

TAM-omgevingsplan Hoofdstuk 22d

Grietpolder Leimuideren

Gemeente Kaag en Braassem



Colofon

Gegevens over het project:

Planstatus:	vastgesteld
Plan identificatie:	NL.IMRO.1884.TAMGRIETPOLDER-VAS1
Datum:	12-02-2026
Kenmerk Buro SRO:	SR210410
Contactpersoon Buro SRO:	Dhr. J.J. van Nuland Mw. F.F.L. Zandstra

Gegevens projectbetrokkenen:

Opdrachtgever:	Grietpolder Ontwikkeling B.V.
----------------	-------------------------------

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	4
1.1 Aanleiding en ambitie	4
1.2 Aanduiding plangebied	4
1.3 Toetsing aan het omgevingsplan	5
1.4 Leeswijzer	6
2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid	7
2.1 Participatie	7
2.2 Principeverzoek	7
2.3 Bestuurlijk overleg	7
2.4 Zienswijzen	8
3 Planbeschrijving	9
3.1 Huidige situatie	9
3.2 Toekomstige situatie	10
4 Beleidskaders	16
4.1 Rijksbeleid	16
4.2 Provinciaal beleid	18
4.3 Regionaal beleid	23
4.4 Gemeentelijk beleid	25
5 Aspecten fysieke leefomgeving en milieu	29
5.1 Welstand	29
5.2 Verkeer en parkeren	29
5.3 Duurzaamheid en gezondheid	32
5.4 Geluid	33
5.5 Activiteiten en milieuzonering	35
5.6 Geur	39
5.7 Luchtkwaliteit	39
5.8 Bezonning	40
5.9 Archeologie en cultuurhistorie	41
5.10 Bodem	42
5.11 Omgevingsveiligheid	44
5.12 Natuur	46
5.13 Waterhuishouding	50
5.14 Milieueffectrapportage	51
6 Juridische aspecten	54
6.1 Algemeen	54
6.2 Verbeelding	54
6.3 Planregels	54
6.4 Toelichting op functies en locaties	55
7 Economische uitvoerbaarheid	57



1 Inleiding

1.1 Aanleiding en ambitie

Voorliggende onderbouwing heeft betrekking op het project Grietpolder, een initiatief van Grietpolder Ontwikkeling B.V. Het woningtekort is een uitdaging waar veel gemeenten in Nederland mee te maken hebben. Ook het dorp Leimuiden, gelegen in de provincie Zuid-Holland, kampt met een tekort aan betaalbare woningen voor verschillende doelgroepen, zoals singles, starters, senioren en doorstromers. In 2020 ontstond daarom het initiatief Grietpolder Ontwikkeling, een project waarbij ondernemers uit het dorp samen met drie lokale verenigingen zich inzetten om zoveel mogelijk betaalbare woningen te realiseren. De gemeente Kaag en Braassem heeft halverwege 2021 ingestemd met het principeverzoek voor de Grietpolder Ontwikkeling. Het initiatief betreft het uitplaatsen van drie verenigingen (IJclub Nut & Vermaak, Stichting Scouting '63 Leimuiden-Rijnsaterwoude en Volkstuinders Vereniging Leimuiden) naar één gezamenlijke locatie om vervolgens op de vrijkomende gronden woningbouw te realiseren. In totaal gaat het om de realisatie van 220 woningen. De programmastudie van het initiatief is opgenomen als bijlage 18.

De beoogde ontwikkeling past niet binnen de regels van het tijdelijke deel van het omgevingsplan (omgevingsplan van rechtswege) van de gemeente Kaag en Braassem. Derhalve dient een herziening van het omgevingsplan te worden vastgesteld voor de planlocatie.

1.2 Aanduiding plangebied

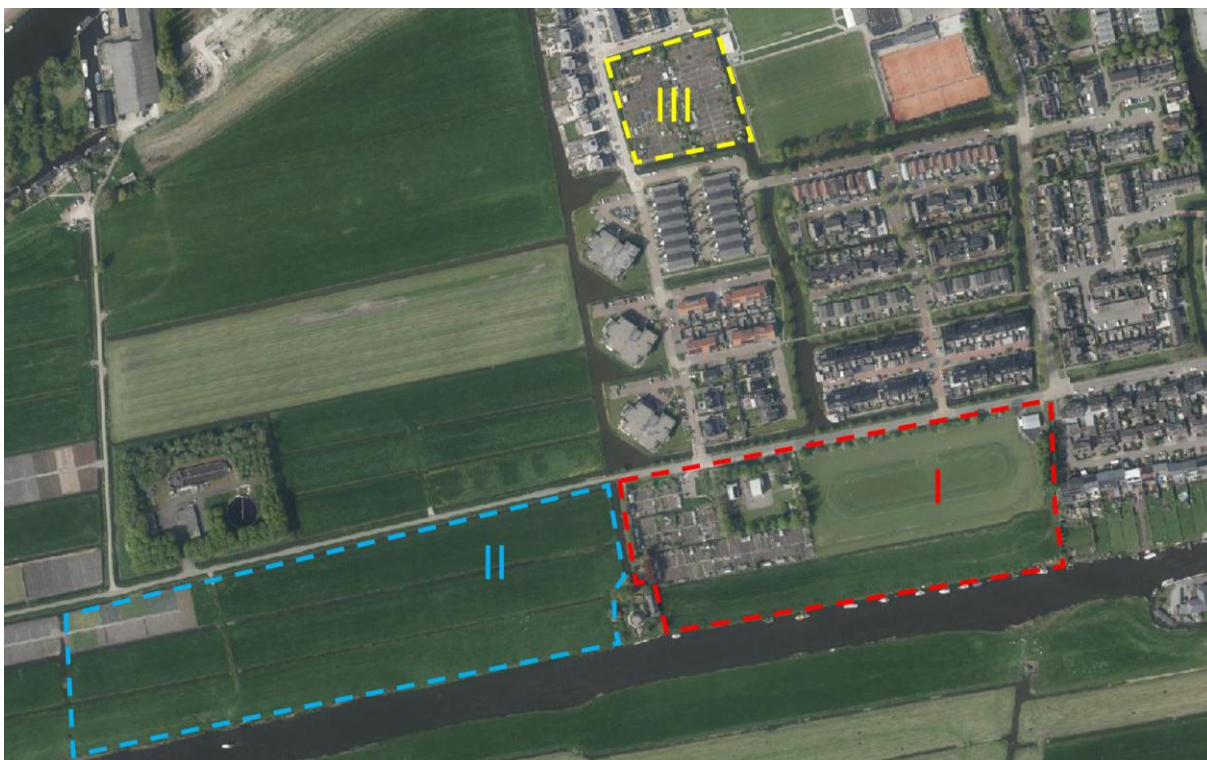
Het plangebied is onderverdeeld in drie afzonderlijke deelgebieden. Deelgebied I, de eerste nieuwbouwlocatie, bevindt zich ten zuiden van de Kerklaan in de kern Leimuiden. Aansluitend aan de westzijde van deelgebied I ligt deelgebied II, de uitplaatslocatie voor de verenigingen. Deelgebied III, de tweede nieuwbouwlocatie, ligt langs de Polderlaan, ca. 250 m ten noorden van deelgebied I. Het plangebied ligt aan de westzijde van de kern Leimuiden, met de Drecht gelegen aan de zuidzijde van deelgebied I en II. Tussen deelgebied I en III is woningbouw aanwezig, terwijl ten noorden van deelgebied II agrarische gronden liggen. Daarnaast ligt deelgebied III ten westen van het sportcomplex Leimuiden.

Het plangebied staat kadastraal bekend onder de gemeente Leimuiden, sectie A, perceelnummers 3521 (deels), 3075, 3079, 3623, 3624, 1557, 3279, 3202, 137 (deels), 4335 (deels), 4572 (deels) en 4573 en betreft een totale oppervlakte van ca. 9,8 ha. Op de navolgende afbeeldingen is de globale ligging en begrenzing van het plangebied weergegeven.





Globale ligging, plangebied rood omcirkeld (bron: Google Maps)



Globale begrenzing, plangebied rood omkaderd (bron: Google Maps)

1.3 Toetsing aan het omgevingsplan

Alle voorheen geldende bestemmingsplannen maken onderdeel uit van het tijdelijk deel van het omgevingsplan van de gemeente Kaag en Braassem. Voor deelgebied I en III gold het bestemmingsplan 'Kernen Leimuiden-Rijnsaterwoude', waarin de gronden voorzien waren van de bestemmingen 'Recreatie', 'Maatschappelijk' en 'Groen'. Tevens is de dubbelbestemming 'Waterstaat – Waterkering' opgenomen voor een deel van deelgebied I. Voor deelgebied I is in dit bestemmingsplan een wijzigingsbepaling opgenomen ten einde woningbouw mogelijk te maken. Echter is het voorgenomen plan niet passend binnen deze wijzigingsregels. Voor deelgebied II gold het

bestemmingsplan 'Buitengebied Oost', waarin de gronden voorzien waren van de bestemming 'Agrarisch met waarden - Landschapswaarden'.

De navolgende figuur toont een uitsnede van de bestemmingsplannen 'Kernen Leimuiden-Rijnsaterwoude' en 'Buitengebied Oost'.



Uitsnede bestemmingsplannen 'Kernen Leimuiden Rijnsaterwoude' en 'Buitengebied Oost', plangebieden omkaderd (bron: omgevingswet.overheid.nl)

Het plan is op meerdere punten in strijd met het tijdelijke deel van het omgevingsplan. Binnen de bestemming 'Recreatie' en 'Maatschappelijk' is het bouwen en gebruiken van woningen en bijbehorende bouwwerken niet toegestaan, evenals het aanleggen en gebruiken van een ontsluitingsweg ten behoeve van wonen binnen de bestemming 'Recreatie' en 'Groen'. Daarnaast staan de bestemmingen 'Groen' en 'Agrarisch met waarden - Landschapswaarden' geen bebouwing voor wonen of maatschappelijke functies toe, noch recreatieve activiteiten en parkeerplaatsen voor maatschappelijke doeleinden. Tot slot is binnen de dubbelbestemming 'Waterstaat – Waterkering' het bouwen en gebruiken van woningen en bijbehorende bouwwerken eveneens niet toegestaan. Het beoogde voornemen past niet binnen deze bestemmingen, waardoor afgeweken dient te worden van het tijdelijke deel van het omgevingsplan.

1.4 Leeswijzer

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

2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

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

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

2.1 Participatie

Voor de ontwikkeling van de Grietpolder zijn verschillende bijeenkomsten gehouden voor bewoners, verenigingen en stakeholders. Tijdens deze bijeenkomsten heeft iedereen de mogelijkheid gekregen om vragen te stellen over het initiatief. Naar aanleiding van de opmerkingen en gesprekken die hierover gevoerd zijn, is het plan meerdere keren gewijzigd. Dit heeft geleid tot de definitieve versie hiervan. In bijlage 1 is het participatieverslag opgenomen waarin uitgebreider wordt ingegaan op de bijeenkomsten die zijn gehouden.

2.2 Principeverzoek

In 2021 is bij de gemeente een principeverzoek ingediend voor deze ontwikkeling. Na akkoord van de gemeente op dit principeverzoek zijn er op 3 september 2021 intentieovereenkomsten afgesloten tussen de gemeente, de verenigingen en de ontwikkelaar. Het principeverzoek is ook voorgelegd aan de provincie Zuid-Holland.

In 2022 is door Grietpolder Ontwikkeling B.V. het principeverzoek verder uitgewerkt tot een haalbaarheidsstudie, zowel voor het deel woningbouwontwikkeling als de uitplaatsing van de verenigingen. De studie met de verenigingen resulteerde in een unaniem gekozen voorstel. Tezamen met een integrale onderbouwing en een financiële aanbieding is de haalbaarheidsstudie voorgelegd aan de gemeente. Op 21 maart 2023 heeft het college van B&W zich positief uitgesproken over het plan en is van mening dat de haalbaarheid is aangetoond.

2.3 Bestuurlijk overleg

In deze paragraaf zullen de reacties vanuit het bestuurlijk overleg worden samengevat en van een beantwoording worden voorzien.



2.4 Zienswijzen

Het ontwerp bestemmingsplan heeft van 17 november 2025 tot en met 31 december 2025 ter inzage gelegen. Er zijn 20 zienswijzen ingediend. De ingekomen zienswijzen zijn in de nota van beantwoording zienswijzen (gemeente Kaag en Braassem, zie bijlagen bij toelichting bijlage 19) samengevat en van een gemeentelijke reactie voorzien.



3 Planbeschrijving

3.1 Huidige situatie

Het plangebied bestaat uit drie afzonderlijke deelgebieden, elk met hun eigen kenmerken en functies. Het eerste deelgebied bevindt zich tussen de Kerklaan en de Drecht, aan de westzijde van de kern van Leimuiden. Binnen dit deelgebied bevinden zich de 'IJclub Nut & Vermaak', de 'Stichting Scouting '63 Leimuiden-Rijnsaterwoude' en één van de volkstuincomplexen van de Volkstuinders Vereniging Leimuiden. Ten noorden en oosten van dit deelgebied is voornamelijk woningbouw aanwezig, terwijl aan de zuid- en westzijde agrarische gronden liggen.



IJclub Nut & Vermaak



Stichting Scouting '63 Leimuiden



Volkstuin Kerklaan

Huidige situatie deelgebied I (bron: Google Maps)

Het tweede deelgebied grenst aan de westzijde van het eerste deelgebied en bevindt zich eveneens tussen de Kerklaan en de Drecht. De gronden in dit deelgebied zijn volledig onbebouwd en onverhard. Over de breedte van het plangebied loopt een sloot, die aan de oostzijde de grens tussen deelgebied I en II markeert. Ten noorden van dit deelgebied bevindt zich een AWZI (Afvalwaterzuiveringsinstallatie), terwijl ten oosten deelgebied I ligt en de overige omliggende gronden hoofdzakelijk agrarisch zijn.



Huidige situatie deelgebied II (bron: Google Maps)

Het derde deelgebied ligt ongeveer 250 meter ten noorden van deelgebied I, langs de Polderlaan. Hier bevindt zich het tweede volkstuincomplex van Leimuiden. Ten noorden en zuiden van dit deelgebied is woningbouw aanwezig, terwijl aan de westzijde agrarische gronden liggen. Aan de oostzijde grenst het derde deelgebied aan het sportcomplex van Leimuiden, inclusief de voetbal- en tennisvereniging.



