

TAM-omgevingsplan

Hoofdstuk 22k Vriezenweg 6a en Vriezekoop perceel 1375, Leimuiden (motivering)

Gemeente Kaag en Braassem



Colofon

Gegevens over het project:

Plannaam:	Vriezenweg 6a – Vriezekoop perceel 1375, Leimuiden
Status:	vastgesteld
Plan identificatie	NL.IMRO.1884.TAMVRIEZENWEG6A-VAS1
Datum:	7 april 2026
Kenmerk Buro SRO:	SR240189 (FM DN)

Gegevens projectbetrokkenen:

Opdrachtgever:	Agrimaco B.V.
----------------	---------------

Gegevens Buro SRO:

Bezoekadres:	't Goylaan 11 3525 AA Utrecht
Telefoon:	030-2679198
E-mail:	utrecht@buro-sro.nl
Internet:	www.burosro.nl



Inhoudsopgave

1	Inleiding	5
1.1	Aanleiding en ambitie	5
1.2	Aanduiding plangebied	5
1.3	TAM-omgevingsplan	6
1.4	Leeswijzer	7
2	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	8
2.1	Principeverzoek	8
2.2	Participatie	8
2.3	Vooroverleg	9
2.4	Zienswijzen	9
2.5	Ambtshalve wijzigingen	10
3	Huidige situatie	11
4	Planbeschrijving	13
5	Toetsing aan omgevingsplan	16
5.1	Huidige bouw- en gebruiksmogelijkheden	16
5.2	Strijdigheden initiatief in relatie tot omgevingsplan	17
6	Beleid	18
6.1	Rijksbeleid	18
6.2	Provinciaal beleid	19
6.3	Regionaal beleid	24
6.4	Gemeentelijk beleid	24
7	Aspecten fysieke leefomgeving en milieu	27
7.1	Verkeer en parkeren	27
7.2	Duurzaamheid en gezondheid	28
7.3	Geluid	28
7.4	Activiteiten en milieuzonering	30
7.5	Spuitzones	31
7.6	Geur	34
7.7	Luchtkwaliteit	35
7.8	Archeologie en cultuurhistorie	36
7.9	Bodem	36
7.10	Omgevingsveiligheid	38
7.11	Natuur	40
7.12	Water	45
7.13	Mer-beoordeling	47
8	Juridische planbeschrijving	49
8.1	Algemeen	49



8.2	Verbeelding	49
8.3	Planregels	49
8.4	Toedeling van functies op locaties	49
9	Financiële haalbaarheid	51
10	Conclusie	52

BIJLAGEN

- Bijlage 1. Akoestisch rapport Vriezenweg 6a Leimuiden 26-09-2025
- Bijlage 2. Verkennend bodemonderzoek Vriezenweg 6a 31-01-2022
- Bijlage 3. Participatieverslag Vriezenweg 6a 25-09-2025
- Bijlage 4. Memo ecologie locatie Vriezekaap 12-11-2025
- Bijlage 5. Nota van beantwoording zienswijzen Vriezenweg 6, Leimuiden
- Bijlage 6. Nota van wijzigingen



1 Inleiding

1.1 Aanleiding en ambitie

De initiatiefnemer is voornemens om op het perceel aan de Vriezenweg 6a één vrijstaande woning te realiseren. Dit gebeurt in combinatie met het vervallen van de mogelijkheden voor sierteelt op het perceel aan de Vriezenweg en voor glastuinbouw en sierteelt op het perceel aan Vriezekoop (perceelsnummer 1375) in Leimuiden. Het initiatief past niet binnen de mogelijkheden van het tijdelijk deel van het omgevingsplan (bestemmingsplan 'Buitengebied Oost'). De planlocatie is voorzien van de bestemming 'Agrarisch met waarden - Landschapswaarden' met de functieaanduiding 'sierteelt'. Wel past het binnen de intenties van de ruimte voor ruimte-regeling van dit bestemmingsplan. In december 2023 is hiervoor een principeverzoek ingediend bij de gemeente Kaag en Braassem, waarin werd aangegeven dat de ontwikkeling wenselijk is, zo lang aan enkele voorwaarden wordt voldaan.

Op 20 september 2021 heeft de gemeente Kaag en Braassem toestemming gegeven voor de ontwikkeling van een woning op het direct aangrenzende perceelsgedeelte (Vriezenweg 6), waarvoor toen het bestemmingsplan is gewijzigd. Het voorliggende initiatief betreft een soortgelijk plan.

Om het voorliggende initiatief juridisch-planologisch mogelijk te maken dient een TAM-omgevingsplan vastgesteld te worden waarin het perceel aan de Vriezenweg wordt voorzien van de bestemmingen 'Wonen' en 'Agrarisch – met waarden – landschapswaarden' en waarbij de mogelijkheden voor glastuinbouw en sierteelt komen te vervallen op het perceel aan de Vriezekoop.

Het voorliggende plan heeft uitsluitend betrekking de beoogde woning op het gedeelte Vriezenweg 6a. De gronden van Vriezenweg 6b zijn eveneens onderdeel van het voorliggende plan, waarbij de sierteeltaanduiding wordt verwijderd. Maar er is nog geen concreet initiatief voor een woning op dit gedeelte. Er worden met het voorliggende plan nog geen directe bouw mogelijkheden gecreëerd op het gedeelte Vriezenweg 6b.

In de toelichting van dit TAM-omgevingsplan wordt aangetoond dat sprake is van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties (ETFAL).

1.2 Aanduiding plangebied

Het plangebied is gelegen aan de Vriezenweg 6a en ligt ten zuiden van de kern Leimuiden en ten noordoosten van het Braassemermeer. De planlocatie is kadastraal bekend als de gemeente Kaag en Braassem, sectie C, perceel 2242 en 2243 (Vriezenweg 6a en 6b) en 1375 (aan Vriezekoop). Het eerstgenoemde perceel heeft een omvang van circa 7.336 m², terwijl het laatstgenoemde perceel een omvang heeft van circa 6.979 m². De navolgende afbeeldingen tonen de globale ligging en globale begrenzing van het plangebied.





Globale ligging planlocatie Vriezenweg 6a (onder) en Vriezekoop (boven), rood omkaderd (bron: Google Maps)



Globale begrenzing planlocatie Vriezenweg 6a (links) en Vriezekoop (rechts), rood omkaderd. (bron: Google Maps)

1.3 TAM-omgevingsplan

Het TAM-IMRO omgevingsplan is een tijdelijke alternatieve maatregel (TAM) waardoor gemeenten in de beginperiode van de Omgevingswet het omgevingsplan in de oude IMRO-standaard kunnen gebruiken. Een TAM-IMRO omgevingsplan is primair bedoeld om urgente gebiedsontwikkelingen te kunnen faciliteren. Hierbij kan de oude techniek voor planvorming worden gebruikt onder de Omgevingswet. Deze techniek betreft de bestaande uitwisselingsstandaard IMRO en de bestaande voorziening Ruimtelijkeplannen.nl. TAM-IMRO vraagt niet om alternatieve software. Het gaat meer om langduriger gebruik van de bestaande systemen en koppelingen. Juridisch

moet wel worden voldaan aan de regels onder de Omgevingswet. Dat betekent dat er sprake moet zijn van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

1.4 Leeswijzer

Na dit inleidende hoofdstuk wordt in hoofdstuk 2 ingegaan op de maatschappelijke uitvoerbaarheid. Hoofdstuk 3 omvat een beschrijving van de huidige situatie. In hoofdstuk 4 wordt ingegaan op de beoogde ontwikkeling.

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

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



2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

2.1 Principeverzoek

Op 28 december 2023 is een principeverzoek ingediend bij de gemeente Kaag en Braassem waar 4 april 2024 een reactie op is gegeven. De gemeente staat positief tegenover het initiatief en is bereid om mee te werken aan een wijziging van de regels van het omgevingsplan om het mogelijk te maken. Er is in dat verband een aantal voorwaarden aan gesteld:

- Er moet worden voldaan aan de saneringsverplichting van de ruimte voor ruimte-regeling, zoals beschreven in artikel 4.7.5. onder a van het voormalige bestemmingsplan Buitengebied Oost;
- Hierbij mag niet met terugwerkende kracht gerekend worden met vierkante meter sierteelt die in een vorige procedure aan de Vriezenweg 6 zijn vervallen;
- Het heeft de voorkeur dat de gehele aanduiding 'sierteelt' aan de Vriezekoop 2c komt te vervallen;
- Er moet een afdracht worden gedaan in het sociale vereveningsfonds om te voldoen aan de eis van 30% sociale woningbouw;
- Initiatiefnemer dient op de hoogte te zijn dat er mogelijk in de toekomst een afdracht betaald dien te worden aan een vereveningsfonds om te voldoen aan de vereiste 40% middenhuur of betaalbare koop uit het omgevingsplan;
- Het plan dient te passen binnen de provinciale omgevingsverordening, waarbij akkoord van de provincie essentieel is;
- Er dient akkoord te zijn van het Hoogheemraadschap van Rijnland;
- Er dient maximaal één oprit te worden gerealiseerd;
- Nader akoestisch onderzoek is nodig, gelet op het wegverkeerlawaai van de Vriezenweg.

Inmiddels is het initiatief enigszins gewijzigd en gaat het in dit stadium uitsluitend om één woning (Vriezenweg 6a). Bovendien is overeengekomen dat, nu Vriezenweg 6b nog niet wordt herontwikkeld, de beoogde woning over een eigen inrit mag beschikken. Daarnaast gaat het in de voorliggende situatie niet meer op de sierteelgronden Vriezekoop 2c, maar om een ander perceel aan Vriezekoop.

2.2 Participatie

Onder de Omgevingswet is het belang van participatie toegenomen. De initiatiefnemer is in veel gevallen verplicht om te participeren met de betrokkenen. Bij een aanvraag omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit hoort een beschrijving van de wijze waarop de participatie plaats heeft gevonden en wat daarvan het resultaat is.

De gemeente Kaag en Braassem heeft op 17 juni 2024 de 'Werkwijzer met Elkaar' voor initiatiefnemers vastgesteld. Hierin maakt de gemeente onderscheid tussen initiatieven met weinig, gemiddeld en veel impact op de omgeving en de aanbevolen middelen om participatie uit te voeren. Het onderliggend initiatief kan aangemerkt worden als een gemiddelde impact op de omgeving omdat er een woning wordt gerealiseerd en een functie wordt gewijzigd.

Initiatiefnemer heeft uitvoerig gesproken met de directe burens; de betreffende toekomstige bewoner staat volledig achter het initiatief. Daarbij is een advies meegegeven over de ontsluiting van het perceel dat ter harte wordt genomen. Andere burens zijn op grote afstand aanwezig en ondervinden geen effecten van het initiatief. Het participatieverslag is bijgevoegd als bijlage 3.



2.3 Vooroverleg

Op 23 juli 2025 is het concept-TAM omgevingsplan in het kader van het vooroverleg gestuurd naar de overlegpartners. Hierop zijn reacties binnengekomen van provincie Zuid-Holland, van Veiligheidsregio Hollands Midden en van het hoogheemraadschap van Rijnland. De opmerkingen zijn hieronder weergegeven, met de gemeentelijke reactie in cursief.

1. Provincie Zuid-Holland

De provincie heeft aangegeven akkoord te zijn met het plan.

Reactie: dit leidt niet tot aanpassingen in het voorliggende plan.

2. Veiligheidsregio Hollands Midden (reactie d.d. 30 juli 2025)

De Veiligheidsregio Hollands Midden merkt op dat er geen bijzonderheden zijn ten aanzien van de bereikbaarheid voor hulpdiensten en van bluswatervoorzieningen. Voor wat betreft de opkomsttijd scoort het initiatief 'Goed', waarmee geen aanvullende maatregelen nodig zijn. Ook heeft de veiligheidsregio geen opmerkingen op de uitwerking van het aspect externe veiligheid. Daarbij voorziet artikel 4.124, lid 4 van het besluit bouwwerken leefomgeving in afschakelbare mechanische ventilatie. Voor de ruimtelijke ontwikkeling is in het kader van de fysieke veiligheid geen verdere advisering benodigd.

Reactie: naar aanleiding hiervan is de nadere eis in de regels over afsluitbare mechanische ventilatiebepaling komen te vervallen. Verder leiden de opmerkingen niet tot aanpassingen in het voorliggende plan.

3. Hoogheemraadschap van Rijnland (reactie d.d. 7 augustus 2025)

Ten aanzien van Vriezenweg 6a merkt het hoogheemraadschap op dat er voor de toegang gedempt moet worden en dat er een duiker (deze moet zo kort mogelijk zijn) wordt geplaatst in *belangrijk oppervlaktewater* ten zuiden van het perceel. Voor een demping moet als compensatie altijd water worden gegraven. Voor de werkzaamheden is een omgevingsvergunning voor een wateractiviteit van het hoogheemraadschap van Rijnland nodig.

Het plandeel aan Vriezekoop grenst aan de noordkant perceel aan *belangrijk oppervlaktewater*. In het zuiden betreft het de beschermingszone van een waterkering. In dit deel van het perceel worden geen werkzaamheden uitgevoerd. De waterhuishoudkundige belangen zijn niet in het geding.

Reactie: in het kader van de verdere uitwerking (aanvraag omgevingsvergunning) zal rekening worden gehouden met de opmerkingen en zal een omgevingsvergunning voor een wateractiviteit worden aangevraagd voor Vriezenweg 6a. Naar aanleiding hiervan is de motivering (planbeschrijving en paragraaf 'Water') tekstueel aangepast.

