

TAM-omgevingsplan Hoofdstuk 22a

Veerstraat 45 Oude Wetering



Colofon

Gegevens over het project:

Planstatus:	vastgesteld
Plan identificatie:	NL.IMRO.1884.TAMVEERSTRAAT45-VAS1
Datum:	11-08-2025
Kenmerk Buro SRO:	SR240009
Contactpersoon Buro SRO:	dhr. F.M. Polderman dhr. T.J. Oostrom

Gegevens projectbetrokkenen:

Opdrachtgever:	Dhr. Van der Meer
----------------	-------------------

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	6
1.1 Aanleiding en ambitie	6
1.2 Aanduiding plangebied.....	6
1.3 Leeswijzer	7
2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid	9
2.1 Verslag participatie.....	9
2.2 Verslag vooroverleg	9
2.3 Zienswijzen	9
3 Huidige situatie	11
4 Planbeschrijving	13
5 Toetsing aan omgevingsplan	14
5.1 Huidige bouw- en gebruiksmogelijkheden.....	14
5.2 Strijdigheden initiatief in relatie tot omgevingsplan.....	15
6 Beleid	16
6.1 Rijksbeleid.....	16
6.2 Provinciaal beleid	17
6.3 Regionaal beleid	24
6.4 Gemeentelijk beleid.....	25
7 Aspecten fysieke leefomgeving	28
7.1 Verkeer en parkeren	28
7.2 Duurzaamheid en gezondheid	30
7.3 Geluid.....	31
7.4 Activiteiten en milieuzonering.....	32
7.5 Geur	34
7.6 Luchtkwaliteit.....	35
7.7 Archeologie en cultuurhistorie	36
7.8 Bodem.....	37
7.9 Omgevingsveiligheid	39
7.10 Natuur	42
7.11 Water.....	45
7.12 M.e.r.-beoordeling	46
8 Juridische planbeschrijving.....	49
8.1 Algemeen	49
8.2 Verbeelding	49
8.3 Planregels	49



8.4 Toelichting op functies en locaties	50
9 Financiële haalbaarheid	51
10 Conclusie	52





1 Inleiding

1.1 Aanleiding en ambitie

Initiatiefnemer is eigenaar van een perceel gelegen aan de Veerstraat 45 te Oude Wetering. Het perceel, onderdeel van een voormalig tuincentrum, bevat kassen en teeltgronden ten behoeve van het tuincentrum. Initiatiefnemer is voornemens de bestaande kassen te slopen om op het perceel een woning met daarachter een loods voor zijn hoveniersbedrijf te kunnen realiseren.

Voor de beoogde ontwikkeling heeft initiatiefnemer in juli 2023 een principeverzoek ingediend. Op 13 september 2023 heeft de gemeente gereageerd op het verzoek. De gemeente heeft aangegeven het een wenselijke ontwikkeling te vinden, in principe akkoord te gaan en onder voorwaarden bereid te zijn medewerking te verlenen aan het voorgestelde plan.

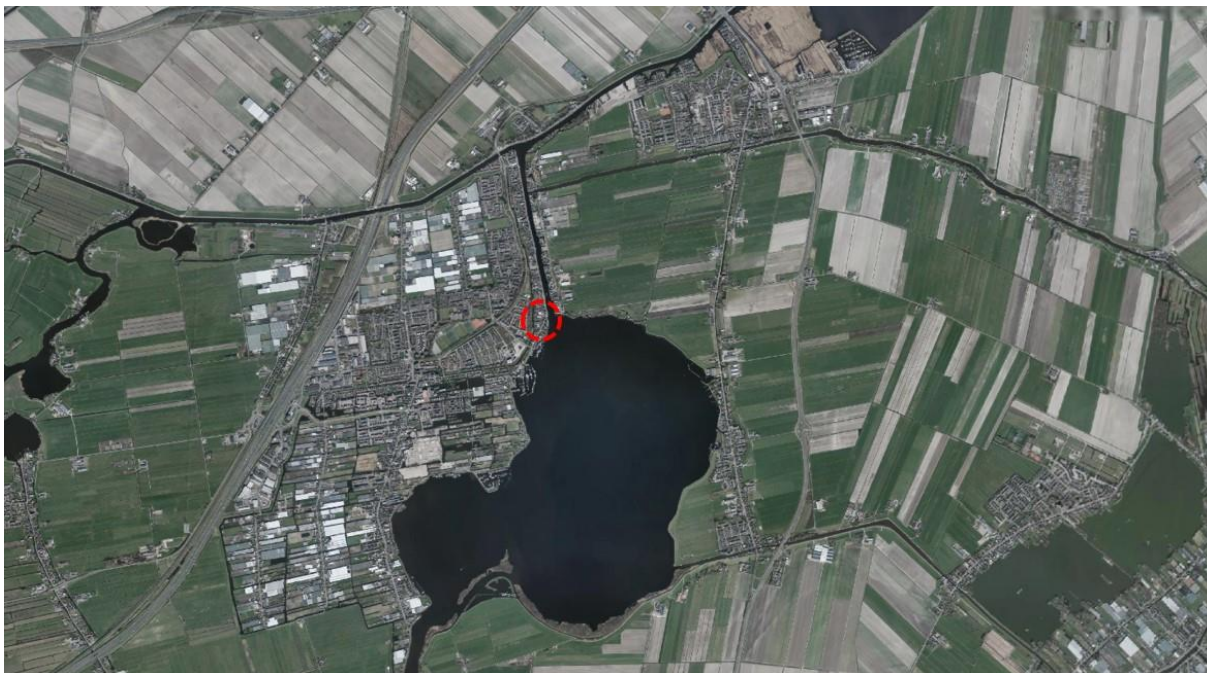
De beoogde ontwikkeling past niet binnen de regels van het tijdelijke deel van het omgevingsplan (omgevingsplan van rechtswege) van de gemeente Kaag en Braassem, waarin de locatie beschikt over de bestemming 'Detailhandel'. Derhalve dient een nieuw (tijdelijk) omgevingsplan te worden opgesteld voor de planlocatie.

1.2 Aanduiding plangebied

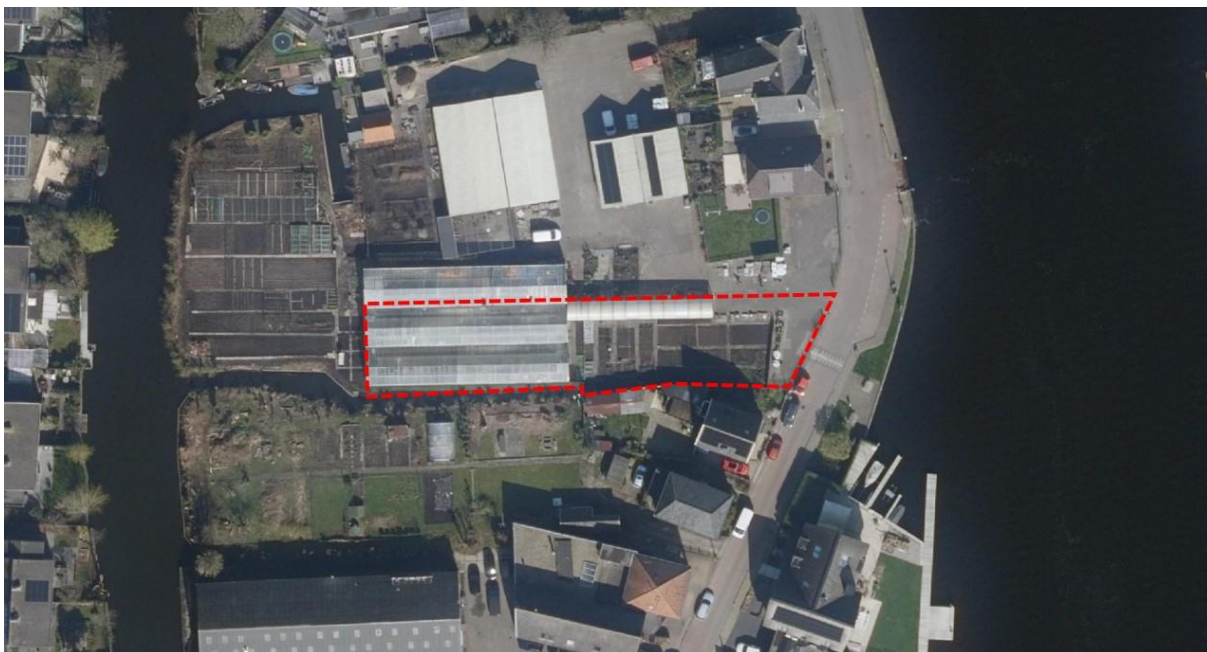
Het plangebied ligt in de kern Oude Wetering, gemeente Kaag en Braassem. De locatie bevindt zich op korte afstand van het Braassemermeer en de veerdienst Oude Wetering - Leimuiden. Kadastraal is de planlocatie bekend onder de gemeente Alkemade, sectie B, perceelnummer 6559. Het plangebied heeft een oppervlakte van ongeveer 1.165 m².

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





Globale ligging plangebied, plangebied rood omcirkeld (bron: beeldmateriaal.nl)



Globale begrenzing, plangebied rood omkaderd (bron: beeldmateriaal.nl)

1.3 Leeswijzer

Na dit inleidende hoofdstuk wordt ingegaan op de resultaten van de participatie en het bestuurlijk overleg. Hoofdstuk 3 omvat een beschrijving van de huidige situatie. In hoofdstuk 4 wordt ingegaan op de beoogde ontwikkeling.

In hoofdstuk 5 wordt het voorgenomen plan getoetst aan het omgevingsplan van rechtswege en worden de strijdigheden in beeld gebracht. Aansluitend daarop wordt in hoofdstuk 6 het van toepassing zijnde beleidskader

voor de locatie/het gebied verwoord. In hoofdstuk 7 wordt getoetst aan de aspecten met betrekking tot de fysieke leefomgeving, waarbij eveneens wordt ingegaan op de verschillende milieuaspecten.

In hoofdstuk 8 komt de beschrijving van de juridische planregeling aan bod. Hoofdstuk 9 beschrijft de financiële haalbaarheid van het initiatief. Tot slot wordt in hoofdstuk 10 een algehele conclusie getrokken.



2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

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

In beginsel is bij een buitenplanse omgevingsplanactiviteit conform artikel 16.62 Omgevingswet de reguliere procedure van titel 4.1 Algemene wet bestuursrecht van toepassing. De beslistermijn is acht weken. In sommige gevallen kan het college echter wel bij buitenplanse omgevingsplanactiviteiten de uitgebreide procedure op basis van afdeling 3.4 van de Awb van toepassing verklaren. Daarbij bestaat de mogelijkheid zienswijzen op het ontwerpbesluit in te dienen.

2.1 Verslag participatie

De initiatiefnemer heeft de relevante omwonenden, namelijk de bewoners van Plantage 2 en 4, persoonlijk geïnformeerd over het initiatief en ze een informatiebrief overhandigd. Hieruit zijn geen bezwaren naar voren gekomen. Dit is beschreven in een participatieverslag (zie bijlagen bij toelichting bijlage 1).

2.2 Verslag vooroverleg

In het kader van het vooroverleg is het plan toegestuurd aan de vooroverlegpartners. De Veiligheidsregio Holland Midden, het Hoogheemraadschap van Rijnland en de provincie Zuid-Holland hebben als volgt gereageerd.

VHRM

Ten aanzien van de nieuwe ontwikkeling zijn er vanuit de Veiligheidsregio Hollands Midden (VRHM) geen bijzonderheden. De bluswaterwinning (zowel offensief als defensief) is in orde, alsmede de opkomsttijd en de bereikbaarheid voor de hulpdiensten.

HHR

HHR heeft geen bezwaar tegen het plan. De waterhuishoudkundige belangen zijn niet in het geding. Ze geven daarom een positief wateradvies. Voor de werkzaamheden is wel een omgevingsvergunning (voor een wateractiviteit) van Rijnland nodig. Dit omdat de woning komt te liggen in de beschermingszone van een waterkering. Hieronder nog wat advies over relevantie onderwerpen voor deze locatie.