Huidige situatie deelgebied III (bron: Google Maps)

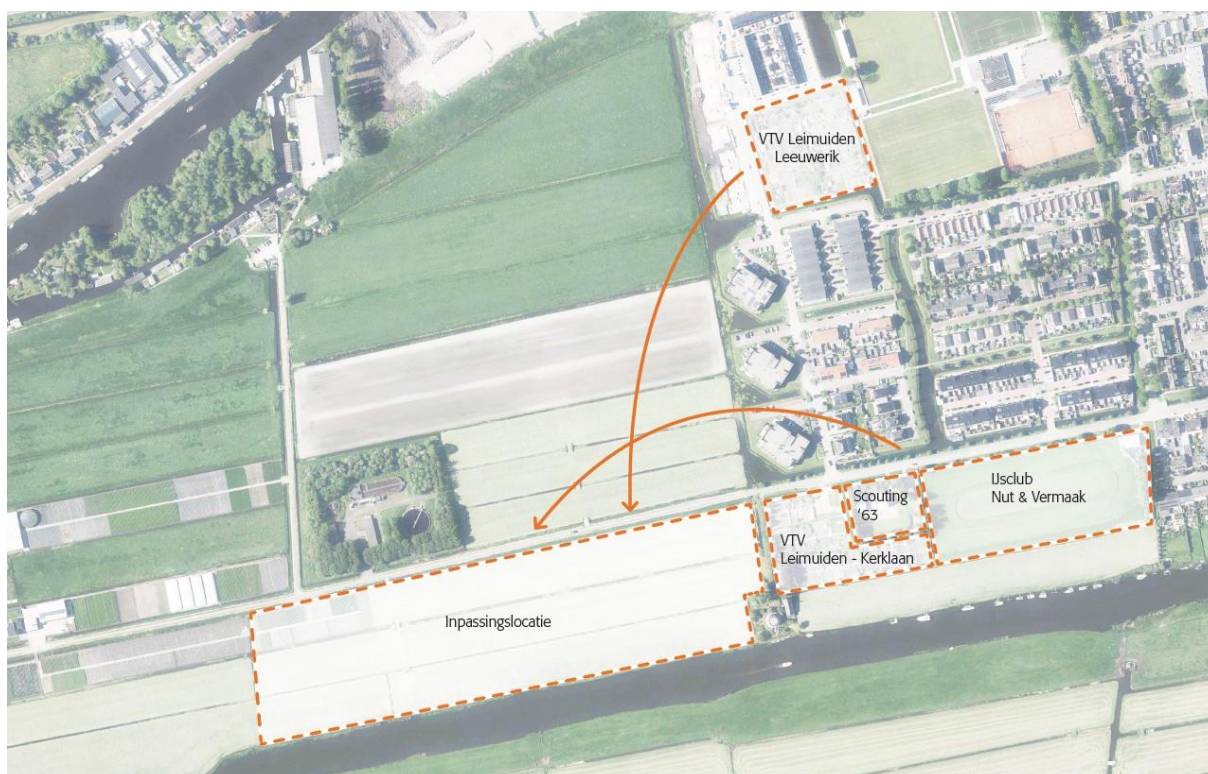
Deze drie deelgebieden vormen samen een gevarieerd gebied met een mix van recreatieve-, agrarische- en woongebieden, gekenmerkt door groen en waterpartijen. Deze deelgebieden samen vormen het volledige plangebied van de ontwikkeling van de Grietpolder in Leimuiden.

3.2 Toekomstige situatie

3.2.1 Ruimtelijke opzet en inpassing in omgeving

Bij het voorgenomen plan zijn drie lokale verenigingen betrokken, namelijk 'IJsclub Nut & Vermaak', de 'Stichting Scouting '63 Leimuiden-Rijnsaterwoude' en 'Volkstuinders Vereniging Leimuiden'. Het initiatief betreft het verplaatsen van deze verenigingen naar één gezamenlijke plek, deelgebied II (zie hoofdstuk 1.2). Op de

vrijgekomen gronden (deelgebied I en III) wordt woningbouw mogelijk gemaakt. In totaal worden er 220 woningen gerealiseerd. Op onderstaande afbeelding is de uitplaatsing van de lokale verenigingen weergegeven.



Beoogde initiatief uitplaatsen lokale verenigingen (bron: Peter Verkade Landschapsarchitect)

Deelgebied I

In deelgebied I wordt de realisatie van 140 woningen voorzien, waarbij een heldere stedenbouwkundige opzet is gekozen om een gevarieerd woongebied te creëren. Langs de Kerklaan wordt een groenstrook behouden, wat resulteert in een ruim en groen profiel langs deze weg. De nieuwbouw en de groenstrook worden integraal ontworpen om samenhang te realiseren.

Er is voor een heldere stedenbouwkundige opzet gekozen met een regulier woningbouwprogramma aan de zijde van de Kerklaan, bijzondere dijkwoningen aan de zijde van de Drecht en een alzijdig appartementengebouw centraal in het plangebied. Hiermee wordt een diversiteit aan woonvormen binnen het gebied mogelijk gemaakt.

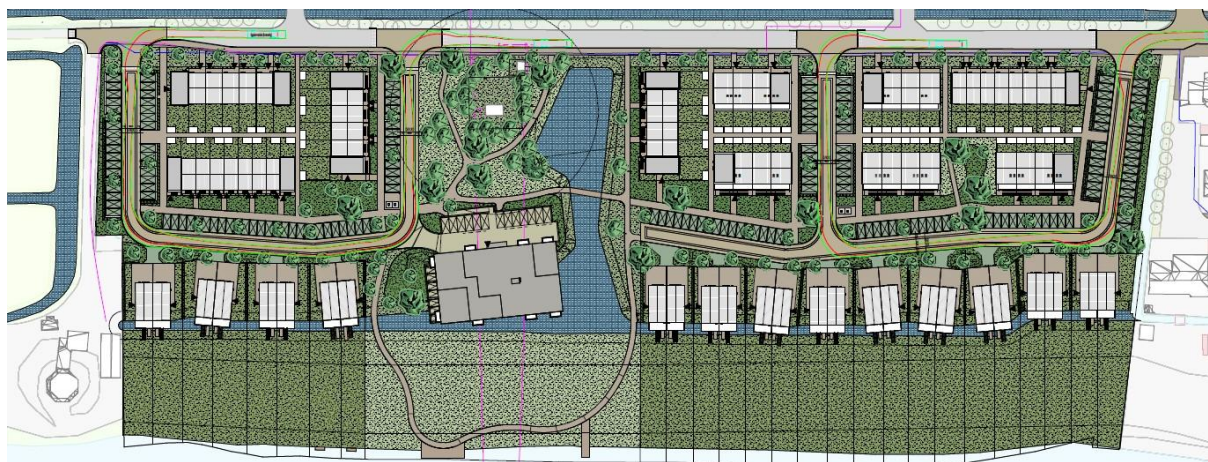
Een brede parkstrook wordt aangelegd tussen de Kerklaan en de Drecht, die als verlengstuk fungeert van de bestaande parkstrook tussen de Kievit en de Kerklaan, en een structurerende rol heeft binnen Leimuiden. De oever van de Drecht wordt deels openbaar toegankelijk gemaakt met een wandelpad, terwijl de parkstrook niet wordt doorkruist door autoverkeer.

Om de woningen en het parkeren te ontsluiten, worden aan weerszijden van de parkstrook ontsluitingslussen gerealiseerd. Vier aansluitingen op de Kerklaan bieden toegang tot het gebied, waarbij de mogelijkheid bestaat om via plateaus de snelheid op de Kerklaan te verminderen. Deze opzet met twee keer twee aansluitingen biedt flexibiliteit in geval van werkzaamheden, voor afvalinzameling en voor hulpdiensten.

Alle maatvoeringen van de openbare ruimte voldoen aan de Leidraad Inrichting Openbare Ruimte (LIOR). Daarnaast wordt gekozen voor profielen met veel groen, gericht op klimaatadaptatie en biodiversiteit. De groene inrichting omvat onder meer de groenomranding van parkeerstraten, een groen profiel langs de dijkwoningen, en speelvoorzieningen die voldoen aan de speelnorm van 3%, waarbij tevens een speelplek voor de jongste jeugd wordt gerealiseerd.

De nieuwbouw neemt vanaf de Kerklaan in hoogte toe richting de hoger gelegen Drecht. De dijkwoningen en het appartementengebouw vormen hier een mooie, nieuwe dorpsrand. De rand aan het open landschap aan de westzijde blijft laag en bescheiden.

Onderstaande afbeelding geeft de situatieschets van deelgebied I weer.



Situatieschets deelgebied I (bron: ENZO architecten)

Deelgebied II

In deelgebied II wordt voorzien in de gezamenlijke huisvesting van de lokale verenigingen IJclub Nut & Vermaak, Stichting Scouting '63 Leimuiden-Rijnsaterwoude en de Volkstuinders Vereniging Leimuiden, wat resulteert in een toekomstbestendig complex buiten de kern van Leimuiden. De samenvoeging van deze verenigingen bevordert de maatschappelijke samenhang binnen het gebied.

Aan de dorpszijde wordt een aaneengesloten volkstuincomplex gerealiseerd met een oppervlakte van 1,3 hectare, waarbij de bestaande watergangen behouden blijven voor het deel van de Volkstuinders Vereniging. Bovendien wordt de dijksloot aan de zuidzijde van het plangebied verlegd en verbreed.

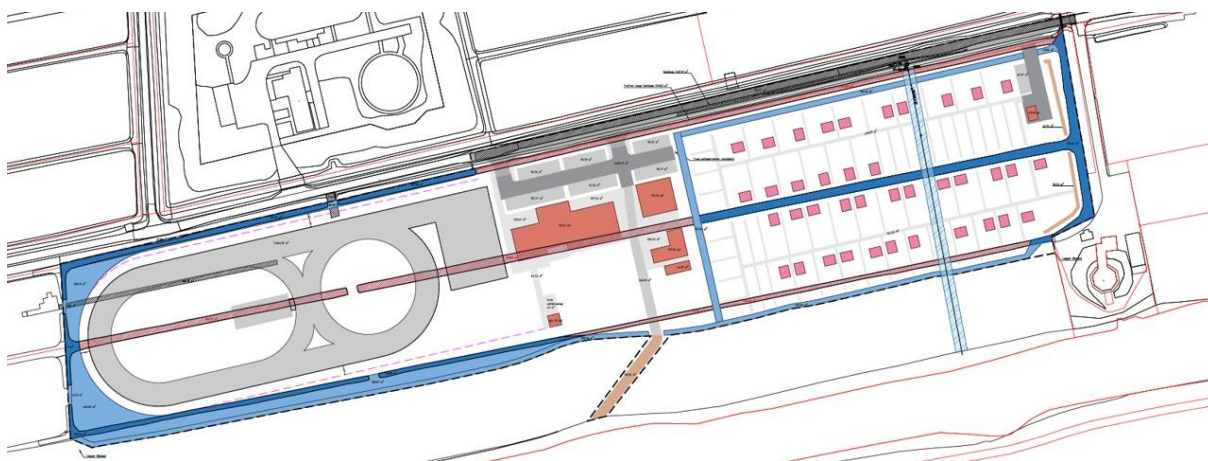
De Stichting Scouting '63 Leimuiden-Rijnsaterwoude krijgt een centrale locatie binnen het deelgebied, met een uitbreiding van het terrein tot ongeveer 0,43 hectare, inclusief toegang tot de Drecht voor waterscoutingactiviteiten. Deze extra ruimte maakt het mogelijk om de Stichting Vakantie Kinderweek '77, inclusief huttenbouw, op dit terrein te organiseren. De IJclub Nut & Vermaak wordt aan de westzijde van het deelgebied gevestigd op een terrein van 1,6 hectare, waarbij een skeeler- en ijsbaan van 333 meter wordt gerealiseerd. De scouting en de ijsclub zijn beide voorzien van een eigen clubhuis, maar zijn in hetzelfde gebouw gesitueerd aan de oostzijde van de baan. Beide zijn voorzien van een eigen entree.



Op de rijbaan van de Kerklaan worden geen parkeerplaatsen gerealiseerd; in plaats daarvan wordt een gezamenlijk parkeerterrein met 47 parkeerplaatsen voor de verenigingen gerealiseerd, centraal in het deelgebied. Deze gemeenschappelijke parkeervoorziening zorgt ervoor dat de verenigingen hun piekmomenten kunnen coördineren, waardoor er te allen tijde voldoende parkeercapaciteit beschikbaar is, inclusief fietsparkeerplaatsen. Aan de oostzijde van dit deelgebied wordt een parkeerhofje van 5 parkeerplaatsen voor de volkstuinten gerealiseerd.

Gezien de verwachte toename van de verkeersintensiteit op dit deel van de Kerklaan, wordt ingezet op verbetering van de wegkwaliteit. De oostzijde van de Kerklaan wordt verbreed en voor de westzijde van de Kerklaan wordt ruimte gereserveerd voor verbreding. Voor een optimale inrichting van het terrein worden watergangen gedempt en gegraven, waarbij de dijksloot wordt vergraven om het beschikbare terrein voor de verenigingen te optimaliseren. Tevens wordt met het voorgenomen initiatief gestreefd naar de realisatie van een struinp pad langs de Drecht, een recreatief wandelpad dat vanaf de Kerklaan door de groenstrook tussen het volkstuincomplex en de Drecht loopt, richting de karakteristieke molen.

Onderstaande afbeelding geeft de mogelijke inrichting van de verenigingen in de beoogde situatie van deelgebied II weer.



Impressie beoogde situatie deelgebied II (bron: Peter Verkade Landschapsarchitect)

Deelgebied III

Binnen het derde deelgebied wordt voorzien in de realisatie van 80 woningen, in de vorm van een appartementencomplex. De westgrens is bepaald vanuit het profiel van de Leeuwerik in het algemeen en de bestaande rug-aan-rugwoningen in het bijzonder. Vanuit het hoekpunt van deze rug-aan-rugwoningen is een rooilijn geprojecteerd aan de Polderlaan. Hiermee komt de nieuwe bebouwing op voldoende afstand van de weg en blijft een ruim en groen profiel mogelijk. Aan de Polderlaan kan langs geparkeerd worden en desgewenst is ook haaks parkeren mogelijk.

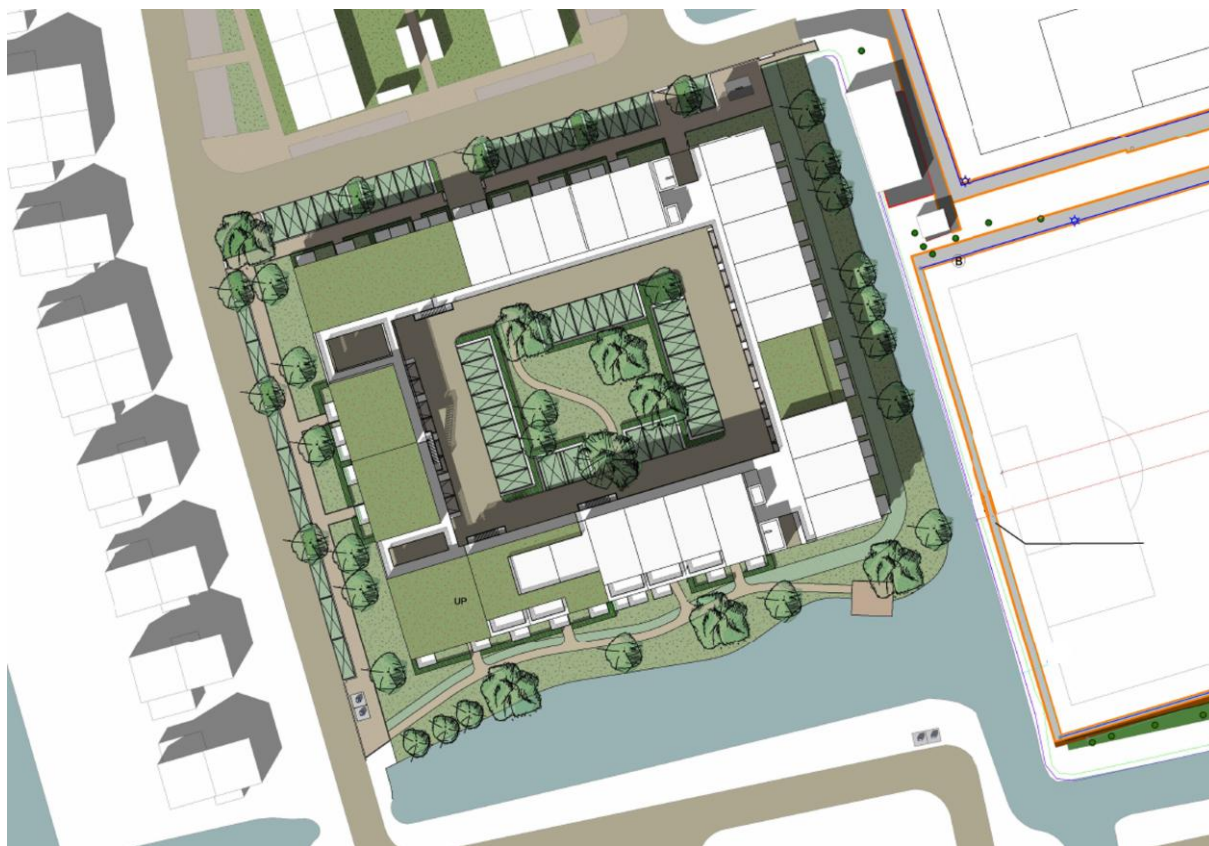
De noordgrens van het deelgebied wordt gedefinieerd aan de hand van de LIOR-maatvoering. Om de infrastructuur te optimaliseren, wordt de bestaande rijbaan verbreed tot 5,5 meter. Hierop volgt een gevarieerd profiel dat ruimte biedt aan een haakse parkeerstrook met een uitstapzone, een sierlijke haag, een voetpad en een groenstrook.