2.4 Zienswijzen

Het ontwerp TAM-omgevingsplan 'Hoofdstuk 22k Vriezenweg 6a en Vriezekoop perceel 1375, Leimuiden' heeft van 18 december 2025 t/m 28 januari 2026 ter inzage gelegen. In deze periode zijn in totaal twee zienswijzen ontvangen. Deze zienswijzen zijn samengevat en beantwoord in een nota van beantwoording zienswijzen (zie bijlagen bij toelichting, bijlage 5). Dit heeft verder niet tot aanpassing van het TAM-omgevingsplan geleid.



2.5 Ambtshalve wijzigingen

Ten opzichte van het ontwerp-TAM-omgevingsplan zijn twee ambtshalve wijzigingen doorgevoerd. De beschrijving van deze wijzigingen is opgenomen in een separate bijlage (zie bijlagen bij de toelichting, bijlage 6). De wijzigingen zijn van beperkte aard en zijn doorgevoerd om onduidelijkheden weg te nemen. De aanpassingen hebben niet geleid tot een wezenlijk ander TAM-omgevingsplan.



3 Huidige situatie

Het plangebied van het voorliggende TAM omgevingsplan omvat twee delen, beide gelegen in het buitengebied van Leimuiden (gemeente Kaag en Braassem): Vriezenweg 6a en 6b en Vriezekoop (perceel nummer 1375).

Deelgebied Vriezenweg

De omgeving van het plangebied aan de Vriezenweg bestaat voornamelijk uit agrarische gronden en enkele woningen, waaronder de nieuwe woning Vriezenweg 6. In de huidige situatie staat er op het perceel enkel een tweetal kleine schuurtjes. Vanwege het ontbreken van verwerkingsruimte zijn rond 2020 de sierteeltactiviteiten op het perceel afgebouwd en zijn de struiken en windsingels verwijderd. De laatste jaren is het een intensief beheerd grasland dat regelmatig wordt gemaaid en vormt het een tijdelijk opslagterrein in verband met de bouw van de woning op het perceel Vriezenweg 6.

Het perceel is ontsloten vanaf de Vriezenweg middels een in-/uitrit aan de oostzijde van het perceel. Hierlangs worden ook de achterliggende agrarische gronden bereikt. In de berm voor Vriezenweg 6a bevindt zich een kabelkast met een vermogen van 50.000 volt. Aan de noord-, zuid- en westzijde van het plangebied liggen watergangen.

De navolgende afbeelding toont de huidige situatie vanaf de Vriezenweg.



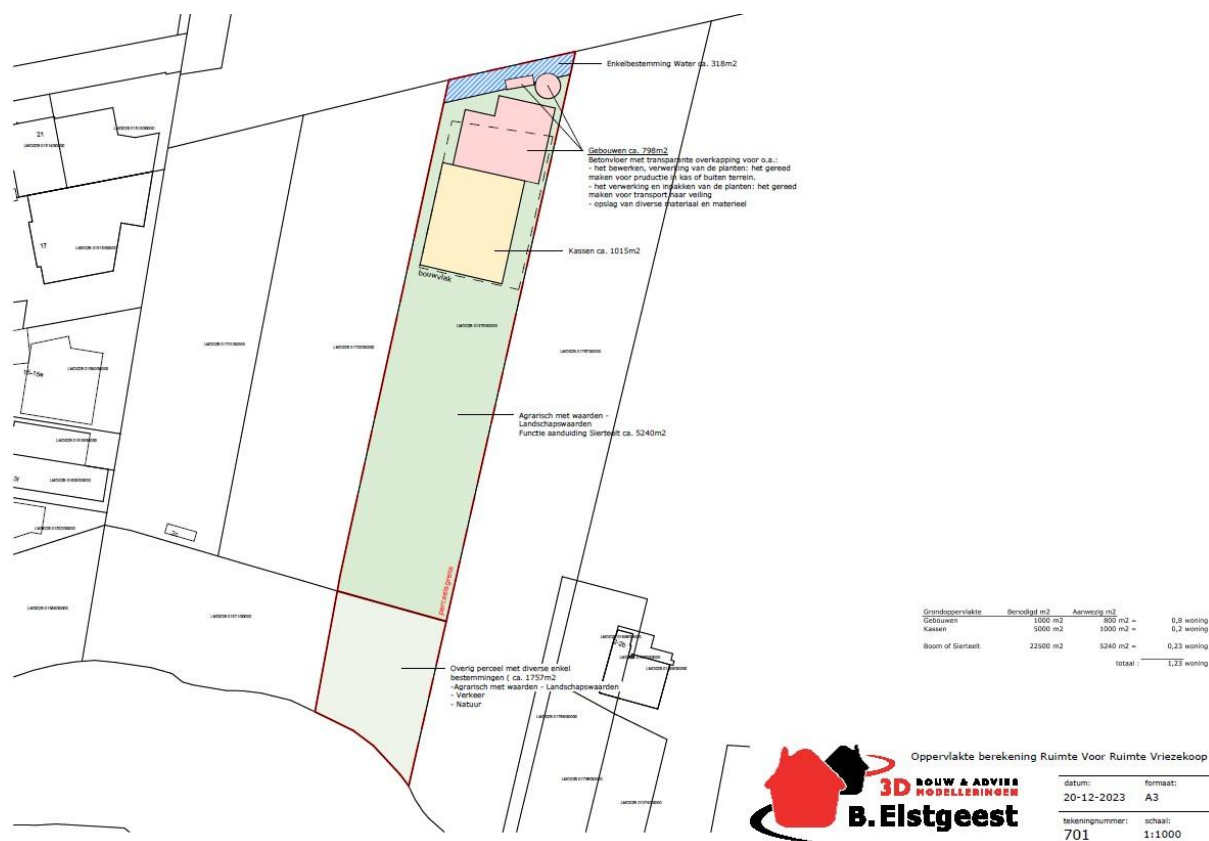
Plangebied gezien vanaf Vriezenweg (bron: initiatiefnemer, 2025)

Deelgebied Vriezekoop

De omgeving van het perceel 1375 aan Vriezekoop bestaat uit agrarische gronden, verspreide woningen en in het westen een bedrijventerrein. In de huidige situatie staan op het noordelijke deel van het betreffende perceel gebouwen en kassen ten behoeve van glastuinbouw. De rest van het kadastrale perceel (nummer 1375) is in gebruik voor opengrond-sierteelt in de vorm van een pot- en containerveld, met aan de zuidzijde van het perceel nog een houten schuurtje en een plastic tunnelkas.



Impressie perceel aan Vriezekoop (bron: Initiatiefnemer, 2025)



Situatie Vriezekoop (bron: B. Elstgeest, 20 december 2023)



4 Planbeschrijving

Compensatie ten behoeve van een woning

Het deelgebied aan de Vriezenweg heeft een totale omvang van circa 6.979 m², waarvan de mogelijkheden voor sierteelt komen te vervallen. Daarbij wordt ook kleinschalige bebouwing verwijderd.

Op perceel 1375 aan de Vriezekoop worden de glastuinbouw-gebouwen gesloopt. Het gaat hierbij om te slopen gebouwen met een totale omvang van circa 798 m², om de sloop van kassen met een omvang van circa 1.015 m² en ook nog een houten schuurtje en plastic tunnelkasje. Tevens vervallen de mogelijkheden voor sierteelt. Dat betreft een netto omvang van circa een halve hectare.

De gemeentelijk regeling gaat er vanuit dat voor de sloop op één of meerdere percelen van iedere 1.000 m² gebouwen, 5.000 m² kassen of iedere 2,25 ha boom- en sierteelt, of een combinatie naar rato daarvan, één compensatiewoning mag worden gebouwd.

Met het voorgenomen plan worden sierteeltgronden aan de Vriezenweg en glastuinbouw en sierteelt op het perceel 1375 aan Vriezekoop gebruikt als compensatie voor de nieuwe woning. In onderstaande tabel is aangegeven hoe de compensatie hier wordt bereikt.

	Type	Benodigd voor 1 woning	Aanwezig	Aantal woningen
Vriezekoop	Kassen	5.000 m ²	1.015 m ²	0,2 woning
	Gebouwen	1.000 m ²	798 m ²	0,8 woning
	Boom- en sierteelt	2,25 Hectare	0,52 ha	0,23 woning
Vriezenweg 6a	Gebouwen	1.000 m ²	29,5 m ²	0,03 woning
	Boom- en sierteelt	2,25 Hectare	0,69 ha	0,31 woning
Totaal (afgerond)				1,57 woning

Er is binnen de twee delen van het onderhavige plangebied voldoende compensatieruimte beschikbaar voor de voorliggende woning Vriezenweg 6a.

Het bouwrecht voor de woning aan de Vriezenweg 6a komt ten laste van het compensatiesaldo van de sanering van perceel 1375 aan Vriezekoop. Daarmee resteert voor perceel 1375 Vriezekoop 0,23 bouwrecht, terwijl met de sanering van de sierteeltkavel aan de Vriezenweg 0,34 bouwrecht bestaat. De onbenutte ruimte (totaal 0,57 bouwrecht) kan beschikbaar komen voor ruimte-voor-ruimteontwikkeling(en). Dit zal in de anterieure overeenkomst worden opgenomen.

Opzet nieuwe woning Vriezenweg

De initiatiefnemer is voornemens om op het perceelsgedeelte Vriezenweg 6a in Leimuiden één vrijstaande woning te realiseren. De bestaande schuur wordt verwijderd en ook komen de mogelijkheden voor sierteelt te vervallen op het gehele perceel. Het gaat om een woning met een maximale inhoudsmaat van 750 m³. Ter illustratie van de ruimtelijke mogelijkheden is hiervoor een landschappelijke inpassing vervaardigd (Buro SRO, 20 november 2025): zie navolgende afbeelding.

Bouwmassa

Er wordt, in navolging van de overige woonbebouwing aan de Vriezenweg en de naastgelegen woning Vriezenweg 6, uitgegaan van een maximale goothoogte van 6 m en een maximale bouwhoogte van 10 m. Het is ook voorstelbaar dat een (levensloopbestendige) woning in één bouwlaag met kap wordt gerealiseerd, mits de totale inhoud niet meer bedraagt dan 750 m³. De kelderverdieping wordt daarbij niet meegerekend. De maximale inhoud



van 750 m³ is inclusief aan- en uitbouwen, vrijstaande bijgebouwen en overkappingen. De gezamenlijke oppervlakte van bijbehorende bouwwerken bedraagt maximaal 50 m², losstaand of aangebouwd aan het hoofdgebouw.



Schets mogelijke landschappelijke inpassing (bron: Buro SRO, 20 november 2025)

Parkeren en ontsluiting

Op het perceel wordt voorzien in voldoende parkeergelegenheid. Er wordt gedacht aan parkeren onder het gebouw, met in aanvulling daarop ook ruimte voor parkeren op maaiveld (ook voor bezoekers).

De ontsluiting heeft plaats met een nieuwe inrit vanaf de Vriezenweg, met een zo kort mogelijke duiker. Hiervoor moet de watergang ter plaatse worden gedempt, wat gecompenseerd zal moeten worden in de vorm van het toevoegen van oppervlaktewater. De toerit is voorzien recht voor de woning, met het oog op de bereikbaarheid van de eventuele parkeerkelder. Tevens wordt bij de inrit rekening gehouden met een aansluiting voor een rioolpersleiding voor Vriezenweg 6 en 6a. Om de toerit tot Vriezenweg 6a mogelijk te maken zal een duiker worden aangebracht.

Landschappelijke inpassing

De openheid blijft zowel aan de zijde van de Vriezenweg bestaan, in de vorm van de (voor-)tuin bij de woning, als achter op het onderhavige perceel in de vorm van agrarisch gebruik (geen sierteelt).

Daarnaast is sprake van een doorzicht tussen de onderhavige woning en de bestaande woning Vriezenweg 6. Het behoud van de openheid richting het achterliggende open agrarische landschap wordt gecombineerd met een meer besloten erf karakter door hagen en groepjes bomen aan de noordzijde van het woonperceel, zoals die kenmerkend zijn in dit deel van de gemeente. Ook is er ruimte voor een solitaire boom (zoals een zomereik of linde). Daarbij wordt de haag grotendeels uitgevoerd als een jaarrond bladhoudende windhaag met een hoogte van minimaal 1,5

m en een breedte van minimaal 1 m. Hiermee functioneert deze haag als driftreducerende maatregel (zie verder paragraaf 7.5 Spuitzones).