Provincie Zuid-Holland

De provincie ziet vanuit het provinciale omgevingsbeleid geen bezwaren of strijdigheden met de omgevingsverordening.

2.3 Zienswijzen

Het ontwerp TAM-omgevingsplan 'Hoofdstuk 22a Veerstraat 45 Oude Wetering' heeft van 5 juni tot en met 16 juli 2025 ter inzage gelegen. In deze periode is in totaal 1 zienswijze ontvangen. Deze zienswijze is samengevat



en beantwoord in een nota van beantwoording zienswijzen (zie bijlagen bij toelichting bijlage 5). Dit heeft verder niet tot aanpassing van het TAM-omgevingsplan geleid.



3 Huidige situatie

De planlocatie is gelegen in de kern Oude Wetering. De (directe) omgeving kenmerkt zich door afwisselend vrijstaande woningen en kleinschalige bedrijvigheid. Het plangebied bevindt zich ten zuiden van het beschermd dorpsgezicht. Direct ten oosten van het plangebied ligt het Braassemermeer.

Het plangebied is onderdeel van een tuincentrum dat sinds 2018 niet meer actief is. Op dit deel van het terrein bevinden zich kassen met daarbij horende teeltgronden. Het deel van het plangebied dat grenst aan de Veerstraat, waar voorheen het laden en lossen van goederen plaatsvond, is volledig verhard met klinkerverharding. Ter hoogte van het plangebied gaat de Veerstraat over in de Plantage. Hier bevindt zich tevens de veerdienst Oude Wetering - Leimuiden, die de Veerstraat en Heiligegeestlaan met elkaar verbindt.

Navolgende afbeeldingen geven impressies van de bestaande situatie weer.



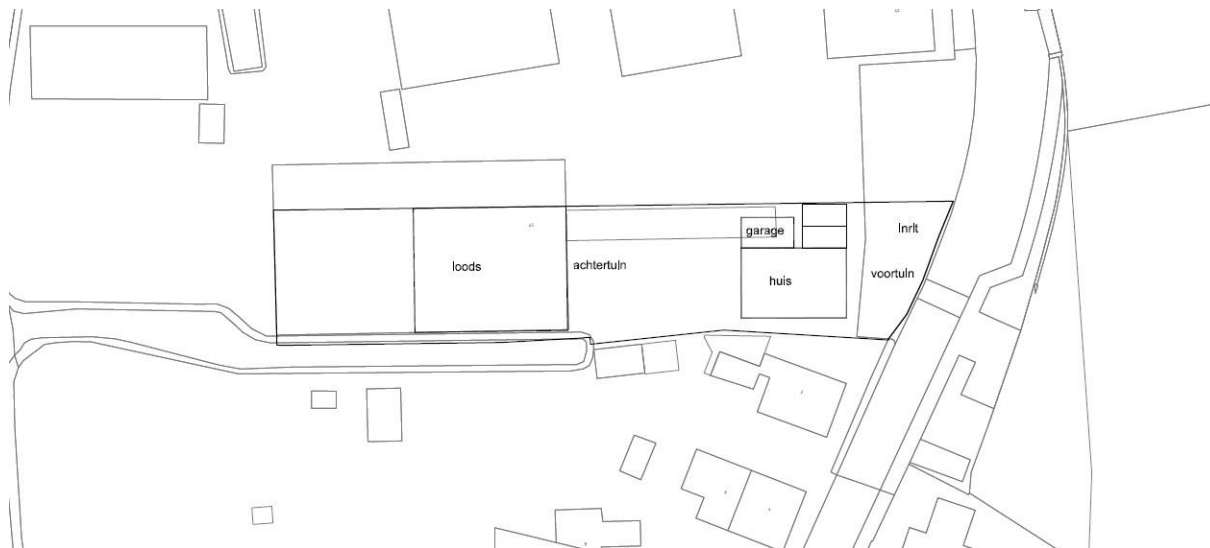
Aanzicht plangebied vanaf de Plantage (bron: initiatiefnemer)



Impressie teeltgronden plangebied (bron: initiatiefnemer)

4 Planbeschrijving

Het voornemen heeft betrekking op de realisatie van een vrijstaande woning en een loods. De bestaande bebouwing wordt gesloopt. De navolgende afbeelding toont een schetsmatige tekening van de beoogde situatie.



Schetsmatige tekening van de beoogde situatie op BGT (bron: Buro SRO)

Het ontwerp van de beoogde woning is nog niet volledig uitgewerkt. Nadere uitwerking zal in een later stadium plaatsvinden. Bij het ontwerp van de beoogde woning zal aansluiting worden gezocht bij de naastgelegen woningen. De woning krijgt een maximale bouwhoogte van 10 meter en een maximale goothoogte van 6 meter, zoals ook gebruikelijk is bij andere woningen in het lint. Voor de positie van de woning is aansluiting gezocht op de situering van de voorgevel van de ten zuiden gelegen woning en is rekening gehouden met de bestaande verhardingsstructuur langs de Plantage. De woning zal direct ontsloten worden vanaf de Veerstraat. Aan de noordzijde van het woonperceel wordt een oprit gerealiseerd, die eindigt bij de garage. Op de oprit is ruimte voor het parkeren van twee auto's. Parkeren komt nader aan bod in subparagraaf 7.1.2.

De achtergelegen loods zal functioneren als opslag voor het hoveniersbedrijf van initiatiefnemer. De loods krijgt een maximale oppervlakte van 250 m², wat door de gemeente in reactie op het principeverzoek als voorwaarde is gesteld. De oostgevel van de loods zal gelijk aan de oostgevel van huidige kassen komen te staan. De ruimte die resteert achter de loods zal gebruikt worden voor onder andere laden en lossen. De bouw- en goothoogte van de loods zal gelijk blijven aan de maten van de bestaande kassen. Omdat de beoogde loods een kleinere oppervlakte beslaat dan de huidige kassen neemt het ruimtelijke effect af. De loods zal bereikbaar zijn via de bestaande ontsluiting ten noorden van het plangebied. Gebruik van deze ontsluiting wordt privaatrechtelijk geregeld.

5 Toetsing aan omgevingsplan

5.1 Huidige bouw- en gebruiksmogelijkheden

Alle voorheen geldende bestemmingsplannen in de gemeente maken onderdeel uit van het tijdelijk deel van het omgevingsplan van de gemeente Kaag en Braassem. Voor de planlocatie gold voorheen het bestemmingsplan 'Oude Wetering'. Navolgende afbeelding toont een uitsnede van de verbeelding van dit bestemmingplan.



Uitsnede geldend bestemmingsplan 'Oude Wetering', plangebied rood omkaderd (bron: Omgevingsloket)

In het bestemmingsplan zijn de gronden voorzien van de bestemming 'Detailhandel'. Tevens zijn de gronden voorzien van twee bouwvlakken. Ter plaatse van de huidige kassen geldt een maximale bouwhoogte van 6 meter en goothoogte van 3 meter. Het oostelijk gelegen bouwvlak, waarin zich heden ten dage de entree naar de kassen bevindt, beschikt over een maximale bouwhoogte van 4 meter. Verder geldt de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 1'. Bij grondwerkzaamheden met een oppervlakte groter dan 150 m² en die dieper reiken dan 30 cm onder het maaiveld dient archeologisch onderzoek plaats te vinden. Daarnaast is het oostelijke deel van het plangebied voorzien van de dubbelbestemming 'Waterstaat - Waterkering'. De voor 'Waterstaat - Waterkering' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor het onderhoud en instandhouding van dijken, kaden, dijksloten en andere voorzieningen ten behoeve van de waterkering.

Het voornemen past niet binnen de regels van het bestemmingsplan 'Oude Wetering', dat onderdeel is van het tijdelijk deel van het omgevingsplan van Kaag en Braassem. Omdat de gemeente Kaag en Braassem het wenselijk vindt dat de onderliggende bestemming 'Detailhandel' wordt weggenomen dient een nieuw (tijdelijk) omgevingsplan opgesteld te worden.

5.2 Strijdigheden initiatief in relatie tot omgevingsplan

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

- Bestemming 'Detailhandel':
 - Het bouwen en gebruiken van een woning en bijbehorende bouwwerken.
 - Het bouwen van een gebouw buiten een bouwvlak.
 - Het aanleggen en gebruiken van een tuin bij een woning.
 - Het gebruiken van een loods voor bedrijfsactiviteiten anders dan detailhandel.
- Dubbelbestemming 'Waterstaat - Waterkering':
 - Het bouwen van een woning binnen de beschermingszone van de waterkering.
 - Grondwerkzaamheden dieper dan 30 cm binnen de beschermingszone van de waterkering.



6 Beleid

6.1 Rijksbeleid

6.1.1 Nationale Omgevingsvisie

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

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

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

Planspecifiek

Het plan is lokaal van aard, waardoor het geen landelijke impact heeft. Wel wordt rekening gehouden met de ambities die de Rijksoverheid heeft met betrekking tot duurzame ontwikkeling en een goede fysieke leefomgeving, doordat de woning duurzaam van aard wordt. Daarnaast voorziet de woning in een behoefte, wat in lijn is met de ambitie van het Rijk te voorzien in een woningvoorraad die aansluit op de woonbehoeften. Het plan is in lijn met de ambities die geformuleerd zijn in de NOVI.

6.1.2 Ladder voor duurzame verstedelijking

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

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

- a. de behoefte aan die stedelijke ontwikkeling; en



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

Planspecifiek

Artikel 5.129g van het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl) bepaalt dat de Ladder betrekking heeft op een stedelijke ontwikkeling die voldoende substantieel is. De Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State geeft hierin geen harde ondergrenzen, maar stelt wel 'in beginsel' grenzen. Bij nieuwbouw en uitbreiding van bedrijven ligt de ondergrens in beginsel bij een bruto-vloeroppervlakte van 500 m². Voor ontwikkelingen van een terrein ligt de ondergrens 'in beginsel' bij een ruimtebeslag van 500 m². Bij woningbouw is vanaf 12 woningen sprake van een stedelijke ontwikkeling die ladderplichtig is. Met de beoogde ontwikkeling wordt één woning toegevoegd en wordt een loods gerealiseerd met een maximale oppervlakte van 250 m². De beoogde loods komt ter plaatse van de te slopen kassen. Derhalve worden de ondergrenzen voor wat wordt gezien als een stedelijke ontwikkeling niet overschreden. Het doorlopen van de treden van de ladder wordt voor de beoogde ontwikkeling niet nodig geacht. Desalniettemin dient in het kader van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties de behoefte aan de ontwikkeling te worden beschouwd. Dit komt navolgend aan bod.

Behoefteloods

Bij vestiging van een dienst komt de behoefte veelal voort uit een economische behoefte of de marktvraag. In onderhavig geval komt de behoefte voort uit de economische behoefte van de initiatiefnemer. Hij huurt nu elders een loods, die vaak te krap is. Bovendien is er niets anders te huur in de buurt wat aan zijn wensen voldoet. De korte afstand tot zijn woning geeft hem tevens de mogelijkheid af en toe nog wat in de avonden of de weekenden te doen. Daarbij gaat het hoofdzakelijk om voorraadbeheer.

Behoeftewoning

Uit subparagraaf 6.3.1 en subparagraaf 6.4.1 blijkt dat er zowel regionaal als gemeentelijk ruimte is voor extra woningen voor de lokale behoefte. Voorliggend plan komt aan deze behoefte tegemoet.

Conclusie

Geconcludeerd wordt dat de ontwikkeling voorziet in een behoefte.

6.2 Provinciaal beleid

6.2.1 Omgevingsvisie Zuid-Holland

De meeste recente versie van de Omgevingsvisie van de provincie Zuid-Holland is in werking getreden op 18 februari 2025. Naast de algemene sturingsfilosofie en een analyse van de huidige situatie van Zuid-Holland schetst de provincie in de omgevingsvisie haar toekomstgerichte beleid in zeven provinciale vernieuwingsambities. Deze ambities vormen een stip op de horizon.

