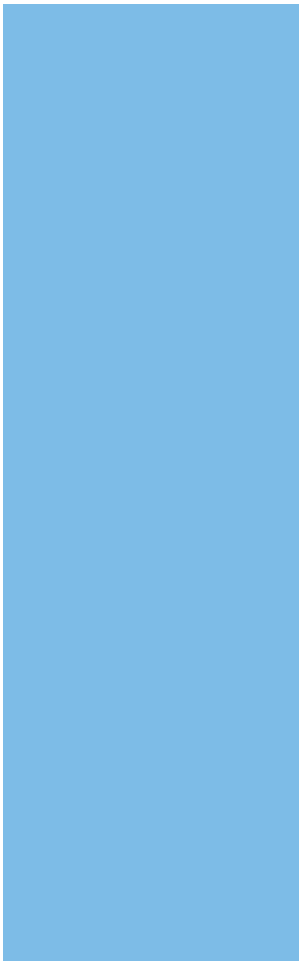




Gemeente Kaag en Braassem

TAM-omgevingsplan Hoofdstuk 22n Noordeinde 78 Leimuiden

Toelichting



Verantwoording

Titel	TAM-omgevingsplan Hoofdstuk 22n Noordeinde 78 Leimuiden
Opdrachtgever	A.C.G. Gordijn Vastgoed B.V.
Opdrachtnemer	CTvision Plataanstraat 14 2803 SW Gouda 06-28062140
Datum	25 maart 2026
Auteur	T. Revet
E-mail adres	t.revet@ctvision.nl
Website	www.ctvision.nl

Inhoudsopgave

1.	Inleiding	5
1.1	Aanleiding	5
1.2	Geldend omgevingsplan	5
1.3	Evenwichtige toedeling van functies aan locaties	7
1.4	Leeswijzer	7
2.	Planbeschrijving	8
2.1	Ligging plangebied	8
2.2	ruimtelijke- en functionele structuur	9
2.3	Bestaande situatie	11
2.4	Nieuwe situatie	11
2.5	Verkeer en parkeren	16
3.	Beleid en regelgeving	18
3.1	Rijksbeleid	18
3.2	Provinciaal beleid	19
3.2	Regionaal beleid	25
3.3	Gemeentelijk beleid	28
4.	Aspecten fysieke leefomgeving en milieu	35
4.1	Bodem	35
4.2	Geluid	37
4.3	Omgevingsveiligheid	38
4.4	Luchtkwaliteit	41
4.5	Geur	43
4.6	Activiteiten en milieuzonering	44
4.7	Milieueffectrapportage	45
4.8	Natuur	47
4.9	Water	50
4.10	Cultuurhistorie en archeologie	53
4.11	Duurzaamheid en klimaatadaptatie	54
5.	Juridische planbeschrijving	55
5.1	Algemeen	55
5.2	Hoofdopzet	55

6. Uitvoerbaarheid	56
6.1 Economische uitvoerbaarheid	56
6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid.....	56

Bijlagen

Bijlage 1	Vooronderzoek bodem Noordeinde 78 Leimuiden V1.0
Bijlage 2	Verkennd bodemonderzoek en asbest Noordeinde 78 Leimuiden V1.0
Bijlage 3	Akoestisch onderzoek Noordeinde 78 Leimuiden VO2.JO
Bijlage 4	Besluit hogere grenswaarde Noordeinde 78 Leimuiden
Bijlage 5	Milieudeskundig rapport Noordeinde 70 Leimuiden
Bijlage 6	Quickscan ecologie Noordeinde 78 Leimuiden v.02.wn
Bijlage 7	Stikstofdepositieonderzoek Noordeinde 78 Leimuiden
Bijlage 8	Participatieverslag
Bijlage 9	Nota van beantwoording zienswijzen

1. Inleiding

1.1 Aanleiding

Op het perceel Noordeinde 78 in Leimuiden was voorheen een bedrijf gevestigd met bijbehorende bebouwing. Naast de bedrijfsbebouwing lag aan de achterzijde in het water een woonschip. De bebouwing heeft jarenlang leeggestaan en is geheel verwijderd. Er is daarom gezocht naar een passende invulling van het plangebied. Gezien de ligging in een lint met vooral woningen en bedrijven en de behoefte aan woningen, is een plan ontwikkeld voor woningbouw. Het plan gaat uit van drie nieuwe woningen met bijbehorende garages, waarbij één van de woningen ongeveer op de plek komt van het woonschip. Daarbij krijgt iedere woning ook een eigen ligplaats voor een boot.

Voor de bouw van deze woningen is een wijziging van het omgevingsplan nodig. Ten behoeve hiervan is een TAM IMRO omgevingsplan opgesteld, waarbij dit de toelichting is. In deze toelichting wordt aangetoond dat de woningen vanuit een evenwichtige toedeling van functies aan locaties inpasbaar zijn.



Afbeelding 1 foto bestaande situatie Noordeinde 78 (het bedrijfsgebouw is inmiddels gesloopt)

1.2 Geldend omgevingsplan

Het omgevingsplan vervangt het geldende bestemmingsplan uit de Wet ruimtelijke ordening. Onder de Omgevingswet moet iedere gemeente één omgevingsplan voor haar hele grondgebied vaststellen. Gemeenten krijgen een overgangsperiode om hun omgevingsplan om te vormen naar een volwaardig omgevingsplan. Deze periode loopt tot 1 januari 2032. Het tijdelijke deel van het omgevingsplan is direct na de inwerkingtreding van de Omgevingswet ontstaan. Dit is het omgevingsplan 'van rechtswege' of wordt het 'tijdelijk deel' genoemd. Feitelijk gaat het om dezelfde bestemmingsplannen die dan één omgevingsplan vormen. Voor het plangebied geldt het volgende omgevingsplan Kaag en Braassem van rechtswege, met de volgende onderliggende bestemmingsplannen:

Bestemmingsplannen	Raadsbesluit	Bestemming
Bestemmingsplan Kernen Leimuiden-Rijnsaterwoude	17-06-2013	Bedrijf Waarde – Archeologie 3 Water
Parapluplan Karakteristieke objecten	18-03-2024	--
Paraplu Algemene Afwijkingen	17-06-2024	--

In het bestemmingsplan 'Kernen Leimuiden-Rijnsaterwoude' is het plangebied bestemd als 'Bedrijf', 'Water' met de aanduiding 'specifieke vorm van water – woonschepenligplaats permanent' en 'Waarde – Archeologie 3'. Daarnaast geldt de gebiedsaanduiding 'luchtverkeerszone'. Op grond van de bestemming bedrijf is een bedrijf toegestaan in categorie 1 of 2 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten. Daarbij mag het bouwvlak volledig worden bebouwd. Het realiseren van drie woningen met bijbehorende garages is hiermee in strijd. Op grond van de bestemming 'Water' met de genoemde aanduiding is een permanent woonschip toegestaan. De derde woning wordt deels ter hoogte van de bestemming 'Water' geprojecteerd en is daarmee in strijd.

Het plangebied heeft ook de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 3'. Op grond van deze bestemming zijn geen werkzaamheden dieper dan 0,3 m over een oppervlakte van 2.500 m² toegestaan. Bouwen is wel mogelijk als uit archeologisch onderzoek blijkt dat er geen sprake is van archeologische waarde. De drie woningen met de garages omvatten samen geen groter oppervlak dan 2500 m².



Afbeelding 2 Uitsnede verbeelding bestemmingsplan 'Kernen Leimuiden en Rijnsaterwoude'

1.3 Evenwichtige toedeling van functies aan locaties

Voor de voorgenomen bouw van de drie woningen wordt een TAM IMRO omgevingsplan opgesteld. Bij het opstellen van dit plan wordt zorgvuldig beoordeeld of sprake is van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties (ETFAL), zoals bedoeld in de Omgevingswet. Verder dient het plan te worden getoetst aan de instructieregels van het rijk en de provincie. Onderdeel van het TAM IMRO omgevingsplan is een toelichting waarin wordt aangetoond dat het initiatief niet in strijd is met de fysieke leefomgeving. Hierin wordt ook aangegeven wat de invloed is van dit plan op haar omgeving. Daarnaast wordt ingegaan op de relevante milieuaspecten, de uitvoerbaarheid en de juridisch-planologische consequenties. Eveneens wordt ingegaan op de resultaten van de omgevingsdialoog. Op deze wijze wordt de haalbaarheid van deze planontwikkeling aangetoond.

1.4 Leeswijzer

In deze ruimtelijke motivatie wordt, na dit inleidende hoofdstuk, in hoofdstuk 2 de planbeschrijving gegeven, waarbij ingegaan wordt op de ligging van het plangebied, de ruimtelijke structuur en de bestaande en nieuwe situatie. In hoofdstuk 3 wordt ingegaan op het relevante beleid van het rijk, de provincie en de gemeente. In hoofdstuk 4 wordt ingegaan op de aspecten van de fysieke leefomgeving en milieu. Hoofdstuk 5 bevat de economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid van het plan, waarbij ook ingegaan wordt op de participatie.

2 Planbeschrijving

2.1 Ligging plangebied

Het plangebied ligt aan het Noordeinde 78 in Leimuiden (kadastraal bekend A4588, A4587, A4449, A4590 en A4589) en heeft een omvang van 1.395 m². Leimuiden is een dorp in de gemeente Kaag en Braassem dat tussen het Braassemermeer en de Westeinderplassen ligt, aan de rivier de Drecht. Het dorp ligt in het uiterste noorden van Zuid-Holland op de grens met Noord-Holland. Leimuiden ligt daarbij midden in het Groene Hart.



Afbeelding 3 ligging plangebied e.o.



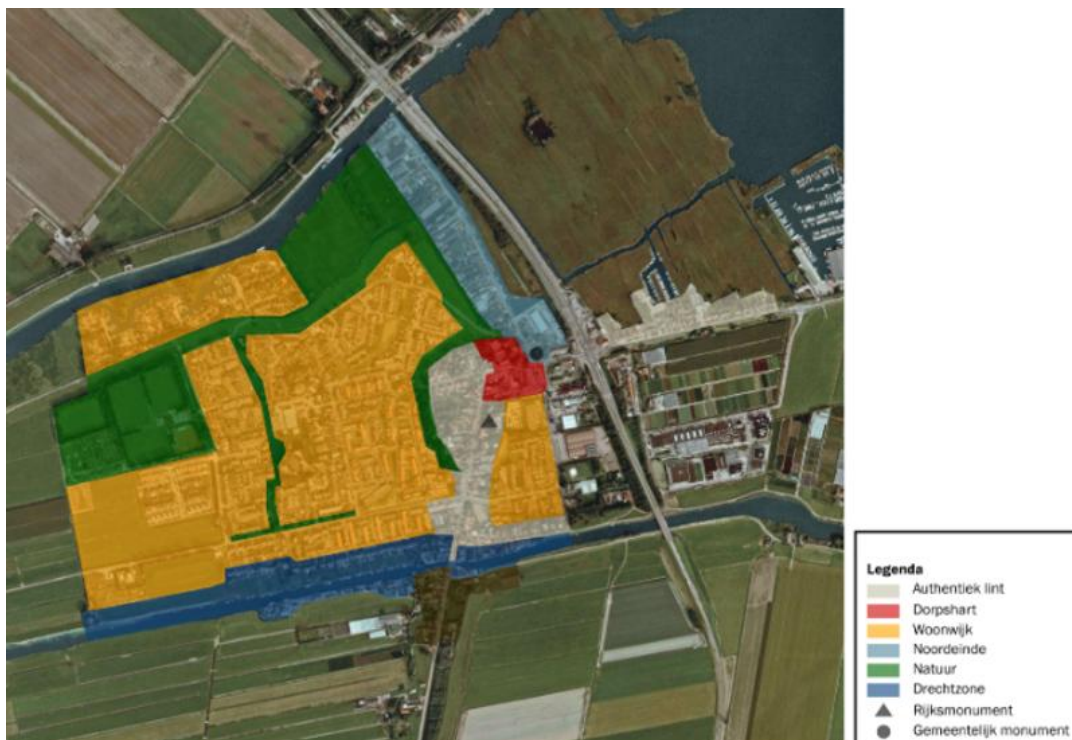
Afbeelding 4 ligging plangebied

Het plangebied ligt aan de noordzijde van de kern Leimuiden. Ten noorden van het plangebied liggen meerdere woningen, zowel in de eerste als tweede lijn. Ten zuiden liggen een aantal bedrijven en ten westen ligt een watergang die uitkomt in de Ringvaart. Aan de overzijde van de weg (ten oosten) ligt nog een watergang die ook uitkomt in de Ringvaart. Het Noordeinde zelf is een doodlopende weg tussen de Ringvaart en de Nokweg/Dokter Stapenséastraat.

2.2 Ruimtelijke- en functionele structuur

Leimuiden is met bijna 5.000 inwoners de op één na grootste kern van de gemeente Kaag en Braassem. De ligging tussen Amsterdam en Leiden maakte van Leimuiden al vroeg een strategisch punt voor het transport van goederen over weg en water. Rond de knik in de Herenweg verdichtte het lintdorp zich tot een dorpskern met de bijbehorende voorzieningen en bedrijvigheid. Vanuit de dorpskern groeide het dorp richting de Drecht en later ook via het Noordeinde richting de ringvaart. In de 20ste eeuw volgden grotere uitbreidingen in de polder aan de westkant van het dorp.

Van oudsher heeft Leimuiden een centrumfunctie. Het dorp heeft een compleet aanbod van voorzieningen met een supermarkt en alle winkels voor de dagelijkse boodschappen. Leimuiden kenmerkt zich door de ligging aan het water. Het dorp is omringd door water. Aan de noordzijde ligt de ringvaart van de Haarlemmermeer, aan de noordoostzijde de Westeinderplassen en aan de zuidzijde ligt de Drecht, een historische vaarverbinding tussen Amsterdam en Leiden. Leimuiden biedt daarom veel kansen op het gebied van watertoerisme.



Afbeelding 5 Kaart met deelgebieden Leimuiden

Lag het dorp eeuwenlang op een strategische locatie, met de aanleg van de A4 door de Haarlemmermeer dreigde Leimuiden te marginaliseren. De komst van de provinciale weg zorgde voor een snelle verbinding naar de A4 en maakt dat Leimuiden nog steeds een aantrekkelijk vestigingsmilieu is voor bedrijven, vooral rond de N207 op bedrijventerrein Drechthoek I en langs de Tuinderij.

Binnen de kern Leimuiden zijn verschillende deelgebieden te onderscheiden. In de navolgende tekst worden de relevante deelgebieden beschreven. De deelgebieden zijn op afbeelding 5 weergegeven.

Authentiek lint

Het oude lint van Leimuiden vormt geen lange continue structuur door het landschap zoals gebruikelijk binnen de gemeente Kaag en Braassem. Het lint wordt oorspronkelijk gevormd door twee naar elkaar toe gegroeide bebouwingsclusters ter hoogte van de knik (dorpscentrum) en ter hoogte van de Drecht. Het historische lint van Leimuiden wordt doorsneden door de in de jaren vijftig aangelegde provinciale weg. De opzet van het lint is hier relatief ruim en bestaat voornamelijk uit vrijstaande en twee-onder-één-kap woningen en als uitzondering een enkele korte rij. Aan de andere kant van de provinciale weg (Dokter Stapenseastraat) verschilt de kavelindeling sterk per gebouw. Er komen zeer ruime groene kavels met woningen voor, maar ook grote winkelpanden die dicht op de weg staan.

Dorpshart

Ter hoogte van de knik in het lint ligt het dorpsplein. Dit kan gezien worden als het centrum van Leimuiden. De kleinschalige bebouwing rondom het dorpsplein staat dicht op de openbare weg en dicht op elkaar. Verder richting het westen (Nokweg) en het zuiden (Dorpsstraat) neemt deze intensiteit weer af en staat de bebouwing ruimer op de kavel.

Noordeinde

Begin 20ste eeuw is de eerste bebouwing langs het Noordeinde gerealiseerd. Kenmerkend voor het Noordeinde zijn de vele bedrijven in het lint. De grote bedrijfsgebouwen liggen over het algemeen achter de bedrijfswoningen waardoor het Noordeinde toch een dorps karakter heeft. Aan het einde van het Noordeinde zijn echter enkele expressieve bedrijfsgebouwen gerealiseerd die dit karakter aantasten. Om de kwaliteit van het lint te behouden zijn dergelijke nieuwe ontwikkelingen ongewenst en moet meer aansluiting worden gezocht bij de overige bebouwing aan het Noordeinde. Naast vrijstaande bedrijfswoningen komen er in de eerste lijn ook normale woningen voor. Hierbij gaat het om een mix van woningtypes met verschillende kappen en kaprichtingen. Vanaf de provinciale weg zijn het met name deze kappen die het beeld bepalen.

Natuur

Groenstructuur

Tussen de wijk Meerewijck en het Noordeinde bevindt zich een strook rietlanden, genaamd Wildernis. Deze strook natuur dient onaangetast te blijven. Aansluitend aan de rietlanden ligt de dijk van Leimuiden. Deze dijk maakt deel uit van een groenstructuur die op twee plekken Leimuiden insnijdt. De groenstructuur is voor de ruimtelijkheid en leefbaarheid van grote waarde voor de kern en dient behouden te blijven.

2.3 Bestaande situatie

Het plangebied is op dit moment een braakliggend terrein met alleen aan de waterkant nog de oude woonboot. Voorheen stond hier een bedrijfsgebouw van ca. 180 m² (afbeelding 6).



Afbeelding 6 Foto met inmiddels gesloopt bedrijfsgebouw



Afbeelding 7 Foto met huidige situatie braakliggend terrein met achterin de woonboot

2.4 Nieuwe situatie

Na beëindiging van de bedrijfsvoering is gekeken wat richting de toekomst een goede ontwikkeling van het plangebied kan zijn. Enerzijds is er gekeken naar de mogelijkheden voor nieuwe bedrijfsbebouwing en anderzijds naar woningbouw. In de Regionale woonagenda Holland Rijnland is opgenomen dat in de regio oost, waar Kaag en Braassem deel van uitmaakt, behoefte is aan 9.500 – 11.000 woningen.

Voor Leimuiden betekent dit vooral bouwen binnen de kern op inbreidingslocaties. Daarom is gekozen de bedrijfslocatie te transformeren naar woningbouw. Deze ontwikkeling sluit daarnaast ook aan bij de eerder gebouwde woningen aan het Noordeinde 84, 86 en 88a. In paragraaf 3.3 en 3.4 wordt hier verder op ingegaan.

