

Toelichting

TAM-omgevingsplan Hoofdstuk 22| Lange Dwarsweg 6 Rijpwetering



Colofon

Gegevens over het project:

Planstatus:	Vastgesteld
Plan identificatie:	NL.IMRO.1884.TAMLANGEDWARSWEG6-VAS1
Datum:	16-03-2026
Kenmerk Buro SRO:	SR250114

Gegevens projectbetrokkenen:

Opdrachtgever:	Gemarc B.V.
----------------	-------------

Gegevens Buro SRO:

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



Inhoudsopgave

1 Inleiding	4
1.1 Aanleiding en ambitie	4
1.2 Aanduiding plangebied	4
1.3 Toetsing aan het omgevingsplan	5
1.4 Leeswijzer	6
2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid	7
2.1 Participatie	7
2.2 Bestuurlijk overleg	7
2.3 Zienswijzen	8
3 Planbeschrijving	9
3.1 Huidige situatie	9
3.2 Toekomstige situatie	10
4 Beleidskaders	14
4.1 Rijksbeleid	14
4.2 Provinciaal beleid	16
4.3 Gemeentelijk beleid	21
5 Aspecten fysieke leefomgeving en milieu	24
5.1 Verkeer en parkeren	24
5.2 Duurzaamheid en gezondheid	25
5.3 Geluid	25
5.4 Activiteiten en milieuzonering	26
5.5 Luchtkwaliteit	28
5.6 Archeologie en cultuurhistorie	29
5.7 Bodem	30
5.8 Externe veiligheid	31
5.9 Natuur	33
5.10 Water	35
5.11 Milieueffectrapportage	37
6 Juridische aspecten	40
6.1 Algemeen	40
6.2 Verbeelding	40
6.3 Planregels	40
6.4 Toelichting op functies en locaties	40
7 Financiële haalbaarheid	42



1 Inleiding

1.1 Aanleiding en ambitie

Aan de Lange Dwarsweg 6, ten zuidoosten van de kern Rijpwetering, bevindt zich een bedrijfsperceel met twee bedrijfsgebouwen die in gebruik zijn als opslagruimte voor materialen en als werkplaats. Op deze locatie is het bedrijf Gemarc B.V. gevestigd. De bestaande bebouwing voldoet niet langer aan de huidige functionele wensen van het bedrijf en aan de hedendaagse eisen op het gebied van duurzaamheid en energie-efficiëntie. De initiatiefnemer is daarom voornemens de bestaande schuur en hal te slopen en te vervangen door een nieuwe, efficiëntere en energiezuinige bedrijfsloods die beter aansluit bij de huidige bedrijfsvoering en toekomstbestendige eisen.

De beoogde ontwikkeling past niet binnen de regels van het tijdelijke deel van het omgevingsplan (het omgevingsplan van rechtswege) van de gemeente Kaag en Braassem, waarvan het bestemmingsplan 'Buitengebied West' onderdeel uitmaakt. De planlocatie beschikt in dit bestemmingsplan over de bestemmingen 'Recreatie - Dagrecreatie' en 'Bedrijf'. Om de voorgenomen ontwikkeling planologisch-juridisch mogelijk te maken, is een wijziging van het omgevingsplan noodzakelijk. Derhalve dient een herziening van het omgevingsplan te worden vastgesteld voor de planlocatie.

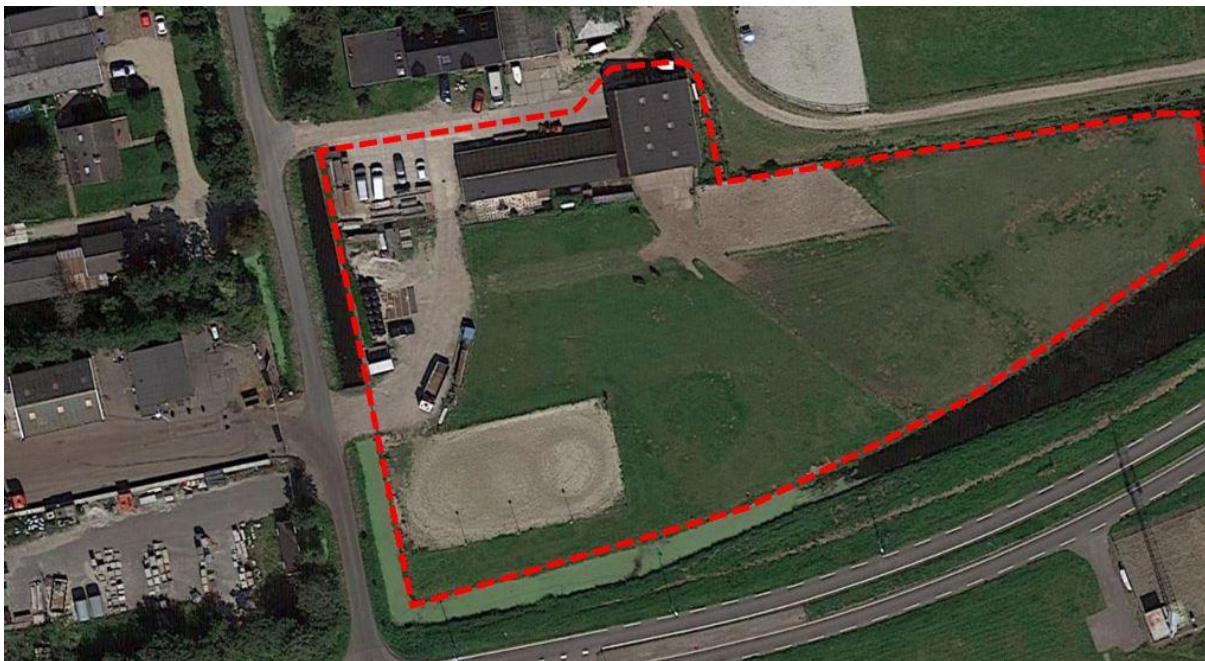
1.2 Aanduiding plangebied

De planlocatie is gelegen aan de Lange Dwarsweg 6, ten zuidoosten van het lintdorp Rijpwetering. De navolgende afbeeldingen maken dit inzichtelijk. Het plangebied is kadastraal bekend onder de kadastrale gemeente Alkemade, sectie D en perceelnummer 3053, 3224 en 3226. Het plangebied heeft een oppervlakte van ongeveer 9.250 m².

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



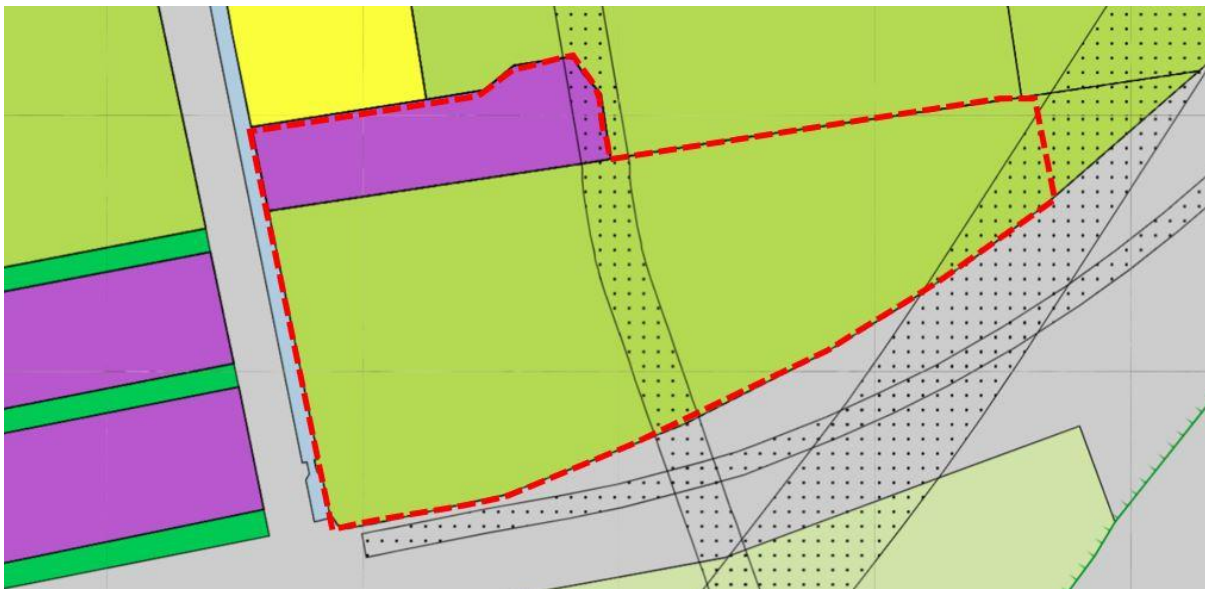
Globale ligging plangebied (bron: Beeldmateriaal.nl)



Globale begrenzing, plangebied rood omkaderd (bron: Pdokviewer)

1.3 Toetsing aan het omgevingsplan

Alle voorheen geldende bestemmingsplannen maken onderdeel uit van het tijdelijk deel van het omgevingsplan van de gemeente. Voor de planlocatie geldt het bestemmingsplan 'Buitengebied West'. De onderstaande figuur toont een uitsnede van het bestemmingsplan 'Buitengebied West'.



Uitsnede bestemmingsplan 'Buitengebied West', plangebied rood omkaderd (bron: Omgevingsloket Regels op de kaart)

Het noordelijke gedeelte van het plangebied is voorzien van de enkelbestemming 'Bedrijf'. Deze gronden zijn bestemd voor bedrijven, tot en met categorie 2 van de staat van bedrijfsactiviteiten. Dit deel van het plangebied

beschikt over de aanduiding 'specifiek vorm van bedrijf - aannemersbedrijf'. Deze gronden zijn bestemd zijn voor een loon- en aannemersbedrijf. Het zuidelijke gedeelte van het plangebied is voorzien van de enkelbestemming 'Recreatie - Dagrecreatie' en beschikt over de aanduiding 'paardenhouderij'. De gronden met de aanduiding 'Paardenhouderij' zijn uitsluitend bestemd voor het hobbymatig houden van paarden.

Door het plangebied loopt een CO₂-gasleiding. Deze gronden beschikken over de dubbelbestemming 'Leiding - Gas 2'. Voor deze gronden gelden beperkingen met betrekking tot het bouwen. De gronden van het plangebied beschikken daarnaast ook over de gebiedsaanduiding 'Milieuzone - Ruwvoeder'. Voor deze gronden is de teelt van maïs/ruwvoeder niet toegestaan.