1. 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

Kwaliteitskaart

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

Laag van de ondergrond

Het plangebied bevindt zich in een veencomplex. Binnen het veengebied zijn er plekken waar in de ondergrond nog grote veenpakketten aanwezig zijn. Niet alleen zijn deze veenpakketten van bijzondere waarde, ook zijn deze gebieden zeer gevoelig voor bodemdaling. Met de ontwikkeling dient zorg gedragen te worden voor het behoud van het veengebied en het beperken van de bodemdaling. Onderhavig initiatief betreft een kleinschalige ontwikkeling waarbij het veencomplex niet aangetast wordt.

De komgronden en oeverwalgebieden van het rivierengebied in Zuid-Holland zijn opgebouwd uit rivierklei en liggen vooral in het oosten van de provincie. Ze zijn vermengd met de veenondergrond. De oeverwallen vormen plaatselijk hogere/drogere delen binnen het veengebied. Dit is terug te zien in het landschap. Ontwikkelingen dienen de onregelmatige patronen en het reliëf in het landschap te behouden en waar mogelijk worden de archeologische waarden herkenbaar gemaakt. Het plangebied is gelegen in het stedelijk gebied waar reeds bebouwing aanwezig is. Er is geen sprake van de aanwezigheid van onregelmatige patronen of reliëf in het landschap ter plaatse van het plangebied. Geconcludeerd wordt dat de ontwikkeling geen invloed heeft op de onregelmatige patronen en het reliëf in het landschap.

Laag van de cultuur- en natuurlandschappen

Het plangebied bevindt zich in een 'droogmakerijenlandschap (klei en veen)'. 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.

De nieuwe bebouwing wordt geplaatst binnen de bestaande structuren en niet in het landschap. Tevens betreft de ontwikkeling een perceel waar in het verleden bebouwing heeft gestaan. Geconcludeerd wordt dat droogmakerijen niet worden aangetast met de beoogde ontwikkeling.

Voor wat betreft het behoud van de linten is gekozen voor meerdere bebouwing en een ruime en landschappelijke invulling van het perceel, om hiermee aan te sluiten bij een erfinrichting. De beoogde loods komt gelegen achter de woning, ter plaatse van de bestaande kassen. De beoogde woning komt in lijn met de



woningen ten zuiden en noorden van de planlocatie, daarmee blijft het lint een onderscheidende bebouwingsvorm in het gebied.

Laag van de stedelijke occupatie

Op de kaart van de 'Laag van stedelijke occupatie' staat het plangebied aangegeven als 'Stads- en dorpsranden' en 'Steden en dorpen'. De stads- en dorpsrand is de zone op de grens van bebouwd gebied en landschap. Ontwikkelingen aan de stads- of dorpsrand dragen bij aan het realiseren van een rand met passende overgangskwaliteit (front, contact of overlap). Tevens dragen ze bij aan de karakteristieke kenmerken/identiteit van stad, kern of dorp. De beoogde nieuwe woning is passend binnen de karakteristieke kenmerken en identiteit van Oude Wetering en sluit aan op de bestaande bebouwing aan het lint van de Veerstraat, waarmee de ontwikkeling bijdraagt aan de karakteristieke kenmerken en de identiteit van de kern. De ontwikkeling sluit hiermee aan op de 'laag van de stedelijke occupatie'.

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:

Herkenbare waterrijk veen(weide)

Rond de Kagerplassen liggen de oudste veenontginningen van het Groene Hart (vermoedelijk 8e eeuw) gekenmerkt door grillige, blokvormige verkaveling met verspreide bebouwing en een zeer waterrijk karakter. De ambitie van de provincie is om het specifieke karakter van de blokverkaveling te handhaven en te versterken door het in stand houden en beleefbaar houden van bestaande sloten en de specifieke blokvorm van de kavels. Aangezien het plangebied in de huidige situatie ook nog bebouwd is, zullen de kwaliteiten van het plangebied verder niet aangetast worden.

Linten blijven linten

Het plangebied ligt aan een lint met bebouwing op of tegen de kade van het boezemwater. Het profiel is vaak asymmetrisch met aan één zijde de ontsluitingsweg. Bij ontwikkelingen zijn huidige korrel, profiel, transparantie en respect voor de historische gaafheid van een lint richtinggevend. Nieuwe bebouwing is zeer beperkt mogelijk. Daarbij dient rekening te worden gehouden met:

- Behouden van doorzichten om de kade herkenbaar te houden en de visuele relatie met het achterliggende landschap te handhaven.
- Kavelrichting langwerpig en haaks op de boezemgang.
- Directe ontsluiting van het erf op het lint.



- Soms liggen er agrarische erven aan de achterkant van het lint; zogenaamde tweedelijsbebouwing. Hier is uitbreiding mogelijk, mits het dient ter ondersteuning van de (verbrede) functie van het landbouwbedrijf en de ontwikkeling een directe functionele relatie heeft met het landschap.

Met de ontwikkeling blijven de karakteristieken van het lint zoveel als mogelijk behouden. De doorzichten op de kade worden met de beoogde ontwikkeling niet aangetast. Hetzelfde geldt voor de kavelrichting: de planlocatie heeft geen invloed op de kavelrichting. De directe ontsluiting op het erf blijft met de beoogde ontwikkeling behouden. Met de beoogde ontwikkeling wordt een loods achter de woning gerealiseerd ten behoeve van het hoveniersbedrijf. Dit betreft echter geen uitbreiding aangezien er in de huidige situatie ook al bedrijfsbebouwing aanwezig is. Geconcludeerd kan worden dat de ligging aan een veenlint geen belemmeringen met zich meebrengt voor de beoogde ontwikkeling.

Conclusie

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

6.2.2 Zuid-Hollandse Omgevingsverordening

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

Ruimtelijke kwaliteit

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

- a. de ruimtelijke ontwikkeling past binnen de bestaande gebiedsidentiteit, voorziet geen wijziging op structuurniveau, past bij de aard en schaal van het gebied en voldoet aan de relevante richtpunten ruimtelijke kwaliteit, waardoor de ruimtelijke kwaliteit per saldo ten minste gelijk blijft. In dit geval is er sprake van inpassen;
- b. de ruimtelijke ontwikkeling past binnen de bestaande gebiedsidentiteit, maar veroorzaakt wijziging op structuurniveau. Een dergelijke ontwikkeling wordt alleen toegestaan mits de ruimtelijke kwaliteit per saldo ten minste gelijk blijft door zorgvuldige inbedding van de ontwikkeling in de omgeving, rekening houdend met de relevante richtpunten ruimtelijke kwaliteit. In dit geval is er sprake van aanpassen;
- c. de ruimtelijke ontwikkeling past niet binnen de bestaande gebiedsidentiteit. Een dergelijke ontwikkeling wordt uitsluitend toegestaan mits de ruimtelijke kwaliteit van de nieuwe ontwikkeling is gewaarborgd door een integraal ontwerp. Daarin wordt behalve aan de ruimtelijke kwaliteit van het gehele gebied ook aandacht besteed aan de fysieke en visuele overgang naar de omgeving en de fasering in ruimte en tijd en wordt ook rekening gehouden met de relevante richtpunten ruimtelijke kwaliteit. In dit geval is er sprake van transformeren.



Ten aanzien van ruimtelijke kwaliteit is sprake van een vorm van inpassen, omdat het planvoornemen een ruimtelijke ontwikkeling is die past binnen de bestaande gebiedsidentiteit. Er wordt immers (oude) bedrijfsbebouwing gesloopt en vervangen door een woning en nieuwe bedrijfsbebouwing. In de nabije omgeving zijn meerdere bedrijfsfuncties gevestigd. Bovendien blijkt uit subparagraaf 6.2.1 dat aan de relevante richtpunten van de kwaliteitskaart wordt voldaan.

Ladder voor duurzame verstedelijking

In artikel 7.45 van de Omgevingsverordening is het volgende opgenomen: 'Een omgevingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt gaat in de motivering in op de toepassing van de ladder voor duurzame verstedelijking overeenkomstig artikel 5.129g van het Besluit kwaliteit leefomgeving'. Voor het voorgenomen plan is eerder, in subparagraaf 6.1.2, ingegaan op de ladder voor duurzame verstedelijking. Daarmee wordt voldaan aan artikel 5.129g van het Besluit kwaliteit leefomgeving en artikel 7.45 van de Omgevingsverordening.

Regionale waterkering

De planlocatie is (deels) gelegen in de beschermingszone van een waterkering. Een plan binnen een regionale waterkering mag conform artikel 7.25 van de Omgevingsverordening geen belemmeringen veroorzaken voor de instandhouding, het onderhoud of versterking van de regionale waterkering. Alleen een kleine strook in het oostelijke deel van de planlocatie is gelegen binnen de waterkering. Hier zijn geen werkzaamheden voorzien. Dit wordt nader toegelicht in paragraaf 7.11.

Risico's van klimaatverandering

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

- 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 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

Volgens de overstromingskaart van de klimaateffectatlas blijkt dat ter plaatse van het plangebied sprake is van een kleine kans op overstroming. Specifieke maatregelen met betrekking tot overstroming worden daarom niet noodzakelijk geacht.



- Hitte

Ter plaatse van het plangebied is het op dit moment koeler dan in de omgeving. Aangezien er in de huidige situatie al sprake is van bebouwing en het plangebied grotendeels verhard is zal er met de beoogde ontwikkeling niet of slechts beperkt sprake zijn van een toename van hittestress. Gezien de groen-blaue aard van de omgeving wordt niet verwacht dat toekomstige bewoners hittestress gaan ervaren.

- Droogte

In het plangebied lijkt op basis van de Klimaatatlas droogte geen probleem te vormen. Specifieke maatregelen met betrekking tot droogte worden voor de beoogde ontwikkeling niet nodig geacht.

- Bodemdaling

Op basis van het gegeven van de Klimaatatlas blijkt dat de planlocatie is gelegen op een plek die bodemdalinggevoelig is. Vanwege de kleinschaligheid van het initiatief draagt het niet bij aan de 'zetting' van het veen. Bij de uitwerking van het bouwplan wordt verkend of er maatregelen getroffen moeten worden om de gevolgen van zetting weg te nemen.

Vrijwaringszone provinciale vaarwegen

In artikel 6.19 van de Omgevingsverordening is bepaald dat 'een bestemmingsplan dat betrekking heeft op gronden waarop een vrijwaringszone van een vaarweg in beheer bij de provincie is gelegen, kan voorzien in nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen mits rekening wordt gehouden met het voorkomen van belemmeringen voor:

- a. de zichtlijnen van de bemanning en de op het schip aanwezige navigatieapparatuur voor de scheepvaart;
- b. het contact van de scheepvaart met bedienings- en begeleidingsobjecten;
- c. de toegankelijkheid van de provinciale vaarweg voor hulpdiensten vanaf de wal; en
- d. het uitvoeren van beheer en onderhoud aan de provinciale vaarweg.'

Het plangebied ligt gedeeltelijk binnen de vrijwaringszone van een provinciale vaarweg. Als gevolg van het voorgenomen plan ontstaan er geen belemmeringen met betrekking tot zicht en contact voor de scheepvaart (voorwaarden a en b). Het plangebied ligt in het uiterste westelijke deel van de vrijwaringzone, op een relatief grote afstand tot de vaarroute (Oude Wetering) waarvoor deze vrijwaringszone is bedoeld. Het toevoegen van bebouwing op deze locatie, in aansluiting op de bestaande bebouwing in de omgeving, belemmert de scheepvaart niet voor wat betreft zicht en contact. Bovendien blijft de provinciale vaarweg toegankelijk voor hulpdiensten en hindert de ontwikkeling het uitvoeren van beheer en onderhoud niet.

Conclusie

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



6.3 Regionaal beleid

6.3.1 Regionale Omgevingsagenda 2040

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

1. versterken kenniseconomie en complementaire bedrijvigheid;
2. realiseren van flinke woningaantallen voor een passende huisvesting;
3. investeren in infrastructuur voor mobiliteit en energievoorziening;
4. creëren van voldoende plekken voor het opwekken van duurzame energie;
5. bieden van een toekomstperspectief voor het landschap.