Gezien de omvang van de kavel is gekozen voor een plan met drie woningen. In het lint van het Noordeinde zal een twee-onder-één kap woning gerealiseerd worden. Aan de waterzijde (westzijde) komt een vrijstaande woning met een boothuis in lijn met de naastgelegen woningen. De garages van de twee-onder-één kapper worden tussen de twee bouwblokjes gesitueerd achter de tuinen van de twee woningen. Een eigen toegangspad zorgt voor de bereikbaarheid van de vrijstaande woning en de garages. Per woning zijn er drie privé parkeerplaatsen aanwezig. Ook beschikt iedere woning over een ligplaats met verbinding naar het open vaarwater. De doorvaart van het bestaande water wordt nog extra verbreed zodat de burenen geen overlast ondervinden van deze ligplaatsen.



Afbeelding 8 Nieuwe situatie

De woningen langs het Noordeinde bestaan uit een gevarieerd bouwvolume en bouwstijl. In dit plan is gekozen voor woningen bestaande uit twee bouwlagen en een kap. Daarmee sluiten deze prima aan bij de andere woningen aan het Noordeinde. De woningen hebben een moderne uitstraling met een doorlopende dakafwerking in de langs gevels en een weglappend overstek. De hoge kwaliteit van de toegepaste materialen zoals zinken dakafwerking, aluminium kozijnen, gevelstenen en de houten inpassingen geven de luxe uitstraling die past bij de variatie aan het Noordeinde en de woningen aan de waterzijde. De vrijstaande woning is uitgevoerd met een dubbelde kap zodat de invulling van het project één geheel vormt. Dit geldt ook voor de garages die eveneens worden voorzien van een kapje met doorlopende bekleding en dezelfde materialen als de woningen.



Afbeelding 9 Impressie nieuwe woningen met boven de achterzijde (met privacyscherm op dakterras) van het plangebied en onder de voorzijde

Om de privacy van de bewoners van Noordeinde 84 te kunnen garanderen wordt op het dakterras van de woning op kavel 3 een ondoorzichtige afscherming aangebracht van minimaal 1,8 m hoog. Dit is ook als voorwaardelijke verplichting in de regels opgenomen.

Toets Artikel 19

De gemeente heeft in de beantwoording van het vooroverleg aangegeven dat de woningen zover mogelijk dienen te voldoen aan de regels van artikel 19 van het bestemmingsplan 'Kernen Leimuiden-Rijnsaterwoude'. Hieronder worden de relevante regels weergegeven en wordt aangegeven of hieraan wordt voldaan.

- niet meer dan 50% van het bouwperceel mag worden bebouwd; *Voldoet, plangebied is ca. 1400 m² en bebouwing ca. 345 m²;*
- de afstand tot de zijdelingse perceelgrens bedraagt:
 1. bij twee-aaneen gebouwde en geschakelde woningen 3 m aan één zijde; *Voldoet aan de zuidkant is de afstand 4 m;*
 2. bij vrijstaande woningen 3 m; *Voldoet niet helemaal, aan de noordkant is de afstand 3,9 m en aan de zuidkant 1 m; Reden hiervoor is dat het water (en daarmee de afstand tot de erfgrens) aan de noordzijde t.b.v. de doorvaart is van de percelen. Het bovenliggende water behoort bij de al aanwezige/belendende woningen. Dit is in afspraak met belendende eigenaren aan de noordzijde.*

- de goothoogte mag niet meer bedragen dan is aangegeven op de verbeelding; *Voldoet niet, de bedrijfsbestemming en omliggende woonbestemmingen geven een goothoogte van 5 m aan. De woningen krijgen een goothoogte van 6 m.*
- de bouwhoogte mag niet meer bedragen dan is aangegeven op de verbeelding; *Voldoet niet, de bedrijfsbestemming en omliggende woonbestemmingen geven een bouwhoogte van 9 m aan. De woningen krijgen een bouwhoogte van 10,4 m.*
- bijbehorende bouwwerken worden uitsluitend gebouwd binnen het bouwvlak of op het achtererfgebied, dan wel ter plaatse van de aanduiding 'bijgebouw'; *Voldoet, aangezien de garages in het achtererfgebied komen. Bij de woning in de tweede lijn wordt de garage aan de zijkant van de woning gerealiseerd.*
- bijbehorende bouwwerken dienen op een afstand van ten minste 3 m achter de voorgevellijn van het hoofdgebouw te worden gebouwd. Indien de bestaande afstand minder bedraagt dan 3 m, dan betreft de bestaande afstand de minimale afstand achter de voorgevellijn; *Voldoet bij alle drie de woningen.*
- de goothoogte van aangebouwde bijbehorende bouwwerken bedraagt ten hoogste de bouwhoogte van de eerste bouwlaag van het hoofdgebouw vermeerderd met 0,25 m; *De garage bij de woning in de tweede lijn maakt onderdeel uit van het hoofdgebouw; Dus het plan voldoet hieraan.*
- de bouwhoogte van aangebouwde bijbehorende bouwwerken bedraagt ten hoogste de bouwhoogte van het hoofdgebouw minus 3 m, waarbij de bouwhoogte van aangebouwde bijbehorende bouwwerk minimaal 3 meter moet bedragen, zoals hieronder geïllustreerd; *Zie opmerking bij het vorige punt.*
- de bouwhoogte van vrijstaande bijbehorende bouwwerken bedraagt ten hoogste 3 m; *Voldoet niet, de vrijstaande garages krijgen een bouwhoogte van 6 m. De aangebouwde garage krijgt ook een hogere bouwhoogte.*
- de maximale gezamenlijke oppervlakte aan bijbehorende bouwwerken (uitgezonderd overkappingen) bedraagt:

totale oppervlakte per bouwperceel	maximale gezamenlijke oppervlakte
tot 300 m ²	60 m ²
van 300 m ² tot 500 m ²	80 m ²
van 500 m ² tot 750 m ²	90 m ²
van 750 m ² tot 1000 m ²	100 m ²
van 1000 m ² en meer	150 m ²

Voldoet, de losstaande garages krijgen een gezamenlijke oppervlakte van 78 m² (dus 39 m² per garage). De aangebouwde garage is onderdeel van het hoofdgebouw.

Motivering hoogtes woningen

Het Noordeinde was vroeger de “Nieuwe weg” die ontsluiting vormde met de Haarlemmermeer / Ringvaart. Een lineaire straat van ca. 700 meter met een vaart erlangs. Hier ontwikkelde zich door de jaren heen een typische lintbebouwing met woningen en bedrijven zoals onder andere de vroegere Boterfabriek langs de Ringvaart. Inmiddels kom je vanaf het Noordeinde niet meer de Ringvaart over sinds de komst van de provinciale weg N207. De vaart en de bosschages vormen aan de oostzijde een afscheiding met de N207. Aan de westzijde is de lintbebouwing heel divers qua verkaveling, gebruiksfuncties en bouwperiode. Aan de zuidkant staan overwegend de oudste woningen, richting het noorden is de meeste oorspronkelijke bebouwing vervangen. De bestemming is voor het grootste deel “wonen” enkele keren afgewisseld met “industrie”.

De bouwvolumes (bedrijfsgebouwen, vrijstaande- geschakeld en rijtjeswoningen), kapvorm, kaprichtingen en architectuur zijn heel verschillend wat een zeer versnipperd straatbeeld geeft. Dat versnipperd straatbeeld geeft ook net het kenmerkende karakter aan het Noordeinde.

In het bestemmingsplan 'Kernen Leimuiden-Rijnsaterwoude' wisselt de bouw- en goothoogte. Vanaf Noordeinde 4 t/m 12 is een goothoogte van 6 en een bouwhoogte van 10 meter voorgeschreven, voor Noordeinde 18 – 20 geldt een goothoogte van 4 en een bouwhoogte van 7 meter, voor Noordeinde 22 t/m 60 geldt een goothoogte van 4 en een bouwhoogte van 9 meter, voor Noordeinde 64 t/m 102 geldt een goothoogte van 5 en een bouwhoogte van 9 meter, voor Noordeinde 104 t/m 108 is geen maatvoering opgegeven en voor Noordeinde 112 -116 geldt enkel een bouwhoogte van 8 meter.

Het bouwplan komt qua opzet goed overeen met de variatie aan het Noordeinde zowel in de twee-onder-één-kapper in het straatbeeld van het Noordeinde als de vrijstaande woning in het tweede lint. Ook met de twee bouwlagen en met een kap is er goede aansluiting met de overige bebouwing aan het Noordeinde. Hoewel de hoogtes wat hoger zijn dan de naastgelegen percelen sluiten de goothoogte van 6 meter en bouwhoogte van 10,4 meter wel aan bij de hoogtes verderop in het straatbeeld (zoals Noordeinde 4 t/m 12) wat weer bijdraagt aan het kenmerkende karakter/verscheidenheid van het Noordeinde. Vanuit technisch oogpunt is een wat hogere goot- en bouwhoogte ook zeer wenselijk gezien de huidige eisen aan verblijfsgebieden en isolatie-eisen. Een en ander blijkt ook uit de goot- en bouwhoogtes die worden aangehouden voor nieuwbouwwoningen (ook in dit bestemmingsplan), zie bijvoorbeeld de goot- en bouwhoogte van 6,5 en 10 meter in de wijzigingsgebieden in artikel 29.2 van het bestemmingsplan).

Inrichting erf

Het erf dient gebruikt te kunnen worden door drie eigenaren. Daarom is een heldere inrichting ontworpen, waarbij iedere woning een eigen deel heeft en er ook een mandelig deel is, zie afbeelding 9 en 11. De twee-onder-een-kap woningen hebben aan de achterzijde een tuin, waarbij de garage bij kavel 1 direct aansluitend ligt. De garage bij kavel 2 staat los van de tuin. Ter ontsluiting van deze garage en de woning in de tweede lijn wordt aan de zuidkant een pad aangelegd van 4 m breed. Dit pad vormt het mandelige gedeelte. De woning in de tweede lijn krijgt een tuin direct achter de woning en de garage. Langs de zijde van het pad wordt de tuin van kavel 2 voorzien van een groene haag.

Aan de noordkant wordt de watergang verbreed, waardoor alle woningen kunnen worden voorzien van een botenligplaats. Dit sluit aan bij de woningen op het naastgelegen perceel. Bij de woning in de tweede lijn wordt ook een botenhuis gerealiseerd.

Aan de voorzijde van de twee-onder-een-kap woningen worden per woning twee parkeerplaatsen aangelegd. Deze vakken worden omzoomd door groen en bomen. Bij beide garages wordt per woning nog een derde parkeerplaats aangelegd. De woning in de tweede lijn krijgt aan de voorzijde ook drie parkeerplaatsen.



Afbeelding 10 Indeling plangebied

2.5 Verkeer en parkeren

Ontsluiting

Het plangebied krijgt net als in de bestaande situatie een ontsluiting aan het Noordeinde. Binnen het plangebied zal aan de zuidzijde een pad van 4 m breed worden aangelegd ter ontsluiting van de achterliggende garage en de woning.

Verkeersgeneratie

Voor de verkeersgeneratie is, op grond van de Herziening Nota Parkeernormen 2018 (vastgesteld 3 juni 2025), uitgegaan van de ligging in 'rest bebouwde kom'. In de parkeernota zijn geen kengetallen voor de verkeersgeneratie opgenomen. Daarom is uitgegaan van de kengetallen van het CROW. Bij het bepalen van de huidige verkeersgeneratie is uitgegaan van het gemiddelde. Voor de nieuwe woningen geldt dat er sprake is van een twee-onder-een kap woning en een vrijstaande woning. Voor de bestaande verkeersgeneratie is uitgegaan van een werkplaats (arbeidsintensief/bezoekersextensief). Daarbij dient opgemerkt te worden dat sprake was van een bedrijfspand van beperkte omvang. Op grond van het bestemmingsplan mag het hele bouwvlak worden bebouwd. Daarom is ook de verkeersgeneratie van de maximale bouw mogelijkheden meegenomen.

Zoals uit de tabel blijkt zal de verkeersgeneratie vanwege de woningen iets hoger zijn dan in de huidige situatie. Dit aantal kan goed worden opgevangen, omdat de ontsluitingsweg doodlopend is en daardoor alleen door bestemmingsverkeer wordt gebruikt. Daarbij zou de verkeersgeneratie veel hoger zijn als de maximale bouw mogelijkheden van het huidige omgevingsplan/bestemmingsplan worden benut. Het plan is daarmee vanuit verkeer acceptabel.

Functie	Opp/aantal	Verkeersgeneratie*	Totale verkeersgeneratie (gemiddelde)*
Bestaand			
Werkplaats	180 m2	9-1 – 10,9	18
Totaal			18
Maximale bouwmogelijkheid			
Werkplaats	1000 m2	9,1 – 10,9	100
Totaal			100
Nieuw			
Twee-onder-een-kap	2	7,4 – 8,2	15,6
Vrijstaand	1	7,8 – 8,6	8,2
Totaal			23,8

Tabel verkeersgeneratie

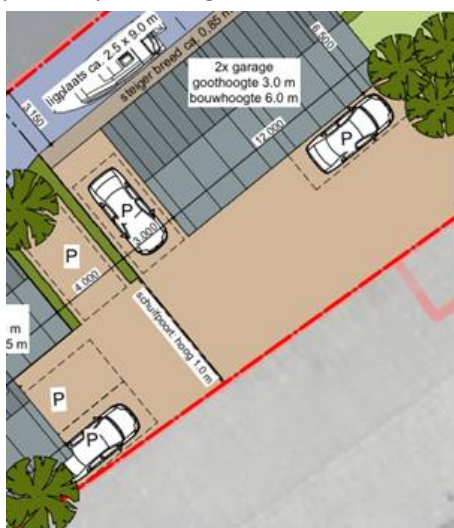
Parkeren

Voor het bepalen van het benodigd aantal parkeerplaatsen is, op grond van de Herziening Nota Parkeernormen 2018, uitgegaan van de ligging in 'rest bebouwde kom'. Daarbij is uitgegaan van het gemiddelde.

Functie	Opp/aantal	Parkeerkencijfer	Aantal parkeerplaatsen (gemiddelde)
Twee-onder-een-kap	2	1,8 – 2,6	4,4
Vrijstaand	1	1,9 – 2,7	2,3
Totaal			6,7

Tabel parkeerplaatsen

Ten behoeve van de woningen zijn in totaal zeven parkeerplaatsen nodig. Per woning worden er drie parkeerplaatsen op eigen terrein gerealiseerd. Daarmee worden voldoende parkeerplaatsen gerealiseerd.



Afbeelding 11 Situatie parkeerplaatsen

Conclusie

Het plan voldoet aan de aspecten verkeer en parkeren.

3 **Beleid en regelgeving**

3.1 **Rijksbeleid**

Nationale Omgevingsvisie

De Nationale Omgevingsvisie (NOVI) is vastgesteld op 11 september 2020 en bevat een langetermijnvisie op de toekomstige ontwikkeling van de leefomgeving in Nederland. Nederland staat voor een aantal urgente maatschappelijke opgaven, die zowel lokaal als regionaal, nationaal en internationaal spelen. Grote en complexe opgaven zoals klimaatverandering, energietransitie, circulaire economie, bereikbaarheid en woningbouw zullen Nederland flink veranderen. Deze opgaven worden benut om vooruit te komen en tegelijkertijd het mooie van Nederland te behouden voor de volgende generaties.

De NOVI biedt een perspectief om deze grote opgaven aan te pakken, het land mooier en sterker te maken en daarbij voort te bouwen op het bestaande landschap en de (historische) steden. Omgevingskwaliteit is het kernbegrip: dat wil zeggen ruimtelijke kwaliteit én milieukwaliteit. Met inachtneming van maatschappelijke waarden en inhoudelijke normen voor bijvoorbeeld gezondheid, veiligheid en milieu. In dat samenspel van normen, waarden en collectieve ambities, stuurt de NOVI op samenwerking tussen alle betrokken partijen.

De NOVI stelt een nieuwe aanpak voor: integraal, samen met andere overheden en maatschappelijke organisaties, en met meer regie vanuit het Rijk. Met steeds een zorgvuldige afweging van belangen wordt gewerkt aan de prioriteiten: ruimte voor klimaatadaptatie en energietransitie, een duurzaam en (circulair) economisch groeipotentieel, sterke en gezonde steden en regio's en een 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, die in de praktijk voortdurend op elkaar inspelen.

De NOVI gaat vergezeld van een Uitvoeringsagenda, waarin staat aangegeven hoe het Rijk invulling geeft aan zijn rol bij de uitvoering van de NOVI. In de Uitvoeringsagenda is onder andere een overzicht opgenomen van instrumenten en (gebiedsgerichte) programma's op de verschillende beleidsterreinen. De Uitvoeringsagenda zal, indien nodig, jaarlijks worden geactualiseerd.

Ladder voor duurzame verstedelijking (artikel 5.129g Bkl)

Nieuwe ontwikkelingen dienen te voldoen aan de 'Ladder' voor duurzame verstedelijking, zoals opgenomen in artikel 5.129g van het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl). Dit artikel is van toepassing op een stedelijke ontwikkeling die bestaat uit de ontwikkeling of uitbreiding van een bedrijventerrein, een zeehaventerrein, een woningbouwlocatie, kantoren, een detailhandelsvoorziening of een andere stedelijke voorziening en die voldoende substantieel is. Voor zover een omgevingsplan voorziet in een nieuwe stedelijke ontwikkeling, wordt op grond van lid 2 met het oog op het belang van zorgvuldig ruimtegebruik en het tegengaan van leegstand in het omgevingsplan rekening gehouden 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.

Voor de toepassing van het tweede lid, onder b, wordt tot het stedelijk gebied niet gerekend een stedelijke ontwikkeling waarvoor:

- a. op grond van het omgevingsplan een omgevingsvergunning voor een omgevingsplanactiviteit is vereist; en
- b. nog geen toepassing is gegeven aan het tweede lid.

In de toelichting van een omgevingsplan dient een beschrijving opgenomen te worden van de behoefte aan de voorgenomen stedelijke ontwikkeling. Indien blijkt dat de stedelijke ontwikkeling niet binnen het bestaand stedelijk gebied kan worden voorzien, bevat de toelichting een motivering daarvan en een beschrijving van de mogelijkheid om in die behoefte te voorzien op de gekozen locatie buiten het bestaand stedelijk gebied. Doel van de ladder is een goede fysieke leefomgeving door een optimale benutting van de ruimte in stedelijke gebieden. De ladder is als een procesvereiste opgenomen in het Bkl. Hierna wordt de planontwikkeling getoetst aan de Ladder, zoals deze vanaf 1 januari 2024 geldt.