De zuid- en oostzijde van de locatie grenzen aan het water. Hier wordt gestreefd naar een verbreding van de watergang inclusief talud met zachte oever, waarbij een minimale breedte van 12 meter wordt aangehouden. In ieder geval langs de Polderlaan wordt over de gehele gevel een 'voorkant' gerealiseerd. Alle hoekpunten van het bouwvlak zijn beeldbepalend vanuit de omgeving en moeten derhalve representatief worden uitgewerkt.

Binnen het bouwvlak wordt voldaan aan de speelnorm van 3%, waarbij er ruimte is voor speelvoorzieningen die aansluiten bij de behoeften van de jongere generaties.

Onderstaande afbeelding geeft de beoogde situatie van deelgebied III weer.



Impressie beoogde situatie deelgebied III (bron: Enzo architecten)

3.2.2 Functionele ontwikkeling en programma

Er wordt ingezet op een breed programma met betaalbare woningen. Door de gemeente is als uitgangspunt gesteld dat de woningen in verschillende categorieën moeten vallen: 30% sociaal, 40% betaalbaar en 30% vrije sector en 400 m² zorg.

Deelgebied I

De voorgenomen ontwikkeling omvat de realisatie van 140 woningen, verdeeld over verschillende typologieën, waaronder 26 dijkwoningen, 37 appartementen, 37 tussen-/hoekwoningen en 40 beneden- of bovenwoningen.

Hierbij wordt gestreefd naar een evenwichtige parkeerbalans, waarbij in totaal 226 parkeerplaatsen worden gerealiseerd. Deze omvatten 170 openbare parkeerplaatsen en 56 parkeerplaatsen op eigen terrein.

Deelgebied II

Voor het clubhuis van de ijsclub en de scouting is gekozen voor het principe 'together alone', waarbij beide gebruikers een eigen zelfstandig deel van het gebouw krijgen. Dit geeft hen de mogelijkheid hun eigen identiteit tot uitdrukking te brengen en de ruimten naar wens aan te passen of uit te breiden. Voor de scouting is daarnaast ruimte gecreëerd voor bergingen, opslag en activiteiten rondom de kampvuurkuil. De drie verspringende massa's van het gebouw en de bergingen zorgen samen voor een speelse en functionele indeling. In totaal worden in het plan 65 volkstuinen gerealiseerd, die bijdragen aan een groene en levendige invulling van het gebied.

Deelgebied III

Het beoogde appartementencomplex wordt in 2 tot 4 lagen gerealiseerd, waarbij de hoogte toeneemt richting het noordoosten. Bij dit appartementencomplex worden 105 parkeerplaatsen gerealiseerd. Deze omvatten 47 parkeerplaatsen in parkeerkoffers, 50 parkeerplaatsen onder het gebouw en 8 langsparkeerplaatsen. Binnen de getrapte blokvormige structuur van het appartementencomplex, wordt het centrale deelgebied bestemd voor groenvoorzieningen. Hierbij wordt gedacht aan de aanleg van diverse groene zones, waaronder grasvelden, beplanting, speelvoorzieningen, bankjes en wandelpaden. Het streven is om een gebalanceerde en aantrekkelijke leefomgeving te creëren die het welzijn en de gezondheid van de toekomstige bewoners bevordert.



4 Beleidskaders

4.1 Rijksbeleid

4.1.1 Nationale Omgevingsvisie

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

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

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

Planspecifiek

Gezien de aard en omvang is de NOVI verder niet specifiek van belang. Wel wordt er aangesloten op de ambities en belangen van het Rijk, zoals het bijdragen aan sterke en gezonde steden en regio's met voldoende ruimte om te wonen, werken en bewegen, door het verplaatsen van de verenigingen op een gezamenlijke locatie, waardoor ruimte voor woningbouw vrijkomt.

4.1.2 Ladder voor duurzame verstedelijking

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

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

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



Planspecifiek

Artikel 5.129g Bkl geeft geen ondergrens aan voor wat gezien wordt als een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Wel zijn in uitspraken van de Afdeling bestuursrechtspaak van de Raad van State hiervoor lijnen uitgezet. Bij woningbouw is vanaf 12 woningen sprake van een nieuwe stedelijke ontwikkeling die ladderplichtig is. Met de beoogde ontwikkeling worden 220 woningen gerealiseerd. Derhalve is sprake van een nieuwe stedelijke ontwikkeling en dienen de 'treden van de ladder' doorlopen te worden.

Behoeft

De Regionale woonagenda Holland Rijnland 2023 is het document waarin de betrokken gemeenten het regionale beleid met betrekking tot wonen in de regio hebben opgenomen. Onderhavig project voorziet in de ontwikkeling van 220 woningen. Daarmee wordt een bijdrage geleverd aan de nieuwbouwpoging in de regio van 30.500 woningen. In de regio zijn grote tekorten in het betaalbare koop-, sociale huur- en het middeldure huursegment. In de omgevingsvisie van de gemeente Kaag en Braassem geeft de gemeente aan dat ze woningen willen bouwen om de leefbaarheid te bevorderen. Het realiseren van een mix aan woningen, waarvan 30% als sociale huur en 40% als betaalbaar wordt uitgevoerd, is in lijn met de behoefte.

Bestaand stedelijk gebied

In bijlage I van het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl) is bestaand stedelijk gebied als volgt omschreven: 'op grond van een omgevingsplan of een omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit toegelaten stedenbouwkundig samenstel van bebouwing voor wonen, dienstverlening, bedrijvigheid, detailhandel en horeca, en de daarbij behorende openbare of sociaal-culturele voorzieningen en infrastructuur, met uitzondering van stedelijk groen aan de rand van die bebouwing en lintbebouwing langs wegen, waterwegen of waterkeringen.' Rondom het plangebied zijn reeds woon- en bedrijfsgebouwen aanwezig. Het plangebied maakt onderdeel uit van dit stedenbouwkundig samenstel. Volgens de provincie Zuid-Holland is dit tevens de definitie van het bestaand stads- en dorpsgebied (BSD). Voor deelgebied I en III kan gesteld worden dat het binnen het BSD ligt. Uitgaande van de definitie als omschreven in het Bkl kan het plangebied dan ook aangemerkt worden als stedelijk gebied.

Conclusie

Geconcludeerd wordt dat de voorgenomen ontwikkeling voldoet aan de ladder voor duurzame verstedelijking.

4.1.3 Luchthaveninddelingsbesluit Schiphol (LIB)

Het Luchthaveninddelingsbesluit Schiphol is een besluit op basis van de Luchtvaartwet. Het LIB regelt welk gebied bestemd is voor gebruik als luchthaven en voor welk gebied daaromheen beperkingen gelden ten behoeve van de veiligheid en geluidsbelasting. Het LIB geeft regels voor gebruik en bestemming van de grond in deze gebieden. Op basis van het LIB kan de rijksoverheid beperkingen opleggen aan bouwinitiatieven in zones rondom Luchthaven Schiphol. Primaire doelen zijn het voorkomen dat het gebruik van de grond en de bebouwing op en rond Schiphol een gevaar zou kunnen vormen voor de veiligheid van het luchtverkeer en beperken van het aantal nieuwe en bestaande door vliegtuiggeluid gehinderde bewoners en gebruikers.



Planspecifiek

Het plangebied ligt buiten de LIB 4 en LIB 5 contouren van Schiphol, maar binnen de 48 dB Lden contour. Gezien de ligging in dit gebied dient het luchtvaartgeluid berekend te worden met het gecumuleerde geluid. In paragraaf 5.4 wordt hier nader op ingegaan.

4.2 Provinciaal beleid

4.2.1 Omgevingsvisie Zuid-Holland

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

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

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

Gebiedsprofielen en ruimtelijke kwaliteit

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

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

De gebiedsidentiteit is de basis voor nieuwe ontwikkelingen. Deze identiteit is ontstaan door eeuwenlange ingrepen in de ruimte. Daarbij is een aantal lagen te onderscheiden. De bodem, de ondergrond, gaat over de grondslag van de provincie en de natuurlijke (landschapsvormende) processen. Daarop ligt de laag van de cultuur- en natuurlandschappen. In deze laag vind je het zichtbare landschap en (grondgebonden) nut. Deze laag is gevormd door eeuwenlang (vaak agrarisch) gebruik door de mens. De derde laag die onderscheiden wordt is



de laag van stedelijke occupatie, bestaand uit steden, dorpen en hun onderlinge netwerken. Tot slot gaat de laag van de beleving over identiteit, met als belangrijke dragers cultuurhistorie en (recreatieve) beleving.

Passende ruimtelijke ontwikkeling

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

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

Planspecifiek

Omgevingskwaliteit

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

Laag van de ondergrond

Op de kaart van de 'Laag van de ondergrond' is het plangebied aangewezen als 'Veencomplex – Oude Zeeklei'. Een groot deel van Zuid-Holland bestaat uit veengronden met een hoge waterstand. Het veen kent een geringe draagkracht. Daarnaast vinden we hier een groot aantal bestaande en voormalige plassen. De voormalige plassen zijn drooggemalen en staan bekend als droogmakerijen. De ondergrond in deze droogmakerijen varieert van weinig tot (oude zee)klei. Zuid-Holland kent een aantal droogmakerijen waar (in de toekomst) verzilting optreedt en het waterbeheer steeds lastiger wordt. Bij grote diepte kan daarnaast een waterveiligheidsvraagstuk spelen. Zorgvuldige omgang met het watervraagstuk (kwalitatief en/of kwantitatief) is in deze droogmakerijen van belang. Een richtpunt voor dit gebied is dat ontwikkelingen in het droogmakerijen een bijdrage leveren aan een duurzame waterhuishouding. Met het beoogde initiatief worden 220 woningen toegevoegd. Tijdens de ontwikkeling dient er met zorg omgegaan te worden voor het behoud van het veen en de diepe veenpakketten. Gezien de schaalgrootte van het project zal het veencomplex niet aangetast worden.

Laag van de cultuur- en natuurlandschappen

Het plangebied bevindt zich in een 'Droogmakerijenlandschap'. Droogmakerijen zijn ontstaan uit natuurlijke meren en uit verveningen. Ze hebben een duidelijke begrenzing door een ringdijk, ringvaart of oude hoge oeverlanden. Het landschap is visueel open (tenzij het is verstedelijkt), grootschalig en ligt gemiddeld enkele meters lager dan de omgeving. De droogmakerij kent een aangelegd watersysteem met hoofdtochten, gemaal en een regelmatige



basisverkaveling. Ontginningsboerderijen liggen op regelmatige afstand langs de ontginningsweg. Elke droogmakerij heeft haar eigen ordening en maat; kavelgrootte en lengte-breedte-verhouding zijn uniek. Deze typerende opbouw is bepalend voor de manier van inpassing van nieuwe ontwikkelingen.

In sommige gebieden is de (historische) relatie tussen droogmakerij en molengang (toentertijd om diepere plassen droog te malen) nog herkenbaar. Dit zijn bijzondere elementen in het Zuid-Hollandse landschap. Richtpunten voor het droogmakerijen zijn:

- De droogmakerij blijft als eenheid herkenbaar door het beleefbaar houden van de randen (ringdijk of -vaart) en het hoogteverschil tussen laaggelegen droogmakerij en omringd land. (Klei en veen)
- Behoud van de (ring)dijk en/of vaart als herkenbare landschappelijke structuurdrager en begrenzing van de droogmakerijpolders. (Klei en veen)
- Nieuwe ontwikkelingen in de droogmakerij worden vormgegeven als eigentijdse objecten aan de ontginningslijnen, passend bij de schaal en het patroon van de rechthoekige verkaveling, met strakke groene omzoning en behoud van ruime doorzichten. (Klei)

Met de voorgenomen ontwikkeling wordt de Drecht als belangrijk aspect beschouwd. Er zal geen afbreuk gedaan worden aan de herkenbaarheid van de droogmakerij. Het droogmakerijenlandschap wordt met de beoogde ontwikkeling niet aangetast.

Laag van de stedelijke occupatie

Deelgebied I en III, waar de woningbouw wordt gerealiseerd, valt binnen het gebied dat is aangewezen voor 'steden en dorpen'. Elk dorp ontwikkelt zijn eigen identiteit en bouwt voort op haar karakteristieke structuur en ligging aan en in het landschap. Het dorp is deel van het omringende landschap, doordat onderliggende patronen herkenbaar zijn in de structuur van het dorp. Enkele richtpunten voor dit gebied zijn:

- Ontwikkelingen dragen bij aan de karakteristieke kenmerken/identiteit van stad, kern of dorp.
- Ontwikkelingen dragen bij aan versterking van de stedelijke groen- en waterstructuur.

Het grootste karakteristieke kenmerk van Leimuiden is de Drecht. Langs de Drecht wordt voorzien van een struinpad, om de karakteristieke kenmerken te benadrukken. Met de voorgenomen ontwikkeling wordt woningbouw binnen de dorpsranden gerealiseerd. Deze worden stedenbouwkundig ingepast en zullen geen afbreuk doen aan de identiteit van het dorp. Tegelijkertijd is met de beoogde ontwikkeling rekening gehouden met de reeds aanwezige groen- en waterstructuren binnen de omgeving van het plangebied.

Deelgebied II, waar de lokale verenigingen worden uitgeplaatst, valt binnen het gebied dat is aangewezen voor 'Stads- en dorpsrand'. De stads- en dorpsrand is de zone op de grens van bebouwd gebied en landschap. Ontwikkelingen in stads- en dorpsranden moeten bijdragen aan een goede overgang maken tussen stad en buitengebied, met aandacht voor doorgaande landschappelijke structuren, toegankelijkheid, recreatieve verbindingen tussen stad en land en het ontwerp van de stads- en dorpsrand zelf. Met de beoogde ontwikkeling worden drie lokale verenigingen van Leimuiden naar dit deelgebied verplaatst, wat een mooie scheiding creëert tussen stad en buitengebied. Derhalve zal er met de beoogde ontwikkeling sprake zijn van een kwaliteit in de overlap.



Beleidskeuzes

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

Het plangebied valt binnen het gebiedsprofiel 'Hollands Plassengebied'. Voor elk gebiedsprofiel zijn meerdere kaarten beschikbaar. Hieronder worden alleen de voor het plangebied relevante kaarten besproken die een aanvulling vormen op de reeds genoemde aspecten van de kwaliteitskaart.

