

**Commissie voor de bezwaarschriften**

Advies aan het college van burgemeester en wethouders

Datum advies 28 april 2026

Behandeld door 
Bijlagen Verslag

Onderwerp:

Bezwaren tegen de verleende omgevingsvergunning voor het realiseren van twaalf sociale huurwoningen aan de Regenboogweg 76 tot en met 98 in Nieuwe Wetering.

Geacht college,

Hierbij treft u het advies van de commissie met betrekking tot de bezwaren die zijn ingediend tegen het besluit tot verlening van de omgevingsvergunning voor het realiseren van twaalf sociale huurwoningen aan de Regenboogweg 76 tot en met 98 te Nieuwe Wetering. De bezwaarschriften zijn ingediend door mevrouw , wonende aan de  in  en door mevrouw , wonende aan de  in .

Inhoud van het bezwaarschrift

De gronden van bezwaar worden als volgt weergegeven:

1. Bezwaarmakers stellen dat het bouwplan leidt tot aantasting van natuur en groen op en rondom "De Bult" en dat deze locatie om die reden ongeschikt is voor woningbouw.
2. Bezwaarmakers stellen dat een ADC-toets noodzakelijk is en dat onvoldoende rekening is gehouden met natuurcompensatie en NNN-beleid.
3. Bezwaarmakers voeren aan dat alternatieve locaties, waaronder Braassemerland, onvoldoende zijn onderzocht.
4. Bezwaarmakers voeren aan dat vergunningverlening prematuur is, omdat tegen het bestemmingsplan beroep is ingesteld.
5. Bezwaarmakers stellen dat onvoldoende participatie heeft plaatsgevonden door de initiatiefnemers.
6. Bezwaarmakers stellen dat toepassing van een suskast in plaats van een dove gevel onaanvaardbaar is.
7. Bezwaarmakers voeren aan dat hun belangen onvoldoende zijn meegewogen en dat het besluit onevenredig is.

Hoorzitting

In overeenstemming met het bepaalde in artikel 7:13, derde lid, van de Algemene wet bestuursrecht (Awb) heeft de commissie bezwaarmakers uitgenodigd zijn bezwaren toe te lichten tijdens een

hoorzitting. Deze heeft plaatsgevonden op 19 februari 2026. Het verslag daarvan is bijgevoegd (zie **bijlage**).

Juridisch kader

- Awb
- Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl)
- Besluit bouwwerken leefomgeving (Bwl)
- Wet geluidhinder
- Omgevingsplan gemeente Kaag en Braassem
- Omgevingsplandeel 'Regenboogweg, Nieuwe Wetering'

Overwegingen

Ontvankelijkheid

Op grond van artikel 6:7 e.v. van de Awb moet een bezwaarschrift worden ingediend binnen zes weken na de dag waarop het bestreden besluit is bekendgemaakt. Het bestreden besluit is verzonden op 5 oktober 2025 en gepubliceerd op 7 november 2025. De bezwaarschriften zijn ontvangen op 13 november en 8 december 2025. Beide bezwaarschriften zijn tijdig ingediend.

Beoordeling van de ingediende bezwaren

Verloop van procedure

Bij besluit van 17 juni 2024 heeft de raad van de gemeente Kaag en Braassem het bestemmingsplan "Regenboogweg Nieuwe Wetering" vastgesteld.

Op 5 augustus 2024 heeft mevrouw [REDACTED] daartegen beroep ingesteld bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State en op 9 augustus 2024 heeft ze een verzoek gedaan tot voorlopige voorziening.

Op 3 februari 2025 heeft de voorzieningenrechter het verzoek tot voorlopige voorziening afgewezen, vanwege het ontbreken van het spoedeisend belang.

Op 16 juli 2025 heeft Stichting Wywonen een omgevingsvergunning aangevraagd voor het realiseren van twaalf sociale huurwoningen met bijbehorende voorzieningen en ontsluiting aan de Regenboogweg in Nieuwe Wetering.

Op 5 oktober 2025 heeft het college de omgevingsvergunning verleend. Het besluit is op 7 november 2025 gepubliceerd in het elektronische Gemeenteblad.

