



TAM-omgevingsplan Hoofdstuk 22c Bedrijventerrein Drechtthoek II

Motivering omgevingsplanwijziging

Inhoudsopgave

1	Inleiding	5
1.1	Aanleiding	5
1.2	Ligging plangebied	5
1.3	Vigerende ruimtelijke plannen	6
1.4	Leeswijzer	8
2	Planbeschrijving	9
2.1	Bestaande situatie	9
2.2	Planvoornemen	9
3	Ruimtelijk beleidskader	15
3.1	Rijksbeleid	15
3.2	Provinciaal beleid	17
3.3	Gemeentelijk beleid	24
3.4	Conclusie	25
4	Regelmethode	26
4.1	Inleiding	26
4.2	Wijziging van het omgevingsplan	26
4.3	Artikelsgewijze toelichting	27
5	Aspecten van de fysieke leefomgeving	29
5.1	Milieueffectrapportage	29
5.2	Laddertoets	32
5.3	Luchtkwaliteit	34
5.4	Geluid door wegen, spoorwegen en industrieterreinen	35
5.5	Geluid door activiteiten	36
5.6	Geur	39
5.7	Trillingen	41
5.8	Bodemkwaliteit	41
5.9	Omgevingsveiligheid	44
5.10	Water	46
5.11	Natuur en ecologie	51
5.12	Landschap, cultuurhistorie en archeologie	53
5.13	Duurzaamheid	55
5.14	Mobiliteit	57
5.15	Overige aspecten	62
6	Financiële en maatschappelijke haalbaarheid	65
6.1	Kostenverhaal	65
6.2	Participatie	65
6.3	Formele procedure van de omgevingsplanwijziging	66

Bijlagen:

- Bijlage 1: KuiperCompagnons (27 mei 2025) *Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï TAM-omgevingsplan 'Drechthoek II'*
- Bijlage 2: IDDS (8 juni 2023) *Milieuhygiënisch vooronderzoek en verkennend bodemonderzoek Burgemeester Bakhuizenlaan – Oosterweg*
- Bijlage 3: IDDS (21 december 2023) *Milieuhygiënisch vooronderzoek en verkennend bodemonderzoek Oosterweg-Overloop*
- Bijlage 4: *Rekentool Hoogheemraadschap van Rijnland [juni 2024]*
- Bijlage 5: ABO-Milieuconsult (13 maart 2023) *Flora- en faunaonderzoek Drechthoek II Leimuiden*
- Bijlage 6: KuiperCompagnons (25 november 2025) *Stikstofdepositie-onderzoek Drechthoek II*
- Bijlage 7: Vestigia (16 oktober 2024) *Archeologisch vooronderzoek plangebied "Drechthoek II"*
- Bijlage 8: Mobycon (8 juli 2025) *Drechthoek II Leimuiden*
- Bijlage 9: Royal HaskoningDHV (22 april 2025) *Verkeersafwikkeling Drechthoek II*
- Bijlage 10: Goudappel (5 juli 2025 – revisie 28 november 2025) *Afwikkelingsberekening VRI N207 – Burgemeester Bakhuizenlaan*
- Bijlage 11: AW Groep (8 juni 2025) *Stedenbouwkundig plan Drechthoek II Leimuiden*
- Bijlage 12: Goudappel (28 november 2025) *Afwikkelingsberekening VRI N207 – Burgemeester Bakhuizenlaan Leimuiden (maximum planvariant)*
- Bijlage 13: Gemeente Kaag en Braassem (december 2025) *Nota van beantwoording Zienswijzen*
- Bijlage 14: Gemeente Kaag en Braassem (december 2025) *Nota van wijzigingen*
- Bijlage 15: Projectteam Drechthoek II (27 november 2025) *Participatieverslag Drechthoek II Leimuiden*

1 Inleiding

1.1 Aanleiding

De initiatiefnemer heeft het voornemen om een nieuw bedrijventerrein te ontwikkelen aan de oostkant van Leimuiden, 'Drechthoek II'. Het gaat om een uitbreiding van het bestaande bedrijventerrein Drechthoek, direct ten noorden daarvan. Het uitgangspunt is een toekomstbestendig bedrijventerrein, dat ruimte biedt aan verschillende typen bedrijven en met aandacht voor duurzaamheid in brede zin. Dit is nader uitgewerkt in een stedenbouwkundig plan voor het gebied.

De ontwikkeling van een bedrijventerrein op deze locatie past niet binnen het geldende omgevingsplan van de gemeente Kaag en Braassem. Met deze wijziging van het omgevingsplan wordt de ontwikkeling in juridisch-planologische zin mogelijk gemaakt.

1.2 Ligging plangebied

De planlocatie bevindt zich aan de noordoostkant van de gemeente Kaag en Braassem, in het dorp Leimuiden. Het gebied ligt aan de oostkant van Leimuiden, ten oosten van de N207 en grenzend aan het bebouwd gebied van de kern. De ontwikkeling van Drechthoek II vormt een uitbreiding op het huidige bedrijventerrein Drechthoek, dat direct ten zuiden van de ontwikkellocatie ligt. Het plangebied wordt begrensd door de Burgemeester Bakhuizenlaan, Oosterweg, Waaier en Overloop. Afbeelding 1.1 en 1.2 geven de ligging en begrenzing van het plangebied weer.



Afbeelding 1.1: Ligging plangebied (het plangebied is wit omkaderd).



Afbeelding 1.2: Ligging plangebied in de omgeving (het plangebied is rood omkaderd).

1.3 Vigerende ruimtelijke plannen

Sinds 1 januari 2024 geldt voor de gehele gemeente één omgevingsplan. Het omgevingsplan van de gemeente Kaag en Braassem dat van rechtswege is ontstaan bestaat hoofdzakelijk uit een bundeling van alle geldende ruimtelijke besluiten (waaronder bestemmingsplannen) en de bruidsschat (hoofdstuk 22 van het omgevingsplan). Dit ‘tijdelijke deel’ van het omgevingsplan zal de gemeente gedurende de transitieperiode gebiedsgewijs omzetten naar het ‘nieuwe deel’ van het omgevingsplan (dat voldoet aan alle eisen van de Omgevingswet).

Ter plaatse van het voorliggende plangebied geldt, totdat deze wijziging in werking treedt, het bestemmingsplan ‘Buitengebied Oost’ (vastgesteld op 28 mei 2018). Dit bestemmingsplan is op 1 januari 2024 automatisch onderdeel geworden van het tijdelijk deel van het omgevingsplan van de gemeente Kaag en Braassem.

1.3.1 Bestemmingsplan Buitengebied Oost

Op grond van het bestemmingsplan ‘Buitengebied Oost’ kent het plangebied grotendeels de bestemming ‘Agrarisch met waarden – Landschapswaarden’, met functieaanduiding ‘sierteelt’. Afbeelding 1.3 geeft een uitsnede van dit bestemmingsplan weer. Binnen deze bestemming is agrarisch grondgebruik toegestaan in de vorm van het uitoefenen van een volwaardig agrarisch bedrijf, waaronder een sierteeltbedrijf ter plaatse van de aanduiding ‘sierteelt’. Daarnaast zijn enkele ondergeschikte en nevenfuncties toegestaan, en per bouwvlak één bedrijfswoning. Voorgenomen ontwikkeling past niet in de huidige bestemming van het plangebied. Een wijziging van het omgevingsplan is daarom noodzakelijk.



Afbeelding 1.3: Vigerend bestemmingsplan 'Buitengebied-Oost'.

1.3.2 Bruidsschat (hoofdstuk 22 omgevingsplan)

Met het in werking treden van de Omgevingswet (Ow) zijn veel rijksregels uit onder meer het Activiteitenbesluit, Besluit omgevingsrecht, Bouwbesluit en de Woningwet komen te vervallen. Waar deze regels toch nodig zijn om een evenwichtige toedeling van functies aan locaties te borgen, moeten deze worden opgenomen in het omgevingsplan. Bij de inwerkingtreding van de Ow zijn de op dat moment geldende bestemmingsplannen overgegaan in een omgevingsplan van rechtswege. De vervallen rijksregels zijn daarin logischerwijs niet opgenomen. Om ervoor te zorgen dat hierdoor geen regelhaat ontstaat, zijn deze vervallen rijksregels van rechtswege als 'bruidsschat' aan het omgevingsplan van rechtswege gehecht. Deze bruidsschatregels zijn opgenomen in hoofdstuk 1 (begripsbepalingen) en hoofdstuk 22 (inhoudelijke regels) van het omgevingsplan. Hoewel deze bruidsschat onderdeel uitmaakt van het zogenoemde 'tijdelijke deel' van het omgevingsplan, blijft deze van kracht tot het moment dat de gemeente deze regels met een besluit tot wijzigen van het omgevingsplan wijzigt of laat vervallen.

Schrappen, overnemen of wijzigen

De gemeente weegt bij het maken van het 'nieuwe deel' van het omgevingsplan af of deze regels geschrapt, overgenomen of gewijzigd worden en geeft daarmee invulling aan de decentrale afwegingsruimte. Na de transitieperiode vervallen de bruidsschatregels niet van rechtswege. Dit houdt in dat ze onderdeel blijven uitmaken van het omgevingsplan tot het moment dat de gemeente hierin met het besluit tot wijzigen van het omgevingsplan ingrijpt.

Voorrangsregel

In artikel 22.1 is een voorrangsregel opgenomen die regelt welke regel voorgaat bij strijdigheid met andere regels uit het tijdelijk omgevingsplan (zie de opsomming in artikel 4.6, eerste lid van de Invoeringswet Omgevingswet). In geval van strijdigheid prevaleert de regel uit het tijdelijk omgevingsplan boven de regel uit hoofdstuk 22. Aandachtspunt daarbij is dat op grond van deze voorrangsregel de strijdige regel uit hoofdstuk 22 komt te vervallen.

Bouwen en de bruidsschat

In hoofdstuk 22 staan verschillende regels over bouwen en bouwwerken. Het gaat met name om zaken die voorheen in het Bouwbesluit, de Wabo en het Besluit omgevingsrecht geregeld waren. Naast diverse rechtstreeks werkende regels, is in het bijzonder van belang dat hoofdstuk 22 van het omgevingsplan een binnenplanse vergunningplicht bevat voor de 'omgevingsplanactiviteit bouwwerken'. Op grond van artikel 22.26 is het verboden zonder omgevingsvergunning een bouwactiviteit te verrichten en het te bouwen bouwwerk in stand te houden en te gebruiken. Daarbij zijn er beoordelingsregels en aanvraagvereisten voor de omgevingsvergunning opgenomen. Deze vergunningplicht is vergelijkbaar met de vergunningplicht zoals voorheen in de Wabo stond. Ook zijn uitzonderingen op de vergunningplicht bepaald (artikel 22.27 en 22.36). Dit komt gedeeltelijk overeen met de vergunningvrije gevallen uit bijlage II van het voormalige Bor; bepaalde bouwactiviteiten zijn nog altijd landelijk vergunningvrij (artikel 2.29 Bbl).

Milieubelastende activiteiten en de bruidsschat

Hoofdstuk 22 bevat milieuregels voor activiteiten die lokaal geregeld kunnen worden. Bijvoorbeeld over geluidshinder of geurhinder bij een horecagelegenheid, sportinrichting of een winkel. Ook staan hier bruidsschatregels over immissies van geluid, geur en trillingen.

1.4 Leeswijzer

De opzet en het vervolg van deze motivering is als volgt. In hoofdstuk 2 wordt de huidige en toekomstige situatie beschreven. Hoofdstuk 3 gaat in op het ruimtelijk beleidskader. In hoofdstuk 4 komt de regelmethodiek aan de orde. In het vijfde hoofdstuk komen de verschillende milieu- en omgevingsaspecten aan bod. Hierbij worden per thema de relevante juridische en beleidskaders beknopt weergegeven, waarna de effecten in relatie tot de beoogde toekomstige situatie worden beoordeeld (inclusief alle bijbehorende onderzoeken). De wijze waarop met kostenverhaal en participatie is omgegaan komt in het laatste hoofdstuk aan de orde.

2 Planbeschrijving

2.1 Bestaande situatie

In de huidige situatie kent het plangebied hoofdzakelijk een agrarische bedrijfsfunctie. Het terrein bestaat grotendeels uit open veld, waarin de polderstructuur met langwerpige verkaveling nog duidelijk zichtbaar is. Aan de westkant bevinden zich twee agrarische bedrijfswoningen, met daarbij enkele bedrijfsgebouwen en kassen. De bedrijfswoningen worden nog bewoond, en zullen ook in de toekomstige situatie behouden blijven. De percelen worden aan de westkant ontsloten door de Oosterweg, waaraan de bedrijfswoningen liggen. Het terrein is globaal aan drie zijden omsloten door bebouwing. Aan de zuidkant ligt het bestaande bedrijventerrein Drechthoek, waarop het nieuwe bedrijventerrein een uitbreiding vormt. Ten noorden en westen van het plangebied bevinden zich voornamelijk woningen en enkele losse bedrijven. Afbeelding 2.1 geven de huidige situatie van het plangebied weer.



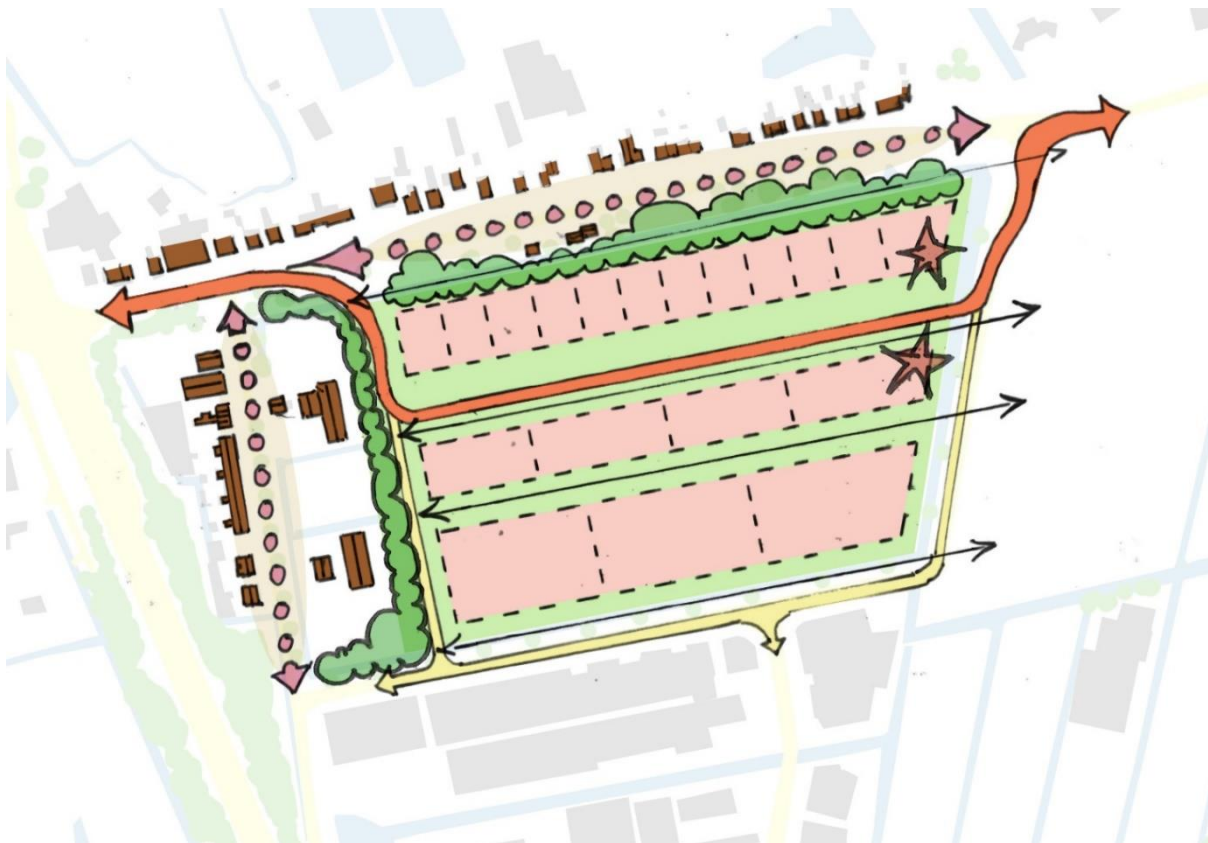
Afbeelding 2.1: Huidige situatie plangebied vanaf kruispunten plangebied.

2.2 Planvoornemen

Voorliggende omgevingsplanwijziging voorziet in de realisatie van het bedrijventerrein Drechthoek II. Dit bedrijventerrein breidt het bestaande bedrijventerrein Drechthoek uit en sluit daarmee goed aan op de omgeving. Drechthoek II wordt een toekomstbestendig bedrijventerrein dat ruimte biedt aan verschillende bedrijven uit de gemeente en regio. Daarbij wordt gekeken naar duurzaamheid in de breedste zin van het woord. Dat betekent dat de thema's circulair, klimaatadaptief, energietransitie en natuurinclusief wezenlijk onderdeel uitmaken van het plan.

Stedenbouwkundig ontwerp

Ontwikkelaar 'Ontwikkeling Drechthoek II B.V.' heeft voor de ontwikkeling een stedenbouwkundig plan opgesteld (zie bijlage 11). Onderstaand wordt op hoofdlijnen de stedenbouwkundige opzet beschreven. Afbeelding 2.2 geeft de stedenbouwkundige hoofdstructuur voor het plangebied weer, afbeelding 2.3 toont een conceptuitwerking van het stedenbouwkundig ontwerp.



Afbeelding 2.2: Stedenbouwkundige hoofdstructuur (bron: AW Groep, juni 2025).

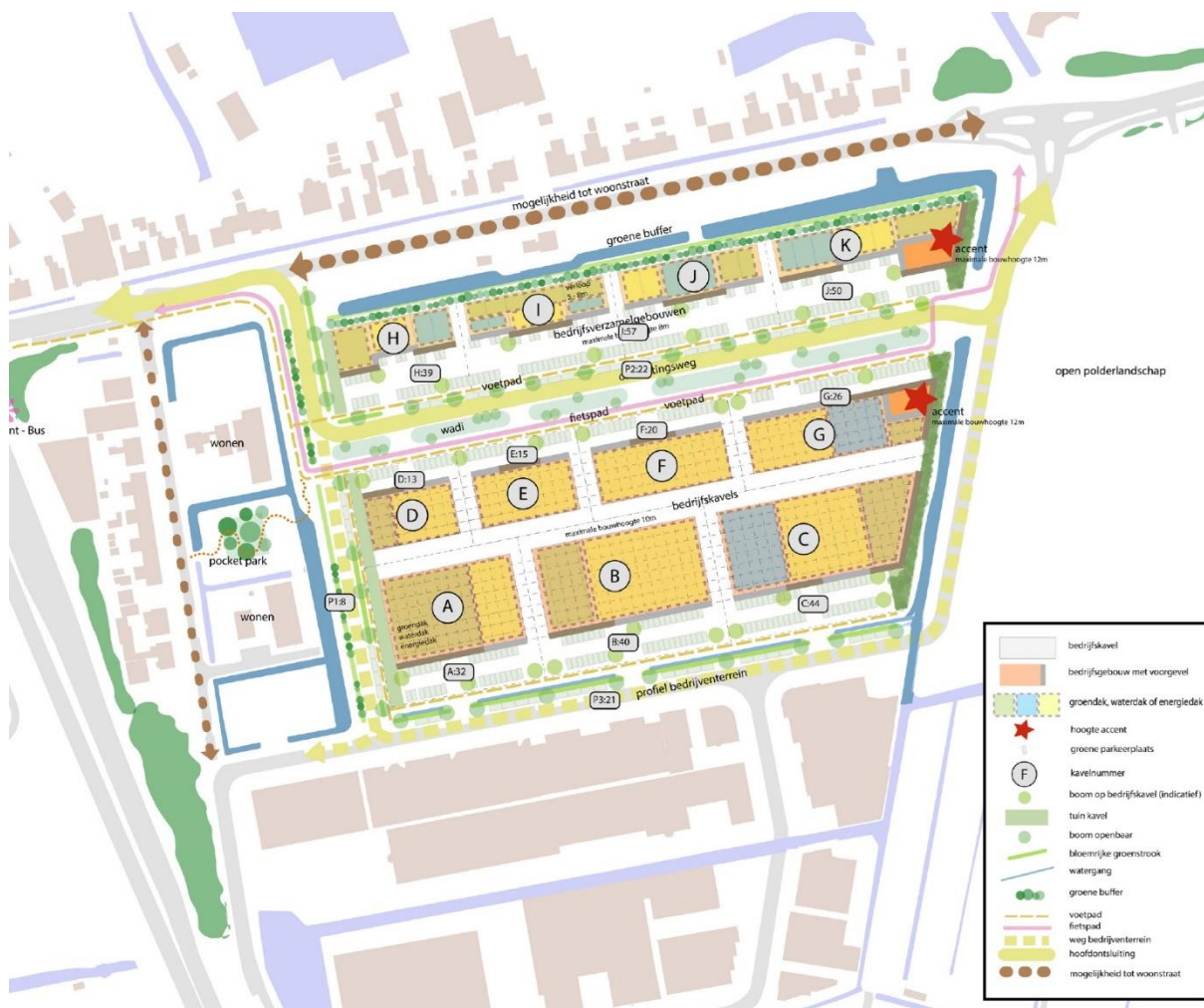
De historische polderstructuur is een belangrijk uitgangspunt voor het stedenbouwkundig ontwerp. Hierbij blijft de duidelijke strokenverkaveling in oost-westelijke richting leesbaar in de toekomstige stedenbouwkundige invulling. Met de ontwikkeling wordt door het plangebied een nieuwe ontsluitingsweg aangelegd. De nieuwe weg sluit aan de noordwestkant aan op de Burgemeester Bakhuizenlaan en loopt in lijn met de verkavelingsstructuur in oostelijke richting naar de Overloop, die vervolgens weer aansluit op de Herenweg. Aan de westkant van het bedrijventerrein wordt de nieuwe ontsluitingsweg met een aftakking doorgetrokken richting de Waaier in het zuiden.

De Burgemeester Bakhuizenlaan ten noorden van het plangebied, vormt nu de belangrijkste ontsluitingsweg tussen Leimuiden en Kudelstaart. De gemeente en bewoners hebben de wens uitgesproken dat deze weg autoluw wordt. Met het stedenbouwkundig plan voor Drechthoek II is hierop voorgesorteerd; de daadwerkelijke uitwerking hiervan kan later en via een aparte procedure door de gemeente ter hand genomen worden. Met dit stedenbouwkundig plan wordt voorgesteld de ontsluitingsweg te verplaatsen naar het nieuwe bedrijventerrein. Op die manier kan de Burgemeester Bakhuizenlaan met de historische lintbebouwing meer het karakter van een woonstraat krijgen. Tussen deze weg en het bedrijventerrein wordt een groene buffer aangelegd.

Zoals te zien in afbeelding 2.2 en 2.3 verdeelt de nieuwe wegenstructuur het plangebied grofweg in drie delen. Het nieuwe bedrijventerrein bestaat uit twee delen, ten noorden en zuiden van de nieuwe ontsluitingsweg. Zo ontstaan twee kavelgebieden met uit te geven gronden: 'kavelgebied noord' en 'kavelgebied zuid'. Het noordelijke deel zal door zijn beperktere omvang ruimte bieden voor kleinere bedrijfskavels, in het zuidelijke deel is ruimte voor grotere bedrijfskavels. Het ruimere 'kavelgebied zuid' kan worden verdeeld in twee aparte bebouwingsvlakken, zoals weergegeven in afbeelding 2.2 en 2.3. De bedrijfskavels zijn georiënteerd op de oost-westelijke wegen op het terrein, waardoor de historische strokenverkaveling zichtbaar blijft. De precieze indeling van de bedrijfskavels is nog niet vastgelegd en kan flexibel worden ingevuld afhankelijk van de behoefte van de bedrijven.

Aan de westkant blijven de twee agrarische bedrijfswoningen aan de Oosterweg als reguliere woningen behouden. Deze worden door de nieuwe weg binnen het plangebied afgescheiden van het bedrijventerrein. De Oosterweg behoudt het karakter van een woonstraat, net als de toekomstige inrichting van de Burgemeester Bakhuizenlaan. Tussen de woningen aan deze wegen en het nieuwe bedrijventerrein wordt een groene buffer gecreëerd als afscherming.

Op basis van de stedenbouwkundige hoofdstructuur is een voorbeeldverkaveling uitgewerkt, te zien in afbeelding 2.3. De precieze invulling van het terrein wordt nog nader uitgewerkt, op basis van de uitgangspunten die zijn geschetst in het stedenbouwkundig plan.



Afbeelding 2.3: Stedenbouwkundig ontwerp Drechthoek II (bron: AW Groep, juni 2025).