Met de Regionale Omgevingsagenda zet de regio een stip op de horizon. Zo levert Holland Rijnland een bijdrage aan nationaal en provinciaal beleid en bestaande afspraken over verstedelijking, economie en mobiliteit.

Planspecifiek

Met het initiatief wordt een nieuwe woning gerealiseerd in het lint van de Veerstraat. Hiermee wordt aangesloten op de tweede doelstelling 'realiseren van flinke woningaantallen voor een passende huisvesting'. Primair zet de regio in op beperkte extra woningbouw voor de lokale behoefte in of nabij de kernen. Voorliggend plan is aan te merken als een dergelijke ontwikkeling.

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

6.3.2 Regionale woonagenda Holland Rijnland 2023

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

Uit het woningmarktonderzoek komt een duidelijke opgave naar voren om sterker in te zetten op betaalbaarheid. Het wordt van belang geacht om doelgroepen met lage- en middeninkomens die in de huidige woningmarkt



nauwelijks aan bod komen perspectief te bieden. Naast een groeiende behoefte aan sociale huur wordt een tekort aan woningen voor middeninkomensesignaleerd.

Planspecifiek

De beoogde ontwikkeling van een woning draagt bij aan de kwantitatieve behoefte aan woningen in de regio. Specifiek voor de subregio Oost waar de gemeente Kaag en Braassem deel van uitmaakt. Het aantal te bouwen woningen in de gehele regio is verdeeld onder de drie subregio's, voor subregio Oost is uitgegaan van 9.500 tot 11.000 woningen tot 2030.

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

6.4 Gemeentelijk beleid

6.4.1 Omgevingsvisie Kaag en Braassem

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

Dorpsperspectief Roelofarendsveen/Oude Wetering

Tevens is er voor Roelofarendsveen en Oude Wetering een dorpsperspectief opgenomen. Deze twee kernen zijn feitelijk aan elkaar gegroeid en vormen samen het meest verstedelijkte gebied van de gemeente. Er is ruimte voor gemeentelijke voorzieningen, detailhandel en horeca. De komende jaren vinden er verschillende inbreidingsinitiatieven en herontwikkelingen binnen deze kernen plaats, waarvan de meest ingrijpende ontwikkeling het woningbouwproject Braassemerland is.

Planspecifiek

De planlocatie maakt onderdeel uit van het gebiedstype 'Kernen'. De gemeente Kaag en Braassem bestaat uit 11 kernen. De kernen zijn de gebieden binnen de gemeente waar onder andere veel ruimte is voor winkels, horeca, sport en wonen. Iedere kern heeft een eigen identiteit met eigen karakteristieken. Voor het bouwen van nieuwe woningen ligt de voorkeur bij inbreiding, zoals bij onderhavige ontwikkeling het geval is. De kern Roelofarendsveen/Oude Wetering valt onder 'centrum dorps'. De Kerkstraat en een groot deel van de Veerstraat in Oude Wetering zijn aangemerkt als karakteristiek gebied (voorheen beschermd dorpsgezicht).

Het realiseren van de woning levert een bijdrage aan de woningmarkt binnen de kern Oude Wetering en de gemeente Kaag en Braassem. Het onderhavige initiatief voorziet in een woonmilieu dat te typeren is als 'dorps/landelijk'. Er is een aannemelijke behoefte aan dergelijke woningen. Er wordt met het onderhavige initiatief niet voorzien in 30% sociale woningbouw, zoals beoogd binnen het gemeentelijke beleid. Om die reden is een bijdrage verschuldigd aan het fonds voor sociale woningbouw (bestemmingsplanreserves). De beoogde bebouwing zal passend zijn bij het karakter van de woningen in de omgeving. Gesteld kan worden dat het initiatief past binnen de ambities van de Omgevingsvisie Kaag en Braassem.

6.4.2 Nota Inbreidingslocaties

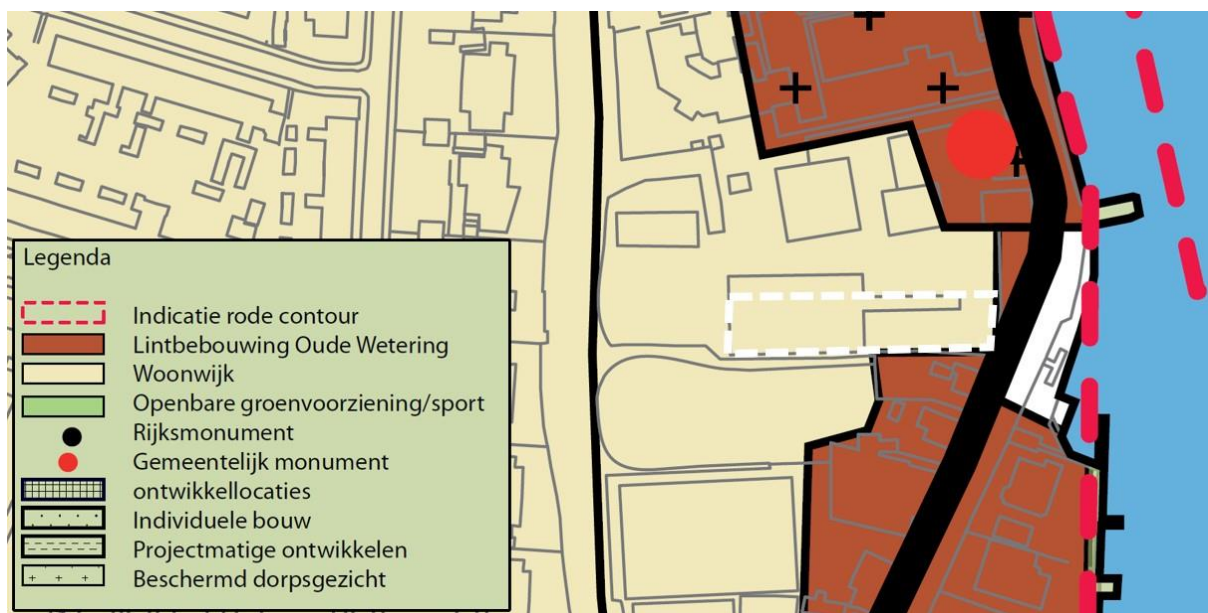
Op 7 februari 2011 heeft de gemeenteraad van Kaag en Braassem de Nota Inbreidingslocaties vastgesteld. De 'Nota Inbreidingslocaties' heeft als doel om een ruimtelijk beleidskader te bieden aan woningbouwinitiatieven binnen de rode contour. Hierdoor worden deze uniform en transparant beoordeeld. Er wordt in de nota een beschrijving gegeven van de bestaande stedenbouwkundige situatie en kwaliteiten binnen elke kern. Uitgangspunt is om nieuwe initiatieven aansluiting te laten vinden bij deze bestaande situatie en kwaliteiten. Hiervoor wordt een afwegingskader gegeven, waardoor ruimtelijke beslissingen gemotiveerd kunnen worden genomen. Dit leidt tot een duurzame ruimtelijk/functionele ontwikkeling van de locaties zelf en de kern als geheel.

De nota geeft geen kant en klaar antwoord op de wenselijkheid van een initiatief. De beschreven gebiedskenmerken en samenhangende waardeoordelen gelden als basis voor het verdere onderhandelings- en ontwerptraject bij ruimtelijke ontwikkelingen. Het kader biedt de gemeente enerzijds houvast om te kunnen sturen op kwaliteit, maar zorgt anderzijds ook voor flexibiliteit om in te kunnen spelen op (markt)ontwikkelingen.



Planspecifiek

Het plangebied is gelegen in het gebiedstype 'woonwijk', zoals zichtbaar op navolgende afbeelding.



Uitsnede visiekaart Nota Inbreidingslocaties, planlocatie wit omkaderd (bron: gemeente Kaag en Braassem)

Bij eventuele inbreidingen is het van belang het groene karakter van dit zicht te behouden en waar mogelijk te versterken. Zoals de bovenstaande afbeelding laat zien maakt het plangebied geen onderdeel uit van het beschermd dorpsgebied. Desalniettemin zal er qua opzet aangesloten worden op de naastgelegen woningen. Voorliggend plan zoekt immers de aansluiting bij het historische lint en de kenmerkende opbouw aan de Veerstraat/Plantage. De herstructurering levert een bijdrage aan de beleving van deze historische structuur. Daarmee is het initiatief in lijn met de Nota Inbreidingslocaties.

7 Aspecten fysieke leefomgeving

7.1 Verkeer en parkeren

7.1.1 Verkeer

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

Het nationale kennisplatform voor infrastructuur, verkeer, vervoer en openbare ruimte (CROW) geeft in publicatie 744 'Parkeerkecijfers - basis voor parkeernormering' kencijfers voor verkeersgeneratie. In de richtlijnen wordt onderscheid gemaakt op basis van de functie van de ontwikkeling (wonen, bedrijf, etc.) en op basis van de locatiemarkers. Zodoende kan bij ruimtelijke ontwikkelingen voor vrijwel elke locatie een goed beeld worden verkregen wat de totale verkeer aantrekkende werking bedraagt.

Planspecifiek

Met onderhavige ontwikkeling worden een woning en loods ten behoeve van een hoveniersbedrijf gerealiseerd. Om het aantal verkeersbewegingen inzichtelijk te maken is de CROW-publicatie 744 geraadpleegd. Het plangebied bevindt zich in de 'rest bebouwde kom' in een 'weinig stedelijk' gebied. De toekomstige verkeersgeneratie is vergeleken met de huidige verkeersgeneratie.

Momenteel beschikt het perceel over kassen en sierteeltgronden. Hoewel de locatie niet meer als tuincentrum in bedrijf is heeft het dit gebruik tot 2018 gekend. Daarmee kan aangenomen worden dat de Veerstraat op dit gebruik berekend was. Bovendien is ter plaatse nog steeds een tuincentrum toegestaan. Daarom wordt een vergelijking met deze situatie gemaakt.

Er wordt aangesloten bij de normen voor een 'groencentrum'. Dit betreft kleinere tuincentra met een Wvo minder dan 2.000 m². Groencentra zijn meestal kleinere bedrijven met als achtergrond een hoveniersbedrijf of plantenkwekerij, die fungeren als lokaal tuincentrum. De kassen beslaan een oppervlakte van ongeveer 440 m² bvo. Daarin is het deel van de kassen dat wel gesloopt wordt maar geen onderdeel is van het plangebied niet meegenomen. De navolgende tabel toont de verkeersgeneratie van de huidige situatie.

type functie	aantal m ² bvo	CROW verkeersgeneratie (gemiddelde) per 100 m ² bvo	totale verkeersgeneratie
groencentrum	440	13,25	58,3

In de beoogde situatie wordt de kas gesloopt en komen hiervoor in de plaats een woning en een loods. Voor de woning is uitgegaan van de categorie 'koop, huis, vrijstaand'. Voor de loods wordt uitgegaan van de normen voor een 'bedrijf (arbeidsextensief/ bezoekers extensief)'. De navolgende tabel toont de verkeersgeneratie in de



beoogde situatie.

type functie	aantal m ² bvo	CROW verkeersgeneratie (gemiddelde) per 100 m ² bvo	totale verkeersgeneratie
bedrijf arbeidsextensief/ bezoekers extensief (loods, opslag, transportbedrijf)	250	4,8	12
koop, huis, vrijstaand	1	8,2	8,2
totaal	-	-	20,2

In de beoogde situatie is sprake van een verkeersgeneratie van 20,2 voertuigbewegingen per etmaal. In de voormalige situatie bedroeg verkeersgeneratie van 58,3 voertuigbewegingen per etmaal. Dit betekent dat er sprake is van een theoretische afname van bijna 38 voertuigbewegingen per etmaal. Daarmee verbetert de verkeerssituatie. Er kan dan ook gesteld worden dat de Veerstraat en Plantage de verkeersgeneratie op kunnen vangen. Extra maatregelen ten behoeve van het aspect voor de verkeersveiligheid worden voor de beoogde ontwikkeling niet nodig geacht. De loods zal via de oprit die aanwezig is ten noorden van de planlocatie te bereiken zijn.