Tijdens de hoorzitting is afgesproken dat het college nog een aantal stukken nastuurtren. Het gaat om het gevelweringsonderzoek, het onderzoek naar akoestische compensatie, het ecologisch onderzoek, de parkeernorm en het beroepsdossier van bezwaarmaker tegen het bestemmingsplan "Regenboogweg Nieuwe Wetering". Bezwaarmakers hebben vervolgens de gelegenheid gehad om hierop te reageren.

Bij uitspraak van 4 maart 2026, ECLI:NL:RVS:2026:1250, heeft de Afdeling bestuursrechtspraak het beroep van mevrouw [REDACTED] ongegrond verklaard.

Voorafgaand aan de inhoudelijke beoordeling van de bezwaren, wijst de commissie erop dat zij zich uitsluitend zal uitlaten over de bezwaargronden die gaan over de verleende omgevingsvergunning.

Bezwaargronden die zien op de locatiekeuze en het aantasten van groen, waardoor de locatie ongeschikt zou zijn, behoren tot de beroepsprocedure bij de Afdeling bestuursrechtspraak. Hiervoor verwijst de commissie naar de uitspraak van 4 maart 2026.

Omgevingsplandeel

De aanvraag is getoetst aan de beoordelingsregels van het tijdelijk deel van het omgevingsplan, dat onder andere het geldende bestemmingsplan omvat. Het omgevingsplandeel 'Regenboogweg, Nieuwe Wetering' (het tijdelijk deel van het omgevingsplan) is van toepassing. De grond waarop het bouwplan gesitueerd is, heeft de bestemming 'wonen'. Op grond van artikel 5.1, aanhef en onder a tot en met c, van de planregels, gelezen in samenhang met de verbeelding zijn de voor 'wonen' aangewezen gronden bestemd voor twaalf woningen, met daarbij behorende tuinen- en ervan en parkeervoorzieningen. Het bouwplan is hiermee in overeenstemming.

Artikel 5.2.1, onder d, van de planregels bepaalt dat de goot- en bouwhoogte van hoofdgebouwen binnen het bouwvlak niet meer mag bedragen dan is aangegeven ter plaatse van de aanduiding 'maximum goothoogte, maximum bouwhoogte'. De goothoogte mag 6 m bedragen. De goothoogte wordt 6,23 m.

In artikel 5.2.3, onder c, van de planregels staat dat de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, niet meer dan 3 m mag bedragen. De warmtepomp van het project komt boven op het dak en is daardoor hoger dan 3 m, gemeten vanaf het peil.

In artikel 5.2.5 van de planregels staat dat het gebruik van gronden en bouwwerken zoals bedoeld in artikel 5, lid 1, sub a (woningen), uitsluitend is toegestaan, als de gevels ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding – dove gevel' op de tweede bouwlaag van de hoofdgebouwen worden uitgevoerd en in stand worden gehouden als dove gevel. In dit geval heeft de achtergevel te openen ramen.

Het realiseren van de twaalf sociale huurwoningen is in strijd met de genoemde artikelen van de bestemming 'Wonen'. De genoemde afwijkingen passen daarnaast niet binnen het 'Parapluplan algemene afwijkingen'.

Binnenplans afwijken is dus niet mogelijk, omdat het tijdelijke deel van het omgevingsplan daarvoor geen relevante afwijkingsmogelijkheid bevat. Daardoor resteert enkel de mogelijkheid om de situatie te legaliseren via een buitenplanse omgevingsplanactiviteit (BOPA) op grond van artikel 8.0a, tweede lid, van het Bkl. Het college heeft bij die beoordeling de maatstaf van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties (ETFAL) toegepast. Deze toets ziet op de vraag of het voorgenomen bouwplan, met de concrete afwijkingen van het omgevingsplan, ruimtelijk aanvaardbaar is.