Toetsing initiatief aan Ladder voor duurzame verstedelijking

Wanneer een plan buiten het bestaand stedelijk gebied wordt gerealiseerd moet worden aangetoond waarom het bestaand stedelijk gebied niet geschikt is voor deze nieuwe ontwikkeling. Dit vloeit voort uit onder andere wettelijke normen en jurisprudentie. Ook in het geval er geen sprake is van een formele 'nieuwe stedelijke ontwikkeling', moet toch het nut en de noodzaak aan die ontwikkeling en de uitvoerbaarheid daarvan worden aangetoond. Deze wijziging van het omgevingsplan maakt drie woningen mogelijk binnen bestaand stedelijk gebied. Toetsing aan de ladder is hierdoor niet nodig.

Conclusie

Het rijksbeleid laat zich niet specifiek uit over dergelijke kleinschalige ontwikkelingen. Het initiatief raakt geen rijksbelangen zoals opgenomen in de Nationale Omgevingsvisie en het Bkl. Toetsing aan de ladder is niet nodig. Er is geen strijd met de instructieregels van het Rijk. Vanuit rijksbeleid zijn er geen beperkingen tegen deze planontwikkeling.

3.2 Provinciaal beleid

Omgevingsbeleid Zuid-Holland

De meeste recente versie van de Omgevingsvisie van de provincie Zuid-Holland is in werking getreden op 18 februari 2025. Met het omgevingsbeleid streeft de provincie naar een optimale wisselwerking tussen gewenste ruimtelijke ontwikkelingen en een goede leefomgevingskwaliteit. Hieraan geeft de provincie richting door het maken van samenhangende beleidskeuzes, die volgen uit de maatschappelijke en provinciale opgaven.

Provinciale Omgevingsvisie

De provincie ziet zes richtinggevende ambities in de fysieke leefomgeving. Deze nevensgeschikte ambities staan niet op zichzelf. Ze zijn geworteld in de historie, ligging en economische structuur van Zuid-Holland en gekoppeld aan de strategische uitdagingen waar deze regio voor staat. De ambities zijn de kaders waarbinnen de provincie ruimte geeft. Die ruimte kan per opgave verschillen. Door in te zetten op de zes ambities draagt de provincie bij aan het sterker maken van Zuid-Holland. Bij de zes ambities is een aantal opgaven geïdentificeerd. De opgaven zijn vanuit provinciale optiek en op een zeker abstractieniveau geformuleerd zonder een beoogde eindsituatie te schetsen. Daarom omvat de Omgevingsvisie geen eindbeeld voor 2030 of 2050, maar wel ambities die voortkomen uit actuele maatschappelijke opgaven.

Het betreft de volgende ambities:

1. Naar een klimaatbestendige delta
2. Naar een nieuwe economie: the next level
3. Naar een levendige meerkernige metropool
4. Energievernieuwing
5. Best bereikbare provincie
6. Gezonde en aantrekkelijke leefomgeving

In het Omgevingsprogramma Zuid-Holland zijn de instrumenten opgenomen waarmee de doelen en ambities uit de Omgevingsvisie uitgevoerd gaan worden.

Verstedelijking en wonen

De provincie voorziet op regionaal niveau, samen met gemeenten, marktpartijen en woningbouwcorporaties, in voldoende en passende woningen voor de verschillende doelgroepen, waaronder de doelgroepen van het huurbeleid. Hierbij gaat de voorkeur uit naar nieuwe woningbouw binnen bestaand stads- en dorpsgebied en georiënteerd op hoogwaardig openbaar vervoer. De provincie is terughoudend over het toevoegen van nieuwe woningbouwlocaties buiten bestaand stads- en dorpsgebied en vragen om de bodemdalingsgevoeligheid van een gebied expliciet mee te wegen.

Omgevingskwaliteit

Centraal doel van het integrale omgevingsbeleid is het verbeteren van de omgevingskwaliteit. Daarbij streeft de provincie naar een optimale wisselwerking tussen gewenste ruimtelijke ontwikkelingen en een goede leefomgevingskwaliteit. Met het provinciaal omgevingsbeleid sluit zij aan op de maatschappelijke doelen van de Omgevingswet: het doelmatig benutten van de fysieke leefomgeving voor maatschappelijke opgaven en het bereiken en in stand houden van een goede omgevingskwaliteit. Met het samenvoegen van al het bestaande beleid voor de fysieke leefomgeving heeft de provincie een eerste stap gezet richting een meer integrale sturing op omgevingskwaliteit. Een nadere uitwerking van het provinciale beleid voor het verbeteren van de ruimtelijke kwaliteit is weergegeven in de 'kwaliteitskaart' en de 'richtpunten ruimtelijke kwaliteit', behorende bij zowel de Omgevingsvisie als de Omgevingsverordening. Voor het realiseren van een goede omgevingskwaliteit werkt de provincie vanuit twaalf samenhangende opgaven van het omgevingsbeleid, die zij van provinciaal belang acht. De 12 opgaven zijn: landschap en cultuurhistorie, gezondheid en veiligheid, natuur en recreatie, ruimte en verstedelijking, wonen, bodem en ondergrond, cultuurparticipatie en bibliotheken, klimaatadaptatie, zoetwater en drinkwater, bereikbaarheid, regionale economie, energievoorziening.

Kwaliteitskaart

De provincie geeft richting en ruimte aan een optimale wisselwerking tussen ruimtelijke ontwikkelingen en omgevingskwaliteit. In de gehele provincie, zowel in het stedelijk gebied als in het landelijk gebied, beoogt het kwaliteitsbeleid een 'ja, mits-beleid': ruimtelijke ontwikkelingen zijn mogelijk, met behoud of versterking van de ruimtelijke kwaliteit (waarborg ruimtelijke kwaliteit).

Op de verschillende deelkaarten van de kwaliteitskaart bevat het plangebied de volgende aanduidingen:

- laag van de ondergrond: Veencomplex – Veen;
- Laag van de Cultuur- en natuurlandschappen: Droogmakerij (klei)
- Laag van de Stedelijke occupatie: Steden en dorpen en Stads- en dorpsrand (200 meter);



Afbeelding 12 Uitsneden kwaliteitskaart Zuid-Holland

Veencomplex – Veen

Een groot deel van Zuid-Holland bestaat uit veengronden met een hoge waterstand en geringe draagkracht. Dit veen is ontstaan door eeuwenlange ophoping van de resten van rietveen- en veenmoslanden en moerasbossen die hier een paar duizend jaar geleden stonden. Er zijn een aantal plekken waar in de ondergrond nog grote veenpakketten aanwezig zijn, met daarin differentiatie in het soort veen en de dikte van het veenpakket. Niet alleen zijn deze veenpakketten van bijzondere waarde, ook zijn deze gebieden afhankelijk van het soort veen en de dikte van het veenpakket gevoelig tot zeer gevoelig voor bodemdaling.

Tot het veencomplex behoren ook een groot aantal bestaande en voormalige plassen. De voormalige plassen zijn drooggemalen en staan bekend als droogmakerijen. De ondergrond in deze droogmakerijen varieert van klei, moerig tot veen. Zorgvuldige omgang met het watervraagstuk (kwalitatief en/ of kwantitatief) is in deze droogmakerijen van belang. De richtpunten voor dit gebied zijn:

- Ontwikkelingen op een veenondergrond dragen zorg voor behoud van het veen en zijn met name bij de diepe veenpakketten gericht op het beperken van de bodemdaling.
- Ontwikkelingen in droogmakerijen leveren een bijdrage aan een duurzame waterhuishouding en het beperken van de verzilting.

Droogmakerij (klei)

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 is als één geheel rationeel ontworpen met een structuur van wegen en watergangen in 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.

De richtpunten voor dit gebied zijn:

- Droogmakerijen: De droogmakerij blijft als eenheid herkenbaar door het beleefbaar houden van de randen (ringdijk of -vaart) en het hoogteverschil tussen laaggelegen droogmakerij en omringend land door het behouden van ruime doorzichten.
- Droogmakerijen (klei): Nieuwe ontwikkelingen in de droogmakerij worden vormgegeven als eigentijdse objecten aan de ontginningslijnen, passend bij de schaal en het patroon van de rechthoekige verkaveling, met strakke groene omzoming en behoud van ruime doorzichten.

Dorpen

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

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

Stads- en dorpsranden

De stads- en dorpsrand is de zone op de grens van bebouwd gebied en landschap. Het is het deel van stad of dorp met potentie voor een hoogwaardig en geliefd woonmilieu, doordat hier de genoegens van stedelijk en buiten wonen bij elkaar komen; de nabijheid van voorzieningen gecombineerd met het vrije zicht en het directe contact met het buitengebied. De relatie tussen bebouwd gebied en landschap is afhankelijk van de karakteristieken van de bebouwingsrand en die van het aangrenzende landschap. Daarbij onderscheiden we drie typen 'overgangskwaliteiten'. Het front, het contact en de overlap. Op kaart vinden we de hoogwaardige en bijzondere fronten terug. Daar waar recreatiegebieden voorkomen langs stads- of dorpsrand is veelal sprake van overlap. Uitgangspunt bij ontwikkelingen aan dorpsranden is de contactkwaliteit.

De kwaliteit van het front (contrast)

Een scherpe rand tussen bebouwing en land, waarbij de bebouwing en landschap 'met het gezicht naar elkaar' zijn gekeerd. De stad aan de rivier of aan zee (waterfront, zeefront), appartementsgebouwen langs de duinrand of de bebouwingsrand rond een (verder vrij onbebouwde) droogmakerij.

Contactkwaliteit

Bebouwd gebied en landschap zijn verbonden door zichtbare en begaanbare doorlopende structuren, zoals wegen, paden, dijken, lanen, linten of waterlopen. Deze soort overgang is typisch voor dorpen of buitenwijken, waarbij de stedenbouwkundige opzet bijvoorbeeld geënt is op het oorspronkelijke landschappelijke (kavel)patroon.

De kwaliteit in de overlap ('contract')

Tussen bebouwd gebied en landschap is een geleidelijke overgang. Stedelijke en landelijke programma's vloeien in elkaar over. Het zijn gebieden met een hybride uitstraling en betekenis: recreatiegebieden, sportvelden, volkstuincomplexen, golfbanen, enzovoorts. Het richtpunt voor dit gebied is:

- Ontwikkelingen aan de stads- of dorpsrand dragen bij aan het realiseren van een rand met passende overgangskwaliteit (front, contact of overlap).

Toetsing kwaliteitskaart

Het plan voorziet in de transformatie van een bestaand bedrijfsperceel naar een twee-onder-een-kapwoning langs het Noordeinde en een vrijstaande woning in de tweede lijn. Het perceel mag volgens de huidige regels bijna volledig worden bebouwd met bedrijfsbebouwing, waardoor de voorgestelde kleinschalige woonontwikkeling goed inpasbaar is. Hierna wordt ingegaan op de genoemde richtlijnen.

- Veencomplex:
 - De ontwikkeling beperkt bodemdaling en draagt bij aan veenbehoud door lichte bebouwing, geschikte fundering en behoud van het lokale grondwaterpeil.
 - Door een bestaand bebouwd perceel te transformeren wordt geen nieuw veen belast, waardoor het initiatief bijdraagt aan het beperken van bodemdaling.
- Droogmakerij (algemeen en klei)
 - Waterstructuren, openheid en doorzichten blijven zoveel mogelijk behouden.
 - De woningen sluiten aan bij ontginningslijnen en passen qua schaal en ritme bij de verkaveling.
 - Ringvaarten, dijken en andere droogmakerijstructuren blijven beleefbaar, waardoor de landschappelijke eenheid herkenbaar blijft.
- Dorpen
 - De woningen sluiten qua maat, schaal en situering aan bij de bestaande dorpsrand en versterken de overgang tussen dorp en landschap
 - Groen- en waterstructuren worden behouden en versterkt; recreatieve uitlopmogelijkheden blijven beleefbaar.
 - Door toevoeging van een twee-onder-een-kapwoning en een vrijstaande woning wordt bijgedragen aan leefbaarheid en vitaliteit van het dorp.
 - Door een bestaande functie te transformeren wordt de dorpsstructuur versterkt zonder nieuwe ruimtebeslag
- Stads- en dorpsranden
 - De situering van de woningen vormt een zachte, passende overgang (contact/overlap) van dorp naar open landschap.
 - Open ruimten en zichtlijnen worden zoveel mogelijk behouden, de harde uitstraling van het bedrijfsperceel wordt kwalitatief verbeterd.

De transformatie van het bedrijfsp perceel naar woningbouw wordt zorgvuldig ingepast. De ontwikkeling versterkt landschappelijke en dorps kwaliteiten, draagt bij aan behoud van veen en herkenbaarheid van droogmakerijstructuren, en voldoet volledig aan de provinciale kwaliteitsrichtlijnen van de Omgevingsvisie Zuid-Holland. Dankzij de bestaande mogelijkheid om het perceel bijna volledig te bebouwen, is deze kleinschalige invulling goed realiseerbaar en passend binnen het dorps landschap.

Omgevingsverordening

Op 1 juli 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 het provinciaal ruimtelijke beleid. De verordening omvat in aanvulling op de Omgevingsvisie toetsbare criteria waaraan planvorming moet voldoen. Op het plan zijn de volgende omgevingswaarden en instructieregels van toepassing.

Artikel 5.8 Omgevingswaarde kans op overstrooming binnen de bebouwde kom

Binnen de bebouwde kom, geldt voor locaties waaraan in het plangebied de hierna genoemde functies zijn toegedeeld, een gemiddelde kans op overstrooming van:

- a. 1/100 per jaar voor locaties met de functie hoofdinfrastructuur, spoorwegen of bebouwing, met uitzondering van glastuinbouw;
- b. 1/50 per jaar voor locaties met de functie glastuinbouw;
- c. 1/10 per jaar voor locaties met overige functies.

Artikel 7.41 (LiB-5 contour Schiphol)

Binnen het gebied met de LiB-5 contour Schiphol zijn nieuwe woningen buiten bestaand stedelijk gebied toegestaan indien het de volgende gevallen betreft:

- a. woningbouw binnen het gebied binnen de voormalige bebouwingscontour van de streekplannen uit 2003 binnen de LiB-5 contour Schiphol;
- b. de toevoeging van ten hoogste enkele woningen in aanwezige lintbebouwing;
- c. de toevoeging van greenportwoningen en compensatiewoningen;
- d. de toevoeging van ten hoogste enkele woningen volgens het principe ruimte voor ruimte, waarbij de ruimtelijke kwaliteit wordt verbeterd door de sloop van overtollige bebouwing en kassen;
- e. het omzetten van bedrijfswoningen naar burgerwoningen; of
- f. bedrijfswoningen, voor zover noodzakelijk voor de bedrijfsvoering.

Bij de bouw van nieuwe woningen in dit gebied, wordt in de motivering rekenschap gegeven van het feit dat op deze locatie sprake is van geluid vanwege het luchtverkeer en worden de redenen vermeld die ertoe hebben geleid om op de deze locatie nieuwe woningen toe te laten.

Risico's van klimaatverandering (artikel 7.41a)

In artikel 7.41a van de Omgevingsverordening is opgenomen dat rekening gehouden moet worden met de gevolgen van de risico's van klimaatverandering, tenminste voor zover het betreft de risico's ten aanzien van:

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



Afbeelding 13 Uitsnede kaart Omgevingsverordening Zuid-Holland

Artikel 7.41b Ruimtelijke kwaliteit

Deze paragraaf is van toepassing op nieuwe ruimtelijk ontwikkelingen. Daaronder wordt verstaan *het wijzigen van onderdelen van de fysieke leefomgeving of het gebruik daarvan*. Het plangebied ligt niet in een beschermingsgebied, maar in bestaand stedelijk gebied. Er zijn drie soorten ruimtelijke ontwikkelingen (artikel 7.43):

- a. inpassen: de ruimtelijke ontwikkeling past binnen de bestaande gebiedsidentiteit, voorziet geen wijziging op structuurniveau, past bij de aard en schaal van het gebied;
- b. aanpassen: de ruimtelijke ontwikkeling past binnen de bestaande gebiedsidentiteit, maar veroorzaakt wijziging op structuurniveau;
- c. transformeren: de ruimtelijke ontwikkeling past niet binnen de bestaande gebiedsidentiteit.

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

Ladder voor duurzame verstedelijking (artikel 7.45)

In artikel 7.45 is opgenomen dat indien sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling toepassing moet worden gegeven aan de ladder voor duurzame verstedelijking overeenkomstig artikel 5.129g van het Besluit kwaliteit leefomgeving.

Toetsing omgevingswaarde en instructieregels

Zoals al aangegeven bestaat het plan uit het transformeren van een bedrijfsperceel met bedrijfsbebouwing en een woonark naar een woonperceel. Langs het lint wordt een 2-onder-1-kap woning gerealiseerd en op de plek van de woonark wordt, langs het water, een vrijstaande woning gerealiseerd. Het lint en dus ook het plangebied maakt onderdeel uit van het bestaand stedelijk gebied, waarmee sprake is van een inbreidingslocatie. Vanuit ruimtelijke kwaliteit is daarom sprake van inpassen. De woningen passen binnen de bestaande identiteit van het lint en passen ook qua aard en schaal bij het lint. Daarnaast is sprake van zorgvuldig ruimtegebruik. De ruimtelijke kwaliteit blijft hierdoor sowieso per saldo gelijk en verbetert zelfs.

Omdat sprake is van de bouw van slechts drie woningen in een bestaand bebouwd lint is geen sprake van een stedelijke ontwikkeling. Toetsing aan de ladder is hierdoor niet nodig.

Wat betreft de ligging in de LiB-5 contour Schiphol geldt dat bekend is dat er sprake is van geluid door het vliegverkeer. Het plan betreft een beperkt aantal woningen, waardoor de invloed op het totale aantal geluidgehinderden minimaal is. De woningbouw op deze locatie leidt ook niet tot een beperking van het gebruik van Schiphol of het luchtruim. Er wordt geen extra hoogte gerealiseerd en er zijn geen installaties die verstorend kunnen werken voor de luchtvaart. De woningen worden daarbij gebouwd in een gebied waar al sprake is van bestaande bewoning, waardoor er geen nieuwe gevoelige bestemming in een onbebouwd gebied ontstaat. Op basis van de geluidsbelasting (Lden) ligt het gebied weliswaar binnen de LiB-5 contour, maar wordt in de praktijk een acceptabel geluidsniveau verwacht (bijvoorbeeld < 58 dB Lden), waarmee een aanvaardbaar woon- en leefklimaat kan worden gerealiseerd. Daarnaast kunnen de woningen worden voorzien van geluidswerende maatregelen zoals triple glas en ventilatiesystemen, zodat binnenniveaus ruimschoots voldoen aan de normen. Gezien de behoefte daarnaast aan woningen is de transformatie gewenst. Het plangebied is nu een braakliggend terrein met weinig kwaliteit. Door de transformatie wordt er in het lint ook nog kwaliteit toegevoegd.