Verkaveling en bebouwing

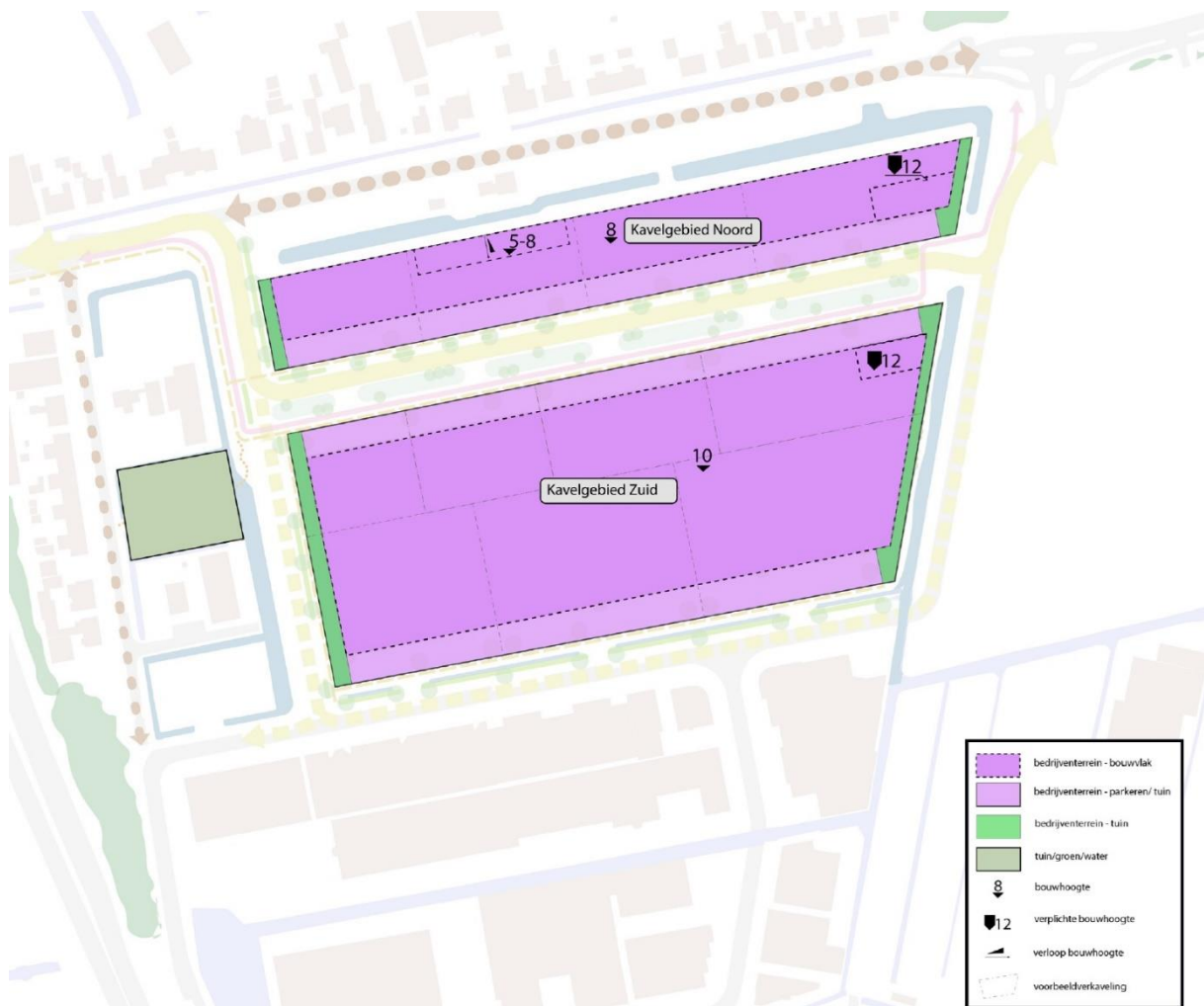
Het nieuwe bedrijventerrein bestaat uit twee grote uitgiftevelden, 'kavelgebied noord' en 'kavelgebied zuid'. Het zuidelijke kavelgebied kan bestaan uit twee aparte bebouwingsvlakken, zoals te zien in de proefverkaveling in afbeelding 2.3. Hoewel de precieze indeling van de kavelgebieden nog niet is vastgelegd, stelt het stedenbouwkundig plan wel verschillende voorwaarden aan de toekomstige bebouwing. Deze zijn op hoofdlijnen weergegeven in afbeelding 2.4.

De langwerpige vorm en oriëntatie van de kavelgebieden en bouwvlakken sluit aan bij strokenverkaveling van het historische polderlandschap en het naastgelegen Drechthoek I. De voorzijde van de bedrijfskavels bevindt zich aan de oost-westelijke verbindingswegen. Bedrijfsbebouwing wordt met de voorgevels en entrees hoofdzakelijk

georiënteerd op deze wegen. Dit wordt versterkt met parkeergelegenheid aan de voorzijde en brede profielen, die groen en klimaatadaptief worden ingericht.

In het noordelijke kavelgebied worden kleinere bedrijfskavels gecreëerd, met een kleinere korrel en maximale bouwhoogte van 8 meter. Daarmee wordt aan deze zijde aangesloten bij de woningen ten noorden van het plangebied. Het zuidelijke kavelgebied biedt ruimte voor ruimere bedrijfskavels met een grotere korrel en maximale bouwhoogte van 10 meter. Daarmee sluit het nieuwe bedrijventerrein aan op het bestaande bedrijventerrein Drechthoek aan de zuidkant. Op deze manier verloopt het bedrijventerrein in maat en schaal van klein naar groot, vanuit de woningen aan de noordkant richting het bestaande bedrijventerrein in het zuiden. Aan de oostkant worden twee hoogteaccenten gerealiseerd aan weerszijden van de ontsluitingsweg, met een bouwhoogte van 12 meter. Deze accenten zorgen voor een stedenbouwkundige markering van de hoofdontsluiting, als een entreepoort waarmee het bedrijventerrein zich presenteert richting het open polderlandschap.

Parkeren wordt in principe opgelost op eigen terrein, geclusterd langs de wegen aan de voorzijde van de bedrijfskavels. Door de verschillende bedrijfstypen kan de parkeerbehoefte en daardoor de parkeernorm variëren. In paragraaf 5.14 wordt dit nader toegelicht.



Afbeelding 2.4: Verkavelingsplan bedrijventerrein Drechthoek II (bron: AW Groep, juni 2025).

Programma

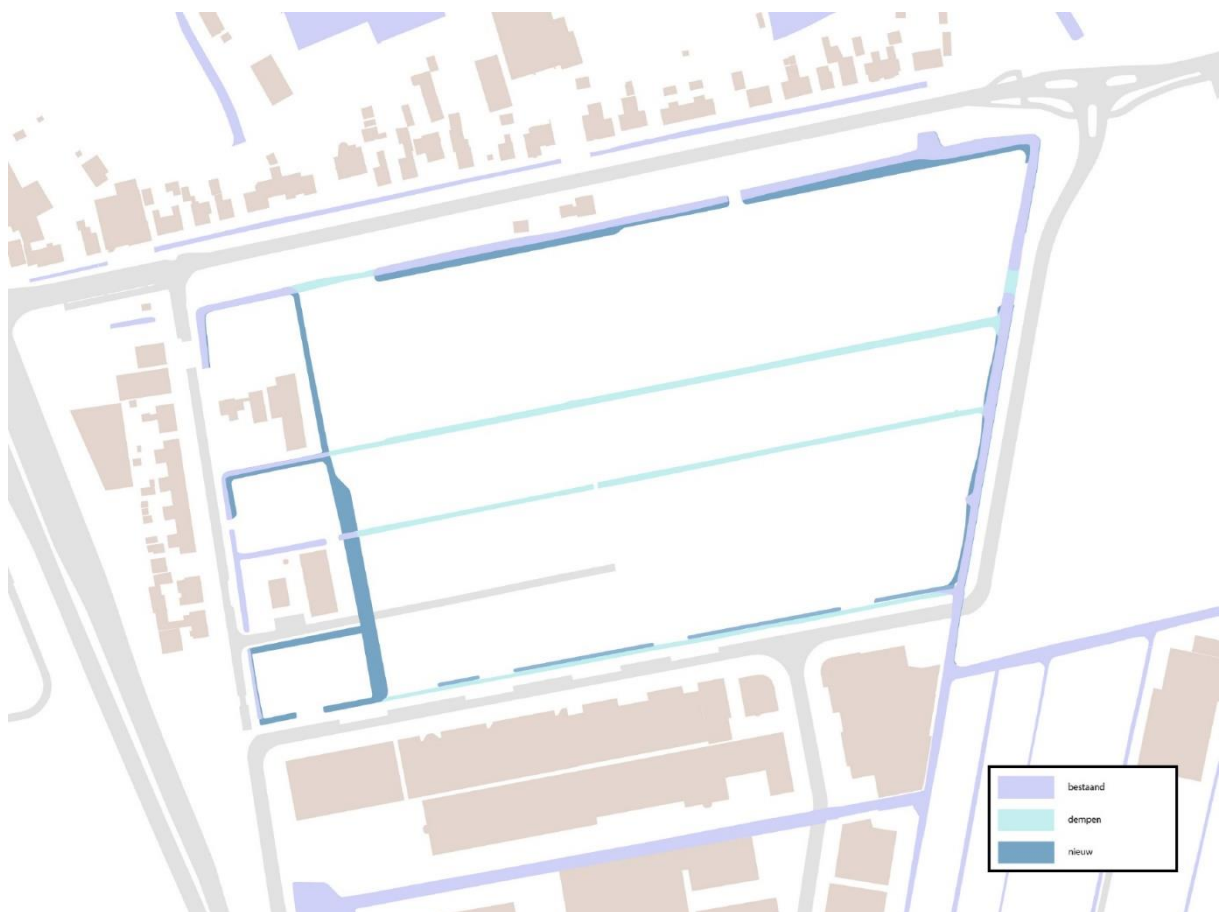
Binnen de kavelgebieden biedt het bedrijventerrein plaats aan verschillende typen bedrijven. Bijvoorbeeld kan gedacht worden aan diverse vormen van productie, op- en overslag of zakelijke dienstverlening. In het noordelijke kavelgebied ligt gezien de omvang en afstand tot woningen kleinere en 'lichtere' bedrijvigheid voor de hand, mogelijk in de vorm van bedrijfsverzamelgebouwen. De ruimere bouw mogelijkheden en afstand tot woningen in het zuidelijke kavelgebied maken de vestiging van grotere en 'zwaardere' bedrijvigheid hier logischer.

Uitgangspunt voor deze omgevingsplanwijziging is dat niet de exacte typen bedrijven op voorhand worden vastgelegd. Het plan maakt bedrijvigheid mogelijk met ruim gedefinieerde gebruiksactiviteiten. Daarbij wordt voornamelijk gestuurd via de bouwregels (in lijn met de hier beschreven uitgangspunten), en door het toekennen van milieugebruiksruimte (zie hiervoor paragraaf 5.5 en 5.6). Op die manier biedt het plan flexibiliteit voor toekomstige bedrijvigheid en zorgt het tegelijk voor een goede afstemming op de omgeving.

Water en groen

Waterstructuren

Met voorgenomen ontwikkeling wijzigt de agrarische functie naar een bedrijventerrein. Door deze gebiedsontwikkeling neemt de verharding toe. Dit betekent dat er watercompensatie moet plaatsvinden. In het stedenbouwkundig plan is rekening gehouden met de indeling van de kavels waardoor slechts een deel van de watergangen opnieuw moet worden ingericht. Waar mogelijk worden bestaande watergangen behouden of aangesloten aan de oorspronkelijke polderstructuur. In totaal wordt circa 2500 m² water gedempt en circa 2700 m² nieuw oppervlaktewater gegraven. Zie afbeelding 2.5 voor de bestaande en nieuwe watergangen. Paragraaf 5.10 gaat nader in op de benodigde watercompensatie en het toekomstige watersysteem in het gebied.

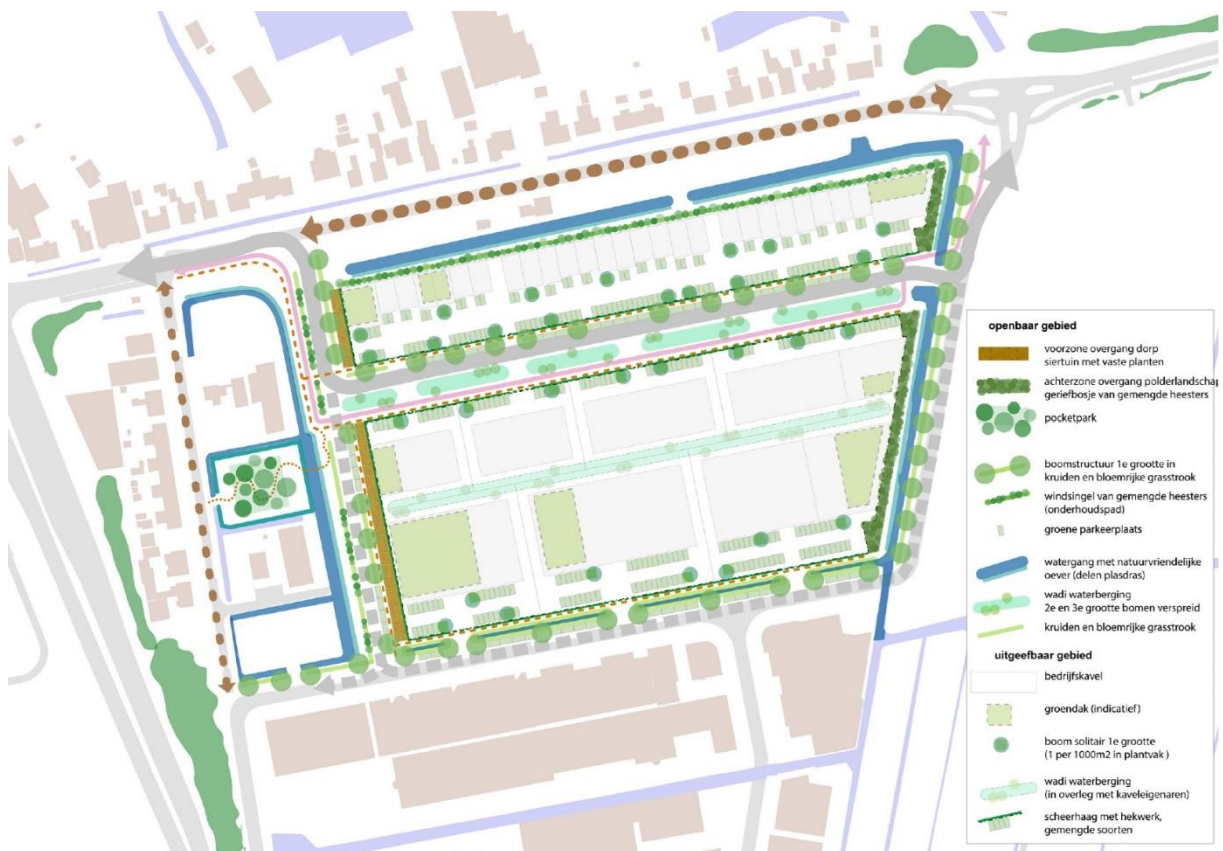


Afbeelding 2.5: Bestaande en nieuwe watergangen Drechthoek II (bron: AW Groep, juni 2025).

Groenstructuren

De landschapsvisie voor het gebied sluit aan op de cultuurhistorische droogmakerij, de Vriesekoopsche polder. Kenmerken van de droogmakerij zijn de openheid, het geordende landschap met rechte akkers, de ringdijk, laanbepanting en solitaire erven. Het plangebied heeft een duidelijke polderstructuur die al van oudsher aanwezig is en die in de stedenbouwkundige opzet wordt doorgevoerd. Om de bebouwing in te passen in het landschap beschouwen we het gebied als ‘erf in de polder.’ Net als de polder in zijn geheel, is het erf rationeel ingericht met functionele elementen. Ieder element heeft zijn eigen herkenbaarheid en functie voor het gebied (zie afbeelding 2.6).

Met de aanleg van divers groen in de openbare ruimte en op de kavels krijgt het bedrijventerrein een levendig en groen karakter. Het groen op het bedrijventerrein is zichtbaar en beleefbaar voor wandelaars en fietser en zichtbaar vanuit de werkplekken. Tevens zorgen dit voor kleur en diversiteit. Bomen aan zowel de wegen als op de bedrijfsperven dienen voor verkoeling en dragen bij aan het groene beeld vanuit de bedrijfspanden. Groene wanden en daken op bedrijfspanden worden gestimuleerd.



Afbeelding 2.6: Groenstructuur toekomstige situatie Drechthoek II (bron: AW Groep, juni 2025).

3 Ruimtelijk beleidskader

3.1 Rijksbeleid

3.1.1 Omgevingswet en AMvB's

Zoals eerder is aangegeven, is de Omgevingswet de grondslag voor het omgevingsplan. De Omgevingswet bundelt en moderniseert de wetten voor de leefomgeving. Hierbij gaat het onder andere om wet- en regelgeving over bouwen, milieu, water, ruimtelijke ordening en natuur. De Omgevingswet werkt door in vier algemene maatregelen van bestuur:

- Omgevingsbesluit: hierin staan regels over het bevoegd gezag voor omgevingsvergunningen, procedures, handhaving en uitvoering evenals over het Digitaal Stelsel Omgevingswet (DSO).
- Besluit activiteiten leefomgeving (Bal): hierin stelt het Rijk algemene regels voor activiteiten in de fysieke leefomgeving. In het Bal staat ook of voor die activiteiten een melding of omgevingsvergunning nodig is. Algemene rijksregels die gelden voor diverse activiteiten zijn in dit besluit opgenomen. Het Bal is direct gericht op burgers en bedrijven.
- Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl): dit besluit bevat regels over omgevingswaarden, instructieregels, beoordelingsregels en regels voor monitoring. Het Bkl geldt voor gemeenten, provincies en waterschappen voor het vaststellen van onder meer omgevingsplannen en verordeningen.
- Besluit bouwwerken leefomgeving (Bbl): dit besluit bevat met name regels over veiligheid, gezondheid, duurzaamheid en bruikbaarheid van bouwwerken. Daarnaast bevat het Bbl regels over de staat en het gebruik van een bouwwerk en over het uitvoeren van bouw- en sloopwerkzaamheden. Het Bbl is vooral gericht op burgers of bedrijven.

De navolgende paragrafen gaan in op de inhoud van het Besluit activiteiten leefomgeving (Bal), Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl) en Besluit bouwwerken leefomgeving (Bbl). Nagegaan wordt welke omgevingswaarden, instructie- en beoordelingsregels relevant zijn voor de ontwikkeling van het bedrijventerrein en welke daarvan een doorvertaling vragen in de planregels.

Besluit activiteiten leefomgeving (Bal)

De regels van het Bal zijn afkomstig uit een tiental AMvB's en wetten. In het Bal stelt het Rijk algemene regels voor activiteiten in de fysieke leefomgeving. Dit geldt voor alle partijen die actief zijn in de fysieke leefomgeving, namelijk burgers, bedrijven en overheden. Zij moeten zich aan de regels van het Bal houden als zij een milieubelastende activiteit uitvoeren, met name die nadelige gevolgen hebben op de bodem, lucht, geur, lozingen en gebruik van energie. In bepaalde gevallen is daarvoor een omgevingsvergunning nodig.

Onder voorwaarden is het toegestaan om aanvullend op de regels uit het Bal, regels in het omgevingsplan op te nemen. Daarnaast is het toegestaan om in het omgevingsplan onder voorwaarden af te wijken van de regels uit het Bal. Hoofregel daarbij is dat deze decentrale regels geen verruiming mogen inhouden ten opzichte van het beschermingsniveau dat het Bal biedt. Het Bal bepaalt niet dat zaken in het omgevingsplan geregeld moeten worden. Het Bal bepaalt aan welke regels met name de zwaardere milieubelastende activiteiten moeten voldoen en bevat regels voor locatiespecifieke en onderwerpspecifieke activiteiten. Onder voorwaarden is het toegestaan aanvullend regels (decentraal) in het omgevingsplan te regelen. Het Bal bepaalt voor welke activiteiten een melding of een omgevingsvergunning (op grond van het Bal) nodig is. Afwijken van of aanvullen op het Bal is alleen mogelijk als dit uitdrukkelijk in het Bal is opgenomen (via maatwerkregels, maatwerkvoorschriften of een gelijkwaardige maatregel).

Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl)

Het Bkl richt zich op bestuursorganen en geeft inhoudelijke normen voor de uitoefening van hun taken en bevoegdheden, onder andere bij het opstellen van omgevingsplannen, omgevingsverordeningen,

waterschapsverordeningen en het vaststellen van omgevingsvergunningen en projectbesluiten. In hoofdstuk 5 van het Bkl zijn de instructieregels opgenomen waar de gemeente bij het opstellen van het omgevingsplan aan moet voldoen. Deze instructieregels kunnen worden opgevat als de minimale vereisten waaraan een omgevingsplan in het kader van de evenwichtige toedeling van functies aan locaties moet voldoen.

Deze omgevingsplanwijziging bevat alleen de regels die ten opzichte van het ‘tijdelijke’ omgevingsplan nodig zijn om de beoogde ontwikkeling mogelijk te maken, en te voldoen aan wet- en regelgeving. Bij deze wijziging van het omgevingsplan in verband met de voorgenomen ontwikkeling, worden de milieubelastende activiteiten voor het merendeel onder het overgangsrecht geplaatst. Op deze milieubelastende activiteiten blijven de regels uit de bruidsschat (hoofdstuk 22 van het omgevingsplan) van toepassing. Waar relevant gaat hoofdstuk 5 van deze motivering per omgevingsaspect nader in op hoe deze omgevingsplanwijziging met de instructieregels uit het Bkl omgaat.

Besluit Bouwwerken leefomgeving (Bbl)

De regels uit het Bbl komen veelal overeen met regels uit het Bouwbesluit 2012. Het Bbl bevat rechtstreeks werkende, algemene rijksregels over activiteiten die betrekking hebben op bouwwerken, zoals gebruik, bouwen en slopen, maar ook over aspecten als veiligheid, duurzaamheid en gezondheid. Het Bbl regelt met name de technische aspecten van een bouwwerk. Het ruimtelijke deel van het bouwen wordt met name in het omgevingsplan geregeld. De onderwerpen waarover rijksregels gesteld zijn, zijn uitputtend geregeld. Dit betekent dat alleen indien over een onderwerp geen rijksregels gesteld zijn, de gemeente de bevoegdheid heeft om daar regels over te stellen.

Met de Omgevingswet is de omgevingsvergunning voor bouwen in een ‘technisch’ en ‘ruimtelijk’ deel opgedeeld. Dit is de zogenoemde knip, wat maakt dat de activiteit voor bouwen feitelijk uit twee afzonderlijke activiteiten bestaat: de technische bouwactiviteit en de omgevingsplanactiviteit voor een bouwwerk.

De technische bouwactiviteit

De technische bouwactiviteit gaat over *hoe* iets moet worden gebouwd. De aanvraag om een omgevingsvergunning voor de technische bouwactiviteit wordt getoetst aan de bouwtechnische voorschriften uit het Bbl, bijvoorbeeld over de constructieve veiligheid van een bouwwerk. Het is niet mogelijk af te wijken van de regels over de technische bouwactiviteit uit het Bbl in het omgevingsplan.

De omgevingsplanactiviteit voor een bouwwerk

Deze activiteit gaat over de toets van het bouwen, in stand houden en gebruiken van een bouwwerk aan de bouwregels van het omgevingsplan. Het omgevingsplan bepaalt *wat* er *waar* mag worden gebouwd. Deze omgevingsplanactiviteit bestaat dus uit het juridisch mogelijk maken van de feitelijke bouwactiviteit. Het gaat onder andere om regels over de omvang van het bouwwerk (hoogte, oppervlakte en dergelijke), maar ook het uiterlijk (welstand). De vergunningplicht voor het bouwen van een bouwwerk, die voorheen op landelijk niveau in de Wabo stond, is via de bruidsschat in het omgevingsplan (hoofdstuk 22) terechtgekomen. De gemeente bepaalt zodoende in het omgevingsplan voor welke ‘ruimtelijke’ bouwactiviteiten een vergunningplicht geldt. In die gevallen wordt gesproken van een omgevingsplanactiviteit voor een bouwwerk.

Vergunningvrij bouwen

Zowel voor de technische bouwactiviteit als voor de omgevingsplanactiviteit voor een bouwwerk heeft het Rijk landelijk vergunningvrije gevallen aangewezen in het Bbl. Hiervan kan lokaal niet worden afgeweken. In aanvulling op de regels uit het Bbl, kan het omgevingsplan bepalen welke ‘ruimtelijke’ bouwactiviteiten vergunningvrij zijn. Via de bruidsschat zijn in het tijdelijke deel van het omgevingsplan (hoofdstuk 22) vergunningvrije bouwactiviteiten aangewezen.

3.1.2 Nationale omgevingsvisie (NOVI)

Ook in de toekomst moet Nederland een gezonde en aantrekkelijke leefomgeving bieden en economisch kunnen floreren. Daarom is het van belang om inzicht te hebben in de opgaven waar Nederland voor staat. De druk op de ruimte, de leefomgeving, vraagt voortdurend om afweging van verschillende belangen. Ook internationale ontwikkelingen, de invloed van technologie en de groeiende verschillen tussen regio's vragen om snellere, creatieve en integrale afwegingen. Het klimaat verandert en er moet zorgvuldiger worden omgaan met energiebronnen en grondstoffen. Ook daaruit vloeien nieuwe opgaven. In aanloop naar de Omgevingswet is er één rijksvisie op de leefomgeving opgesteld: de Nationale Omgevingsvisie (NOVI). Uitgangspunt in de nieuwe aanpak is dat ingrepen in de leefomgeving niet los van elkaar plaatsvinden, maar in samenhang. De eerste Nationale Omgevingsvisie is in september 2020 vastgesteld. De NOVI vervangt op nationaal niveau de Structuurvisie infrastructuur en ruimte (SVIR) en de strategische ruimtelijke delen van het verkeers- en vervoerplan, het nationale waterplan, de natuurvisie en het milieubeleidsplan. Sinds inwerkingtreding van de Omgevingswet geldt de NOVI als nationale integrale visie voor de fysieke leefomgeving.

Toetsing

Voorliggend projectgebied wordt niet specifiek benoemd in de NOVI.