Strijdigheden met het omgevingsplan

Het beoogd voornemen om de bedrijfsactiviteiten in zuidelijke richting te verplaatsen past niet in (het tijdelijke deel van) het omgevingsplan van de gemeente Kaag en Braassem. Het gebruiken van de gronden ten behoeve van het aannemersbedrijf en het realiseren van een bedrijfshal past niet binnen de mogelijkheden van de bestemming 'Recreatie - Dagrecreatie'.

1.4 Leeswijzer

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



2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

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

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

2.1 Participatie

Conform het participatiebeleid van de gemeente Kaag en Braassem is voor dit initiatief invulling gegeven aan de verplichting tot participatie. Dit houdt in dat de initiatiefnemer de omwonenden in een vroeg stadium bij de planvorming heeft betrokken.

De initiatiefnemer heeft alle direct omwonenden en belanghebbenden in de omgeving persoonlijk bezocht om hen te informeren over de beoogde ontwikkeling aan de Lange Dwarsweg 6. Tijdens deze gesprekken zijn de aard en omvang van het plan toegelicht en is ruimte geboden voor het stellen van vragen en het uiten van eventuele zorgen of opmerkingen. De gesprekken zijn in een open en constructieve sfeer verlopen.

De betrokkenen hebben kennisgenomen van het voornemen en hebben overwegend positief gereageerd op de geplande vernieuwing van de bedrijfsbebouwing. Er zijn tijdens de gesprekken geen bezwaren geuit tegen het initiatief. Met deze aanpak is op zorgvuldige wijze invulling gegeven aan het participatievereiste uit het gemeentelijk beleid, en is geborgd dat het initiatief in overleg met de omgeving tot stand is gekomen. Er is voor de uitgevoerde participatie een participatieverslag opgesteld. Deze is als bijlage bij dit plan gevoegd.

2.2 Bestuurlijk overleg

In het kader van het bestuurlijk overleg zijn de relevante instanties en beheerders geraadpleegd over het voorgenomen plan aan de Lange Dwarsweg 6. Hieronder worden de ontvangen reacties samengevat.

Hoogheemraadschap van Rijnland (HHR)

Het Hoogheemraadschap van Rijnland heeft een positief wateradvies afgegeven. De waterhuishoudkundige belangen zijn niet in het geding. Wel dient nog te worden vastgesteld in welke mate het verharde oppervlak toeneemt. Bij een toename van 500 tot 5.000 m² geldt dat de ontwikkeling onder voorwaarden vergunningvrij is,



maar dat compensatie verplicht is. Wanneer de toename van verharding minder dan 500 m² bedraagt, geldt de zorgplicht. Dit wordt nader in paragraaf 5.10 toegelicht.

Provincie Zuid-Holland

Met de provincie Zuid-Holland heeft intensieve afstemming plaatsgevonden over de vormgeving van het bedrijfsgebouw en de landschappelijke inpassing hiervan. In meerdere overleggen zijn de provinciale uitgangspunten voor ruimtelijke kwaliteit betrokken en is het ontwerp aangepast. Het ontwerp van het bedrijfsgebouw, is het resultaat van deze afstemming. De provincie Zuid-Holland heeft aangegeven met dit ontwerp te kunnen instemmen, waarmee is geborgd dat de ontwikkeling aansluit bij het provinciale beleid en zorgvuldig in de omgeving wordt ingepast.

OCAP (CO₂-leiding)

OCAP heeft geen bezwaar tegen de beoogde ontwikkeling, mits rekening wordt gehouden met de CO₂-transportleiding. De liggingzekerheid, integriteit en functionaliteit van deze leiding moeten te allen tijde gewaarborgd blijven. De bestaande planregels uit het geldende bestemmingsplan blijven hiervoor onverkort van kracht. OCAP verzoekt dat voorafgaand aan de uitvoering van de werkzaamheden overleg plaatsvindt met de leidingbeheerder om afspraken te maken over veilig werken in de nabijheid van de leiding. Aan dit verzoek zal gevolg worden gegeven.

Veiligheidsregio Hollands Midden (VRHM)

De Veiligheidsregio heeft geadviseerd over de fysieke veiligheid. Daarbij zijn enkele aandachtspunten benoemd, waaronder het ontbreken van een offensieve bluswatervoorziening in de directe nabijheid van het perceel. Geadviseerd wordt een brandkraan met een minimale opbrengst van 1.000 l/min te realiseren of gebruik te maken van nabijgelegen open water dat aan de eisen voldoet. Verder wordt geadviseerd om bij de bouw brandveilige gevel- en dakmaterialen toe te passen in verband met het risico op fakkelbrand van nabijgelegen hogedrukleidingen, en om rekening te houden met het scenario van een toxische wolk door de nabijgelegen CO₂-leiding en Rijksweg A4. De mechanische ventilatie dient handmatig uitschakelbaar te zijn conform artikel 4.124, lid 4 van het Besluit bouwwerken leefomgeving (Bbl). Tot slot wordt gewezen op het veilig toepassen van groene gevels en zonnepanelen.

Bij de verdere uitwerking en vergunningverlening wordt de naleving van deze adviezen geborgd.

2.3 Zienswijzen

Het ontwerp omgevingsplan heeft van 18 december 2025 tot en met 28 januari 2026 (zes weken) ter inzage gelegen. Gedurende deze termijn kon een ieder zienswijzen naar voren brengen. Er zijn geen zienswijzen ingediend.



3 Planbeschrijving

3.1 Huidige situatie

Het plangebied grenst aan de Lange Dwarsweg in Rijpwetering. Rijpwetering is een fraai historische lintdorp in het Nederlandse polderlandschap. Het dorp is ontstaan tijdens de ontginning van het achterliggende landschap. De gelijknamige watergang loopt haaks op de verkaveling. Het plangebied ligt in het buitengebied, ten oosten van het dorp. De sfeer is landelijk met vergezichten over de weilanden. Bij het kruispunt met de Provincialeweg en de Lange Dwarsweg is een aantal bedrijven gevestigd. Dit bebouwingscluster bestaat naast Gemarc uit een compost en biomassa afvalverwerkingsbedrijf en er zijn diverse rijbanen en stallen aanwezig ten behoeve van een paardenhouderij. Het spoor en de A4 die vlak langs het plangebied lopen zijn opvallende elementen in het landschap. Zij doorsnijden de duidelijke verkavelingsstructuur. Het plangebied is vanaf de langsgaande wegen goed waarneembaar. Ten oosten van het plangebied bevindt zich een opstijgpunt van de KV380.

Onderstaande afbeelding toont een impressie van het plangebied.



Vogelvluftperspectief plangebied (bron: Google Maps)

Op de locatie aan de Lange Dwarsweg 6 is sinds lange tijd het bedrijf Gemarc B.V. gevestigd. Het bedrijf is gespecialiseerd in het plaatsen van beschoeiingen, damwanden, vlonders, steigers en bruggen. In de huidige situatie is het terrein ingericht met twee loodsen voor de opslag van materialen en een werkplaats. Naast de loods wordt het terrein gebruikt voor en het stallen van bedrijfswagens en buitenopslag. De twee loodsen hebben samen een oppervlak van circa 500 m². De huidige bedrijfsbebouwing voldoet niet meer aan de wensen van Gemarc en aan de duurzaamheidseisen van deze tijd.

De navolgende afbeelding toont een impressie van het plangebied.



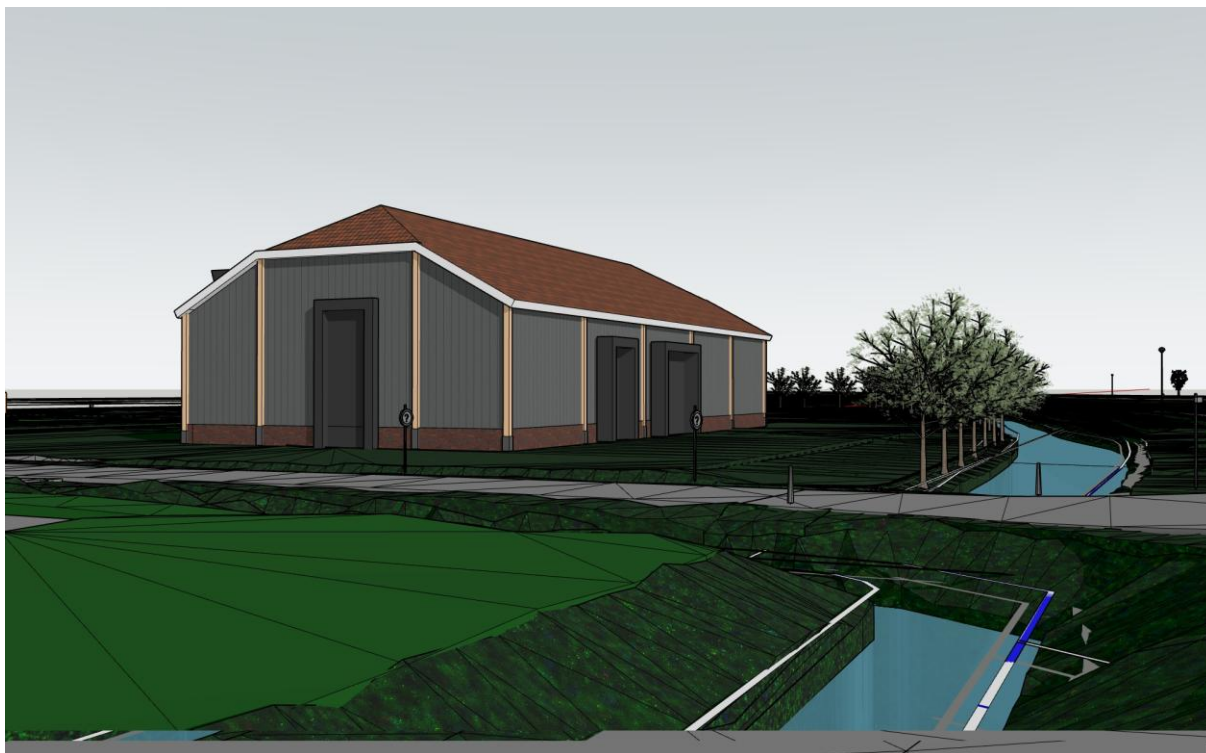
Aanzicht plangebied vanaf de Provincialeweg (bron: Google Street View)

3.2 Toekomstige situatie

De wens is om een meer efficiënte energiezuinige hal te plaatsen met voldoende ruimte voor de opslag- en werkplaats. Deze hal moet tevens dienst doen als opslag van materiaal en voor de bedrijfswagens. Met de herinrichting van het perceel wordt het terrein opgeschoond en opnieuw ingericht. De bestaande schuur en hal zullen met de beoogde ontwikkeling gesloopt worden.