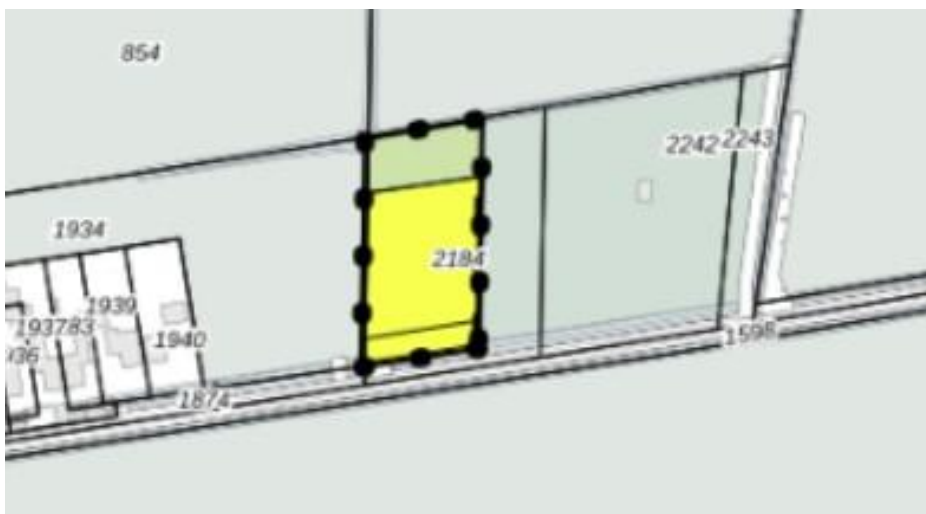
5 Toetsing aan omgevingsplan

5.1 Huidige bouw- en gebruiksmogelijkheden

Alle voorheen geldende bestemmingsplannen maken onderdeel uit van het tijdelijke deel van het omgevingsplan van de gemeente Kaag en Braassem. Voor de planlocatie gold het bestemmingsplan 'Buitengebied Oost', vastgesteld op 28 mei 2018. De navolgende afbeeldingen tonen uitsneden van de verbeelding van het bestemmingsplan 'Buitengebied Oost', met het plangebied in het rood omkaderd. Voor het aangrenzende perceel aan de Vriezenweg (Vriezenweg 6) is een apart bestemmingsplan vervaardigd, met grotendeels een woonbestemming voor 1 woning.



Uitsnede van het tijdelijk deel van het omgevingsplan Vriezenweg 6a en 6b (bron: omgevingsloket)



Omgevingsplan Vriezenweg 6 (bron: ruimtelijkeplannen.nl)



Uitsnede van het tijdelijk deel van het omgevingsplan perceel aan Vriezekoop (bron: omgevingsloket)

De beide plandelen zijn voorzien van 'Agrarisch met waarden – Landschapswaarden' en de functieaanduiding 'sierteelt'. Deze gronden zijn bestemd voor het uitoefenen van een volwaardig agrarisch bedrijf en het behoud en herstel van het karakteristieke en cultuurhistorische open weidelandschap. In verband met de aanduiding 'sierteelt' is tevens de uitoefening van een sierteeltbedrijf toegestaan. Daarnaast wordt via de begripsbepaling van 'agrarisch bedrijf' onder andere een- en tweejarige sierteeltgewassen op open grond (zoals zonnebloem, asters en papavers) toegelaten.

Daarnaast is op het perceel aan Vriezekoop een bouwvlak aangeduid. Binnen het bouwvlak is één bedrijfswoning toegestaan met een inhoudsmaat van maximaal 750 m³ (inclusief aan- en uitbouwen en vrijstaande bijgebouwen en overkappingen) en met een maximum goothoogte van 6 meter en een maximum bouwhoogte van 10 meter. Voor bijgebouwen geldt een maximale bouwhoogte van 5 meter, waarbij het oppervlak niet groter mag zijn dan 50 m². Het bouwvlak is ook voorzien van de aanduiding 'glastuinbouw'. Op grond hiervan zijn binnen het bouwvlak kassen toegestaan met een maximum goothoogte van 6 meter en een maximum bouwhoogte van 9 meter.

In artikel 4.7.5 van het bestemmingsplan 'Buitengebied Oost' is een ruimte-voor-ruimteregeling opgenomen. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd om met toepassing van de ruimte-voor-ruimteregeling de bestemming 'Agrarisch met waarden - Landschapswaarden' te wijzigen in de bestemming 'Wonen' ten behoeve van de bouw van een extra woning in ruil voor de sloop van alle op het bouwvlak aanwezige bedrijfsbebouwing. In de voorliggende situatie wordt gehandeld in de geest van de wijzigingsbevoegdheid. Zoals aangegeven in het vorige hoofdstuk wordt voldaan aan de compensatiemogelijkheden zoals die zijn opgenomen in het bestemmingsplan.

5.2 Strijdigheden initiatief in relatie tot omgevingsplan

De voorgenomen ontwikkeling is niet toegestaan binnen het (tijdelijke deel van het) omgevingsplan. De bestemming 'Agrarisch met waarden – Landschapswaarden' worden deels omgezet naar 'Wonen' aan de Vriezenweg 6a, waarbij de aanduiding 'sierteelt' komt te vervallen. Tevens komen het bouwvlak en de glastuinbouw en sierteeltfunctie op het perceel aan Vriezekoop te vervallen. Om die reden is een TAM omgevingsplan opgesteld om dit juridisch-planologisch te regelen.

6 Beleid

6.1 Rijksbeleid

6.1.1 Nationale Omgevingsvisie

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

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

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

Planspecifiek

Gezien de aard en omvang van het initiatief is de NOVI verder niet specifiek van toepassing op het plangebied.

6.1.2 Ladder voor duurzame verstedelijking

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

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

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

Planspecifiek

Artikel 5.129g Bkl geeft geen ondergrens aan voor wat gezien wordt als een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Wel zijn in uitspraken van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State hiervoor lijnen uitgezet. Bij woningbouw is vanaf 12 woningen sprake van een stedelijke ontwikkeling die ladderplichtig is. Met de beoogde ontwikkeling wordt één woning toegevoegd aan de Vriezenweg en vervalt in samenhang hiermee de sierteelfunctie aan de Vriezenweg en aan Vriezekoop. Derhalve is er geen sprake van een nieuwe stedelijke ontwikkeling en dienen de 'treden van de ladder' niet doorlopen te worden. Desondanks dient in het kader van een evenwichtige



toedeling van functies gemotiveerd te worden dat het initiatief in een behoefte voorziet. In de navolgende paragrafen wordt dit onderbouwd.

6.2 Provinciaal beleid

6.2.1 Omgevingsvisie Zuid-Holland

De meeste recente versie van de Omgevingsvisie van de provincie Zuid-Holland is in werking getreden op 17 februari 2025. Naast de algemene sturingsfilosofie en een analyse van de huidige situatie van Zuid-Holland schetst de provincie in de omgevingsvisie haar toekomstgerichte beleid in zeven provinciale vernieuwingsambities.

1. Samenwerken aan Zuid-Holland
2. Bereikbaar Zuid-Holland
3. Schone energie voor iedereen
4. Een welvarend Zuid-Holland
5. Naar vitale balans, water natuur en landbouw
6. Sterke steden en dorpen in Zuid-Holland
7. Gezond en veilig Zuid-Holland

De provincie wil gebiedsgericht, integraal en op het regionale schaalniveau sturen op kwaliteitsverbetering, het realiseren van beleidsdoelen en bij het gebied passende ruimtelijke ontwikkelingen. Om een lokaal kwaliteitsbeeld te vormen zijn gebiedsprofielen ontwikkeld in samenwerking met de regio.

Gebiedsprofielen en ruimtelijke kwaliteit

De provincie heeft zestien gebiedsprofielen gemaakt als uitwerking van het ruimtelijk kwaliteitsbeleid. Elk gebied heeft eigen gebiedskenmerken die van provinciaal belang zijn. De provincie stuurt op behoud en versterking van de ruimtelijke kwaliteit, het evenwicht en samenspel van toekomstwaarde, gebruikswaarde en belevingswaarde. Ruimtelijke ontwikkelingen moeten niet alleen functioneel zijn, maar ook duurzaam houdbaar (of bewust tijdelijk) en in hun uiterlijke verschijning op een positieve manier bijdragen aan de kwaliteit van de omgeving.

Ruimtelijke kwaliteit begint met het kiezen van de juiste plek voor nieuwe ontwikkelingen. De gebiedsidentiteit is de basis voor nieuwe ontwikkelingen. Deze identiteit is ontstaan door eeuwenlange ingrepen in de ruimte. Daarbij is een aantal lagen te onderscheiden. De bodem, de ondergrond, gaat over de grondslag van de provincie en de natuurlijke (landschapsvormende) processen. Daarop ligt de laag van de cultuur- en natuurlandschappen. In deze laag vind je het zichtbare landschap gevormd door eeuwenlang (vaak agrarisch) gebruik door de mens. De derde laag die onderscheiden wordt is de laag van stedelijke occupatie, bestaand uit steden, dorpen en hun onderlinge netwerken. Tot slot gaat de laag van de beleving over identiteit, met als belangrijke dragers cultuurhistorie en (recreatieve) beleving.

Passende ruimtelijke ontwikkeling

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



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

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

Planspecifiek

Kwaliteitskaart

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

Laag van de ondergrond

Op deze kaartlaag zijn de beide plandelen aangewezen als 'Veencomplex – Oude zeelei'. Een groot deel van Zuid-Holland bestaat uit veengronden met een hoge waterstand. Het veen kent een geringe draagkracht. Daarnaast vinden we hier een groot aantal bestaande en voormalige plassen. De voormalige plassen zijn drooggemalen en staan bekend als droogmakerijen. De ondergrond in deze droogmakerijen varieert van weinig tot (oude zee)klei. Zuid-Holland kent een aantal droogmakerijen waar (in de toekomst) verzilting optreedt en het waterbeheer steeds lastiger wordt. Bij grote diepte kan daarnaast een waterveiligheidsvraagstuk spelen. Zorgvuldige omgang met het watervraagstuk (kwalitatief en/ of kwantitatief) is in deze droogmakerijen van belang. Voor dit gebied geldt als richtpunt dat ontwikkelingen in droogmakerijen een bijdrage leveren aan een duurzame waterhuishouding. Gezien de beperkte schaal van de beoogde ontwikkeling zal de waterhuishouding het 'Veencomplex - Oude zeelei' niet aantasten.

Laag van de cultuur- en natuurlandschappen

Op de kaartlaag van cultuur- en natuurlandschappen zijn de beide plandelen aangewezen als 'Droogmakerij (klei)'. Deze landschappen zijn ontstaan uit natuurlijke meren en hebben een duidelijke begrenzing door een ringdijk, ringvaart of oude hoge overlanden. Kenmerkende Landschapselementen zijn bijvoorbeeld: erfbeplanting, elzensingels, laanbeplanting en knotwilgenrijen.

Het landschap is visueel open, grootschalig en gemiddeld enkele meters lager dan de omgeving. Het is 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. In sommige gebieden is de (historische) relatie tussen



droogmakerij en molengang (toentertijd om diepere plassen droog te malen) nog herkenbaar. Dit zijn bijzondere elementen in het Zuid-Hollandse landschap.

Laag van stedelijke occupatie

Het plangebied heeft geen speciale kwaliteiten vanuit de laag van stedelijke occupatie.

Laag van de beleving

Het plangebied heeft geen speciale kwaliteiten vanuit de laag van de beleving.

Beleidskeuzes

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

De onderhavige plandelen vallen binnen het gebiedsprofiel 'Hollands Passengebied'. Voor elk gebiedsprofiel zijn meerdere kaarten beschikbaar. Hieronder worden alleen de voor het plangebied relevante kaarten besproken die een aanvulling vormen op de reeds genoemde aspecten van de kwaliteitskaart.

Droogmakerij als herkenbare eenheid

De droogmakerijen Wassenaarsche Polder en de Griet- en Vriesekoopsche Polder hebben een grote maat en schaal door het vrijwel ontbreken van bebouwing en opgaande beplanting. Hierdoor zijn er lange zichtlijnen. Het contrast met de gerafelde oeverlijn van de Langeraarsche Plassen en het natuurlijk gevormde Braassemermeer geeft het gebied haar onderscheidende karakter. De verkaveling is bijzonder lang en smal. Ontwikkelingen respecteren en versterken de samenhang tussen alle onderdelen van het droogmakerijlandschap. De ontwikkeling van één vrijstaande woning op een terrein dat ingericht is voor sierteelt is kleinschalig en passend bij de maat en opzet van de droogmakerij. Het perceel krijgt een groene uitstraling en de doorzichten naar het landschap blijven zoveel mogelijk behouden.

Linten blijven linten

Het plangebied aan de Vriezenweg is gelegen aan een boerenervenlint. Dit is het lint als kralensnoer van losse boerderijen inclusief erven. De ruilverkavelingswegen samen met de ontginningslijnen en randen van droogmakerijen vormen de basis. Ontwikkelingen houden rekening met het behoud van het overwegend agrarische karakter van de bebouwing. Ruime doorzichten dienen bewaard te blijven. Het uitbreiden van boerenerven is toegestaan onder voorwaarde dat dit aansluit bij de karakteristieke erfindeling met landelijke uitstraling. De beoogde ontwikkeling voorziet in één vrijstaande woning aan het lint. Hierbij blijft het open karakter met ruime doorzichten zoveel mogelijk behouden. Daarbij zal het plan aansluiting zoeken met de bestaande bebouwing aan het lint.

Conclusie

Met de beoogde ontwikkeling zijn er geen belemmeringen vanuit de Omgevingsvisie Zuid-Holland en is niet in strijd met de provinciale ambities.



6.2.2 Omgevingsverordening provincie Zuid-Holland

De Zuid-Hollandse Omgevingsverordening is vastgesteld op 18 februari 2025. In de Zuid-Hollandse Omgevingsverordening stelt de provincie regels aan ruimtelijke ontwikkelingen. De Omgevingsverordening draagt bij aan het realiseren van de provinciaal ruimtelijke beleid zoals dat benoemd is in de Omgevingsvisie.