3.2 Provinciaal beleid

3.2.1 Omgevingsvisie Zuid-Holland

Omgevingsbeleid Zuid-Holland

Op 20 februari 2019 heeft de provincie Zuid-Holland haar 'Omgevingsbeleid' vastgesteld. Het omgevingsbeleid omvat al het provinciale beleid voor de fysieke leefomgeving in Zuid-Holland. Het bestaat uit drie hoofdinstrumenten: de omgevingsvisie, het omgevingsprogramma en de omgevingsverordening. De omgevingsvisie schetst de beleidskaders; de strategische ambities, beleidsdoelen en -keuzes voor de toekomst van de fysieke leefomgeving van Zuid-Holland. In het omgevingsprogramma zijn deze nader uitgewerkt in maatregelen die de provincie treft. De omgevingsverordening stelt de juridische kaders; instructieregels voor andere overheden en direct werkende regels voor burgers en bedrijven. De provincie wijzigt de verschillende onderdelen wanneer daartoe aanleiding is; de laatste herziening van het beleid is op 1 mei 2024 geconsolideerd in werking getreden.

De omgevingsvisie van Zuid-Holland biedt een strategische blik op de lange(re) termijn en bevat de hoofdzaken van het te voeren integrale beleid voor de gehele fysieke leefomgeving van de provincie Zuid-Holland.

Ambities, beleidsdoelen en beleidskeuzes

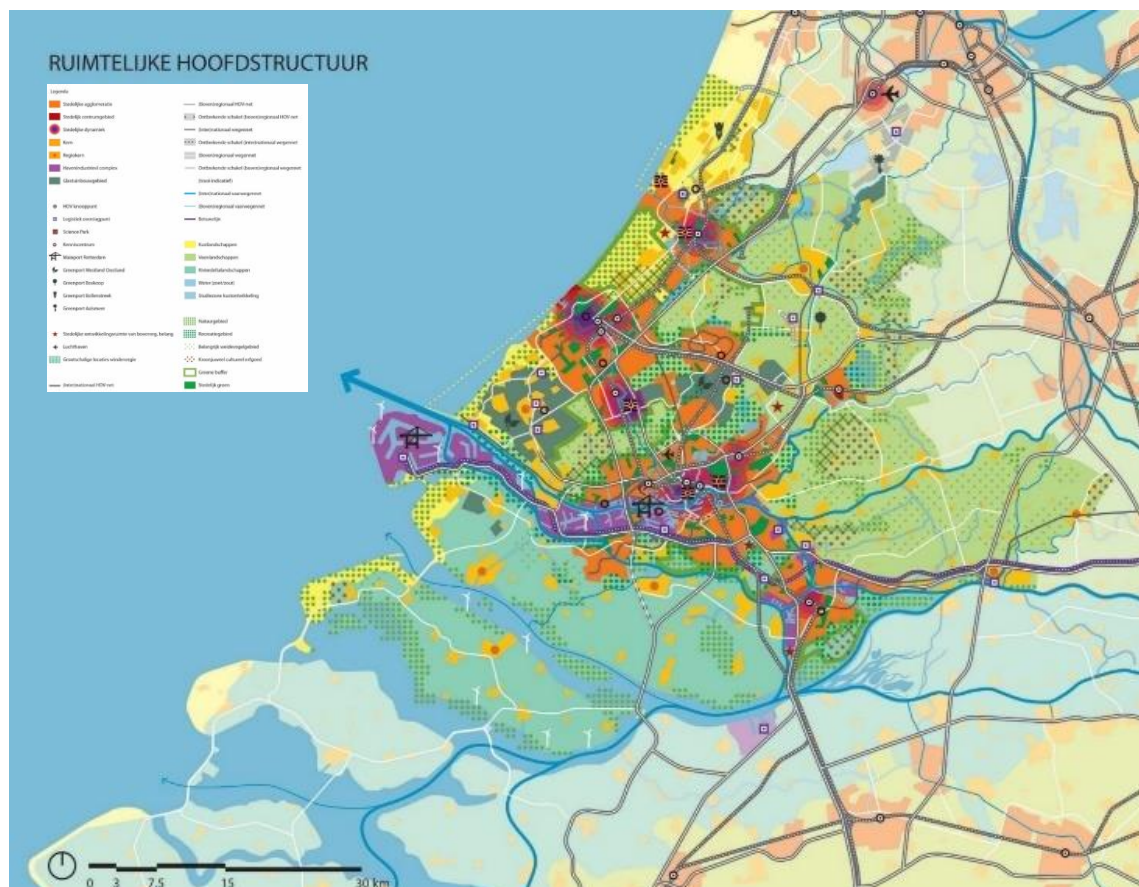
Naast de algemene sturingsfilosofie en een analyse van de huidige situatie van Zuid-Holland, schetst de provincie in de omgevingsvisie haar toekomstgerichte beleid in zeven provinciale vernieuwingsambities:

1. Samen werken aan Zuid-Holland: inwoners, organisaties en bedrijven in een vroeg stadium betrekken bij besluiten.
2. Bereikbaar Zuid-Holland: efficiënt, veilig en duurzaam over weg, water en spoor.
3. Schone energie voor iedereen: op zoek naar schone energie, haalbaar en betaalbaar voor iedereen.
4. Een concurrerend Zuid-Holland: diversiteit, de economische kracht van Zuid-Holland.
5. Versterken natuur in Zuid-Holland: een aantrekkelijk landelijk gebied draagt bij aan de kwaliteit van de leefomgeving.
6. Sterke steden en dorpen in Zuid-Holland: versnellen van de woningbouw met behoud van ruimtelijke en sociale kwaliteit.
7. Gezond en veilig Zuid-Holland: beschermen en bevorderen van een gezonde, veilige leefomgeving.

Deze zeven vernieuwingsambities zijn geconcretiseerd in 18 beleidsdoelen, die omschrijven aan welke maatschappelijke opgaven de provincie werkt. De beleidsdoelen zijn vervolgens uitgewerkt in beleidskeuzes.

Ruimtelijke hoofdstructuur

De essentie en samenhang van de verschillende ruimtelijke keuzes uit de omgevingsvisie, is gevat in de ruimtelijke hoofdstructuur. Opgebouwd uit verschillende kaartbeelden, vormt de ruimtelijke hoofdstructuur een integraal kaartbeeld dat inzichtelijk maakt hoe de strategische beleidskeuzes van de provincie ruimtelijk samenkomen. Afbeelding 3.1 geeft de ruimtelijke hoofdstructuur van Zuid-Holland weer.



Afbeelding 3.1: Ruimtelijke hoofdstructuur Zuid-Holland.

Uitgangspunten en kaders voor de fysieke leefomgeving

Bij het vormgeven en uitvoeren van de ambities hanteert de provincie de volgende uitgangspunten en kaders voor de fysieke leefomgeving:

- Streven naar het verbeteren van de ruimtelijke kwaliteit;
- Gebruik van een kwaliteitskaart met richtpunten en gebiedsprofielen, waarin is beschreven welke kwaliteiten in welke gebieden de provincie nastreeft;
- Handvatten voor passende ruimtelijke ontwikkeling, om te beoordelen of bepaalde ruimtelijke ontwikkelingen wenselijk zijn.

Kwaliteitskaart, richtpunten en gebiedsprofielen

De provincie Zuid-Holland geeft richting en ruimte aan een optimale wisselwerking tussen ruimtelijke ontwikkelingen en omgevingskwaliteit. Uitgangspunt van het kwaliteitsbeleid is een 'ja, mits'-beleid: ruimtelijke ontwikkelingen zijn mogelijk, met behoud of versterking van de ruimtelijke kwaliteit. Het ruimtelijk kwaliteitsbeleid van Zuid-Holland bestaat uit een viertal kwaliteitskaarten, samengebracht in één integrale kwaliteitskaart, bijbehorende richtpunten, gebiedsprofielen en enkele bepalingen in de omgevingsverordening.

De kwaliteitskaart toont de kwaliteitsambities van de provincie. De belangrijke gebiedskenmerken en kwaliteiten van Zuid-Holland zijn weergegeven in vier lagen: de laag van de ondergrond, laag van de cultuur- en

natuurlandschappen, laag van de stedelijke occupatie en laag van de beleving. De integrale kwaliteitskaart vat de vier lagen in één kaartbeeld samen. Met behulp van de kwaliteitskaart houden betrokken partijen bij ruimtelijke ingrepen rekening met de gebruikswaarde, toekomstwaarde en belevingswaarde van een gebied. De kwaliteitskaart biedt randvoorwaarden voor het maken van integrale afwegingen, die nader zijn geconcretiseerd in richtpunten. De richtpunten beschrijven de bestaande kenmerken en waarden, en de wijze waarop ruimtelijke ontwikkelingen daarmee rekening kunnen houden. De kwaliteitskaart en bijbehorende richtpunten zijn regionaal vertaald in verschillende gebiedsprofielen. Deze gebiedsprofielen fungeren niet als toetsingskader maar als handreiking voor het gebiedsspecifiek omgaan met ruimtelijke kwaliteit.

Passende ruimtelijke ontwikkeling

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

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

Toetsing

Het plan ligt in het gebied 'kern' van de omgevingsvisie en betreft de ontwikkeling van een bedrijventerrein als uitbreiding van het bestaande bedrijventerrein 'Drechthoek' dat zich ten zuiden van de planlocatie bevindt. Het bestaande veenlandschap wordt ontwikkeld tot een hoogwaardig bedrijventerrein dat aansluit op het stedelijk gebied van Leimuiden en bijdraagt aan de economische groei.

Op de kwaliteitskaart van de provincie is het plangebied aangeduid in drie kwaliteitskaarten. In de laag van ondergrond is het plangebied aangeduid als 'bijzonder reliëf en aardkundige waarden'. Richtpunt is dat ontwikkelingen de patronen en het reliëf in het landschap herkenbaar in stand houden, en waar mogelijk de archeologische waarden van deze structuur herkenbaar worden gemaakt. Voor de aanduiding 'veencomplex – oude zeeklei' is het richtpunt dat ontwikkelingen in droogmakerijen een bijdrage leveren aan een duurzame waterhuishouding. In de laag van cultuur- en natuurlandschappen is het plangebied aangeduid als 'droogmakerijlandschap (klei)'. Hierbij is het richtpunt dat ontwikkelingen worden vormgegeven als eigentijdse objecten aan de ontginningslijnen, passend bij de schaal en het patroon van de rechthoekige verkaveling met strakke groene omzoming en behoud van ruime doorzichten. In de laag van stedelijke occupatie is het gebied deels aangeduid als 'stads- en dorpsrand'. Dit is de zone op de grens van bebouwd gebied en landschap, waar de relatie tussen stad of dorp en het aangrenzende landschap tot uiting komt. Voor deze overgangsgebieden worden drie 'overgangskwaliteiten' onderscheiden:

1. De kwaliteit van het front (contrast): er is een scherpe knip tussen bebouwd gebied en landschap;
2. Contactkwaliteit: bebouwd gebied en landschap zijn met elkaar verbonden;
3. De kwaliteit in de overlap ('contract'): tussen bebouwd gebied en landschap is een geleidelijke overgang.

Richtpunt bij deze overgangskwaliteiten is dat ontwikkelingen bijdragen aan de stads- of dorpsrand met passende overgangskwaliteit.

Het plangebied bevindt zich aan de rand van het bebouwd gebied van Leimuiden. In de bestaande situatie is er sprake van een 'knip' doordat de N207 zorgt voor een scheiding tussen het bebouwd gebied van het dorp en het buitengebied aan de oostkant. In de bestaande situatie kent het plangebied een agrarische functie, met

hoofdzakelijk open veld en enkele bedrijfsgebouwen. De planlocatie ligt in de huidige situatie al redelijk ingeklemd door het bestaande bedrijventerrein Drechthoek in het zuiden, de dorpsrand en N207 in het westen en de woningen aan de Burgemeester Bakhuizenlaan in het noorden. Hoewel het plangebied op de kaart niet ligt binnen het dorpsgebied valt het echter wel binnen de aangewezen stads- en dorpsrand. Invulling van de locatie lijkt hierdoor dan ook logisch en passend. In het stedenbouwkundig ontwerp van de voorgenomen ontwikkeling wordt aandacht besteed aan de ruimtelijke inpassing in het landschap en overgangskwaliteit. Paragraaf 2.2 gaat hier nader op in. In het ontwerp wordt onder andere aangesloten op de historische polderstructuur, doordat de langwerpige strokenverkaveling zichtbaar blijft. Om de bebouwing in te passen in het landschap gaat het ontwerp uit van het gebied als 'erf in de polder, en is een groenstructuur uitgewerkt voor een groene inrichting van het terrein. Daarnaast worden aan de oostkant van het bedrijventerrein twee accenten gerealiseerd, die fungeren als een entreepoort tussen het bebouwd gebied en het aangrenzende polderlandschap.

3.2.2 Omgevingsprogramma Zuid-Holland

Het Omgevingsprogramma Zuid-Holland is parallel aan de omgevingsvisie en omgevingsverordening opgesteld. Het omgevingsprogramma bevat een nadere invulling en operationalisering van ruimtelijk relevante onderdelen van de omgevingsvisie. In het Omgevingsprogramma staat beschreven welke maatregelen de provincie treft om de visie waar te maken. Het Omgevingsprogramma geeft bijvoorbeeld aan voor welke initiatieven subsidies worden verleend en aan welke provinciale wegen wordt gewerkt. Het Omgevingsprogramma is een overzicht van alle maatregelen inclusief de onderliggende activiteiten. Ten aanzien van het voorliggende plangebied worden geen specifieke uitspraken gedaan in het omgevingsprogramma.

3.2.3 Zuid-Hollandse Omgevingsverordening

Naast één omgevingsvisie moet de provincie onder de Omgevingswet ook één omgevingsverordening vaststellen voor haar grondgebied. Per 1 januari 2024 geldt de Zuid-Hollandse Omgevingsverordening (ZHOV), die de voorheen geldende 'Omgevingsverordening Zuid-Holland' heeft vervangen. De omgevingsverordening bevat alle provinciale regels op het gebied van de fysieke leefomgeving. Dat zijn rechtstreeks werkende regels, maar ook instructieregels. De instructieregels voor omgevingsplannen staan in afdeling 7.3. Hieronder wordt ingegaan op de instructieregels die voor deze omgevingsplanwijziging relevant zijn.

Ruimtelijke kwaliteit (7.3.7)

De omgevingsverordening bepaalt in paragraaf 7.3.7 dat er bij nieuwe ontwikkelingen rekening wordt gehouden met de ruimtelijke kwaliteit. De ruimtelijke kwaliteit moet per saldo ten minste gelijk blijven, waarbij rekening moet worden gehouden met de relevante beschermingscategorie, het soort ontwikkeling (inpassen, aanpassen, transformeren) en de relevante richtpunten (artikel 7.43a). De voorgenomen ontwikkeling betreft een transformatie, op een locatie die op de kaart is aangeduid als beschermingscategorie 3 (buitengebied).

Voor transformaties geldt dat de ruimtelijke kwaliteit moet zijn gewaarborgd in een integraal ontwerp, waarin ook rekening wordt gehouden met de fysieke en visuele overgang naar de omgeving en de relevante richtpunten ruimtelijke kwaliteit (artikel 7.43c lid 3). Voor een locatie in het buitengebied (beschermingscategorie 3) kan een omgevingsplan voorzien in een ruimtelijke ontwikkeling mits de openheid en het groene karakter van het landschap niet onevenredig wordt aangetast, waarbij de motivering ook moet ingaan op de locatiekeuze. Dit is niet van toepassing op grote buitenstedelijke bouwlocaties (artikel 7.43h).

Voor de voorgenomen ontwikkeling is een stedenbouwkundig plan opgesteld, als integraal ontwerp voor het gebied. Daarin is nadrukkelijk aandacht besteed aan de inpassing in het landschap en de ruimtelijke kwaliteit van het toekomstige bedrijventerrein. Paragraaf 2.2 gaat hier nader op in, het volledige stedenbouwkundig plan is opgenomen als bijlage 11 bij deze motivering. Paragraaf 3.2.1 bevat een nadere toetsing van de ontwikkeling aan de relevante richtpunten ruimtelijke kwaliteit. In de ZHOV valt het plangebied binnen de beschermingscategorie

3 (buitengebied), maar is de locatie eveneens aangeduid als grote buitenstedelijke bouwlocatie. De voorwaarden voor ontwikkelingen in dit gebied van artikel 7.43 zijn daarom voor deze ontwikkeling niet van toepassing.

Stedelijke ontwikkelingen (7.3.8)

In de omgevingsverordening is in artikel 7.44 en 7.45 bepaald dat een stedelijke ontwikkeling voor onder andere bedrijventerreinen ingaat op de regionale afgestemde behoefte en Ladder voor duurzame verstedelijking. Paragraaf 5.2 gaat nader in op de Ladder voor duurzame verstedelijking, waarin de behoefte en locatiekeuze voor de voorgenomen ontwikkeling worden onderbouwd.

Verder bepaalt de ZHOV dat een omgevingsplan alleen voorziet in nieuwe stedelijke ontwikkelingen groter dan 3 hectare buiten bestaand stads- en dorpsgebied, op de aangewezen grote buitenstedelijke bouwlocaties (artikel 7.47). In de verordening is voorliggend plangebied aangeduid als grote buitenstedelijke bouwlocatie (als bedrijventerrein zachte capaciteit).

Artikel 7.45i bepaalt dat een omgevingsplan dat nieuwe bedrijfsmatige activiteiten toelaat die naar verwachting zullen leiden tot een aanzienlijke toename van de werkgelegenheid, in beeld brengt wat de extra huisvestingsbehoefte van werknemers is en op welke wijze hierin zal worden voorzien. Uit de toelichting en overleg met de provincie blijkt dat deze regel primair agenderend bedoeld is. Zo wordt geen onderzoeksmethode voorgeschreven en kan een toezegging dat de huisvestingsbehoefte in kaart wordt gebracht ook volstaan als de werkgelegenheidseffecten nog onvoldoende concreet vast te stellen zijn.

Deze omgevingsplanwijziging maakt nieuwe bedrijvigheid mogelijk op het te realiseren bedrijventerrein Drechthoek II. Er wordt ruimte geboden aan verschillende soorten bedrijfsmatige activiteiten. Deze bedrijven zijn op voorhand nog niet precies bekend en daarom niet gedetailleerd in de regels voorgeschreven. De toekomstige werknemers, en hun huisvestingsbehoeften, kunnen daarom op dit moment nog niet in kaart worden gebracht. In algemene zin werkt de gemeente Kaag en Braassem op regionale schaal samen in de woningmarktregio Holland Rijnland, om in te kunnen spelen op de woningbehoefte in de regio. In 2023 is daartoe de regionale Woonagenda Holland Rijnland opgesteld. Doel hiervan is om te helpen bij het realiseren van de actuele woningbouwopgave, de juiste woning op de juiste plek en afstemming van woningbouw op de ruimtelijke ontwikkeling van de regio. Samen met de Regionale Realisatieagenda (waarin afspraken worden gemaakt met Rijk, provincie en woningcorporaties) vormt dit de basis voor het woonbeleid van de regiogemeenten. In de actuele regionale woonagenda wordt onder meer ingezet op een forse woningbouwproductie (9.500-11.000 woningen tot 2030 voor subregio Oost), en wordt specifiek rekening gehouden met ruimte voor betaalbare en kleinere woningen en huisvesting van aandachtsgroepen (waaronder arbeidsmigranten). Door op regionaal niveau afspraken te maken en deze periodiek te actualiseren, speelt de gemeente Kaag en Braassem in op actuele ontwikkelingen en de gevolgen daarvan voor de huisvestingsbehoefte binnen de gemeente.

Deze omgevingsplanwijziging is zodoende niet in strijd met de instructieregels voor stedelijke ontwikkelingen.

Kantoren (7.3.10)

In de omgevingsverordening is in Artikel 7.51 eerste lid bepaald dat een omgevingsplan kan voorzien in kantoren op een locatie binnen de aangewezen categorieën kantorengedebieden, onder bepaalde voorwaarden. Het eerste lid is niet van toepassing in een aantal gevallen, onder andere bij de realisatie van kleinschalige zelfstandige kantoren tot een bruto-vloeroppervlakte van 1.000 m² per vestiging voor zover geen cluster van meer dan vijf kantoren ontstaat. Uit de toelichting volgt dat deze regel is gesteld om te voorkomen dat een fors bouwvolume ontstaat dat concurrerend kan zijn met (leegstaande) kantoren op de concentratielocaties.

Op bedrijventerrein Drechthoek II is maar in zeer beperkte mate ruimte voor het realiseren van zelfstandige kantoren. Deze zijn namelijk alleen voorzien binnen de bebouwingsaccenten aan de noordoostkant van het bedrijventerrein. Deze accenten vormen een representatieve entree van het terrein aan de oostzijde, waar om

die reden invulling door kleinschalige kantoren passend wordt geacht. De zelfstandige kantoren worden hier alléén op de verdiepingen gerealiseerd, met een beperkt vloeroppervlak. In de planregels is de gebruiksactiviteit 'kantoor' alleen toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'overige zone – bebouwingsaccent'. Daarbij is bepaald dat kleinschalige zelfstandige kantoren uitsluitend zijn toegestaan vanaf de eerste verdieping, met een bruto-vloeroppervlak van maximaal 500 m² per bebouwingsaccent. Gelet op het geringe oppervlak en de verdeling over twee locaties, is hiermee ook aannemelijk dat er geen ongewenste clustering van kantoren ontstaat. Op deze manier is de instructieregel vertaald naar de lokale situatie, en is gewaarborgd dat in overeenstemming met de ZHOV een concurrerend bouwvolume aan kantoorruimte wordt voorkomen. Verder is in lijn met de ZHOV bepaald dat bedrijfsgebonden kantoren alleen zijn toegestaan als deze een functioneel ondersteunende rol vervullen bij de hoofdactiviteit van het bedrijf, met een bruto-vloeroppervlak van maximaal 50% van het bedrijf.

Bedrijven (7.3.11)

De ZHOV stelt ook instructieregels over bedrijventerreinen. Artikel 7.52 (lid 1) bepaalt dat een omgevingsplan hier in principe bedrijven toelaat met de grootst mogelijke gebruiksruimte voor geluid en geur per bedrijf, vastgelegd in een 'geluid- of geurruimte zone of vergelijkbare milieuzonering', passend bij de omgeving van het bedrijventerrein. Verder is een regeling opgenomen die ziet op een 'ondergrens' voor activiteiten. Hierbij wordt gebruik gemaakt van terminologie uit een inmiddels verouderde versie van de VNG-handreiking 'Activiteiten en milieuzonering'. De regeling komt erop neer dat waar ruimte kan worden geboden aan bedrijven passend in een zone met grotere gebruiksruimte, het toelaten van bedrijven die passen in een zone met lagere gebruiksruimte wordt uitgesloten. Daarvan kan worden afgeweken met het oog op een evenwichtige toedeling van functies aan locaties (lid 2-3). Verder kan het omgevingsplan in beperkte mate functiemenging mogelijk maken, als het gaat om functies die ondersteunend zijn aan het profiel van het bedrijventerrein en niet conflicteert met de grootst mogelijke milieugebruiksruimte (lid 5).

Deze omgevingsplanwijziging geeft invulling aan artikel 7.52 lid 1 met een systematiek voor een 'milieuzonering nieuwe stijl'. Paragrafen 5.5 en 5.6 gaan hier nader op in. In lijn met de nieuwe VNG-handreiking (2024) bevat deze wijziging een zonering met geluid- en geurzones, waaraan voor activiteiten een gebruiksruimte voor geluid en geur is gekoppeld. Gelet op de omvang van het terrein, afstand tot gevoelige gebouwen en al aanwezige functies in de omgeving is gekozen voor een zone 'basis' en een zone 'verruimd'. Voor de zone 'basis' gelden de geluid- en geurwaarden op 50 m vanaf de locatie waar de activiteit wordt verricht. Gelet op de afstand tot gevoelige gebouwen in de omgeving is deze zone opgenomen voor het noordelijke kavelgebied. Naar verwachting zal dit voor veel bedrijven al toereikend zijn. Om voor andere bedrijven extra gebruiksruimte te bieden, is voor het zuidelijke kavelgebied de zone 'verruimd' opgenomen. Hier zijn grotere kavels voorzien en is de afstand tot (bestaande) gevoelige gebouwen groter. Voor activiteiten in deze zone gelden de waarden op een afstand van 100 m van de locatie waar de activiteit wordt verricht. Op deze manier is invulling gegeven aan een zo groot mogelijk gebruiksruimte voor activiteiten, rekening houdend met de omgeving en de verkaveling van het nieuwe terrein.

Omdat de instructieregels over een 'ondergrens' uitgaan van specifieke en verouderde terminologie, kan deze niet letterlijk worden toegepast. Daarom is, ook in overleg met de provincie, in deze omgevingsplanwijziging op een andere manier invulling gegeven aan de instructieregel, die in overeenstemming is met de strekking van de instructieregel. De regel beoogt dat de – schaarse – ruimte op het bedrijventerrein niet onnodig wordt ingevuld door bedrijven die de hier beschikbare milieugebruiksruimte niet optimaal benutten. Dat betekent niet zo zeer het 'opvullen' van alle gebruiksruimte door zo veel mogelijk hinder, maar vooral dat bedrijven die weinig hinder veroorzaken en daardoor ook op andere locaties gevestigd kunnen worden, niet de plaats innemen van bedrijven die niet elders terecht kunnen. Om die reden zijn in de regels gebruiksactiviteiten met een beperkte milieubelasting uitgesloten. Zo zijn naast de activiteit 'bedrijf' alleen in zeer beperkte mate dienstverlening en kantoren toegelaten. Overige, niet wenselijke gebruiksactiviteiten zijn dus sowieso niet toegestaan (zoals persoonlijke dienstverlening, sportscholen, maatschappelijke functies et cetera). Verder zijn de bedrijfsmatige activiteiten al beperkt tot bepaalde typen bedrijven, zoals productie- en distributiebedrijven. Bovendien is

bepaald dat deze bedrijfsmatige activiteiten alleen zijn toegestaan, als ze een bruto-vloeroppervlak hebben van 500 m² of meer. Op die manier borgt het plan dat het bedrijventerrein plaats biedt aan de wat grotere bedrijven. De redenatie is dat deze bedrijven niet makkelijk elders plaats kunnen krijgen, zowel qua fysieke als milieuruimte, en daarom de ruimte op het bedrijventerrein nodig hebben. Bedrijven kleiner in omvang zullen veelal ook een lagere milieuruimte nodig hebben, en kunnen daarom naar verwachting vaak ook elders worden ondergebracht. Voor kleinere bedrijven die wel de milieuruimte van het bedrijventerrein nodig hebben, bevat het plan een mogelijkheid om bij omgevingsvergunning vestiging op het bedrijventerrein te kunnen toestaan.