De beoogde bedrijfsbebouwing wordt duurzaam gerealiseerd. De bebouwing wordt duurzaam gebouwd met onder andere zonnepanelen op het dak. Daarnaast wordt het bedrijfsgebouw gasloos. Het oppervlak van de bebouwing bedraagt ongeveer 722 m². Het bvo van het toekomstige bedrijfsgebouw, begane grond en eerst verdieping inbegrepen, bedraagt ongeveer 1.188 m².

De navolgende afbeelding toont een 3D impressie van de mogelijke beoogde bedrijfsbebouwing.



3D impressie mogelijke bedrijfsbebouwing (bron: Johlexbouw)

Met de nieuwe bebouwing kan de opslag van materialen nagenoeg volledig intern plaatsvinden. Eventuele buitenopslag zal plaatsvinden achter de nieuw te bouwen loods. Door de opslag aan de noordzijde te situeren wordt tegemoet gekomen aan de wens van de gemeente Kaag en Braassem om vanaf de doorgaande weg geen direct zicht te hebben op buitenopslag. Daarnaast zal ten oosten en zuiden van de beoogde bedrijfsbebouwing een groenstrook aangebracht worden welke een natuurlijke afscherming vormt tussen het bedrijfsperceel en de provinciale weg. Met deze aanpassing krijgt het terrein tevens meer groen en diversiteit. Het plangebied zal ontsloten worden met de bestaande oprit.

Inrichting plangebied

De voorgenomen ontwikkeling voorziet het slopen van een oude loods en aanleggen van een nieuwe loods. Ten noorden van de nieuwe loods komt een struweel van inheemse plantsoorten. Ten oosten van het loodsgebouw komt een open veenweide landschap met graskruidenvegetatie. Ten zuiden blijven de natuurlijke oevers. Aan de westkant van de loods komen parkeerplaatsen.

De navolgende afbeelding toont het landschappelijk inpassingsplan (toekomstige situatie).



Landschappelijk inpassingsplan (bron: Buro SRO, d.d. 26 november 2025)

Beeldkwaliteit

De beoogde bedrijfsloods wordt zodanig vormgegeven en gepositioneerd dat deze aansluit bij de ruimtelijke en landschappelijke kwaliteiten van het buitengebied langs de Lange Dwarsweg. Onderstaand wordt toegelicht op welke wijze de beeldkwaliteit wordt geborgd.

Uitgangspunten beeldkwaliteit en ruimtelijke inpassing

Het plangebied ligt in het buitengebied met een duidelijk landelijk karakter, gekenmerkt door open vergezichten over de oude polders en overwegend agrarische bebouwing. Nieuwbouw dient hier terughoudend en zorgvuldig te worden ingepast, zodat de landschappelijke openheid behouden blijft en de nieuwbouw aansluit op het bestaande bebouwingsbeeld in de polders. Voor de nieuwe bedrijfsloods wordt daarom aangesloten bij:

- de maat en schaal van agrarische bedrijfsbebouwing;
- de eenvoudige hoofdvorm met kap;
- een sobere, rustige architectuur en een terughoudend kleur- en materiaalgebruik.

Plaatsing op het perceel

De bedrijfsloods wordt centraal op het perceel gesitueerd. Door deze positionering blijft de karakteristieke openheid van het omliggende landschap zoveel mogelijk intact en wordt een evenwichtige inpassing in het erf mogelijk gemaakt. Aan de Lange Dwarsweg wordt één centrale ontsluiting op het perceel gerealiseerd. In de

directe nabijheid van deze toegang wordt een beperkt aantal (bezoekers)parkeerplaatsen aangelegd. Hiermee blijft het verhard oppervlak beperkt en wordt voorkomen dat parkeren een beeldbepalend element wordt in het landschap. De bebouwing verspringt ten opzichte van de bestaande rooilijn, waardoor een levendig maar rustig straatbeeld ontstaat dat past bij de informele opzet van erven in het buitengebied. De hoofdentree van de bedrijfsloods wordt gepositioneerd aan de zijde van de Lange Dwarsweg, zodat de oriëntatie van het gebouw logisch is ten opzichte van de openbare ruimte.

Massa en hoofdvorm

De bedrijfsloods bestaat uit één duidelijk herkenbaar bouwvolume. Deze opzet sluit aan bij de traditionele verschijningsvorm van agrarische bedrijfsbebouwing, waarin de functies onder één kap zijn samengebracht. Het volume wordt eenvoudig vormgegeven en bestaat uit één bouwlaag met kap. De maximale goothoogte bedraagt 6 meter en de maximale nokhoogte 10 meter. Hiermee blijft de bebouwing ondergeschikt aan de maat en schaal van de bestaande agrarische bebouwing in de omgeving en raakt het open landschap visueel niet overbelast. De nokrichting van het gebouw wordt afgestemd op de omliggende bebouwing. Daarmee wordt aangesloten bij de bestaande korrel en oriëntatie van de agrarische schuren in de polder en wordt er gezorgd voor een herkenbaar, zorgvuldig ingepast erfbeeld. De footprint van het gebouw bedraagt maximaal 722 m². Deze maatvoering zorgt ervoor dat de bedrijfsloods robuust genoeg is voor de beoogde functie, maar qua schaal aansluit bij de aanwezige bebouwing in het buitengebied.

Gevelkarakteristiek en architectonische uitwerking

De gevels van de bedrijfsloods krijgen een rustige, eenvoudige en evenwichtige indeling. Ornamentiek wordt beperkt gehouden, zodat een sober en functioneel karakter ontstaat dat past bij de agrarische vormtaal in de omgeving. De voorgevel is georiënteerd op de Lange Dwarsweg. Hierdoor ontstaat een duidelijke relatie tussen de bedrijfsloods en de openbare ruimte, wat bijdraagt aan een leesbaar erf en een heldere hoofdentree. In de architectuur wordt expliciet aangesloten op de vormtaal van agrarische bebouwing in de directe omgeving: een eenvoudige hoofdvorm, een duidelijk afleesbare kap en doelmatige gevelopeningen. Hiermee wordt voorkomen dat de bedrijfsloods zich als een afwijkend of industrieel object manifesteert in het landelijke gebied.

Detallering, kleur- en materiaalgebruik

Voor de bedrijfsloods wordt gekozen voor een zorgvuldige, terughoudende detaillering met materialen die aansluiten bij de aanwezige agrarische stallen in de omgeving. Dit versterkt de referentie aan traditionele houten of plaatgevels van agrarische schuren. Gevel- en raamopeningen worden bij voorkeur staand vormgegeven, wat bijdraagt aan een rustig en verzorgd gevelbeeld. Aan de onderzijde van de gevels kan een borstwering in beton of baksteen worden toegepast. Dit zorgt voor een robuuste plint, die zowel functioneel (bescherming tegen beschadiging) als esthetisch bijdraagt aan de verankering van het gebouw in het erf.

Op het dak kunnen zonnepanelen worden toegepast. Deze worden zoveel mogelijk vlak in het dakvlak geïntegreerd, zodat het rustige beeld van de kap behouden blijft. De toepassing van zonnepanelen draagt bij aan de duurzaamheid van de ontwikkeling, zonder afbreuk te doen aan de beoogde beeldkwaliteit.



4 Beleidskaders

4.1 Rijksbeleid

4.1.1 Nationale Omgevingsvisie

Op 11 september 2020 is de Nationale Omgevingsvisie (NOVI) in werking getreden. De NOVI is vastgesteld op grond van de inmiddels ingetrokken Wet ruimtelijke ordening, maar de NOVI voldoet tevens aan de eisen die de Omgevingswet stelt aan een omgevingsvisie. Met de in werkingtreding van de Omgevingswet geldt deze omgevingsvisie dan ook als de Nationale Omgevingsvisie in de zin van de Omgevingswet. Deze visie bevat de hoofdzaken van het strategisch rijksbeleid voor de fysieke leefomgeving. Dit is een combinatie van beleid uit de bestaande beleidsdocumenten, met en zonder wettelijke grondslag, en nieuw strategisch beleid. De grote en complexe opgaven, zoals klimaatverandering, energietransitie, circulaire economie, bereikbaarheid en woningbouw zullen Nederland gaan veranderen. De NOVI bevat een toekomstperspectief met de ambities van het Rijk. In de NOVI zijn 21 nationale belangen met bijbehorende opgaven geformuleerd. Deze nationale belangen komen samen in vier prioriteiten:

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

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

Planspecifiek

Gezien de aard en omvang is de NOVI verder niet specifiek van belang. Wel wordt er aangesloten op de ambities en belangen van het Rijk, zoals het bijdragen aan sterke en gezonde steden en regio's met voldoende ruimte om te wonen, werken en bewegen. Ook wordt er aangesloten bij een toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied met een streven naar een loods die voldoet aan duurzaamheidseisen en voldoende ruimte voor toekomstige toepassing. Dit draagt bij aan een nieuw en toekomstbestendig verdienmodel.

4.1.2 Ladder voor duurzame verstedelijking

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



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

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

Planspecifiek

Artikel 5.129g Bkl geeft geen ondergrens aan voor wat gezien wordt als een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Wel zijn in uitspraken van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State hiervoor lijnen uitgezet. Voorziet het plan voor kantoren in de toevoeging van een gebouw, dan ligt de ondergrens 'in beginsel' bij een bruto-vloeroppervlakte van minder dan 500 m². De beoogde ontwikkeling voorziet in de vervanging van de bestaande bebouwing door een nieuw, duurzaam en toekomstbestendig bedrijfsgebouw. De nieuwe bedrijfsbebouwing krijgt een bedrijfsvloeroppervlakte van 1.188 m². Het plangebied is gelegen in het buitengebied en maakt geen onderdeel uit van het bestaand stedelijk gebied. Navolgend wordt de behoefte en de locatie buiten het stedelijk gebied nader toegelicht.