Kwaliteit van stads- en dorpsrand

De Drecht is een waterfront, een scherpe stads- of dorpsrand langs een waterloop of plas, waarbij de bebouwing en landschap 'met het gezicht naar elkaar' zijn gekeerd. Stad en buitengebied brengen hun eigen eigenschappen maximaal tot expressie. Met de voorgenomen ontwikkeling wordt de Drecht als belangrijk aspect beschouwd en er wordt juist op ingespeeld door een struinpadij te realiseren.

Water als structuurdrager

De planlocatie is gelegen aan een boezemwater. Het boezemwater is zeer karakteristiek voor het polderlandschap. Deze eeuwenoude watergangen verbinden stad, dorp en land met elkaar. Zij zijn landschappelijk gezien de belangrijke structuurdragers van het gebied. Opvallend kenmerk is de combinatie van de hoge ligging van het boezemwater ten opzichte van het lagere ommeland (met een groot hoogteverschil in de droogmakerijen en een kleiner verschil in het veengebied), het hoge waterpeil en de verre zichten over het water en omringend landschap. Met de voorgenomen ontwikkeling wordt de waterstructuur behouden en versterkt.

Conclusie

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

4.2.2 Zuid-Hollandse Omgevingsverordening

Op 11 juli 2024 is de laatste versie van de Zuid-Hollandse Omgevingsverordening in werking getreden. In de verordening stelt de provincie regels aan ruimtelijke ontwikkelingen. De Omgevingsverordening draagt bij aan het realiseren van de provinciaal ruimtelijke beleid zoals dat benoemd is in de Omgevingsverordening. De verordening omvat in aanvulling op de Omgevingsvisie toetsbare criteria waaraan planvorming moet voldoen.

Ruimtelijke kwaliteit

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

- a. Een omgevingsplan kan voorzien in een nieuwe ruimtelijke ontwikkeling van het soort inpassen als deze rekening houdt met de relevante richtpunten ruimtelijke kwaliteit, zodanig dat de ruimtelijke kwaliteit per saldo ten minste gelijk blijft.



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

Ten aanzien van ruimtelijke kwaliteit is sprake van een vorm van aanpassen (sub b), omdat de ontwikkeling zich afspeelt op het niveau van een kavel en past bij de aard en de schaal van het gebied. Met de stedenbouwkundige invulling van de beoogde nieuwbouw is zoveel mogelijk rekening gehouden met de bestaande gebiedsidentiteit. 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 lid 1 van de Omgevingsverordening is het volgende opgenomen: 'Een omgevingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt gaat in de motivering in op de toepassing van de ladder voor duurzame verstedelijking overeenkomstig artikel 5.129g van het Besluit kwaliteit leefomgeving'. Voor het voorgenomen plan is in subparagraaf 4.1.2 ingegaan op de ladder voor duurzame verstedelijking. Er wordt voldaan aan artikel 5.129g van het Besluit kwaliteit leefomgeving en artikel 7.45 van de Omgevingsverordening. Daarnaast ligt deelgebied II buiten het BSD, maar ligt wel op de 3 ha-kaart van de provincie. Als een locatie is opgenomen op de '3 ha-kaart' betekent dit dat de provincie op hoofdlijnen geen ruimtelijk bezwaar heeft tegen de betreffende ontwikkeling. Er dient wel rekening gehouden te worden met het provinciaal beleid. Voorliggend document voorziet in deze toelichting.

Risico's van klimaatverandering

In artikel 7.41a van de Omgevingsverordening is opgenomen dat rekening gehouden moet worden met de gevolgen van de risico's van klimaatverandering, waaronder in ieder geval de te verwachten gevolgen van:

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

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

- Wateroverlast

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



- Overstroming

Uit raadpleging van de overstromingskaart van de Klimaatatlas van Zuid-Holland blijkt dat ter plaatse van het plangebied voor de primaire waterkeringen een kleine overstromingskans van toepassing is (1/300 tot 1/3.000 per jaar). Specifieke maatregelen met betrekking tot overstroming worden daarom niet noodzakelijk verwacht.

- Hitte

Ter plaatse van het plangebied is op dit moment geen sprake van een hoge temperatuur vergeleken met de omgeving. De hittestress zal licht toenemen wanneer de woningbouw gerealiseerd wordt. Gezien de reeds groenblauwe omgeving en het groen wat in de beoogde situatie geplaatst wordt, wordt niet verwacht dat toekomstige bewoners hittestress gaan ervaren.

- Droogte

In het plangebied lijkt op basis van de Klimaatatlas droogte geen probleem te vormen. Tevens wordt door de aanleg van groen water zoveel mogelijk vastgehouden in de locatie. Daarnaast is er voldoende oppervlaktewater aanwezig rondom het plangebied.

- Bodemdaling

Uit de kaartlaag van de ondergrond van de kwaliteitskaart van de provincie Zuid-Holland is gebleken, zoals eerder behandeld in toelichting paragraaf 4.2.1, dat de ondergrond van de planlocatie varieert van venig tot (oude zee)klei. Profielen met veenondergrond zijn in meer of mindere mate gevoelig voor bodemdaling. Tijdens de ontwikkeling dient er met zorg omgegaan te worden voor het behoud van het veen en de diepe veenpakketten. Daarnaast vormen de oeverwallen (dijken), waar de planlocatie aan gelegen is, plaatselijk hogere en drogere delen binnen het veengebied. Onderhavige ontwikkeling doet geen ingrepen in de bodem die negatieve effecten hebben op het verschil tussen de komgronden en oeverwallen.

Conclusie

Gezien het voorgaande dient er geconcludeerd te worden dat er geen belemmeringen zijn voor het voorgenomen plan vanuit de Zuid-Hollandse Omgevingsverordening.

4.3 Regionaal beleid

4.3.1 Regionale omgevingsagenda Holland Rijnland

De gemeenten in de Rijnstreek, waaronder de gemeente Kaag en Braassem, zijn vanaf 2011 aangesloten bij het Samenwerkingsverband Holland Rijnland. De Regionale omgevingsagenda geeft de gewenste ruimtelijke ontwikkelingen tot 2020 weer in de regio Holland Rijnland. De Regionale omgevingsagenda bespreekt hoe op integrale wijze alle ruimte-vragende functies een plek kunnen krijgen in de regio of waar keuzes gemaakt moeten worden. Deze omgevingsagenda helpt bij het maken van richtinggevende keuzes voor de toekomst.

Daarbij wordt de integrale hoofdpogave onderscheiden: zoeken naar balans. De regio neemt daarbij haar verantwoordelijkheid voor nu én in de toekomst. Samen werken aan een sterke, gezonde en toekomstbestendige regio. De belangrijkste thema's zijn:

- sterke kenniseconomie en complementaire bedrijvigheid
- passende huisvesting



- investeringen in infrastructuur
- voldoende plekken om duurzame energie op te wekken
- een toekomstperspectief voor het landschap
- vitale kernen
- natuur en water dichtbij huis

De regio houdt de lange termijn steeds in het vizier: ze respecteren bestaande afspraken en zoeken tegelijkertijd voor de middellange en lange termijn naar aanvullende oplossingen.

Planspecifiek

Met de voorgenomen woningbouwontwikkeling wordt een bijdrage geleverd aan 'passende huisvesting', 'vitale kernen' en 'natuur en water dichtbij huis'. Om aan de regionale behoefte te voldoen dienen in de regio netto 25.000 tot 30.000 woningen gebouwd te worden. De ontwikkeling van 220 woningen draagt hieraan bij. Tevens is het plan in lijn met de thema's passende huisvesting, vitale kernen en natuur en water dichtbij huis.

Gelet op het bovenstaande kan gesteld worden dat het plan in lijn is met de Regionale omgevingsagenda Holland Rijnland.

4.3.2 Regionale woonagenda Holland Rijnland 2023

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

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

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



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

Planspecifiek

Het voorliggende TAM-omgevingsplan voorziet in de ontwikkeling van 220 woningen. Daarmee wordt een bijdrage geleverd aan de nieuwbouwopgave in de regio van 30.500 woningen voor de periode 2021-2030. Met het initiatief worden woningen voor verschillende doelgroepen ontwikkeld. Er wordt een mix van dijkwoningen, appartementen, tussen-/hoekwoningen en beneden-bovenwoningen gerealiseerd.

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

4.4 Gemeentelijk beleid

4.4.1 Omgevingsvisie Kaag en Braassem

De gemeenteraad van de gemeente Kaag en Braassem heeft op 5 februari 2024 de 'Omgevingsvisie Kaag en Braassem' vastgesteld. De omgevingsvisie betreft de strategische langetermijnvisie voor de fysieke leefomgeving van Kaag en Braassem. De toekomst van de fysieke leefomgeving wordt daarbij vanuit een integraal perspectief benaderd. Dat wil zeggen dat sociale, economische en fysieke vraagstukken in samenhang worden beschouwd en vervolgens vertaald naar de fysieke leefomgeving. De omgevingsvisie gaat in op verschillende thema's zoals recreatie, natuur, onderwijs, mobiliteit, gezondheid, wonen, landbouw, economie en duurzaamheid. Verder is de gemeente in vier gebiedstypen ingedeeld. Voor de verschillende gebieden zijn de kenmerken en waarden bepaald, zodat het duidelijk is hoe zo'n gebied eruit ziet en wat het beeld voor de toekomst is.

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

In de omgevingsvisie staan de volgende thema's centraal:

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

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



Gebiedstypen

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

Planspecifiek

Met de beoogde ontwikkeling worden 220 woningen mogelijk gemaakt en worden de lokale verenigingen van Leimuiden uitgeplaatst naar een gezamenlijk terrein. Dit speelt in op de thema's wonen in – en sociaal Kaag en Braassem. De woningen worden gerealiseerd aan de dorpsrand van Leimuiden, waardoor hier een goede aansluiting ontstaat. Daarnaast worden de verenigingen naast elkaar gerealiseerd, worden de volkstuinten gemigreerd tot één grote volkstuin en krijgen de ijsclub en de scouting een gedeeld clubhuis. Dit draagt bij aan het sociale aspect binnen Leimuiden.

Daarnaast valt het plangebied ook binnen enkele gebiedstypen van de omgevingsvisie. Deelgebied II valt binnen het 'buitengebied – droogmakerij'. Door de gemeente zijn hier verschillende uitgangspunten voor gesteld. Bijvoorbeeld activiteiten zoals zelfstandige horeca, evenementen en woningbouw kunnen alleen incidenteel voorkomen. Met de uitplaatsing van de verenigingen naar dit deelgebied wordt ingezet op recreatieve activiteiten. Omdat de rest van de droogmakerijen als primair grondgebruik nog landbouw hebben, kan deze ontwikkeling gezien worden als incidenteel recreatief gebruik.

Daarentegen vallen deelgebied I en III binnen het gebiedstype Kernen 'centrum dorps'. Deze kernen hebben een relatief hoog voorzieningenniveau en inwonersaantal. Binnen deze kernen is hoogbouw mogelijk, mits passend in de omgeving. Vanaf vijf bouwlagen, dan wel 12/13 meter, wordt er gesproken over hoogbouw. De gemeente heeft gesteld dat grootschalige woningbouwprojecten mogelijk zijn, de ontwikkeling van de Grietpolder in Leimuiden is reeds opgenomen in het dorpsperspectief van Leimuiden. Voor deze ontwikkeling worden voldoende maatregelen getroffen die rekening houden met klimaatadaptatie. Dit is terug te zien in het stedenbouwkundig ontwerp.

Er kan geconcludeerd worden dat de voorgenomen ontwikkeling in lijn is met de gemeentelijke omgevingsvisie.

4.4.2 Visie 'hoogbouw' en 'inbreiden/uitbreiden'

De Visie Hoogbouw en Inbreiden/Uitbreiden van de gemeente Kaag en Braassem (maart 2021) beschrijft het beleid voor woningbouw in relatie tot ruimtegebruik en bebouwingshoogte. Het vormt een gemeentebrede visie en dient als toetsingskader voor toekomstige bouwinitiatieven.

De gemeente wil met deze visie richting geven aan de woningbouwopgave die voortkomt uit een tekort aan betaalbare woningen en de wens om dorpen levendig te houden. Er is vooral behoefte aan sociale huur- en koopwoningen, betaalbare woningen voor starters en middeninkomens, en levensloopbestendige woningen. De gemeente wil de doorstroming bevorderen en, waar mogelijk, actiever grondbeleid voeren.



Hoogbouw wordt in Kaag en Braassem gedefinieerd als bebouwing van ongeveer 12 à 13 meter. Hoogbouw komt vooral voor in Roelofarendsveen en Oude Wetering en wordt vooral passend geacht in de grotere kernen (centrum-dorpse gebieden) zoals Leimuiden, Woubrugge, Oude Wetering en Roelofarendsveen. In kleinere dorpen is hoogbouw minder geschikt, maar niet volledig uitgesloten. De gemeente ziet hoogbouw als een manier om binnen beperkte ruimte meer woningen te realiseren, mits goed ingepast in de omgeving. Belangrijke voorwaarden zijn een goede ruimtelijke onderbouwing van woningtype, architectuur, openbare ruimte, verkeer en parkeren, straatprofiel, zichtlijnen, schaduwwerking, windstructuren en rekening houden met de hoogtebeperkingen rond Schiphol.

Inbreiden en uitbreiden gaat over waar nieuwe woningbouw plaatsvindt. De provincie Zuid-Holland benadrukt het beter benutten van bestaand stedelijk gebied door verdichting, herstructurering en transformatie. De gemeente sluit hierbij aan met het principe: 'inbreiden waar het kan, uitbreiden waar het moet'. Binnen bestaand stedelijk gebied gaat de voorkeur uit naar verdichting, maar als dat niet voldoende ruimte biedt, worden uitbreidingen aan de dorpsranden overwogen, mits zorgvuldig landschappelijk ingepast.

Voor zowel hoogbouw als uitbreidingsprojecten geldt dat de ruimtelijke inpassing maatwerk is. Projecten moeten voorzien in de actuele woningbehoefte en zorgvuldig omgaan met de omgeving, infrastructuur, groen en landschap.

Planspecifiek

Bij het opstellen van de Omgevingsvisie zijn de elf kernen binnen de gemeente onderverdeeld in de categorieën *centrum-dorps* en *landelijk-dorps*. Tot de centrum-dorpse kernen behoren Roelofarendsveen, Oude Wetering, Leimuiden en Woubrugge. Deze kernen beschikken over een relatief hoog voorzieningenniveau en inwonersaantal ten opzichte van de kernen die zijn aangemerkt als landelijk-dorps. Het plangebied is gelegen in Leimuiden en valt binnen het gebiedstype *centrum-dorps*. Onderstaand worden de relevante aspecten toegelicht waaraan hoogbouwinitiatieven dienen te voldoen.

Woningtype

In deelgebied I betreft de bebouwing van meer dan 12 meter koopwoningen. In deelgebied III wordt een deel van de bebouwing 13 meter hoog. Het voorziene appartementencomplex omvat 80 woningen, waarvan minimaal 66 sociale huurwoningen. Hiermee wordt invulling gegeven aan de aanzienlijke behoefte aan sociale woningbouw binnen de gemeente.

Openbare ruimte

Rondom de bebouwing wordt voldoende ruimte gecreëerd om een aangename en duurzame leefomgeving te waarborgen. Achter de dijkwoningen en het appartementencomplex is voldoende buitenruimte voorzien om de leefkwaliteit te borgen. Daarnaast wordt in beide deelgebieden voldaan aan de eisen uit de Leidraad Inrichting Openbare Ruimte (LIOR), zoals toegelicht in paragraaf 3.2.1.

Verkeer en parkeren

Het initiatief voldoet aan de gemeentelijke Nota Parkeernormen. Tevens wordt voorkomen dat de directe omgeving van het gebouw overmatig wordt ingericht als parkeervoorziening. Ook wordt gestuurd op het beperken van verkeersdruk. In hoofdstuk 5.2 zijn zowel een verkeersonderzoek als een parkeerberekening opgenomen.