Deze omgevingsplanwijziging laat op het bedrijventerrein in hoofdzaak bedrijfsactiviteiten toe. Alleen in beperkte mate zijn zakelijke dienstverlening en kantoren toegelaten. Deze activiteiten zijn beperkt tot de bebouwingsaccenten aan de noordoostkant van het terrein. De kantoren zijn in lijn met de instructieregels over kantoren nog verder in omvang beperkt. Hiervoor is gekozen om de hoofdontsluiting van het terrein te markeren, als representatieve entreepoort waarmee Drechthoek II zich presenteert richting het open landschap. Op die manier dragen deze accenten in bebouwing en functie bij aan de ruimtelijke kwaliteit en het profiel van het bedrijventerrein. Het gaat hier bovendien niet om gevoelige functies, waardoor de andere bedrijven niet in hun bedrijfsvoering worden beperkt. Zodoende wordt ook voldaan aan artikel 7.52 lid 5 van de ZHOV.

3.2.4 Bedrijventerreinenstrategie Zuid-Holland en Holland Rijnland

Regionale bedrijventerreinenstrategie 2024

Op basis van de Bedrijventerreinenstrategie Zuid-Holland 2020 heeft de provincie aan de verschillende regio's, waaronder Holland Rijnland, een uitvraag gedaan om tot een samenhangende regionale bedrijventerreinenstrategie te komen. Hierin moet de regio laten zien hoe zij 1) vraag en aanbod in balans brengen en 2) hoe de regio werkt aan een evenwichtige strategie om ruimte voor economie in de hele regio te faciliteren. De regionale bedrijventerreinenstrategie Holland Rijnland fungeert als onderlegger voor programmeringsafspraken met de provincie als het gaat om het accommoderen van ruimte voor economie.

De regio Holland Rijnland heeft een regionale bedrijventerreinenstrategie opgesteld op basis van de vereisten die de provincie heeft meegegeven in 2021. Deze bedrijventerreinenstrategie is door Gedeputeerde Staten van Zuid-Holland in oktober 2024 aanvaard.

De drie doelstellingen in de regionale visie luiden:

- Streven naar balans in vraag en aanbod
- Optimale benutting van de schaarse ruimte in onze regio
- Toekomstbestendige bestaande en nieuwe bedrijventerreinen

Behoefteraming bedrijventerreinen

Als input voor de regionale bedrijventerreinenstrategie is in 2021 ook een behoefteraming voor Zuid-Holland uitgevoerd. In de regionale bedrijventerreinenstrategie (2024) zijn de bevindingen vanuit de raming naar het niveau van de regio Holland Rijnland vertaald. In de behoefteraming wordt de uitbreidingsvraag in Holland Rijnland in de periode 2021 tot en met 2030 geraamd op circa 51 tot 111 hectare netto. Daarnaast wordt als gevolg van transformaties van bestaande bedrijventerreinen een vervangingsvraag van maximaal circa 28 hectare netto in deze periode verwacht. Hiermee komt de totale ruimtevraag in de periode 2021 tot en met 2030 op zo'n 79 tot 139 hectare netto. Daar staat een beperkt planaanbod tegenover. Met aftrek van – op dat moment – het harde planaanbod resteert in de periode tot en met 2030 een totale behoefte (totale ruimtevraag – hard planaanbod) van 41 tot 101 hectare netto.

In de behoefte- en regionale bedrijventerreinenstrategie is het bedrijventerrein Drechthoek II met 8 hectare opgenomen als zachte plancapaciteit, als plan waarvoor een bestemmingsplan/omgevingsplan nog dient te worden vastgesteld.

3.3 Gemeentelijk beleid

3.3.1 Omgevingsvisie Kaag en Braassem

De gemeenteraad van Kaag en Braassem heeft op 5 februari 2024 de Omgevingsvisie Kaag en Braassem vastgesteld. Daarmee is de eerste versie van de omgevingsvisie (1.0) uit 2020 geactualiseerd. In deze brede visie verbindt de gemeente de fysieke leefomgeving en het sociale domein aan elkaar. Met de omgevingsvisie wil de gemeente borgen wat goed gaat en inzetten op verdere vernieuwing en ontwikkeling waar dit nodig is. Per onderwerp zijn opgaven weergegeven en is aangegeven met welke doelen de gemeente deze opgaven wil bereiken. Verder is de gemeente in vier gebiedstypen ingedeeld, met bijbehorende kenmerken en waarden. Op basis daarvan is per gebied een beknopt perspectief voor de toekomst geschetst. Aan de hand van gebiedsgerichte programma's zijn de gebiedstypen uit de omgevingsvisie nader uitgewerkt, met name bedoeld om richting te geven aan het op te stellen omgevingsplan.

Gebiedstype 'Bedrijventerreinen'

Hoofddoel voor het gebiedstype is om een aantrekkelijk vestigingsgebied voor bedrijven te zijn en blijven. Zoals beschreven in de omgevingsvisie bieden de huidige bedrijventerreinen weinig ruimte om uit te breiden en te ontwikkelen. Hierom wordt hard gewerkt aan het ontwikkelen van nieuwe bedrijventerreinen. Zo is onder meer aangegeven dat een marktpartij werkt aan de realisatie van Drechthoek II in Leimuiden. Voor de ontwikkeling van bedrijventerreinen bevat de omgevingsvisie (samen met het gebiedsgerichte programma) een aantal specifieke uitgangspunten. Zo biedt de gemeente ruimte op verschillende milieuaspecten zoals geur en geluid, zonder dat dit het woon- en leefklimaat van omliggende woningen schendt. Op bedrijventerreinen staan bedrijfsactiviteiten centraal, en zijn veel andere activiteiten uitgesloten. Verder is onder meer bereikbaarheid belangrijk en wordt ingezet op een duurzame en toekomstbestendige inrichting, mogelijk met meervoudig ruimtegebruik.

Toetsing

De omgevingsvisie Kaag en Braassem heeft voorliggend plangebied specifiek aangeduid als ontwikkellocatie voor bedrijventerrein, aansluitend op het bestaande bedrijventerrein Drechthoek (zie afbeelding 3.2). De realisatie van het bedrijventerrein Drechthoek II wordt daarbij specifiek benoemd. De ontwikkeling draagt bij aan het doel van de gemeente om een aantrekkelijk vestigingsgebied voor bedrijven te zijn en blijven. Deze omgevingsplanwijziging maakt de realisatie van dit bedrijventerrein mogelijk. De planregeling biedt ruimte aan verschillende soorten bedrijven. Daarbij wordt vooral gestuurd op de milieueffecten, die zijn afgestemd op de gevoelige functies in de omgeving. Paragraaf 5.5 en 5.6 gaan daar nader op in. Ook wordt aandacht besteedt aan een duurzame inrichting van het terrein, zoals beschreven in paragraaf 5.13.



Afbeelding 3.2: Uitsnede omgevingsvisie Kaag en Braassem.

3.4 Conclusie

Gezien het voorgaande past de voorgenomen ontwikkeling binnen het rijks-, provinciaal en gemeentelijk beleid en vormt dit beleid geen belemmering voor de ontwikkeling.

4 Regelmethodiek

4.1 Inleiding

Het omgevingsplan is wezenlijk anders dan het bestemmingsplan. Dit is allereerst het gevolg van de bredere reikwijdte, maar ook de ruimere afwegingsruimte bij het stellen van regels, het ontbreken van de (uitdrukkelijke) eis van uitvoerbaarheid en het loslaten van het limitatief-imperatieve stelsel van vergunningverlening. Dit maakt ook dat er niet meer met een gedetailleerde verbeelding gewerkt hoeft te worden.

Wat centraal staat bij het omgevingsplan, en een belangrijk verschil met de manier waarop we voorheen naar ruimtelijke plannen keken, is het stellen van regels over activiteiten in plaats van het toekennen van bestemmingen aan gronden. Wanneer iemand een activiteit in de fysieke leefomgeving wil ondernemen, wordt deze getoetst aan de regels van het omgevingsplan. Dit kan een toetsing aan open (kwalitatieve) dan wel gesloten (kwantitatieve) normen zijn, maar bijvoorbeeld ook een algemene regel over de toelaatbaarheid van de activiteit. Deze regels zijn gekoppeld aan een werkingsgebied, en daarmee aan de plaats waar de activiteit plaatsvindt. Dat kan de hele gemeente zijn, maar ook alleen een specifieke locatie.

4.2 Wijziging van het omgevingsplan

Onder de Omgevingswet heeft elke gemeente één omgevingsplan. Het omgevingsplan dat de gemeente bij inwerkingtreding van rechtswege heeft gekregen bestaat uit alle bestaande ruimtelijke plannen en de ‘bruidsschat’ (hoofdstuk 22). Om nieuwe initiatieven mogelijk te maken die niet binnen het omgevingsplan passen, wordt er dus niet een nieuw omgevingsplan gemaakt, maar wordt er een deel van het omgevingsplan gewijzigd.

Deze wijziging van het omgevingsplan is voorbereid middels de TAM-IMRO systematiek. De Tijdelijke Alternatieve Maatregel (TAM) biedt de mogelijkheid om via de IMRO-standaard (Informatiemodel Ruimtelijke Ordening) en de bestaande voorziening Ruimtelijke Plannen het omgevingsplan te wijzigen voor urgente gebiedsontwikkelingen.

Dit TAM-omgevingsplan wordt als een nieuw hoofdstuk onderdeel van het omgevingsplan van de gemeente Kaag en Braassem. Dit hoofdstuk is digitaal beschikbaar gesteld met de landelijke voorziening, bedoeld in artikel 1.2.1, tweede lid, van het Besluit ruimtelijke ordening. Het is met deze landelijke voorziening niet mogelijk dit hoofdstuk conform de juridische vormgeving van het omgevingsplan in STOP-TPOD beschikbaar te stellen.

Middels een zogenaamde preambule die vóór de inhoudelijke regels staat, wordt bepaald dat dit deel van het omgevingsplan moet worden gelezen als hoofdstuk 22c van het omgevingsplan van de gemeente Kaag en Braassem. Ook is bepaald hoe de koppen en bijbehorende nummeringen gelezen moeten worden.

In de planregels wordt het gebied van het ‘TAM-omgevingsplan Bedrijventerrein Drechthoek II’ aangewezen als het toepassingsbereik van de regels in dit TAM-omgevingsplan – oftewel hoofdstuk 22c van het omgevingsplan van de gemeente Kaag en Braassem. Middels een voorrangsbepaling is geregeld dat de regels in dit hoofdstuk in de plaats komen van de regels uit het ‘tijdelijke’ omgevingsplan die voorheen voor deze locatie golden. Dat zijn in ieder geval de voormalige bestemmingsplannen die ter plaatse van het plangebied golden. Daarnaast zijn er hier enkele bepalingen opgenomen over de verhouding van het nieuwe hoofdstuk 22c tot de regels uit hoofdstuk 22 van het omgevingsplan. Zo zijn er enkele regels uit hoofdstuk 22 niet van toepassing; het gaat om regels waarvoor dit TAM-omgevingsplan nieuwe regels bevat die ervoor in de plaats komen. Daarnaast zijn er enkele regels uit hoofdstuk 22, die ook van toepassing worden verklaard op bepalingen die in hoofdstuk 22c staan. Deze wijzigingen in de toepassing van hoofdstuk 22 hebben betrekking op de regels omtrent geluid; daarvoor bevat dit

TAM-omgevingsplan namelijk een aangepaste regeling. Voor zover niet in deze voorrangsregels aangewezen, blijven de regels die in hoofdstuk 22 staan onverminderd gelden ter plaatse van de locatie waarop dit TAM-omgevingsplan van toepassing is.

4.3 Artikelsgewijze toelichting

Artikel 22c.3 lid 1

Twee artikelen van hoofdstuk 22 zijn niet van toepassing in Drechthoek II. Het gaat om artikel 22.57, omdat hiervoor artikel 22c.9 in de plaats is gekomen. Ook artikel 22.63 is niet van toepassing in Drechthoek II. Hiervoor in de plaats zijn de artikelen 22c.87 en 22c.10 in de plaats gekomen.

Artikel 22c.3 lid 2

Het is de bedoeling dat de artikelen 22.70 en 22.72 ook van toepassing zijn in Drechthoek II. Omdat deze twee artikelen in hoofdstuk 22 in de aanhef alleen verwijzen naar de geluidniveaus, bedoeld in de artikelen 22.63 tot en met 22.69, is met artikel 22c.3 lid 2 regel expliciet bepaald dat de artikelen 22.70 en 22.72 ook van toepassing zijn op de geluidniveaus, bedoeld in het TAM-omgevingsplan Hoofdstuk 22c voor Drechthoek II.

Artikel 22c.3 lid 3

Het is de bedoeling dat artikel 22.60, vierde lid, aanhef en onder a en artikel 22.73 ook van toepassing zijn in Drechthoek II. Omdat deze twee regels in hoofdstuk 22 alleen verwijzen naar de waarden, bedoeld in paragraaf 22.3.4, is met artikel 22c.3 lid 3 regel expliciet bepaald dat de genoemde regels ook van toepassing zijn op de waarden, bedoeld in paragraaf 22c.2.1.2 van het TAM-omgevingsplan Hoofdstuk 22c voor Drechthoek II.

Paragraaf 22c.2.1

Deze paragraaf bevat immissiewaarden voor geluid en geur. Het betreft hier alleen de waarden zelf. De regels voor het verrichten van activiteiten staan in afdeling 22c.4 – bijvoorbeeld het veroorzaken van geluid. Daarin wordt dan bepaald dat bij het verrichten van die activiteit moet worden voldaan aan de waarden die in afdeling 22c.2 staan.

Artikel 22c.8 lid 2

Er kunnen uitzonderlijke bedrijfssituaties zijn waarvoor het niet redelijk is te eisen dat aan de geluidnormen wordt voldaan. Om die reden geldt de instructieregels uit het Besluit kwaliteit leefomgeving om waarden voor geluid op te nemen in het omgevingsplan niet voor “niet-representatief geluid”. Het is aan het bevoegd gezag is om te bepalen wat een uitzonderlijke bedrijfssituatie is. Als de gemeente of de bedrijfseigenaar meent dat het voor bepaald geluid niet redelijk is om aan de geluidnormen te voldoen, kan dit met een maatwerkvoorschrift worden toegestaan. Met een maatwerkvoorschrift kunnen eventueel andere regels worden opgelegd om te zorgen dat het geluid aanvaardbaar is. Eenzelfde regel is opgenomen voor geur door activiteiten (artikel 22c.11 lid 2).

Artikel 22c.9 lid 1

In paragraaf 5.5.2 staat beschreven wat bedoeld wordt met “de begrenzing van de locatie waar de activiteit wordt verricht”.

Paragraaf 22c.4.2 – artikel 22c.24 en verder

De regels in paragraaf 22c.4.2 gaan over het beoordelen van een aanvraag om een omgevingsvergunning, die is vereist op grond van het omgevingsplan. Dat betreft in ieder geval de omgevingsvergunning voor het bouwen, zoals bedoeld in artikel 22.26, en andere vergunningplichten die zijn opgenomen in dit hoofdstuk (22c) van het omgevingsplan. Waar in deze paragraaf wordt gesproken over ‘het toelaten van activiteiten’, betreft het dus het verlenen van een omgevingsvergunning.

Artikel 22c.35 lid 3

In de omgevingsvergunning voor het bouwen van het geluidgevoelige gebouw wordt het gezamenlijke geluid vastgelegd. Dit geluid moet worden bepaald als het geluidgevoelige gebouw wordt toegelaten, ondanks dat niet wordt voldaan aan de standaardwaarden. Met behulp van de waarde van het gezamenlijke geluid kan worden bepaald wat de geluidwering moet zijn van de gevel volgens artikel 4.103, eerste lid, van het Besluit bouwwerken leefomgeving.

Artikel 22c.42 en 22c.43

Dit betreft een vergunningplicht voor kleinschalige bedrijfsactiviteiten. In de gebruiksregels is een ondergrens voor het bruto-vloeroppervlak (500 m²) bepaald. Uitgangspunt is dat kleinere activiteiten doorgaans ook buiten een bedrijventerrein plaats kunnen vinden. Kleinere activiteiten die gelet op hun aard en milieubelasting niet elders inpasbaar zijn, kunnen met deze omgevingsvergunning toch toegelaten worden. Paragraaf 3.2.3 onder 'bedrijven' geeft een nadere toelichting hierop.

Artikel 22c.57, 22c.58, 22c.61, 22c.62, 22c.65, 22c.66

Deze artikelen bevatten bouwregels voor verschillende typen bouwwerken. Artikel 22.26 van het omgevingsplan bepaalt dat het is verboden om zonder omgevingsvergunning een bouwactiviteit te verrichten en het te bouwen bouwwerk in stand te houden en te gebruiken. De omgevingsvergunning wordt alleen verleend als de activiteit niet in strijd is met de in het omgevingsplan gestelde regels (artikel 22.29 lid 1 onder a). Deze inhoudelijke bouwregels in hoofdstuk 22c geven hier dus invulling aan. In het tweede lid van de betreffende artikelen is bepaald dat de omgevingsvergunning alleen wordt verleend als het bouwwerk toelaatbaar is volgens de regels in paragraaf 22c.4.2. Dit zijn thematische beoordelingsregels, die gaan over geluidgevoelige gebouwen, archeologie en waterkeringen. Bij de beoordeling van de vergunningaanvraag moet dus ook worden beoordeeld of de bouwactiviteiten aan deze regels voldoen.

Artikel 22c.85

De waarden voor geluid door activiteiten op het bedrijventerrein Drechthoek II gelden in beginsel op 50 m of 100 m vanaf de begrenzing van de locatie waar de activiteit wordt verricht. Hiermee wordt beoogd de 'milieuruimte' van bedrijvigheid niet onbegrensd te laten en de effecten van de bedrijvigheid voor de directe omgeving te reguleren. Het kan zijn dat een bepaald bedrijf door de aard van de activiteiten en de specifieke situatie niet aan de geluidnormen kan voldoen. De gemeente is in dat geval bereid om eventueel toestemming te geven om af te wijken van de geluidnormen middels een maatwerkvoorschrift. In dat kader moet worden onderzocht of het redelijkerwijs mogelijk is de geluidniveaus te verminderen. Met een maatwerkvoorschrift kunnen eventueel andere regels worden opgelegd om te zorgen dat de effecten voor de omgeving zo veel mogelijk worden beperkt.

5 Aspecten van de fysieke leefomgeving

5.1 Milieueffectrapportage

5.1.1 Kader

Omgevingswet en Omgevingsbesluit

Plan-mer en project-mer

De Omgevingswet maakt onderscheid tussen een milieueffectrapportage voor plannen en programma's (paragraaf 16.4.1) en een milieueffectrapportage voor projecten (paragraaf 16.4.2). Op grond van Ow artikel 16.43 zijn in het Omgevingsbesluit de projecten en de daarvoor benodigde besluiten aangewezen, die mer-(beoordelings-)plichtig zijn. Een plan-mer-plicht geldt op grond van Ow artikel 16.36 voor – onder andere – een plan of programma als dat het kader vormt voor te nemen besluiten voor deze projecten.

Project-mer en project-mer-beoordeling

Voor de milieueffectrapportage voor projecten is onderscheid gemaakt tussen projecten die aanzienlijke milieueffecten kunnen hebben en waarvoor bij de voorbereiding van het besluit een milieueffectrapport moet worden gemaakt (Ow artikel 16.43 lid 1 sub a), en projecten waarvoor moet worden beoordeeld of die aanzienlijke milieueffecten kunnen hebben (Ow artikel 16.43 lid 1 sub b). Die projecten zijn aangewezen in bijlage V van het Omgevingsbesluit, respectievelijk kolom 2 en 3.

Plan-mer en plan-mer-beoordeling

Er geldt een uitzondering op de plan-mer-plicht. In twee gevallen is een milieueffectrapport bij een plan of programma niet altijd nodig. Voor een plan of programma dat het gebruik bepaalt van een klein gebied op lokaal niveau geldt een uitzondering. Dit geldt ook als het gaat om een kleine wijziging van een plan of programma. Voorwaarde is wel dat het plan of programma geen aanzienlijke milieueffecten kan hebben. Dat moet het bevoegd gezag beoordelen (Ow artikel 16.36 lid 5). Daarbij moet rekening worden gehouden met de relevante criteria van bijlage II bij de smb-richtlijn:

- de kenmerken van het plan of programma
- de kenmerken van de effecten en van de gebieden die kunnen worden beïnvloed

Daarnaast raadpleegt het bevoegd gezag de instanties die moeten adviseren over het plan of programma en de rijksoverheid. Artikel 11.1 van het Omgevingsbesluit bevat nadere regels over de toepassing van de mer-beoordeling.

Omgevingsplan en besluit benodigd voor projecten

Het Omgevingsbesluit legt vast welke besluiten nodig zijn voor de project-mer-(beoordelings-)plichtige projecten. Vaak is dat een omgevingsvergunning, maar soms ook het omgevingsplan. Als het omgevingsplan bepaalt dat voor een project een omgevingsvergunning voor een omgevingsplanactiviteit benodigd is, dan is de omgevingsvergunning het besluit waarvan bij de voorbereiding (mogelijk) een milieueffectrapport moet worden gemaakt. Het omgevingsplan kan dus zowel het besluit zijn waaraan een project-mer-(beoordelingsplicht) is gekoppeld als een kaderstellend plan zijn waaraan een plan-mer-(beoordelingsplicht) is gekoppeld.

5.1.2 Plan-mer-beoordeling

De voorgenomen ontwikkeling betreft een stedelijk ontwikkelingsproject, zoals dat in bijlage V van het Omgevingsbesluit (categorie J11) is aangewezen als een mer-(beoordelings-)plichtig project. De aanleg, wijziging of uitbreiding van de stedelijke ontwikkeling is in kolom 3 aangemerkt als geval waarin de mer-beoordelingsplicht geldt (Ow artikel 16.43 lid 1 sub b). Als het voor dit project benodigde besluit is in kolom 4 het omgevingsplan aangewezen. Omdat voor het bouwen van de gebouwen een omgevingsvergunning voor een omgevingsplanactiviteit benodigd is, is het omgevingsplan het kaderstellende plan.

De wijziging voor Drechthoek II betreft een klein gebied in verhouding tot het totale grondgebied van de gemeente. Voor deze omgevingsplanwijziging dient zodoende een plan-mer-beoordeling te worden uitgevoerd.

Kenmerken van het plan

De voorgenomen ontwikkeling betreft de realisatie van het bedrijventerrein Drechthoek II. Het vormt een uitbreiding van het bestaande bedrijventerrein Drechthoek, op de agrarische gronden direct ten noorden daarvan. Voor het nieuwe bedrijventerrein is een stedenbouwkundig plan opgesteld, uitgebreider beschreven in paragraaf 2.2. Daarin is het nieuwe bedrijventerrein grofweg opgedeeld in twee kavelgebieden met uitgeefbare gronden, 'kavelgebied noord' en 'kavelgebied zuid'. De kavelgebieden zijn langwerpig en volgen de historische oost-westelijke verkavelingsstructuur. Tussen de twee kavelgebieden wordt een nieuwe weg aangelegd. De twee bestaande agrarische bedrijfswoningen, ten westen van het nieuwe bedrijventerrein, blijven als reguliere woningen behouden.

In het noordelijke kavelgebied worden kleinere bedrijfskavels gecreëerd, met een kleinere korrel en maximale bouwhoogte van 8 meter. Het zuidelijke kavelgebied kan worden verdeeld in twee bebouwingsvlakken, en biedt ruimte voor ruimere bedrijfskavels met een grotere korrel en maximale bouwhoogte van 10 meter. Op deze manier verloopt het bedrijventerrein in maat en schaal van klein naar groot, vanuit de woningen aan de noordkant richting het bestaande bedrijventerrein in het zuiden. De precieze indeling van de bedrijfskavels is nog niet vastgelegd en kan flexibel worden ingevuld afhankelijk van de behoefte van de bedrijven.

Het bedrijventerrein biedt plaats aan verschillende typen bedrijven. Bijvoorbeeld kan gedacht worden aan diverse vormen van productie, op- en overslag of zakelijke dienstverlening. De exacte typen bedrijven worden in de omgevingsplanwijziging niet op voorhand vastgelegd. Het plan maakt bedrijvigheid mogelijk met ruim gedefinieerde gebruiksactiviteiten. Daarbij wordt voornamelijk gestuurd via de bouwregels, en door het toekennen van milieugebruiksruimte. Op die manier biedt het plan flexibiliteit voor toekomstige bedrijvigheid en zorgt het tegelijk voor een goede afstemming op de omgeving.

De ontwikkellocatie bevindt zich aan de oostkant van het dorp Leimuiden, ten oosten van de N207 en grenzend aan het bebouwd gebied van de kern. Het plangebied wordt begrensd door de Burgemeester Bakhuisenlaan, Oosterweg, Waaier en Overloop. Het terrein is globaal aan drie zijden omsloten door bebouwing. Aan de zuidkant ligt het bestaande bedrijventerrein Drechthoek, ten noorden en westen van de locatie bevinden zich voornamelijk woningen en enkele losse bedrijven.