Behoefte

De behoefte is functioneel en bedrijfsspecifiek: de nieuwe bebouwing is primair bedoeld om de bestaande bedrijfsactiviteiten beter te huisvesten en niet om uitbreiding van de bedrijfsactiviteiten mogelijk te maken. De totale omvang (ca. 1.188 m² BVO) is afgestemd op de huidige bedrijfsomvang en voorziet niet in extra stedelijke functies of grootschalige uitbreiding. Met deze nieuwbouw kan de initiatiefnemer:

- voldoen aan de actuele ruimtebehoefte voor opslag, werkplaats en kantoorruimte;
- de bedrijfsvoering efficiënter en veiliger organiseren;
- het bedrijfspand energiezuinig maken door toepassing van duurzame installaties;
- het perceel herstructureren en verfraaien, waardoor de ruimtelijke kwaliteit van het terrein en de directe omgeving toeneemt.

Regionale marktvraag

Het initiatief heeft een lokaal karakter. Het gaat niet om een nieuw bedrijf of de vestiging van extra bedrijvigheid, maar om de modernisering van bestaande activiteiten. Er is daarom geen sprake van een grootschalige extra ruimtebeslag of toename van de regionale vraag naar bedrijfsruimte. De vervanging op deze locatie draagt juist bij aan het beter benutten van bestaande ruimte binnen de bebouwde structuur.

Alternatieven

Verplaatsing naar een andere locatie is niet wenselijk. De huidige locatie is eigendom van de initiatiefnemer, beschikt over de benodigde ontsluiting en infrastructuur en is passend voor de bedrijfsactiviteiten. Een alternatieve locatie binnen bestaand stedelijk gebied zou geen ruimtelijke of economische meerwaarde bieden en zou bovendien leiden tot leegstand van de huidige locatie. De keuze om het bedrijfsperceel in zuidelijke richting te verplaatsen is een bewuste keuze geweest om o.a. de bedrijfsactiviteiten fysiek te scheiden van de woning aan de Lange Dwarsweg 8. De beoogde ontwikkeling betreft daarom een logische en duurzame voortzetting van bestaand gebruik.



Conclusie

Er is sprake van een aantoonbare kwalitatieve behoefte aan de nieuwe bebouwing, voortvloeiend uit de noodzaak om de bestaande bedrijfsvoering toekomstbestendig voort te zetten. De ontwikkeling draagt bij aan een doelmatig gebruik van de ruimte, een verbeterde ruimtelijke kwaliteit en verduurzaming van de bedrijfsactiviteiten. Daarmee wordt voldaan aan de Ladder voor duurzame verstedelijking.

4.2 Provinciaal beleid

4.2.1 Omgevingsvisie Zuid-Holland

De Omgevingsvisie van de provincie Zuid-Holland van 18 februari 2025 bestaat uit vier onderdelen:

1. Ruimtelijke hoofdstructuur

De ruimtelijke hoofdstructuur toont de essentie en de samenhang van verschillende ruimtelijke beleidskeuzes uit de Omgevingsvisie. Het integrale kaartbeeld van de ruimtelijke hoofdstructuur is opgebouwd uit de volgende kaartbeelden:

- het dagelijks stedelijk systeem, dat bestaat uit de stedelijke agglomeratie en de daarmee via hov (hoogwaardig openbaar vervoer) verbonden regiokernen;
- de hoogstedelijke zone tussen Leiden en Dordrecht;
- het logistiek-industriële systeem van mainport, greenports langs vaarwegen en zware infrastructuur;
- de samenhang van grote landschappelijke eenheden met de stedelijke agglomeratie;
- de groene ruimte en de groenblauwe structuur;
- het bodem- en watersysteem;
- energie.

In aanvulling hierop toont de ruimtelijke hoofdstructuur van de ondergrond indicatief de ruimtelijke situatie van de ondergrond.

2. Ambities en sturing

De provincie wil meer vertrouwen geven aan maatschappelijke initiatieven. De provincie werkt daarom vanuit een aantal sturingsprincipes: opgavegericht, provinciaal belang en maatwerk.

De provincie heeft zes richtinggevende ambities in de fysieke leefomgeving. Deze ambities zijn geworteld in de historie, ligging en economische structuur van Zuid-Holland en zijn gekoppeld aan de strategische uitdagingen waar de regio voor staat. De provincie heeft de volgende ambities:

- naar een klimaatbestendige delta;
- naar een nieuwe economie: the next level;
- naar een levendig meerkernige metropool;
- energievernieuwing;
- best bereikbare provincie;
- gezonde en aantrekkelijke leefomgeving.



3. Omgevingskwaliteit

Onder 'omgevingskwaliteit' wordt verstaan: het geheel aan kwaliteiten die de waarde van de fysieke leefomgeving bepalen. De volgende onderdelen vormen de basis van de omgevingskwaliteit:

- een beschrijving van de unieke kwaliteiten van Zuid-Holland: de drie deltalandschappen, de Zuid-Hollandse steden en de strategische ligging in internationale netwerken;
- een beschrijving van de bestaande omgevingskwaliteit op basis van de leefomgevingstoets, met aandacht voor aspecten van milieukwaliteit. Hiertoe implementeert de provincie de beleidscyclus en monitor Omgevingskwaliteit;
- een nadere uitwerking van het provinciale beleid voor het verbeteren van de ruimtelijke kwaliteit, op basis van de 'kwaliteitskaart' en de 'richtpunten ruimtelijke kwaliteit'.

4. Beleidskeuzes

De provincie heeft in de Omgevingsvisie een overzicht gemaakt van samenhangende beleidskeuzes (zie Omgevingsvisie Zuid-Holland).

Planspecifiek

1. Ruimtelijke hoofdstructuur

De ruimtelijke hoofdstructuur is voor het beoogde initiatief niet specifiek van belang gezien de aard en omvang van het initiatief.

2. Ambities en sturing

De ambities van de provincie zijn niet specifiek van toepassing voor het beoogde initiatief, maar vormen tevens geen belemmering voor de ontwikkeling.

3. Omgevingskwaliteit

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

Laag van de ondergrond

Het plangebied bevindt zich in een veencomplex. Binnen het veengebied is een aantal plekken waar in de ondergrond nog grote veenpakketten aanwezig zijn. Niet alleen zijn deze veenpakketten van bijzondere waarde, ook zijn deze gebieden zeer gevoelig voor bodemdaling. De beoogde ontwikkeling betreft de realisatie van bedrijfsbebouwing. Ontwikkelingen in het veenlandschap dragen zorg voor behoud van het veen en zijn met name bij de diepe veenpakketten gericht op het beperken van de bodemdaling.

Daarnaast bevindt het plangebied zich in bijzonder reliëf en aardkundige waarden. Zuid-Holland is, uitgezonderd de duinen en de dijken, relatief plat. Binnen dit platte land is nog een aantal bijzondere, natuurlijke hoogteverschillen te vinden. Het betreft strandwallen in de kustzone, oude stroomruggen, kreken en geulafzettingen, rivierduinen met donken en oude bovenlanden met restveen. Vanwege de hogere ligging waren deze plekken aantrekkelijk voor (pre)historische bewoning.



Laag van de cultuur- en natuurlandschappen

Het plangebied is onderdeel van de Droogmakerijen (veen). Een aantal droogmakerijen is niet geheel uitgeveend. Ten opzichte van de droogmakerij met klei als ondergrond is de droogmakerij met veen in de ondergrond waterrijker, vaak kleinschaliger (vooral de kavelmaat) van opzet en is de bodem minder draagkrachtig. Dit is terug te zien in het gebruik en het beeld van de droogmakerijen. De nieuwe bebouwing blijft binnen de bestaande structuren. De natuurlijke oevers worden met rust gelaten. Hierdoor blijft de gebiedsidentiteit van het polderlandschap behouden en wordt de droogmakerij door de beoogde ontwikkeling niet aangetast.

Laag van stedelijke occupatie

De groene buffer is een niet verstedelijkt landschap tussen of grenzend aan de steden. Het is een landschap waar het groene karakter en het contrast met de drukke en dichtbebouwde steden centraal staat. De groene buffer is bedoeld om het aaneengroeien van steden in de dichtbevolkte deel van de provincie tegen te gaan. De provincie wil geen grootschalige (stedelijke) ontwikkelingen in de groene buffer. Daarnaast dienen ontwikkelingen bij te dragen bij aan de groenblauwe structuur, de recreatieve gebruikswaarde en de contrastkwaliteit met het stedelijk gebied. De beoogde ontwikkeling betreft een kleinschalig initiatief. Voor de beoogde ontwikkeling is een landschappelijk inpassingsplan opgesteld waarin de ruimtelijke kwaliteit mee wordt geborgd middels een een voorwaardelijke verplichting aan de regels van dit TAM-omgevingsplan.

Laag van Cultuurhistorie

De planlocatie beschikt volgens de kaart van ruimtelijke kwaliteit van de cultuurhistorie niet over een locatie van specifieke cultuurhistorische waarden.

4. Beleidskeuzes

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

Het plangebied valt binnen het gebiedsprofiel 'Hollandse Plassen'. In ieder 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 ambitie van de provincie voor de Hollandse Plassen is om de droogmakerij te behouden als herkenbare eenheid door hoogteverschillen tussen laaggelegen droogmakerijen en omringend land. Het initiatief behoudt hoogteverschillen en tast daarmee niet de vastgestelde provinciale ambitie aan.

Conclusie

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



4.2.2 Zuid-Hollandse Omgevingsverordening

De meest recente versie van de omgevingsverordening is 1 juli 2025 in werking getreden. In de verordening stelt de provincie regels aan ruimtelijke ontwikkelingen. De Omgevingsverordening draagt bij aan het realiseren van de provinciaal ruimtelijke beleid zoals dat benoemd is in de Omgevingsverordening. De verordening omvat in aanvulling op de Omgevingsvisie toetsbare criteria waaraan planvorming moet voldoen.

Ruimtelijke kwaliteit

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

1. 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.
2. 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.
3. 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 ziet toe op het slopen van een oude loods en het aanleggen van een nieuwe, toekomstbestendige loods die voldoet aan de duurzaamheidseisen. Het initiatief draagt bij aan een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit. Bovendien blijkt uit dat aan de relevante richtpunten van de kwaliteitskaart wordt voldaan.