BOPA

Bezwaarmakers voeren aan dat de belangen van omwonenden niet zijn geïnventariseerd en dat geen sprake is van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties. Zij stellen dat het toekennen van de functie woningbouw en een verdere utiliteitsbestemming, waarbij het bos en de natuur op De Bult de verliezende partij zijn, niet kan worden aangemerkt als een evenwichtige toedeling van functies aan locaties. Daarnaast stellen bezwaarmakers dat onvoldoende participatie heeft plaatsgevonden en dat een ADC-toets aan de orde is indien sprake is van significante gevolgen voor een Natura 2000-gebied.

De provincie Zuid-Holland heeft de BOPA getoetst aan de omgevingsverordening waaruit geconcludeerd is dat er geen provinciale belangen in het geding zijn.

Voor het verlenen van een BOPA beschikt het college over beleidsruimte en dient het de betrokken belangen af te wegen. In dit geval heeft het college ervoor gekozen de vergunning te verlenen, omdat het van mening is dat het algemeen belang en de belangen van omwonenden en derden niet onevenredig worden geschaad.

De commissie stelt voorop dat het tijdelijk deel van het omgevingsplan specifiek voorziet in de bouw van de twaalf sociale huurwoningen op deze locatie. De Afdeling bestuursrechtspraak heeft het door één van de bezwaarmakers tegen dat plan ingestelde beroep ongegrond verklaard. Daarmee kan de vraag of de locatie geschikt is voor woningbouw en of er wellicht een andere – bijvoorbeeld uit oogpunt van natuurbelang – geschiktere locatie is, in deze procedure niet meer aan de orde komen. Wat bezwaarmakers in dit verband hebben aangevoerd, kan daarom onbesproken blijven.

Het college motiveert de noodzaak van de realisatie van de twaalf sociale huurwoningen door erop te wijzen dat het plan binnen bestaand stedelijk gebied ligt en in overeenstemming is met het gemeentelijk beleid. Het doel is de woningbouw te ontwikkelen zoals planologisch vastgesteld in het tijdelijk deel van het omgevingsplan. Daarnaast weegt het college mee dat de vergunning slechts op beperkte afwijkingen ziet.

Goothoogte

Uit het stedenbouwkundig advies blijkt dat de maximale goothoogte van 6 m met 0,23 m wordt overschreden, tot een hoogte van in totaal 6,23 m. Het gebouw is voorzien van een plat dak, waardoor de goothoogte gelijk is aan de bouwhoogte. De overschrijding van 0,23 meter valt ook binnen de 10%-afwijkingsregels, waaraan uw college over het algemeen medewerking pleegt te verlenen.

De commissie is van oordeel dat de overschrijding van de goothoogte met 0,23 m zeer beperkt is. De feitelijke afwijking is bovendien met het blote oog redelijkerwijs niet of nauwelijks waarneembaar. Het is dus een geringe en niet ernstige overschrijding, mede gelet op de door de bezwaarmakers naar voren gebrachte belangen op dit punt. De commissie overweegt dat niet gebleken is dat de belangen van bezwaarmakers of van derden door deze geringe afwijking van de vergunning worden geschaad. Vergelijk de uitspraak van de Afdeling van 20 december 2017, ECLI:NL:RVS:2017:3485.

Geluid en dove gevel

In de achtergevel op de tweede verdieping zijn draaikielpramen geplaatst, waardoor dit in strijd is met de voorwaardelijke verplichting om deze gevel doof uit te voeren. Op 25 september 2025 heeft de Omgevingsdienst West-Holland ten aanzien van het geluidaspect geadviseerd een Silent-Air-systeem als maatregel op te nemen, aangezien dit een bouwkundige maatregel betreft waarmee een niet-geluidgevoelige gevel wordt gerealiseerd. Onder deze voorwaarde is positief geadviseerd. De Omgevingsdienst heeft verder geconcludeerd dat een gevelweringsonderzoek ontbreekt en dat een nadere uitwerking van het akoestisch onderzoek bij de aanvraag dient te worden gevoegd.

Een van de bezwaarmakers meent dat geen afzonderlijk akoestisch onderzoek is verricht naar de warmtepomp. Volgens haar is dit noodzakelijk om de effecten daarvan duidelijk te hebben voordat daadwerkelijk wordt gebouwd.