De gronden kennen in de huidige situatie hoofdzakelijk een agrarische bedrijfsfunctie en bestaan grotendeels uit open veld, waarin de langwerpige polderverkaveling zichtbaar is. Aan de westkant bevinden zich twee agrarische bedrijfswoningen, met daarbij enkele bedrijfsgebouwen en kassen. Op de beoogde transformatie naar bedrijventerrein is al voorgesorteerd in onder meer de gemeentelijke omgevingsvisie, provinciale behoefteraming en regionale bedrijventerreinenstrategie.

De ontwikkellocatie valt niet samen met beschermde natuurgebieden, zoals Natura 2000, Natuurnetwerk Nederland (NNN), belangrijk weidevogelgebied of karakteristieke landschapselementen. De meest nabijgelegen stikstofgevoelige Natura 2000-gebieden zijn Kennermerland-Zuid (circa 15 km afstand), Coepelduynen (circa 17 km afstand), Meijendel & Berkheide (circa 18 km afstand) Nieuwkoopse Plassen & De Haeck (circa 10 km afstand) en Botshol (circa 15 km afstand). Binnen het gebied De Wilck (circa 14 km afstand) zijn geen stikstofgevoelige habitats aanwezig.

Kenmerken van de effecten en de gebieden die kunnen worden beïnvloed

Geluid door infrastructuur

Uit akoestisch onderzoek blijkt dat het verkeer op de nieuwe ontsluitingsweg geen geluidsbelasting veroorzaakt die hoger is dan de standaardwaarde van 53 dB. De aanleg van de nieuwe wegen kan daarom plaatsvinden zonder

belemmeringen vanuit het aspect geluid. De indirecte akoestische effecten veroorzaken een geringe toename van de geluidbelasting bij bestaande woningen; omdat deze lager is dan 1,5 dB is geen sprake van significante effecten en zijn geen maatregelen noodzakelijk.

Geur en geluid door activiteiten

Deze omgevingsplanwijziging voorziet in de ontwikkeling van een bedrijventerrein, waar bedrijven zich kunnen vestigen die mogelijk geur en/of geluid veroorzaken. Om toekomstige geur- of geluidhinder te voorkomen zijn in het omgevingsplan regels gesteld ten aanzien van geur en geluid door activiteiten. Uitgangspunt is een milieuzonering 'nieuwe stijl', waarin geur- en geluidruimte wordt toebedeeld aan activiteiten afhankelijk van de locatie waar de activiteit plaatsvindt. Het omgevingsplan bevat waarden voor de maximale hoeveelheid geur en geluid, die gelden op aangegeven afstanden vanaf de begrenzing van de locatie. Indien een geur- of geluidgevoelig gebouw binnen die afstand aanwezig is of kan komen, dan gelden de waarden ter plaatse van dat geur- of geluidgevoelig gebouw. Op die manier is de milieuruimte begrensd en wordt een minimaal beschermingsniveau bij gevoelige functies gewaarborgd.

Bodem

Voor het plangebied zijn verschillende bodemonderzoeken uitgevoerd. Op basis van de onderzoeksresultaten zal nog aanvullend onderzoek worden uitgevoerd. Zo zullen in ieder geval de aangetroffen (ernstige) bodemverontreinigingen met PAK in het zuidelijk deel van het plangebied nader worden onderzocht. Na het uitvoeren van de onderzoeken en de daaruit volgende benodigde saneringswerkzaamheden kan worden geconcludeerd dat er sprake is van een geschikte bodem voor de realisatie van de voorgenomen ontwikkeling, die geen negatieve invloed heeft op de volksgezondheid en het milieu.

Omgevingsveiligheid

De ontwikkeling heeft wat betreft het aspect omgevingsveiligheid geen negatieve invloed op het realiseren van een veilige en gezonde fysieke leefomgeving. Voor het toelaten van nieuwe risicobronnen zijn aanvullende planregels opgenomen, om ervoor te zorgen dat er geen onevenredige effecten op de omgeving optreden.

Water

Met de voorgenomen ontwikkeling wordt verharding toegevoegd, en een deel van bestaand oppervlaktewater gedempt. Ter compensatie van de toename van verharding worden verschillende maatregelen getroffen om in de benodigde waterberging te voorzien. Met het realiseren van deze waterbergende maatregelen voldoet de voorgenomen ontwikkeling aan de 15%-regel en berekende bergingseis van 115 mm van het hoogheemraadschap.

Ter bescherming van de regionale waterkering ten noorden van het plangebied bevat deze planwijziging een beperkingengebied. Daarbinnen gelden voorwaarden voor bouw- en aanlegactiviteiten binnen de beschermingszone van de waterkering.

Daarnaast heeft de VRHM in de voorbereiding van deze omgevingsplanwijziging aangegeven dat de ontwikkeling naar verwachting een (zeer) geringe invloed heeft op de uitkomsten en de snelheid waarmee het water in de Vriesekoopschepolder stijgt. Wel blijkt het plangebied een belangrijke verbinding om overtollig water vanuit een bres vanuit de Grietpolder (woonkern Leimuiden) naar het westelijk deel van de Vriesekoopschepolder te laten lopen. De mogelijkheden voor het laten afstromen van overtollig water uit een bres vanuit de Grietpolder zullen bij de nadere inrichting en technische uitwerking van het bedrijventerrein worden meegenomen. Daarbij wordt rekening gehouden met de impactanalyse van de VRHM en zal nader worden afgestemd met het Hoogheemraadschap van Rijnland.

Natuur en ecologie

Voor de planlocatie is een flora- en faunaonderzoek uitgevoerd. Daarbij zijn in het gebied geen beschermde soorten of sporen van beschermde soorten waargenomen. Op basis van het onderzoek is het onaannemelijk dat met de plannen vaste rust- en verblijfplaatsen worden aangetast van beschermde soorten. Nadelige effecten op beschermde flora en fauna worden niet verwacht, nader onderzoek is daarom niet noodzakelijk.

Binnen en in de directe omgeving van het plangebied bevindt zich geen beschermd natuurgebied, waardoor directe effecten als gevolg van de ontwikkeling kunnen worden uitgesloten. Wat betreft stikstofdepositie is op voorhand niet uit te sluiten dat de ontwikkeling geen negatieve effecten heeft op de omliggende Natura 2000-gebieden. In dat kader zijn aanvullende stikstofberekeningen uitgevoerd. Daaruit blijkt dat met zekerheid kan worden gesteld dat geen sprake is van een toename van de stikstofdepositie binnen stikstofgevoelige habitats van Natura 2000-gebieden door de aanleg en het gebruik van het plan. Significante negatieve effecten op de instandhouding van die gebieden kunnen worden uitgesloten, het aspect stikstofdepositie leidt niet tot belemmeringen voor de beoogde ontwikkelingen.

Archeologie

Een beperkt deel aan de noordwestkant van het plangebied kent een middelhoge archeologische verwachting. In de planregels is hiervoor een aandachtsgebied opgenomen. Voor toekomstige werkzaamheden in dit gebied die dieper reiken dan 0,3 m -mv, moet worden aangetoond dat de archeologische waarden niet worden geschaad en een archeologisch rapport worden overlegd. Met deze regeling is gewaarborgd dat de ontwikkeling geen onevenredige effecten heeft op de aanwezige archeologische waarden.

Adviezen

Vanuit de rijksoverheid is alleen advies uitgebracht over de procedure aspecten. Van andere instanties is geen advies ontvangen over de plan-mer-beoordeling.

5.1.3 Conclusie

De effecten van de voorgenomen ontwikkeling zijn weloverwogen beoordeeld, zoals hierboven beschreven. Het voornemen om het bedrijventerrein uit te breiden leidt in beperkte mate tot effecten voor het milieu en de omgeving. Waar mogelijk worden maatregelen genomen om deze effecten te beperken. De mogelijke effecten worden daarnaast voorkomen door adequate regels in deze wijziging van het omgevingsplan en mogelijk via voorschriften bij toekomstige vergunningen.

Op basis van deze beoordeling kan worden geconcludeerd dat het voorgenomen plan niet leidt tot aanzienlijke milieueffecten. De effecten op het milieu zullen hooguit in beperkte mate optreden, en kunnen door het stellen van regels en treffen van maatregelen worden voorkomen of beperkt. Om deze reden is het maken van een milieueffectrapport bij de voorbereiding van het besluit tot wijziging van het omgevingsplan niet benodigd.

5.2 Laddertoets

5.2.1 Kader

Besluit kwaliteit leefomgeving

Onder de Omgevingswet is in het Besluit kwaliteit leefomgeving de verplichting opgenomen om in het geval van een nieuwe stedelijke ontwikkeling in de toelichting een onderbouwing op te nemen van de nut en noodzaak van de nieuwe stedelijke ruimtevraag en de ruimtelijke inpassing, met het oog op het belang van zorgvuldig ruimtegebruik en het tegengaan van leegstand. Hierbij wordt gebruikgemaakt van de Ladder voor duurzame verstedelijking.

In artikel 5.129g van het Bkl wordt de Ladder als volgt omschreven:

1. Dit artikel is van toepassing op een stedelijke ontwikkeling die bestaat uit de ontwikkeling of uitbreiding van een bedrijventerrein, een zeehaventerrein, een woningbouwlocatie, kantoren, een detailhandelsvoorziening of een andere stedelijke voorziening die voldoende substantieel is.
2. Voor zover een omgevingsplan voorziet in een nieuwe stedelijke ontwikkeling, wordt met het oog op het belang van zorgvuldig ruimtegebruik en het tegengaan van leegstand in het omgevingsplan rekening gehouden met:
 - a. de behoefte aan die stedelijke ontwikkeling; en
 - b. als die stedelijke ontwikkeling is voorzien buiten het stedelijk gebied of buiten het stedelijk groen aan de rand van de bebouwing van stedelijk gebied: de mogelijkheden om binnen dat stedelijk gebied of binnen dat stedelijk groen aan de rand van de bebouwing van stedelijk gebied in die behoefte te voorzien.
3. Voor de toepassing van het tweede lid, onder b, wordt tot het stedelijk gebied niet gerekend een stedelijke ontwikkeling waarvoor:
 - a. op grond van het omgevingsplan een omgevingsvergunning voor een omgevingsplanactiviteit is vereist; en
 - b. nog geen toepassing is gegeven aan het tweede lid.
4. Als een omgevingsplan voorziet in de vestiging van een dienst als bedoeld in artikel 1 van de Dienstenwet en de beoordeling van de behoefte aan een stedelijke ontwikkeling betrekking heeft op de economische behoefte, de marktvraag of de mogelijke of actuele economische gevolgen van die vestiging, heeft die beoordeling alleen tot doel na te gaan of de vestiging van een dienst in overeenstemming is met een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

5.2.2 Onderzoek

Deze omgevingsplanwijziging voorziet in de ontwikkeling van een bedrijventerrein, als uitbreiding van het bestaande bedrijventerrein Drechthoek in Leimuiden. Gezien de aard en omvang van de ontwikkeling is sprake van een stedelijke ontwikkeling, waarvoor de behoefte moet worden beschreven. Het plangebied ligt buiten bestaand stedelijk gebied. Daarom moet worden gemotiveerd waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien. Hierna worden de behoefte en locatiekeuze onderbouwd.

Behoefte

Zoals beschreven in paragraaf 3.2.4, volgt uit de provinciale behoefteraming en regionale bedrijventerreinenstrategie een geraamde uitbreidingsvraag in de regio Holland Rijnland van 51 tot 111 hectare bedrijventerrein voor de periode 2021 tot 2030. Met inbegrip van de vervangingsvraag bedraagt de totale ruimtevrage in deze periode circa 79 tot 139 hectare netto. In die behoefte wordt nog maar beperkt voorzien door het harde planaanbod. Door het zachte planaanbod 'hard' te maken kan de resterende behoefte (totale ruimtevrage – hard planaanbod) nader ingevuld worden. In de provinciale behoefteraming is het bedrijventerrein Drechthoek II opgenomen als zachte plancapaciteit, met een omvang van 8 hectare netto. Dit zijn de locaties waar de provincie akkoord op heeft gegeven, maar waarvoor nog een omgevingsplan moet worden vastgesteld. Deze omgevingsplanwijziging voorziet hierin. De behoefte aan de ontwikkeling van dit bedrijventerrein is zodoende provinciaal en regionaal aangetoond en afgestemd.

Locatie

De ontwikkellocatie bevindt zich aan de rand van het stedelijk gebied van Leimuiden. Hoewel het in de bestaande situatie nog een agrarische functie kent, wordt het aan drie zijden al ingeklemd door bebouwing: het bestaande bedrijventerrein Drechthoek in het zuiden, de dorpsrand en N207 in het westen en de woningen aan de Burgemeester Bakhuizenlaan in het noorden. In de gemeentelijke omgevingsvisie ligt de locatie dan ook binnen

het gebied 'kern', en ook in de provinciale kwaliteitskaart valt de locatie binnen de stads- en dorpsrand. Feitelijk is de locatie dan ook al onderdeel van het dorpsgebied van Leimuiden. Het benutten van het gebied voor de voorgenomen ontwikkeling lijkt hier dan ook logisch en passend. Elders binnen het stedelijk gebied van Leimuiden zijn hiervoor geen mogelijkheden. In het gemeentelijke beleid is hierop ook al voorgesorteerd, in de omgevingsvisie is het plangebied aangeduid als ontwikkellocatie voor een bedrijventerrein. Ook is de locatie in de provinciale en regionale bedrijventerreinenstrategie opgenomen als zachte plancapaciteit, en in de omgevingsverordening als grote buitenstedelijke bouwlocatie. De locatiekeuze voor de voor de ontwikkeling is hiermee voldoende onderbouwd.

5.2.3 Conclusie

De voorgenomen ontwikkeling voorziet gezien bovenstaande zowel in een kwantitatieve en kwalitatieve behoefte. Het planvoornemen sluit zodoende aan bij het toekomstbestendig maken van het bestaande bedrijventerrein en het vraaggericht oppakken van nieuwe bedrijvigheid. De ontwikkeling is daarmee in lijn met de Ladder voor duurzame verstedelijking.

5.3 Luchtkwaliteit

5.3.1 Kader

Omgevingswet

Op grond van artikel 1.3 en 2.1 van de Omgevingswet moet het omgevingsplan gericht zijn op het bereiken en in stand houden van veilige en gezonde fysieke leefomgeving en een goede omgevingskwaliteit. Of de luchtkwaliteit gezond genoeg is dient in het kader hiervan onderzocht worden. Het omgevingsplan moet in ieder geval de regels bevatten met het oog op een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

Besluit kwaliteit leefomgeving

Voor luchtkwaliteit heeft het Rijk instructieregels gegeven die een evenwichtige toedeling uitwerken. Op grond van de artikelen 5.50 en 5.51 van het Bkl zijn de in artikel 2.4 en 2.5 opgenomen omgevingswaarden voor de kwaliteit van de buitenlucht van toepassing op die gevallen waarin de aanleg van een autoweg, autosnelweg of tunnelbuis voor het wegverkeer mogelijk wordt gemaakt. Ook als het gaat om activiteiten die leiden tot een verhoging van concentraties in de buitenlucht binnen de aangewezen aandachtsgebieden, moeten bij het vaststellen van de wijziging van het omgevingsplan de omgevingswaarden voor de kwaliteit van de buitenlucht in acht worden genomen. Uitgezonderd zijn activiteiten die 'niet in betekenende mate' bijdragen aan verhoging van de concentratie van die stoffen. Daarvoor zijn in het Bkl (artikel 5.54) enkele standaardgevallen aangewezen.

5.3.2 Onderzoek

In het geval van voorgenomen ontwikkeling is er geen sprake van een van de bovengenoemde activiteiten. Het plangebied ligt ook niet binnen een van de aangewezen aandachtsgebieden voor luchtkwaliteit. Een toetsing aan de luchtkwaliteitsnormen is daarom in principe niet benodigd.

De wijziging van het omgevingsplan leidt niet tot een toename van gevoelige gebouwen in het gebied. Daardoor is er geen sprake van een toename van (kwetsbare) personen die langdurig worden blootgesteld aan een slechte luchtkwaliteit.

5.3.3 Conclusie

Op basis van de conclusies uit bovenstaande beschrijving blijkt dat het aspect luchtkwaliteit geen negatieve invloed heeft op het realiseren van een veilige en gezonde fysieke leefomgeving. Vanuit dit aspect is er daarom sprake van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

5.4 Geluid door wegen, spoorwegen en industrieterreinen

5.4.1 Kader

Besluit kwaliteit leefomgeving

Op grond van onder meer het Bkl moet in het omgevingsplan rekening worden gehouden met geluid dat door activiteiten op geluidgevoelige gebouwen en locaties wordt afgewenteld. Bij het opstellen van het omgevingsplan moet daarom rekening worden gehouden met de geluiduitstraling door individuele activiteiten, activiteiten op een industrieterrein, geluiduitstraling door gemeentewegen, waterschapswegen, provinciale wegen, snelwegen en spoorwegen. Deze paragraaf gaat nader in op het geluid door infrastructuur en industrieterreinen. Instructieregels hierover staan in paragraaf 5.1.4.2a van het Bkl. Voor geluid door individuele activiteiten geldt een apart kader; zie hiervoor paragraaf 5.5 van deze motivering.

Wegverkeerslawaaai

De instructieregel over lawaaibeheersing wordt in het Bkl meer in detail uitgewerkt voor de geluidbelasting door het wegverkeer. Deze instructieregel richt zich daarbij op wegen waarop de intensiteit van het wegverkeer gemiddeld over een jaar, groter is dan 1.000 motorvoertuigen per etmaal. De instructieregel stelt beperkingen aan het aanleggen of wijzigen van wegen én het mogelijk maken van nieuwe geluidgevoelige gebouwen die worden beïnvloed door de geluidbelasting van het wegverkeer. Daarbij beperkt de instructieregel zich tot het zogenoemde geluidaandachtsgebied rond deze wegen. De geluidbelasting door het wegverkeer buiten dit aandachtsgebied onttrekt zich aan de beperkingen van de instructieregel.

Op grond van de instructieregel gelden er voor de geluidbelasting door gemeentewegen ter hoogte van geluidgevoelige gebouwen binnen het geluidaandachtsgebied een standaardwaarde van 53 dB voor het Lden en een grenswaarde van 70 dB voor het Lden. Een geluidbelasting tot de standaardwaarde is altijd toelaatbaar. Een geluidbelasting tot de grenswaarde is alleen toelaatbaar als er geen mogelijkheden bestaan om de geluidbelasting gelijk of lager dan de standaardwaarde te laten zijn. In de motivering van het besluit tot wijzigen van het omgevingsplan (waarmee de geluidbelasting door het verkeer op de gemeentewegen ter hoogte van de geluidgevoelige gebouwen voor het eerst wordt toegestaan) moet dit worden gemotiveerd. Daarnaast moet in het omgevingsplan de waarde van het gezamenlijke geluid ter hoogte van deze geluidgevoelige gebouwen worden vastgesteld. Dit is de gesommeerde geluidbelasting door alle geluidbronnen (wegverkeer, industrie en railverkeer).

Tot slot moet in de motivering ook worden aangegeven in hoeverre het gecumuleerde geluid aanvaardbaar is. Dit gecumuleerde geluid is niet hetzelfde als het gezamenlijke geluid. Bij het berekenen van het gecumuleerde geluid wordt ook de geluidbelasting van het industrielawaai, wegverkeerslawaaai en railverkeerslawaaai gesommeerd, maar deze deelbijdragen worden dan éérst gecorrigeerd voor de verschillende mate van hinderbeleving tussen deze verschillende geluidsoorten. Ook het geluid door luchtvaart moet worden betrokken bij het bepalen van het gecumuleerd geluid, voor geluidgevoelige gebouwen binnen de 48 Lden contour van een luchthaven.

Tot slot moeten ook de akoestische gevolgen door het veranderen van de verkeersintensiteit of de geluidoverdracht binnen het aandachtsgebied door het bouwen of slopen van gebouwen of bouwwerken bij het vaststellen van de wijziging van het omgevingsplan worden gemotiveerd.

Industrielawaai

Op grond van hoofdstuk 3 van het Bkl wordt de geluidproductie door industrieterreinen beperkt met geluidproductieplafonds (geluidproductieplafonds industrielawaai of GPPI). Rond het industrieterrein geldt op grond van het Bkl een aandachtsgebied dat zich uitstrekt tot de afstand waarop, rekening houdende met de beperking van de geluidemissie door de geluidproductieplafonds, de geluidbelasting gelijk is aan de standaardwaarden. Het projecteren van geluidgevoelige gebouwen binnen dit aandachtsgebied is aan voorwaarden verbonden. Deze omgevingsplanwijziging voorziet niet in de realisatie van een industrieterrein waarvoor een geluidproductieplafond geldt, waardoor deze instructieregel niet van toepassing is.

5.4.2 Onderzoek

Deze planwijziging voorziet in de ontwikkeling van een nieuw bedrijventerrein. Omdat in het plan een nieuwe ontsluitingsweg wordt aangelegd is akoestisch onderzoek op grond van het Bkl noodzakelijk (artikel 78). Ook de wijziging aan de bestaande infrastructuur kan leiden tot indirecte akoestische effecten, die noodzaken tot de uitvoering van akoestisch onderzoek.

In dit kader heeft KuiperCompagnons een akoestisch onderzoek naar wegverkeerslawaaï uitgevoerd. Het rapport is opgenomen als **bijlage 1** bij deze motivering. De belangrijkste conclusies uit het onderzoek worden hieronder beknopt samengevat.

Uit het onderzoek wordt geconcludeerd dat het verkeer op de nieuwe ontsluitingsweg geen geluidsbelasting veroorzaakt die hoger is dan de standaardwaarde van 53 dB. De aanleg van de nieuwe ontsluitingsweg kan daarom plaatsvinden zonder belemmeringen vanuit het aspect geluid.

De indirecte akoestische effecten op de gemeentewegen veroorzaken een toename van de geluidsbelasting van maximaal 0,98 dB ter plaatse van de woningen langs de Burgemeester Bakhuizenlaan en 1,32 dB ter plaatse van de bestaande woningen langs de Oosterweg. Omdat de toename lager is dan 1,5 dB is geen sprake van significante effecten en zijn geen maatregelen noodzakelijk.

5.4.3 Conclusie

Uit akoestisch onderzoek blijkt dat de aanleg van de nieuwe ontsluitingsweg niet leidt tot overschrijding van de standaardwaarde van 53 dB, en daardoor geen belemmering oplevert vanuit het aspect geluid. De indirecte akoestische effecten veroorzaken een geringe toename van de geluidbelasting bij bestaande woningen; omdat deze lager is dan 1,5 dB is geen sprake van significante effecten en zijn geen maatregelen noodzakelijk.

5.5 Geluid door activiteiten

5.5.1 Kader

Omgevingswet en Besluit kwaliteit leefomgeving

Met de inwerkingtreding van de Omgevingswet vervallen de regels over geluid uit het Activiteitenbesluit milieubeheer. De gemeente dient ervoor te zorgen dat het omgevingsplan in ieder geval de regels staan die nodig zijn voor een evenwichtige toedeling van functies aan locaties (artikel 4.2 Ow). Dit kan de gemeente onder andere bereiken door:

- de ordening van de locaties van activiteiten ten opzichte van elkaar (bijvoorbeeld afstand tussen een woning en een bedrijf);
- het stellen van regels aan activiteiten op een locatie (bijvoorbeeld via waarden voor geluidemissie of preventieve maatregelen).

De regels aan activiteiten op een locatie in het omgevingsplan voldoen aan de instructieregels uit het Bkl. Op basis van de instructieregels van paragraaf 5.1.4.2 Bkl bevat het omgevingsplan regels die geluidgevoelige gebouwen beschermen tegen geluid door activiteiten. Het gaat om geluid van alle aan een locatie toe te delen activiteiten behalve het wonen.

Bij elke aanpassing van het omgevingsplan houdt de gemeente rekening met het geluid door activiteiten op geluidgevoelige gebouwen (artikel 5.59, lid 1 Bkl). Het gaat hierbij om het geluid van alle activiteiten samen. In de afweging betreft de gemeente de specifieke plaatselijke situatie en de (cumulatieve) gevolgen van activiteiten voor de gezondheid van haar burgers en het milieu.

Door het opnemen van de standaardwaarden uit artikel 5.65 Bkl in het omgevingsplan voldoet de gemeente in principe aan de eis van aanvaardbaarheid van artikel 5.59, lid 2 Bkl. De standaardwaarden uit dit artikel zijn gebaseerd op de algemene geluidnormen uit het Activiteitenbesluit. Niet op alle locaties leiden de standaardwaarden voor een activiteit tot het gewenste evenwicht tussen beschermen en benutten. De gemeente kan dan gemotiveerd kiezen voor andere waarden. Daarnaast kan de gemeente kiezen voor afwijkende standaardwaarden voor bedrijventerreinen (5 dB hoger) en voor agrarische gebieden (5 dB lager). Eis hierbij blijft aanvaardbaar geluid op geluidgevoelige gebouwen. De gemeente kan het gewenste evenwicht ook bereiken door bijvoorbeeld het opleggen van preventieve maatregelen, in aanvulling op of in plaats van de waarde.

Milieuzonering nieuwe stijl

De handreiking Bedrijven- en milieuzonering van de VNG is jarenlang gebruikt als (semi-juridische) leidraad in bestemmingsplannen om daarmee milieucategorieën toe te kennen aan bedrijven. De toekenning van deze (algemene) categorieën geeft echter niet altijd een goed beeld van de daadwerkelijke milieubelasting van een bedrijf. Het ene milieucategorie 3.1-bedrijf kan namelijk veel meer hinder veroorzaken dan een ander milieucategorie 3.1-bedrijf, terwijl ze beiden in dezelfde milieucategorie voorkomen. Al in 2017 heeft het bestuur van de VNG mede daarom aangegeven dat de publicatie 'Bedrijven en milieuzonering' niet meer wordt onderhouden of geactualiseerd.