Beschermingscategorie 2 – Belangrijk Weidevogelgebied

Het plangebied beschikt over de beschermingscategorie 2 - Belangrijk Weidevogelgebied. Een omgevingsplan in een belangrijk weidevogelgebied kan slechts voorzien in een ruimtelijke ontwikkeling voor zover de ontwikkeling en de zo nodig daarmee in samenhang te nemen maatregelen geen significante beperking inhoudt van de kenmerken van het gebied en evenmin leidt tot een significante vermindering van het oppervlak, de kwaliteit of de samenhang daarvan. Het plangebied omvat een zeer klein gedeelte van de belangrijk weidevogelgebied beschikbare functionele gebruiksruimte. Daarmee heeft de ontwikkeling niet tot gevolg dat er sprake is van verlies van foerageer- en/of rustgebied. Gezien de ligging van het plangebied tussen de N445 en A4 direct ten zuiden van het plangebied en de bestaande bebouwing ten noorden van het plangebied worden de wezenlijke kenmerken en waarden van het belangrijke weidevogelgebied niet verder aangetast. In de realisatiefase kan enige verstoring plaatsvinden, maar gezien de omvang van het gebied zijn er voldoende (tijdelijke) uitwijkmogelijkheden voor de voorkomende soorten.

Beschermingscategorie 3 – Buitengebied

Een planlocatie dat zich bevindt in het buitengebied kan voorzien in een ruimtelijke ontwikkeling mits de openheid en het groene karakter van het landschap niet onevenredig wordt aangetast. Hierbij dient een motivering te



worden opgesteld die ingaat op de openheid en de structuur van het landschap en de vergezichten daarin, de relatie tussen stad en buitengebied en het onderscheid daartussen, het groene karakter, functies en kenmerkende verschijningsvormen van het landschap en de herkenbaarheid van de ontstaansgeschiedenis van het landschap. Het beoogd initiatief voorziet in het realiseren van een nieuw bedrijfsgebouw. Het realiseren van de bedrijfsbebouwing is een dermate kleine ontwikkeling dat de openheid en structuur van het landschap niet aangepast wordt. Voor het beoogd initiatief is een landschappelijke inpassing opgesteld welke middels een voorwaardelijke verplichting is gekoppeld aan de regels van dit TAM-omgevingsplan. In de huidige situatie zijn de uitzichten op het land reeds beperkt. De voorgenomen ontwikkeling doet daar geen extra afbreuk aan. Het groene karakter wordt met de beoogde ontwikkeling versterkt, zoals ook is te zien in de landschappelijke inpassing. Er worden natuurlijke oevers ingepast, er worden inheemse en gebiedseigen boomsoorten aan de randen van het gebied ingepast en het oostelijke deel van het plangebied wordt open gehouden en ingericht als open veenweide landschap. Verder heeft het initiatief geen invloed op de relatie tussen stad en land. Het initiatief heeft een beperkte invloed op het groene karakter van het landschap. De bestaande bedrijfsbebouwing wordt met de beoogde ontwikkeling gesloopt. Ten slotte voorziet het initiatief niet in een ontwikkeling waarmee de ontstaansgeschiedenis van het gebied niet meer herkenbaar wordt. Op basis van het bovenstaande wordt geconcludeerd dat het initiatief past binnen de kwaliteiten van het buitengebied en dus uitvoerbaar is.

Risico's van klimaatverandering

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

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

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

- Wateroverlast

Wateroverlast kan ontstaan wanneer er sprake is van veel neerslag. Eén van de gevolgen van klimaatverandering is dat we ook een toename zullen zien in neerslagintensiteit. Derhalve wil de provincie dat bij alle nieuwe plannen rekening wordt gehouden met mogelijk wateroverlast bij hevige neerslag. Uit de klimaateffectatlas blijkt dat de waterdiepte bij een hevige bui maximaal 10 tot 15 cm bedraagt. De planlocatie is gelegen in het buitengebied en beschikt aan de randen over watergangen om water naar af te voeren. De planlocatie is niet gevoelig voor grootschalige wateroverlast. Bij de voorgenomen ontwikkeling wordt rekening gehouden met de waterhuishouding en zullen de richtlijnen vanuit het hoogheemraadschap in acht genomen worden.

- Overstroming

Volgens de overstromingskaart van de klimaateffectatlas is ter plaatse van het plangebied sprake van een middelgrote plaatsgebonden overstromingskans, met een overstromingsdiepte van hoger dan 5,0 m. Met de voorgenomen ontwikkeling worden geen specifieke maatregelen genomen om overstroming te voorkomen, immers is de voorgenomen ontwikkeling relatief kleinschalig van aard en is overstroming veelal het gevolg van



externe factoren zoals een dijkdoorbraak. Derhalve worden er met de beoogde ontwikkeling geen specifieke maatregelen genomen om overstroming tegen te gaan.

- Hitte

Het plangebied maakt onderdeel uit van het landelijk gebied. Hier geldt dat hitte een minder belangrijke rol speelt dan in het stedelijk gebied. Met behulp van de atlas leefomgeving kan het zogenaamde stedelijk hitte eiland effect (UHI) in beeld worden gebracht. Dit geeft het gemiddelde luchttemperatuursverschil tussen de stedelijke en omliggende landelijke gebieden weer. Ter plaatse van de planlocatie is bijna geen sprake van een UHI. In de omgeving van het plangebied is voldoende water en groen aanwezig, wat het UHI tegengaat. Aangenomen kan worden dat hitte geen rol speelt ter plaatse van de planlocatie.

- Droogte

In het plangebied lijkt op basis van de klimaatatlas droogte geen probleem te vormen. Ter plaatse van het plangebied is het risico op droogtestress laag. Er is voldoende oppervlaktewater rondom het plangebied aanwezig.

Conclusie

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

4.3 Gemeentelijk beleid

4.3.1 Omgevingsvisie Kaag en Braassem

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

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

In de omgevingsvisie staan de volgende thema's centraal:

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



- 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.

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

Planspecifiek

Het plangebied is onderdeel van het gebiedstype 'Buitengebied' en specifiek van het gebiedstype 'Droogmakerij'. De droogmakerijen vormen grootschalige open polders die voornamelijk worden gebruikt als agrarisch productielandschap. Het primaire grondgebruik bestaat uit landbouw, zowel akkerbouw als veeteelt. De Omgevingsvisie Kaag en Braassem benoemt de volgende doelen en ontwikkelrichtingen voor dit gebiedstype:

- Behoud en stimulering van het primaire grondgebruik landbouw, zowel akkerbouw als veeteelt;
- Herstel, versterking en/of vergroting van de voor het gebied kenmerkende biodiversiteit;
- Activiteiten zoals zelfstandige horeca, grootschalige evenementen, recreatie en woningbouw kunnen slechts incidenteel voorkomen;
- Er is ruimte voor schaalvergroting van agrarische bedrijven, mits dit niet ten koste gaat van het woon- en leefklimaat van omwonenden;
- Binnen de droogmakerij is ruimte voor recreatie langs linten zoals de Wijde Aa en de Drecht, mits gekoppeld aan bestaande agrarische functies;
- Ontwikkelingen dienen bij te dragen aan verhoging van de landschaps- en natuurwaarden, onder meer door:
 - het creëren van nieuwe ecologische verbindingzones;
 - het vergroten van biodiversiteit;
 - duurzame schaalvergroting of intensivering van activiteiten die leiden tot verbetering van bodemkwaliteit en natuurwaarden.

Het initiatief aan de Lange Dwarsweg 6 past binnen deze uitgangspunten. De huidige bebouwing is verouderd en voldoet niet meer aan de duurzaamheidseisen van deze tijd. De voorgenomen ontwikkeling voorziet in sloop van de bestaande bebouwing en realisatie van een nieuw, duurzaam bedrijfsgebouw. Hierbij wordt het erf heringericht met meer groen en water, wat leidt tot een toename van de biodiversiteit en een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit.

Het initiatief heeft geen invloed op het agrarisch productielandschap buiten het erf en tast de openheid van de droogmakerij niet aan. De ontwikkeling betreft een vervangings- en verduurzamingsproject binnen de bestaande contouren en sluit daarmee aan bij de beleidsdoelen van de gemeente.



Daarnaast draagt het initiatief bij aan een duurzaam ruimtegebruik door herstructurering binnen bestaand bebouwd gebied, een versterking van de biodiversiteit door vergroening en waterinfiltratie en een verbetering van de beeldkwaliteit en landschappelijke inpassing van het erf. Daarmee kan worden geconcludeerd dat het initiatief past binnen de doelen en uitgangspunten van de Omgevingsvisie Kaag en Braassem voor de droogmakerijen.



5 Aspecten fysieke leefomgeving en milieu

5.1 Verkeer en parkeren

5.1.1 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 locatiekenmerken. Zodoende kan bij ruimtelijke ontwikkelingen voor vrijwel elke locatie een goed beeld worden verkregen wat de totale verkeersaantrekkende werking bedraagt.

Planspecifiek

Met de beoogde ontwikkeling wordt de bestaande bedrijfsbebouwing gesloopt en herbouwd. Deze ontwikkeling gaat gepaard met extra verkeersbewegingen en een grotere parkeerbehoefte. Voor het berekenen van de verkeersgeneratie is uitgegaan van een weinig stedelijk woonmilieu in het buitengebied. Voor een 'bedrijf arbeidsextensief/bezoekersextensief (loods, opslag, transportbedrijf)' geldt per 100 m² een verkeersgeneratie van 4,8 voertuigbewegingen. Met een beoogd bvo van in totaal 1.188 m² beschikt de planlocatie daarmee in de beoogde situatie over een verkeersgeneratie van afgerond 57 voertuigbewegingen. In de huidige situatie beschikt de planlocatie over ongeveer 500 m² bvo en daarmee in een verkeersgeneratie van 24 voertuigbewegingen per etmaal. Dit betekent dat er in de beoogde situatie sprake is van een toename van afgerond 33 voertuigbewegingen per etmaal. De verwachting is dat de Lange Dwarsweg deze toename in de verkeersgeneratie op kan vangen. Het aspect verkeer vormt geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling.

5.1.2 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.