Geconcludeerd dat het verkeer in de toekomstige situatie goed verwerkt kan worden.

7.1.2 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 381 'Toekomstbestendig parkeren, van parkeerkencijfers naar parkeernormen' 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 locatiemarkers. 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.

Gemeentelijk parkeerbeleid

De gemeente Kaag en Braassem heeft haar parkeerbeleid vastgelegd in de Nota parkeernormen (2018). Bovengenoemde CROW-kencijfers dienen als uitgangspunt voor de nota, waarmee de normen hetzelfde zijn. In de nota wordt echter meer specifiek ingegaan op de toepassing van deze normen binnen de gemeente. Voorts is een kaart met gebiedsindeling opgenomen.



Planspecifiek

Het gemeentelijk beleid ten aanzien van parkeren is vastgelegd in de 'Beleidsregel Parkeernormen Kaag en Braassem 2018'. In de beleidsregel worden de parkeernormen uit de CROW-publicatie 381 aangehouden. Bij de beoogde ontwikkeling wordt uitgegaan van een 'niet stedelijk' woonmilieu in de 'rest bebouwde kom'.

Type functie	Aantal m ² bvo	CROW parkeernormen per 100 m ² bvo/aantal	parkeerbehoefte
bedrijf arbeidsextensief/ bezoekers extensief (loods, opslag, transportbedrijf)	250	1,05	2,63
koop, huis, vrijstaand	1	2,3	2,3
totaal	-	-	4,9

Uit de gegevens van de tabel volgt dat er voor de beoogde ontwikkeling afgerond 5 parkeerplaatsen gerealiseerd moeten worden. Op de oprit is ruimte om twee auto's naast elkaar te parkeren (dubbele oprit). Daarnaast zal achter de loods (westzijde), op het terrein van de initiatiefnemer, parkeergelegenheid worden gerealiseerd voor het laden en lossen van goederen. Omdat de loods enkel gebruikt wordt voor opslag is de berekende parkeerbehoefte hoger dan wat er feitelijk vereist is. Ruimte voor het parkeren van één voertuig is in de praktijk voldoende.

Geconcludeerd wordt dat de parkeersituatie passend is.

7.2 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 woning wordt gasloos en volgens de BENG-methode gebouwd. De gemeente Kaag en Braassem heeft geen extra duurzaamheidseisen gesteld. Dit betekent dat het voldoende is dat er voldaan wordt aan de nationale duurzaamheidsvereisten.



In de 'Zuid-Hollandse Omgevingsverordening' is ingegaan op de risico's van klimaatverandering en wat voor gevolgen dit heeft voor de beoogde ontwikkeling. Uit het raadplegen van de klimaatatlas Zuid-Holland blijkt dat er voor het plangebied geen noemenswaardige kans op overstromingen is. Het thema overstromingen is gelet op de aard en omvang van het initiatief verder niet van belang. De planlocatie bevindt zich in een omgeving met veel groen-blauwe kwaliteit, op korte afstand van het Braassemermeer. Dit nodigt uit tot recreatie en buitenleven, wat positief bijdraagt aan een goede gezondheid.

Uit [paragraaf 7.3](#) (geluid) en [paragraaf 7.6](#) (luchtkwaliteit) blijkt dat er voldaan wordt aan de wettelijke normen. Er wordt tevens voldaan aan het advies van de GGD minstens 25 m tot provinciale wegen aan te houden. Daarnaast wordt de woning conform wettelijke vereisten voorzien van mechanische ventilatie met ventilatiefilters. De inlaten van de ventilatiesystemen worden zover mogelijk van de weg geplaatst. Dit zorgt voor een goede luchtkwaliteit binnenshuis.

7.3 Geluid

De regels voor geluid zijn opgenomen in de bruidsschat en het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl). Het bevoegd gezag moet bij het toelaten van een activiteit, (spoor)weg, industrieterrein of geluidgevoelig gebouw het geluid op geluidgevoelige gebouwen beoordelen. De kern is dat geluidsgevoelige gebouwen worden beschermd tegen geluidhinder uit de omgeving.

Een geluidgevoelig gebouw (Artikel 3.21 Bkl) wordt gedefinieerd als een gebouw of een gedeelte van een gebouw met een:

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

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

Planspecifiek

Met de beoogde ontwikkeling wordt een geluidsgevoelig gebouw, zoals bedoeld in artikel 3.21 van het Besluit kwaliteit leefomgeving, gerealiseerd. De planlocatie is gelegen binnen het geluidsaandachtsgebied van de Plantage en de Veerstraat. Om de geluidbelasting op de gevels van de beoogde woning inzichtelijk te maken is een akoestisch onderzoek wegverkeer uitgevoerd (Akoestisch bureau Tideman, 24.159.01, d.d. 3 oktober 2024, zie [bijlagen bij toelichting](#) bijlage 2). Uit dit onderzoek blijkt dat de geluidbelasting op het plan maximaal 53 dB bedraagt. Daarmee wordt voldaan aan de standaardwaarden van het Bkl, waardoor het treffen van geluidwerende maatregelen niet vereist is.



Geconcludeerd kan worden dat het plan uitvoerbaar is in het kader van het aspect geluid.

7.4 Activiteiten en milieuzonering

Het aspect activiteiten en milieuzonering gaat in op de invloed die activiteiten hebben op hun omgeving. In de Omgevingswet wordt in de bijlage bij artikel 1 het begrip milieubelastende activiteit (mba) gedefinieerd. Dit gaat feitelijk om alle activiteiten die enig negatief effect op het milieu kunnen hebben (met uitzondering van 'directe lozingen' en wateronttrekkingsactiviteiten). Milieubelastende activiteiten zijn niet in alle gevallen aan de orde. Er moet gecontroleerd worden of het Bkl, Bal of Bbl instructieregels bevatten die relevant zijn voor het project.

In het gemeentelijke omgevingsplan wordt het milieuspoor verder geïntegreerd. De 'Vereniging van Nederlandse Gemeenten' (VNG) heeft in 2019 de uitgave 'Milieuzonering nieuwe stijl' gepubliceerd. Met deze uitgave wordt de toelating van bedrijven gereguleerd op basis van een voor een locatie beschikbaar gestelde milieuruimte per bedrijf, aan de hand van concrete milieuwwaarden. De uitgave is verder doorontwikkeld tot geïntegreerde staalkaart. De Staalkaart Bedrijventerrein maakt inzichtelijk hoe activiteiten met gebruiksruimte en milieugevolgen inpasbaar kunnen worden gemaakt en welke regeling in het omgevingsplan hiervoor kan worden opgenomen. De staalkaart zal vervangen worden door de VNG-uitgave 'Activiteiten en milieuzonering Omgevingswet 2024'. Deze kan ook worden toegepast buiten bedrijventerreinen, in tegenstelling tot de uitgave uit 2019 en de geïntegreerde staalkaart.

Bij milieuzonering gaat het om de milieuthema's die afstandsgerelateerd zijn en niet op een andere wijze zijn gereguleerd. Afstandsgerelateerd wil zeggen dat de milieubelasting afneemt bij grotere afstand, zoals bij geluid en geur.

In het stedelijk gebied kunnen grofweg drie soorten gebieden worden onderscheiden:

- industrieterreinen, bedrijventerreinen of andere werkgebieden: dit zijn gebieden waar de bedrijfsfunctie (of een andere werkgerelateerde functie) prevaleert;
- woongebieden: dit zijn gebieden waar de woonfunctie (en andere milieugevoelige functies) prevaleert;
- gemengde gebieden met wonen (functiemenging): dit zijn gebieden met een tussenvorm met zowel milieugevoelige functies als bedrijfsfuncties, maar ook andere milieubelastende functies zoals horeca, detailhandel, etc.

Planspecifiek

De beoogde ontwikkeling ziet toe op de realisatie van een milieugevoelige activiteit (woning) en een milieubelastende activiteit (loods). Navolgend wordt de invloed van de beoogde ontwikkeling getoetst aan de omliggende bedrijfsactiviteiten en andere milieugevoelige functie.

Milieugevoelige activiteit

Met de beoogde ontwikkeling wordt een woning gerealiseerd. In de omgeving van het plangebied bevinden zich meerdere milieubelastende activiteiten.



- Tuincentrum

Het plangebied maakt in de huidige situatie onderdeel uit van een tuincentrum. In het tijdelijke deel van het omgevingsplan zijn de gronden voorzien van de bestemming 'Detailhandel'. Ondanks dat hier feitelijk geen activiteiten meer plaatsvinden dient rekening te worden gehouden met eventuele toekomstige bedrijvigheid, aangezien de bestemming 'Detailhandel' van kracht blijft op de ten noorden gelegen gronden. Detailhandel is over het algemeen een functie die goed naast woningen van derden plaats kan vinden. Het realiseren van een woning beperkt de eventuele toekomstige bedrijvigheid dan ook niet. Bovendien zijn er reeds meerdere burgerwoningen direct naast de gronden gelegen, waardoor het beoogde woonperceel geen nieuwe belemmering vormt.

- Nutsvoorziening

Volgens het tijdelijke deel van het omgevingsplan bevindt zich ten noorden van de planlocatie, op het adres Veerstraat 40t, een nutsvoorziening. Gezien de afstand van de nutsvoorziening tot de beoogde woning (meer dan 50 m) heeft dit geen effect op het woon- en leefklimaat ter plaatse van de woning.

- Autobedrijf Idelenburg & Van Tol

Ten zuiden van het plangebied is het Autobedrijf Idelenburg & Van Tol gevestigd. Dit bedrijfsperceel ligt op korte afstand van de woningen aan de Plantage 2, 4 en 6 en wordt daardoor reeds gehinderd in zijn mogelijkheden. De beoogde woning vormt dan ook geen nieuwe belemmering. Het bedrijfsgebouw is gericht op het zuiden, van de beoogde woning af. Aangenomen kan worden dat de bedrijfsactiviteiten geen afbreuk doen aan het woon- en leefklimaat ter plaatse van de woning.

- Sil's Fashion

Ten zuiden van het plangebied bevindt zich een winkel in damesmode. Conform het tijdelijke deel van het omgevingsplan beschikken deze gronden over milieucategorie 3.1. Ook hier geldt dat de woningen aan de Plantage 2, 4 en 6 op kortere afstand zijn gelegen van het bedrijf dan bij de beoogde woning het geval is. De beoogde woning vormt daarmee geen nieuwe belemmering voor de bedrijfsactiviteiten. Tevens kan worden aangenomen dat de bedrijfsactiviteiten geen afbreuk doen aan het woon- en leefklimaat in het plangebied.

- Jachtwerf van der Meer

Op een afstand van ongeveer 70 meter ten zuiden van de planlocatie, aan de Plantage 32, bevindt zich Jachtwerf van der Meer. Hier vindt bootonderhoud, reparatie en sloep- en motorbootverhuur plaats. Onderhoud en reparatie vindt binnen plaats. Gezien de afstand tussen de planlocatie en de jachtwerf en de bestaande bebouwing tussen de planlocatie en de jachtwerf wordt aangenomen dat de bedrijfsactiviteiten geen afbreuk doen aan het woon- en leefklimaat in het plangebied.

Milieubelastende activiteit

Met de beoogde ontwikkeling wordt ten behoeve van het hoveniersbedrijf achterop het perceel, ter plaatse van de huidige kassen, een loods gebouwd met een maximale oppervlakte van 250 m². Het perceel van het hoveniersbedrijf krijgt een oppervlakte van 500 m². Ter plaatse van de loods worden uitsluitend activiteiten ten behoeve van het hoveniersbedrijf toegestaan. De Lijst van bedrijfsactiviteiten in bijlage 1 van de VNG-uitgave Bedrijven en milieuzonering 2009 biedt goede aanknopingspunten voor een indicatie van de inpasbaarheid van



activiteiten. Voor een hoveniersbedrijf met een bedrijfsoppervlakte kleiner dan 500 m² geldt (in gemengd gebied) een richtafstand van 10 meter. Een hoveniersbedrijf is goed inpasbaar naast woningen.