Hieruit blijkt dat de bestaande infrastructuur de te verwachten verkeersgeneratie kan verwerken en dat binnen alle deelgebieden voldoende parkeerplaatsen worden gerealiseerd zonder toepassing van een grootschalige parkeeroplossing.

Straatprofiel

Het straatprofiel heeft betrekking op de verhouding tussen de bouwhoogte en de breedte van de straat. De weg langs de dijkwoningen in deelgebied I krijgt een breedte van 5,8 meter, hetgeen tevens voldoende is voor de doorgang van afvalinzamelingsvoertuigen. De Polderlaan blijft in de beoogde situatie ongewijzigd. Paragraaf 5.2.1 bevestigt dat de infrastructuur in de toekomstige situatie voldoet.

Type bebouwing en relatie tot de omgeving

Het effect van hoogbouw verschilt per locatie, afhankelijk van de context. De dijkwoningen worden aan de zuidzijde van het deelgebied gerealiseerd, waar zich geen bestaande bebouwing bevindt. Het appartementencomplex wordt trapsgewijs vormgegeven, waardoor het visueel niet als één massief bouwvolume wordt ervaren. De ontwikkeling doet daarmee geen afbreuk aan het karakter van de omgeving.

Architectuur

Het ontwerp kent eenzijdige benadering, waarbij alle gevels op gelijkwaardig niveau architectonisch zijn uitgewerkt en ongewenste achterkantsituaties worden voorkomen. Voor het project is een beeldkwaliteitsplan opgesteld waarin de architectonische uitgangspunten zijn vastgelegd.

Zichtlijnen

Bij de planvorming is rekening gehouden met bestaande zichtlijnen, in het bijzonder richting de Drecht. De voorgenumen bebouwing onderbreekt geen waardevolle zichtlijnen.

Schaduwwerking en windhinder

Door de stedenbouwkundige opzet waarbij de dijkwoningen in deelgebied I in paren worden gerealiseerd en het appartementencomplex trapsgewijs wordt vormgegeven ontstaat geen samenhangend bouwvolume dat aanzienlijke wind- of schaduwhinder veroorzaakt. De afstand tussen de dijkwoningen is dusdanig dat schaduweffecten beperkt zijn. Voor deelgebied III is een bezonningsstudie uitgevoerd, waaruit blijkt dat geen belemmeringen ontstaan voor omliggende woningen.

Luchthavenindelingbesluit (LIB)

Het plangebied ligt buiten de zones waar beperkingen gelden op grond van het LIB. De ontwikkeling overschrijdt derhalve geen toegestane bouwhoogten in relatie tot de nabijheid van Schiphol.

Peil- en hoogteverschillen

In het ontwerp is rekening gehouden met de aanwezige maaiveld- en hoogteverschillen binnen het plangebied.

Gevelopeningen (ramen)

Bij het ontwerp is geborgd dat alle woningen beschikken over voldoende lichttoetreding. Daarnaast zijn akoestische berekeningen uitgevoerd om te bepalen of dove gevels noodzakelijk zijn. Voor alle woningen geldt dat een adequate hoeveelheid gevelopeningen wordt gerealiseerd en dat geen belemmeringen ontstaan.



5 Aspecten fysieke leefomgeving en milieu

5.1 Welstand

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

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

Planspecifiek

De raad van Kaag en Braassem heeft ervoor gekozen om voor de cultuurhistorisch waardevolle gebieden welstandsbeleid op te stellen. Het gaat dan om de rijksmonumenten, karakteristieke panden (voorheen: gemeentelijke monumenten) en karakteristieke gebieden (voorheen: beschermde dorpsgezichten). Het individuele belang van de initiatiefnemer wordt gewogen ten opzichte van het collectieve belang.

Op de welstandskaart staan de percelen aangeduid waarvoor een welstandstoets geldt. De rest van de gemeente is welstandsluw. Welstandsluw betekent dat een eventuele excessenregeling wel van toepassing is. De excessenregeling maakt het mogelijk een bouwwerk dat “in ernstige strijd is met redelijke eisen van welstand” alsnog aan een welstandstoets onderhevig kan zijn. Burgemeesters en wethouders kunnen de eigenaar van een bouwwerk aanschrijven om deze strijdigheid op te heffen.

Uit raadpleging van de welstandskaart blijkt dat het plangebied gelegen is in welstandsluw gebied. Een welstandstoets voor de beoogde ontwikkeling is daarom niet aan de orde. Tevens bevindt er zich geen monumentale bebouwing binnen het plangebied. Voor de voorgenomen ontwikkeling is een beeldkwaliteitsplan opgesteld (zie bijlage 2), waarin impressies worden gegeven van hoe het beoogde plan eruit zal zien. Gesteld kan worden dat de Welstandsnota geen belemmeringen veroorzaakt voor de beoogde ontwikkeling.

5.2 Verkeer en parkeren

5.2.1 Verkeer

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

Het nationale kennisplatform voor infrastructuur, verkeer, vervoer en openbare ruimte (CROW) geeft in publicatie 744 ‘Parkeerkencijfers - basis voor parkeernormering’ kencijfers voor verkeersgeneratie. In de richtlijnen wordt



onderscheid gemaakt op basis van de functie van de ontwikkeling (wonen, bedrijf, etc.) en op basis van de locatiekenmerken. Zodoende kan bij ruimtelijke ontwikkelingen voor vrijwel elke locatie een goed beeld worden verkregen wat de totale verkeersaantrekkende werking bedraagt.

Planspecifiek

Het toevoegen van 220 woningen levert een grote verkeersgeneratie op. Derhalve is een onderzoek uitgevoerd naar de verkeersveiligheid van de ontsluitingswegen van de ontwikkeling: de Kerklaan, het Kloofpad en de Tuinderij (Goudappel, d.d. 18 maart 2025, zie bijlage 3). Onderstaand zijn de belangrijkste conclusies weergegeven. In dit onderzoek is gerekend met de realisatie van 220 woningen.

De gemeente Kaag en Braassem valt volgens het gemeentelijk beleid qua stedelijkheid in de categorie 'weinig stedelijk'. De projectlocatie ligt binnen 'rest bebouwde kom'. De verkeersgeneratie van de ontwikkeling bedraagt 1.516 motorvoertuigbewegingen per etmaal. Daarvan rijden 965 motorvoertuigen via de Kerklaan en 551 motorvoertuigen via de Grietpolderweg. De wegvakken Kerklaan, Kloofpad en Tuinderij hebben in de huidige vormgeving voldoende capaciteit om het verkeer in de plansituatie op een verkeersveilige wijze af te wikkelen.

Het kruispunt N207 – Dokter Stapenséastraat – Burgemeester Bakhuizenlaan heeft in de huidige vormgeving voldoende capaciteit om het verkeer af te wikkelen in 2040. In de referentiesituatie is er sprake van een acceptabele cyclustijd. In de planvariant 2040 (met Grietpolder en Drechthoek II) is de cyclustijd te hoog.

Dit kruispunt heeft de continue aandacht van de wegbeheerder (de provincie Zuid-Holland). Gemeente en provincie zullen in overleg treden om de cyclustijd te verlagen in de planvariant 2040. De raad is zich bewust van de overschrijding, maar is van mening dat wel sprake is en blijft van een veilige situatie en vindt de overschrijding acceptabel.

5.2.2 Parkeren

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

Het nationale kennisplatform voor infrastructuur, verkeer, vervoer en openbare ruimte (CROW) geeft in publicatie 744 'Parkeerkencijfer - basis voor parkeernormering' richtlijnen voor parkeernormen. In de richtlijnen wordt onderscheid gemaakt op basis van de functie van de ontwikkeling (wonen, bedrijf, etc.) en op basis van de locatiekenmerken. Zodoende kan bij ruimtelijke ontwikkelingen voor vrijwel elke locatie een goed beeld worden verkregen of voorzien wordt in voldoende (auto)parkeerplaatsen. Voorts voorziet de publicatie in minimale voorwaarden voor parkeervoorzieningen.

Planspecifiek

Het gemeentelijk beleid ten aanzien van parkeren is vastgelegd in de Beleidsregel Parkeernormen Kaag en Braassem 2018, gepubliceerd op 15 maart 2018. Hierin wordt verwezen naar de gemiddelde parkeernormen van het CROW en dient op eigen terrein in voldoende parkeergelegenheid te worden voorzien.



Deelgebied I

Er wordt aangesloten bij de categorieën 'rest bebouwde kom' en 'niet stedelijk'. Navolgende tabel geeft een overzicht van het aantal benodigde parkeerplaatsen in deelgebied I gelet op de beoogde ontwikkeling.

Type functie	Aantal	Parkeerkencijfer	Parkeerbehoefte
Dijkwoning 2 [^] 1 kap	26	1,9	49,4
Grondgebonden gezinswoning	37	1,6	59,2
Beneden-/bovenwoning	40	1,5	60
Appartement	37	1,5	55,5
Totaal	140		224,1

Uit de gegevens van de tabel volgt dat er voor de beoogde ontwikkeling minimaal 225 parkeerplaatsen nodig zijn in het plangebied. Alle dijkwoningen hebben twee parkeerplaatsen op eigen terrein. Omdat parkeerplaatsen op eigen terrein niet voor iedereen toegankelijk zijn wordt hier volgens het CROW een berekeningsaantal van 1,7 voor gebruikt, dit zijn de telbare parkeerplaatsen. Daarnaast worden 188 openbare parkeerplaatsen in het plangebied gerealiseerd. Onderstaande tabel geeft de telbare parkeerplaatsen weer.

Parkeren in plan	Aantal	Telbaar
Eigen terrein	52	44,2
Openbaar	188	188
Totaal	240	232,2

Met het beoogde plan worden in totaal 240 parkeerplaatsen aangelegd en daarmee wordt voldaan aan de parkeerbehoefte.

Deelgebied II

De ijsclub onderscheidt drie activiteiten: skeeleren/droogtrainen, kaartavonden en schaatsen. Buiten de ijsperiodes zijn er maximaal 29 parkeerplaatsen nodig (19 voor skeeleren en 10 voor kaartavonden). Tijdens ijsperiodes kan de parkeerbehoefte oplopen tot 54 plaatsen. Extra parkeerplaatsen kunnen opgevangen worden door incidenteel te parkeren in de berm van de Kerklaan.

Voor reguliere activiteiten van de scouting zijn 12 parkeerplaatsen nodig (7 voor leiding en 5 voor ouders). Bij grotere bijeenkomsten kan er geparkeerd worden in de berm van de Kerklaan.

Voor 65 volkstuinen zijn conform de parkeernormen 9 parkeerplaatsen vereist.

In totaal is er een vaste parkeerbehoefte van 50 plaatsen (29 voor de ijsclub, 12 voor de scouting en 9 voor de volkstuinen). Er worden 52 parkeerplaatsen gerealiseerd, waarmee aan de parkeerbehoefte wordt voldaan. Extra parkeerplaatsen kunnen opgevangen worden door incidenteel te parkeren in de berm van de Kerklaan.

Deelgebied III

Er wordt aangesloten bij de categorieën 'rest bebouwde kom' en 'niet stedelijk'. Navolgende tabel geeft een overzicht van het aantal benodigde parkeerplaatsen in deelgebied III gelet op de beoogde ontwikkeling.



Type functie	Aantal	Parkeerkencijfer (per 100 m ²)	Parkeerbehoefte
Appartement (sociale huur)	66	1,2	79,2
Etage middelduur	14	1,5	21
Zorgplint	3	1,2	3,6
Totaal			103,8

Uit de gegevens van de tabel volgt dat er voor de beoogde ontwikkeling minimaal 104 parkeerplaatsen nodig zijn in het plangebied. Onderstaande tabel geeft de telbare parkeerplaatsen weer.

Parkeren in plan	Aantal
Koffer 1	28
Koffer 2	19
Onder gebouw	50
Langsparkeren	8
Totaal	105

Met het beoogde plan worden in totaal 105 parkeerplaatsen aangelegd en daarmee wordt voldaan aan de parkeerbehoefte.

Geconcludeerd wordt dat het aspect parkeren geen belemmering vormt voor de beoogde ontwikkeling.

5.3 Duurzaamheid en gezondheid

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

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

Planspecifiek

De beoogde woningen worden gasloos en volgens de BENG methode gebouwd. Door te kiezen voor gasloze woningen wordt de CO²-uitstoot aanzienlijk verminderd, wat een positieve impact heeft op het klimaat.



De aanwezigheid van een brede parkstrook binnen het plangebied, biedt niet alleen een aangename omgeving, maar draagt ook bij aan de bevordering van biodiversiteit en klimaatadaptatie. Door groene zones te integreren in de openbare ruimte wordt niet alleen de leefbaarheid vergroot, maar wordt ook de hitte-eilandeffect vermindert, wat essentieel is voor het creëren van gezonde en comfortabele woonomgevingen.

De integratie van volkstuinen, die op een groene en duurzame manier worden ingericht, biedt niet alleen de mogelijkheid voor bewoners om zelf voedsel te verbouwen, maar bevordert ook een gezonde levensstijl en een sterker gemeenschapsgevoel.

Het struinpad langs het water, dat langs de molen loopt, nodigt uit tot fysieke activiteit en ontspanning in de natuurlijke omgeving. Daarnaast worden mensen bij de verenigingen aangemoedigd om te bewegen op verschillende manieren. Dit draagt bij aan het welzijn van de bewoners en stimuleert een actieve levensstijl, wat essentieel is voor een goede gezondheid.

Er kan geconcludeerd worden dat het aspect duurzaamheid en gezondheid geen belemmering vormt voor de beoogde ontwikkeling.

5.4 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 geluidsgevoelige gebouwen worden beschermd tegen geluidhinder uit de omgeving. Een geluidgevoelig gebouw (Artikel 3.21 Bkl) wordt gedefinieerd als een gebouw of een gedeelte van een gebouw met een:

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

Het beschermen van deze geluidsgevoelige gebouwen 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 geluidgevoelige gebouwen zoals bedoeld in artikel 3.21 van het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl). Het plangebied ligt binnen het geluidaandachtsgebied van de lokale wegen in de directe omgeving. Derhalve is akoestisch onderzoek naar wegverkeerlawaaai uitgevoerd (van der Boom, d.d. 13 maart 2025, zie bijlage 4). Onderstaand zijn de belangrijkste conclusies weergegeven.



Resultaten

De hoogste waarde van het geluid door wegverkeer op lokale wegen bedraagt 53 dB op de bouwblokken in deelgebied 1. De standaardwaarde van 53 dB wordt niet overschreden. De hoogste waarde van het geluid door wegverkeer op lokale wegen bedraagt 40 dB op de woningen in deelgebied 3. De standaardwaarde van 53 dB wordt niet overschreden.

Gecumuleerd en gezamenlijk geluid

Het gecumuleerde geluid van wegverkeer en luchtvaart ligt in vijf rekenpunten 1 – 2 dB boven bijdrage van het luchtvaartlawaai. Het gezamenlijk geluid ligt in één rekenpunt boven de waarde van 53 dB. De benodigde karakteristieke geluidwering GA_k van de uitwendige scheidingsconstructie van een verblijfsgebied in een woning moet ten minste gelijk zijn aan het gezamenlijk geluid op de gevel verminderd met 33 dB.