De Omgevingswet zorgt voor een samenhangende benadering van de fysieke leefomgeving. Het maatschappelijk doel hierbij is 'ruimte voor ontwikkeling en waarborgen voor kwaliteit'. Gelet op dit doel is het logisch dat in de Omgevingswet het ruimtelijk spoor en het milieuspoor zijn geïntegreerd. Onder de Omgevingswet wordt het gebruikelijk en noodzakelijk om concrete milieunormen op te nemen in het omgevingsplan.

Met de publicatie Handreiking Activiteiten en Milieuzonering (2024) biedt de VNG een manier om hier in een omgevingsplan invulling aan te geven. Uitgangspunt van de voorgestelde systematiek voor een milieuzonering 'nieuwe stijl' is dat niet langer wordt gewerkt met zones gekoppeld aan milieucategorieën en een lijst met afstanden voor activiteiten, maar met zones met milieuwaarden die de gebruiksruimte per activiteit begrenzen. De publicatie richt zich in het bijzonder op regels voor geluid en geur, voor bedrijventerreinen en andere werkterreinen. De systematiek is gebaseerd op de artikelen 5.69 en 5.93 Bkl, die ruimte bieden om in het omgevingsplan de geluid- en geurwaarden op een andere locatie te laten gelden dan op de gevels van geluid- en geurgevoelige gebouwen.

Het basisprincipe is, net zoals voorheen, functiescheiding waar dat nodig is en het toepassen van inwaartse zonering binnen bedrijventerreinen en andere werkterreinen. Dit resulteert in maximaal drie zones voor geluid en twee zones voor geur. De zones met bijbehorende waarden zijn afhankelijk van de ligging ten opzichte van gebieden met milieugevoelige activiteiten. Milieuhinderlijke (bedrijfs-)activiteiten hebben meer of minder milieugebruiksruimte, afhankelijk van de ligging van de activiteit ten opzichte van een zone. In principe geldt daarbij hoe groter de afstand tot de woonomgeving, hoe meer gebruiksruimte voor geluid en geur er per milieuhinderlijke (bedrijfs-)activiteit is.

5.5.2 Onderzoek

Deze omgevingsplanwijziging voorziet in de ontwikkeling van het nieuwe bedrijventerrein Drechthoek II. Er worden nieuwe milieuhinderlijke activiteiten mogelijk gemaakt. Het plan voorziet niet in nieuwe milieugevoelige functies. Binnen het plangebied liggen wel twee bestaande woningen, en ook in de omgeving zijn verschillende gevoelige functies aanwezig (met name aan de Oosterweg en Burgemeester Bakhuizenlaan).

Voor het nieuwe bedrijventerrein Drechthoek II is op hoofdlijnen aangesloten bij de systematiek van 'milieuzonering nieuwe stijl'. De publicatie van de VNG is als basis gebruikt voor een regeling voor de aspecten geluid en geur (zie paragraaf 5.6), om gelet op de instructieregels van het Bkl erin te voorzien dat het geluid en de geur op gevoelige gebouwen aanvaardbaar is.

In de gekozen systematiek is de gebruikruimte van ieder bedrijf gelimiteerd voor het aspect geluid. Dit is gereguleerd via een aparte milieubelastende activiteit 'geluid door activiteiten' (afdeling 4.6 van de regels). De regels voor deze activiteit gelden los van de regels voor het planologisch toegestane gebruik, zoals bedrijfsmatige activiteiten (afdeling 4.3 van de regels).

De hoeveelheid gebruikruimte is afhankelijk van de zone binnen het bedrijventerrein waar de activiteit wordt verricht. Op die manier is in het omgevingsplan geluidruimte toebedeeld aan locaties, met behulp van geluidzones. In het omgevingsplan zijn hiervoor werkingsgebieden opgenomen. Binnen een zone (werkingsgebied) geldt een regeling met waarden voor geluid (afdeling 2.1 van de regels), waaraan bij het verrichten van de milieubelastende activiteit moet worden voldaan.

Voor deze zones is aansluiting gezocht bij de VNG-handreiking. Dit resulteert voor Drechthoek II in twee zones voor geluid: 'geluid basis' en 'geluid verruimd'. Voor activiteiten binnen beide zones gelden dezelfde waarden voor geluid, voor het langtijdgemiddelde beoordelingsniveau en maximaal geluidniveau. Deze waarden komen overeen met de waarden in het Bkl (artikel 5.65).

Belangrijk verschil is dat de opgenomen waarden niet standaard gelden op de gevel van een geluidgevoelig gebouw, zoals dat het geval is voor de huidige geluidregels in hoofdstuk 22 (afkomstig uit het voormalige Activiteitenbesluit) en de instructieregels van het Bkl. De nieuwe waarden gelden op een aangegeven afstand vanaf de begrenzing van de locatie waar de activiteit wordt verricht. Voor de zone 'basis' is dit een afstand van 50 m, voor de zone 'verruimd' van 100 m. Als er binnen deze afstand vanaf de begrenzing van de locatie waar de activiteit wordt verricht een geluidgevoelig gebouw aanwezig is (of kan komen), dan geldt de waarde in afwijking van deze afstand ter plaatse van dat geluidgevoelig gebouw. Op die manier is geborgd dat altijd ook wordt voldaan aan de waarden voor geluid op de gevel zoals bepaald in het Bkl.

De begrenzing van de locatie waarop de activiteit wordt verricht, is de grens van de locatie waarop alle activiteiten worden verricht die volgens artikel 5.58 Bkl als één activiteit moet worden beschouwd. Veelal is dat de kavelgrens van het betreffende bedrijf. De bedoelde begrenzing is waar de locatie van het geheel aan activiteiten begint en ophoudt, zoals ook bedoeld bij de aan te leveren gegevens en bescheiden volgens het Besluit activiteiten leefomgeving.

Deze wijziging voorziet in een passende regeling die enerzijds (milieu-)ruimte biedt voor nieuwe bedrijven en anderzijds bescherming biedt voor gevoelige functies in de omgeving. De omgeving van het plangebied kan worden aangemerkt als gemengd gebied. Zo zijn er behalve woningen in de directe omgeving al verschillende bedrijven aanwezig, waaronder bedrijventerrein Drechthoek I. Ook ligt op korte afstand de provinciale weg N207. In lijn met de VNG-handreiking is daarom gekozen voor twee zones, 'basis' en 'verruimd'. Een strengere regeling ('beperkt') voor rustige woongebieden is hier niet aan de orde. De basisregeling (50 dB(A) op 50 m) zal naar verwachting voor veel bedrijven al toereikend zijn. Gelet op de ligging en kenmerken van het gebied, wordt een

verruimde regeling hier ook passend geacht. Op die manier wordt de beschikbare ruimte voor bedrijvigheid beter benut. Dit sluit ook aan bij het provinciale beleid (zie hiervoor paragraaf 3.2). Daarbij is op een logische manier aangesloten bij de beoogde verkaveling van het bedrijventerrein. Het noordelijke kavelgebied is aangemerkt als 'geluid basis', het zuidelijke kavelgebied als 'geluid verruimd'. Geluidgevoelige gebouwen bevinden zich met name en op de kortste afstand ten noorden van het plangebied. Op de kleinere noordelijke kavels zijn daarom minder 'zware' bedrijven passend, in het zuidelijke kavelgebied is ruimte voor grotere kavels en 'zwaardere' bedrijven. Doordat ook altijd de waarden op de gevel van geluidgevoelige gebouwen gelden, zal met het oog op de bescherming van deze gebouwen niet altijd de maximale geluidruimte (afstand) kunnen worden ingevuld.

Met deze regels voor het geluid van activiteiten wordt rechtstreeks verzekerd dat het geluid van een enkele activiteit op een geluidgevoelig gebouw aanvaardbaar is. Daarnaast geven de regels invulling aan de plicht om rekening te houden met het geluid door activiteiten. Doordat de waarden gelden op een vaste afstand van de locatie waarop de bedrijfsactiviteiten worden verricht, wordt ongeacht de ligging van geluidgevoelige gebouwen een grens gesteld aan de geluidproductie van het bedrijventerrein. De globale (cumulatieve) geluidsituatie wordt met deze regels aanvaardbaar geacht.

De waarden voor geluid zijn rechtstreeks werkende regels voor activiteiten. Ze gelden voor nieuw te vestigen of te starten activiteiten maar evengoed voor bestaande activiteiten. Zo functioneren de nieuwe regels op dezelfde manier als de regels voor geluid uit hoofdstuk 22 (en voorheen het Activiteitenbesluit). In bepaalde gevallen zal een onderzoek moeten worden verricht op basis van artikel 22.60; deze regel blijft ook van toepassing op activiteiten op Drechthoek II. Dit plan stelt geen aanvullende vergunning- of meldplichten in.

De geluidregels van deze wijziging vormen een aanpassing van de regels in hoofdstuk 22 van het omgevingsplan. Uitgangspunt is dat alléén de regels uit hoofdstuk 22 buiten toepassing worden verklaard waarvoor deze wijziging nieuwe regels bevat. Voor het overige blijven de regels van hoofdstuk 22 dus gelden. Enkele regels uit hoofdstuk 22 zijn bovendien ook van toepassing verklaard op de regels in deze wijziging. De regels van deze wijziging (hoofdstuk 22c) moeten dus altijd worden gelezen in samenhang met de (eveneens geldende) regels in hoofdstuk 22. De bepalingen in artikel 22c.3 zijn hierbij leidend.

5.5.3 Conclusie

De regels in het omgevingsplan met bijbehorende afstanden en waarden voor geluid zorgen ervoor dat het geluid van activiteiten op een geluidgevoelig gebouw niet hoger is dan de standaardwaarde van artikel 5.65 Bkl. Gelet op artikel 5.64 eerste lid van het Bkl is het geluid door activiteiten op geluidgevoelige gebouwen aanvaardbaar. Met het toepassen van de beschreven systematiek is zodoende sprake van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

5.6 Geur

5.6.1 Kader

Besluit kwaliteit leefomgeving

De kwaliteit van de fysieke leefomgeving kan worden beïnvloed door de geuruitstoot die samenhangt met activiteiten die in of om het plangebied zijn toegestaan. In het omgevingsplan moet daarom rekening worden gehouden met de geurbelasting die door activiteiten binnen en buiten het plangebied, ter hoogte van geurgevoelige gebouwen binnen en buiten het plangebied, optreedt. In hoofdstuk 5 van het Bkl is een instructieregel opgenomen, op grond waarvan de regels in het omgevingsplan erin moeten voorzien dat het geurhinderniveau ter plaatse van geurgevoelige gebouwen aanvaardbaar is. Voor dat doel geeft het Bkl voor enkele specifieke categorieën activiteiten aanwijzingen waaraan de regels moeten voldoen: het exploiteren van

waterzuiveringsinstallaties (rwzi's), het houden van landbouwhuisdieren en andere agrarische activiteiten. Voor andere geurveroorzakende activiteiten geldt alleen dat het omgevingsplan rekening moet houden met de geur op geurgevoelige gebouwen. Hiermee laat het Bkl ruimte voor een lokale afweging om te bepalen of en welke regels in het omgevingsplan nodig zijn om te zorgen voor een aanvaardbare geurbelasting.

5.6.2 Onderzoek

In lijn met het aspect geluid door activiteiten, is voor het nieuwe bedrijventerrein op hoofdlijnen aangesloten bij de systematiek van 'milieuzonering nieuwe stijl'. De publicatie van de VNG is als basis gebruikt voor een regeling voor de aspecten geluid en geur, om gelet op de instructieregels van het Bkl erin te voorzien dat het geluid en de geur op gevoelige gebouwen aanvaardbaar is.

In de gekozen systematiek is de gebruikruimte van ieder bedrijf gelimiteerd voor het aspect geur. Dit is gereguleerd via een aparte milieubelastende activiteit 'geur door activiteiten' (afdeling 4.6 van de regels). De regels voor deze activiteit gelden los van de regels voor het planologisch toegestane gebruik, zoals bedrijfsmatige activiteiten (afdeling 4.3 van de regels). De hoeveelheid gebruikruimte is afhankelijk van de zone binnen het bedrijventerrein waar de activiteit wordt verricht. Binnen een geurzone (werkingsgebied) geldt een regeling met waarden voor geur (afdeling 2.1 van de regels), waaraan bij het verrichten van de milieubelastende activiteit moet worden voldaan.

Voor deze zones is aansluiting gezocht bij de VNG-handreiking. Dit resulteert voor Drechthoek II in twee zones voor geur: 'geur basis' en 'geur verruimd'. Voor activiteiten binnen beide zones gelden dezelfde waarden voor het geurniveau als gevolg van activiteiten. Waarden voor geur door activiteiten zijn niet landelijk voorgeschreven in de instructieregels van het Bkl. Voor deze waarden is aangesloten bij de VNG-handreiking 'Activiteiten en milieuzonering'. Deze waarden zijn gebaseerd op wat volgens veel in Nederland gehanteerd geurbeleid aanvaardbaar is.

Vergelijkbaar met het aspect geluid gelden de geurwaarden niet standaard op de gevel van een geurgevoelig gebouw, maar op een gegeven afstand vanaf de begrenzing van de locatie waar de activiteit wordt verricht. Voor de zone 'basis' is dit een afstand van 50 m, voor de zone 'verruimd' van 100 m. Als er binnen deze afstand vanaf de begrenzing van de locatie waar de activiteit wordt verricht een geurgevoelig gebouw aanwezig is (of kan komen), dan geldt de waarde in afwijking van deze afstand ter plaatse van dat geurgevoelig gebouw. Op die manier is geborgd dat altijd ook wordt voldaan aan de waarden op de gevel.

De geurzones komen qua ligging overeen met de geluidzones. Dat betekent dat het noordelijke kavelgebied is aangemerkt als 'geur basis', het zuidelijke kavelgebied als 'geur verruimd'. Aan de noordkant zijn kleinere bedrijven met minder geurruimte passend, aan de zuidkant is ruimte voor grotere bedrijven die meer geurruimte nodig hebben. Op die manier wordt de beschikbare ruimte voor bedrijvigheid efficiënt benut, passend bij de beoogde verkaveling en de omgeving van het plangebied. Doordat ook altijd de waarden op de gevel van geurgevoelige gebouwen gelden, zal met het oog op de bescherming van deze gebouwen niet altijd de maximale geurruimte (afstand) kunnen worden ingevuld. Deze regeling biedt zo enerzijds (milieu-)ruimte aan nieuwe bedrijven en anderzijds bescherming voor geurgevoelige functies in de omgeving.

De waarden voor geur zijn rechtstreeks werkende regels voor activiteiten. Ze gelden voor nieuw te vestigen of te starten activiteiten maar evengoed voor bestaande activiteiten. Zo functioneren de nieuwe regels op dezelfde manier als de regels voor geluid. Dit plan stelt geen aanvullende vergunning- of meldplichten in.

5.6.3 Conclusie

Met het toepassen van de hierboven beschreven systematiek wordt erin voorzien dat de geur door activiteiten aanvaardbaar is, en dat er zodoende sprake is van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

5.7 Trillingen

5.7.1 Kader

Besluit kwaliteit leefomgeving

Op grond van artikel 5.83 van het Bkl moet bij een omgevingsplanwijziging rekening worden gehouden met trillingen door activiteiten in trillingsgevoelige ruimten van trillingsgevoelige gebouwen. Het plan moet erin voorzien dat deze trillingen aanvaardbaar zijn. Het toepassingsbereik van deze instructieregel omvat alle trillingveroorzakende activiteiten die het omgevingsplan toelaat, anders dan de activiteit wonen. Daarop gelden enkele uitzonderingen. Zo zijn de instructieregels niet van toepassing op verkeer op wegen, vaarwegen en spoorwegen. In artikel 5.86 van het Bkl is aangegeven dat aan de instructieregel wordt voldaan als het omgevingsplan de standaardwaarden voor continue trillingen en herhaald voorkomende trillingen bevat.

5.7.2 Onderzoek

Trillingen door activiteiten

Met de wijziging van het omgevingsplan worden verschillende mogelijk trillingenveroorzakende activiteiten toegestaan. Door de verkeersbewegingen binnen het plangebied, bouw- en sloopactiviteiten, aanlegactiviteiten, beheer en onderhoud, maar ook de bedrijfsmatige activiteiten, kunnen trillingen worden veroorzaakt. De activiteiten die met het omgevingsplan zijn toegestaan, zullen echter bij een gebruikelijke manier van uitoefenen aan deze standaardwaarden kunnen voldoen.

Trillingen door wegverkeer

Het verkeer wordt op behoorlijke afstand van de trillingsgevoelige gebouwen afgewikkeld. Binnen het plangebied zelf geldt een maximale rijsnelheid van 50 km per uur. Er zijn geen maatregelen in de vorm van drempels binnen het plangebied aanwezig, die ook bij deze rijsnelheden zodanige trillingsniveaus kunnen opleveren waardoor de standaardwaarden mogelijk worden overschreden. Ook de overige activiteiten die met het omgevingsplan zijn toegestaan, zullen bij een gebruikelijke manier van uitoefenen aan deze standaardwaarden kunnen voldoen.

5.7.3 Conclusie

Het aspect trillingen heeft geen negatieve invloed op het realiseren van een veilige en gezonde fysieke leefomgeving. Vanuit dit aspect is er daarom sprake van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

5.8 Bodemkwaliteit

5.8.1 Kader

Besluit kwaliteit leefomgeving

Op grond van de instructieregels uit paragraaf 5.1.4.5 van het Bkl moeten in het omgevingsplan regels worden opgenomen die eisen stellen aan de kwaliteit van de bodem waaraan moet worden voldaan om bouwactiviteiten op een bodemgevoelige locatie toe te kunnen staan. Een omgevingsplan kan deze bouwactiviteit toestaan als op een locatie deze grenswaarden worden overschreden, als daarbij wordt voorgeschreven dat sanerende of andere beschermende maatregelen getroffen worden. Daarnaast moet in het omgevingsplan op zijn minst een

meldingsplicht worden ingesteld voor het bouwen van een bodemgevoelig gebouw op een bodemgevoelige locatie. Ook moeten er regels in het omgevingsplan worden opgenomen die het in stand houden van de sanerings- en andere beschermende maatregelen borgen. Naast regels over het bouwen van een bodemgevoelig gebouw moeten er op grond van de instructieregels regels aan het plan worden verbonden over het op of in de grond brengen van grond en baggerspecie. Zo kan er in het omgevingsplan een zogenoemd bodembeheergebied worden aangewezen en moet in het omgevingsplan de landbodem worden ingedeeld in bodemfunctieklassen.

5.8.2 Onderzoek

Ter voorbereiding van het besluit tot wijzigen van het omgevingsplan is in 2023 door IDDS een milieuhygiënisch vooronderzoek en een verkennend milieukundig bodemonderzoek voor het noordelijk deel (Burgemeester Bakhuizenlaan – Oosterweg) van het plangebied en een nader milieukundig bodemonderzoek voor het zuidelijk deel (Oosterweg – Overloop) van het plangebied uitgevoerd (zie afbeelding 5.1). Deze onderzoeken zijn separaat uitgevoerd en toegevoegd als **bijlagen 2 en 3**. In de onderzoeksresultaten worden beide gebieden apart genoemd.



Afbeelding 5.1: onderzoeklocaties Bodem (bron: IDDS).

De locatie heeft in totaal een oppervlakte van circa 100.000 m² en betreft enkele agrarische percelen waar een aantal woonfuncties is toegestaan.

Burgemeester Bakhuizenlaan – Oosterweg (noordelijk deel)

IDDS heeft in 2023 een milieuhygiënisch vooronderzoek en verkennend milieukundig bodemonderzoek uitgevoerd op de planlocatie ter hoogte van de Burgemeester Bakhuizenlaan en de Oosterweg, conform NEN 5740 en NEN 5725. De belangrijkste resultaten en aanbevelingen uit het onderzoek zijn hieronder samengevat.

In de boven- en ondergrond zijn plaatselijk bijmengingen met bodemvreemde materialen aangetroffen. Ter plaatse van de slootdemping zijn zintuiglijk geen afwijkende materialen waargenomen. Zintuiglijk en analytisch (indicatief) is geen asbest aangetoond.

De bovengrond is overwegend licht verontreinigd met enkele van de onderzochte parameters. Ter plaatse van de landbouwdam overschrijdt het gehalte PAK (polycyclische aromatische koolwaterstoffen) de betreffende

interventiewaarden, en overschrijdt het gehalte minerale olie de betreffende tussenwaarde. Vermoedelijk beperkt deze verontreiniging zich tot de landbouwdam en wordt het verhoogd gemeten gehalte minerale olie veroorzaakt door deze PAK's. De omvang van de verontreiniging met PAK is nog niet in kaart gebracht, geadviseerd wordt dit nader te onderzoeken.

Het grondwater is overwegend licht verontreinigd met de onderzochte parameters.

Op basis van de onderzoeksresultaten wordt aanvullend onderzoek geadviseerd. Het gaat in ieder geval om nader bodemonderzoek naar de mate en omvang van de aangetroffen verhoging met PAK ter plaatse van de landbouwdam.

Oosterweg – Overloop (zuidelijk deel)

IDDS heeft in 2023 een milieuhygiënisch vooronderzoek en verkennend milieukundig bodemonderzoek uitgevoerd op de planlocatie ter hoogte van Oosterweg en de Overloop, conform NEN 5740 en NEN 5725. De belangrijkste resultaten en aanbevelingen uit het onderzoek zijn hieronder samengevat.

Ter plaatse van de akker en kas is de grond overwegend vrij van bijmengingen met bodemvreemde materialen. Visueel is geen asbestverdacht materiaal aangetroffen. Ter plaatse van de waarschijnlijke locaties van de gedempte sloten zijn in één boring slibresten aangetroffen, maar geen duidelijk afwijkende bodemopbouw. De bovengrond is overwegend licht verontreinigd met kwik en lood en plaatselijk nikkel en zink. Op basis van de resultaten blijkt de ondergrond slechts plaatselijk licht verontreinigd te zijn met kobalt en nikkel. In het grondwater overschrijden de concentraties barium, nikkel, molybdeen en tetrachloormethaan in geringe mate de desbetreffende streefwaarden. De concentraties van de overige onderzochte parameters zijn alle lager dan de betreffende streefwaarden.

Op basis van deze resultaten wordt geconcludeerd dat ter plaatse van de akker en kas geen nader onderzoek hoeft plaats te vinden. Dit terreindeel wordt geschikt geacht voor elke bestemming.

Ter plaatse van het asfaltpad, zijn bijmengingen met baksteen, kolen, (metsel)puin, glas en resten asfalt aangetroffen. Visueel is geen asbestverdacht materiaal aangetroffen. De grond is licht verontreinigd met minerale olie en sterk verontreinigd met PAK. Er is voor de grond ten aanzien van PAK sprake van een geval van ernstige bodemverontreiniging. Het sterk verontreinigd bodemtraject begint vanaf het maaiveld tot een diepte van gemiddeld 0,7 m minus maaiveld, over een oppervlak van ca 185 m². Hierdoor is sprake van een sterk verontreinigd bodemvolume van minimaal 130 m³. De verontreiniging is nog niet volledig in kaart gebracht, dit dient nog aanvullend te worden onderzocht.

Bij het uitvoeren van werkzaamheden in de sterk verontreinigde grond, dient vrijkomende grond te worden afgevoerd naar een erkende verwerker. Bij het uitvoeren van werkzaamheden in de bodem is vooralsnog geen veiligheidsklasse van toepassing en kan worden volstaan met het treffen van basis hygiënische maatregelen.

Tot slot is in het asfalt geen fluorescentie en analytisch geen gehalte PAK boven de detectiegrens aangetoond, waardoor wordt geconcludeerd dat het asfalt niet teerhoudend is.

Advies ODWH en vervolgonderzoek

In voorbereiding op deze omgevingsplanwijziging heeft de omgevingsdienst (ODWH) de uitgevoerde onderzoeken beoordeeld en advies gegeven voor het vervolg. Enkele aandachtspunten bij het noordelijk deel zijn in de tussentijd in een nieuwe versie van dit onderzoek aangepast (zie **bijlage 2**). Het gaat om een herbemonstering van het grondwater op koper, en aanvullend onderzoek naar een verhoogd gehalte PAK ter plaatse van de al onderzochte gedempte sloot. Beide hebben inmiddels plaatsgevonden, op basis van de uitkomsten worden vervolgacties niet meer noodzakelijk geacht.

Verder onderschrijft de ODWH de in de onderzoeken aanbevolen aanvullende onderzoeken. Het gaat om aanvullend onderzoek naar de nog niet onderzochte gedempte sloot en de verontreiniging met PAK en minerale olie ter plaatse van de aanwezige dam in het noordelijke deel; en het verder afperken van de verontreiniging met PAK ter plaatse van het asfaltpad in het zuidelijke deel. Deze aanvullende onderzoeken zullen later, uiterlijk voor de vergunningaanvraag, worden uitgevoerd.

5.8.3 Conclusie

Voor het plangebied zijn verschillende bodemonderzoeken uitgevoerd. Op basis van de resultaten zal nog aanvullend onderzoek worden uitgevoerd. Na het uitvoeren van de onderzoeken en daaruit volgende benodigde saneringswerkzaamheden, kan worden geconcludeerd dat er sprake is van een geschikte bodem voor de realisatie van de voorgenomen ontwikkeling, die geen negatieve invloed heeft op de volksgezondheid en het milieu.