De gronden in in het tijdelijke deel van het omgevingsplan zijn reeds voorzien van de bestemming 'Detailhandel'. De beoogde loods komt niet dicht tegen de woningen gelegen aan de Plantage 2, 4 of 6 aan te liggen dan wat bij de bestaande kassen het geval is. Dit betekent dat er als gevolg van de beoogde ontwikkeling geen sprake is van een nieuwe belemmering voor de zuidelijk gelegen woningen. Daarnaast zal de beoogde loods alleen te bereiken zijn aan de noordzijde en zal het gebouw van de woningen afgekeerd zijn. Daardoor schermt de loods het ten zuiden gelegen perceel af voor geluid van laad- en losactiviteiten. Het hoveniersbedrijf komt op een afstand van ongeveer 18 meter van de beoogde woning te liggen. Daarmee wordt hier aan de richtafstand voldaan. Het hoveniersbedrijf zal gebruik maken van de ontsluiting die ten noorden van de planlocatie is gelegen. Het laden en lossen vindt plaats aan de noordzijde van de loods. Geluid naar de beoogde nieuwe woning wordt dan ook (deels) geblokkeerd. Omdat het een relatief klein hoveniersbedrijf betreft zal het aantal voertuigbewegingen van en naar de loods beperkt zijn. Van overlast van het hoveniersbedrijf als gevolg van langrijdend verkeer is dan ook geen sprake. De woningen in rest van de de omgeving liggen op een dusdanige afstand (> 30 m) dat hinder uit te sluiten is. Gesteld kan worden dat ter plaatse van de bestaande woningen en de beoogde woning sprake zal zijn van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

Conclusie

Gezien het voorgaande veroorzaken de beoogde activiteiten geen hinder voor de omliggende woningen. Daarnaast ondervindt de beoogde woning geen hinder van activiteiten in de loods of in de omgeving.

7.5 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

De planlocatie is niet gelegen in de nabijheid van geurveroorzakende activiteiten. Het aspect geur speelt geen rol voor de beoogde ontwikkeling en vormt geen belemmering.



7.6 Luchtkwaliteit

De overheid toetst en monitort de luchtkwaliteit vooral in en nabij de zogenoemde aandachtsgebieden aan de rijksomgevingswaarden. Aandachtsgebieden zijn locaties met hogere concentraties stikstofdioxide (NO₂) of fijnstof (PM₁₀). Soms wordt hier een rijksomgevingswaarde overschreden. Of de achtergrondconcentratie is zo hoog, dat bij toevoeging van een nieuw project alsnog een rijksomgevingswaarde overschreden kan worden.

Als de gemeente activiteiten toelaat, die leiden tot gebruik van wegen, vaarwegen of spoorwegen (verkeersaantrekkende werking) of waarvoor luchtregels staan in het Besluit activiteiten leefomgeving (Bal) moet worden voldaan aan de omgevingswaarden. Er is een uitzondering voor activiteiten die weinig bijdragen aan luchtvervuiling: niet in betekenende mate (NIBM). Uit artikel 5.53 en 5.54 Bkl volgt dat een project niet in betekende mate bijdraagt aan de luchtkwaliteit als de toename van de concentratie NO₂ en PM₁₀ niet hoger is dan 1,2 µg/m³. Dat is 3% van de omgevingswaarde voor de jaargemiddelde concentraties. Er zijn twee mogelijkheden om aannemelijk te maken dat een project binnen de NIBM-grens blijft:

1. Standaardgevallen NIBM, conform artikel 5.54 Bkl.
2. Op een andere manier zoals de NIBM-tool of detailberekeningen.

Planspecifiek

De planlocatie ligt niet in een aandachtsgebied luchtkwaliteit, zoals bedoeld in artikel 5.51 lid 2 Bkl. De ontwikkeling van gebouwen met een woonfunctie tot maximaal 3.000 woningen (twee ontsluitingswegen) wordt per definitie aangemerkt als project dat niet in betekenende mate bijdraagt aan de verslechtering van de luchtkwaliteit. Aangezien de beoogde ontwikkeling enkel toeziet op de realisatie van een woning en een loods voor opslag is het project in het kader van het aspect luchtkwaliteit uitvoerbaar.

Verder is met behulp van het Centraal Instrument Monitoring Luchtkwaliteit (CIMLK) gekeken naar de luchtkwaliteit in en rondom het plangebied. De totale concentraties (receptor 27369098_15844722) over 2022 van fijnstof (PM₁₀), fijnstof (PM_{2,5}) en stikstofdioxide (NO₂) in de nabijheid van het plangebied bedragen respectievelijk 18,4 µg/m³, 9,7 µg/m³ en 18,8 µg/m³. Daarmee worden de wettelijke normen niet overschreden.

Er wordt niet voldaan aan de aangescherpte WHO-advieswaarden. Hierbij dient vermeld te worden dat deze waarden dermate streng zijn dat ze momenteel nergens in Nederland allemaal worden gehaald. Op basis van het Schone Lucht Akkoord wordt gestreefd naar een permanente verbetering van de luchtkwaliteit, waarbij wordt toegewerkt naar de WHO-advieswaarden voor stikstofdioxide en fijnstof in 2030. In het Centraal Instrument Monitoring Luchtkwaliteit (CIMLK) zijn ook de verwachte waarden voor 2030 opgenomen. De totale concentraties (receptor 27369098_15844722) over 2030 van fijnstof (PM₁₀), fijnstof (PM_{2,5}) en stikstofdioxide (NO₂) in de nabijheid van het plangebied bedragen respectievelijk 15,2 µg/m³, 7,7 µg/m³ en 14,1 µg/m³. Daarmee wordt voldaan aan de wettelijke normen, maar wordt alleen de advieswaarde van de WHO voor PM₁₀ gehaald. Echter zijn de overschrijdingen van de advieswaarden voor PM_{2,5} en NO₂ niet zodanig dat dit afbreuk doet aan een goed woon- en leefklimaat.

Het aspect luchtkwaliteit vormt geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling.



7.7 Archeologie en cultuurhistorie

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

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

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

Planspecifiek

Archeologie

In mei 2011 is het archeologiebeleid van de gemeente Kaag en Braassem vastgesteld. In het kader van een aantal bestemmingsplanprocedures en het voornemen tot vaststellen van een erfgoedverordening is het archeologiebeleid van de gemeente Kaag en Braassem geëvalueerd. Op basis van deze evaluatie zijn de ondergrenzen herijkt en de archeologische verwachting op bepaalde plaatsen in de gemeente aangepast. Vervolgens heeft de gemeenteraad op 13 mei 2013 deze herziening van het beleid vastgesteld.



Uitsnede archeologische beleidsadvieskaart gemeente Kaag en Braassem

Uit de archeologische beleidskaart volgt dat het plangebied onderdeel uitmaakt van een historische kern en historische ontginningsas. De aanwijzing brengt een nadere onderzoeksverplichting met zich mee voor bodemingrepen groter dan 150 m² en dieper dan 30 cm onder maaiveld. Omdat deze grenzen met de beoogde ontwikkeling worden overschreden is een archeologisch onderzoek uitgevoerd (Transect, 24010079, d.d. 19 juni 2024, zie bijlagen bij toelichting bijlage 3). Uit dit onderzoek blijkt dat met de werkzaamheden het aanwezige archeologische niveau, namelijk de ophogingslaag op 15-45 cm -Mv, mogelijk verstoord wordt. Geadviseerd wordt dan ook de archeologische verwachting aanvullend te toetsen in de karterende en waarderende fase. Dit onderzoek kan het beste worden uitgevoerd in de vorm van een proefsleuvenonderzoek (IVO-P) ter plaatse van de geplande bebouwing, nadat de bovengrondse sloop heeft plaatsgevonden. Omdat de bebouwing nog niet gesloopt is wordt dit onderzoek op een later moment uitgevoerd.

Cultuurhistorie

Het plangebied maakt geen onderdeel uit van een gebied met cultuurhistorische waarden. Ten noorden van de planlocatie, tot aan de woning aan de Veerstraat 42, is sprake van beschermd dorpsgezicht. Ondanks dat het plangebied niet binnen beschermd dorpsgezicht ligt zal met de beoogde ontwikkeling rekening worden gehouden met de cultuurhistorische waarden van het gebied. De beoogde woning zal wat betreft de uitstraling aansluiten op de naastgelegen woningen. Met de realisatie van de woning is tevens sprake van opvulling van een 'gat' in het lint.

Conclusie

Geconcludeerd kan worden dat de beoogde ontwikkeling mogelijk afbreuk doet aan archeologische waarden. Dit wordt op een later moment in beeld gebracht middels een archeologisch proefsleuvenonderzoek.

7.8 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 een bodemgevoelig gebouw (woning) op een bodemgevoelige locatie. Gezien het historische gebruik van de gronden is verontreiniging op de locatie niet uit te sluiten. In dat kader is een bodemonderzoek uitgevoerd (Grondslag, 39280, d.d. 18 maart 2024, zie bijlagen bij toelichting bijlage 4). Navolgend zijn de conclusies van dit onderzoek weergegeven.

Ter plaatse van de zuidelijke slootdemping is een sterke verontreiniging met lood en/of zink aangetoond. De verontreinig bevindt zich op de perceelsgrens bij de boringen 09/101/105 en is aangetroffen binnen het traject van 0,9-1,6 m -Mv in het slib, de onderliggende klei en het slibhoudende veen. Boven en onder de verontreinigde bodemlagen bevindt zich zintuigelijk schoon veen. Op navolgende afbeelding is de boorpuntenkaart weergegeven.



Boorpuntenkaart (bron: Grondslag)

Verder ten noorden van de demping is zaagsel (boring 106) of eveneens zintuigelijk schoon veen aangetroffen (boringen 102/103/104/106) in de ondergrond. Deze zintuigelijk schone venige ondergrond is beoordeeld als maximaal kwaliteitsklasse Industrie. Hiermee is de verontreiniging binnen de onderzoekslocatie voldoende in kaart gebracht.

Met een oppervlakte van maximaal 30 m² en een laagdikte van gemiddeld 0,5 m, wordt de omvang van de sterke verontreiniging geraamd op 15 m³. Er is geen sprake van een overschrijding van de toelaatbare bodemkwaliteit (> 25 m³ sterk verontreinigde grond) bij het bouwen van een bodemgevoelig gebouw. De verontreiniging is te relateren aan de aanwezigheid van verontreinigd slib door het langdurig antropogeen gebruik van de locatie (sinds 18e eeuw of eerder). De verontreinigingen zijn ontstaan voor 1987, waardoor er geen sprake is van een 'nieuw geval van bodemverontreiniging'. De zorgplicht is daarom niet van toepassing. Omdat ter plaatse van de verontreiniging geen werkzaamheden zijn beoogd wordt de verontreiniging niet gesaneerd.

De gestelde hypothese dat voor het overige deel van de planlocatie geen afwijking ten opzichte van de bodemkwaliteitskaart wordt verwacht (maximaal kwaliteitsklasse Industrie) is bevestigd. De bovengrond is beoordeeld als kwaliteitsklasse Industrie. De ondergrond is beoordeeld als kwaliteitsklasse Landbouw/natuur tot Industrie. De gevolgde onderzoeksstrategie geeft in voldoende mate de milieuhygiënische kwaliteit van de bodem weer. Er is derhalve geen aanleiding tot het uitvoeren van een aanvullend onderzoek.