Indirecte hinder

De toename van de waarde van het geluid ligt nabij het westelijk deel van de Kerkstraat boven de 1,5 dB. In art 5,78af van het Besluit kwaliteit

leefomgeving is opgenomen dat een toename van meer dan 1,5 dB alleen mogelijk is als:

- Geen geluidbeperkende maatregelen kunnen worden getroffen om die toename te beperken
- De toename door het treffen van maatregelen zoveel mogelijk wordt beperkt
- Het geluid op geluidgevoelige gebouwen niet hoger is dan de grenswaarde

Het treffen van maatregelen aan de bron in de vorm van stil asfalt is financieel niet doelmatig. De verkeerssnelheid op de weg is al teruggebracht naar 30 km/u. Het afschermen van de bestaande woningen langs de Kerkstraat stuit binnen de bebouwde kom op stedenbouwkundige bezwaren. Gezien de verkeersintensiteit op de Kerkstraat en de beperkte verkeerssnelheid van 30 km/u wordt naar verwachting de grenswaarde van 70 dB op woningen langs de Kerkstraat niet overschreden. Daarmee is, conform het Bkl art 578af de toename van de waarde van het geluid met 1,9 dB mogelijk.

Evenwichtige toedeling van functies aan locaties

Omdat de standaardwaarde van 53 dB op geluidgevoelige gebouwen niet wordt overschreden zal voor het aspect geluid door wegverkeer sprake zijn van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties. Het gecumuleerde geluid van wegverkeer en luchtvaart ligt in vijf rekenpunten 1-2 dB boven de bijdrage van het luchtvaartlawaai. Gezien de ligging buiten de LIB 4 en LIB 5 contouren van Schiphol zal ook voor het aspect geluid door luchtvaartlawaai en de cumulatie sprake zijn van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

Eis geluidwering

Voor de gevels met een waarde van het gezamenlijk geluid van 55 dB, bedraagt de benodigde karakteristieke geluidwering GA_k 22 dB. Voor deze gevels dient te worden bepaald of aanvullende voorzieningen nodig zijn.

Voor gevels met een waarde van het gezamenlijk geluid van ten hoogste 53 dB bedraagt de benodigde karakteristieke geluidwering GA_k 20 dB. Dit is de minimale waarde conform het Bbl. Voor de gevels van de ontwikkeling zijn geen aanvullende geluidwerende voorzieningen nodig.



In het plan zijn speelvoorzieningen opgenomen die zorgvuldig zijn gepositioneerd met oog voor de omliggende woningen. Er is een gepaste afstand aangehouden om mogelijke hinder te minimaliseren. Daarnaast betreft het een beperkt aantal speeltoestellen, waar naar verwachting niet meer dan tien kinderen tegelijkertijd gebruik van zullen maken. Hierdoor wordt geen overmatige geluidsbelasting verwacht voor de nabijgelegen woningen.

Wijziging na uitvoering onderzoek

De opbouw van de bebouwing in deelgebied III is gedeeltelijk gewijzigd na het uitvoeren van dit akoestisch onderzoek. Adviesburo van der Boom heeft de nieuwe opzet beoordeeld en geconstateerd dat bij een andere opbouw de waarde van het geluid niet zal stijgen en ruim beneden de standaardwaarde blijven.

Er kan geconcludeerd worden dat het aspect geluid geen belemmering vormt voor de beoogde ontwikkeling.

5.5 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.

Zones, waarden en afstanden

Voor een milieuhinderlijke activiteit op een bedrijventerrein of ander werkterrein geldt voor geluid de basiswaarde van 50 dB(A) etmaalwaarde tot de grens van het woongebied of op 50 meter van de grens van de locatie waar de activiteit wordt verricht. De gemeente heeft de mogelijkheid in het omgevingsplan een zone 'geluid verruimd' toe te passen om op bedrijventerreinen, niet zijnde industrieterreinen, ook de zwaardere milieuhinderlijke activiteiten te voorzien van voldoende standaard geluidruimte (50 dB(A) tot maximaal 100 m van eigen terreingrens). Ook kan de zone 'geluid beperkt' toegepast worden. In dat geval mag er maximaal 45 dB(A) op de grens van het rustig woongebied geproduceerd worden.

Voor geur geldt de basiswaarde 0,5 ouE/m³ als 98-p en 2 ouE/m³ als 99,9-p traploos over eerste 50 meter tot grens woongebied of vanaf de eigen terreingrens. Ook voor geur kan de gemeente een zone 'verruimd' of 'beperkt' aan een bedrijventerrein of werkterrein toekennen.



Gebiedstypen

In de meeste omgevingsplannen worden, behalve regels voor het hele ambtsgebied, ook regels opgenomen voor verschillende gebiedstypen, bijvoorbeeld voor woongebied, centrumgebied, bedrijventerrein, industrieterrein en buitengebied. Er wordt onderscheid gemaakt in twee soorten woongebieden: het gebiedstype 'rustig woongebied' en 'gemengd gebied met wonen'. De gemeente dient in het omgevingsplan de locatie van de gebiedstypen aan te wijzen en hier regels aan te verbinden. Met een rustig woongebied wordt in de handreiking de gebruikelijke woonwijk en woonbuurt bedoeld. Met gemengd gebied met wonen wordt een gebied bedoeld waar een menging van aan een locatie toegedeelde milieugevoelige en milieuhinderlijke activiteiten aanwezig is of wordt beoogd. Onder een gemengd gebied met wonen kan ook lintbebouwing en woongebieden die direct langs de hoofdinfrastructuur liggen worden verstaan.

Voor een gemengd gebied met wonen geldt geen functiescheiding met inwaartse zonering. Hierdoor zijn er geen aanvullende planregels nodig die inwaartse zonering vormgeven, zoals die volgens deze handreiking wel gelden op een bedrijventerrein en andere werkterreinen. Het uitgangspunt in een gemengd gebied met wonen is dat hier alleen milieuhinderlijke activiteiten gevestigd worden, die naar aard en impact op de omgeving passend zijn. In de basis mag het gebruik niet leiden tot milieuhinder buiten de grens van de bedrijfslocatie, dan wel verder reiken dan de overzijde van de openbare weg waaraan de activiteit ligt. De standaard (gebiedsgerichte) regels in het omgevingsplan (en in eerste instantie de Bruidsschat) bieden de basis om activiteiten wat betreft hun milieugebruiksruimte evenwichtig aan locaties toe te kunnen delen.

Bestaande activiteit

Wanneer van een bestaande rechtmatige activiteit bekend is dat deze niet voldoet aan de nieuwe milieuwaarden voor geur en geluid, ligt het voor de hand om de bestaande milieugebruiksruimte specifiek (op maat) te regelen. Dit kan bijvoorbeeld via een eigen functieaanwijzing met regels of met een maatwerkvoorschrift. Voor de bestaande activiteiten kan daarom een overgangsbepaling worden opgenomen op basis waarvan een bestaande, maar niet onderkende overschrijding van de waarden onder voorwaarden kan worden voortgezet. Het moet gaan om een rechtmatige en feitelijk aanwezige geluid- of geurbelasting, ten tijde van de inwerkingtreding van de wijziging van het omgevingsplan.

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

Het voorgenomen initiatief betreft de oprichting van 220 woningen en verplaatsing van drie lokale verenigingen naar één gezamenlijke locatie. Wonen is een gevoelige functie, waardoor beoordeeld dient te worden of er ter plaatse van deze gevoelige bestemming sprake is van evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

Het plangebied is gelegen aan de dorpsrand van Leimuiden. In de omgeving van het plangebied zijn woningen, sportvoorzieningen en enkele bedrijven aanwezig. Derhalve is het plangebied en omgeving aan te merken als 'gemengd gebied'.

Ten oosten van de beoogde woningbouw en aan de noordzijde van deelgebied II, ligt een AWZI. Het plangebied ligt op ca. 260 m afstand van de bestemmingsgrens van de AWZI. Daarnaast zijn er reeds woningen aanwezig die op dezelfde afstand van de installatie staan. Er kan gesteld worden dat de beoogde woningen geen hinder zullen ondervinden van de AWZI.

Alle verenigingen worden op één locatie gerealiseerd. Derhalve is een onderzoek uitgevoerd naar de geluidbelasting op de omliggende woningen (Van der Boom, d.d. 13 maart 2025, zie bijlage 5). Onderstaand zijn de belangrijkste conclusies weergegeven.

Langtijdgemiddelde beoordelingsniveaus

Het langtijdgemiddelde beoordelingsniveau L_{Ar,LT} t.g.v. alle activiteiten bij de scouting, ijsclub en volkstuinen gezamenlijk bedraagt in de immissiepunten bij de bestaande en nieuwe woningen hooguit 45 dB(A) overdag en 45 dB(A) in de avond. Daarmee worden de richtwaarden in de avond met maximaal 5 dB(A) overschreden. Dat is het gevolg van de muziek tijdens het schaatsen in de avond. In de incidentele bedrijfssituatie bij de scouting (kinderkamp) ligt L_{Ar,lt} op hooguit 44 dB(A) overdag en 45 dB(A) in de avond (muziek maatgevend).

Ten gevolge van de activiteiten van de activiteiten op de voetbalvelden (worstcase) liggen de langtijdgemiddelde beoordelingsniveau L_{Ar,LT} op hooguit 43 dB(A) overdag (wedstrijden maatgevend) en 46 dB(A) in de avond (trainingen maatgevend) daarmee worden de richtwaarden in de avond t.g.v. de trainingen overschreden.

Maximale geluidniveaus

De maximale geluidniveaus L_{Amax LT} t.g.v. alle activiteiten bij de scouting, ijsclub en volkstuinen gezamenlijk bedragen in de immissiepunten bij de bestaande en nieuwe woningen hooguit 49 dB(A) overdag en 49 dB(A) in de avond. Daarmee worden de richtwaarden niet overschreden.

De maximale geluidniveaus L_{Amax LT} t.g.v. de voetbalvelden liggen overdag bij de nabijgelegen woningen op hooguit 71 dB(A). Daarmee worden de richtwaarden in zowel de dag als avond overschreden.

Ruimtelijke toets

De richtwaarden voor de langtijdgemiddeld en maximale geluidniveaus worden bij de bestaande en nieuwe woningen niet overschreden t.g.v. de scouting, ijsclub en volkstuinen; muziek (bij de ijsbaan) in de avond is daarbij maatgevend. Buiten het schaatsseizoen (dus zonder muziek) kan aan de eisen worden voldaan. Er zal dus sprake zijn van een goed woon- en leefklimaat.



Bij de nieuwe woningen nabij de voetbalvelden worden de richtwaarden wel overschreden t.g.v. (stem- en sportgeluid) tijdens de trainingen en de wedstrijden.

Maatregelen en binnenniveaus woningen

Bronmaatregelen zijn beperkt mogelijk. Ook de posities van bronnen kunnen niet worden aangepast zonder de 'bedrijfsvoering' in gevaar te brengen.

Overwogen kan worden om de muziekgeluidniveaus tijdens het schaatsen te reduceren met minimaal 5 dB(A); de bronvermogens van de 6 luidsprekers mogen dan hooguit 85 dB(A) bedragen (60 dB(A) op 5 m); dan kan (ook) in de avond aan de eisen worden voldaan. Dit kan ook worden overwogen bij muziek tijdens de vakantieweek (scoutingterrein) in de avond. Ook dan kan aan de richtwaarden worden voldaan.

Bij hoge gemiddelde en maximale geluidniveaus buiten op de gevels van de nieuwe woningen kunnen de binnenniveaus worden gegarandeerd. De (maatgevende) maximale geluidniveaus mogen binnen in de dag en avond niet hoger zijn dan 55 respectievelijk 50 dB(A); dat vergt dus een geluidwering van de gevel van minimaal $71 - 50 = 21$ dB(A), hetgeen met gebruikelijke constructies haalbaar is (geluidgedempte ventilatie, goede beglazing en kierdichting).

Wijziging na uitvoering onderzoek

De opbouw van de bebouwing in deelgebied III is gedeeltelijk gewijzigd na het uitvoeren van dit akoestisch onderzoek. Adviesburo van der Boom heeft de nieuwe opzet beoordeeld en geconstateerd dat bij een andere opbouw de waarde van het geluid niet zal stijgen en ruim beneden de standaardwaarde blijven. Aangezien de positie van de gevel en dus van de punten niet is gewijzigd zijn de uitkomsten ook ongewijzigd. De uitkomsten en conclusies uit dit onderzoek zijn ongewijzigd.

Uitgaande van een goede geluidwering van de woningen nabij de voetbalvelden zal sprake zijn van een goed woon- en leefklimaat.

Lichthinder

Om het effect van de lichtmasten van de voetbalvereniging op het beoogde appartementencomplex in beeld te brengen is een lichthinderonderzoek uitgevoerd (Lumosa, d.d. 13 juni 2024, zie bijlage 6). Uit dit onderzoek blijkt dat lichtinstallatie na plaatsing van de nieuwe woningen niet meer aan de aanbevelingen van de NSVV/NOC*NSF voldoen. Om aan deze aanbevelingen te voldoen is een nieuw lichtontwerp opgesteld met een aantal aanpassingen aan de huidige armaturen. Lumosa adviseert een aantal van de inkijsbegrenzers te vervangen voor een langere variant en het opnieuw uit laten richten van één armatuur. Voordat de woningen in gebruik worden genomen dienen deze werkzaamheden uitgevoerd te zijn.

Wijziging na uitvoering onderzoek

De opbouw van de bebouwing in deelgebied III is na het uitvoeren van het lichthinderonderzoek gedeeltelijk gewijzigd. In het oorspronkelijke onderzoek is uitgegaan van een bebouwing met zes bouwlagen, waarop een specifiek advies is gebaseerd. In de aangepaste situatie is het aantal bouwlagen verlaagd naar vier. De positionering van de bebouwing is ongewijzigd gebleven.



Uit het eerdere advies blijkt dat met het toepassen van langere inrijbegrenzers bij verschillende armaturen kan worden voldaan aan de geldende normen ten aanzien van lichthinder. Gezien het feit dat de bouwhoogte is verlaagd ten opzichte van het uitgangspunt in het oorspronkelijke onderzoek, kan worden geconcludeerd dat, met inachtneming van de eerder geadviseerde maatregelen, nog steeds aan de gestelde normen kan worden voldaan. Een nieuw onderzoek wordt op basis hiervan niet noodzakelijk geacht.

Het aspect activiteiten en milieuzonering vormt geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling.

5.6 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

In de omgeving van het plangebied bevindt zich een AWZI. De kortste afstand van de AWZI tot de beoogde woningen bedraagt ca. 260 m. Op de AWZI, met een biologische capaciteit van minder dan 100.000 inwonerequivalenten, is een richtafstand van 200 m van toepassing voor het aspect geur. Omdat de kortste afstand tot de beoogde woningen circa 260 m bedraagt, vormen de beoogde woningen geen belemmering voor de bedrijfsvoering van de AWZI. Gelet op de ruime afstand in relatie tot de richtafstand wordt gesteld dat er geen kans is van het ontstaan van nieuwe hinder. Ook voor bestaande woningen geldt dat aan de richtafstand van 200 m wordt voldaan. Daarnaast is in deelgebied I een rioolgemaal aanwezig, waarvoor een hindercirkel is opgenomen. Binnen deze hindercirkel worden geen woningen gerealiseerd. Voor een schaatsbaan, scouting en volkstuinen zijn geen richtafstanden voor geur opgenomen. Er kan gesteld worden dat er geen hinder plaatsvindt.

Het aspect geur vormt geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling.

5.7 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 luchtregeletoelaten 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 3.000 woningen (twee ontsluitingswegen) 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.