5.9 Omgevingsveiligheid

5.9.1 Kader

Besluit kwaliteit leefomgeving

Op grond van artikel 5.2 van het Bkl moet in het omgevingsplan voor risico's van branden, rampen en crises rekening worden gehouden met het belang van het voorkomen, beperken, bestrijden, de vluchtmogelijkheden en geneeskundige hulpverlening. In de instructieregel is voor zover deze branden, rampen en crises samenhangen met de opslag, productie, gebruik en vervoer van gevaarlijke stoffen, vuurwerk, explosieven en windturbines een gedetailleerde uitwerking gegeven. Voor de nadelige gevolgen voor de externe veiligheid, die met deze activiteiten kunnen samenhangen, wordt in de instructieregel een systeem van het plaatsgebonden risico en aandachtsgebieden (groepsrisico) gehanteerd.

Bij het wijzigen van het omgevingsplan moet een plaatsgebonden risico van 10^{-6} in acht worden genomen. Dit houdt in dat met de regels in het omgevingsplan moet worden geborgd dat het risico op het overlijden van een onbeschermd persoon wordt beperkt tot één geval in één miljoen jaar. Daarnaast moet in het omgevingsplan rekening worden gehouden met groepsrisico: het overlijden van een groep van tien personen of meer door een ongewenste gebeurtenis binnen een aandachtsgebied.

Aandachtsgebieden zijn gebieden waar mensen binnenshuis, zonder aanvullende maatregelen, onvoldoende beschermd zijn tegen de gevaren die in de omgeving kunnen optreden. Voorbeelden van die gevaren zijn warmtestraling (brandaandachtsgebied), overdruk (explosieaandachtsgebied) en concentratie giftige stoffen in de lucht (gifwolkaandachtsgebied).

Aandachtsgebieden maken inzichtelijk in welk gebied zich bij een ongeval bij een activiteit met gevaarlijke stoffen nog levensbedreigende gevolgen voor personen in gebouwen kunnen voordoen. Binnen de aandachtsgebieden is extra aandacht nodig om aanwezigen te beschermen tegen mogelijke ongevallen bij activiteiten met gevaarlijke stoffen.

Voor de bepaling van de aandachtsgebieden is uitgegaan van de bescherming die nieuwbouw en reguliere rampenbestrijding bieden. De gemeente beoordeelt of, en zo ja, welke maatregelen nodig zijn om mensen in aandachtsgebieden voldoende te beschermen. Het beleidsdoel van het 'aandachtsgebied' is dat voorafgaand aan de besluitvorming wordt nagedacht over de risico's en de mogelijke effecten van een incident bij de (vergunde) activiteit met gevaarlijke stoffen. Onderdeel daarvan is het overwegen van maatregelen die nodig zijn om de

veiligheid voldoende te waarborgen en de fysieke leefomgeving en omgevingskwaliteit (milieu en gezondheid) voldoende te beschermen.

Aandachtsgebieden kunnen leiden tot voorschriftengebieden indien er sprake is van nieuwbouw, voor bestaande gebouwen gelden voorschriftengebieden niet. Indien men zeer kwetsbare gebouwen wil toestaan in een aandachtsgebied wordt dat aandachtsgebied of het gedeelte met nieuwbouw automatisch een voorschriftengebied. Aanvullende bouweisen gelden voor de nieuwbouw zoals opgenomen in het Bbl. Bij het toestaan van nieuwe (beperkt) kwetsbare gebouwen kan de gemeente afzien van een voorschriftengebied, mits goed gemotiveerd. Het bepalen van voorschriftengebieden, de motivatie voor de te nemen maatregelen en dergelijke is een verantwoordelijkheid van de gemeente.

5.9.2 Onderzoek

Bestaande risicobronnen

Met de voorgenomen ontwikkeling wordt de realisatie van nieuwe (beperkt) kwetsbare objecten (bedrijfsbebouwing) mogelijk gemaakt. Uit de EV-signaleringskaart blijkt dat de risicobron LPG-tankstation Esso Fuelsco 4 B.V. aan de Provinciale weg 20 te Leimuiden zich op circa 155 meter ten noordwesten van het plangebied bevindt.

Dit LPG tankstation heeft een explosieaandachtsgebied dat net over een zeer klein deel van het plangebied valt. Binnen het gedeelte van het plangebied dat zich in het explosieaandachtsgebied bevindt wordt geen bebouwing van (beperkt) kwetsbare objecten mogelijk gemaakt, waardoor het niet nodig is een voorschriftengebied op te stellen. Het brandaandachtsgebied en de PR 10^{-6} contour reiken niet tot het plangebied, waardoor het LPG-tankstation geen belemmering vormt voor het plan.

De Provinciale weg N207 is aangewezen als transportroute voor gevaarlijke stoffen. Op de EV-signaleringskaart zijn voor deze weg echter geen aandachtsgebieden aangeduid. Het plangebied bevindt zich op circa 40 meter vanaf de rand van de weg, waardoor het buiten een brandaandachtsgebied zou vallen. Wel wordt over de Provinciale weg GF3 (LPG) vervoerd. Gezien het lage aantal transporten dat over de weg plaatsvindt en het lage aantal aanwezigen per hectare in het omliggende gebied en het plangebied, kan ervan uitgegaan worden dat de N207 geen belemmering oplevert voor het plan.

Nieuwe risicobronnen

Deze omgevingsplanwijziging staat verschillende bedrijfsactiviteiten toe, waar mogelijk ook risicovolle activiteiten onderdeel van kunnen zijn. In voorbereiding op deze wijziging is met de omgevingsdienst afgestemd over de wenselijkheid van activiteiten en hierover te stellen regels. Bepaalde grote risicovolle activiteiten zijn expliciet uitgesloten. Het gaat om het exploiteren van lppc-installaties, activiteiten zoals bedoeld in onderdeel A1a, A7, B, D en E van bijlage VII van het Bkl en het opslaan van meer dan 10.000 kg consumentenvuurwerk. De aangewezen activiteiten uit bijlage VII van het Bkl zijn activiteiten die aandachtsgebieden hebben. De andere activiteiten uit onderdeel A hebben geen aandachtsgebied, en de PR-contour moet volgens het Bal in principe binnen de terreingrens vallen. Onderdeel C betreft het vervoer van gevaarlijke stoffen over hoofdwegen (basisnet) en is dus niet relevant. De overige activiteiten uit bijlage VII kunnen dus worden toegelaten zonder dat dit strijd oplevert met het Bkl. Voor andere dan de nu toegelaten activiteiten is niet de verwachting dat die op het bedrijventerrein verricht zullen worden. Mocht dat toch aan de orde en wenselijk zijn kan dit buitenplans (na afweging van de risico's) mogelijk worden gemaakt.

Hiernaast is een regeling toegevoegd voor het in werking hebben van energieopslagsystemen. Dit is niet aangewezen als milieubelastende activiteit waarover het Bal regels stelt. Omdat niet is uitgesloten dat deze activiteit op een bedrijventerrein plaatsvindt is hiervoor een vergunningplicht opgenomen. Omdat er nog geen

voorschriften zijn voor het bepalen van een aandachtsgebied en de afweging afhankelijk zal zijn van de specifieke situatie, is hiervoor een open beoordelingskader opgenomen (in lijn met artikel 5.2 Bkl).

Nieuwe kwetsbare objecten

Deze omgevingsplanwijziging maakt nieuwe (beperkt) kwetsbare gebouwen en locaties mogelijk, op het bedrijventerrein en op de bestaande woonpercelen. Zoals beschreven staat het plan geen nieuwe risicobronnen toe die een aandachtsgebied hebben of waarvoor de PR-contour buiten de terreingrens valt. De toegelaten risicobronnen vormen daarom geen belemmering voor nieuwe kwetsbare objecten. Ook zijn er geen bestaande risicobronnen in de omgeving die een belemmering vormen. Een aparte regeling met een toetsing van de aanvaardbaarheid van nieuwe kwetsbare objecten is daarom niet nodig.

5.9.3 Conclusie

Het aspect omgevingsveiligheid heeft geen negatieve invloed op het realiseren van een veilige en gezonde fysieke leefomgeving. Vanuit dit aspect is er daarom sprake van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

5.10 Water

5.10.1 Kader

Europees en rijksbeleid

Besluit kwaliteit leefomgeving

Op grond van artikel 5.37 van het Bkl moet bij het wijzigen van het omgevingsplan rekening worden gehouden met de gevolgen voor het beheer van watersystemen. Daarbij is aangegeven dat daarbij de opvattingen van de beheerder van deze watersystemen moeten worden betrokken. Daarnaast is er een groot aantal beleidsstukken dat betrekking heeft op de waterhuishouding. Hieronder wordt een en ander uiteengezet.

Nationaal Water Programma 2022-2027

Het Nationaal Water Programma 2022-2027 is vastgesteld op 18 maart 2022. In het Nationaal Water Programma (NWP) 2022-2027 beschrijft de Rijksoverheid de hoofdlijnen van het nationale waterbeleid en de uitvoering ervan in de rijkswateren en -vaarwegen. De ministeries van Infrastructuur en Waterstaat, Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties en Landbouw, Natuur en Voedselkwaliteit hadden de gezamenlijke verantwoordelijkheid voor het opstellen van het NWP. Zij ontwikkelden dit samen met medeoverheden, drinkwaterbedrijven, maatschappelijke organisaties en branche- en sectorpartijen. Om de uitdagingen rondom water het hoofd te bieden is samenwerking cruciaal.

Op grond van Europese regelgeving en de nationale Waterwet zijn iedere zes jaar nationale plannen voor water nodig. In het NWP komen het oude Nationaal Waterplan (voor beleid) en het Beheer- en ontwikkelplan voor de rijkswateren (voor beheer) samen. Zo wordt al in de geest van de Omgevingswet gewerkt. Daarnaast zijn het Programma Noordzee, de stroomgebiedbeheerplannen en de overstromingsrisicobeheerplannen onderdeel van het NWP. Hiermee geeft het programma invulling aan de Europese richtlijnen voor water.

Het NWP beschrijft de nationale beleids- en beheerdoelen op het gebied van klimaatadaptatie, waterveiligheid, zoetwater en waterverdeling, waterkwaliteit en natuur scheepvaart en de functies van de rijkswateren. Denk aan het omgaan met droogte, onze dijken, en het borgen van de drinkwatervoorziening en de bevaarbaarheid van onze rivieren en kanalen. Hierbij wordt gekeken naar de raakvlakken binnen en tussen de verschillende waterthema's, ook in de verschillende 'water' gebieden (dit zijn: Noordzee, Zuidwestelijke Delta, Waddengebied, IJsselmeergebied, Rivieren, Kanalen en Rijnmond-Drechtsteden). Dat brengt samenhang in het waterbeleid aan. Daarnaast worden de raakvlakken laten zien tussen water en andere thema's als landbouw, landschap, bodem

en het energie- en klimaatbeleid. Het programma biedt daarmee overzicht en inzicht van wat Nederland nu en in de toekomst te wachten staat.

Waterwet

De Waterwet regelt het beheer van de waterkeringen, het oppervlaktewater en het grondwater, verbetert de samenhang tussen waterbeleid en ruimtelijke ordening en zorgt voor een eenduidige bestuurlijke procedure en daarbij behorende rechtsbescherming voor besluiten. De Waterwet dient als paraplu om de Kaderrichtlijn Water (KRW) te implementeren en geeft ruimte voor implementatie van toekomstige Europese richtlijnen.

De waterschappen hebben een bevoegdheid voor het verlenen van vergunningen voor grondwateronttrekkingen, bemalingen en infiltraties, met uitzondering van onttrekkingen voor drinkwater, koude en warmteopslag en grote industriële onttrekkingen van meer dan 150.000 m³/jaar. Gemeenten hebben verdergaande taken en bevoegdheden in het kader van de zorgplicht voor het inzamelen van afvalwater in de riolering en voor hemelwater en grondwater.

Nationaal Bestuursakkoord Water

In het Nationaal Bestuursakkoord Water (NBW) is het kabinetsstandpunt over het waterbeleid in de 21e eeuw vastgelegd. De hoofddoelstellingen zijn: het waarborgen van het veiligheidsniveau bij overstromingen en het verminderen van wateroverlast. Daarbij wordt de voorkeur gegeven aan ruimtelijke maatregelen boven technische maatregelen.

In het NBW is ook de watertoets als procesinstrument opgenomen. De watertoets is het proces van vroegtijdig informeren, adviseren en beoordelen van waterhuishoudkundige aspecten in ruimtelijke plannen en besluiten. Het doel van dit instrument is waarborgen dat de waterhuishoudkundige doelstellingen expliciet in beschouwing worden genomen als het gaat om waterhuishoudkundige relevante ruimtelijke plannen en besluiten. Uitvoering van de watertoets betekent in feite dat de gemeente en de waterbeheerder samenwerken bij het uitwerken van ruimtelijke plannen, zodat problemen in het gebied zelf en de omgeving worden voorkomen. De watertoets is opgenomen in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) en hiermee verplicht voor alle ruimtelijke plannen en besluiten.

In 2008 is het NBW geactualiseerd met als doel de watersystemen op orde te krijgen, met name op het gebied van wateroverlast en watertekort.

Kaderrichtlijn water

De Europese Kaderrichtlijn Water (KRW) geeft een kader voor de bescherming van de ecologische en chemische kwaliteit van oppervlaktewater en grondwater. Zo dienen alle waterlichamen in 2015 een “goede ecologische toestand” (GET) te hebben bereikt en dienen sterk veranderende c.q. kunstmatige wateren in 2015 een “goed ecologisch potentieel” (GEP) te hebben bereikt. De chemische toestand dient in 2015 voor alle wateren (natuurlijk en kunstmatig) goed te zijn.

Kamerbrief ‘Water en bodem sturend’

Voldoende en schoon water en een gezonde bodem. Het is van groot belang voor iedereen in ons land. Het kabinet wil bij de inrichting van Nederland meer rekening houden met water en bodem. Dat heeft de ministerraad besloten, op voorstel van het ministerie van Infrastructuur en Waterstaat (kamerbrief 25 november 2022). Daarom zijn er diverse structurerende keuzes gemaakt. Veel van deze keuzes zijn randvoorwaarden waarmee provincies samen met alle betrokken partijen een gebiedsgerichte aanpak kunnen opstellen.

Beleid waterbeheerder

Hoogheemraadschap van Rijnland

Het algemeen bestuur van het Hoogheemraadschap van Rijnland heeft op 8 februari 2022 het Waterbeheerprogramma 2022-2028 'Water wijst de weg' vastgesteld. In dit programma beschrijft het hoogheemraadschap zijn strategische doelen voor het waterbeheer. Naast de wettelijke taken heeft het hoogheemraadschap voor de periode 2022-2028 de werkzaamheden vastgelegd met als doel een toekomstbestendige en duurzame leefomgeving, waarin circulariteit, energie en biodiversiteit het uitgangspunt zijn. Deze werkzaamheden bestaan uit:

- Waterveiligheid: het beschermen van het gebied tegen overstromingen;
- Voldoende water: zorgen voor voldoende zoetwater, niet te veel en niet te weinig;
- Schoon en gezond water: zuiveren van (vervuild) water t.b.v. het watersysteem;
- Waterketen: zuiveren van afvalwater voor huishoudens en bedrijven;
- Rijnland duurzaam en circulair: sluiten van kringloop van grondstoffen, water en energie, besparen van energie en het versterken van de biodiversiteit;
- Rijnland klimaatadaptief: water en bodem sturend, door gebieden en ontwikkelingen klimaatbestendig te richten en te maken.

Om dit te realiseren stelt het hoogheemraadschap duidelijke voorwaarden en beleidsregels voor ontwikkelingen. Samen met de visie 'Blauwe Lens' vormt het WBP6 de Rijnlandse visie, die een hoofdrol spelen bij het klimaatneutraal maken van het gebied op korte termijn (2030) en lange termijn (2050).

Waterschapsverordening de Rijnlandse Keur

Sinds 31 mei 2024 geldt de waterschapsverordening van Rijnland. Voor elke vergunningplichtige activiteit staan in de waterschapsverordening beoordelingsregels. Die worden gebruikt om een vergunningaanvraag te beoordelen.

Beleid gemeente

Watertakenplan Kaag en Braassem 2024-2027

De gemeente Kaag en Braassem wil een klimaatbestendige gemeente zijn en samen met inwoners en belanghebbenden werken aan het creëren van een veilige, gezonde, robuuste en klimaatbestendige leefomgeving en gemeentelijk afvalwatersysteem. Het watertakenplan beschrijft hoe tussen de periode 2024-2027 invulling wordt gegeven aan de wettelijke watertaken en hoe er invulling wordt gegeven aan de gemeentelijke ambities, met als hoofdambitie een klimaatbestendige inrichting van de openbare ruimte in 2050.

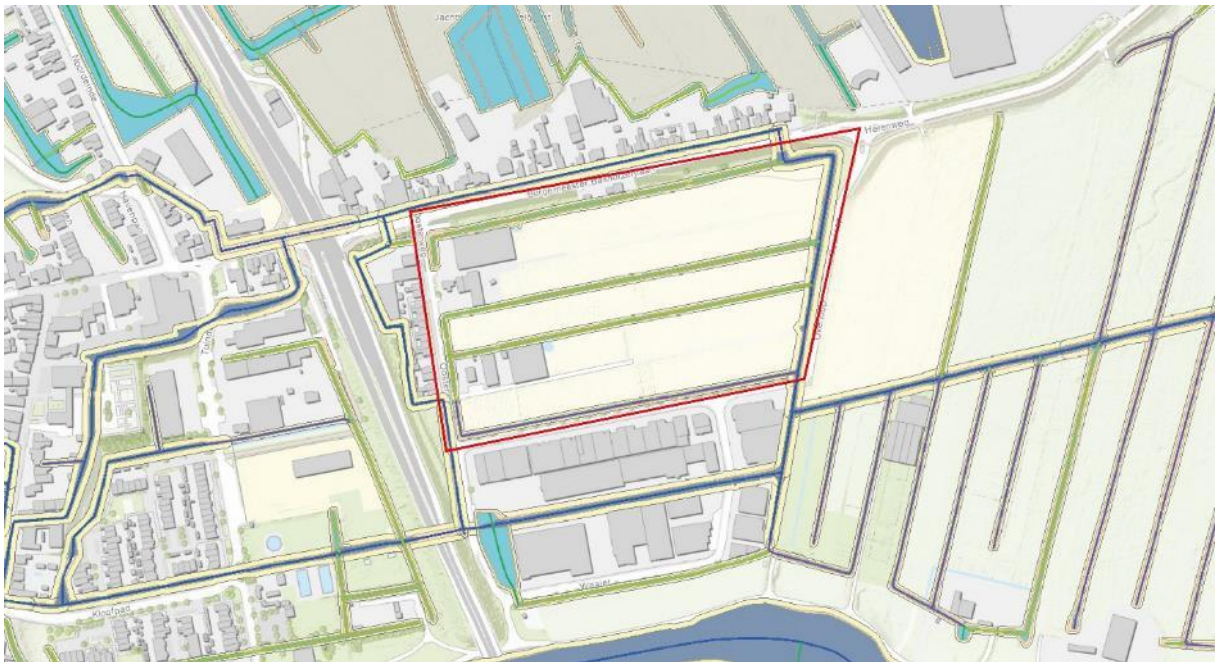
5.10.2 Onderzoek

Bestaande en toekomstige situatie oppervlaktewatersysteem

Voorliggend plangebied ligt in het gebied de Vriesekoopsche polder. Het gebied is in beheer van het Hoogheemraadschap van Rijnland. In het peilbesluit Vriesekoopschepolder uit 2012 (DIG-1487/003) is aangegeven dat bij ontwikkeling van de locatie van Drechthoek II er een stuw aangebracht zal worden, net ten zuidoosten van het plangebied (waar de noord-zuidelijke en oost-westelijke watergangen samenkomen). Een stuw verder oostwaarts wordt dan verwijderd. De stuw wordt geplaatst op een hoogte van NAP -5,17 meter. Het achterliggende gebied (waaronder Drechthoek II) komt daarmee te liggen op een vast oppervlaktewaterpeil van NAP -5,17 meter, wat afwijkt van het voorgaande zomerpeil van NAP -5,12 meter en winterpeil van NAP -5,30 meter. Bij de ontwikkeling van het bedrijventerrein en ophoging van het maaiveld wordt hiermee rekening gehouden, gelet op de droogleggingseis. Uit het stedenbouwkundig plan blijkt dat het toekomstige maaiveld zich circa 1 meter boven het waterpeil zal bevinden. Ondanks de hoge grondwaterstand is er voldoende ruimte voor waterberging, buffering en infiltratie.

Het plangebied bestaat in de huidige situatie uit (vrijwel geheel) onbebouwd agrarisch grasland. Rondom het plangebied zijn enkele watergangen aanwezig die worden gekenmerkt als primaire watergang. Door het plangebied loopt een aantal overige watergangen (zie afbeelding 5.2).

In de toekomstige situatie wordt ten behoeve van het planvoornemen een deel van het bestaande oppervlaktewater gedempt (circa 2.500 m²), zoals beschreven in paragraaf 2.2 en weergegeven op afbeelding 2.5. Dit wordt in ieder geval gecompenseerd door het teruggraven van nieuw oppervlaktewater (circa 2.700 m²). Daarnaast is gelet op de toename van verharding watercompensatie benodigd.



Afbeelding 5.2: Uitsnede leggerkaart hoogheemraadschap Rijnland (het plangebied is rood omkaderd).

Watercompensatie

Het Hoogheemraadschap van Rijnland heeft in het kader van de waterschapsverordening een tool opgesteld om te bepalen in hoeverre een planontwikkeling voldoet aan de regels voor wat betreft waterberging. De ingevulde tool voor Drechthoek II (juni 2024) is toegevoegd als **bijlage 4**.

De totale oppervlakte van het plangebied van Drechthoek II bedraagt 65.211 m². Hiervan is 55.702 m² onverhard. In de toekomstige situatie neemt het aantal m² in onverhard oppervlakte af en ontstaat er een toename aan verharding van 38.432 m². Van het bestaande oppervlaktewater wordt 2.508 m² gedempt.

Op basis van de klimaatregels van Rijnland geldt een 15%-regel als basis. De toename verharding moet worden gecompenseerd door de aanleg van 15% water (of een andere manier van waterbergen). Indien het toepassen van de 15%-regel voor meer dan 90 mm berging zorgt, geldt dit hogere getal als bergingseis. Bij een lagere waarde geldt de bergingseis van 90 mm. In de huidige situatie is er binnen het plangebied 50 mm berging in het bestaand oppervlaktewater en 27 mm berging in de bodem. Uit de ingevulde rekentool blijkt dat toepassing van de 15%-regel resulteert in een bergingseis van 115 mm.

Ter compensatie van de toename van verharding worden verschillende maatregelen getroffen om in de benodigde waterberging te voorzien. Deze zijn opgenomen in de rekentool in **bijlage 4**. Deze maatregelen bestaan uit het realiseren van nieuw oppervlaktewater door verbreden van de watergang in het noorden en oosten, aanleg van een watergang in het zuiden en aanleg en verbreding van watergangen in het westen. Er wordt in totaal circa 2.645 m² nieuw oppervlaktewater gerealiseerd, waarmee wordt voorzien in compensatie van het te

dempen oppervlaktewater. In totaal zorgt dit voor 39,3 mm aan waterberging. Daarnaast worden op de bodem groenvakken opgehoogd met 20 centimeter ten behoeve van 10,1 mm extra waterberging. Ten slotte zijn andere mogelijke manieren van waterberging het aanleggen van wadi's, steenwolblokken, polderdaken en een waterbergende weg. Op deze manieren kan water tijdelijk geborgen worden, op basis van het bergingsvolume en tijdsduur tot de berging leegloopt en het water is geïnfiltreerd in de bodem. Conform de tool van het hoogheemraadschap wordt met deze maatregelen een berging van 44,6 mm gerealiseerd.

Met het realiseren van deze waterbergende maatregelen kan worden voldaan aan de 15%-regel en berekende bergingseis van 115 mm van het hoogheemraadschap. In totaal wordt er op basis van het bovenstaande 25 mm waterberging gedempt en 151,6 mm gerealiseerd, wat resulteert in 126,5 mm nieuwe waterberging. Daarmee kan het plan dus ruim voldoen aan de bergingseis van 115 mm.

Uiteindelijk zal voor het aanbrengen van verharding moeten worden voldaan aan de regels van de waterschapsverordening. Hierin zijn vergunningplichten en algemene regels opgenomen voor het toevoegen van verharding in de vorm van bestrating (hoofdstuk 7) en bouwactiviteiten (hoofdstuk 9). Daarmee is het realiseren van de benodigde waterberging via de regels van het hoogheemraadschap geborgd.

	Gedempt		Nieuw	
	voldoet	2.508	2.645	
compensatie demping				
15%-regel	percentage water	andere manier van waterbergen	voldaan aan eis	voldaan aan 80% eis
	6,9%	137,6%	JA	n.v.t.
90 mm regel	berging (mm)			
	gedempt water	-25,0		
	oppervlaktewater	89,3		
	andere manier van bergen	44,6		
	bodem	17,7	bergingseis	voldaan aan eis
	TOTAAL	126,5	115,0	JA

Afbeelding 5.3: Overzicht rekentool Hoogheemraadschap van Rijnland (juni 2024).

Riolering

In het plangebied zal worden aangesloten op bestaande riolering. Daarnaast wordt een gescheiden rioolstelsel toegepast. Dit betekent dat het schone hemelwater, dat valt op daken en (niet vervuilde) terreinverhardingen, zoveel als mogelijk lokaal apart dient te worden ingezameld en dat alleen het vervuilde huishoudelijke afvalwater via het riool wordt afgevoerd naar de rioolwaterzuiveringsinstallatie.