Ruimtelijke kwaliteit

In artikel 7.43c van de Omgevingsverordening is opgenomen dat een omgevingsplan, onder de volgende voorwaarden ten aanzien van ruimtelijke kwaliteit, kan voorzien in een nieuwe ruimtelijke ontwikkeling:

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

Ten aanzien van ruimtelijke kwaliteit is sprake van een vorm van 'inpassen', omdat het planvoornemen een ruimtelijke ontwikkeling is die past binnen de bestaande gebiedsidentiteit. De voorgenomen ontwikkeling voorziet in een aanpassing van een agrarische grondgebied naar een vrijstaande woning, waarbij zowel op de Vriezenweg 6a als het perceel aan Vriezekaap de sierteelfunctie vervalt. Daarbij zijn geen wijzigingen op structuurniveau voorzien. De ontwikkeling voegt zich op stedenbouwkundig verantwoorde wijze in het omliggende stedenbouwkundig samenstel.

LIB-contour Schiphol

Het plandeel aan Vriezekaap valt binnen de LIB-5 contour van Schiphol. Hier is sprake van geluidsoverlast door luchtverkeer. Echter worden op deze locatie geen woningen gerealiseerd waardoor het geen belemmering vormt voor het plan. Vriezenweg 6a valt buiten de LIB-5 contour.

Beschermingsgebied

Het plangebied valt onder de beschermingscategorie 3 buitengebied, wat betrekking heeft op de aantasting van het groene karakter van het landschap. Een plan moet voldoen aan de schaal, maat en het groene karakter van het landschap. Dit heeft ook effect op de toegestane functies en de herkenbaarheid van het landschap.

Met de ontwikkeling wordt één woning toegevoegd in een groene omgeving. Het perceel zelf behoudt het open karakter doordat het hoofd- en bijgebouw achter elkaar zijn geplaatst met bomencuster die doorzicht toelaten. De woning wordt gebouwd in de stijl van de omgeving waardoor het landschap herkenbaar blijft.



Ladder voor duurzame verstedelijking

In artikel 7.45 van de Omgevingsverordening is het volgende opgenomen: 'Een omgevingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt gaat in de motivering in op de toepassing van de ladder voor duurzame verstedelijking overeenkomstig artikel 5.129g van het Besluit kwaliteit leefomgeving'. Eerder is ingegaan op de ladder voor duurzame verstedelijking. Hierin is aangegeven dat het initiatief niet ladderplichtig is en dat overigens sprake is van een kwalitatieve en kwantitatieve behoefte voor de beoogde ontwikkeling die plaatsvindt binnen bestaand stedelijk gebied. Daarmee wordt voldaan aan artikel 5.129g van het Besluit kwaliteit leefomgeving en artikel 7.45 van de Omgevingsverordening.

Risico's van klimaatverandering

In artikel 7.31a van de Omgevingsverordening is opgenomen dat een omgevingsplan rekening moet houden met de risico's van klimaatverandering ten aanzien van wateroverlast door overvloedige neerslag, overstroming, hitte, droogte en bodemdaling. Hiervoor is de klimaateffectatlas geraadpleegd. Omdat alleen op de Vriezenweg 6a een woning wordt gerealiseerd, en het perceel aan Vriezekoop haar agrarische functie behoudt is de klimaateffectatlas alleen toegepast op Vriezenweg 6a.

Wateroverlast

In het plangebied bestaat geringe kans op overlast bij hevige neerslag van 140 millimeter per 2 uur. Doordat het plangebied zich in het buitengebied bevindt is er voldoende mogelijkheid voor afwatering in de omgeving. Hierdoor wordt geen belemmering op het gebied van wateroverlast verwacht.

Overstroming

Er is een kleine kans op overstroming van 1/300 tot 1/3.000 per jaar tot 2 meter diepte overstroming vanwege de hoeveelheid meren in de omgeving.

Hitte

Het plangebied heeft een lage gemiddelde gevoelstemperatuur door de agrarische ligging. Het aspect hitte vormt geen belemmering voor het initiatief.

Droogte

In het plangebied wordt weinig tot geen verandering in de gemiddelde laagste grondwaterstand verwacht in het lage en hoge scenario door klimaatverandering. Er is sprake van een tekort aan oppervlaktewater in een extreem droog jaar, maar niet in een gemiddeld jaar. Omdat de agrarische functie op dit plangebied deels verdwijnt vormt het aspect droogte geen belemmering voor het initiatief.

Bodemdaling

Volgens de klimaateffectatlas geldt voor de beide plandelen dat sprake is van een verwaarloosbare bodemdaling (minder dan 3 centimeter tot het jaar 2100).

Conclusie

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



6.3 Regionaal beleid

De regionale Woonagenda Wonen- Regio Holland Rijnland is de regionale woondeal die betrekking heeft op Kaag en Braassem en omliggende gemeenten. De gezamenlijke opgave van de regio is het realiseren van 30.500 woningen in de regio Holland Rijnland in de periode 2022 tot 2030, waarmee per jaar 3.000 woningen toegevoegd moeten worden. Hiervan is de intentie om minimaal tweederde betaalbare woningen te realiseren in het segment sociale huur, midden huur en betaalbare koop onder de grens van €355.000. Hiermee komt meer balans in de woningvoorraad van de regio en ontstaat een evenwichtige verdeling van de opgave tussen de gemeenten. Hierbij moeten gemeenten inzetten op de thema's woningbouw versnellen, betaalbaar wonen, mensen tussen wal en schip en langer (en weer) zelfstandig wonen.

Planspecifiek

Er is een grote vraag naar nieuwe woningen in de regio Holland Rijnland. De ontwikkeling van de woning levert een, zij het bescheiden, positieve bijdrage aan de woningbehoefte. De ontwikkeling vindt plaats in het buitengebied, waarbij glastuinbouw en sierteelt komt te vervallen. De karakteristieken van het gebied blijven zoveel mogelijk behouden en worden veeleer versterkt.

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

6.4 Gemeentelijk beleid

6.4.1 Omgevingsvisie Kaag en Braassem

De gemeenteraad van de gemeente Kaag en Braassem heeft op 5 februari 2024 de '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. 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:

- Samenwerking in en aan Kaag en Braassem;
- Energie en 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;
- Recreatie in Kaag en Braassem;
- Sociaal Kaag en Braassem;



- Mobiliteit in Kaag en Braassem;
- Veilig Kaag en Braassem.

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

Gebiedstypen

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

In de Omgevingsvisie Kaag en Braassem is opgenomen dat de gemeente kiest voor een leefbaar en toekomstbestendig Kaag en Braassem en concentreert zich daarom op grootschalige woningbouw, voornamelijk in de kernen waar voorzieningen zijn: Roelofarendsveen, Oude Wetering, Leimuiden en Woubrugge. Om de bouw te laten aansluiten bij de vraag is differentiatie in woningtypen en prijssegmenten van belang. Bovendien wil de gemeente initiatieven stimuleren voor het uitbreiden van het aanbod 'wonen met zorg', zoals woon-zorgcomplexen met nultredenwoningen (woningen zonder trappen) in de buurt van voorzieningen. In de overige kernen wordt kleinschalige nieuwbouw ontwikkeld waar behoefte is aan toevoeging van een woningsegment. Hiermee houdt de gemeente controle op woningbouwplannen en kan op kwaliteit gestuurd worden. Dit betekent dat de gemeente in die kernen alleen meewerkt aan initiatieven die kwaliteit aan de bestaande woonkern toevoegen. Het kan bijvoorbeeld gaan om een kleine herstructurering of het toevoegen van een ontbrekend type woning (zoals een woongroep voor ouderen). Ook het realiseren van ruimtelijke kwaliteitswinst via de 'ruimte voor ruimte' regeling is hierop van toepassing. Bij alle nieuwbouwplannen is een kwalitatieve en kwantitatieve onderbouwing van het bouwprogramma verplicht, ook in verband met regionaal en provinciaal beleid.

Planspecifiek

In de voorliggende situatie is sprake van ruimtelijke kwaliteitswinst, doordat de mogelijkheden voor sierteelt en glastuinbouw komen te vervallen. In combinatie hiermee wordt het perceel aan de Vriezenweg benut voor de toevoeging van een vrijstaande woning, wat in overeenstemming is met de omgevingsvisie zolang het geen afbreuk doet aan de omgeving. Er wordt hierbij rekening gehouden met de landschappelijke kenmerken. Voor wat betreft de bouwmassa en situering wordt aangesloten bij de overige bebouwing aan de Vriezenweg en er zijn zichtlijnen naar het achterliggende open landschap. Daarmee doet het initiatief geen afbreuk aan de omgeving.

Het plandeel aan de Vriezenweg is onderdeel van het gebiedstype 'Buitengebied - Droogmakerij (klei)'. De droogmakerij wordt beschreven als grootschalige open polders die voornamelijk worden gebruikt als agrarisch productielandschap. Hier wordt het primaire grondgebruik landbouw gestimuleerd door schaalvergroting toe te staan en wordt gewerkt aan het versterken van de biodiversiteit. Hierbij kunnen activiteiten zoals woningbouw incidenteel voorkomen. Het plan betreft hier een incidentele woningbouwontwikkeling in het kader van de ruimte-voor-ruimte regeling, die zoals hierboven reeds is toegelicht gepaard gaat met een ruimtelijke kwaliteitswinst. Daarmee is het initiatief passend binnen het gebiedstype 'Buitengebied - Droogmakerij (klei)'.



Het deelgebied aan Vriezekoop is daarnaast ook onderdeel van het gebiedstype 'Drechtzone'. Hier staat het behoud en waar mogelijk versterken van het specifieke karakter van deze zone centraal. Met het verwijderen van het bouwvlak en de glastuinbouw- en sierteeltfunctie wordt hier een belangrijke bijdrage aan geleverd.

Gezien het voorgaande dient er geconcludeerd te worden dat er geen belemmeringen zijn vanuit de Omgevingsvisie Kaag en Braassem voor de onderhavige ontwikkeling.



7 Aspecten fysieke leefomgeving en milieu

7.1 Verkeer en parkeren

7.1.1 Verkeer

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

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

Planspecifiek

Om de toename van het aantal verkeersbewegingen door de beoogde ontwikkeling van de vrijstaande woning aan te tonen, is de CROW-publicatie 744 'Toekomstbestendig parkeren' geraadpleegd. Hierbij wordt uitgegaan van een vrijstaande woning in 'niet stedelijk'-gebied in het 'buitengebied voor de Vriezenweg 6a'. De gemiddelde verkeersgeneratie die hiervoor geldt is 8,2 verkeersbewegingen per etmaal. Deze zeer beperkte toename van de verkeersgeneratie kan opgevangen worden met het huidige wegennet in de omgeving.

Op het perceel aan de Vriezekoop worden een vermindering van de verkeersgeneratie verwacht door het minder intensieve gebruik van de agrarische gronden.

Het aspect verkeer vormt geen belemmering voor het initiatief.

7.1.2 Parkeren

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

Planspecifiek

Op 3 juni 2025 heeft de gemeente Kaag en Braassem de beleidsregel 'herziening beleidsregel parkeernormen Kaag en Braassem 2018' vastgesteld. Dit vormt de basis voor het bepalen van de parkeerbehoefte in de gemeente Kaag en Braassem. Eén van de uitgangspunten uit deze nota is dat de benodigde parkeerbehoefte op eigen terrein moet worden ondergebracht.

In lijn met de herziene parkeernota van de gemeente Kaag en Braassem is voor de planlocatie aan de Vriezenweg uitgegaan van de categorie 'buitengebied'. Voor een vrijstaande woning in het buitengebied geldt een gemiddelde parkeernorm van 2,8 parkeerplaatsen. Op het perceel is voldoende ruimte om het benodigde aantal parkeerplaatsen te realiseren.



Op het perceel aan de Vriezekoop wordt een vermindering van de parkeerbehoefte verwacht door het minder intensieve gebruik van de gronden.

Geconcludeerd kan worden dat het aspect parkeren geen belemmeringen veroorzaakt voor de beoogde ontwikkeling.

7.2 Duurzaamheid en gezondheid

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

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

Planspecifiek

Nieuwe gebouwen worden (verplicht) volgens de BENG-methode gerealiseerd en worden niet voorzien van een gasaansluiting. Hierdoor wordt er bijgedragen aan het verduurzamen van de huidige woningvoorraad.

In de 'Zuid-Hollandse Omgevingsverordening' is ingegaan op de risico's van klimaatverandering en wat voor gevolgen dit heeft voor de beoogde ontwikkeling. Uit het raadplegen van de klimaatatlas Zuid-Holland blijkt dat er voor het plangebied een zeer kleine kans op overstromingen is. Gelet op de aard en omvang van het initiatief is het thema overstromingen verder niet van belang.

7.3 Geluid

De regels voor geluid zijn opgenomen in de bruidsschat en het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl). Het bevoegd gezag moet bij het toelaten van een activiteit, (spoor)weg, industrieterrein of geluidgevoelig gebouw het geluid op geluidgevoelige gebouwen beoordelen. De kern is dat geluidgevoelige gebouwen worden beschermd tegen geluidhinder uit de omgeving. Een geluidgevoelig gebouw (artikel 3.21 Bkl) wordt gedefinieerd als een gebouw of een gedeelte van een gebouw met een:

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



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

Planspecifiek

Dit plan maakt op het perceel Vriezenweg 6a een nieuw geluidgevoelig gebouw mogelijk. Daarbij ligt het perceel buiten het geluidaandachtsgebied van de N207, maar binnen het geluidaandachtsgebied van de Vriezenweg. Tevens dient rekening te worden gehouden met luchtvaartlawaai. Om die reden is een akoestisch onderzoek uitgevoerd door Buro SRO. Het rapport d.d. 26 september 2025 is als Bijlage 1 bijgevoegd.