Met behulp van de Atlas Leefomgeving is gekeken naar de luchtkwaliteit in en rondom het plangebied. Hieruit blijkt dat de luchtkwaliteit ter plaatse ruim voldoet aan de gestelde grenswaarde van 40 µg/m³ voor zowel fijnstof als stikstofdioxide. De specifieke concentraties over 2023 van stikstofdioxide (NO₂) en fijnstof (PM_{2,5} en PM₁₀) in het plangebied bedragen respectievelijk gemiddeld 15,4 µg/m³, 8,7 µg/m³ en 16,9 µg/m³. Daarmee worden de wettelijke grenswaarden niet overschreden.

Het aspect luchtkwaliteit staat de voorgenomen ontwikkeling niet in de weg.

5.8 Bezonning

In het kader van de Omgevingswet dient bij wijziging van een planologische situatie, bijvoorbeeld ten behoeve van nieuwbouw, in het besluit gemotiveerd te worden of de wijziging ruimtelijk acceptabel is. De wet gebruikt hiervoor de term goede ruimtelijke ordening, waarbij voor plannen binnen een stedelijke omgeving een beperkte verslechtering acceptabel wordt geacht.

Afhankelijk van de opgave kan het wenselijk zijn om een bezonningsstudie uit te voeren, waarmee inzicht wordt verkregen of er sprake is van schaduwhinder en zo ja, in welke mate. Voor zowel de toepassing als de inhoud van een bezonningsstudie bestaat geen directe wettelijke basis. Voor de inhoud wordt landelijk veelal gebruik gemaakt van de zogenaamde 'TNO-norm', een richtlijn of er sprake is van voldoende en goede bezonning. De TNO-norm bevat een aantal uitgangspunten voor de mate van bezonning en tijdstippen die algemeen gehanteerd worden.

Er is een lichte en een strenge TNO-norm geformuleerd. Landelijk wordt enkel de lichte norm gehanteerd. De norm wordt alleen toegepast op gevels die zon kunnen ontvangen. Om die reden blijven noordgevels buiten beschouwing, omdat deze gevels nooit direct zonlicht ontvangen. De normen zijn in principe gericht op de bezonning door een raam in de woonkamer. Zo houdt de lichte TNO-norm in dat er sprake is van voldoende bezonning bij ten minste 2 mogelijke bezonningsuren per dag, in de periode van 19 februari tot 21 oktober en



gemeten in de woonkamer op de begane grond, aan de binnenkant van het raam in het midden van de vensterbank. De normen zijn ook te gebruiken om te bepalen of er voldoende bezonning is op balkons, tuinen en/of andere buitenruimtes, maar hiervoor geeft de TNO-norm geen ijkpunten.

Planspecifiek

Vanwege de ligging nabij bestaande woningen is voor het appartementencomplex in deelgebied III een bezonningsstudie uitgevoerd (Enzo architecten, d.d. 17-02-2025, zie bijlage 7). De bezonningsstudie beoordeelt de impact van het bouwplan op de omliggende woningen aan de hand van de lichte TNO-norm, die landelijk wordt gehanteerd. Voor de analyse is een 3D-model opgesteld, waarbij de schaduwwerking van de nieuwbouw is vergeleken met de huidige situatie. Momenteel bevindt zich geen bebouwing op de locatie, waardoor er geen schaduw valt op de omliggende panden. Na realisatie van het bouwplan wordt voor het overgrote deel van de omliggende woningen voldaan aan de lichte TNO-norm. Daarnaast is een bezonningsstudie voor deelgebied I uitgevoerd (Enzo architecten, d.d. 10-02-2026, zie bijlage 7a). Omdat de afstand van de nieuwbouw naar de bestaande bouw aan de overkant van de Kerklaan zo groot is, is er eigenlijk alleen in december op een aantal plaatsen een waarneembare afname van het aantal zonuren in de tuin. Op een aantal plaatsen is er ook verbetering waarneembaar, doordat grote bestaande bomen niet in de nieuwe situatie terug komen. Er treedt voor een aantal woningen een zeer beperkte verslechtering van het aantal zonuren op. Hiermee voldoen de woning ook in de nieuwe situatie aan de lichte TNO norm. In het BBL worden geen eisen gesteld aan bezonning, alleen aan daglichttoetreding en die verandert niet.

Derhalve kan gesteld worden dat het aspect bezonning geen belemmering vormt voor het voorgenomen initiatief.

5.9 Archeologie en cultuurhistorie

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

Gemeenten bepalen zelf of ze voor hun erfgoedbeleid archeologische beleidskaarten en/of cultuurhistorische waardenkaarten (laten) ontwikkelen. De archeologische verwachtingen en cultuurhistorische waarden zijn onder de Wro 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

Op de archeologische beleidskaart van de gemeente Kaag en Braassem is het plangebied aangeduid als 'lage verwachting'. Voor deze gebieden geldt geen onderzoeksplicht.

Cultuurhistorie

De planlocatie maakt geen deel uit van een karakteristiek gebied en de bestaande bebouwing betreft geen karakteristiek pand of rijksmonument. Ook zijn er geen andere cultuurhistorische elementen aanwezig binnen het plangebied.

Het aspect archeologie cultuurhistorie vormt geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling.

5.10 Bodem

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

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

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

Planspecifiek

De beoogde ontwikkeling ziet toe op het realiseren van bodemgevoelige gebouwen op een bodemgevoelige locatie. Bij het bouwen van een bodemgevoelig gebouw en het mogelijk maken van een bodemgevoelige locatie dient bij een aanvraag omgevingsvergunning een bodemonderzoek te worden verstrekt. De beoogde ontwikkeling bestaat uit drie plangebieden, waarvoor elk een afzonderlijk bodemonderzoek is uitgevoerd. Deelgebied II omvat twee bodemonderzoeken, omdat de ijsbaan in eerste instantie onder water stond. De onderzoeken zijn uitgevoerd door Inventerra en zijn te vinden in bijlagen 8, 9, 11, 12. Navolgend zijn de belangrijkste conclusies weergegeven.



Deelgebied I

De locatie heeft een oppervlakte van ca. 2,79 ha en is in gebruik als ijsbaan, volkstuin en scoutingterrein. Tijdens het vooronderzoek bleek dat de ijsbaan onder water stond. Derhalve is dit deel van het terrein tijdens dit onderzoek buiten beschouwing gelaten.

Volkstuin en scouting

De hypothese van een verdachte locatie is bevestigd vanwege aangetoonde verontreinigingen. Behalve de verontreiniging met asbest ter plaatse van het dammetje, zijn de verhoogde gehalten echter zo licht verhoogd dat aanvullend onderzoek of nadere maatregelen niet noodzakelijk lijken. Het dammetje heeft een hoger asbestgehalte dan de interventiewaarde bodemkwaliteit, maar de rest van het terrein is vanuit milieu hygiënisch oogpunt geschikt voor huidig en toekomstig gebruik. De verontreiniging met asbest ter plaatse van het dammetje lijkt op basis van de oorzaak (opvulling/ophoging) en de waarnemingen bij de nabije boringen (401 en 402) ter plaatse van de tanklocatie beperkt van omvang. Aanvullend onderzoek zal naar waarschijnlijkheid weinig aanvullende informatie opleveren. Voorafgaand aan de werkzaamheden dient de dam ter plaatse van de volkstuin gesaneerd te worden vanwege een overschrijding van de interventiewaarde voor asbest. Ook wordt opgemerkt dat de waterbodem van de zuidelijke sloot verontreinigd bleek en wordt geadviseerd om voor eventuele demping of baggerwerkzaamheden een verkennend waterbodemonderzoek uit te voeren vanwege het vermoeden van asbestverdachte beschoeiing.

Ijsbaan

Op het moment dat de ijsbaan niet meer onder water stond is tevens een bodemonderzoek voor deze locatie uitgevoerd. Op basis van het uitgevoerde bodemonderzoek is de hypothese 'verdacht voor verontreiniging' bevestigd, vanwege de aangetoonde licht verhoogde gehalten in de grond. De aangetoonde gehalten in de grond zijn zodanig licht verhoogd dat de in het Omgevingsplan vastgelegde toelaatbare kwaliteit van de bodem niet wordt overschreden. Het uitvoeren van aanvullend onderzoek of het treffen van sanerende maatregelen worden niet noodzakelijk geacht.

Waterbodemonderzoek

Naar aanleiding van de resultaten van het bodemonderzoek ter plaatse van de volkstuin en scouting is een waterbodemonderzoek uitgevoerd (MH Poly Consultants & Engineers B.V., d.d. 2 mei 2024, zie bijlage 10). Onderstaand zijn de belangrijkste conclusies weergegeven.

Het waterbodemonderzoek heeft uitgewezen dat de te baggeren waterbodem voornamelijk bestaat uit zwak zandig slib op een ondergrond van matig stevige klei. Er zijn geen bodemvreemde bijmengingen of visuele aanwijzingen voor asbestverdachte materialen of invasieve exoten gevonden. De analyses van het waterbodemmateriaal tonen aan dat het materiaal uit sloten 1 en 6 zonder restricties kan worden toegepast en verspreid. Het materiaal uit sloten 2 en 5 kan zonder restricties worden verspreid op landbodem en in zoet oppervlaktewaterlichamen, mits de ontvangende waterbodem dezelfde of slechtere kwaliteitsklasse heeft. Het materiaal uit sloot 4 moet echter worden afgevoerd naar een erkend verwerker vanwege verhoogde PFOS-waarden, terwijl het materiaal uit sloot 3 verhoogde asbestwaarden bevat en niet verspreid mag worden, maar alleen toegepast kan worden indien de ontvangende waterbodem een gelijke of slechtere kwaliteit heeft.



Voorafgaand aan het baggeren moet een melding in het kader van de Omgevingswet worden verricht en de definitieve veiligheidsklasse moet beoordeeld worden door een Hogere Veiligheidskundige. Voor de mogelijke woningbouw wordt aanbevolen om de waterbodem uit sloten 1, 2, 5 en 6 op land te verspreiden op een aangrenzend perceel, terwijl het materiaal uit sloten 3 en 4 moet worden afgevoerd naar een erkend verwerker. Het onderzoek voldoet aan de geldende richtlijnen en normen en kan worden gebruikt voor het opstellen van een Milieuverklaring Bodemkwaliteit voor hergebruik.

Deelgebied II

De hypothese 'verdachte locatie' voor asbest ter plaatse van de dammetjes dient verworpen te worden, aangezien geen verontreinigingen met asbest zijn vastgesteld. De hypothese 'verdachte locatie' voor zware metalen en PAK ter plaatse van de dammetjes is formeel bevestigd, vanwege de aangetoonde lichte verontreinigingen. Op basis van het uitgevoerde bodemonderzoek dient de hypothese 'onverdacht voor verontreiniging' voor het overige terrein (strikt genomen) verworpen te worden vanwege de aangetoonde licht verhoogde gehalten in de grond. De aangetoonde verhoogde gehalten zijn echter zodanig licht verhoogd dat aanvullend onderzoek (eventueel op basis van een aangepaste onderzoeksstrategie) of nadere maatregelen niet noodzakelijk worden geacht. Vanuit milieu hygiënisch oogpunt is het terrein geschikt voor het huidige en toekomstige gebruik.

Deelgebied III

Op basis van het uitgevoerde bodemonderzoek is de hypothese 'verdacht voor verontreiniging' bevestigd, vanwege de aangetoonde licht verhoogde gehalten in de grond en/of in het grondwater. De aangetoonde gehalten in de grond zijn zodanig licht verhoogd dat aanvullend onderzoek (eventueel op basis van een aangepaste onderzoeksstrategie) of nadere maatregelen niet noodzakelijk worden geacht. Vanuit milieu hygiënisch oogpunt wordt het terrein geschikt geacht voor de huidige en de toekomstige bestemming.

Aanbevelingen

Voorafgaand aan de werkzaamheden dient het slib uit de watergangen 3 en 4 afgevoerd te worden naar een erkende verwerker en dient de dam (inspectiegat G328) ter plaatse van de volkstuin gesaneerd te worden vanwege een overschrijding voor asbest.

Conclusie

Naar aanleiding van de uitgevoerde onderzoeken kan gesteld worden dat het aspect bodem geen belemmering vormt voor de voorgenomen ontwikkeling.

5.11 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 IV 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.

Planspecifiek

Aan de westzijde van deelgebied I is een propaantank aanwezig met een inhoud van 5 m³, welke niet meer dan 5 keer per jaar bevoorraadt wordt. Volgens artikel 4.899 van het Besluit activiteiten leefomgeving (Bal) geldt dat de afstand tot (beperkt) kwetsbare gebouwen minimaal 10 m moet zijn. De beoogde woningen worden op meer dan 10 m afstand van deze propaantank gerealiseerd en voldoen derhalve aan de veiligheidsafstand.

Uit het raadplegen van de risicokaart blijkt dat er in de omgeving van het plangebied geen buisleidingen zijn gelegen.

De planlocatie is op een afstand van ongeveer 1,2 km gelegen van de rijksweg A4. De A4 heeft een invloedsgebied van meer dan 4 kilometer als gevolg van het transport van toxische vloeistoffen van categorie LT3. Dit houdt voor onderhavig plan in dat er rekening mee gehouden moet worden dat bij een calamiteit met toxische stoffen op de A4 een gifwolk kan ontstaan die de locatie kan bereiken. Gelet op het maatgevende scenario en de afstand tot de risicobron kan volstaan worden met een beperkte verantwoording van het groepsrisico.

De N207 is een weg waar gevaarlijke stoffen over worden vervoerd. Deze weg is niet meer opgenomen in de telgegevens van Rijkswaterstaat en behoort niet tot het Basisnet. Daarmee wordt ervan uitgegaan dat de vervoershoeveelheden aan gevaarlijke stoffen beperkt zijn. De afstand tot de weg vanaf het plangebied bedraagt ca. 1 km. Het plangebied is, in verband met het transport van LT2 (toxische vloeistoffen), buiten het invloedsgebied van het groepsrisico gelegen. De N207 vormt geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling.

Aan de mogelijkheden tot voorbereiding van bestrijding en beperking van de omvang van een ramp en de mogelijkheden voor personen om zich in veiligheid te brengen moet wel aandacht worden besteed (Besluit kwaliteit leefomgeving, artikel 5.2). Bij een incident met toxische stoffen op de A4 kan een giftige gaswolk ontstaan die de locatie kan bereiken. Bij een dergelijke calamiteit zijn geen bijzondere voorzieningen nodig om de omvang van een ramp te beperken en om de aanwezige personen veiligheid te bieden. Het sluiten van ramen, deuren en ventilatieroosters, en zoveel mogelijk uitschakelen van ventilatiesystemen na alarmering door de veiligheidsregio of bericht van NL-Alert, is daarvoor voldoende. Er wordt geadviseerd om ventilatievoorzieningen en luchtbehandelingsinstallaties centraal en eenvoudig uitschakelbaar en afsluitbaar te laten zijn. Daarmee kunnen personen voldoende beschermd worden in geval van een giftige gaswolk.

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

5.12 Natuur

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



een ontwikkeling dient inzichtelijk gemaakt te worden dat voldaan wordt aan natuurregelgeving uit de Omgevingswet.

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

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

Gebiedsbescherming

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

In het kader van de gebiedsbescherming is ook het Natuurnetwerk Nederland (NNN) van belang. Het NNN is een samenhangend landelijk ecologisch netwerk van bestaande en nieuw aan te leggen natuurgebieden. Het netwerk is opgebouwd uit kerngebieden, natuurontwikkelingsgebieden en 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:

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

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

Soortenbescherming

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

De beschermde soorten blijven in twee groepen verdeeld:

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



Voorts geldt dat iemand die weet of kan weten dat een flora- en fauna-activiteit nadelig kan zijn voor natuurbescherming, zich altijd moet houden aan de specifieke zorgplicht bij het verrichten van de activiteit. De specifieke zorgplicht geldt bij alle dier- en plantensoorten, dus bij (inter)nationaal beschermde soorten én bij andere soorten. De zorgplicht moet nageleefd worden bij het verrichten van werkzaamheden. Voor menig soort geldt dat indien deze zorgplicht nagekomen wordt een bepaald beoogd project uitvoerbaar is.