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



Planspecifiek

Het gemeentelijk beleid ten aanzien van parkeren is vastgelegd in 'Herziening Nota Parkeernormen 2018' (vastgesteld op 3 juni 2025). Het plangebied is gelegen in het buitengebied. Voor een loods en opslag kan uit worden gegaan van de categorie 'Bedrijf arbeidsextensief/bezoekersextensief'. Per 100 m² geldt een parkeernorm van 1,05 parkeerplaatsen. In de toekomstige situatie beschikt het bedrijfsgebouw over een oppervlakte van ongeveer 1.188 m². Dit betekent dat er in de beoogde situatie sprake is van een parkeernorm van 12,47, afgerond 13 parkeerplaatsen. Het plangebied beschikt over voldoende ruimte om 13 parkeerplaatsen te realiseren. Aan de westzijde van het plangebied worden de dertien parkeerplaatsen aangelegd. Daarmee kan aan de parkeernorm van de gemeente Kaag en Braassem worden voldaan. Het aspect parkeren vormt geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling.

5.2 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

Met het beoogd voornemen wordt het terrein opgeschoond en opnieuw ingericht. De nieuwe bedrijfsbebouwing wordt duurzaam gerealiseerd, er komen zonnepanelen op het dak van de bedrijfsbebouwing, wordt gasloos en zal voldoen aan de BENG-eisen. Er is aandacht voor het realiseren van groen met het aanleggen van een struweel van inheemse plantsoorten en een open veenweidelandschap met graskruidvegetatie. Deze maatregelen dragen bij aan de duurzaamheid van het initiatief. Het aspect duurzaamheid en gezondheid vormt geen belemmering voor het initiatief.

5.3 Geluid

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



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

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

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

Planspecifiek

Een bedrijfsgebouw is geen geluidgevoelige gebouw zoals gedefinieerd in artikel 3.21 van het Bkl. Het laten uitvoeren van een akoestisch onderzoek wordt voor de beoogde ontwikkeling niet nodig geacht. Derhalve vormt het aspect geluid geen belemmering voor het onderhavige initiatief.

5.4 Activiteiten en milieuzonering

Het aspect milieuzonering gaat in op de invloed die milieubelastende en milieuhinderlijke (bedrijfs)activiteiten kunnen hebben op hun omgeving. Deze invloed wordt in belangrijke mate bepaald door de afstand tussen de bedrijvigheid en milieugevoelige functies. Milieugevoelige functies zijn gebouwen en terreinen die naar hun aard bestemd zijn voor het verblijf van personen gedurende de dag of nacht of een gedeelte daarvan (zoals woningen). Daarnaast kunnen ook landelijke gebieden en/of andere landschappen een rol spelen bij de zonering ten opzichte van andere, minder gevoelige functies zoals bedrijven.

Bij ruimtelijke ontwikkelingen kan sprake zijn van zowel reeds aanwezige bedrijvigheid als van nieuwe bedrijven. Milieuzonering zorgt er voor dat nieuwe bedrijven een passende plek krijgen ten opzichte van milieugevoelige functies en dat nieuwe milieugevoelige functies op een verantwoorde afstand van bedrijven worden gesitueerd. Doel hiervan is het waarborgen van de veiligheid en het garanderen van een goed woon- en leefklimaat, én het bieden van voldoende zekerheid voor de continuïteit van de aanwezige en nieuwe bedrijven.

Milieuzonering richt zich op milieuaspecten met een duidelijke ruimtelijke dimensie, zoals geluid, geur, gevaar en stof. De mate waarin deze aspecten een rol spelen en de omvang van de daarmee samenhangende hindercontour verschilt per type bedrijvigheid. De 'Vereniging van Nederlandse Gemeenten' (VNG) geeft hiervoor sinds 1986 de publicatie *Bedrijven en milieuzonering* uit (laatste versie 2009). In deze publicatie is een lijst opgenomen met indicatieve richtafstanden tussen milieugevoelige functies en bedrijven. Indien van deze richtafstanden wordt afgeweken, wordt dit gemotiveerd op basis van een nadere, locatie-specifieke beoordeling.

In 2024 heeft de VNG daarnaast de handreiking *Activiteiten en milieuzonering* gepubliceerd. Deze nieuwe handreiking sluit aan bij de Omgevingswet en vervangt de uitgave uit 2009, maar bouwt voort op dezelfde basisprincipes van functiescheiding waar dat nodig is en het toepassen van inwaartse zonering op



bedrijventerreinen en andere werkterreinen: zwaardere milieuhinderlijke activiteiten meer naar het binnengebied, lichtere activiteiten aan de randen richting de woonomgeving.

Het belang van milieuzonering neemt toe nu functiemenging steeds vaker voorkomt. Het uitgangspunt daarbij is: scheiden waar het moet, mengen waar het kan. Het scheiden van milieubelastende en milieugevoelige functies dient twee doelen:

- het zoveel mogelijk voorkomen of beperken van hinder en gevaar bij milieugevoelige functies;
- het bieden van voldoende zekerheid aan milieubelastende activiteiten, zodat zij hun activiteiten duurzaam en binnen aanvaardbare voorwaarden kunnen uitoefenen.

Planspecifiek

Met het beoogd voornemen worden de bestaande bedrijfsactiviteiten verplaatst in zuidelijke richting en vindt er een schaalvergroting plaats (footprint van 500 m² naar 722 m²). Het betreft een aannemersbedrijf dat zich onder andere bezighoudt met beschoeiing, damwanden, vlanders en steigers. Omdat er met de beoogde ontwikkeling sprake is van een verplaatsing van bedrijfsactiviteiten dient te worden gekeken of de voorgenomen ontwikkeling van invloed is op milieugevoelige activiteiten (wonen) in de omgeving van het plangebied. In overleg met de omgevingsdienst en de gemeente is voor de navolgende motivering nog de 'oude' systematiek bedrijven en milieuzonering uit 2009 gehanteerd.

Lange Dwarsweg 7 en 8

Ten noordoosten van het plangebied aan de Lange dwarsweg 7 en Lange Dwarsweg 8 bevinden zich woningen. De afstand tot deze woningen vanaf de bedrijfsactiviteiten bedraagt in de huidige situatie respectievelijk 34 en 9 meter. In de beoogde situatie wordt deze afstand tot aan de bedrijfsactiviteiten respectievelijk 39 en 27 meter. Navolgend zijn alle aspecten beschouwd en in hoeverre ze een belemmering kunnen vormen op het woon- en leefklimaat van de woningen. In de directe omgeving bevindt zich een mix aan de woningen en bedrijvigheid. Derhalve wordt voor deze beschouwing uitgegaan van een 'gemengd' gebied, wat betekent dat de richtstanden met één stap kunnen worden verlaagd.

Voor een aannemersbedrijf met een oppervlakte groter dan 1.000 m² geldt volgens de VNG richtafstandenlijst een categorie 2 voor geluid (SBI-2008: 41, 42, 43, nummer 2). Omdat wordt uitgegaan van gemengd gebied kan de afstandsstap met één stap worden verlaagd. Voor geluid geldt hierbij een richtafstand van 10 meter. Een aannemersbedrijf kent geen richtafstanden voor het aspect geur. Zoals hierboven aangegeven bedraagt de afstand van de bedrijfsactiviteiten tot aan de gevoelige functies 39 en 27 meter. Dit betekent dat er aan de richtafstand van 10 meter wordt voldaan.

Er is daarnaast sprake van een duidelijke verbetering van het woon- en leefklimaat. De vergroting van de afstand, de gewijzigde oriëntatie van de loods en de toepassing van groenvoorziening zorgen voor een vermindering van geluidbeleving. Daarnaast vinden de meeste werkzaamheden inpandig plaats, waardoor structurele geluidsemissies worden afgeschermd door de gebouwschil. De bedrijfsvoering wordt gemoderniseerd. Daarmee wordt het geluidsniveau aanzienlijk beperkt en wordt een aanvaardbaar akoestisch woon- en leefklimaat gewaarborgd. Gesteld kan worden dat het aspect geluid van het bedrijf niet van invloed is op het woon- en leefklimaat ter plaatse van de woningen.



In de huidige situatie maakt het bedrijf gebruik van een gedeelde oprit met de woning aan de Lange Dwarsweg 8. Bedrijfsverkeer passeert daarbij direct langs deze woning. In de nieuwe situatie wordt de ontsluiting verplaatst naar een zuidelijker gelegen punt, waardoor het bedrijfsverkeer zich verder van de woningen afwikkelt. Hierdoor neemt de verkeersveiligheid toe en vermindert de geluidshinder van passerend verkeer. Het aantal verkeersbewegingen blijft beperkt en passend bij de bedrijfsfunctie. De ontwikkeling heeft geen onevenredige verkeersaantrekkende werking en heeft daarmee geen negatief effect op de leefomgeving.

Voor de bedrijfsactiviteiten is daarnaast geen sprake van emissies die leiden tot relevante luchtverontreiniging. Het betreft een aannemersbedrijf waarbij de werkzaamheden voornamelijk binnen plaatsvinden. Daarnaast is er geen sprake van het toevoegen van risicovolle activiteiten binnen het plangebied als gevolg van de beoogde ontwikkeling en bestaan de bedrijfsactiviteiten hoofdzakelijk uit opslag, lichte werkplaatsactiviteiten en transport. Er worden geen zware machines of installaties gebruikt die trillinghinder kunnen veroorzaken voor de omgeving.

Conclusie

Als gevolg van de beoogde ontwikkeling is sprake van een verbetering van het woon- en leefklimaat van de noordelijke gelegen woningen. De verschuiving van de bedrijfsbebouwing naar een logischer positie, verder verwijderd van woningen, leidt tot een ruimtelijk evenwichtige verdeling van functies. De ontwikkeling versterkt de ruimtelijke ordening doordat bedrijvigheid zich bundelt binnen het bestaande bedrijfsperceel en niet verder richting woonfuncties uitbreidt. Gesteld kan worden dat het aspect activiteiten en milieuzonering geen belemmering vormt voor de beoogde ontwikkeling.

5.5 Luchtkwaliteit

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

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

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

Planspecifiek

Door de aard en omvang is de beoogde ontwikkeling aan te merken als een project dat 'niet in betekenende mate' bijdraagt aan de verslechtering van de luchtkwaliteit. Doordat dit gezien wordt als een NIBM-project is toetsing van het aspect luchtkwaliteit op grond van artikel 5.54 van het Bkl niet noodzakelijk.