Wegverkeer

Aangezien de precieze locatie van de woning binnen het bouwvlak niet vaststaat, is voor het onderzoek een theoretische woning op de zuidelijke rand van het bouwvlak geplaatst. Dit kan worden gezien als een worst-case scenario, omdat de afstand tussen de woning en de Vriezenweg hiermee het kleinst is. In het geval dat de woning op een grotere afstand van de Vriezenweg wordt geplaatst, zal de waarde van het geluid op de gevels lager zijn dan de resultaten uit dit onderzoek.

Uit dit onderzoek blijkt dat de waarde van het geluid door wegverkeer op gemeentelijke wegen maximaal 56 dB bedraagt op de zuidgevel van de woning. Daarmee wordt de standaardwaarden (53 dB) overschreden. De standaardwaarde wordt op de andere gevels niet overschreden. De grenswaarde van 70 dB wordt nergens overschreden.

Luchtvaart

De planlocatie ligt binnen de 48 Lden contour vanwege luchtvaartlawaai. De planlocatie ligt, uitgaande van de contouren van peiljaar 2019, tussen de 48 Lden en 49 Lden contour. Zie onderstaande figuur.



Ligging 48 Lden en 49 Lden contour luchtvaartlawaai, peiljaar 2019 (bron: ODWH)

Gecumuleerd geluid

Voor de onderhavige situatie dient het gecumuleerde geluid te worden bepaald van wegverkeer- en luchtvaartlawaai. De geluidbelasting vanwege de Vriezenweg bedraagt maximaal 56 dB, terwijl voor luchtvaartlawaai uitgegaan wordt van 49 dB Lden. Het gecumuleerde geluid bedraagt 58 dB op de zuidgevel. Volgens de methode Miedema wordt deze waarde gekwalificeerd als 'Matig'. Als deze waarde wordt vergeleken met de grenswaarde voor gemeentewegen (70 dB), lijkt dit aanvaardbaar.

Gezamenlijk geluid

Uit het onderzoek blijkt dat de hoogste waarde van het gezamenlijke geluid conform artikel 3.39 van het Besluit kwaliteit leefomgeving 57 dB bedraagt op de zuidgevel aan de Vriezenweg. Dit gezamenlijk geluid wordt op basis van artikel 5.78ad van het Besluit kwaliteit leefomgeving in de regels van het voorliggende TAM-omgevingsplan vastgelegd, met een verwijzing naar het akoestische onderzoek.

Maatregelen en afweging

Het bevoegd gezag kan de waarde van het geluid op de gevels boven de standaardwaarde in dit geval toestaan. Hierbij weegt zij af of het beperken van geluid door het treffen van geluidbeperkende of geluidwerende maatregelen aan de bron of in het overdrachtsgebied financieel doelmatig is en er geen bezwaren zijn van stedenbouw, verkeerskunde, vervoerskunde, landschap en techniek. Zoals aangegeven in het onderzoek zijn die maatregelen hier niet realistisch haalbaar.

Om die reden wordt gekeken naar maatregelen aan het gebouw. Volgens het Besluit bouwwerken leefomgeving (Bbl) moet de minimale karakteristieke geluidwering van de gevel $(57 - 33) = 24$ dB zijn, waardoor een acceptabel woon- en leefklimaat geborgd wordt. Dit is in een nieuwbouwsituatie technisch goed haalbaar en vormt daarom hier een passende maatregel. Daarbij zal sprake zijn van een geluidluwe zijde en buitenruimte.

Bij de aanvraag omgevingsvergunning voor het bouwen dient aangetoond te worden dat er voldoende karakteristieke geluidwering van de uitwendige scheidingsconstructies (GA,K) te realiseren is. Hiermee voldoet het plan aan de kaders van het Bkl en is er vanuit akoestisch oogpunt sprake van een evenwichtige toeleiding van functies aan locaties.

Conclusie

Het aspect geluid vormt geen belemmering voor het initiatief. Bij aanvraag omgevingsvergunning voor het bouwen van de woning is een geluidweringsonderzoek vereist.

7.4 Activiteiten en milieuzonering

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



Zolang de handreiking 'Activiteiten en milieuzonering 2024' nog niet is verwerkt in het omgevingsplan, wordt nog uitgegaan van de systematiek van de VNG-brochure 'Bedrijven en milieuzonering' uit 2009.

Planspecifiek

Met het bouwen van een woning op het perceel Vriezenweg 6a wordt een gevoelig gebouw toegevoegd die mogelijk andere activiteiten belemmert. De dichtstbijzijnde bedrijven nabij het perceel op de Vriezenweg 6a zijn een zeil- en tentfabriek (circa 400 meter) en een vloerafwerkingsbedrijf (circa 410 meter). Het betreft activiteiten waarvoor categorie 4.1 voor kan worden aangehouden. Daarvoor geldt dan een richtafstand van 200 meter. Er wordt voldaan aan die richtafstand.

Daarnaast zijn er in de omgeving een makelaardij (circa 160 meter) en een schoonheidssalon (circa 160 meter) gevestigd. Dit zijn categorie 1-bedrijven waarvoor een richtafstand geldt van 10 meter. Hieraan wordt ruim voldaan.

Het perceel aan de Vriezeloop voegt geen gevoelig gebouw toe, omdat er slechts gebouwen en kassen worden gesloopt. Het agrarisch gebruik blijft behouden (zonder bouwvlak, glastuinbouw en sierteelt).

Het aspect Activiteiten en milieuzonering vormt geen belemmering voor het initiatief.

7.5 Spuitzones

Het gebruik van gewasbeschermingsmiddelen wordt geregeld door Verordening 528/2012/EU, ook wel bekend als de Biocideverordening. Deze verordening bepaalt dat alleen gewasbeschermingsmiddelen die veilig zijn voor de volksgezondheid op de Europese markt mogen worden toegelaten. Hierbij wordt niet alleen gekeken naar blootstelling via consumptie, maar ook naar blootstelling tijdens het gebruik van de middelen. Dit geldt zowel voor de gebruikers als voor omwonenden, inclusief mensen met een verhoogde kwetsbaarheid (zoals vermeld in artikel 19 en punt 24 van bijlage VI van de Verordening).

Uit jurisprudentie (bijvoorbeeld uitspraak van 23 juni 2004, ECLI:NL:RVS:2004:AP3436) blijkt dat de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State (ABRvS) een afstand van 50 meter tussen een gevoelige functie (wonen en tuin) en agrarische bedrijvigheid waarbij gewasbeschermingsmiddelen worden gebruikt redelijk acht. Als die afstand korter is, moet een planologisch besluit onderbouwd worden met een 'locatiespecifiek onderzoek' (ABRvS 30 maart 2016 ECLI:NL:RVS:2016:855).

Planspecifiek

Met de bouw van de woning Vriezenweg 6a verdwijnt de functieaanduiding 'sierteelt' van de percelen binnen het plangebied. Hierbij wordt in dit deel ook de teelt van een- en tweejarige sierteeltgewassen op open grond (zoals zonnebloem, asters en papavers) niet meer mogelijk gemaakt (op het perceel aan Vriezeloop blijft dat wel mogelijk).

Op de omliggende agrarische gronden is die teelt nog wel toegelaten, wat gepaard kan gaan met het gebruik van gewasbeschermingsmiddelen. De woonfunctie op Vriezenweg 6a bevindt zich binnen de te hanteren afstand van 50 meter tot die agrarische gronden, dus dient bij rekening te worden gehouden met spuitzones. Er kan gemotiveerd van de afstandsmaat van 50 meter: afgeweken worden. Om te bepalen of er in deze specifieke situatie sprake is van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties dienen in hoofdzaak twee vragen beantwoord te worden:

1. Is er ter plaatse van de beoogde woning sprake van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat?
2. Worden de aangrenzende agrarische bedrijven gehinderd in de bedrijfsvoering?



Ad 1. Is er ter plaatse van de beoogde woning sprake van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat?

Om te bepalen of sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat kunnen de volgende aspecten in de afweging worden betrokken.

- *Gewasbeschermingsmiddelen*

De afstand van 50 meter is mede gebaseerd op een uitspraak uit 2002 (ECLI:NL:RVS:2002:AE5754) en het toenmalige beleid van de provincie Gelderland ('Handreiking bestemmingsplannen'), voor ruimtelijke ontwikkelingen waarbij gevoelige functies dicht bij boomgaarden en boomteeltpercelen lagen. Daarmee dateert die afstandsmaat uit de tijd dat gewasbeschermingsmiddelen waren toegestaan die inmiddels zijn uitgefaseerd vanwege strengere herbeoordelingen onder de Biocidenverordening. De huidige gewasbeschermingsmiddelen hebben een lagere potentiële schadelijkheid en persistentie.

- *Driftreductie*

Volgens het voormalige Activiteitenbesluit en het huidige Besluit activiteiten leefomgeving (artikel 4.723c Bal) moet er nu standaard een driftreductie van minimaal 75% worden toegepast, wat betekent dat de norm strenger is geworden. Hierdoor kan de oorspronkelijke afstand van 50 meter tegenwoordig in ieder geval worden gehalveerd tot 25 meter. Dat levert nog steeds een beperking op voor de beoogde ontwikkeling. Om die reden zijn ook andere locatiespecifieke omstandigheden in de beschouwing betrokken.

- *Referentietechniek*

Zoals aangegeven in artikel 4.723c Bal dient bij 'Veldgewassen' neerwaarts te worden gespoten en laag bij de grond. Dat houdt in dat er relatief weinig verspreiding naar de omgeving plaats heeft.

- *Wind*

Ten noorden en ten zuiden van de onderhavige locatie zijn planologisch een- en tweejarige sierteeltgewassen op open grond toegelaten. De overheersende windrichting in Nederland is vanuit het zuidwesten. Dat houdt in dat het voor wat betreft de agrarische gronden aan de overzijde van de Vriezenweg, in de richting is van het beoogde woonperceel. Voor wat betreft de noordelijk agrarische gronden is het woonperceel gunstig gesitueerd ten opzichte van de heersende windrichting.

Overigens is, op basis van artikel 3.83, lid 5 van het Activiteitenbesluit, het gebruik van gewasbeschermingsmiddelen bij een windsnelheid van meer dan 5 m/s verboden.

- *Sloot*

Aan weerszijden van de Vriezenweg, tussen het woonperceel en de agrarische gronden, bevindt zich een bestaande sloot. Door het Hoogheemraadschap is bepaald is dat nabij sloten sprake moet zijn van een spuitvrije zone, zodanig dat er geen bestrijdingsmiddelen in een sloot terecht komen. Dat dient gerespecteerd te worden door de betreffende ondernemer, wat automatisch betekent dat er geen bestrijdingsmiddelen terecht komen op het beoogde woonperceel aan de overzijde van de twee sloten.

- *Hoogte van de weg*

Er is sprake van een hoogteverschil tussen de Vriezenweg, van ca. 40–50 cm ten opzichte van de agrarische gronden, waarmee het een -zij het beperkte- bijdrage levert aan de beperking van drift.



- *Nabijgelegen gevoelige functie*

In de huidige situatie is in het tijdelijke deel van het omgevingsplan reeds een woon- en tuinbestemming aanwezig: Vriezenweg 6) op een vergelijkbare afstand tot agrarische gronden als het voorliggende woonperceel Vriezenweg 6a. Dat houdt in dat met het spuiten reeds rekening moet worden gehouden met bestaande woningen en tuinen.

- *Actueel agrarisch gebruik*

Op de betreffende gronden biedt het tijdelijk deel van het omgevingsplan de mogelijkheid voor teelt van een- en tweejarige sierteeltgewassen op open grond. De betreffende percelen worden thans niet voor een dergelijke teelt gebruikt. Aan de noordkant gaat het om weiland. Het perceel aan de zuidkant is veelal in gebruik geweest voor maisteelt, maar is sinds voorjaar 2024 weer in gebruik als grasland. De gronden worden gepacht door een groot veehouderijbedrijf uit de directe omgeving en de reële verwachting is dat dat voorlopig zo blijft. Er worden hier dan ook geen gewasbeschermingsmiddelen gebruikt.



Grasland ten zuiden van de Vriezenweg (bron: Agrimaco B.V., 2025)

- *Jurisprudentie windhaag*

Om vast te stellen wat een aanvaardbare afstand is zijn twee recente uitspraken van de Raad van State richtinggevend.

- In de uitspraak van 2 november 2022 (ECLI:NL:RVS:2022:3160) overwoog de Raad van State dat een kleinere afstand dan 50 meter aanvaardbaar kan zijn indien (bijvoorbeeld) driftreducerende maatregelen worden getroffen in de vorm van een struweelhaag, die de eventuele drift van gewasbeschermingsmiddelen naar aangelegen gronden voorkomt.
- In de uitspraak van 25 januari 2023 (ECLI:NL:RVS:2023:269) overwoog de Raad van State dat in de plantoelichting beschreven staat dat het realiseren van de woning gevolgen kan hebben voor het gebruik van gewasbeschermingsmiddelen op de omliggende gronden. Daarom is er in dat verband een onderzoek uitgevoerd naar deze gevolgen. Daaruit komt naar voren dat geen sprake is van gezondheidsproblemen, mede omdat telers in de regel niet spuiten bij harde wind of bij een windrichting richting woningen. En er is geadviseerd om een groenblijvende haag aan te planten, waarmee een afstand van 12 meter akkoord werd bevonden.

- *Windhaag*

Volgens de GGD laat wetenschappelijk onderzoek zien dat hagen in de meeste gevallen (onder bepaalde voorwaarden) effectief zijn om drift te verminderen. Dit is afhankelijk van de soort haag, de dikte en de hoogte ervan.