De commissie acht voldoende onderbouwd dat het bouwplan wat betreft het aspect geluid uitvoerbaar is. Uit het nagestuurd integraal akoestisch onderzoek blijkt dat de geldende maximale waarden niet

worden overschreden, met uitzondering van de eerste verdieping aan de oostgevel. Voor deze overschrijding is voorzien in de maatregel om deze gevel doof uit te voeren. Daarmee wordt voldaan aan de vereisten uit het geldende geluidbeleid.

Ten aanzien van de achtergevel op de tweede verdieping constateert de commissie dat daar draaikiepramen zijn gerealiseerd, terwijl een dove gevel was voorgeschreven. De commissie merkt op dat de Omgevingsdienst West-Holland heeft geadviseerd dat met de bouwkundige maatregel, Silent-Air-systeem, alsnog kan worden voorzien in een niet-geluidgevoelige gevel. Onder deze voorwaarde is positief geadviseerd.

Met betrekking tot het bezwaar dat geen afzonderlijk akoestisch onderzoek is verricht naar de warmtepomp, overweegt de commissie dat uit het advies van de Omgevingsdienst slechts volgt dat een nadere uitwerking van het akoestisch onderzoek en een gevelweringsonderzoek ontbreken. Hieruit kan niet worden afgeleid dat volgens de Omgevingsdienst separate onderzoeken noodzakelijk zijn. Bezwaarmakers hebben hun stelling bovendien niet onderbouwd met een eigen deskundig rapport. Hierbij moet worden opgemerkt dat het Bbl regels stelt voor het geluid dat door de warmtepomp mag worden veroorzaakt, waaraan onverminderd moet worden voldaan.

Verder blijkt uit het akoestisch onderzoek dat geluidwerende voorzieningen noodzakelijk zijn voor de gevels op de begane grond en eerste verdieping. De commissie stelt vast dat dergelijke maatregelen mogelijk zijn en dat hiermee kan worden voldaan aan de vereiste binnenwaarden.

Gelet op het voorgaande ziet de commissie geen aanleiding om te twijfelen aan de conclusies van het akoestisch onderzoek en is zij van oordeel dat het college zich terecht op dit onderzoek heeft gebaseerd. De commissie adviseert echter uw college om het voorgaande overeenkomstig in de beslissing op het bezwaar te motiveren en op te nemen.

Hoogte warmtepomp

De warmtepomp wordt niet als een ondergeschikt bouwdeel aangemerkt en komt door plaatsing op het dak boven de toegestane hoogte van 3 m uit. De warmtepomp zal in het midden van het dak worden geplaatst, waardoor deze (grotendeels) vanuit het straatbeeld niet zichtbaar zal zijn. Voor het door de warmtepomp veroorzaakte geluid dient te worden voldaan aan de regels van artikel 4.107, tweede lid, van het Bbl. Daarmee wordt geborgd dat wordt voldaan aan de maximaal toegestane geluidniveaus ter plaatse van de woningen van bezwaarmakers.

De commissie overweegt dat niet gebleken is dat de belangen van bezwaarmakers door deze geringe afwijking van de vergunning worden geschaad.

Ecologisch onderzoek

Uit het nagezonden ecologisch onderzoek, uitgevoerd op 24 maart 2022, blijkt dat er geen beschermde diersoorten aanwezig zijn en dat er geen Natura 2000-gebieden worden geraakt. Een van de bezwaarmakers merkt op dat het onderzoek twee jaar geleden is uitgevoerd en dat er sindsdien veel is veranderd. De commissie vermoedt dat bezwaarmaker vier jaar bedoelt. Het onderzoek geeft aan dat een AERIUS-berekening en/of een 'nee, tenzij'-toets niet noodzakelijk zijn. Verder blijkt dat de beoogde realisatie van twaalf woningen aan de Regenboogweg ecologisch uitvoerbaar is en zijn er maatregelen opgenomen voor de uitvoering van de werkzaamheden.