Wat betreft klimaatverandering en overstromingsgevaar geldt dat het perceel niet geheel wordt verhard en ook nog wordt voorzien van groen en bomen. Daarnaast wordt er aan de noordzijde, aansluitend aan de bestaande watergang, extra water gecreëerd, voor de aanleg van de boten. Daarmee wordt ook het waterbergend vermogen vergroot.

Conclusie

Gezien voorgaande voldoet het plan aan het provinciale beleid.

3.3 Regionaal beleid

Regionale Structuurvisie Holland Rijnland 2020

De kern Leimuiden maakt onderdeel uit van de regio Holland Rijnland, waarvoor de betrokken gemeente gezamenlijk een visie hebben ontwikkeld om te werken aan de toekomst van deze regio. De regio wil op de scharnierplek tussen de Noord- en Zuidvleugel van de Randstad een gebied zijn waar wordt gewerkt aan kwaliteit en waar het goed wonen, werken en recreëren is, met een uitstraling die verder gaat dan de regio- of landsgrenzen.

De Regionale Structuurvisie geeft de grote lijnen weer van de door gewenste richting en duidt de grote projecten aan waar de deelnemende gemeenten aan willen werken. De Regionale Structuurvisie is een product van intensieve samenwerking van de vijftien gemeenten in Holland Rijnland. Ze laat zien hoe sterk de gezamenlijke gemeenten kunnen zijn en hoe belangrijk het is dat deze met elkaar de toekomst ingaan. De visie levert een bijdrage aan het denken over de toekomst van de Randstad. In deze Regionale Structuurvisie van Holland Rijnland wordt inzicht gegeven in de ruimtelijke ontwikkelingen tot 2020 (met doorkijk naar 2030). Op basis van deze visie worden de onderstaande zeven kernbeslissingen geformuleerd. Deze kernbeslissingen geven de belangrijkste keuzes weer:

1. Holland Rijnland is een top woonregio;
2. Leiden vervult een regionale centrumfunctie;
3. Concentratie stedelijke ontwikkeling;
4. Groen-blauwe kwaliteit staat centraal;
5. Het Groene Hart, de Bollenstreek en Duin, Horst en Weide blijven open;

6. Twee speerpunten voor economische ontwikkeling: kennis en Greenports;
7. Verbetering van de regionale bereikbaarheid.

Voor het wonen in het veenweide- en plassengebied stelt de regionale structuurvisie in algemene termen dat er meer aandacht moet komen voor wonen. Holland Rijnland zet in op woningbouw binnen het bestaande bebouwd gebied, op een kleinschalig niveau en variërend in woonmilieus, prijzen en woningtypes. Nieuwe ontwikkelingen moeten worden afgestemd op de bestaande kernkwaliteiten.

Planspecifiek

Het plan sluit aan bij punt 1 en 3 van de regionale structuurvisie. Het betreft een kleinschalige woningbouwontwikkeling binnen stedelijk gebied.

Regionale woonagenda Holland Rijnland

De Regionale Woonagenda (RWA) is een verdieping van de Regionale Omgevingsagenda en is op 6 juni 2023 vastgesteld door het Algemeen Bestuur van de regio Holland Rijnland. De RWA helpt gemeenten bij het realiseren van de nieuwe woningbouwopgave, bij de juiste woning op de juiste plek en afstemming van woningbouw op de ruimtelijke ontwikkeling van de regio. Daarmee biedt dit een onderbouwing voor plannen, in het kader van de Ladder voor Duurzame Verstedelijking. Deze Woonagenda speelt in op de verwachtingen die de provincie in het kader van haar verantwoordelijkheid heeft van regionaal woonbeleid.

In de Regionale omgevingsagenda zijn gezamenlijk afspraken gemaakt die een relatie hebben met het wonen. In deze agenda wordt voortgebouwd op deze afspraken. In de Omgevingsagenda zijn de volgende kaders en afspraken over woningbouw vastgelegd:

- Primair doorzetten van de ontwikkeling langs de verstedelijkingsas Oost-West van Katwijk tot Zoeterwoude tot 2030.
De stedelijke as wordt vanaf het einde van dit decennium doorgetrokken tot Alphen aan den Rijn voor duurzame verstedelijking in Holland Rijnland. Dit betekent dat secundair wordt ingezet op extra woningbouw in of nabij de kernen. Hierbij is het wel van belang dat de kernen vitaal blijven. Beperkte extra woningbouw blijft mogelijk primair voor de lokale behoefte;
- Buiten de verstedelijkingsas zorgen voor veelkleurige en vitale kernen zodat deze leefbaar blijven en meegaan in de ontwikkeling. Beperkt woningen toevoegen in en direct langs de randen van de kernen blijft dus mogelijk, met name gericht op de lokale behoefte;
- Realiseren van een prettig woon- en leefklimaat met diverse woon- en leefmilieus;
- Woningen aanbieden voor diverse doelgroepen en woonwensen, in zowel grote als kleinere kernen, met elk een eigen identiteit en woningaanbod;
- Diverse woonmilieus in een compacte setting realiseren met gezonde vergroening van de bebouwde omgeving als uitgangspunt;
- We kiezen voor geconcentreerde verstedelijking om het landschap en de dorpsranden te sparen. De woningbehoefte is alleen binnenstedelijk in subregio's noord en oost niet altijd meer op te lossen;
- Daar waar het binnenstedelijk of binnen de kern niet meer past, benutten we daarom de kansen die er liggen om de kwaliteit van de stads- en dorpsranden te versterken via landschappelijke verstedelijking. Door middel van "landschapsplannen"¹ kunnen harde overgangen tussen kern en landschap verbeterd worden.

De provincie heeft aan de hand van de woningbehoefteprognose een verdeling van de woningbouw naar subregio's opgesteld. Kaag en Braassem ligt in de subregio Oost, welke bestaat uit Kaag en Braassem, Alphen aan den Rijn en Nieuwkoop.

Dit betekent dat tot 2030 behoefte is aan 9.500 – 11.000 woningen. Om deze capaciteit te halen is afgesproken dat er 130% aan harde plannen moet worden gerealiseerd.

Op deze manier kunnen tegenvallers worden opgevangen. Voor de subregio Oost geldt dat de planvoorraad tot 2030 in de buurt komt van de ambitie als rekening gehouden wordt met 130% planning. Een paar tegenvallers kunnen er dus al voor zorgen dat de opgave niet wordt gehaald. Juist in deze subregio's geven meerdere gemeenten aan dat het lastig is voldoende nieuwe plannen te ontwikkelen doordat de binnenstedelijke locaties beperkt zijn. Ook geven gemeenten aan dat zelfs als rekening wordt gehouden met 30% planuitval er een risico is op vertraging als gevolg van bijvoorbeeld geluid, stikstof of bouwkosten waardoor de beoogde woningbouwproductie niet gehaald wordt. Daarom is van belang dat nieuwe plannen worden toegevoegd.

Tabel 1: Woningbehoefteraming naar subregio

Subregio	Bandbreedte
Noord	6.500 – 7.500
Oost	9.500 – 11.000
West	12.000 – 15.500
Totaal Holland Rijnland*	ca 30.500

* Dit betreft een netto uitbreiding van de woningvoorraad (som van nieuwbouw minus sloop en onttrekkingen)

Let op: Verdeling is conform de provinciale woningbehoefteraming 2021, bewerking Companen

Verder zijn afspraken gemaakt over het realiseren van voldoende betaalbare woningen. Het gaat dan om sociale woningen en woningen voor middeninkomens.

Afspraken tot en met 2030:

1. Van de nieuwbouw is minimaal 30% sociale huur (netto toevoeging) in elke gemeente. We monitoren de realisatie hiervan op het niveau van het totale programma in de gemeente, dus niet op het niveau van afzonderlijke projecten;
2. Van het aandeel sociale huur is minimaal 20% geschikt voor uitstromers uit intramurale voorzieningen en spoedzoekers (zie afspraak 6 en 7 pagina 13);
3. Van de nieuwbouw is minimaal 35% van de netto toevoeging bereikbaar voor middeninkomens (op gemeenteniveau). De verdeling over prijscategorieën binnen dit segment wordt door de gemeenten zelf bepaald;
4. Flexwoningen, tijdelijke concepten en nieuwe woningen gerealiseerd vanuit de bestaande voorraad (bijvoorbeeld via splitsen) rekenen we mee bij het realiseren van de gewenste procentuele verdeling.

Planspecifiek

In dit plan gaat het om de bouw van drie woningen op een binnenstedelijke locatie. Per saldo gaat het om het toevoegen van twee woningen. In de huidige situatie is er namelijk al een woonark aanwezig. Zowel vanuit de provincie, regio als de gemeente wordt ingezet op de bouw van woningen in het sociale en middensegment. Om het plan financieel haalbaar te maken worden alleen geen sociale woningen gebouwd. De te realiseren woningen vallen hierdoor niet in de categorie betaalbaar. Dat is ook niet realistisch bij zo'n kleinschalige ontwikkeling. Daarbij vraagt een gezonde woningmarkt ook diversiteit in aanbod. Het toevoegen van een klein aantal woningen in het hogere segment kan bijdragen aan een evenwichtige markt, waarin verschillende inkomensgroepen passende woningen kunnen vinden. Dit kan bovendien druk op de middensegment- en sociale woningmarkt verminderen, doordat hogere inkomens niet in het middensegment hoeven te zoeken. Woningen in het hogere segment hebben daarbij vaak een hogere architectonische kwaliteit, grotere kavels of extra landschappelijke inpassing.

Dit kan positief bijdragen aan het imago en de uitstraling van de buurt en de leefomgeving verbeteren, zonder negatieve gevolgen voor de toegankelijkheid van woningen voor lagere inkomens.

Omdat het niet mogelijk is om bij alle projecten woningen te bouwen in het sociale- en middensegment, bestaat de mogelijkheid om, bij projecten onder de 10 woningen, het percentage sociaal en middensegment af te kopen. Daarom zal een afdracht worden gedaan in het sociale vereveningsfonds. Gezien de behoefte aan extra woningen in Kaag en Braassem is dit daarom een gewenste ontwikkeling.

Conclusie

Het plan voldoet aan het regionale beleid.

3.3 Gemeentelijk beleid

Omgevingsvisie Kaag en Braassem

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

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

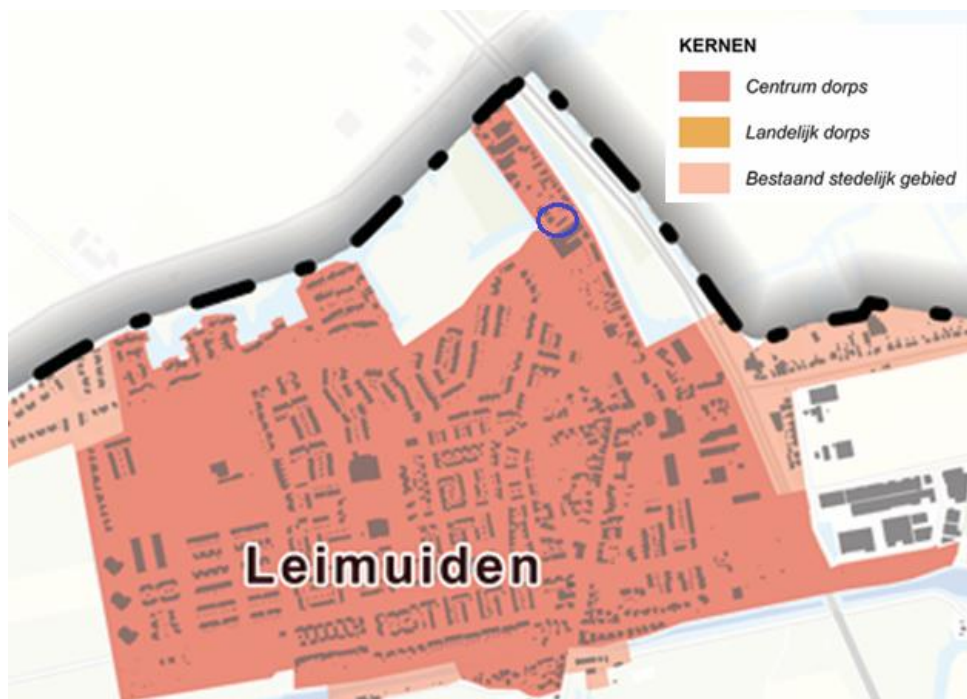
Gebiedstype kernen

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. Het plangebied ligt in de kern Leimuiden. Iedere kern heeft een eigen identiteit met eigen karakteristieken. Deze worden per kern benoemd en uitgewerkt in de dorpsperspectieven.

Daarnaast worden de kernen onderverdeeld in de sub-gebiedstypen centrum dorps en landelijk dorps. Onder centrum dorps vallen de kernen Roelofarendsveen, Oude Wetering, Leimuiden en Woubrugge.

Deze kernen hebben een relatief hoog voorzieningenniveau en inwonersaantal ten opzichte van de kernen die vallen onder het sub-gebiedstype landelijk dorps. De uitgangspunten voor dit gebied zijn:

- Een passende woning voor iedereen.
- Een veilige, leefbare en klimaatadaptieve woon- en werkomgeving
- Het wordt wenselijk geacht om (agrarische) bedrijfsbestemmingen in en rondom de kern te wijzigen naar bijvoorbeeld woningbouw, om zo bedrijfsbestemmingen te clusteren op de bedrijventerreinen en het woon- en leefklimaat in de kernen te verbeteren.
- Het in stand houden en verder opwaarderen van het voorzieningenniveau binnen de kernen.
- Grootschalige woningbouwprojecten zijn mogelijk. Denk hierbij bijvoorbeeld aan Braassemerland in Roelofarendsveen en de ontwikkeling van de Grietpolder in Leimuiden.
- Detailhandel concentreren we zoveel mogelijk in de dorpscentra.



Afbeelding 14 Kaart met kernen Kaag en Braassem

Dorpsperspectief Leimuiden

Leimuiden ligt op een strategische plek bij wegen en water. De relatie met dit water kan meer gezocht worden en mag ook beter zichtbaar worden. Rondom Leimuiden vinden we open landschap. We streven het behoud van dit open landschap zo veel mogelijk na. De scheidslijn tussen bebouwing van de kern en het open landschap kan een groengordel worden rondom Leimuiden. Er zijn binnen deze kern al de nodige woningbouwinitiatieven in de afgelopen en aankomende jaren, maar de meest logische plek voor eventuele woningbouw in de toekomst zou nog in westelijke richting zijn. Zo wordt er op dit moment druk getekend aan de Grietpolder-ontwikkeling. Hierbij zullen de verenigingen worden uitgeplaatst naar de polder ten westen van de huidige ijsbaan en wordt er beoogd op de vrijkomende locaties ruim 200 woningen te realiseren.

Ook wordt er gezocht naar een passende entree voor het dorp nu de kerk al enkele jaren is gesloopt. Ten slotte wordt de mogelijke herontwikkeling van twee voormalige bedrijfslocaties (Connexion-terrein en Boot Beton-terrein) met belangstelling gevolgd.

Toetsing omgevingsvisie

Het plangebied ligt in de kern Leimuiden in het gebied centrum dorps. De ambities zijn vooral gericht op een passende woning voor iedereen, waarbij er eerst gekeken wordt naar inbreidingslocaties en daarna naar gebieden aan de randen van de kernen. Expliciet wordt genoemd dat het de voorkeur heeft om bedrijvenlocaties te wijzigen naar woningbouw, waarbij de bedrijven op bedrijventerreinen worden geconcentreerd. De transformatie van een bedrijfsperceel naar woningbouw sluit hierbij aan en zorgt ervoor dat identiteit van de kern wordt versterkt: het toevoegen van drie woningen is een kleinschalige ontwikkeling die past binnen het bestaande dorpsbeeld, waardoor de identiteit en het karakter van Leimuiden behouden blijven. Daarnaast zorgt de bouw van de woningen ervoor dat er extra woonruimte binnen de kern ontstaat, wat bijdraagt aan diversiteit in het woningaanbod. Dit ondersteunt de doelstelling om verschillende doelgroepen – bijvoorbeeld gezinnen, starters of ouderen – een passende woning te bieden. Door het bedrijfsperceel te herontwikkelen tot woningen wordt daarnaast het aantal bedrijvigheid-gerelateerde functies in de kern verminderd, waardoor overlast, verkeer en milieu-effecten in het woongebied afnemen. Daarmee wordt ook de woonomgeving veiliger en leefbaarder.



Afbeelding 15 dorpsperspectief Leimuiden

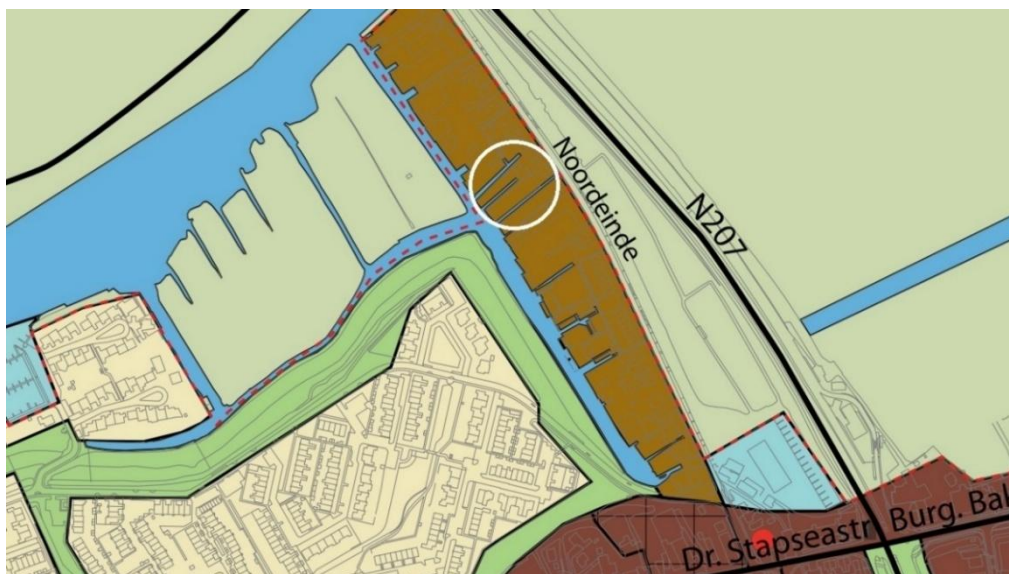
Nota Inbreidingslocaties

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.