In het grondwater zijn geen noemenswaardige verhogingen gemeten. Een nader grondwateronderzoek wordt derhalve niet noodzakelijk geacht. De verontreinigde grond is aanvullend onderzocht op PFAS. Er is in enige mate PFAS aanwezig in de sterk verontreinigde grond. De gestelde hypothese dat de bovengrond verdacht is op het voorkomen van asbest, is niet bevestigd. In de bovengrond is zowel visueel als analytisch geen asbest aangetroffen. De gevolgde onderzoeksstrategie geeft in voldoende mate de situatie ter plaatse van de onderzoekslocatie weer. Er is geen aanleiding tot het uitvoeren van nader onderzoek.

Er is geen sprake van een overschrijding van de toelaatbare bodemkwaliteit ($> 25 \text{ m}^3$ sterk verontreinigde grond) bij het bouwen van een bodemgevoelig gebouw. De onderzoeksresultaten vormen geen belemmeringen voor de afgifte van een omgevingsvergunning en het beoogde gebruik van wonen.

7.9 Omgevingsveiligheid

Gemeenten nemen in hun omgevingsplan regels op over externe veiligheid. Dat geldt onder meer als zij in de buurt van een risicobron nieuwe gebouwen toestaan. Of als de gemeente nieuwe risicobronnen op haar grondgebied wil toestaan. Waar onder het oude recht de regels over externe veiligheid verspreid waren, waaronder in het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) en het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb), zijn de belangrijkste regels over externe veiligheid onder de Omgevingswet opgenomen in het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl) en in het Besluit activiteiten leefomgeving (Bal).

Kwetsbare gebouwen en locaties

Om kwetsbare gebouwen en locaties te beschermen tegen externe veiligheidsrisico's, gaat het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl) in op drie categorieën waar afstanden voor kunnen gelden: 'beperkt kwetsbare gebouwen en locaties', 'kwetsbare gebouwen en locaties' en 'zeer kwetsbare gebouwen'. Beperkt kwetsbaar zijn bijvoorbeeld verspreid liggende woningen en recreatieterreinen voor nachtverblijf van ten hoogste 50 personen, bij kwetsbaar gaat het hierbij om meer dan 50 personen. Onder kwetsbare gebouwen vallen gebouwen met een woonfunctie (niet verspreid liggende bebouwing), kantoren en sportgebouwen. De categorie zeer kwetsbaar is nieuw en hieronder vallen gebouwen die groepen mensen bevatten die niet of slecht zelfredzaam zijn. Deze vielen voorheen onder de categorie kwetsbaar en bevatten onder meer onderwijs- en gezondheidsinstellingen, kinderopvang en dagverblijven.

Aandachtsgebieden

De Omgevingswet vult het groepsrisico anders in dan in het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) en Regeling externe veiligheid inrichtingen (Revi) het geval was. Bij risicovolle activiteiten uit het Besluit activiteiten leefomgeving (Bal) regelt het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl) dat gemeenten aandachtsgebieden aanwijzen. Aandachtsgebieden zijn gebieden die zichtbaar maken waar mensen binnenshuis, zonder aanvullende maatregelen, onvoldoende beschermd kunnen zijn tegen de gevolgen van ongevallen met gevaarlijke stoffen. Er is een onderscheid tussen drie soorten gevaren: warmtestraling (brand), overdruk (explosie) en concentratie



giftige stoffen in de lucht (gifwolk). Daarmee zijn er ook drie typen aandachtsgebieden: brandaandachtsgebied, explosieaandachtsgebied en gifwolkaandachtsgebied.

De gemeente moet in het omgevingsplan binnen deze aandachtsgebieden rekening houden met het groepsrisico. Hierbij gaat het om de kans per jaar dat tien of meer personen overlijden als rechtstreeks gevolg van een ongewoon voorval binnen een aandachtsgebied. Dit is opgenomen in het eerste lid van artikel 5.15 van het Bkl. Aan het groepsrisico wordt voldaan door in het aandachtsgebied geen (zeer, beperkt) kwetsbare gebouwen en locaties toe te laten. Deze gebouwen en locaties zijn wel toelaatbaar als er daarvoor extra maatregelen worden genomen. Dat kan ook door het beperken van het aantal personen of de verblijftijd van personen in deze gebouwen of op deze locaties. Deze maatregelen dienen te geschieden met voorschriftengebieden. Een voorschriftengebied kan een deel van of het gehele aandachtsgebied zijn. In dit deel van het aandachtsgebied gelden dan aanvullende bouweisen voor nieuwbouw en vervangende nieuwbouw van beperkt kwetsbare, kwetsbare en zeer kwetsbare gebouwen. Deze aanvullende bouweisen staan in de artikelen 4.90 tot en met 4.96 van het Besluit bouwwerken leefomgeving (Bbl).

Plaatsgebonden risico

Met de inwerkingtreding van de Omgevingswet zijn er geen inhoudelijke wijzigingen voor het plaatsgebonden risico. Voor (zeer) kwetsbare gebouwen en kwetsbare locaties is in het Besluit kwaliteit leefomgeving (artikel 5.7) een grenswaarde voor het plaatsgebonden risico opgenomen van ten hoogste één op de miljoen per jaar (10-6/jaar). In het omgevingsplan moet deze grenswaarde 'in acht worden genomen'. (Zeer) kwetsbare gebouwen en kwetsbare locaties mogen daarom niet binnen de PR(plaatsgebonden risico)-10-6-contour van een activiteit worden gerealiseerd. Voor beperkt kwetsbare gebouwen en locaties, zoals verspreid liggende woningen en kleine sportlocaties, geldt de PR-10-6-contour als standaardwaarde. Hiermee moet in het omgevingsplan 'rekening gehouden worden'. Dit houdt in dat aan de norm van ten hoogste één op de miljoen per jaar moet worden voldaan, tenzij er redenen zijn om af te wijken. Het Bkl geeft in de bijlagen ook aan wat de PR-contouren en aandachtsgebieden zijn.

Seveso-inrichtingen

De milieubelastende activiteit Seveso-inrichting wordt in paragraaf 3.3.1 van het Bal aangewezen. Deze activiteit kan schadelijk zijn voor het milieu. Er zijn vooral nadelige gevolgen voor de omgevingsveiligheid vanwege de aanwezigheid van gevaarlijke stoffen. Bij een Seveso-inrichting gaat het om een bedrijf waar een gevaarlijke stof aanwezig is of mag zijn, of kan ontstaan bij verlies van controle over de processen. In bijlage VII van het Bkl staan de afstanden voor het plaatsgebonden risico en de aandachtsgebieden. Onderdeel E6 gaat in op Seveso-inrichtingen. Daar staat dat beide afstanden moeten berekend worden.

Vervoer gevaarlijke stoffen

Er geldt verschillende nationale en internationale wet- en regelgeving voor het vervoer van gevaarlijke stoffen. Dit zorgt ervoor dat de kans op een ongeval en het vrijkomen van deze stoffen zo klein mogelijk is. Er bestaat wet- en regelgeving voor vervoer van gevaarlijke stoffen per weg, spoor en water, oftewel het Basisnet. Regels over vervoer van gevaarlijke stoffen blijven buiten de Omgevingswet bestaan onder de Wet vervoer gevaarlijke stoffen (Wvgs). Alle artikelen over de ruimtelijke ordening gaan over naar de Omgevingsregeling.

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

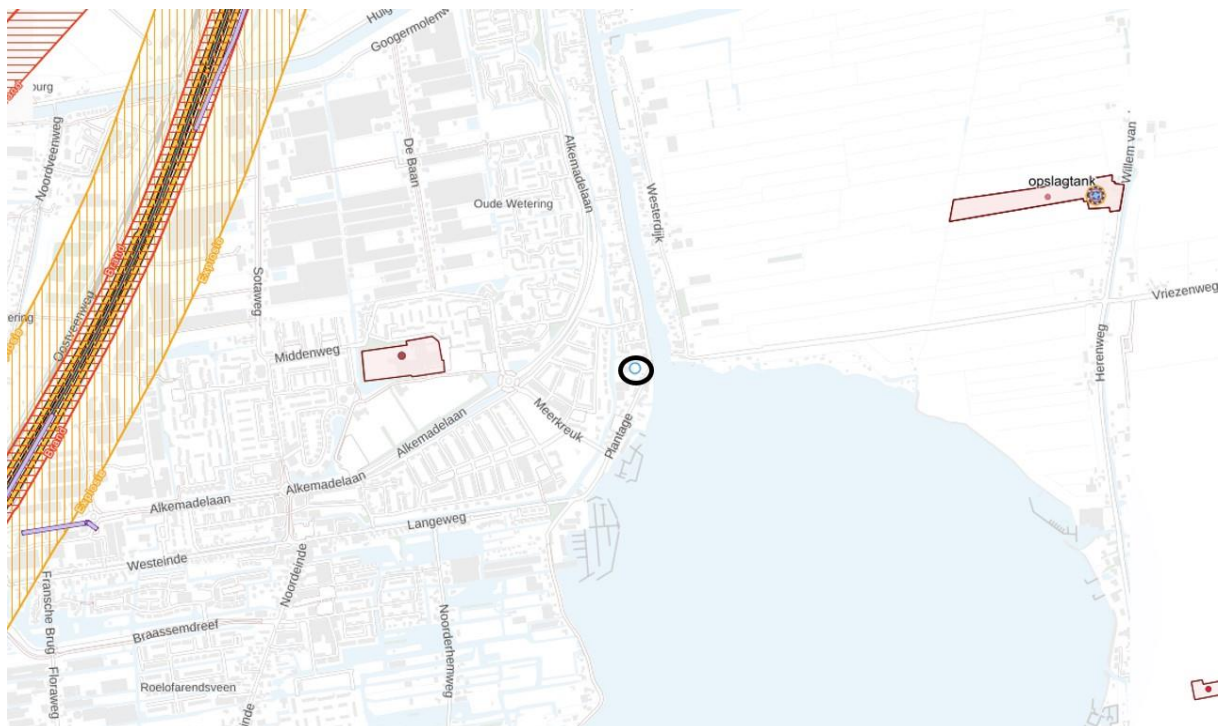


- 30 meter voor een brandaandachtsgebied
- 200 meter voor een explosieaandachtsgebied

De Omgevingsregeling (artikel 2.23 Invoeringsregeling Omgevingswet) wijst wegen en spoorwegen aan die een aandachtsgebied hebben. Welke wegen en spoorwegen dit zijn, staat in de Regeling basisnet, tabellen I en II. Voor deze wegen en spoorwegen gelden dan de eerdergenoemde aandachtsgebieden.

Planspecifiek

Woningen worden in het Bkl aangemerkt als kwetsbaar gebouw, waardoor risicovolle objecten in de omgeving dienen te worden beschouwd. Voor de beoordeling of in de omgeving van het plangebied risicovolle inrichtingen, buisleidingen, transportroutes van gevaarlijke stoffen en/of hoogspanningslijnen aanwezig zijn, is de Atlas Leefomgeving geraadpleegd. De navolgende afbeelding toont een uitsnede van deze kaart.



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

Buisleidingen

Er bevinden zich geen buisleidingen in de omgeving van het plangebied waardoor gevaarlijke stoffen worden vervoerd.

Risicovolle inrichting

Ten westen van de planlocatie, op een afstand van ongeveer 560 meter, bevindt zich het sportcomplex De Tweesprong. Het zwembad in het sportcomplex wordt beschouwd als een risicovolle inrichting wegens chlooropslag. De afstand van de planlocatie tot aan het zwembad is dermate groot dat deze verder geen belemmering vormt voor de beoogde ontwikkeling.

Transport gevaarlijke stoffen

Het plangebied is gelegen in het invloedsgebied van de A4. Vanwege het transport van giftige vloeistoffen van categorie LT3 heeft de A4 een effectgebied van meer dan 4 kilometer. Daarom dient aandacht besteed te worden aan de rampenbestrijdingsmogelijkheden en op de mogelijkheden voor personen om zich in veiligheid te brengen. De A4 heeft diverse op- en afritten. Daarom is het mogelijk eventuele rampen op de A4 van verschillende kanten te benaderen om vervolgens tot bestrijding over te gaan. Ook de mogelijkheden om de ramp vanuit de lucht te bestrijden is aanwezig, gezien de geringe afstand tot Schiphol met alle aanwezige bestrijdingsvoertuigen. Daarnaast kunnen de mensen in het plangebied altijd via verschillende routes het plangebied verlaten. Op deze wijze kunnen zij zich goed in veiligheid brengen.