Voorgesteld wordt om het nieuwe woonperceel Vriezenweg 6a aan de achter- en zijkanten van het perceel tot de agrarische gronden waar nog een- en tweejarige sierteeltgewassen op open grond zijn toegelaten, voorzien worden van een afschermende jaarrond bladhoudende haag met een hoogte van minimaal 1,5 m en een breedte van minimaal 1 m. Juridisch wordt geborgd dat haag wordt aangebracht voor de ingebruikname van de woning Vriezenweg 6a en ook in stand gehouden en onderhouden wordt. Een dergelijke haag zal ervoor zorgen dat eventuele resten van gewasbeschermingsmiddelen (drift) vanuit de betreffende agrarische gronden tegengehouden zullen worden. Hiervoor is in de regels van het voorliggende TAM-plan een voorwaardelijke verplichting opgenomen.

Aan de straatzijde wordt gelet op het stedenbouwkundige beeld geen dichte windhaag voorgesteld. Een dergelijke haag zou afbreuk doen aan het straatbeeld en aan de oriëntatie van de woning op de Vriezenweg. Bovendien zorgen hier de bestaande sloten en de wat hogere ligging van de Vriezenweg voor voldoende bescherming tegen de invloed van gewasbeschermingsmiddelen op het onderhavige woonperceel.

Bovendien wordt voor de agrarische gronden binnen het voorliggende plangebied geregeld dat er geen teelt van een- en tweejarige sierteeltgewassen op open grond is toegestaan.

Gesteld kan worden dat op grond hiervan een kortere afstandsmaat tussen het woonperceel en agrarische gronden waar een- en tweejarige sierteeltgewassen op open grond zijn toegelaten aanvaardbaar is.

Ad 2. Worden de aangrenzende agrarische bedrijven gehinderd in de bedrijfsvoering?

De ondernemer dient bij het spuiten reeds rekening te houden met de aanwezige gevoelige functies (wonen en tuinen) van Vriezenweg 6 en met de bestaande sloten aan weerszijden van de Vriezenweg.

Gesteld kan worden dat de betreffende agrariërs niet extra belemmerd wordt door de nieuwe woning op de locatie Vriezenweg 6a.

Conclusie

Op deze wijze is sprake van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties ten aanzien van het aspect spuitzones.

7.6 Geur

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

De gemeente heeft in het omgevingsplan in paragraaf 22.3.6 regels voor geur opgenomen, om te zorgen voor een aanvaardbaar hinderniveau.



Planspecifiek

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

7.7 Luchtkwaliteit

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

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

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

Planspecifiek

De ontwikkeling van gebouwen met een woonfunctie tot maximaal 1.500 woningen (één ontsluitingsweg) wordt per definitie aangemerkt als project dat niet in betekenende mate bijdraagt aan de verslechtering van de luchtkwaliteit. Daarmee is het project in het kader van het aspect luchtkwaliteit uitvoerbaar. Het aspect luchtkwaliteit vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van het voorliggende initiatief.

Met behulp van het Centraal Instrument Monitoring Luchtkwaliteit (CIMLK) is gekeken naar de luchtkwaliteit in en rondom het plangebied. Aan de Vriezenweg zelf zijn geen metingen gedaan. Alternatieve wegen in de omgeving zijn de provinciale weg en de Willem van der Veldenweg. Aangezien de provinciale weg een hoger gebruik heeft dan verwacht kan worden van de Vriezenweg is gekozen voor de Willem van der Veldenweg en de receptor die zich het dichtst bij het plangebied bevindt.

Hieruit blijkt dat de luchtkwaliteit ter plaatse van de Vriezenweg 6a voldoet aan de gestelde grenswaarde van 40 µg/m³ voor zowel fijnstof als stikstofdioxide. De totale concentraties over 2024 (receptor 27369098_15847983) van fijnstof PM₁₀, fijnstof PM_{2,5} en stikstofdioxide (NO₂) in het plangebied bedragen respectievelijk 15 µg/m³ voor PM₁₀, 7,6 µg/m³ voor PM_{2,5} en 13,1 µg/m³ voor NO₂. Daarmee worden de wettelijke grenswaarden niet overschreden.

Het perceel aan de Vriezekaap wordt buiten beschouwing gelaten omdat het gebied in agrarisch gebruik blijft en er geen extra verkeer verwacht kan worden.

Het aspect luchtkwaliteit vormt geen belemmering voor het initiatief.



7.8 Archeologie en cultuurhistorie

In 1992 is in Valletta (Malta) het Europees Verdrag inzake de bescherming van het archeologisch erfgoed (Verdrag van Malta) ondertekend. Het Verdrag van Malta voorziet in bescherming van het Europees archeologisch erfgoed onder meer door de risico's op aantasting van dit erfgoed te beperken. Een gemeente moet in haar omgevingsplan rekening houden met cultureel erfgoed. De Erfgoedwet bundelt bestaande wet- en regelgeving voor behoud en beheer van het cultureel erfgoed in Nederland. Op basis van de Erfgoedwet zijn mogelijke (toevals)vondsten bij het verrichten van werkzaamheden in de bodem altijd beschermd. Artikel 5.10 lid 1 van de Erfgoedwet stelt namelijk: 'Degene die anders dan bij het verrichten van opgravingen een vondst doet waarvan hij weet dan wel redelijkerwijs moet vermoeden dat het een archeologische vondst betreft, meldt dit zo spoedig mogelijk bij Onze Minister'. Daarnaast zijn er algemene rijksregels: in het Besluit activiteiten leefomgeving (Bal) staan regels voor erfgoedactiviteiten. Artikel 13.8 Bal geeft aan gemeenten de mogelijkheid om in het omgevingsplan maatwerkregels te stellen ter invulling van de specifieke zorgplicht (13.7 Bal).

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

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

Planspecifiek

Archeologie

Uit de Archeologische beleidskaart van de gemeente Kaag en Braassem blijkt dat de beide plandelen een lage verwachting hebben. Hierbij geldt geen onderzoeksplicht. Op basis hiervan kunnen mogelijk nadelige effecten voor archeologische verwachtingswaarden uitgesloten worden.

Het aspect archeologie vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van het initiatief.

Cultuurhistorie

De plangebieden zijn geen onderdeel van een beschermd stads- of dorpsgezicht. Verder betreft het initiatief ook geen gemeentelijk- of rijksmonument, noch kan het initiatief mogelijk een negatief effect hebben op een gemeentelijk- of rijksmonument. Daarnaast houdt het initiatief rekening met de cultuurhistorische waarden van het landschap, aangezien doorzichten behouden blijven en glastuinbouw- en sierteeltactiviteiten worden beëindigd.

Geconcludeerd wordt dat het aspect cultuurhistorie geen belemmering vormt voor het initiatief.

7.9 Bodem

Een omgevingsplan bevat waarden voor de toelaatbare kwaliteit van de bodem voor het bouwen van een bodemgevoelig gebouw op een bodemgevoelige locatie. De waarden voor de toelaatbare kwaliteit van de bodem voor het bouwen van een bodemgevoelig gebouw op een bodemgevoelige locatie worden opgenomen in het



definitieve omgevingsplan (artikel 5.89i Bkl). Deze waarden kunnen per gebied of per gebruiksfunctie verschillen. Een bodemgevoelige locatie en een bodemgevoelig gebouw worden als volgt gedefinieerd:

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

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

Planspecifiek

Op de locatie Vriezekoop wordt de functie niet gevoeliger en is geen bodemonderzoek nodig. Op de locatie Vriezenweg 6a daarentegen is sprake van een nieuw bodemgevoelig gebouw. Conform de eisen vanuit het Besluit activiteiten leefomgeving (Bal) is voorafgaand aan het bouwen van bodemgevoelige gebouw bodemonderzoek nodig. Door Inventerra is verkennend bodemonderzoek uitgevoerd op de locatie Vriezenweg 6a. Het rapport d.d. 31 januari 2022 is als bijlage 2 bijgevoegd.

Het doel van het uitvoeren van het bodemonderzoek is het vaststellen van de huidige bodemkwaliteit en of deze bodemkwaliteit geen belemmering vormt voor het huidige en toekomstige gebruik.

Op basis van het uitgevoerde vooronderzoek is een hypothese opgesteld met betrekking tot een mogelijke verontreinigingssituatie in de bodem, namelijk 'onverdacht voor bodemverontreiniging'.

Uit de resultaten van het verkennend bodemonderzoek wordt het volgende geconcludeerd:

- In de zintuiglijk onverdachte boven- en ondergrond op de locatie zijn geen verontreinigingen aangetoond.
- In het grondwater op de onderzoekslocatie zijn licht verhoogde concentraties barium en zink gemeten. Deze worden beschouwd als natuurlijk verhoogde achtergrondwaarden.

Op basis van het uitgevoerde bodemonderzoek is de hypothese 'onverdacht voor verontreiniging' bevestigd. Vanuit milieuhygiënisch oogpunt is het terrein geschikt voor de huidige en de toekomstige functie.

Desondanks dient bij graafwerkzaamheden rekening te worden gehouden met eventueel te treffen veiligheidsmaatregelen conform CROW-publicatie 400.

Het verkennende bodemonderzoek dateert van januari 2022. Nu het rapport ouder is dan twee jaar moet, conform artikel 16.5 lid 2 van de Omgevingswet, onderbouwd worden dat de gegevens nog actueel zijn. Op onderhavige percelen was de laatste jaren geen sprake van sierteelt, alleen van grasland zonder bemesting en/of gewasbescherming. Derhalve kan gesteld worden dat het verkennend bodemonderzoek nog actueel is en dat nog gebruik kan worden gemaakt van de gegevens uit het rapport.

Gesteld kan worden dat het aspect bodem geen belemmering vormt voor het voorliggende plan.



7.10 Omgevingsveiligheid

Gemeenten nemen in hun omgevingsplan regels op over omgevingsveiligheid. Dat geldt onder meer als zij in de buurt van een risicobron nieuwe gebouwen toestaan of als de gemeente nieuwe risicobronnen op haar grondgebied wil toestaan. De belangrijkste regels over omgevingsveiligheid zijn in het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl) en in het Besluit activiteiten leefomgeving (Bal) opgenomen. In het Bkl worden activiteiten met externe veiligheidsrisico's risicobronnen genoemd. Deze risicobronnen zijn van belang voor de regels over het plaatsgebonden risico en de aandachtsgebieden en kunnen effecten hebben op kwetsbare gebouwen en locaties.

Kwetsbare gebouwen en locaties

Bij het bepalen van de kwetsbaarheid van een gebouw of locatie wordt gekeken naar het aantal personen dat gelijktijdig aanwezig is, de aanwezigheidsduur van personen en in hoeverre personen zichzelf in veiligheid kunnen brengen bij een incident. Er wordt onderscheid gemaakt tussen beperkt kwetsbare gebouwen en locaties, kwetsbare gebouwen en locaties en zeer kwetsbare gebouwen. Beperkt kwetsbaar gebouwen en locaties zijn onder meer verspreid liggende woningen en recreatieterreinen voor nachtverblijf van ten hoogste 50 personen. Kwetsbare gebouwen en locaties zijn alle gebouwen met een woonfunctie (niet verspreid liggende bebouwing) en locaties bestemd voor recreatief nachtverblijf voor meer dan 50 personen. Een gebouw is zeer kwetsbaar als het een gebouw is voor mensen die zichzelf niet op tijd in veiligheid kunnen brengen, zoals onderwijs- en gezondheidsinstellingen, kinderopvang en dagverblijven. De volledige beschrijving is opgenomen in bijlage IV van het Bkl. Een gemeente kan andere categorieën van locaties of gebouwen dan die in bijlage VI staan een vergelijkbare bescherming bieden. Daarnaast kan ze categorieën meer bescherming bieden, door bijvoorbeeld sommige kwetsbare gebouwen als zeer kwetsbaar te behandelen.

Plaatsgebonden risico

Het plaatsgebonden risico is het risico dat 1 persoon die zich onafgebroken en onbeschermd op die plaats bevindt, overlijdt als rechtstreeks gevolg van een calamiteit met een gevaarlijke stof. Voor (zeer) kwetsbare gebouwen en kwetsbare locaties is in het Bkl (artikel 5.7) een grenswaarde voor het plaatsgebonden risico opgenomen van ten hoogste één op de miljoen per jaar (10^{-6} /jaar). In het omgevingsplan moet deze grenswaarde 'in acht worden genomen'. Het in acht nemen betekent dat het bevoegd gezag er niet van mag afwijken. (Zeer) kwetsbare gebouwen en kwetsbare locaties mogen daarom niet binnen de PR (plaatsgebonden risico) 10^{-6} -contour van een activiteit worden gerealiseerd. Voor beperkt kwetsbare gebouwen en locaties moet het bevoegd gezag rekening houden met een standaardwaarde (PR 10^{-6} -contour) voor het plaatsgebonden risico. 'Rekening houden met' betekent een inhoudelijke sturing op de belangenafweging. Er kan van de standaardwaarde afgeweken worden.