Lint Noordeinde

Het plangebied ligt binnen het lint aan de Noordeinde. In de nota is het volgende opgenomen voor dit lint. Het Noordeinde bestaat als bebouwingslint niet zo lang als het historische lint van Leimuiden. Begin 20ste eeuw is de eerste bebouwing langs het Noordeinde gerealiseerd. Kenmerkend voor het Noordeinde zijn de vele bedrijven in het lint. De grote bedrijfsgebouwen liggen over het algemeen achter de bedrijfswoningen waardoor het Noordeinde toch een dorps karakter heeft. Aan het einde van het Noordeinde zijn echter enkele expressieve bedrijfsgebouwen gerealiseerd die dit karakter aantasten. Om de kwaliteit van het lint te behouden zijn dergelijke nieuwe ontwikkelingen ongewenst en moet meer aansluiting worden gezocht bij de overige bebouwing aan het Noordeinde. Naast vrijstaande bedrijfswoningen komen er in de eerste lijn ook normale woningen voor. Hierbij gaat het om een mix van woningtypes met verschillende kappen en kaprichingen. Vanaf de provinciale weg zijn het met name deze kappen die het beeld bepalen. De tweedelijns bebouwing bestaat vrijwel uitsluitend uit bedrijfsgebouwen. Bij inbreidingsinitiatieven is het in ieder geval van belang dat de tweedelijns bebouwing wat betreft maat en schaal aansluit bij de woningbouw in de eerste lijn.



Afbeelding 16 Kaart Leimuiden uit Nota Inbreidingslocaties (globale ligging plangebied witte cirkel)

In de nota zijn voor het Noordeinde concrete uitgangspunten voor nieuwe bebouwing opgenomen. In onderstaande tabel zijn deze uitgangspunten opgenomen en is aangegeven of het plan hieraan voldoet.

Hoofdropzet – Lint Noordeinde		
<i>Wat</i>	<i>Uitgangspunt</i>	<i>Plan</i>
Bouwen achterop het perceel	Alleen als de voorzijde van het perceel bebouwd is	De voorzijde zal bebouwd zijn
Situering op de kavel	Aan de weg of achter het lint	Het plan voldoet hieraan
Nokrichting	Haaks op of parallel aan de openbare weg	Het plan voldoet hieraan
Woningtype	Vrijstaande of twee-onder-één-kap-woningen	Het gaat om een twee-onder-een-kap woning en een vrijstaande woning
Oppervlak perceel vrijstaand	Minimaal 300m ² , exclusief wateroppervlak	De kavel wordt 413 m ²
Oppervlak perceel 2 [^] 1	Minimaal 200m ² , exclusief wateroppervlak	De kavels worden 339 m ² en 371 m ²
Afstand tot zijerfgrens	Minimaal 3 meter	De afstand van de 2 [^] 1 is aan de noordzijde 3,9 m. Hiervoor is gekozen om aan de andere zijde een toegangsweg van 4 m breed te kunnen realiseren naar de bijgebouwen en de woning in de tweede lijn.
Afstand tot voorerfgrens	Circa 7 meter aan het lint en achter het lint minimaal 3 meter	Het plan voldoet hier aan
Afstand tot achtererfgrens	Minimaal 8 meter	Het plan voldoet hieraan
Voorgevelrooilijn	Rechte rooilijn, achter het lint kan de rooilijn verspringen	Het plan voldoet hieraan
Gevels aan openbare ruimte	Zijde grenzend aan openbare weg vormgeven als voorgevel	Het plan voldoet hieraan
Parkeren	Minimaal 2 parkeerplaatsen op eigen terrein	Het plan voldoet hieraan
Massa		
Oppervlakte hoofdgebouw	maximaal 40% van het perceeloppervlak (exclusief water) maximaal van 150m ²	Hier voldoet het plan aan
Goothoogte	In aansluiting op de omgeving	De goothoogte wordt iets hoger, maar is nog steeds passend
Nokhoogte	In aansluiting op de omgeving	De bouwhoogte wordt iets hoger, maar is nog steeds passend
Hellingshoek kap	maximaal 60%	Het plan voldoet hieraan
Breedte woning	In aansluiting op de omgeving	Het plan voldoet hieraan

Toetsing Nota inbreidingslocaties

Het plan sluit aan bij de specifieke uitgangspunten voor bebouwing aan het Noordeinde. Daarnaast wordt één van de bedrijfslocaties, die zorgt voor de aantasting van het dorpse karakter van het lint, gesaneerd. Daarvoor in de plaats worden drie woningen gebouwd die aansluiten bij de bebouwing in het lint. Er wordt een twee-onder-een-kap woning gebouwd in het lint en één woning in de tweede lijn. De woning in de tweede lijn sluit aan bij de woningen in het lint. Daarmee draagt dit plan bij aan het versterken van het beeld en de ruimtelijke kwaliteit van het lint.

Welstandsnota

Op 6 september 2010 heeft de gemeenteraad van Kaag en Braassem de welstandsnota vastgesteld. De welstandsnota bevat de basisvoorwaarden, waaraan aanvragen om omgevingsvergunning op welstandsaspecten worden getoetst en het legt voor bepaalde gebieden de beoordelingskaders vast. Dit is opgesteld vanuit een visie op de toekomst van het gebied en vanuit een beeld van aanwezige waarden. Er zijn criteria benoemd die zorgen dat de toekomstige bebouwing past in de omgeving. De welstandsnota richt zich daarmee op bestaande karakteristieken. In het welstandsbeleid heeft de initiatiefnemer veel vrijheid. Dit betekent dat er in principe geen welstandstoets wordt gedaan, met uitzondering van de monumenten en beschermde dorpsgezichten.

Planspecifiek

Uit de welstandskaat van de gemeente Kaag en Braassem blijkt dat het plangebied is gelegen in een welstandsluw gebied. Er zijn geen monumenten aanwezig binnen het plangebied en het plangebied maakt eveneens geen onderdeel uit van een beschermd dorpsgezicht.

Aan de ontwikkeling worden vanuit het gemeentelijk welstandsbeleid geen nadere voorwaarden gesteld.

Conclusie

Gezien voorgaande voldoet het plan aan het gemeentelijk beleid.

4. Aspecten fysieke leefomgeving en milieu

De beleidsvelden milieu en de fysieke leefomgeving groeien de laatste decennia steeds meer naar elkaar toe. Ook op rijksniveau wordt steeds meer aandacht gevraagd voor de wisselwerking tussen milieu en de fysieke leefomgeving. Milieubeleid kan beperkingen opleggen aan de gewenste ontwikkelingen maar is primair bedoeld om een zo optimaal mogelijke leefomgeving te realiseren. In dit hoofdstuk wordt ingegaan op de fysieke omgevingsaspecten en het milieu die een rol spelen bij ruimtelijke ontwikkeling binnen dit plan. Deze onderwerpen worden in dit hoofdstuk toegelicht.

4.1 Bodem

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. 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). Daarnaast zijn er specifieke regels over bodem opgenomen in het Aanvullingsbesluit Bodem en de activiteiten zijn opgenomen in het Besluit activiteiten leefomgeving (Bal):

- Regels over nazorg van de bodem na saneren op grond van het Bal, het omgevingsplan, een omgevingsvergunning of een maatwerkvoorschrift (artikel IIIa, paragraaf 2.3.6a.2);
- Regels over graven in de bodem (paragraaf 3.2.21 en 3.2.22 Bal);
- Regels over activiteiten op een locatie met historische bodemverontreiniging zonder onaanvaardbaar risico (paragraaf 2.3.6a.4);
- Maatwerkregels over het saneren van de bodem in het zinkassengebied De Kempen, (paragraaf 2.3.6a.5).

Bij wijzigingen van activiteiten geldt dat de bodem geschikt moet zijn voor het beoogde gebruik. Dit kan betekenen dat een onderzoek moet worden verricht naar de bodem- en grondwaterkwaliteit.

Onderzoek

Vooronderzoek bodem

Door het bureau Millon is een milieuhygiënisch vooronderzoek bodem uitgevoerd, d.d. 3 juli 2025. Uit het onderzoek blijkt het volgende.

Tijdens eerdere bodemonderzoeken zijn op de locatie maximaal licht verhoogde gehalten aan zware metalen, PAK en OCB aangetoond. In het grondwater zijn geen barium en xylenen verhoogd aangetoond tot boven de streefwaarde. De drupzone van de voormalig bebouwing en bebouwing op de zuidelijke perceelgrens is niet onderzocht op asbest. Tevens is op het maaiveld puin aanwezig, vermoedelijk van de sloop van de bebouwing. Hiermee is de locatie verdacht op het voorkomen van parameters uit het standaardpakket en asbest.

Afhankelijk van het volume grond dat vrijkomt bij de te realiseren leghavens kan een partijkeuring conform protocol 1001 noodzakelijk zijn voor de afvoer van de grond. Verkennend bodem- en asbestonderzoek conform, respectievelijk de NEN 5740 en NEN 5707, is noodzakelijk gelet op de aangetroffen puinbijmengingen en de drupzones.

Met dit onderzoek kan bepaald worden of de locatie geschikt is voor de toekomstige woningen (bodemgevoelige locatie). Vervolgonderzoek naar de waterbodem is niet nodig.

De volgende verdachte locaties en onderzoeksstrategieën worden gehanteerd voor het verkennend bodem- en asbestonderzoek:

Tabel 2: Deellocaties met conclusies onderzoek en uit te voeren onderzoeken

Deellocatie	Hypothese/onderzoeksstrategie	Verdachte parameters
Volledige locatie	NEN 5740 strategie verdacht heterogeen	Zware metalen, PAK, minerale olie
Volledige locatie	NEN 5707/5897, strategie verdacht heterogeen	asbest
Drupzones voormalig schuur	Gebaseerd op NEN 5707 maatwerk	asbest
Drupzone gebouw zuidzijde	Gebaseerd op NEN 5707 maatwerk	asbest

Om te kunnen bepalen of de bodem geschikt is voor woningbouw is daarom een verkennend bodemonderzoek en een asbestonderzoek nodig.

Verkennen bodemonderzoek

Door het bureau Millon is een op 25 september 2025 verkennend bodemonderzoek uitgevoerd. Uit dit onderzoek blijkt het volgende.

In de grond zijn maximaal licht verhoogde gehalten aangetoond. Op basis van de gehalten PFAS voldoet de bodemfunctieklaas aan klasse wonen. In het grondwater zijn geen verhoogde concentraties aangetoond. Voor de parameters uit het standaard pakket voldoet de bodem aan de maximaal toelaatbare kwaliteit voor de toekomstige nieuwbouw van de woning.

In de druppelzones wordt de grenswaarde voor nader bodemonderzoek voor asbest overschreden. Tevens wordt in één druppelzone de risiconorm voor respirabele vezels overschreden. In verband met de beperkte omvang van druppelzones is nader bodemonderzoek niet mogelijk. Ter plaatse van de drupzones voldoet de grond niet aan de maximaal toelaatbare kwaliteit. Aangezien de gemeente nog geen eigen maximale waarde heeft is de overgangsrecht uit de Wet Bodembescherming van toepassing.

Op de locatie is sprake van drie spots met asbestverontreiniging met de volgende omvang:

- Druppelzone 1: 9 m³ (15 m x 2 m x 0,3 m)
- Druppelzone 2: 9 m³ (15 m x 2 m x 0,3 m)
- Druppelzone 3: 22,5 m³ (75 m x 1 m x 0,3 m)

Gelet op de geplande nieuwbouw moeten de drupzones gesaneerd worden. Hiermee is de mba (milieubelastende activiteit) 'saneren' van toepassing, paragraaf 3.2.23 en 4.121 uit het BAL van toepassing. Deze moeten uitgevoerd worden door BRL6000 en BRL7000 erkende bedrijven en de noodzakelijke meldingen in het DSO-systeem.

In de bovengrond van het overige terrein en het puinpad is zowel zintuigelijk als analytisch geen asbest boven de grenswaarde voor nader bodemonderzoek aangetoond. Nader onderzoek is niet noodzakelijk.

CROW 400

Bij werkzaamheden in de grond dienen de maatregelen conform de CROW-publicatie 400 'Werken in en met verontreinigde bodem' te worden aangehouden. Op basis van het huidige bodemonderzoek is voorlopige veiligheidsklasse voor de druppelzones zwart niet vluchtig van toepassing. De definitieve klasse kan worden vastgesteld door een middel of hoger veiligheidskundige.

Conclusie

Uit de uitgevoerde onderzoeken blijkt dat bodemkwaliteit geschikt is voor de bouw van woningen. Wel dienen een drietal druppelzones met asbestverontreiniging gesaneerd te worden. Er is verder geen nader onderzoek meer nodig.

4.2 Geluid

Veel functies in de fysieke leefomgeving hebben te maken met geluid. Ze maken geluid of ze worden eraan blootgesteld. De regels over geluid gaan over het beheersen van geluid door wegen, spoorwegen en industrieterreinen en de bescherming van geluidgevoelige gebouwen en andere gebouwen en plekken.

Ook zijn direct werkende regels in de bruidsschat opgenomen. Dit zijn de regels voor het bepalen en beoordelen van geluid door een toegelaten activiteit.

Bij planontwikkelingen, de aanleg of wijziging van een weg, spoorweg of industrieterrein, moet worden bepaald of de geluidbelasting op gevoelige bestemmingen voldoet aan de standaardwaarden. Een berekening is nodig indien een gevoelige bestemming ligt binnen het geluidaandachtsgebied (voorheen geluidzones). De omvang van de geluidaandachtsgebieden wordt bepaald op basis van berekeningen en beslaat het gebied waarbinnen de standaardwaarde mogelijk wordt overschreden. De standaardwaarden zijn in onderstaande tabel opgenomen.

Geluidbronssoort	standaardwaarde [dB]
wegen en spoorwegen zonder GPP	53 dB
provinciale wegen met GPP	50 dB
rijkswegen (met GPP)	50 dB
spoorwegen met GPP	55 dB
industrieterreinen	50 dB Lden, 40 dB Lnight

Op grond van artikel 3.22 van het Bkl is bepaald wat een geluidsgevoelige bestemming is. Het gaat dan om een geluidsgevoelige ruimte een verblijfsruimte of verblijfsgebied van een:

- woonfunctie of bijeenkomstfunctie die een nevengebruiksfunctie is van die woonfunctie;
- onderwijsfunctie;
- gezondheidszorgfunctie met bedgebied of bijeenkomstfunctie die een nevengebruiksfunctie is van die gezondheidszorgfunctie; of
- bijeenkomstfunctie voor kinderopvang met bedgebied.

Beoordeling

Door het bureau De Roever Omgevingsadvies is op 10 juni 2025, aangepast op 10 december 2025, een akoestisch onderzoek uitgevoerd. In dit onderzoek is de geluidbelasting vanwege het wegverkeerslawaai berekend voor de Noordeinde 78 in Leimuiden.

Hogere waarden

Een hogere waarde is nodig omdat niet alle berekende geluidsniveaus komend van de gezoneerde wegen in de omgeving onder de voorkeursgrenswaarde van 48 dB liggen. Maatregelen worden niet doelmatig geacht, het verlenen van een hogere waarde blijkt mogelijk.

Toetsing standaardwaarden en grenswaarden

Het berekende geluid van gemeentelijke wegen bedraagt maximaal 49 dB. Hiermee wordt de standaardwaarde van 53 dB en de grenswaarde van 70 dB niet overschreden. Maatregelen hoeven niet nader onderzocht te worden.

Het berekende geluid van de Provinciale Weg (N207) bedraagt maximaal 60 dB. Hiermee wordt de voorkeursgrenswaarde van 53 dB overschreden maar de maximale ontheffingswaarde van 63 dB niet. Maatregelen worden niet doelmatig geacht, dit is verder onderbouwd in het onderzoek (paragraaf 3.4).

Gevelwering en woon- en leefklimaat

Benodigde gevelwering

Het gezamenlijke geluid bedraagt ten hoogste 62 dB ter plaatse van de voorgevels van de woningen direct aan het Noordeinde (1e en 2e verdieping). De vereiste karakteristieke geluidwering $G_{a;k}$ bedraagt dan maximaal $62 - 33 = 29$ dB. Het bevoegd gezag zal bepalen of er nader onderzoek gedaan moet worden naar de geluidwering van de gevels.

Woon- en leefklimaat

De milieukwaliteit wordt geclassificeerd als 'Slecht' tot 'Zeer goed'. Het woon- en verblijfsklimaat ter plaatse van de beoogde woningen wordt als acceptabel aangemerkt. Op basis van de toelichting in paragraaf 3.5.1 en 3.5.2 kan gesteld worden dat het cumulatieve geluid een aanvaardbaar woon- en verblijfsklimaat niet in de weg staat.

Conclusie

Gezien voorgaande gelden vanuit het Bkl, onderdeel verkeerslawaaï, geen beperkingen tegen onderhavige planontwikkeling. De omgevingsdienst heeft een besluit hogere waarde genomen.

4.3 Omgevingsveiligheid

Omgevingsveiligheid beschrijft de risico's die ontstaan als gevolg van opslag, productie, gebruik en vervoer van gevaarlijke stoffen en windturbines. Voor omgevingsveiligheid zijn regels opgenomen in paragraaf 5.1.2 van het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl).

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

Plaatsgebonden risico

Grenswaarden en standaardwaarden voor het Plaatsgebonden Risico (PR) ten aanzien van (zeer) (beperkt) kwetsbare gebouwen en (beperkt) kwetsbare locaties zijn opgenomen in artikel 5.6 tot en met artikel 5.11a van het Bkl. Grenswaarden voor kwetsbare en zeer kwetsbare gebouwen en kwetsbare locaties (artikel 5.7. lid 1 Bkl) worden in een Omgevingsplan in acht genomen. Met standaardwaarden voor beperkt kwetsbare gebouwen en locaties wordt in een omgevingsplan rekening gehouden (artikel 5.11 Bkl).

Voor het plaatsgebonden risico gelden, afhankelijk van de activiteit, vastgestelde afstanden of te berekenen afstanden (bijlage VII Bkl).

Groepsrisico

Bij groepsrisico is sprake van 'aandachtsgebieden'. Risicovolle activiteiten hebben van rechtswege aandachtsgebieden (artikel 5.12 Bkl). Het opnemen van aandachtsgebieden in een omgevingsplan is niet verplicht. Aandachtsgebieden zijn gebieden rond activiteiten met gevaarlijke stoffen die zichtbaar maken waar mensen binnenshuis, zonder aanvullende maatregelen onvoldoende beschermd zijn tegen de gevolgen van ongevallen met gevaarlijke stoffen. Aandachtsgebieden zijn er voor brand, explosie en gifwolk. Afhankelijk van het type activiteit met gevaarlijke stoffen, zijn er voor het aandachtsgebied in de regelgeving vaste afstanden vastgesteld of zijn deze afstanden rekenkundig te bepalen (bijlage VII Bkl). Aandachtsgebieden worden zichtbaar gemaakt in het Register externe veiligheidsrisico's (REV). Binnen een aandachtsgebied kan sprake zijn van een voorschriftengebied. Een gemeente kan in het Omgevingsplan afzien van aanwijzing van een brand- of explosievoorschriftengebied of een kleiner brandof explosievoorschriftengebied aanwijzen (artikel 5.14 Bkl). Als het initiatief in een voorschriftengebied ligt, dan gelden voor nieuwbouw aanvullende bouweisen uit het Besluit bouwwerken leefomgeving (artikel 4.90 tot en met 4.96 Bbl). Voor zeer kwetsbare gebouwen, zoals scholen, kinderdagopvang en verzorgingstehuizen, geldt altijd een voorschriftengebied, en gelden dus aanvullende bouweisen bij nieuwbouw (artikel 5.14 Bkl).