In het kader van een evenwichtige toedeling van functies is met behulp van het Centraal Instrument Monitoring Luchtkwaliteit (CIMLK) gekeken naar de luchtkwaliteit in en rondom het plangebied. De achtergrondconcentraties



over 2023 (receptor 27375169_105279) fijnstof (PM10 en PM2,5) en stikstofdioxide (NO2) nabij het plangebied bedragen respectievelijk maximaal 15,4 µg/m³, 7,8 µg/m³ en 17,7 µg/m³. Daarmee wordt ruimschoots voldaan aan de wettelijke grenswaarden van 40 µg/m³ voor fijnstof PM10 en stikstofdioxide en 25 µg/m³ voor fijnstof PM2,5.

Het aspect luchtkwaliteit vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van de voorgenomen ontwikkeling.

5.6 Archeologie en cultuurhistorie

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

In de gemeente Kaag en Braassem geldt het bestemmingsplan 'Parapluplan karakteristieke objecten', vastgesteld op 18 maart 2024. De voor 'Waarde - Cultuurhistorie - karakteristiek' aangewezen gronden zijn mede bestemd voor het behoud van karakteristieke panden en objecten. Het plangebied voorziet niet in archeologische waarden.

De planlocatie beschikt niet over monumentale gebouwen of objecten. Ook is het plangebied niet gelegen in een gebied van cultuurhistorische waarden. Het aspect cultuurhistorie vormt geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling.

Het plangebied valt onder Beschermingscategorie 3 - Buitengebied in de provinciale omgevingsvisie. Zoals aangekaart in 4.2.2 behoort het landschap niet onevenredig worden aangetast. De relatie tussen stad en buitengebied, het groene karakter, functies en kenmerkende verschijningsvormen van het landschap en de herkenbaarheid van de ontstaansgeschiedenis van het landschap wordt geacht bewaard te worden. Het beoogde initiatief voorziet in het realiseren van een nieuw bedrijfsgebouw. Het realiseren van de bedrijfsbebouwing is een dermate kleine ontwikkeling dat de openheid en structuur van het landschap niet aangepast wordt. Verder heeft het initiatief geen invloed op de relatie tussen stad en land wegens de kleinschaligheid van de ontwikkeling. Het



initiatief heeft een beperkte invloed op het groene karakter van het landschap. De bestaande bedrijfsbebouwing wordt met de beoogde ontwikkeling gesloopt. Ten slotte voorziet het initiatief niet in een ontwikkeling waarmee de ontstaansgeschiedenis van het gebied niet meer herkenbaar wordt.

5.7 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

Met de voorgenomen ontwikkeling worden de bestaande activiteiten op het perceel verplaatst en uitgebreid. Omdat het initiatief voorziet in een gebouw waar personen meer dan 2 uur per dag aaneengesloten aanwezig zijn, is sprake van een bodemgevoelige locatie. In het verleden is voor de beoogde ontwikkeling een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd (Inventerra, d.d. 18 maart 2021, zie bijlage 1). Uit de resultaten van het verkennend bodemonderzoek wordt het volgende geconcludeerd:

- De zandig bovengrond op de locatie (MM1) is licht verontreinigd met PAK.
- De venige bovengrond op de locatie (MM2) is licht verontreinigd met molybdeen, kwik en lood.
- De zintuiglijk onverdachte kleiige ondergrond op de locatie (MM3) is licht verontreinigd met molybdeen.
- In het grondwater op de onderzoekslocatie (peilbuis 01) zijn licht verhoogde concentraties zink en barium gemeten.

Op basis van het uitgevoerde bodemonderzoek dient de hypothese 'onverdacht voor verontreiniging' (strikt genomen) verworpen te worden, vanwege de aangetoonde licht verhoogde gehalten in de grond en/of in het grondwater. De licht verhoogde concentraties zink en barium in het grondwater worden beschouwd als natuurlijk verhoogde achtergrondwaarden. De aangetoonde verhoogde gehalten zijn zodanig licht verhoogd dat aanvullend onderzoek (eventueel op basis van een aangepaste onderzoeksstrategie) of nadere maatregelen niet noodzakelijk worden geacht. Vanuit milieuhygiënisch oogpunt is het terrein geschikt voor de huidige en de



toekomstige bestemming. De licht verhoogde concentratie barium wordt als een natuurlijk verhoogde achtergrondwaarde beschouwd.

De bovenstaande onderzoeksresultaten zijn op 22 april 2025 geactualiseerd (Inventerra, d.d. 22 april 2025, zie bijlage 2). Uit het actualiserend vooronderzoek kan geconcludeerd worden dat er geen aanleiding is te verwachten dat de bodemkwaliteit sinds het in 2021 uitgevoerde bodemonderzoek negatief is beïnvloed.

Het aspect bodem vormt geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling.

5.8 Externe veiligheid

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

In de te realiseren hal zal opslag van materiaal plaatsvinden en zal een werkplaats aanwezig zijn. Een pand met dergelijke gebruiksfuncties wordt in het kader van externe veiligheid beschouwd als een 'beperkt kwetsbaar gebouw'. Derhalve is gekeken naar de relevante risicovolle activiteiten en eventuele transport van gevaarlijke stoffen over spoor, weg of water of door buisleidingen. Voor de beoordeling of in de omgeving van het plangebied risicovolle inrichtingen, buisleidingen, transportroutes van gevaarlijke stoffen en/of hoogspanningslijnen aanwezig zijn is de Atlas Leefomgeving geraadpleegd.

Buisleidingen

In de omgeving van het plangebied bevinden zich meerdere buisleidingen waardoor de transport van gevaarlijke stoffen plaatsvindt. Binnen het plangebied bevindt zich een CO₂-buisleiding. Op deze gronden mogen geen gebouwen of overkapping zijnde worden gebouwd. De beoogde bedrijfsbebouwing wordt buiten de contour van deze buisleiding gerealiseerd.

Ten westen van de planlocatie bevinden zich meerdere aardgasbuisleidingen. De planlocatie bevindt zich in het brandaandachtsgebied van deze buisleidingen. Gelet op de afstand tussen het plangebied en de buisleidingen is er vanuit het aspect vervoer gevaarlijke stoffen door buisleiding echter geen bezwaar.

Risicovolle activiteiten

Het plangebied ligt in de aandachtsgebieden van twee propaantanks. De planlocatie bevindt zich deels binnen het explosie- en aandachtsgebied van de twee propaantanks. De beoogde bebouwing wordt buiten de aandachtsgebieden van de propaantanks gerealiseerd. Derhalve vormen deze geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling.



Transport gevaarlijke stoffen

Ten zuidoosten van de planlocatie bevindt zich de A4. Over deze weg vindt de transport van gevaarlijke stoffen plaats. De planlocatie is gelegen binnen de gifwolke- en explosieaandachtsgebied van de weg. De beoogde bebouwing komt binnen het gifwolkaandachtsgebied te staan.

Conclusie

Het initiatief betreft de vervanging en verplaatsing van een bestaande loods. Deze loods ligt momenteel ook in de voorgenoemde aandachtsgebieden. In principe verandert de situatie niet. Derhalve vormt het aspect omgevingsveiligheid geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van de voorgenomen ontwikkeling.

5.9 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 verbindingzones, en heeft ook ten doel om de structuur te laten aansluiten op ecologische verbindingzones in het buitenland. Het NNN is gericht op de bescherming, de instandhouding en zo nodig het herstel van een gunstige staat van:

- aanwezigie 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

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

Planspecifiek

De voorgenomen ontwikkeling betreft de uitbreiding van het bedrijf met nieuwe bebouwing, waarbij de bestaande loods gesloopt wordt en iets zuidelijker een nieuwe loods wordt opgericht. In dit kader is een quickscan uitgevoerd (Blom Ecologie, 14 oktober 2025, zie bijlage) om de effecten op beschermde natuurgebieden en soorten in kaart te brengen. Hieronder worden de resultaten samengevat.

Gebiedsbescherming

Het plangebied maakt geen deel uit van een beschermd natuurgebied. Het meest dichtbijgelegen, stikstofgevoelige Natura 2000-gebied 'Kennemerland-Zuid' bevindt zich op een afstand van ongeveer 13 km ten westen van de planlocatie. Ook ligt het plangebied buiten de begrenzing van het Natuurnetwerk Nederland (NNN) of strategische reservering natuur. De afstand tot en aard en omvang van de voorgenomen ruimtelijke ontwikkeling wordt beoordeeld als geen effect veroorzakend op de doelstellingen van genoemde NNN-gebieden. Gezien de afstand tot stikstofgevoelige Natura 2000-gebieden is er geen stikstofberekening nodig om de effecten op Natura 2000-gebieden te bepalen. Door het behouden van de natuurlijke oevers zijn er geen karakteristieke landschapselementen aanwezig die verloren gaan.

De planlocatie maakt wel deel uit van een beschermd gebied betreffende beschermingscategorie 2 (Belangrijk weidevogelgebied en Groene buffer). Met de voorgenomen ontwikkeling worden er in het weidevogelgebied bomen aangeplant. Om de effecten op het weidevogelgebied in kaart te brengen is een 'ja, mits-toets' noodzakelijk. Dit onderzoek zal in het vervolgtraject uitgevoerd worden.

Soortenbescherming

De voorgenomen ontwikkeling ziet toe op het slopen van de huidige loods en het plaatsen van een nieuwe loods op ten zuiden van de huidige loods. Het initiatief kan mogelijk invloed hebben op de aanwezigheid van



beschermde flora- en faunasoorten. Hoewel er ten tijde van de quickscan geen beschermde soorten aangetroffen zijn, moet uit een aanvullende dakinspectie van de schuur blijken of er mogelijk een nestlocatie van de huismus is. Om zekerheid te verkrijgen, wordt in een vervolgonderzoek een dakinspectie uitgevoerd. Als bij deze inspectie geen nestlocaties worden gevonden, kan de sloop doorgaan zonder ontheffing. Wordt er wel een huismusnest aangetroffen moeten er mitigerende maatregelen worden getroffen en zal waarschijnlijk een ontheffing/vergunning nodig zijn.

Houtopstanden

De voorgenomen ontwikkeling voorziet niet in de kap van bomen.