Aandachtsgebieden

Aandachtsgebieden zijn gebieden die zichtbaar maken waar mensen binnenshuis, zonder aanvullende maatregelen, onvoldoende beschermd kunnen zijn tegen de gevolgen van ongevallen met gevaarlijke stoffen. Er is een onderscheid tussen drie soorten gevaren: warmtestraling (brand), overdruk (explosie) en concentratie giftige stoffen in de lucht (gifwolk). Daarmee zijn er ook drie typen aandachtsgebieden: brandaandachtsgebied, explosieaandachtsgebied en gifwolkaandachtsgebied. De gemeente moet in het omgevingsplan binnen deze aandachtsgebieden rekening houden met het groepsrisico. Dit is opgenomen in het eerste lid van artikel 5.15 van het Bkl. Aan het groepsrisico wordt voldaan door in het aandachtsgebied geen (zeer, beperkt) kwetsbare gebouwen en locaties toe te laten. Deze gebouwen en locaties zijn wel toelaatbaar als er daarvoor extra maatregelen worden



genomen. Dat kan ook door het beperken van het aantal personen of de verblijftijd van personen in deze gebouwen of op deze locaties.

Risicobronnen

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

Planspecifiek

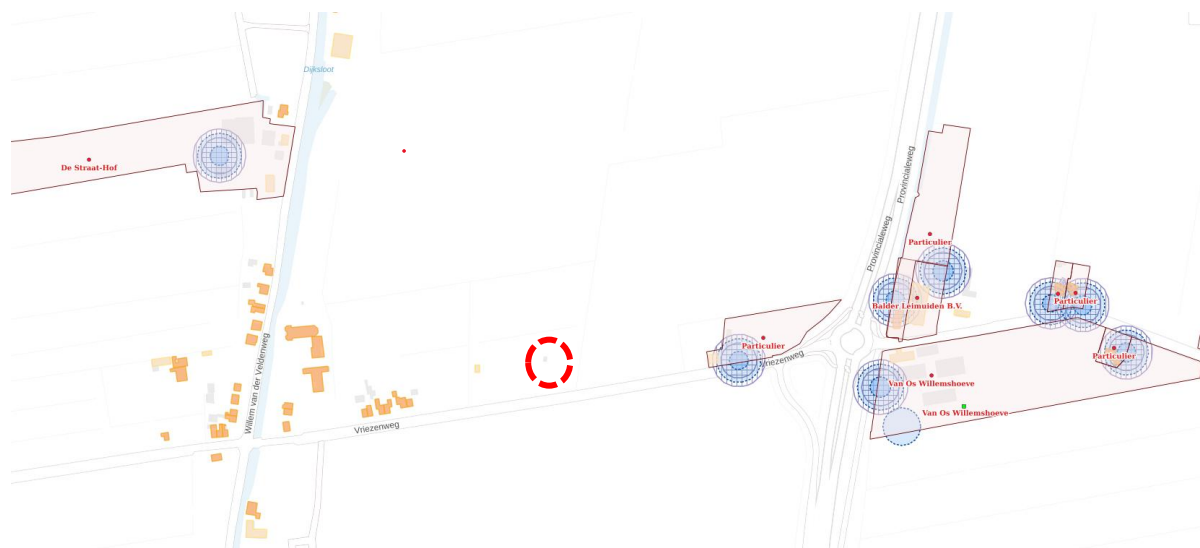
Het initiatief voorziet in het realiseren van een kwetsbaar gebouw, omdat een woonfunctie gerealiseerd wordt aan de Vriezenweg 6a. Aan de Vriezecoop wordt geen kwetsbaar gebouw gerealiseerd, en wordt in deze paragraaf buiten beschouwing gelaten. Om de bepalen of in de directe omgeving risicovolle inrichtingen aanwezig zijn is de risicokaart in de Atlas Leefomgeving geraadpleegd. Hierin is gekeken naar de mogelijke aanwezigheid van transportroutes voor gevaarlijke stoffen, buisleidingen voor gevaarlijke stoffen, risicovolle inrichtingen en hoogspanningslijnen.

Transport van gevaarlijke stoffen via weg, water of spoor

In het onderstaand figuur zijn de veiligheidsaandachtsgebieden rondom het plangebied weergegeven. Het plangebied bevindt zich niet in de buurt van een transportroute, waarmee het buiten het brand-, explosie en gifwolkaandachtsgebied valt.

Transport van gevaarlijke stoffen via buisleiding

In de nabijheid van het plangebied zijn geen buisleidingen ten behoeve van gevaarlijke stoffen aanwezig.



Uitsnede risicokaart, plangebied omcirkeld met rood (bron: Atlas Leefomgeving)



Risicovolle inrichtingen

In de nabijheid van het plangebied zijn risicovolle inrichtingen aanwezig van bedrijven in de omgeving, zoals de eerder genoemde zeilfabriek en betonverwerkingsfabriek. In de omgeving bevinden zich particuliere en bedrijfsgebonden opslagpunten voor gas, en een windturbine. De afstand van deze risicovolle inrichtingen tot het plangebied is ten alle tijden meer dan 150 meter, en buiten het aandachtsgebied.

Luchthavenindelingbesluit Schiphol (Lib)

De planlocatie ligt niet binnen de Lib-5 contour (afwegingsgebied geluid en externe veiligheid) als bedoeld in artikel 2.2.1d van het Lib. Het Lib is niet relevant voor dit plan.

Conclusie

Het aspect omgevingsveiligheid vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van het initiatief. Het plan is voorgelegd aan de Veiligheidsregio Hollands Midden. De fysieke veiligheid van het plangebied voor brand wordt als goed beoordeeld.

7.11 Natuur

Bij ruimtelijke ingrepen dient rekening gehouden te worden met de natuurwaarden ter plaatse. De Omgevingswet regelt activiteiten die met natuur te maken hebben. Deze natuuractiviteiten gaan over dieren en planten en gebieden waarin ze leven. Het doel van de regels is onder meer het beschermen van soorten en gebieden. Bij een ontwikkeling dient inzichtelijk gemaakt te worden dat voldaan wordt aan natuurregelgeving uit de Omgevingswet.

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

Gebiedsbescherming

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

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

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

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



Soortenbescherming

Om de natuur te beschermen, geeft het Rijk regels voor flora- en fauna-activiteiten. Voor flora- en fauna-activiteiten met gevolgen voor dieren en planten kan een omgevingsvergunning nodig zijn. De beschermde soorten blijven in twee groepen verdeeld:

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

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

Houtopstanden

Houtopstanden betreffen zelfstandige eenheden van bomen, boomvormers, struiken, hakhout of griend, met een oppervlakte van 1000 m² of meer, of een rijbeplanting met meer dan 20 bomen. Het is verboden een houtopstand geheel of gedeeltelijk te vellen of te doen vellen, met uitzondering van het periodiek vellen van griend- of hakhout, zonder voorafgaand melding te doen bij gedeputeerde staten. Ingeval een houtopstand geheel of gedeeltelijk is geveld, dient deze binnen drie jaar herplant te worden. Bij het vellen van houtopstanden en het herbeplanten van grond geldt de Specifieke zorgplicht houtopstanden (art. 11.116 Besluit activiteiten leefomgeving (Bal)) als de activiteit nadelige gevolgen heeft voor de oogmerken voor regels voor deze activiteiten (art. 11.112 Bal). Waarbij de oogmerken doelstellingen zijn voor regels over het vellen en herbeplanten. Het vellen van houtopstanden is niet meldingsplichtig als het één van de volgende typen houtopstanden betreft (Bal art. 11.111 lid 2):

Planspecifiek

Gebiedsbescherming

Het plangebied Vriezenweg 6a en het perceel aan Vriezekoop maken geen deel uit van een Natura 2000-gebied. Op een afstand van circa 13,3 kilometer ligt het Natura 2000-gebied 'Meijendel & Berkheide', en op een afstand van 10 kilometer ligt het Natura 2000-gebied 'Nieuwkoopse Plassen & De Haeck'. Op basis van de afstand tussen het plangebied en de Natura 2000-gebieden kunnen een aantal effecten, waaronder trillingen, geluid en optische verstoring, uitgesloten worden. Verder kunnen nadelige effecten als gevolg van stikstofdepositie ook uitgesloten worden op basis van de afstand tot het Natura 2000-gebied en de geringe schaal van het initiatief op het perceel Vriezenweg 6a. Dat geldt ook voor het perceel aan de Vriezekoop, waar de glastuinbouw- en sierteeltfunctie komt te vervallen. Er wordt hierbij enkel gesloopt. In de nieuwe situatie hebben de gronden aan Vriezekoop een reguliere agrarische functie, met een gebruik als weide en/of akkerland, wat gepaard zal gaan met enige verkeersbewegingen. Er zijn geen negatieve gevolgen ten aanzien van stikstofdepositie te verwachten. Aëriusberekeningen zijn derhalve niet nodig.

Verder maakt het plangebied geen deel uit van een beschermd gebied betreffende het Natuurnetwerk Nederland (NNN), Groene contour of weidevogelkerngebied. De dichtstbijzijnde Natuurnetwerk Nederland-gebieden zijn Westeinderplassen, Molenpoel en Schinkelbos op circa 1,8 kilometer afstand en de Kalslagerpolder op circa 2,5



kilometer afstand. Externe effecten zijn uitgesloten. Tevens zijn er geen karakteristieke landschapselementen aanwezig die verwijderd worden.

Soortenbescherming

- Locatie Vriezenweg 6a

De locatie Vriezenweg betreft een intensief beheerd grasland dat regelmatig wordt gemaaid. Door de gebruiksintensiviteit van het plangebied kan worden aangenomen dat het geen geschikt leefgebied, voortplantingslocatie of verblijfslocatie voor beschermde soorten vormt. Daarbij is het perceel al deels een al bouwperceel als gevolg van de ontwikkeling van de woning Vriezenweg 6, waardoor er momenteel (situatie eind 2025) grote bergen aarde liggen die vrijgekomen zijn met de aanleg van de kelder.

Tevens wordt geen opgaande beplanting verwijderd die kan dienen als schuilplek/foerageergebied en waarvoor geen alternatieven in de omgeving aanwezig zijn. Daarbij is op de omliggende agrarische percelen sprake van grasland dat regelmatig gemaaid wordt voor stalvoeding en kuilvoerwinning.

Er wordt een bestaande schuur verwijderd, maar deze vormt door het ontbreken van spouwmuren en door het bitumendak zonder dakisolatie, geen geschikte verblijfplaats voor beschermde soorten.



Bestaand schuurtje, zonder spouwmuur of dakisolatie (bron: initiatiefnemer, juli 2025)

Hiermee is nu voldoende onderbouwd dat negatieve gevolgen voor eventueel aanwezige (beschermde) soorten niet voor de hand liggen.

- Locatie Vriezekoop

Op de locatie aan Vriezekoop wordt bebouwing en kassen gesloopt. Het betreft echter bebouwing die zich niet leent als verblijfplaats voor beschermde soorten. Het gaat immers om plastic tunnelkassen, waarbij gronden voorzien zijn van stelconplaten, terwijl de rest van het perceel een pot- en containerveld betreft. Achter op het perceel bevinden zich bomen en kleine gebouwtjes en grenst het perceel aan een sloot. De situatie van de bomen en de sloot blijft ongewijzigd, waardoor hier geen sprake is van negatieve effecten. De gebouwtjes worden verwijderd. Het gaat hierbij om een plastic tunnelkasje en een houten schuurtje. Dat schuurtje vormt door het ontbreken van spouwmuren en dakisolatie geen geschikte verblijfplaats voor beschermde soorten.



Impressie bestaande situatie Vriezekoop (bron: initiatiefnemer, juni 2025)



Impressie bestaande situatie Vriezekoop (bron: initiatiefnemer, juni 2025)

In een aanvullende memo ('Memo ecologie locatie Vriezekoop' d.d. 12 november 2025, zie bijlage 4) wordt nog specifiek ingegaan op het te verwijderen waterbassin en de wilgen op het perceel aan Vriezekoop. Het betreft een metalen watersilo, die geen geschikte verblijfplaats vormt voor beschermde soorten. Achter de silo langs de

doorgaande watergang bevinden zich wilgenstruiken. Deze worden zeer geregeld gesnoeid, aangezien hoge bomen zorgen voor schaduwwerking wat ongewenst is voor de kwekerij. Zo is begin november 2025 nog het reguliere onderhoud aan de wilgenstruiken en aan de knotwilgen uitgevoerd. Er zijn daarbij geen nesten en of sporen van vogels en vleermuizen waargenomen. Verder betreft het relatief jonge beplanting, zodat er geen rottende delen en of holen in de knotbomen aanwezig zijn.

Derhalve kan gesteld worden dat er geen sprake zal zijn van negatieve gevolgen voor (beschermde) soorten.

Houtopstanden

Bij de voorgenomen ontwikkelingen zijn geen kapwerkzaamheden voorzien aan (i) zelfstandige eenheden van bomen, boomvormers, struiken, hakhout of griend, met een oppervlakte van 1000 m² of meer of (ii) een rijbeplanting met meer dan 20 bomen. Ten aanzien van de specifieke zorgplicht houtopstanden hoeven er geen maatregelen getroffen te worden..

Conclusie

Op basis van het bovenstaande kan geconcludeerd worden dat het aspect natuur geen belemmering vormt voor de uitvoerbaarheid van het initiatief.

De zorgplicht voor soorten is altijd van toepassing. In dat verband dient rekening te worden gehouden met onderstaande zorgplichtmaatregelen. Deze maatregelen worden te zijner tijd ook in de omgevingsvergunning voor de bouw van de woning opgenomen.