Een risicoberekening is niet verplicht gezien de ruime afstand tot de A4 (ongeveer 1500 meter). Dit plan heeft geen invloed op de hoogte van het groepsrisico of andere Externe Veiligheidsaspecten zoals rampenbestrijding en mogelijkheden voor zelfredzaamheid. Voor het toxische wolkscenario is de beste optie om in de woning te schuilen tot de lekkage is verholpen en/of de concentratie in de lucht laag genoeg is om het gebied te ontvluchten. Daarvoor is het noodzakelijk dat de gifwolk het gebouw niet binnendringt. Het eenvoudig en snel kunnen uitschakelen van het ventilatiesysteem is daarvoor een vereiste. Conform het Besluit bouwwerken leefomgeving is het verplicht mechanische ventilatie centraal afschakelbaar te maken, waarmee dit verzekerd is.

Conclusie

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

7.10 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:

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

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

Soortenbescherming

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

De beschermde soorten blijven in twee groepen verdeeld:

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

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

Houtopstanden

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



Planspecifiek

De beoogde ontwikkeling ziet toe op de realisatie van een vrijstaande woning en een loods ten behoeve van het hoveniersbedrijf op het perceel. In de huidige situatie wordt het plangebied gebruikt voor een kleinschalig tuincentrum en beschikt het over kassen en teelgronden.

Gebiedsbescherming

Het plangebied maakt geen deel uit van een beschermd natuurgebied. Het dichtstbijgelegen Natura 2000-gebied 'Nieuwkoopse Plassen & De Haeck' ligt op een afstand van ongeveer 11,1 km ten zuidoosten van de planlocatie. Ook ligt het plangebied buiten de begrenzing van het Natuurnetwerk Nederland (NNN) en overige provinciaal beschermde gebieden (belangrijk weidevogelgebied, kenmerkende landschapselementen). De afstand tot en aard en omvang van de voorgenomen ruimtelijke ontwikkeling is niet van invloed op de doelstellingen van genoemde NNN-gebieden. De afstand van de planlocatie tot aan het meest nabijgelegen stikstofgevoelige Natura 2000-gebied is dermate groot (11,1 km) dat het laten uitvoeren van een stikstofberekening niet nodig wordt geacht. Gezien de kleinschaligheid van de beoogde ontwikkeling kunnen effecten op Natura 2000-gebieden worden uitgesloten.

Soortenbescherming

In de huidige situatie beschikt het voormalige tuincentrum over buitenruimte en kassen. Kassen hebben geen potentie voor het herbergen van beschermde diersoorten. Bovendien wordt de kassen en buitenruimte, sinds het stoppen van het bedrijf, nog steeds hobbymatig gebruikt. Ook vindt er nog steeds onderhoud aan zowel de kassen als buitenruimte plaats. De kassen zijn veelal geopend, waardoor er in de kassen geen stabiel microklimaat ontstaat. Gelet op het voorgaande zijn er binnen het plangebied geen verblijfplaatsen of essentiële foerageergebieden van beschermde diersoorten te verwachten. Nadelige effecten op beschermde soorten als gevolg van de beoogde werkzaamheden kunnen dan ook uitgesloten worden.

Houtopstanden

Het plangebied beschikt niet over houtopstanden.

Conclusie en zorgplicht

Er kan geconcludeerd worden dat het plan in lijn is met de natuurreggeving van de Omgevingswet. Wel dien rekening gehouden te worden met de volgende zorgplichtmaatregelen:

- Er wordt gelegenheid gegeven aan amfibieën en grondgebonden zoogdieren, die tijdens de werkzaamheden worden gevonden, te vluchten of zich te verplaatsen naar een schuilplaats buiten het bereik van de werkzaamheden. Dit gebeurt door onder andere vegetatie of bodemmateriaal (takken, stronken, steenhopen) gefaseerd te verwijderen;
- Werkzaamheden worden buiten het broedseizoen van vogels gestart. Het broedseizoen verschilt per soort. Globaal moet rekening gehouden worden met de periode tussen half februari en half augustus. In gebruik zijnde nesten zijn altijd beschermd, ook buiten deze periode.



7.11 Water

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

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

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

Beleid

De Omgevingswet verplicht overheden om een aantal programma's vast te stellen t.a.v. het aspect water. Dit zijn hoofdzakelijk het 'Nationaal waterprogramma' dat door het Rijk is vastgesteld, het 'Regionaal waterprogramma' dat door de provincie wordt vastgesteld en het 'Waterbeheerprogramma' van het waterschap. De grenzen van beperkingengebieden voor waterstaatswerken in beheer bij het Rijk staan in de Omgevingsregeling. De grenzen van beperkingengebieden voor regionale waterstaatswerken staan in de waterschapsverordening. Tot slot stelt elk waterschap een waterschapsverordening op.

Nationaal 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

Met de inwerkingtreding van de Omgevingswet heeft de waterschapsverordening de keur en de algemene regels van het hoogheemraadschap vervangen. In de waterschapsverordening staan alle regels die bepalen, welke activiteiten, waar mogen plaatsvinden en onder welke voorwaarden. De verordening is opgebouwd in 3 delen. Het eerste deel heeft algemene regels en gaat ondanks de invoering van de Omgevingswet in gebruik. Deel 2 gaat alleen in gebruik met de omgevingswet en deel 3 gaat in gebruik zonder de Omgevingswet.

Weging van het waterbelang

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



Berging van water in de bodem

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

Watercompensatie

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

Planspecifiek

Watercompensatie

Als een toename van verhard oppervlak van meer dan 500 m² aan de orde is, is watercompensatie noodzakelijk. Aan de voorzijde van het plangebied is een deel met een oppervlakte van ongeveer 370 m² ingericht als teeltgrond. Aan de westzijde van het perceel staan kassen. Het overige deel van het perceel is verhard met klinkers. Met een worst-case benadering, waarbij de gehele buitenruimte als onverhard wordt gerekend en waarbij het plangebied in de toekomstige situatie als volledig verhard wordt gezien, is sprake van een toename van maximaal 370 m² aan verharding. Daarmee is zelfs bij een worst-case benadering geen sprake van een toename van meer dan 500 m² aan verharding. Watercompensatie is dan ook niet aan de orde.

Waterafvoer

Het hemelwater wordt niet aangesloten op het gemeentelijke riool, maar afgevoerd op de omliggende watergangen. Het afvalwater zal worden aangesloten op het bestaande rioolstelsel.

Regionale waterkeringen

Het oostelijke deel van het plangebied is gelegen in een regionale waterkering. De beoogde woning wordt gerealiseerd binnen de beschermingszone van de waterkering. Derhalve dient voorafgaand aan de realisatie van de woning afstemming plaats te vinden met het Hoogheemraadschap van Rijnland.

Conclusie

Gezien het voorgaande kan er geconcludeerd worden dat het aspect water geen belemmering vormt voor de uitvoerbaarheid van het voorliggend plan, mits voorafgaand afstemming met het hoogheemraadschap heeft plaatsgevonden.

7.12 M.e.r.-beoordeling

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



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

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

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

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

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

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

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

Planspecifiek

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

Met de voorgenomen ontwikkeling wordt een woning met een loods gerealiseerd (na sloop van bebouwing van een voormalig tuincentrum) in het bestaand binnenstedelijk gebied van Oude Wetering. Gegeven de jurisprudentie over het begrip stedelijke ontwikkeling in relatie tot MER(beoordelingen) is hier geen sprake van een stedelijke ontwikkeling zoals bedoeld onder J11 van bijlage V van het Omgevingsbesluit. Er is immers sprake



van een (te) kleinschalig plan, dat bovendien kan worden aangemerkt als een opvulling in bestaand stedelijk gebied. Derhalve is de regelgeving over (plan)MER(boordeling) niet van toepassing op dit plan.



8 Juridische planbeschrijving

8.1 Algemeen

Voor voorliggend plan is gebruik gemaakt de Tijdelijke Alternatieve Maatregelen (TAM) om op basis van de RO standaarden 2012 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 zijn de functies aangewezen op locaties. Aan deze locaties zijn bouwregels en regels betreffende het gebruik gekoppeld. 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.

8.2 Verbeelding

Op de verbeelding worden de bestemmingen 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).

8.3 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 algemene 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 de vorm van wijzigings- en afwijkingsregels. 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 functies op alfabetische volgorde. Ook dit hoofdstuk kent een standaardopbouw:

- Toepassingsbereik
- Functieomschrijving
- Beoordelingsregels bouwactiviteiten
- Specifieke gebruiksregels



8.4 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 nu geldende (tijdelijke) omgevingsplan. Voorliggend TAM-omgevingsplan bevat de volgende functies en activiteiten:

Tuin

Deze gronden zijn bestemd voor tuinen bij de woning en voor parkeer- en groenvoorzieningen. Binnen deze functie mogen geen gebouwen en overkappingen worden gebouwd, met uitzondering van erkers.

Verkeer

Het voetpad langs de Veerstraat wordt verder doorgetrokken in het oostelijke deel van het plangebied. Aan deze strook is de functie 'Verkeer' toegekend. Hierin mogen enkel gebouwen ten behoeve van openbaar nut worden gebouwd.

Wonen

De gronden vanaf de voorgevel van de woning zijn voorzien van de functie 'Wonen'. Ter plaatse van de beoogde woning is een bouwvlak opgenomen. De beoogde woning beschikt over een maximale bouwhoogte van 9 meter en een maximale goothoogte van 6 meter. Er is maximaal één vrijstaande woning toegestaan.

Ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - hoveniersbedrijf' is een hoveniersbedrijf toegestaan. Er mag een bedrijfsgebouw met ten hoogste een oppervlakte van 250 m² en een goot- en bouwhoogte van respectievelijk 3 en 6 meter gebouwd worden.

Waarde - Archeologie 1

De archeologische functie is overgenomen van het tijdelijke deel van het omgevingsplan. Hierin zijn de gronden van het plangebied voorzien van de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie 1'. Archeologisch onderzoek moet worden uitgevoerd bij alle bodemingrepen gekoppeld aan een diepte van meer dan 30 cm -Mv en waarbij het plangebied groter is dan 150 m². Voor bepaalde werkzaamheden is een omgevingsvergunning nodig.

Waterstaat - Waterkering

Ten behoeve van de waterkering wordt het oostelijke gedeelte van het plangebied voorzien van de functie 'Waterstaat - Waterkering'.



9 Financiële haalbaarheid

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

Het bevoegd gezag kan voorschriften verbinden aan een vergunning voor een BOPA. Deze voorschriften zijn mogelijk voor zover ze betrekking hebben op het gebied waar de vergunningaanvraag op ziet én voor zover de voorschriften betrekking hebben op de aangevraagde ontwikkeling.

De overheid (meestal een gemeente) en een initiatiefnemer kunnen een overeenkomst sluiten over kostenverhaal voorafgaand aan het besluit dat de aangewezen activiteit mogelijk maakt: een zogenoemde 'anterieure overeenkomst'. De Omgevingswet biedt daarvoor een grondslag. Naast het kostenverhaal kan ook een 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 art. 4.5 Awb van toepassing en dient een overeenkomst nadeelcompensatie gesloten te worden.

Planspecifiek

De gemeente heeft met de initiatiefnemer een anterieure overeenkomst afgesloten. In deze overeenkomst 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 anterieure overeenkomst verhaald. Het ruimtelijke plan is hierdoor financieel uitvoerbaar.



10 Conclusie

Vanuit het geldende beleid en de aspecten van de fysieke leefomgeving komen geen belemmeringen voort. De ontwikkeling is in lijn met het regionale en gemeentelijke woonbeleid. Het plan scoort goed op stedenbouwkundige en milieutechnische inpasbaarheid, waardoor de toedeling van een woon- en beperkte bedrijfsfunctie aan de locatie als evenwichtig kan worden beoordeeld.