Conclusie

Op basis van het natuuronderzoek kan geconcludeerd worden dat de beoogde ontwikkeling geen onoverkomelijke effecten heeft op beschermde soorten of gebieden. Alle potentiële natuurwaarden zijn in beeld gebracht en waar nodig worden mitigerende maatregelen of vervolgstappen (zoals de huismusdakinspectie) genomen om te voldoen aan de wetgeving. Daarmee worden verstoringen of schades aan flora en fauna voorkomen en blijven de natuurbelangen gewaarborgd. Het aspect natuur vormt zodoende geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling en kan, mits de genoemde voorzorgsmaatregelen in acht worden genomen, planologisch en ecologisch verantwoord worden uitgevoerd.

5.10 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 waterprogramma' dat door het Rijk is vastgesteld, het 'Regionaal waterprogramma' dat door de provincie wordt vastgesteld en het 'Waterbeheerprogramma' van het waterschap. De grenzen van beperkingengebieden voor waterstaatswerken in beheer bij het Rijk staan in de Omgevingsregeling. De grenzen van beperkingengebieden voor regionale waterstaatswerken staan in de waterschapsverordening. Tot slot stelt elk waterschap een waterschapsverordening op.



Nationaal Waterprogramma

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

Waterschapsverordening de Rijnlandse Keur

Het hoogheemraadschap van Rijnland is verantwoordelijk voor het waterbeheer in het gebied tussen Wassenaar, Amsterdam, IJmuiden en Gouda. 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.

Weging van het waterbelang

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

Berging van water in de bodem

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

Watercompensatie

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

Planspecifiek

Watercompensatie

Bij een toename van verhard oppervlak is watercompensatie noodzakelijk. In de huidige situatie is een deel van de planlocatie reeds verhard. Met de beoogde ontwikkeling neemt het verharde oppervlak naar verwachting toe. In de Waterschapsverordening van het Hoogheemraadschap van Rijnland is bepaald dat bij een toename van meer dan 500 m² verharding een compensatieplicht geldt. Wanneer de toename tussen 500 m² en 5.000 m² ligt, is de ontwikkeling onder voorwaarden vergunningvrij, maar moet wel compensatie plaatsvinden. Indien de toename minder dan 500 m² bedraagt, geldt de zorgplicht.



De beoogde ontwikkeling omvat de realisatie van een nieuw bedrijfsgebouw met een oppervlakte van circa 722 m². Daarnaast wordt er rondom het bedrijfsgebouw verharding aangelegd van ongeveer 2.000 m². Daarmee bedraagt de verharding in de beoogde situatie ongeveer 2.722 m². De bestaande bebouwing aan de noordzijde, met een oppervlakte van ongeveer 500 m², wordt gesloopt. Tevens zal ook een groot deel van de bestaande verharding ofwel verwijderd worden, ofwel gebruikt overgenomen worden in de beoogde situatie. Dit bedraagt ongeveer 1.000 m². Daarmee is er met de beoogde ontwikkeling sprake van een toename van ongeveer 1.200 m² (ca. 2.700 m² - 1.500 m²) en zal in het vervolg watercompensatie plaats moeten vinden. Wat de exacte toename wordt met de beoogde ontwikkeling zal in het vervolgtraject duidelijk worden. Uitgaande van de bovenstaande indicatieve oppervlakten en een watercompensatie van 15% geldt er een compensatieplicht van 180 m². Er is binnen en rondom het plangebied voldoende ruimte om te voorzien in watercompensatie. Aan de zuidzijde van het plangebied wordt een natuurvriendelijke oever aangelegd. In het vervolg moet blijken hoeveel watercompensatie noodzakelijk is. Ter plaatse van deze oever kan worden vergroot of aangevuld met extra oppervlaktewater.

Het Hoogheemraadschap van Rijnland heeft in zijn advies aangegeven geen bezwaar te hebben tegen het plan en een positief wateradvies afgegeven. De waterhuishoudkundige belangen zijn niet in het geding. Wel heeft het waterschap verzocht om bij de verdere planuitwerking de exacte toename van verharding vast te stellen en, indien van toepassing, compensatie te realiseren.

Waterafvoer

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

Waterkeringen

Het plangebied is niet gelegen in een primaire of regionale waterkering.

Watergangen

Rondom het plangebied bevinden zich watergangen. De voorgenomen ontwikkeling voorziet niet in aanpassingen van de watergangen.

5.11 Milieueffectrapportage

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 (mer) 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 aanmeldnotitie zijn.

Het bevoegd gezag beoordeelt de informatie uit de mededeling en houdt bij de mer-beoordeling rekening met de criteria uit Bijlage III van de mer-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

In bijlage V van het Omgevingsbesluit zijn de activiteiten genoemd die mer- of mer-beoordelingsplichtig kunnen zijn. Mogelijk is het plan aan te merken als een project onder categorie J11 (stedelijke ontwikkelingsprojecten) of J12 (landinrichtingsprojecten). Het plan voorziet in de sloop van bestaande bedrijfsbebouwing en de realisatie van een nieuw bedrijfsgebouw aan de Lange Dwarsweg 6. Navolgend zijn beide categorieën beschouwd.

Beoordeling categorie J11 – stedelijk ontwikkelingsproject

Op grond van jurisprudentie wordt beoordeeld of sprake is van een stedelijk ontwikkelingsproject aan de hand van de aard en omvang van de ontwikkeling, de ruimtelijke inpassing en de mogelijke milieugevolgen. De voorgenomen ontwikkeling ziet toe op de sloop van bestaande bedrijfsbebouwing en de realisatie van een nieuw duurzaam bedrijfsgebouw. Zoals uit hoofdstuk 5 van deze onderbouwing blijkt zijn de milieugevolgen (geluid, verkeer, luchtkwaliteit, stikstof) beperkt en binnen de bestaande milieuruimte. Gelet hierop wordt geconcludeerd dat geen sprake is van een stedelijk ontwikkelingsproject als bedoeld in categorie J11 van bijlage V van het Omgevingsbesluit

Beoordeling categorie J12 – landinrichtingsproject

Projecten onder categorie J12 hebben doorgaans betrekking op grootschalige herinrichting van het buitengebied, waarbij meerdere functies (zoals landbouw, natuur, recreatie en waterbeheer) worden gewijzigd of opnieuw ingericht. Het voorliggende plan betreft uitsluitend de vervanging en modernisering van bestaande bebouwing op één erf. Er is geen sprake van een grootschalige herverkaveling of functiewijziging. Daarnaast worden er geen



grootschalige ingrepen gedaan aan het landschap. De schaal en invloed van het plan zijn daarmee te gering om te kunnen worden aangemerkt als een landinrichtingsproject in de zin van categorie J12.

Conclusie

Op basis van bovenstaande overwegingen wordt geconcludeerd dat het plan niet valt onder categorie J11 (stedelijke ontwikkeling) en evenmin onder categorie J12 (landinrichting), er geen sprake is van belangrijke nadelige milieugevolgen en er daarom geen mer-beoordelingsplicht geldt. De mer-beoordeling is daarmee afgedaan binnen de toelichting van dit Tam-omgevingsplan.

Op grond van artikel 16.36, vijfde lid, van de Omgevingswet dienen de ministers van Infrastructuur en Waterstaat, van Natuur en Stikstof, en van Onderwijs, Cultuur en Wetenschap te worden geraadpleegd indien een plan-mer-beoordeling wordt uitgevoerd. Aangezien in dit geval is vastgesteld dat geen plan-mer-beoordeling aan de orde is, is raadpleging van de wettelijke adviseurs niet noodzakelijk. In deze paragraaf is desondanks expliciet opgenomen waarom dit niet gebeurt, om transparantie te waarborgen.

Het onderhavige omgevingsplan leidt niet tot belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu. Het plan is niet mer-plichtig en niet mer-beoordelingsplichtig. De overwegingen zijn in overeenstemming met artikel 16.36 Omgevingswet en bijlage V van het Omgevingsbesluit.



6 Juridische aspecten

6.1 Algemeen

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

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

6.2 Verbeelding

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

6.3 Planregels

De planregels zijn onderverdeeld in vier hoofdstukken. Hoofdstuk I bevat de inleidende bepalingen voor het hele plangebied. Hoofdstuk II bevat aan locatie toegedeelde functies en activiteiten. Hoofdstuk III geeft vervolgens de algemene regels. 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 overgangsbepalingen.

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

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

6.4 Toelichting op functies en locaties

De regels van het voorliggende TAM-omgevingsplan zijn afgestemd op de gemeentelijke standaarden en sluiten aan op het bestemmingsplan 'Buitengebied West'. Daarnaast wordt uiteraard rekening gehouden met de rechten op basis van het tijdelijke deel van het omgevingsplan. Voorliggend omgevingsplan bevat de volgende functies/werkingsgebieden.



Bedrijf

Met het voorliggende TAM-omgevingsplan worden de percelen samengevoegd onder de bestemming 'Bedrijf'. Het bouwvlak wordt verplaatst naar het zuidelijke perceel ten behoeve van de beoogde ontwikkeling. Bedrijfsbebouwing is enkel toegestaan binnen het bouwvlak, tot een maximale bouwhoogte van 10 meter, een goothoogte van 7 meter en een maximaal bebouwd oppervlakte van 722 m².

Groen

Aansluitend bij de gronden rondom worden de overige gronden bestemd als 'Groen'. Deze gronden zijn mede bestemd voor groen en voor de bij deze functie behorende voorzieningen, zoals parkeervoorzieningen, nutsvoorzieningen, water en toegangswegen.

Leiding - Gas - 2

De gronden ter plaatse van de gasleiding worden aanwezen als 'Leiding - Gas - 2'. De voor 'Leiding - Gas - 2' aangewezen gronden zijn - behalve voor de andere aldaar voorkomende functies - mede bestemd voor een CO₂-leiding.

Leiding - Hoogspanning II

De gronden ter plaatse van de hoogspanningsleiding worden aangewezen als Leiding - Hoogspanning II zijn, behalve voor de andere daar voorkomende functies mede bestemd voor een ondergrondse 380 kV hoogspanningsverbinding.



7 Financiële haalbaarheid

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

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

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

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

Planspecifiek

De gemeente zal met de initiatiefnemer een anterieure overeenkomst sluiten. In deze overeenkomst wordt onder andere de betaling van de eventuele tegemoetkoming in de planschade, die het nieuwe planologisch kader kan veroorzaken, geregeld. Ook de overige kosten worden via de anterieure overeenkomst verhaald. Het ruimtelijke plan is hierdoor financieel uitvoerbaar.