Los van een eventueel voorschriftengebied kan een gemeente aanvullende eisen stellen, bijvoorbeeld aan vluchtroutes en de bereikbaarheid van het gebied door hulpdiensten. Dergelijke eisen worden dan opgenomen in de omgevingsvergunning.

Een berekening van het groepsrisico is onder de Omgevingswet optioneel; het is niet meer verplicht om het groepsrisico te bepalen, maar een gemeente mag hier nog wel om vragen (via een voorschrift) om de toelaatbaarheid van de situatie te beoordelen.

Naast bovengenoemde regels over veelvoorkomende situaties zijn voor een aantal specifieke situaties nog de volgende delen van het Bkl van belang:

- Beperkingen in het belemmeringengebied (voormalige belemmeringenstrook in de huidige regelgeving) van buisleidingen: paragraaf 5.1.2.3 Bkl;
- Veiligheid rond opslaan, herverpakken en bewerken van vuurwerk en pyrotechnische artikelen voor theatergebruik: paragraaf 5.1.2.4 Bkl;
- Veiligheid rond het bewerken en opslaan van ontplofbare stoffen voor civiel gebruik en op militaire objecten (paragraaf 5.1.2.5 Bkl);
- Veiligheid rond luchthavens (paragraaf 5.1.2.6 Bkl).

Beoordeling

Voor Omgevingsveiligheid is een aantal bronnen van belang, namelijk het vervoer van gevaarlijke stoffen via de weg, het spoor of het water, het transport door ondergrondse leidingen en de opslag van gevaarlijke stoffen. Voor het plangebied is de Atlas voor de Leefomgeving geraadpleegd. Deze kaart geeft inzicht in de verschillende risico's in de woon- en werkomgeving.

Op de Atlaskaart zijn in de directe nabijheid van het plangebied geen risicovolle bedrijven en transportroutes gevestigd. Er zijn geen aandachtsgebieden vanuit oogpunt van omgevingsveiligheid.

De planlocatie ligt wel binnen de LIB-4 en LIB-5 contour van het Luchthavenindelingsbesluit (LIB). In het Bkl is bepaald dat bij het toelaten van nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen binnen LIB-contouren rekening moet worden gehouden met:

- de veiligheid van personen op de grond (externe veiligheid);
- de geluidbelasting door vliegverkeer;
- de zelfredzaamheid en bestrijdbaarheid bij een calamiteit; en
- de goede ruimtelijke ordening binnen het beperkingengebied.

Binnen de LIB-4-contour (circa 58–63 dB(A)) geldt dat woningbouw in beginsel niet wenselijk is, tenzij sprake is van zeer beperkte, ruimtelijk inpasbare bebouwing die de omgevingsveiligheid niet aantast. Binnen de LIB-5-contour (circa 48–58 dB(A)) kan woningbouw toelaatbaar zijn, mits de geluidbelasting en veiligheidsaspecten verantwoord zijn.

Het plan omvat de realisatie van drie woningen binnen bestaand bebouwd gebied. Er is geen sprake van grootschalige verstedelijking of de vorming van een woonwijk, maar van een kleinschalige, incidentele toevoeging passend bij het bestaande ruimtelijke karakter. De toevoeging van drie woningen betekent een zeer beperkte toename van de personendichtheid en vormt geen relevante wijziging voor de veiligheidscontouren. De ontwikkeling leidt hierdoor niet tot overschrijding van de risicogrenzen en heeft verwaarloosbare invloed op het groepsrisico. Wat betreft de zelfredzaamheid en bestrijdbaarheid geldt daarbij dat de locatie goed bereikbaar is voor hulpdiensten en er zijn geen beperkingen met betrekking tot ontsluiting, bluswatervoorziening of vluchtroutes. De bewoners kunnen zich bij calamiteiten tijdig in veiligheid brengen. De zelfredzaamheid wordt als hoog beoordeeld. Geconcludeerd kan daarom worden dat de ontwikkeling geen onevenredige aantasting van de omgevingsveiligheid veroorzaakt. Het plan voldoet aan de uitgangspunten van paragraaf 5.1.2.6 Bkl.

Mechanische ventilatie

Indien er in de omgeving een incident voordoet waarbij giftige (rook) gassen vrijkomen moet worden voorkomen dat deze naar binnen worden gezogen. Daarom moeten (nieuwe) woningen worden voorzien van mechanische ventilatie die met één druk op de knop is uit te schakelen.

In de voorwaarden van de te verlenen omgevingsvergunning wordt opgenomen dat een nieuwe woning pas mag worden gebruikt indien ventilatieopeningen, ventilatiesystemen en luchtbehandelingsinstallaties in de woning kunnen worden afgesloten en uitgeschakeld bij calamiteiten door bewoners.



Afbeelding 17 Risicokaart (atlas van de leefomgeving)

Conclusie

Bij omgevingsveiligheid gaat het om de gevaren die in de directe omgeving aanwezig zijn in het geval er iets mis mocht gaan tijdens de productie, het behandelen of het vervoeren van gevaarlijke stoffen. De daaraan verbonden risico's moeten aanvaardbaar blijven. Vanuit spoor-, vaarwegen, wegtransport, buisleidingen, inrichtingen en luchtvaart gelden geen beperkingen voor het plangebied.

4.4 Luchtkwaliteit

De overheid toetst en monitort de luchtkwaliteit vooral in de zogenoemde aandachtsgebieden. 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. De vergunningverlener beoordeelt een aanvraag op het effect op de luchtkwaliteit in de leefomgeving. In een aandachtsgebied moet de overheid de omgevingswaarden in acht nemen. Dit geldt voor de besluiten, als deze zorgen voor een verhoging van de concentraties binnen een aandachtsgebied.

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. Dit volgt uit artikel 5.51 van het Bkl. Hierbij gaat het om activiteiten binnen het aandachtsgebied. Maar het kan ook gaan om activiteiten in de buurt van een aandachtsgebied, als deze activiteiten zorgen voor een verhoging van de concentraties binnen het nabijgelegen aandachtsgebied. Dit betekent dat een gemeente een initiatief soms moet toetsen aan de omgevingswaarden in een nabijgelegen aandachtsgebied.

Het gaat dan om een locatie van een initiatief dat zelf buiten het aandachtsgebied ligt. Dit kan nodig zijn bij activiteiten die relatief veel luchtvervuiling veroorzaken en over een grotere afstand effect hebben. Denk aan extra verkeer of bedrijfsemissies. De vergunningverlener toetst aan de omgevingswaarden, tenzij de activiteit niet in betekenende mate (NIBM) bijdraagt aan de stikstofdioxide- (NO₂) of fijnstof- (PM₁₀) concentraties.

De specifieke beoordelingsregels voor luchtkwaliteit staan in artikel 8.17 van het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl). In Bkl zijn onder andere omgevingswaarden opgenomen voor zwaveldioxide (artikel 2.3), stikstofdioxide en stikstofoxiden (artikel 2.4) en fijn stof (artikel 2.5). De omgevingswaarden gelden voor de buitenlucht. Deze zijn niet van toepassing op een arbeidsplaats als bedoeld in artikel 2 van Richtlijn 89/654/EEG van de Raad van 30 november 1989 betreffende minimumvoorschriften inzake veiligheid en gezondheid voor arbeidsplaatsen (PbEG 1989, L 393) waartoe het publiek gewoonlijk geen toegang heeft. In onderstaande tabel is een overzicht gegeven van de omgevingswaarden uit het Bkl.

stof	jaargemiddelde	uurgemiddelde	24-uursgemiddelde	Opmerkingen
NO ₂	40 µg/m ³	200 µg/m ³	n.v.t.	Uurgemiddelde mag 18x per jaar worden overschreden
PM ₁₀	40 µg/m ³	n.v.t.	50 µg/m ³	24-uursgemiddelde mag 35x per jaar worden overschreden
PM _{2,5}	25 µg/m ³	n.v.t.	n.v.t.	-

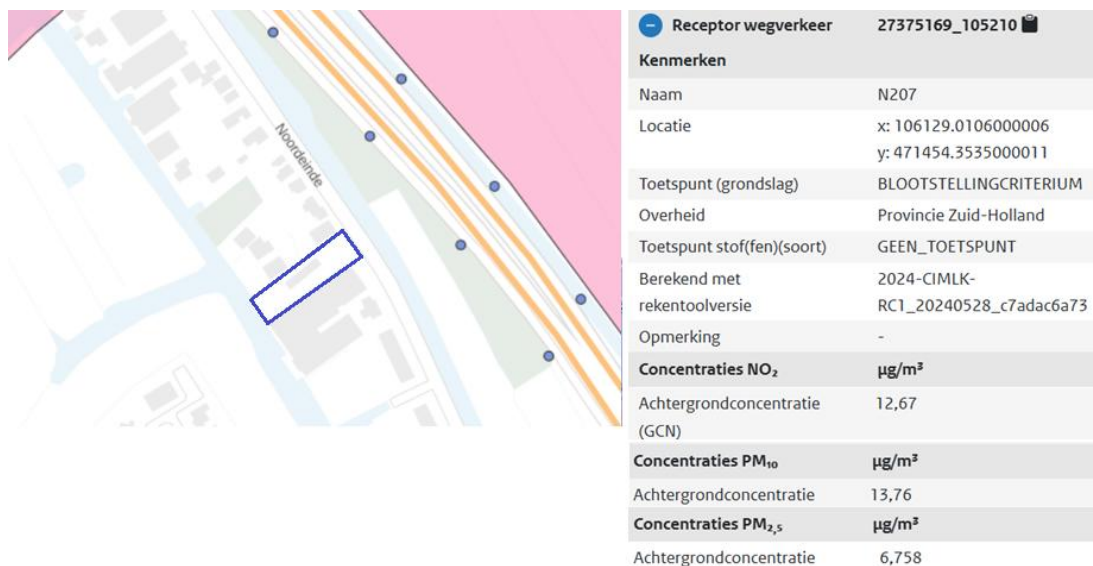
Artikel 8.17 van het Bkl stelt dat een omgevingsvergunning alleen kan worden verleend als de omgevingswaarden in acht worden genomen.

Onderzoek luchtkwaliteit

Voor de toetsing of het plan in betekenende mate bijdraagt aan de luchtkwaliteit is van belang met welke functies het plangebied wordt uitgebreid. Ten opzichte van de bestaande situatie is er sprake van de sanering van een bedrijfslocatie en daarvoor in de plaats bouwen van drie woningen. Om een beeld te krijgen van de luchtkwaliteit in het plangebied is het Centraal Instrument Monitoring Luchtkwaliteit (CIMLK) geraadpleegd voor 2023 en het prognosejaar 2030 in de jaargemiddelde achtergrondconcentraties NO₂, PM₁₀, PM_{2,5} en EC-concentratie langs de Noordeinde ter hoogte van het plangebied (x: 106129.0106000006, y: 471454.3535000011). Hieruit blijkt dat de jaargemiddelde concentraties stikstofdioxide ten hoogste 12,67 µg/m³ bedraagt. De jaargemiddelde concentratie fijn stof (PM₁₀) bedraagt ten hoogste 13,76 µg/m³. De concentraties liggen daarmee onder de wettelijke grenswaarde van 40 µg/m³. Voor PM_{2,5} geldt dat de hoogste concentratie 6,758 µg/m³ bedraagt en ligt daarmee onder de wettelijke waarde van 25 µg/m³. Geconcludeerd wordt dat het Bkl de uitvoering van het project niet in de weg staat.

Conclusie

In het algemeen kan worden gesteld dat als in de huidige situatie aan de grenswaarden wordt voldaan, ook in toekomstige jaren wordt voldaan. Deze ontwikkeling maakt drie woningen mogelijk op een voormalige bedrijfslocatie. Volgens de CIMLK is de concentratie NO₂, PM₁₀ en PM_{2,5} op de rekenpunten onder de grenswaarden, zodat er geen gevolgen zijn voor deze functie. Volgens de prognoses wordt de luchtkwaliteit in de komende jaren, door het schoner worden van het verkeer, steeds beter. Artikel 8.17 (beoordelingsregels milieubelastende activiteit luchtkwaliteit) van het Bkl staat deze planontwikkeling niet in de weg.



Afbeelding 18 Kaart Centraal Instrument Monitoring Luchtkwaliteit

4.5 Geur

Het Rijk heeft in het Bkl voor een aantal gebouwen specifieke regels voor geur gesteld. Het gaat hierbij om de zogenoemde geurgevoelige gebouwen. Dit zijn onder andere gebouwen met een woonfunctie. Gevangenissen, hotels, asielzoekerscentra en recreatiewoningen worden niet als woonfunctie aangemerkt. De gemeente moet voor alle geurgevoelige gebouwen zoals opgenomen in artikel 5.91 van het Bkl regels stellen in het omgevingsplan om deze gebouwen te beschermen tegen geurhinder. Voor overige gebouwen of locaties mag de gemeente zelf kiezen of zij daar specifieke regels voor geur over opneemt in het omgevingsplan.

De gemeente moet daarnaast in haar omgevingsplan een 'bebouwingscontour geur' vastleggen rondom een rioolwaterzuiveringsinstallatie, rondom locaties waar landbouwhuisdieren in een dierenverblijf worden gehouden en rondom agrarische activiteiten als deze activiteiten geur veroorzaken op een geurgevoelig gebouw. Binnen de contour geldt een 'hoge bescherming' en daarbuiten een 'lage bescherming'. Voor andere geurveroorzakende activiteiten mag een gemeente zelf bepalen of zij daar geurregels voor opstelt in het omgevingsplan.

Zolang de gemeente zelf nog geen regels in haar omgevingsplan heeft opgenomen omtrent geur, gelden de regels uit het tijdelijk deel van het omgevingsplan. Dit zijn de regels uit de gemeentelijke geurverordening en de regels zoals opgenomen in paragraaf 22.3.6 van de Bruidsschat. Hierin wordt nog onderscheid gemaakt tussen locaties binnen en buiten de bebouwde kom, in plaats van een bebouwingscontour.

Beoordeling

De woningen zijn geurgevoelige gebouwen. De locatie ligt nabij de kern waar voornamelijk woningen en bedrijven liggen. Er is geen sprake van geur veroorzakende bedrijfsactiviteiten in de omgeving, zoals bijvoorbeeld veehouderijen. Op de naastgelegen locatie ligt een kringloopwinkel, Noordeinde 72. Op Noordeinde 70 is een watersportbedrijf gevestigd. Ook op het perceel Noordeinde 62 is een watersportbedrijf gevestigd. Er zal hierdoor geen sprake zijn van geuroverlast.

Conclusie

Het aspect geur vormt geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling.

4.6 Activiteiten en milieuzonering

De Omgevingswet zorgt voor een samenhangende benadering van de fysieke leefomgeving. In de Omgevingswet worden het ruimtelijk spoor en het milieuspoor verder geïntegreerd. Het gemeentelijke omgevingsplan is straks hét instrument waarin deze integratie op lokaal niveau plaatsvindt. Het beleid stelt zich ten doel een goede kwaliteit van het leefmilieu te handhaven en te bevorderen.

Overall, maar voornamelijk ter plekke van bedrijven, kunnen milieubelastende activiteiten plaatsvinden die hinder opleveren voor gevoelige functies, zoals woningen. Daarom is het belangrijk om voldoende afstand te houden. Wat voldoende afstand is, is afhankelijk van de aard van de activiteiten. Meestal is geluid de belangrijkste factor, maar ook geur kan de afstand tot gevoelige functies bepalen.

Gemeenten kunnen binnen de bandbreedte die het rijk geeft zelf bepalen wat aanvaardbare afstanden of aanvaardbare geluid- of geurhinderniveaus zijn.

Voor het bepalen welke activiteiten aanvaardbaar zijn, heeft de VNG een nieuwe handreiking opgesteld, Activiteiten en milieuzonering Omgevingswet. Kern van deze publicatie is om de toelating van bedrijven te reguleren op basis van een voor een locatie beschikbaar gestelde milieuruimte per bedrijf, aan de hand van concrete milieuwaarden. Niet meer met een vaste richtafstand per bedrijfstype, maar aan de hand van een concrete waarde per activiteit wordt het ruimtebeslag bepaald. Omdat deze handreiking nog niet is verwerkt in het omgevingsplan wordt nog gebruikt gemaakt van de 'oude' handreiking Bedrijven en milieuzonering 2009.

Beoordeling

Voor onderhavig project dient te worden getoetst of de nieuwe functie mogelijk belemmeringen veroorzaakt voor bestaande functies in de omgeving en of de nieuwe functie mogelijk belemmeringen ondervindt als gevolg van de milieuhinder van naburige bedrijven en/of bedrijvigheid.

In de directe omgeving van het plangebied liggen woningen en enkele bedrijven. De omgeving van het plangebied kan dan ook overwegend worden gekarakteriseerd als een gemengd gebied.

Interne werking

Bij interne werking gaat het om de vraag of de nieuwe functies binnen het plangebied hinder ondervinden van bestaande functies in de omgeving. De dichtstbijzijnde functies anders dan wonen zijn de bedrijven op de percelen Noordeinde 62, 70 en 72.

Op grond van het bestemmingsplan mogen hier bedrijven worden gevestigd in categorie 1 en 2 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten. Voor categorie 2 bedrijven geldt een richtafstand van 30 m. Omdat sprake is van gemengd gebied mag uitgaan worden van 1 afstand lager, dus 10 m.

Op het naastgelegen perceel, Noordeinde 72, ligt een kringloopwinkel. Voor de verkoop van producten aan particulieren geldt een richtafstand van 10 m (categorie 1/SBI 47). Deze afstand mag in gemengd gebied dus 0 m zijn.

Op de andere percelen zijn watersportbedrijven gevestigd. Het bedrijf op nr. 70 houdt zich bezig met de opslag en reparatie/onderhoud van boten. Het bedrijf op nr. 62 houdt zich bezig met de verkoop van boot accessoires en het op maat maken van zeilen. Op grond van het bestemmingsplan zouden beide bedrijven maximaal in categorie 2 mogen vallen. Dit geldt in ieder geval voor het bedrijf op nr. 62.