Zorgplichtmaatregelen

- Tijdens de werkzaamheden moet voorzichtig worden gehandeld met alle voorkomende flora en fauna (algemene zorgplicht).
- Wanneer ondanks zorgvuldig handelen, onderzoek en advies schade lijkt te ontstaan voor beschermde flora en fauna, dient direct contact opgenomen te worden met een ter zake deskundige.
- Eventueel aanwezige vegetatie of bodemmateriaal (takken, stronken) voorafgaand aan de werkzaamheden gefaseerd verwijderen. Dit om grondgebonden dieren de kans te bieden zelfstandig de locatie te verlaten.
- Er wordt gelegenheid gegeven aan dieren, die tijdens de werkzaamheden worden gevonden, te vluchten of zich te verplaatsen naar een schuilplaats buiten het bereik van de werkzaamheden.
- De planlocatie tijdens de werkzaamheden en in de nieuwe situatie bij voorkeur niet verlichten en in de periode april-oktober de werkzaamheden tussen zonsopgang en zonsondergang uitvoeren (buiten schemerperiodes).
- De werkzaamheden opstarten of uitvoeren buiten het broedseizoen van vogels (indicatief medio maart t/m medio juli). Als dit niet mogelijk is dienen de potentiële nestlocaties van algemene broedvogels ruim voorafgaand aan het broedseizoen ongeschikt of ontoegankelijk gemaakt te worden. E.e.a. op aanwijzing van deskundige. Als werkzaamheden in het broedseizoen worden uitgevoerd die mogelijk resulteren in het wegnemen of verstoren van broedgevallen dient voor aanvang door een ter zake deskundig gecontroleerd te worden of er broedvogels aanwezig zijn.



7.12 Water

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

Artikel 5.37 van het Bkl stelt dat in een omgevingsplan rekening wordt gehouden met de gevolgen voor het beheer van watersystemen. Naast de specifieke regels als gesteld in paragraaf 5.1.3 Bkl over onderdelen van het watersysteem in het omgevingsplan, worden voor een duiding van de gevolgen voor het beheer van het watersysteem, de opvattingen van het bestuursorgaan dat is belast met het beheer van die watersystemen betrokken. Het is aan het bevoegd gezag om te bepalen hoe andere bestuursorganen bij de besluitvorming worden betrokken bij de weging van het waterbelang. De gemeente is vrij om hier zelf invulling aan te geven.

Beleid

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

Nationaal Water Programma

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

Regionaal Waterprogramma Zuid-Holland 2022-2027

Het regionaal waterprogramma van de provincie Zuid-Holland bestaat uit zes beleidskeuzes en uitwerkingen die betrekking hebben op waterveiligheid, waterkwaliteit, bodemdaling, waterrecreatie en vaarwegen. Deze thema's worden ook gebiedsgericht uitgewerkt. Het regionaal waterprogramma speelt in op klimaatadaptatie als één van de hoofdthema's zodat het beleid duurzaam en toekomstgericht wordt ingericht.

Hoogheemraadschap van Rijnland

Met de inwerkingtreding van de Omgevingswet heeft de waterschapsverordening de keur en de algemene regels van het hoogheemraadschap vervangen. In de waterschapsverordening staan alle regels die bepalen, welke activiteiten, waar mogen plaatsvinden en onder welke voorwaarden. De verordening is opgebouwd in 3 delen. Het eerste deel heeft algemene regels en gaat ondanks de invoering van de Omgevingswet in gebruik. Deel 2 gaat alleen in gebruik met de Omgevingswet en deel 3 gaat in gebruik zonder de Omgevingswet. De verordening van Hoogheemraadschap van Rijnland is in werking gesteld vanaf 1 mei 2025.



Planspecifiek

Watercompensatie

Bij een toename van verhard oppervlak kan watercompensatie benodigd zijn. In de voorliggende situatie is op het perceel Vriezenweg 6a sprake van een toename van het verhard oppervlak met ongeveer 275 m² door de toevoeging van de woning, het bijgebouw en een rijbaan. Met het verwijderen van de bestaande schuur van ongeveer 30 m² wordt dit een toename van 245 m². Omdat het initiatief een enkele woning met een tuin groter dan 300 m² betreft moet volgens de waterschapsverordening een verhardingstoename van 115 m² worden aangehouden voor tuinen. Dit maakt de totale toename van verharding 360 m². De waterschapsverordening staat een totale toename toe van 500 m², waarmee watercompensatie niet nodig is.

Om de toerit tot Vriezenweg 6a mogelijk te maken zal een duiker worden aangebracht, waarvoor de watergang ter plaatse, over een zo kort mogelijke afstand, moet worden gedempt. Voor een demping zal als compensatie oppervlaktewater worden toegevoegd.

In het geval van Vriezekoop neemt het verhard oppervlak aanzienlijk af. Hiermee verbetert de waterhuishoudkundige situatie (meer mogelijkheden voor infiltratie e.d.).

Waterafvoer

Het afvalwater voor de woning aan de Vriezenweg wordt via een gezamenlijk persriool (samen met Vriezenweg 6) aangesloten op het gemeentelijk rioleringsstelsel. Het hemelwater kan infiltreren in de bodem en wordt afgevoerd naar omliggende watergangen.

Waterkeringen

De planlocatie aan de Vriezenweg 6a ligt niet in een kern- of beschermingszone van een primaire of regionale waterkering aangegeven in de legger regionale keringen van het Hoogheemraadschap van Rijnland. De dichtstbijzijnde waterkeringen zijn de Dijksloot op circa 300 meter afstand aan de Willem van der Veldenweg, het Braassemermeer op ongeveer 900 meter afstand en de Oude Wetering op circa 1,8 kilometer afstand.

Zoals aangegeven in de legger van het Hoogheemraadschap van Rijnland ligt de zuidelijke rand van de planlocatie aan Vriezekoop in de beschermingszone van een waterkering. Hiermee wordt in planologische zin rekening gehouden door hiervoor 'Waterstaat – Waterkering' op te nemen.

Oppervlaktewater

Het plangebied aan de Vriezenweg 6a is aan drie zijden omgeven door watergangen. De watergangen in het noorden en het zuiden vormen 'belangrijk oppervlaktewater' van het hoogheemraadschap van Rijnland.

De watergang in het noorden blijft behouden. Om de toerit tot Vriezenweg 6a mogelijk te maken zal een duiker worden aangebracht. Voor een demping moet als compensatie altijd water worden gegraven. Omdat er wordt gedempt en een duiker wordt geplaatst in 'belangrijk oppervlaktewater', is een omgevingsvergunning voor een wateractiviteit van het hoogheemraadschap van Rijnland nodig: dat komt bij de nadere invulling aan bod.

Het plangebied aan de Vriezekoop grenst in het noorden aan een watergang. Het betreft 'belangrijk oppervlaktewater', zoals bedoeld door het hoogheemraadschap van Rijnland. Deze watergang wordt niet aangetast. Bij de sloopwerkzaamheden van de bebouwing en kassen wordt de verontreiniging van het oppervlaktewaterlichaam zoveel mogelijk voorkomen.



Conclusie

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

7.13 Mer-beoordeling

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

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

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

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

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

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

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

Planspecifiek

Het realiseren van 'slechts' één nieuwe woning op het perceel aan de Vriezenweg, is gelet op de jurisprudentie niet aan te merken als een stedelijke ontwikkeling zoals bedoeld onder J11 van bijlage V van het Omgevingsbesluit. Ook gelet op het feit dat de locatie is gelegen in het buitenstedelijke gebied van de kern van Leimuiden maakt mede



dat hier geen sprake is van een nieuw stedelijke ontwikkeling. Er hoeft dan ook geen plan-mer-beoordeling te worden uitgevoerd. Verdere toetsing aan het aspect milieueffectrapportage is dan ook niet meer aan de orde.

Ook het vervallen van het agrarische bouwvlak en de aanduidingen voor glastuinbouw en sierteelt op het perceel met de bestemming 'Agrarisch met waarden – Landschapswaarden' zal niet leiden tot een planmer-beoordelingsplichtige activiteit. In theorie zou hiervoor nog sprake kunnen zijn van een activiteit genoemd onder J12 landinrichtingsproject. Echter de oppervlakte wijzigt niet, ook de algemene bestemming niet.

Wanneer bovenstaande punten afgewogen worden leidt dit tot de conclusie dat er geen sprake is van een stedelijk ontwikkelingsproject, zoals beschreven in bijlage V van het Omgevingsbesluit. Dit betekent dat er geen mer-(beoordelings)plicht geldt. Op basis van deze plantoelichting kan geconcludeerd worden dat een MER niet vereist is.



8 Juridische planbeschrijving

8.1 Algemeen

Voor voorliggend plan is gebruik gemaakt de Tijdelijke Alternatieve Maatregelen (TAM) om op basis van de RO standaarden 2012 na inwerktreden van de Omgevingswet het omgevingsplan te kunnen ontsluiten in het DSO.

Dit TAM-omgevingsplan bestaat uit een verbeelding, planregels en een motivering. De verbeelding en de planregels vormen samen het juridisch bindende gedeelte van het TAM-omgevingsplan. Beide planonderdelen dienen in onderlinge samenhang te worden gezien en toegepast. Op de verbeelding zijn de functies aangewezen op locaties. Aan deze locaties zijn bouwregels en regels betreffende het gebruik gekoppeld.

De motivering heeft geen rechtskracht, maar vormt niettemin een belangrijk onderdeel van het plan. De motivering van dit TAM-omgevingsplan geeft de beweegredenen, de onderzoeksresultaten en de beleidsuitgangspunten weer die aan het TAM-omgevingsplan ten grondslag liggen. Ook is de motivatie van wezenlijk belang voor een juiste interpretatie en toepassing van het TAM-omgevingsplan.

Tot slot maakt een eventuele bijlage onlosmakelijk onderdeel uit van het TAM-omgevingsplan.

8.2 Verbeelding

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

8.3 Planregels

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

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

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

- Toepassingsbereik
- Functieomschrijving
- Beoordelingsregels bouwactiviteiten
- Specifieke gebruiksregels

8.4 Toedeling van functies op 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, na een Algemeen gebruiksverbod, de volgende functies en activiteiten:



Agrarisch met waarden – Landschapswaarden

Het betreft een toegespitste functie, aangezien zich binnen het voorliggende plangebied geen (agrarisch) bouwvlak bevindt. Belangrijkste doel is dat de voorheen geldende functie-aanduidingen 'glastuinbouw' en 'sierteelt' nu zijn komen te vervallen. De overige rechten zijn overgenomen uit Buitengebied Oost, met dien verstande dat .

Alleen voor het deelgebied aan de Vriezenweg is de aanduiding 'Specifieke vorm van agrarisch uitgesloten - een- en tweejarige sierteeltgewassen op open grond' opgenomen, waarmee geregeld is dat, met het oog op spuitzones, de teelt van een- en tweejarige sierteeltgewassen op open grond hier is uitgesloten.

Wonen

De gronden worden van het bouwperceel Vriezenweg 6a is voorzien van het werkingsgebied 'Wonen'. Het royale bouwvlak sluit aan bij de andere bouwvlakken aan de Vriezenweg. Er is maximaal één woning toegestaan. Voor de overige bepaling is aangesloten bij de regels van het bestemmingsplan 'Buitengebied Oost'.

In aanvulling hierop is conform artikel 5.78ad van het Besluit kwaliteit leefomgeving het gezamenlijk geluid vastgelegd, met een verwijzing naar het akoestische onderzoek d.d. 26 september 2025.

Tevens is een 'Voorwaardelijke verplichting windhaag' opgenomen. Hierin is bepaald dat het in gebruik nemen van de nieuwe woning niet eerder is toegestaan dan nadat ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - afscherming drift' een jaarrond bladhoudende windhaag is aangebracht, in stand wordt gehouden en onderhouden wordt. Het gaat om een windhaag met een hoogte van minimaal 1,5 m en een breedte van minimaal 1 m.

Leiding – Hoogspanning

Dit betreft de zuidelijke zone van het plandeel Vriezenweg. Deze bepaling is overgenomen uit 'Buitengebied Oost'.

Waarde - Archeologie 1

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

Waterstaat –Waterkering

Dit heeft betrekking de zuidelijke zone van het plandeel aan Vriezecoop. De betreffende bepalingen zijn overgenomen uit 'Buitengebied Oost'.



9 Financiële haalbaarheid

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

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

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

Als er geen overeenkomst is gesloten, moet het kostenverhaal op een andere manier geregeld worden. Meestal regelt de gemeente het kostenverhaal in dat geval publiekrechtelijk. Dat kan de gemeente doen door kostenverhaalregels in het omgevingsplan op te nemen of het kostenverhaal te regelen in de omgevingsvergunning.

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

Planspecifiek

De financiële verantwoordelijkheid voor het project en het daarbij horende risico wordt volledig gedragen door de initiatiefnemer. De plankosten door de gemeente Kaag en Braassem worden via de anterieure overeenkomst verhaald op de initiatiefnemer. Het ruimtelijke plan is hierdoor financieel uitvoerbaar. In dat verband wordt ook een bepaling over het bouwrecht en de onbenutte ruimte opgenomen.



10 Conclusie

Voorliggende onderbouwing heeft betrekking op het perceel Vriezenweg 6a en een agrarisch perceel aan Vriezekoop, beiden in Leimuiden. In de huidige situatie heeft het perceel Vriezenweg 6a een agrarische functie voor sierteelt en staat er een bescheiden schuur als bebouwing. Het perceel aan de Vriezekoop heeft hetzelfde gebruik alsmede kassen. Met de voorgenomen ontwikkeling wordt de sierteelt functieaanduiding op beide locaties opgeheven en worden op het perceel aan Vriezekoop tevens het bouwvlak en de aanduiding 'glastuinbouw' verwijderd. Hiermee wordt voldaan aan de ruimte-voor-ruimte regeling, waardoor een vrijstaande woning op Vriezenweg 6a gerealiseerd kan worden.

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