De commissie acht voldoende onderbouwd dat de realisatie van twaalf woningen aan de Regenboogweg ecologisch uitvoerbaar is. Uit het onderzoek blijkt dat er geen beschermde soorten

aanwezig zijn en dat er geen Natura 2000-gebieden worden geraakt. Bezwaarmakers hebben niet gesteld dat de situatie anders is en hebben geen eigen deskundig rapport overgelegd. De maatregelen die in het ecologisch onderzoek zijn opgenomen voor de uitvoering van de werkzaamheden worden niet betwist. De commissie is van oordeel dat het college met de voorgenomen uitvoering handelt in lijn met het ecologisch onderzoek en dat er geen aanleiding is om aan de conclusie van het onderzoek te twijfelen.

ADC-toets

De commissie merkt op dat de Natura 2000-activiteit buiten de reikwijdte van deze omgevingsvergunning valt. Het college hoeft daarom geen ADC-toets uit te voeren. Uit de QuickScan Wet natuurbescherming van 24 maart 2022 ten behoeve van het bestemmingsplan Regenboogweg, Nieuwe Wetering blijkt dat geen externe effecten optreden op Natura 2000-gebieden. In het kader van de uitvoerbaarheidstoets bij de BOPA, moet wel worden beoordeeld of de natuurwetgeving de uitvoering van het plan op voorhand onmogelijk maakt. Zie bijvoorbeeld de uitspraak van de voorzieningenrechter van de Rechtbank Gelderland van 9 mei 2025, ECLI:NL:RBGEL:2025:3574, onder 12.1. De commissie is van oordeel dat het college in lijn met de recente rechtspraak heeft gehandeld door een kwalitatieve beoordeling te verrichten, passend bij de aard en omvang van het project.

Parkeernorm

Uit de nagezonden tekening blijkt waar de woningen zullen worden gerealiseerd. De commissie stelt vast dat uit het tijdelijk deel van het omgevingsplan Regenboogweg, Nieuwe Wetering volgt dat voor het plan is aangesloten bij de Beleidsregel Parkeernormen Kaag en Braassem 2018. Daarbij is uitgegaan van het midden van de bandbreedte. Voor de twaalf sociale huurwoningen betekent dit een totale parkeerbehoefte van achttien parkeerplaatsen (anderhalf parkeerplaats per woning), waarin binnen het plan wordt voorzien.

Op het parkeerterrein tussen de twee rijen woningen worden zestien van de benodigde parkeerplaatsen gerealiseerd. De overige twee parkeerplaatsen worden langs de Regenboogweg, ten westen van de watergang, aangelegd. Hiermee wordt voorzien in de parkeerbehoefte van bewoners en bezoekers.

De commissie is van oordeel dat hiermee in de parkeerbehoefte wordt voorzien en dat de gehanteerde parkeernorm in lijn is met de eisen die het tijdelijk deel van het omgevingsplan stelt. Het aspect parkeren vormt daarom geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van het plan. De commissie adviseert het college om dit in de beslissing op het bezwaar op te nemen.

Participatie

Wat betreft de participatie overweegt de commissie dat deze BOPA valt onder een categorie waarvoor participatie verplicht is bij de aanvraag om een omgevingsvergunning. Vergunninghouder heeft aan deze verplichting voldaan door het organiseren van een informatieavond, waarvan verslag is gemaakt. Uw college heeft de reacties van betrokkenen bij de beoordeling van de aanvraag betrokken. De commissie volgt daarom het standpunt van het college dat op basis van de aanvraag aan de participatieverplichting is voldaan.

Conclusie

Alles overziend komt de commissie tot het oordeel dat het college de omgevingsvergunning voor het bouwen van de twaalf sociale huurwoningen terecht heeft verleend. De commissie adviseert het college om de motivering in de beslissing op het bezwaar aan te vullen aan de hand van de conclusies

van het akoestisch onderzoek, ten aanzien van de dove gevel en de geluidwering en om tevens de gehanteerde parkeernorm daarin op te nemen.

Advies

De commissie adviseert uw college om het bestreden besluit in stand te laten, met aanvulling van de motivering overeenkomstig de overwegingen van dit advies.

Hoogachtend,
de commissie voor de bezwaarschriften van de gemeente Nieuwkoop

De secretaris,




De voorzitter,


mr.dr. 