Het bedrijf op nr. 70 valt, vanwege het onderhouden en repareren van de boten, in categorie 3.1, wat een richtafstand van 50 m en in gemengd gebied dus 30 m betekent. Omdat, volgens het bestemmingsplan, alleen bedrijven tot milieucategorie 2 zijn toegestaan heeft het bedrijf een onderzoek laten uitvoeren, bijlage 4. Uit het onderzoek blijkt dat het onderdeel 'reparaties en onderhoud van kleine pleziervaartuigen' een ondergeschikt (< 500 m²) bedrijfsonderdeel vormt van de hoofdonderdelen stalling van pleziervaartuigen en detailhandel voor watersport. Uit de milieutechnische analyse is voorts gebleken dat de activiteiten en milieubelasting van deze onderschikte onderhouds- en reparatieactiviteiten vergelijkbaar zijn met activiteiten binnen milieucategorie 2 zoals onder meer een werkplaats < 1000 m² bij een aannemersbedrijf of een locatie voor reparaties voor particulieren. Daarmee geldt in gemengd gebied een richtafstand van 10 m. Hieraan wordt voldaan voor kavel 1 en 2. Vanaf de kadastrale grens van kavel 4584 tot aan de gevel van de geplande woning op kavel 3 van het plangebied zal de afstand volgens de plattegrond 1 meter zijn. Hiermee wordt niet voldaan aan de richtafstand. Aan deze zijde bestaan de bedrijfsactiviteiten alleen uit opslag (dit blijkt uit het onderzoek naar de bedrijfsactiviteiten). De milieuhinder van deze activiteit is lager dan van de overige bedrijfsactiviteiten. Een afstand van 1 m is hierdoor acceptabel. De afstand tot de werkplaats is 12 m en voldoet daarmee aan de richtafstand.

Alle andere bedrijven voldoen ook aan de richtafstanden, waardoor de bedrijven geen belemmering vormen voor een goed woon- en leefklimaat ter plaatse van de woningen.

Externe werking

Bij externe werking gaat het om de vraag of de voorgenomen ruimtelijke ontwikkeling leidt tot een situatie die vanuit hinder bezien in strijd is te achten met een evenwichtige toedeling van functies aan locaties. De woonfuncties is geen milieubelastende activiteit voor de directe omgeving. Er is dus door de bouw van de woningen geen hinder richting de omgeving. Er is daarmee geen sprake van een negatieve aantasting van het woon- en leefklimaat ter hoogte van omliggende gevoelige functies.

Conclusie

Vanuit activiteiten en milieuzonering zijn er geen belemmeringen voor de beoogde ontwikkeling.

4.7 Milieueffectrapportage

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 wordt niet meer getoetst worden aan de limitatieve lijst van MER-plichtige plannen en programma's uit de Bijlage bij het Besluit MER. Het bevoegd gezag zal per specifiek geval moeten nagaan 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 MER-beoordeling op grond van aangewezen drempelwaarden. Er is dus nog maar één MER-beoordelingsprocedure.

Beoordeling

Met deze aanvraag omgevingsvergunning worden drie nieuwe woningen mogelijk gemaakt. De ontwikkeling valt niet onder 'plannen en programma's' zoals genoemd in de richtlijn in artikel 2 van de SMB-richtlijn. In bijlage V bij het Omgevingsbesluit zijn in één lijst zowel de m.e.r.-plichtige als de m.e.r.-beoordelingsplichtige gevallen opgenomen en de daarvoor benodigde besluiten. In het Besluit milieueffectrapportage waren dat nog twee lijsten (onderdelen C en D in de bijlage bij dat besluit). Voor stedelijke ontwikkelingsprojecten is het volgende opgenomen in bijlage V van het Omgevingsbesluit.

	Projecten	Gevallen waarin de mer-plicht geldt (artikel 16.43, lid 1 onder a Ow)	Gevallen waarin de mer-beoordelingsplicht geldt (artikel 16.43, lid 1 onder b Ow)	Besluiten als bedoeld in artikel 11.6, lid 3 onder c Omgevingsbesluit
J11	Stedelijk ontwikkelingsproject met inbegrip van de bouw van winkelcentra en de aanleg van parkeerterreinen	Niet van toepassing	Aanleg, wijziging of uitbreiding	Het omgevingsplan

Tabel 6.1: Bijlage V bij de artikelen 11.6, 11.7 en 11.8 van het Omgevingsbesluit.

Deze planontwikkeling maakt het mogelijk om drie woningen toe te voegen. De ontwikkeling valt niet onder 'plannen en programma's' zoals genoemd in de richtlijn in artikel 2 van de SMB-richtlijn.

De ontwikkeling op deze plaats is om de volgende redenen niet te beschouwen als een stedelijk ontwikkelingsproject als bedoeld in artikel 16.34, lid 2 van de Omgevingswet:

- fysieke wijziging: deze is beperkt, omdat er sprake is van het bouwen van drie woningen in de kern Leimuiden. De woningen worden gebouwd op een voormalige bedrijfslocatie.
- lokale context: doordat sprake is van de sanering van een bedrijfslocatie en het terugbouwen van een beperkt aantal woningen heeft het plan een positief effect op de beeldkwaliteit van het plangebied.
- planologische mogelijkheden: de gronden zijn in het geldende bestemmingsplan bestemd voor 'Bedrijf'. Het vervangen van de bedrijfsbestemming door een woonfunctie draagt bij aan een kwaliteitsverbetering van het plangebied.

Er is geen milieueffectrapport nodig, omdat de bouw van drie woningen volgens de Omgevingswet niet wordt gezien als stedelijke ontwikkeling.

Conclusie

Bij dit plan is geen sprake van een mer-beoordelingsplicht.

4.8 Natuur

Soortenbescherming

Onder de Omgevingswet zijn veel dier- en plantensoorten beschermd. Het gaat om soorten van nationaal belang en soorten van Europees belang die onder de reikwijdte van de Vogel- en Habitatrichtlijnen vallen. Voor de soortenbescherming gelden rijksregels. De provincies zijn echter verantwoordelijk voor de soortenbescherming. Door de brede formulering van een 'flora- en fauna activiteit' is het bij activiteiten in de fysieke leefomgeving vrijwel altijd nodig om te controleren of er soorten aanwezig zijn en welke soorten dat zijn, om te onderzoeken of de activiteit mogelijk gevolgen heeft voor beschermde soorten.

Gebiedsbescherming

Er zijn verschillende gebieden met belangrijke waarde voor flora en fauna: Natura 2000-gebieden, Natuurnetwerk Nederland (NNN) en andere bijzondere gebieden en landschappen. De Natura 2000 gebieden worden op Europees niveau beschermd en de instandhoudingsdoelstellingen zijn vastgelegd in de Omgevingswet. Het NNN is een samenhangend landelijk ecologisch netwerk dat door de provincies is aangewezen. Bijna alle Natura 2000-gebieden zijn onderdeel van het NNN. Een Natura 2000-activiteit kan zowel binnen als buiten een Natura 2000-gebied plaatsvinden, want een activiteit buiten een Natura 2000-gebied kan ook van invloed zijn op het gebied. Voor de bescherming van NNN gelden voornamelijk provinciale regels.

Stikstofdepositie

Veel Natura 2000-gebieden bevatten stikstofgevoelige habitattypen. Toename van de stikstofdepositie op het gebied betekent een verslechtering van de habitattypen. Om die reden moet vooraf onderzocht worden of de betreffende activiteit niet leidt tot onevenredige toename van stikstofdepositie op beschermde stikstofgevoelige gebieden.

Met de AERIUS calculator kan berekend worden of er bij het uitvoeren van een activiteit sprake is van een toename van de stikstofdepositie. Hierbij dient zowel de gebruikersfase als de realisatiefase doorgerekend te worden. Zodra er geen rekenresultaten boven de 0,00 mol/ha/jaar zijn, is er geen belemmering voor een plan op het gebied van stikstofdepositie.

Zorgplicht

Ten tijde van de uitvoering van werkzaamheden geldt ten allen tijde de zorgplicht (artikel 11.6 en 11.27 Bal). Deze schrijft voor dat nadelige gevolgen voor flora en fauna en Natura 2000-gebieden zoveel als mogelijk voorkomen moeten worden. Concreet betekent dit dat iemand die een activiteit wil verrichten op een plek, eerst moet controleren of er aanwijzingen zijn dat op die plek of in de buurt bepaalde soorten of habitats voorkomen. Als er aanwijzingen zijn dat de beschermde soorten of habitats aanwezig zijn, dan is het verplicht om na te gaan of nadelige gevolgen voor die dieren of planten uit te sluiten zijn. Als nadelige gevolgen niet uit te sluiten zijn, moet degene die de activiteit verricht alle passende preventieve maatregelen treffen om nadelige gevolgen voor dier- en plantensoorten te voorkomen. Concreet gaat het om de volgende maatregelen:

- Aangetroffen dieren krijgen de gelegenheid om te vluchten of zich te verplaatsen naar een schuilplaats buiten het bereik van de werkzaamheden;
- Potentiële schuilplekken worden gecontroleerd op aanwezigheid van schuilende dieren;
- Schuilplekken worden zoveel mogelijk intact gelaten;

- Broedende vogels mogen niet worden verstoord en in gebruik zijnde nesten mogen niet worden vernietigd. Activiteiten welke versturend zijn voor broedende vogels, zoals rooi- en sloopwerkzaamheden, dienen bij voorkeur buiten de broedperiode te worden gestart. Het broedseizoen verschilt per soort. Het broedseizoen duurt globaal van half maart tot en met augustus, maar ook buiten deze periode zijn in gebruik zijnde nesten beschermd. Voordat gestart wordt met versturende activiteiten, moet worden gecontroleerd of er geen broedende vogels in en direct rond het plangebied aanwezig zijn.
- Voer de werkzaamheden uit tussen zonsopgang en zonsondergang, zodat vleermuizen en andere nacht actieve dieren niet verstoord worden;
- Indien werkzaamheden na zonsondergang onvermijdelijk zijn, beperk dan zoveel mogelijk het gebruik van licht op het terrein en maak gebruik van gerichte lichtbronnen waarbij de boven- en achterzijde afgeschermd zijn. Hierdoor worden vleermuizen en andere nacht actieve dieren niet verstoord;
- Om kolonisatie door de rugstreeppad te voorkomen worden:
 - De werkzaamheden zoveel mogelijk aanééngesloten uitgevoerd zodat de rugstreeppad geen kans krijgt om het plangebied te koloniseren;
 - Eventueel aanwezig bandensporen, kuilen, plassen worden uitgevlakt, of worden voorkomen door rijplaten te gebruiken;
 - Opslag van zand wordt afgedekt met plastic en de randen van het afdek plastic worden ingegraven zodat de rugstreeppad niet onder dit plastic kan komen;
 - Of langs de randen van het plangebied een amfibieënscherm te plaatsen.
- Schakel steeds een deskundige in bij het aantreffen van (beschermd) soorten.

Beoordeling ecologie

Door het bureau De Roever Omgevingsadvies is een quickscan ecologie uitgevoerd d.d. 13 mei 2025, aangepast op 24 november 2025. Uit deze quickscan blijkt het volgende.

Conclusies gebiedsbescherming

De dichtstbijzijnde gronden met bestemming 'natuur' zijn gelegen op 20 meter noordoostelijk van het plangebied. De afstand tot het Natuurnetwerk Nederland is eveneens ongeveer 20 meter (groenstrook tussen N207 en het kanaal noordoostelijk van het plangebied). Ten westen van het plangebied ligt op ca. 95 meter nog een perceel met bestemming 'natuur' dat tevens onderdeel is van Natuurnetwerk Nederland.

In provincie Zuid-Holland wordt niet beoordeeld op externe werking, waardoor factoren als verstoring door trillingen, geluid en optische effecten niet te hoeven worden getoetst voor deze gebieden. Deze beschermde gebieden zijn daardoor op dusdanige afstand gelegen dat negatieve effecten van het plan op voorhand kunnen worden uitgesloten voor de gunstige staat van instandhouding van deze in het kader van de Omgevingswet (in het kader van het overgangsrecht) beschermde gebieden.

Het plangebied ligt op een afstand van $\pm 11,3$ km van het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied 'Nieuwkoopse Plassen & De Haack' en op een afstand van $\pm 12,3$ km van het Natura 2000 gebied 'Kennemerland-Zuid'. Op basis hiervan zijn verlies aan oppervlakte of versnippering uitgesloten. Effecten zoals trillingen, licht, geluid en optische effecten kunnen wel op grotere afstanden optreden. Omdat de afstand van het plangebied tot grenzen van de Natura 2000 gebieden meer dan 500 meter bedraagt kunnen deze overige effecten worden uitgesloten. Op nog grotere afstanden van ruimtelijke ontwikkelingen kunnen negatieve effecten plaatsvinden door stikstofdepositie. In de Natura 2000-gebieden 'Nieuwkoopse Plassen & De Haack' en 'Kennemerland-Zuid' bevinden zich stikstofgevoelige habitattypen.

Bij de voorgenomen ingreep vindt naar verwachting stikstofuitstoot plaats. Hierdoor zijn negatieve effecten op instandhoudingsdoelstellingen van Natura 2000-gebieden niet op voorhand uit te sluiten. Wij adviseren u daarom een stikstofberekening m.b.v. AERIUS Calculator uit te voeren en te laten toetsen door het bevoegd gezag.

Conclusies Soortenbescherming

Flora

Van het plan worden geen negatieve effecten op beschermde flora verwacht. Nader onderzoek of een omgevingsvergunning in het kader van een Flora- en fauna-activiteit is niet noodzakelijk.

Zoogdieren

Vleermuizen

Van het plan zijn negatieve effecten op beschermde vleermuissoorten te verwachten. Nader onderzoek of een omgevingsvergunning in het kader van een Flora- en fauna-activiteit is niet noodzakelijk voor de aanwezigheid van verblijfplaatsen voor vleermuizen in de te slopen bebouwing en de te verwijderen vegetatie. Wel is het noodzakelijk om voorzorgsmaatregelen te nemen omtrent bouwverlichting om te voldoen aan voorschriften uit de specifieke zorgplicht. Dat wil zeggen dat tussen zonsondergang en zonsopkomst geen breed uitstralende bouwverlichting in gebruik mag zijn tijdens de uitvoering van werkzaamheden.

Overige zoogdieren

Van het plan zijn geen negatieve effecten op beschermde grondgebonden zoogdieren te verwachten. Nader onderzoek of een omgevingsvergunning in het kader van een Flora- en fauna-activiteit is niet noodzakelijk. Om het ontstaan van geschikt biotoop voor waterspitsmuis te voorkomen is het wel belangrijk dat de oeverzone periodiek wordt gemaaid om het ontstaan van een ontwikkelde kruidige vegetatielaag tegen te gaan.

Vogels

Broedvogels

Gelet op de in het plangebied aanwezige biotopen kunnen negatieve effecten op vogelsoorten niet worden uitgesloten. Nader onderzoek of een omgevingsvergunning in het kader van een Flora- en fauna-activiteit is niet noodzakelijk mits de werkzaamheden buiten de actieve broedperiode van gierwaluw kunnen worden uitgevoerd. Deze loopt grofweg van 15 april t/m 15 juli. Ook mogen werkzaamheden niet worden gestart binnen het algemene broedseizoen (grofweg 15 maart t/m 15 juli).

Wanneer werkzaamheden moeten worden uitgevoerd in de periode van 15 april t/m 15 juli is alsnog aanvullend onderzoek noodzakelijk voor gierwaluw.

Wettelijk is geen periode vastgesteld als broedseizoen. Onder afdeling 11.2 van het Bal zijn alle bewoonde vogelnesten beschermd, ongeacht het tijdstip van het jaar. Het is daarom noodzakelijk om te werken op een manier waarop broedactiviteit van vogels niet verstoord wordt. Werkzaamheden zijn mogelijk indien door een deskundige is vastgesteld dat er geen bewoonde vogelnesten zijn, of indien is vastgesteld dat met het werken volgens een goedgekeurd werkprotocol, geen nesten van broedvogels worden verstoord. Een dergelijk ecologisch werkprotocol dient te zijn opgesteld door een ter zake deskundige en vervolgens goedgekeurd te zijn door het bevoegd gezag.

Vissen

Gelet op de in het plangebied aanwezige biotopen zijn negatieve effecten op vissen uitgesloten. Nader onderzoek of een omgevingsvergunning in het kader van een Flora- en fauna-activiteit is niet noodzakelijk. Wel dient met schotten langs de oever te worden gewerkt om aan de algemene zorgplicht voor vissen te voldoen.

Reptielen en amfibieën

Gelet op de in het plangebied aanwezige biotopen zijn negatieve effecten op reptielen en amfibieën niet uit te sluiten. Nader onderzoek is niet noodzakelijk. Wel is de specifieke zorgplicht van toepassing voor algemene amfibieënsoorten. Dat wil zeggen dat zo veel mogelijk in één richting gewerkt moet worden om de dieren een duidelijke vluchtroute te verschaffen, dat de werkzaamheden stapvoets moeten worden uitgevoerd, en dat de werkzaamheden worden stilgelegd bij waarneming van een beschermde soort tot de dieren uit eigen beweging zijn weggevlucht. Daarnaast is het noodzakelijk om langs de landranden van het plangebied een amfibieënscherm te plaatsen, ter voorkoming van het vestigen van rugstreeppadden binnen het plangebied.

Ongewervelden

Gelet op de in het plangebied aanwezige biotopen zijn negatieve effecten op ongewervelden uitgesloten. Nader onderzoek of een omgevingsvergunning in het kader van een Flora- en fauna-activiteit is niet noodzakelijk.

Beoordeling Stikstof

Door De Roever Omgevingsadvies is ook een stikstofberekening gemaakt, d.d. 22 april 2025. Uit de berekening blijkt het volgende.

Uit de gecombineerde berekening van de aanlegfase en gebruiksfase blijkt dat de stikstofdepositie op de stikstofgevoelige Natura 2000-gebieden niet hoger is dan 0,00 mol N/ha/jaar. Ten aanzien van stikstofdepositie ondervinden stikstofgevoelige habitats binnen Natura 2000-gebieden dus geen negatieve effecten als gevolg van de ontwikkeling. Het project is daarmee in het kader van stikstofdepositie niet aan te merken als een Natura 2000-activiteit.

Conclusie

Het plan is niet in strijd met de natuurwetgeving en zorgt ook niet voor stikstofdepositie op natura 2000-gebieden. Bij het uitvoeren van de werkzaamheden zal aan de zorgplichtmaatregelen worden voldaan.