Houtopstanden

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

Planspecifiek

De beoogde ontwikkeling ziet toe op werkzaamheden die mogelijk schadelijk kunnen zijn voor beschermde soorten en gebieden. De volkstuinen en bebouwing van de vereniging worden gesloopt. Dit betreft een Flora- en Fauna-activiteit zoals geformuleerd in de Omgevingswet. Derhalve is voor de beoogde ontwikkeling een ecologische quickscan uitgevoerd (Blom Ecologie, d.d. 29 maart 2024, zie bijlage 13). Onderstaand zijn de belangrijkste conclusies weergegeven.

Gebiedsbescherming

De planlocatie maakt geen deel uit van een beschermd gebied en locatie betreffende Natura 2000 of het Natuurnetwerk Nederland. De ingreep leidt niet tot een fysieke afname van oppervlakte aangewezen habitattypen in Natura 2000-gebieden of het NNN en heeft geen significant verstorend effect op soorten. De afstand tot het dichtstbijzijnde stikstofgevoelige Natura 2000-gebied is ca. 11,1 km (Nieuwkoopse Plassen & De Haeck). Mogelijke stikstof effecten zijn daarom niet op voorhand uitgesloten. Derhalve dient een AERIUS-calculatie uitgevoerd te worden om de effecten omtrent stikstofdepositie inzichtelijk te maken.

Stikstofdepositie

Om het bovenstaande nader te onderbouwen is een AERIUS-berekening uitgevoerd (Buro SRO, d.d. 12 november 2025, zie bijlage 14). Hieruit volgt dat voor zowel de aanleg- als de gebruiksfase geen rekenresultaten hoger dan 0,00 mol/ha/j op de nabijgelegen Natura 2000-gebieden zijn. Er kan geconcludeerd worden dat de stikstofdepositie vanwege de beoogde ontwikkeling geen significante gevolgen heeft voor de omliggende Natura 2000-gebieden.

Soortenbescherming

In het plangebied worden de volkstuinen, scouting en ijsbaan verplaatst naar deelgebied II. De beoogde ruimtelijke ingreep heeft mogelijk een negatief effect op beschermde soorten, gebieden en houtopstanden. Er dienen enkele algemene maatregelen worden getroffen ten aanzien van de algemene zorgplicht, foeragerende vleermuizen en algemene broedvogels.

Algemene zorgplicht

- Tijdens de werkzaamheden moet voorzichtig worden gehandeld met alle voorkomende flora en fauna (algemene zorgplicht).



- Wanneer ondanks zorgvuldig handelen, onderzoek en advies schade lijkt te ontstaan voor beschermde flora en fauna, dient direct contact opgenomen te worden met een ter zake deskundige.
- Eventueel aanwezige vegetatie of bodemmateriaal (takken, stronken) voorafgaand aan de werkzaamheden gefaseerd verwijderen. Dit om grondgebonden dieren de kans te bieden zelfstandig de planlocatie te verlaten.
- Er wordt gelegenheid gegeven aan dieren, die tijdens de werkzaamheden worden gevonden, te vluchten of zich te verplaatsen naar een schuilplaats buiten het bereik van de werkzaamheden.
- De planlocatie tijdens de werkzaamheden en in de nieuwe situatie bij voorkeur niet verlichten en in de periode april-oktober de werkzaamheden tussen zonsopgang en zonsondergang uitvoeren (buiten schemerperiodes). Mocht verlichting noodzakelijk zijn hierbij een vleermuisvriendelijke verlichtingswijze toepassen (amberkleurig licht, lichtbundel nederwaarts richten, toepassen geconvergeerde lichtbundel).
- De beoogde dempwerkzaamheden leiden niet tot aantasting van functioneel leefgebied van beschermde vissoorten. Tijdens de werkzaamheden dient rekening gehouden te worden met de Algemene zorgplicht. De dempwerkzaamheden dienen in één werkrichting worden uitgevoerd om aanwezige vissen voldoende uitwijkmogelijkheden te bieden.
- De kap- en sloopwerkzaamheden opstarten of uitvoeren buiten het broedseizoen van vogels (indicatief medio maart t/m medio juli). Als dit niet mogelijk is dienen de potentiële nestlocaties van algemene broedvogels ruim voorafgaand aan het broedseizoen ongeschikt of ontoegankelijk gemaakt te worden. E.e.a. op aanwijzing van deskundige. Als werkzaamheden in het broedseizoen worden uitgevoerd die mogelijk resulteren in het wegnemen of verstoren van broedgevallen dient voor aanvang door een ter zake deskundig gecontroleerd te worden of er broedvogels aanwezig zijn.

Specifieke zorgplicht

- Voor rugstreeppad dient het terrein gedurende de ontwikkeling ongeschikt gehouden te worden (bijv. aanbrengen puinbed, voorkomen ontstaan puinhopen, egaliseren terrein e.d.) en/of ontoegankelijk gemaakt te worden voor de soort gedurende de bouwwerkzaamheden. Het ontoegankelijk maken dient bij voorkeur voor de migratie- en voortplantingsperiode plaats te vinden. Dit kan bijvoorbeeld door het plaatsen van schermen van stevig plastic of worteldoek van 50 centimeter hoog en minimaal 10 centimeter ingegraven in de grond. De voorzieningen die getroffen zijn om het gebied ontoegankelijk te maken moeten zodanig geplaatst en beheerd worden dat ze hun functie ten allen tijden kunnen vervullen.

Voorafgaand aan de werkzaamheden dient met aanvullend onderzoek te worden vastgesteld of de te dempen en te verleggen sloten een relevante functie heeft voor buizerd (nestlocatie), sperwer (nestlocatie en leefgebied) en platte schijfhoren (leefgebied) (soortenbescherming).

Voor de beoogde ruimtelijke ingreep is derhalve aanvullend onderzoek naar sperwer, buizerd en platte schijfhoren uitgevoerd te worden (Blom Ecologie, d.d. 15 juli 2024, zie bijlage 15). Uit dit onderzoek is gebleken dat deze soorten niet voorkomen binnen het plangebied. Voor de uitvoering van de ingreep is geen omgevingsvergunning flora- en fauna-activiteit nodig.



Houtopstanden

Voor de beoogde ingreep zijn kapwerkzaamheden gepland aan (i) zelfstandige eenheden van bomen, boomvormers, struiken, hakhout of griend, met een oppervlakte van 1000 m² of meer, of (ii) een rijbeplanting met meer dan 20 bomen. Deze kapwerkzaamheden vallen onder houtopstand type A waarvoor geen meld- en herplantplicht bij het bevoegd gezag vereist is. Er zijn geen herplantingsmaatregelen nodig volgens de specifieke zorgplicht voor houtopstanden.

Conclusie

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

5.13 Waterhuishouding

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

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

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

Beleid

De Omgevingswet verplicht overheden om een aantal programma's vast te stellen ten aanzien van het aspect water. Dit zijn hoofdzakelijk het 'Nationaal waterprogramma' dat door het Rijk is vastgesteld, het 'Regionaal waterprogramma' dat door de provincie wordt vastgesteld en het 'Waterbeheerprogramma' van het waterschap. De grenzen van beperkingengebieden voor waterstaatswerken in beheer bij het Rijk staan in de Omgevingsregeling. De grenzen van beperkingengebieden voor regionale waterstaatswerken staan in de waterschapsverordening. Tot slot stelt elk waterschap een waterschapsverordening op.

Nationaal Waterprogramma

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

Hoogheemraadschap van Rijnland

Het hoogheemraadschap van Rijnland schrijft voor dat voor de realisatie van kleine voorzieningen een eenmalige vrijstelling van de compensatieplicht geldt van 500 m² voor stedelijk gebied en 1.500 m² voor landelijk gebied. Hiervoor geldt dat het moet gaan om een verhard oppervlak of voorziening die op zichzelf staat. Wanneer het



verharde oppervlak in eerste instantie weliswaar kleiner is dan respectievelijk 500 m² en 1.500 m², maar deel uitmaakt van een groter geheel, kan er sprake zijn van een cumulatief effect kunnen uitgaan. In deze gevallen moet bij een volgende uitbreiding, die het totaal verharde oppervlak groter doet zijn dan respectievelijk 500 m² en 1.500 m², de meerdere oppervlakte alsnog worden gecompenseerd.

Regenwater afkomstig van daken en bestratingen is vaak zo schoon dat zuivering niet nodig is. Dit water kan dus beter worden afgevoerd naar het grond- of oppervlaktewater dan naar de riolering. Dat heeft als voordeel dat de rioolwaterzuiveringsinstallaties minder worden belast. Dat zorgt er ook voor dat bij hevige buien minder overstorten overlopen. Dit betekent dat er minder afvalwater vanuit het gemengde riool naar een oppervlaktewater gaat. Dat is goed voor de waterkwaliteit in de sloten. Daarom wordt het afkoppelen van hemelwaterafvoer van het vuilwaterriool gestimuleerd. Het afkoppelen mag geen grote nadelige gevolgen voor de berging, Ook moet de doorstroming van een water voldoende blijven.

Planspecifiek

Watercompensatie

Voor het berekenen van de watercompensatie is de rekentool van het Hoogheemraadschap van Rijnland gebruikt (zie bijlage 16a en 16b). Hier zijn alle oppervlaktes en maatregelen ingevuld. Uit deze rekentool blijkt dat er wordt voldaan aan Rijnland-tool. In deelgebied I blijft de bestaande sloot gehandhaafd en wordt in het midden van het gebied aanvullend water gegraven. In deelgebied II vindt watercompensatie plaats aan de westzijde van de ijsbaan, terwijl langs de volkstuincomplexen nieuwe watergangen worden aangelegd. Voor deelgebied III wordt de watercompensatie gerealiseerd aan zowel de oost- als de zuidzijde van het plangebied. In bijlagen 16c en 16d is de watercompensatie voor alle deelgebieden ingetekend. Aangezien deze deelgebieden gezamenlijk onderdeel uitmaken van één integraal initiatief, wordt de watercompensatie in totaliteit over alle deelgebieden berekend. De waterbalans is voorgelegd aan het Hoogheemraadschap van Rijnland en akkoord bevonden op 30 juni 2025.

Waterafvoer

De nieuwe bebouwing dient te voldoen aan het beleid van het Hoogheemraadschap van Rijnland over de afvoer van hemelwater en vuilwater. Het hemelwater wordt gescheiden en geïnfiltreerd in de bodem of afgevoerd naar de naastgelegen watergangen. Het afvalwater wordt aangesloten op het gemeentelijk rioolstelsel.

Waterkeringen

Uit het raadplegen van de legger van het Hoogheemraadschap van Rijnland blijkt dat het plangebied binnen de beschermingszone van een regionale waterkering ligt. Het plangebied valt buiten de kernzone en het Profiel van Vrije Ruimte. Met de voorgenomen ontwikkeling is rekening gehouden met het ontwerp van de woningen, zodat deze niet binnen de beschermingszone worden geplaatst.

Conclusie

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

5.14 Milieueffectrapportage

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

De beoogde ontwikkeling ziet toe het verplaatsen van drie verenigingen naar één gezamenlijke plek en het realiseren van woningen op de vrijgekomen gronden. Daarmee is onderhavig plan aan te merken als een stedelijk ontwikkelingsproject als bedoeld in J11 van bijlage V van het Omgevingsbesluit. Artikel 16.43 van de Omgevingswet beschrijft wanneer er sprake is van mer-(beoordelings)plichtige projecten en besluiten.

Artikel 16.43 lid 1 luidt als volgt:

Bij algemene maatregel van bestuur worden de projecten en de daarvoor benodigde besluiten aangewezen:

- a. die aanzienlijke milieueffecten kunnen hebben en waarvoor bij de voorbereiding van het besluit een milieueffectrapport moet worden gemaakt; en



- b. waarvoor moet worden beoordeeld of die aanzienlijke milieueffecten kunnen hebben, en, als dat het geval is, waarvoor bij de voorbereiding van het besluit een milieueffectrapport moet worden gemaakt.

Om dit inzichtelijk te maken is een aanmeldnotitie vormvrije m.e.r.-beoordeling opgesteld (Buro SRO, bijlage 17). Hieruit blijkt dat er ten gevolge van het plan geen aanzienlijke milieueffecten optreden, waardoor een mer niet nodig is.



6 Juridische aspecten

6.1 Algemeen

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

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

6.2 Verbeelding

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

6.3 Planregels

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

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

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

- toepassingsbereik;
- functieomschrijving;
- beoordelingsregels bouwactiviteiten;
- beoordelingsregels gebruiksactiviteiten;
- omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden.



6.4 Toelichting op functies en locaties

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

Bedrijf - Nutsvoorziening

Voor het huidige rioolgemaal is het werkingsgebied 'Bedrijf - Nutsvoorziening' toegekend. Met uitzondering van dit rioolgemaal, waarvoor een bouwvlak is opgenomen, mogen er geen gebouwen worden gebouwd.

Groen

De belangrijkste groenstructuren binnen het plangebied en de volkstuinen zijn voorzien van het werkingsgebied 'Groen'. Hier zijn groen, water, speelvoorzieningen, voet- en fietspaden, een botenhelling en een steiger toegestaan.

Maatschappelijk

Met het werkingsgebied 'Maatschappelijk' worden de maatschappelijke functies binnen het plangebied bestemd. Het betreft hier in hoofdzaak scouting en overige maatschappelijke voorzieningen.

Sport

Voor de sportvoorziening in het plangebied is het werkingsgebied 'Sport' opgenomen. Hiermee wordt het sportterrein voorzien van een planologische regeling.

Tuin

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

Verkeer

De wegen en paden in het plangebied hebben het werkingsgebied 'Verkeer' toegekend gekregen. Ondergeschikt groen is ook ondergebracht in dit werkingsgebied.

Water

Voor het open water binnen het plangebied is het werkingsgebied 'Water' toegekend. Het betreft een eenduidige regeling welke geen nadere toelichting behoeft.

Wonen

Ten behoeve van de functie wonen worden de gronden van het plangebied grotendeels voorzien van het werkingsgebied 'Wonen'. Hierbij geldt dat gebouwen binnen het bouwvlak dienen te worden gebouwd. Met dit werkingsgebied wordt het aantal woningen in het gebied vastgelegd. Typologisch is er voor gestapelde woningen, twee aangebouwde woningen en aaneengebouwde woningen vast te leggen middels een aanduiding.



Leiding - Water

De planologisch relevante leiding is in dit werkingsgebied opgenomen. Bouwen ten behoeve van samenvallende werkingsgebieden is alleen onder voorwaarden toegestaan. Alvorens het bevoegd gezag over een verzoek om afwijking beslist, wint zij schriftelijk advies in bij de desbetreffende leidingbeheerder. Ter bescherming van aanwezige leidingen is een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden noodzakelijk.

Waarde - Archeologie - 3

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

Waterstaat - Waterkering

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



7 Economische uitvoerbaarheid

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

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

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

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 samenwerkingsovereenkomst gesloten. In deze overeenkomst wordt onder andere de betaling van de eventuele tegemoetkoming in de nadeelcompensatie, die het nieuwe planologisch kader kan veroorzaken, geregeld. Ook de overige kosten worden via de koop- en realisatie overeenkomst verhaald. Ten tijde van inzage is deze koop- en realisatie overeenkomst gereed. Het ruimtelijke plan is hierdoor financieel uitvoerbaar.