4.9 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.d.) voorkomen worden en de kwaliteit van het water hoog gehouden worden. Op Rijksniveau en Europees niveau zijn de laatste jaren veel plannen en wetten gemaakt met betrekking tot water. De belangrijkste hiervan zijn het Waterbeleid voor de 21e eeuw, de Waterwet en het Nationaal Waterplan.

Waterbeleid voor de 21e eeuw

De Commissie Waterbeheer 21ste eeuw heeft in augustus 2000 advies uitgebracht over het toekomstige waterbeleid in Nederland. De adviezen van de commissie staan in het rapport 'Anders omgaan met water, Waterbeleid voor de 21ste eeuw' (WB21). De kern van het rapport WB21 is dat water de ruimte moet krijgen, voordat het die ruimte zelf neemt.

In het Waterbeleid voor de 21e eeuw worden twee principes (drietrapsstrategieën) voor duurzaam waterbeheer geïntroduceerd:

- vasthouden, bergen en afvoeren: dit houdt in dat overtollig water zoveel mogelijk bovenstrooms wordt vastgehouden in de bodem en in het oppervlaktewater. Vervolgens wordt zo nodig het water tijdelijk geborgen in bergingsgebieden en pas als vasthouden en bergen te weinig opleveren wordt het water afgevoerd;
- schoonhouden, scheiden en zuiveren: hier gaat het erom dat het water zoveel mogelijk schoon wordt gehouden. Vervolgens worden schoon en vuil water zoveel mogelijk gescheiden en als laatste komt het zuiveren van verontreinigd water aan bod.

Waterwet

Centraal in de Waterwet staat een integraal waterbeheer op basis van de 'watersysteembenadering'. Deze benadering gaat uit van het geheel van relaties binnen watersystemen. Denk hierbij aan de relaties tussen waterkwaliteit en -kwantiteit, oppervlakte- en grondwater, maar ook aan de samenhang tussen water, grondgebruik en watergebruikers. Het doel van de waterwet is het integreren van acht bestaande wetten voor waterbeheer. Door middel van één watervergunning regelt de wet het beheer van oppervlaktewater en grondwater en de juridische implementatie van Europese richtlijnen, waaronder de Kaderrichtlijn Water. Via de Waterwet gelden verschillende algemene regels. Niet alles is onder algemene regels te vangen en daarom is er de integrale watervergunning. In de integrale watervergunning gaan zes vergunningen uit eerdere wetten (inclusief keurvergunning) op in één aparte watervergunning.

2^e Nationaal Waterplan

Op basis van de Waterwet is het 2^e Nationaal Waterplan (NWP2) vastgesteld door het kabinet. Het beschrijft de hoofdlijnen, principes en richting van het nationale waterbeleid in de periode 2016-2021, met een vooruitblik richting 2050. Het waterplan vormt daarnaast het kader voor de regionale waterplannen en de beheerplannen.

Er is geen formele hiërarchie tussen deze plannen, maar op grond van de algemene beginselen van behoorlijk bestuur (zoals het zorgvuldigheidsbeginsel en het motiveringsbeginsel) kan bij het vaststellen van een regionaal waterplan of een beheerplan niet zo maar worden afgeweken van het Nationaal Waterplan. Het rijksbeleid met betrekking tot waterveiligheid en zoetwater is met de vastgestelde Deltabeslissingen in 2014 fundamenteel veranderd. Deze Deltabeslissingen zijn in 2014 met een tussentijdse wijziging verankerd in het Nationaal Waterplan 2009-2015 en zijn inmiddels in het Nationaal Waterplan 2016-2021 geïntegreerd. De volgende onderwerpen zijn in het Nationaal Waterplan 2016-2021 opgenomen: hoofdlijnen van het nationaal waterbeleid, gewenste ontwikkelingen, de werking en de bescherming van de watersystemen in Nederland, benodigde maatregelen en ontwikkelingen, beheerplannen voor de stroomgebieden, beheerplannen voor de gebieden met overstromingsrisico mariene Strategie, beleidsnota Noordzee en functies van de rijkswateren.

Beleid Hoogheemraadschap van Rijnland

Het plangebied ligt binnen het beheergebied 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 drie delen. Het eerste deel heeft algemene regels en gaat ondanks de invoering van de Omgevingswet in gebruik. Deel twee gaat alleen in gebruik met de omgevingswet en deel drie 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

Als een toename van verhard oppervlak van meer dan 500 m² aan de orde is, is watercompensatie noodzakelijk. Het plangebied heeft een oppervlakte van ca. 1.395 m², waarvan ca. 110 m² water is. In het water ligt de woonark en daarnaast was een loods aanwezig met een oppervlakte van 180 m². De rest van het plangebied is onverhard, 1.105 m². In de nieuwe situatie wordt er ongeveer 425 m² aan bestrating aangelegd en de woningen met garages hebben een oppervlakte van ca. 435 m². De rest zal bestaan uit gras en beplanting. Daarnaast wordt er ten behoeve van de ligplaatsen 110 m² extra water gegraven. Dit betekent dat in de nieuwe situatie sprake is van 860 m² verharding en in de oude was dit 180 m², dus een toename van 680 m². Dit betekent dat watercompensatie nodig is. Dit is 15% van 680 m² = 102 m². Zoals aangegeven wordt er ca. 110 m² extra water gegraven, waarmee het plan voldoet aan de waterbelangen.

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

Conclusie

Het bouwen van de woningen heeft geen negatieve invloed op de waterhuishouding. Het plan zal nog worden voorgelegd aan het Hoogheemraadschap.

4.10 Cultuurhistorie en Archeologie

Verdrag van Malta

Op internationaal niveau geldt dat Nederland in 1992 het Verdrag van Malta heeft ondertekend en in 1998 geratificeerd. Doel van dit verdrag is om op verantwoorde wijze om te gaan met archeologische belangen in de ruimtelijke ordening. Een belangrijk uitgangspunt van het Verdrag van Malta en het rijksbeleid is dat het behoud in situ (op de oorspronkelijke plaats) voorgaat op het behoud ex situ (opgraven en bewaren in depot). Van belang is dat door middel van veldonderzoek vroegtijdig inzicht wordt gegeven in de archeologische en cultuurhistorische waarden in het gebied. Op deze manier kunnen de aanwezige waarden bij de planontwikkeling voldoende worden gewaarborgd. Het Verdrag van Malta vindt zijn weerslag in een (ingrijpende) wijziging van de Monumentenwet 1988 die in 2007 van kracht is geworden.

Wet op de Archeologische Monumentenzorg

Op 1 september 2007 is de Wet op de Archeologische Monumentenzorg in werking getreden. Hiermee zijn de uitgangspunten van het Verdrag van Malta binnen de Nederlandse wetgeving geïmplementeerd. De wet regelt de bescherming van archeologisch erfgoed in de bodem, de inpassing ervan in de ruimtelijke ontwikkeling en de financiering van opgravingen: 'de veroorzaker betaalt'. Het belangrijkste doel van de wet is het behoud van het bodemarchief in situ (ter plekke), omdat de bodem de beste garantie biedt voor een goede conservering van de archeologische waarden. Het is verplicht om in het proces van ruimtelijke ordening tijdig rekening te houden met de mogelijke aanwezigheid van archeologische waarden. Op die manier komt er ruimte voor overweging van archeologievriendelijke alternatieven.

Erfgoedwet

Op 1 juli 2016 is de Erfgoedwet in werking getreden. Deze wet handelt over het aanwijzen van te beschermen cultureel erfgoed: roerend (cultuurgoederen en verzamelingen) en onroerend (monumenten en archeologie). Zij vervangt een aantal wetten zoals de Monumentenwet (deels met een overgangstermijn tot de Omgevingswet) en de Wet tot behoud van cultuurbezit. De Erfgoedwet kent een aantal nieuwe bepalingen. Het gaat om het vaststellen van een gemeentelijke erfgoedverordening en het bijhouden van een erfgoedregister. Ook dienen burgemeester en wethouders het voornemen om hun cultuurgoederen en verzamelingen te vervreemden bekend te maken. Zij moeten de kans bieden om zienswijzen in te dienen en bij het vermoeden van landelijke betekenis een adviescommissie van deskundigen inschakelen. De Erfgoedwet bevat bovendien diverse veranderingen met lokale gevolgen. Dit betreft de vervanging van de landelijke aanwijzing van beschermde stads- en dorpsgezichten door een rijksinstructie aan gemeenten. De minister van OCW kan voortaan wel te beschermen ensembles aanwijzen. De tegemoetkoming van het Rijk aan gemeenten voor excessieve opgravingskosten vervalt. Er is hiervoor een beperkte tegemoetkoming in het gemeentefonds. En er komt (tijdelijk) een landelijk fonds of subsidieregeling voor archeologische vondsten van (inter)nationaal belang. Voorts wordt de opgravingsvergunning vervangen door een archeologie-certificaat.

Beoordeling Archeologie

In het bestemmingsplan is het plangebied voorzien van de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 3'. Op grond van deze bestemming zijn geen werkzaamheden dieper dan 0,3 m over een oppervlakte van 2.500 m² toegestaan. Bouwen is wel mogelijk als uit archeologisch onderzoek blijkt dat er geen sprake is van archeologische waarde. De drie woningen met de garages krijgen geen grotere oppervlakte dan 2.500 m². Er is daarom geen archeologisch onderzoek nodig.

Beoordeling cultuurhistorie

Het perceel bestond uit een bedrijfslocatie, waarbij er geen sprake is van cultuurhistorische waarde. De nieuwe woning zullen worden ingepast in het bestaande lint.

Conclusie

Het plan is vanuit de aspecten archeologie en cultuurhistorie uitvoerbaar.

4.11 Duurzaamheid en klimaatadaptatie

Een duurzame leefomgeving is belangrijk voor het goed functioneren van de natuur en mens. Voor ruimtelijke ontwikkelingen is het van belang te werken aan instandhouding en/of verbetering van de kwaliteit van de leefomgeving en moet schade en overlast voorkomen worden. Daarbij moet rekening worden gehouden met toekomstige veranderingen, verwachtingen en onzekerheden; denk daarbij aan klimaatveranderingen. Goede stedenbouwkundige plannen en bouwplannen geven hieraan een passende invulling. Daarbij wordt onderscheid gemaakt in klimaatbestendigheid en energietransitie.

Klimaatbestendigheid

Klimaatverandering is merkbaar en heeft steeds meer een effect op ons dagelijks leven. De zomers worden heter, langer en droger, en als er regen valt dan komt die vaak in grote hoeveelheden. De winters worden warmer en natter. Dit heeft effect op het woon- en leefklimaat door hittestress, periodes van droogte en een verandering van de biodiversiteit. Door met het stedenbouwkundig plan en bouwplan rekening te houden met het veranderende klimaat, kan overlast worden voorkomen en is er sprake van een klimaatbestendige ontwikkeling.

Energietransitie

Nederland heeft de ambitie om in 2050 energieneutraal te zijn en om de uitstoot van CO₂ drastisch te verminderen. Om dit te kunnen realiseren zijn grote en kleine veranderingen nodig: de energietransitie. De omschakeling van het gebruik van fossiele brandstoffen naar meer duurzame vormen van energie is de grootste omslag, maar we zullen er ook bewust van moeten zijn dat we anders moeten gaan kijken naar ons energieverbruik.

De energietransitie heeft ook een ruimtelijke inslag: het bestaand stedelijk gebied en buitengebied moeten (steden)bouwkundig worden aangepast en nieuwe ontwikkelingen worden toekomstbestendig ontwikkeld.

Beoordeling

De woningen worden duurzaam gebouwd. Deze voldoen aan de BENG (Bijna Energie Neutraal Gebouwen) eisen. Ze worden voorzien van een warmtepomp en zonnepanelen. Daarnaast worden de gevels, kozijnen en ramen voorzien van de vereiste isolatie. Daarmee wordt voldaan aan de duurzaamheidsuitgangspunten.

Wat betreft klimaatadaptatie geldt dat het waterbergend vermogen van het plangebied wordt verbeterd. Dit kan zorgen voor minder wateroverlast. Er komt minder verharding terug en er wordt een watergang gegraven voor de aanleg van boten. De woningen krijgen daarnaast alle drie een ruime tuin, die gedeeltelijk onverhard zal blijven.

Daar waar mogelijk worden enkele bomen aangeplant wat uiteindelijk zorgt voor schaduw binnen het plangebied.

Conclusie

Het plan voldoet aan de uitgangspunten voor duurzaamheid en klimaatadaptatie.

5 Juridische planbeschrijving

5.1 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.

5.2 Hoofdopzet

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).

Planregels

Voor het opstellen van de planregels is uitgegaan van de gemeentelijke standaard en de regels uit het bestemmingsplan 'Kernen Leimuiden-Rijnsaterwoude'. 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

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.

Water

De bestaande watergang wordt bestemd als Water. Ook het extra te graven water krijgt deze bestemming. Binnen deze bestemming zijn ook steigers ten behoeve van ligplaatsen voor boeten toegestaan, evenals een botenoverkapping.

Wonen

De gronden vanaf de voorgevel van de voorste woningen zijn voorzien van de functie 'Wonen'. Ter plaatse van de beoogde woningen is een bouwvlak opgenomen. De beoogde woningen beschikken over een maximale bouwhoogte van 10,5 meter en een maximale goothoogte van 6 meter. Er zijn in totaal drie woningen toegestaan. Daarnaast mogen er bijbehorende bouwwerken worden opgericht. De oppervlakte hiervan is afhankelijk van de omvang van het bouwperceel, maar minimaal 60 m². Daarnaast zijn erkers en voorportalen toegestaan. In de regels zijn ook twee voorwaardelijke verplichtingen opgenomen. Eén voor het verwijderen van de woonboot en de andere voor het realiseren van een privacy scherm op het dakterras van de woning op kavel 3. Dit ondoorzichtige scherm wordt aan de zijde van Noordeinde 84 geplaatst.

Waarde - Archeologie 3

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 2500 m². Voor bepaalde werkzaamheden is een omgevingsvergunning nodig.

6. Uitvoerbaarheid

6.1 Economische uitvoerbaarheid

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

De overheid (meestal een gemeente) en een initiatiefnemer kunnen een overeenkomst sluiten over kostenverhaal voorafgaand aan het besluit dat de aangewezen activiteit mogelijk maakt: een zogenoemde ‘anterieure overeenkomst’. De Omgevingswet biedt daarvoor een grondslag.

Naast het kostenverhaal kan ook een ‘financiële bijdrage gebiedsontwikkeling’ worden afgesproken. Dat is een bijdrage voor ontwikkelingen die niet onder het kostenverhaal vallen, maar wel bijdragen aan de kwaliteit van een gebied. Als er geen overeenkomst 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.

Planspecifiek

De gemeente heeft met de initiatiefnemer een anterieure overeenkomst afgesloten. In deze overeenkomst wordt onder andere de betaling van de eventuele tegemoetkoming in nadeelcompensatie, die het nieuwe planologisch kader kan veroorzaken, geregeld. Het ruimtelijke plan is hierdoor financieel uitvoerbaar.

6.2. Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Onder de Omgevingswet is het belang van participatie toegenomen. Bij een aanvraag omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit hoort een beschrijving van de wijze waarop die participatie plaats heeft gevonden en wat daarvan het resultaat was.

Participatie

De gemeente Kaag en Braassem heeft een wegwijzer vastgesteld om te initiatiefnemers te helpen bij het uitvoeren van participatie. In deze werkwijzer geeft de gemeente handvatten om de participatie in zeven stappen te organiseren. De eerste stap is het bepalen van het participatieniveau. Daarbij is van belang wat de impact van een plan op de omgeving is. Hoe groter de impact van een plan, hoe uitgebreider de participatie zal moeten plaatsvinden. In dit geval is sprake van een plan met een gemiddeld effect op de omgeving. Van belang is dat de direct omwonenden worden geïnformeerd en kunnen aangeven wat zij van het plan vinden. Vervolgens kan daar een verslag van worden gemaakt.

Verslag

Met de participatie willen wij de omwonende informeren over de voorgenomen plannen met aansluitend het verzamelen van eventuele reacties.

Waar mogelijk kan er in de planvorming worden ingegaan op suggesties van de omwonende. Deze fase van het plan is dit het startpunt voor de verdere informatieverstrekking.

Gezien de kleinschaligheid van het voorgenomen plan is de invloedcirkel beperkt. Het zijn voornamelijk de aansluitende percelen aan de noordzijde die zicht hebben op het plan. Aan de zuidzijde grenst het plan aan de Kringloopwinkel. Specifiek gaat het om de volgende adressen: Noordeinde 70, 72, 80, 82 en 84.



Afbeelding 19 Invloedcirkel omwonenden

De meeste omwonenden zijn in de periode na het conceptverzoek benaderd toen de ontwerpen van de woningen zelf ook zover waren dat die, naast het inrichtingsplan, besproken konden worden. Daarvoor is een informatiebrief opgesteld met o.a. het inrichtingsplan, verkaveling en impressies van de woningen. De aansluiting op het tussenliggende vaarwater is daar ook in opgenomen. Vervolgens hebben in de afgelopen periode gesprekken over het plan plaatsgevonden. De resultaten van deze gesprekken zijn door de initiatiefnemer, per mail of telefonisch, aan de omwonende teruggekoppeld.

Aan de gesproken omwonende is gevraagd hun feedback te geven op het voorgenomen plan en die waren allemaal positief. Dat het vaarwater wordt verbreed is eveneens positief ontvangen. Over het tussenliggende vaarwater zijn afspraken gemaakt welke worden vastgelegd in een overeenkomst. Deze afspraken betreffen o.a. de werkzaamheden voor het aanleggen en onderhouden van het water en beschoeiingen en tevens de kostenverdeling. In het kader van privacy is opgenomen dat er op het balkon van de vrijstaande woning een afscherming aangebracht zal worden om het zicht af te schermen.

Zienwijzen

Het ontwerp van dit omgevingsplan heeft overeenkomstig afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht (artikelen 3:11 tot en met 3:16) gedurende zes weken, van 18 december 2025 tot en met 28 januari 2026, ter inzage gelegen.

Binnen de gestelde termijn zijn zienswijzen ingediend. De ingekomen zienswijzen zijn samengevat en beantwoord in een Nota van Zienswijzen, die als bijlage bij dit omgevingsplan is opgenomen en waarvan de inhoud is meegewogen bij de vaststelling van het plan. Naar aanleiding van de zienswijzen is een voorwaardelijke verplichting opgenomen in artikel 8.4.3 b, waarbij is bepaald dat er verplicht een ondoorzichtig scherm van 1,8 m op het dakterras van de woning op kavel 3 moet worden geplaatst.