Waterkwaliteit

Voor nieuwbouw gaan het waterschap en de gemeente daarnaast uit van een gescheiden rioleringsstelsel. Het tegengaan van riooloverstorten door de afkoppeling van hemelwater van de DWA komt de waterkwaliteit (in de omgeving) ten goede. Het ontstaan van (nieuwe) vervuilingbronnen dient zoveel mogelijk te worden voorkomen om vervuiling van grond- en oppervlaktewater te beletten. Het toepassen van niet-uitloogbare bouwmaterialen bij de toekomstige ontwikkeling voorkomt dat het hemelwater wordt vervuild. In verband hiermee dienen geen (sterk) uitloogbare materialen zoals koper, lood, zink of teerhoudende dakbedekking te worden gebruikt op delen die met hemelwater in contact komen, zoals de dakbedekking, goten en pijpen of er moet voorkomen worden dat deze materialen kunnen uitlogen (bijvoorbeeld door het coaten van loodslabben). Voorliggend plan heeft geen effect op de waterkwaliteit omdat door middel van het toepassen van niet-uitloogbare bouwmaterialen voorkomen wordt dat het hemelwater wordt vervuild.

Waterveiligheid

Ten noorden van het plangebied ligt een regionale waterkering. Hiervoor is een beperkingengebied opgenomen op de verbeelding, waaraan voorwaarden voor bouw- en aanlegactiviteiten zijn verbonden in de regels van deze omgevingsplanwijziging.

Het plangebied ligt in de Vriesekoopschepolder, waarvoor de VRHM een impactanalyse hoogwater heeft uitgevoerd¹. Hierin zijn voor verschillende polderclusters de effecten van hoogwater beschouwd. In de voorbereiding van deze omgevingsplanwijziging heeft de VRHM aangegeven dat de ontwikkeling naar verwachting een (zeer) geringe invloed heeft op de uitkomsten en de snelheid waarmee het water stijgt. Wel blijkt het plangebied een belangrijke verbinding om overtollig water vanuit een bres vanuit de Grietpolder (woonkern Leimuiden) naar het westelijk deel van de Vriesekoopschepolder te laten lopen. De ontwikkeling van Drechthoek II biedt mogelijk kansen om dit zo goed mogelijk vorm te geven. De mogelijkheden voor het laten afstromen van overtollig water uit een bres vanuit de Grietpolder zullen bij de nadere inrichting en technische uitwerking van het bedrijventerrein worden meegenomen. Daarbij wordt rekening gehouden met de impactanalyse van de VRHM en zal nader worden afgestemd met het Hoogheemraadschap van Rijnland.

5.10.3 Conclusie

Het omgevingsplan heeft naar verwachting geen negatieve gevolgen voor het waterhuishoudkundige systeem ter plaatse. Door de te realiseren waterberging draagt het plan bij aan de klimaatdoelen van het waterschap. In het kader van het vooroverleg zijn het toekomstige watersysteem, de te realiseren waterberging en deze waterparagraaf met het Hoogheemraadschap van Rijnland afgestemd.

5.11 Natuur en ecologie

5.11.1 Kader

Omgevingswet en AMvB's

Op grond van de Omgevingswet moeten bestuursorganen bij het uitoefenen van hun taken zorg dragen voor de bescherming van natuurwaarden. Als uitwerking van Europese richtlijnen richt deze waarborg voor de kwaliteit en integriteit van natuurwaarden zich op de bescherming van (kwetsbare) soorten en gebieden, onder andere door het beperken van de uitstoot en neerslag van stikstof in de natuur. De soortenbescherming richt zich in het nationale beleid op de soorten die in de Vogelrichtlijn, Habitatrichtlijn en de Nationaal beschermde soorten zijn aangewezen. De gebiedsbescherming richt zich op de Natura 2000-gebieden, de gebieden aangewezen als Natuur Netwerk Nederland en houtopstanden. Tot slot richt de natuurbescherming zich in het kader van de Omgevingswet op het thema faunabeheer.

Besluit activiteiten leefomgeving

De opdracht om bij het uitvoeren van taken en bevoegdheden op grond van de Omgevingswet zorg te dragen voor de natuur, is in hoofdstuk 11 van het Bal opgenomen. Daarin zijn regels opgenomen over activiteiten met mogelijke gevolgen voor Natura 2000-gebieden, activiteiten met betrekking tot dieren of planten in het wild en activiteiten die houtopstanden, hout en houtproducten betreffen. Het Bal biedt ruimte om in afwijking van deze regels maatwerkregels op te nemen in het omgevingsplan.

Besluit kwaliteit leefomgeving

In het Bkl zijn in hoofdstuk 3 instructieregels opgenomen over de uitwerking van het beschermen van habitats en soorten. Hierbij is het provinciebestuur aangewezen als bevoegd bestuursorgaan voor het treffen van maatregelen voor het behoud of herstel van habitats en soorten, het vaststellen van maatregelen om de Natura 2000-gebieden in stand te houden en het uitvoeren van maatregelen om invasieve exoten en verwilderde dieren tegen te gaan. Op grond van het Bkl dient ook een programma te worden opgesteld om tot een reductie van uitstoot en neerslag van stikstof en natuurverbetering te komen. Dit programma kan gevolgen hebben voor het

¹ Veiligheidsregio Hollands Midden (7 mei 2019) *Impactanalyse hoogwater polderclusters VRHM*.

opstellen van omgevingsplanwijzigingen door gemeenten. Daarnaast biedt het Bkl de mogelijkheid om een gemeentelijk programma voor de aanpak van stikstof vast te stellen. De provincie kan op haar beurt beschermingsdoelstellingen in haar omgevingsverordening in de vorm van instructieregels doorleggen aan gemeenten.

5.11.2 Onderzoek

Soortenbescherming

Flora- en faunaonderzoek

Ter voorbereiding van het besluit tot wijzigen van het omgevingsplan is door ABO-Milieuconsult een onderzoek naar flora en fauna uitgevoerd. Dit onderzoek is opgenomen bij deze motivering als **bijlage 5**.

Tijdens het veldonderzoek zijn geen beschermde soorten of sporen van beschermde soorten waargenomen. Op basis van het onderzoek is het onaannemelijk dat met de plannen vaste rust- en verblijfplaatsen worden aangetast van beschermde soorten. Nadelige effecten op beschermde flora en fauna worden niet verwacht, nader onderzoek is daarom niet noodzakelijk. De resultaten zijn samengevat in tabel 5.1.

Soort(groep)	Ingreep verstorend	Nader onderzoek	Ontheffing	Bijzonderheden/opmerkingen
Vleermuizen	Nee	Nee	Nee	Geen verblijfplaatsen aanwezig, het plangebied heeft geen essentiële functie voor vleermuizen.
Grondgebonden zoogdieren	Nee	Nee	Nee	Geen beschermde soorten aanwezig.
Vogels	Mogelijk*	Nee	Nee	*Hou rekening met het broedseizoen.
Amfibieën en reptielen	Nee	Nee	Nee	Geen beschermde soorten aanwezig.
Vaatplanten	Nee	Nee	Nee	Geen beschermde soorten aanwezig.
Vissen	Nee	Nee	Nee	Geen beschermde soorten aanwezig.
Overige soorten	Nee	Nee	Nee	Geen beschermde soorten aanwezig.

Tabel 5.1: Overzicht onderzoeksresultaten flora- en faunaonderzoek (bron: ABO-Milieuconsult, maart 2023).

Voor aanwezige algemene soorten geldt de algemene wettelijke zorgplicht. In het kader van de zorgplicht kan gedacht worden aan verschillende maatregelen:

- Aangetroffen dieren krijgen de gelegenheid om te vluchten of zich te verplaatsen naar een schuilplaats buiten het bereik van de werkzaamheden; of kunnen gevangen en direct overgeplaatst worden naar een geschikte habitat in de nabijheid van het plangebied.
- Potentiële schuilplekken worden gecontroleerd op aanwezigheid van schuilende dieren.
- Gefaseerd verwijderen van vegetatie of bodemmateriaal (takken, stronken, steenhopen en dergelijke), waardoor aan amfibieën en grondgebonden zoogdieren gelegenheid wordt gegeven te vluchten. Bij kap van vegetatie in de winter dient men rekening te houden met zoogdieren in winterslaap. Door struikgewas handmatig en gefaseerd te kappen en werkzaamheden overdag te plannen wordt verstoring zoveel mogelijk voorkomen.
- Broedende vogels mogen niet worden verstoord en in gebruik zijnde nesten mogen niet worden vernietigd. Activiteiten die verstorend zijn voor broedende vogels, zoals bomenkap, dienen buiten de broedperiode te worden gestart. Het broedseizoen verschilt per soort. Voordat gestart wordt met verstorende activiteiten, moet worden gecontroleerd of er geen broedende vogels in en direct rond het plangebied aanwezig zijn.

Bovengenoemd onderzoek is uitgevoerd voor inwerkingtreding van de Ow. Na inwerkingtreding zijn de regels die te maken hebben met natuurbescherming ongewijzigd overgegaan in de Ow. Het beschermingsniveau blijft dus hetzelfde en de bevoegdheidsverdeling blijft ook in grote lijnen hetzelfde. De overgang is dus beleidsneutraal. Dit komt doordat een groot deel van de regels uit de Wnb direct voortvloeien uit Europese en internationale verplichtingen, zoals de Habitatrichtlijn of Vogelrichtlijn. De Ow moet ook aan die verplichtingen voldoen. Hoewel

het beschreven onderzoek is uitgevoerd onder voorgaande wetgeving, bieden de resultaten daarom voldoende zekerheid dat de ontwikkeling geen significante gevolgen heeft voor beschermde flora en fauna.

Gebiedsbescherming

Beschermde natuurgebieden

Het plangebied ligt niet op gronden die zijn aangewezen als Natuurnetwerk Nederland (NNN). Met de ontwikkeling gaat dan ook geen oppervlakte aan NNN-gebied verloren. Ook valt het plangebied niet samen met andere beschermde natuurgebieden, zoals belangrijk weidevogelgebied, strategische reservering natuur of karakteristieke landschapselementen.

Stikstofdepositie

Rondom het plangebied liggen verschillende Natura 2000-gebieden. De meest nabijgelegen stikstofgevoelige Natura 2000-gebieden zijn Kennemerland-Zuid (circa 15 km afstand), Coepelduynen (circa 17 km afstand), Meijndel & Berkheide (circa 18 km afstand), Nieuwkoopse Plassen & De Haeck (circa 10 km afstand) en Botshol (circa 15 km afstand). Voor het gebied De Wilck (circa 14 km afstand) geldt dat binnen dit gebied geen stikstofgevoelige habitats aanwezig zijn.

Voor de voorgenomen ontwikkeling heeft KuiperCompagnons een stikstofdepositieberekening uitgevoerd (zie **bijlage 6**). Hierin is beoordeeld of in de aanleg- en gebruiksfase van het project sprake is van een toename van de stikstofdepositie ter plaatse van stikstofgevoelige habitats gelegen binnen Natura 2000-gebieden in de omgeving van het plangebied.

Uit dit onderzoek wordt geconcludeerd dat met zekerheid kan worden gesteld dat geen sprake is van een toename van de stikstofdepositie binnen stikstofgevoelige habitats van Natura 2000-gebieden door de aanleg en het gebruik van het plan. Geconcludeerd kan worden dat significant negatieve effecten op de instandhouding van die gebieden kunnen worden uitgesloten en dat het aspect stikstofdepositie niet leidt tot belemmeringen voor de ontwikkelingen in dit plan.

5.11.3 Conclusie

Op basis van de conclusies uit bovenstaande onderzoeken blijkt dat de voorgenomen ontwikkeling voor wat betreft natuur en ecologie geen negatieve invloed heeft op het realiseren van een veilige en gezonde fysieke leefomgeving. Dit aspect draagt op zichzelf daarom bij aan een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

5.12 Landschap, cultuurhistorie en archeologie

5.12.1 Kader

Rijksbeleid

Omgevingswet en AMvB's

Onder de Omgevingswet zijn instructieregels opgenomen in het Bkl in paragraaf 5.1.5: 'Beschermen van landschappelijke of stedenbouwkundige waarden en cultureel erfgoed'. Voor enkele nationaal beschermde landschappen zijn instructieregels opgenomen. Voor overige landschappen zijn veelal kaders vastgelegd in de provinciale omgevingsvisie en omgevingsverordening, en mogelijk ook in lokaal beleid. Daarin kan dan een beschermingsregime zijn opgenomen voor het behoud en versterken van kenmerkende landschapsstructuren en cultureel erfgoed.

Het beschermen en beheren van cultureel erfgoed is een van de belangen van de Omgevingswet (art 1.2 Ow). De Erfgoedwet is deels opgegaan in de Omgevingswet: in de Omgevingswet zijn de regels voor de omgang met de

fysieke leefomgeving geïntegreerd, waaronder onderdelen uit de Monumentenwet 1988 die voorheen in het overgangsrecht van de Erfgoedwet waren opgenomen. Daarbij blijven de bevoegdheden en beschermingsniveaus in grote lijnen gehandhaafd. De vuistregel voor de verdeling tussen Erfgoedwet en Omgevingswet is als volgt: de duiding van cultureel erfgoed en de zorg voor cultuurgoederen in overheidsbezit staat in de Erfgoedwet, de omgang met het cultureel erfgoed in de fysieke leefomgeving is geregeld in de Omgevingswet. Voor gebouwde of aangelegde monumenten betekent dit dat de vergunningverlening voor het wijzigen van rijksmonumenten is geregeld in de Omgevingswet. Ook aanwijzing en omgang met beschermde stads- en dorpsgezichten gebeurt op grond van de Omgevingswet. Datzelfde geldt voor de omgang met archeologie in de fysieke leefomgeving (vergunningverlening en integratie in de planvorming). In het Bal staan regels voor de bescherming van rijksmonumenten en archeologische monumenten. In het Bbl zijn regels over het bouwen, verbouwen, gebruiken en slopen van bouwwerken opgenomen.

Gemeentelijk beleid

De archeologische beleidskaart van de gemeente Kaag en Braassem geeft inzicht in de aanwezige en te verwachten archeologische waarden. Voorliggend plangebied is gedeeltelijk gelegen in een gebied met lage verwachting en gedeeltelijk gelegen (aan de noord- en westrand) in een gebied met middelhoge verwachting. Op deze gebieden bestaat de mogelijkheid dat er gebouwd gaat worden. Voor dit laatste gebied geldt de doelstelling dat de eventuele gevonden resten in huidige staat worden behouden. De voorwaarde hiervoor is dat er geen bodemingrepen groter dan 2.500 m² en dieper dan 30 cm onder het maaiveld plaatsvinden. Deze zonering is in het bestemmingsplan 'Buitengebied Oost' (2020) aangeduid met dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 3 in het bestemmingsplan). Om deze reden is archeologisch onderzoek benodigd.

5.12.2 Onderzoek

In 2024 is door Vestigia Archeologie en Cultuurhistorie een vooronderzoek uitgevoerd voor het plangebied van de voorgenomen ontwikkeling. Dit onderzoek is opgenomen als **bijlage 7**. De conclusies zijn hieronder samengevat.

Op basis van het bureauonderzoek is een zonering aan te wijzen binnen het plangebied, met een tweetal verwachtingszones; grotendeels een lage archeologische verwachting en deels een middelhoge verwachting. Voor de zone met een middelhoge verwachting, aan de noordwestzijde van het plangebied, wordt geadviseerd een dubbelbestemming te hanteren, met een onderzoekspllicht bij ingrepen groter dan 2500 m² en ingrepen dieper dan 30 cm beneden maaiveld. Voor de rest van het plangebied met de lage verwachting wordt geen dubbelbestemming of onderzoekspllicht geadviseerd.

De grootste kans op het aantreffen van resten van historische bebouwing geldt voor de strook tussen de Burgemeester Bakhuizenlaan en de kavelsloot aan de zuidzijde daarvan (buiten het plangebied). Het plangebied met de geplande ingrepen ligt ten zuiden van de kavelsloot. Normaliter is een proefsleuvenonderzoek de meest geëigende prospectiemethode voor het opsporen van resten van historische bebouwing. Omdat de kans op het aantreffen van archeologische resten gezien de afstand tot de dijk hier lager is dan direct langs de dijk, wordt geadviseerd om in het gedeelte met een middelhoge verwachting ten zuiden van de kavelsloot (ca. 1 hectare) in eerste instantie een verkennend/karterend booronderzoek uit te voeren om de bodemopbouw en de mate van verstoring in kaart te brengen.

Het bevoegd gezag neemt uiteindelijk een besluit ten aanzien van het beëindigen of verder laten verlopen van het onderzoeksproces. De gemeente heeft tijdens de voorbereiding van deze planwijziging het rapport beoordeeld, en onderkent het onderzoek en daarin opgenomen advies.

In de regels van deze omgevingsplanwijziging is voor het gebied met middelhoge verwachting een aandachtsgebied voor archeologie opgenomen, conform het advies. Voor bouwactiviteiten en het uitvoeren van werken en werkzaamheden binnen dit gebied die de vrijstellingsgrens overschrijden geldt een vergunningplicht. De activiteiten zijn alleen toegelaten als de archeologische waarden niet worden geschaad, of mogelijke schade kan worden voorkomen door het verbinden van voorschriften aan de vergunning. Om de archeologische waarde van de betrokken locatie vast te stellen dient een archeologisch rapport te worden overlegd.

5.12.3 Conclusie

Voor werkzaamheden binnen het gebied met middelhoge verwachting die dieper reiken dan 0,3 m -mv, moet op grond van de planregels worden aangetoond dat de archeologische waarden niet worden geschaad en een archeologisch rapport worden overlegd. Voor de andere gronden gelden vanuit archeologie geen belemmeringen. Vanuit dit aspect is sprake van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

5.13 Duurzaamheid

5.13.1 Kader

Er is geen wettelijk kader voor ruimtelijke plannen op het gebied van energie, klimaatadaptatie en circulariteit, maar er zijn wel nationale, regionale en lokale doestellingen waarmee aan de doelbijdrage kan worden getoetst.

Nationaal klimaatbeleid

De afgelopen jaren heeft de nationale overheid haar duurzaamheidsdoelen en de benodigde acties in verschillende documenten en afspraken vastgelegd. In 2013 zijn er afspraken gemaakt met het bedrijfsleven over onder andere besparing en meer duurzame opwekking in het Energieakkoord. In 2015 is er tijdens een VN-klimaatop in Parijs een nieuw internationaal klimaatakkoord opgesteld. Het doel hiervan is om de opwarming van de aarde te beperken tot ruim onder de 2 graden Celsius en minimaal 1,5 graden. In 2016 heeft de overheid vervolgens in de Energie-agenda vastgelegd hoe een CO₂-arme energievoorziening in 2050 gerealiseerd kan worden. In 2018 zijn deze afspraken verder uitgebreid met een nationale Klimaatwet. Deze stelt dat in 2030 een CO₂-reductie van 49% ten opzichte van 1990 gerealiseerd moet zijn. In 2050 moet dit minimaal 95% zijn. In een nationaal klimaatakkoord worden afspraken gemaakt hoe deze doelen gehaald gaan worden. Op 28 juni 2019 heeft het kabinet het klimaatakkoord gepubliceerd.

Als onderdeel van het nationale klimaatakkoord is ook afgesproken om op regionaal niveau samen te werken aan de energietransitie. Daarbij gaat het specifiek over lokale duurzame opwekking, besparing en de warmtetransitie. Dit resulteert in dertig regionale energiestrategieën (de RES). De regio's krijgen ondersteuning van het Nationaal Programma RES. Via de RES kan de besluitvorming omtrent de ruimtelijke inpassing van de duurzame energieopwekking en de energie-infrastructuur worden voorbereid in goed overleg met alle maatschappelijke partners en betrokkenen binnen de regio.

Wet Voortgang Energie Transitie

Op 1 juli 2018 is de Wet Voortgang Energie Transitie (VET) in werking getreden. Deze Wijzigingswet heeft een aantal aanpassingen doorgevoerd in de Gaswet en de Elektriciteitswet. Door de wijziging van de Gaswet mag een netbeheerder geen aardgasaansluiting meer verzorgen voor nieuwbouw. De aansluitplicht is dus vervallen, waarmee nieuwbouw niet meer aangesloten kan worden op het aardgasnet. Een belangrijk aandachtspunt is dat dit alleen geldt voor kleinverbruikers. Kleinverbruikers hebben een gasmeter tot en met G25 (een doorlaatwaarde tot en met 40 m³ per uur). Veel grotere kantoorpanden en bedrijven hebben een grotere aansluiting en hebben dus nog steeds recht op een aardgasaansluiting. Daarnaast biedt de Wet VET het college de ruimte om gebieden aan te wijzen waar netbeheerders geen nieuwe aardgasaansluitingen meer mogen verzorgen. Van deze

bevoegdheid mag alleen gebruik worden gemaakt als er is voorzien in alternatieve voorzieningen. Dit heeft echter alleen invloed op kleingebruikers. Voor grootverbruikers vervalt het recht op een gasaansluiting hiermee dus niet. De wetgeving biedt ook ruimte aan het college van B&W om bij zwaarwegende redenen van algemeen belang uitzonderingen te maken en toch in een gasaansluiting te voorzien.

Landelijke maatlat groene klimaatadaptieve gebouwde omgeving

In 2023 heeft de Rijksoverheid de Landelijke maatlat groene klimaatadaptieve gebouwde omgeving uitgebracht. Deze maatlat biedt richtlijnen en prestatie-eisen voor klimaatadaptief bouwen en daarmee de ruimtelijke omgeving voorbereidt op de gevolgen van klimaatverandering. De maatlat stimuleert gemeenten en ontwikkelaars om bebouwing in te richten ten behoeve biodiversiteit en het tegengaan van onder andere wateroverlast, droogte, hittestress en bodemdaling. De maatlat schrijft geen voorschriften maar kan ingezet worden als instrument om de leefomgeving veerkrachtiger te maken tegen de gevolgen van klimaatverandering en bevordert daarmee een duurzame en gezonde fysieke leefomgeving.

Convenant klimaatadaptief bouwen

Als aanvulling op de landelijke maatlat groene klimaatadaptieve gebouwde omgeving is de Convenant klimaatadaptief bouwen een overeenkomst tussen verschillende partijen die zich committeren aan het bouwen van klimaatbestendige nieuwbouw. Het convenant legt de principes vast in een programma van eisen en stimuleert de samenwerking tussen gemeenten en ontwikkelaars. Zo wordt klimaatadaptief inrichten van de openbare ruimte de norm en bevordert dit een duurzame en gezonde fysieke leefomgeving.

5.13.2 Onderzoek

Bedrijventerrein Drechthoek II moet een toekomstbestendig bedrijventerrein zijn. Hierom zijn in 2015 doelen opgezet om een raamwerk te creëren voor mondiale duurzame ontwikkeling richting 2030. Bij voorgenomen ontwikkeling ligt de nadruk op klimaatadaptatie, natuurinclusief, circulariteit, energietransitie en gezondheid en welzijn.

Klimaatadaptatie

Het toekomstige bedrijventerrein wordt toekomstbestendig en klimaatadaptief ingericht. Dit betekent dat het gebied is voorbereid op de gevolgen van klimaatverandering, waaronder wateroverlast, hittestress, droogte en bodemdaling. Dit betekent dat zowel de inrichting van de buitenruimte als de bebouwing voldoen aan de Landelijke maatlat groene klimaatadaptieve gebouwde omgeving en Convenant Klimaatadaptief Bouwen Provincie Zuid-Holland. Er wordt met name ingericht op de waterberging: het opvangen, bufferen, infiltreren en afkoppelen van hemelwater. Dit wordt gerealiseerd door onder andere waterdoorlatende parkeervlakken, groenvlakken en groene daken te creëren.

Natuurinclusiviteit

Op het toekomstige bedrijventerrein wordt ruimte gereserveerd voor biodiversiteit op, aan of in de toekomstige bebouwing, zodat er (inheemse) planten en diersoorten kunnen leven. Een natuurinclusieve inrichting bevordert de biodiversiteit en de gezondheid en het welzijn van de gebruikers van het toekomstige bedrijventerrein. In het stedenbouwkundig ontwerp wordt dit gerealiseerd door middel van groenstroken, natuurlijke watergangen, plaatsen van bomen en struiken en te verbinden met de bestaande groenstructuren.

Circulariteit

Voor het ontwerpen van de openbare ruimte en bebouwing gelden acht ontwerpprincipes. Deze zijn gericht op flexibiliteit en losmaakbaarheid, hergebruik en minder materiaalgebruik. Bij elk ontwerp wordt gekeken of het door hergebruik en minder gebruik er zo circulair mogelijk gebouwd kan worden.

Energietransitie

Met betrekking tot de energietransitie ligt de focus op toekomstbestendigheid en zelfvoorzienendheid. De bedrijven zorgen gedeeltelijk voor eigen energieopwekking door middel van zonnepanelen en energiezuinige maatregelen te treffen. Naast het minimaliseren van energieverbruik wordt duurzame mobiliteit ondersteund. Bij nieuwbouw moeten bedrijfspanden met meer dan 10 parkeerplaatsen minimaal 1 laadvoorziening hebben. Ook moet 1 op de 5 plaatsen een aansluiting voor een laadpaal hebben. Tot slot komt er op de bedrijventerreinen geen gasaansluiting. Naast stroom wordt onderzocht of er alternatieve energiebronnen beschikbaar zijn en of er aangesloten kan worden op de Lokale Energie Strategie (LES) van de gemeente.

5.13.3 Conclusie

Op basis van het bovenstaande wordt er rekening gehouden met het inpassen van duurzaamheidsmaatregelen. Het aspect duurzaamheid heeft geen negatieve invloed heeft op het realiseren van een veilige en gezonde fysieke leefomgeving. Vanuit dit aspect is er daarom sprake van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

5.14 Mobiliteit

5.14.1 Kader

Op basis van de Omgevingswet dient de aanvaardbaarheid van het effect van nieuwe ontwikkelingen op de verkeersafwikkeling, bereikbaarheid, leefbaarheid en verkeersveiligheid te worden onderbouwd.

5.14.2 Verkeersstructuur

Hoofdverkeersstructuur

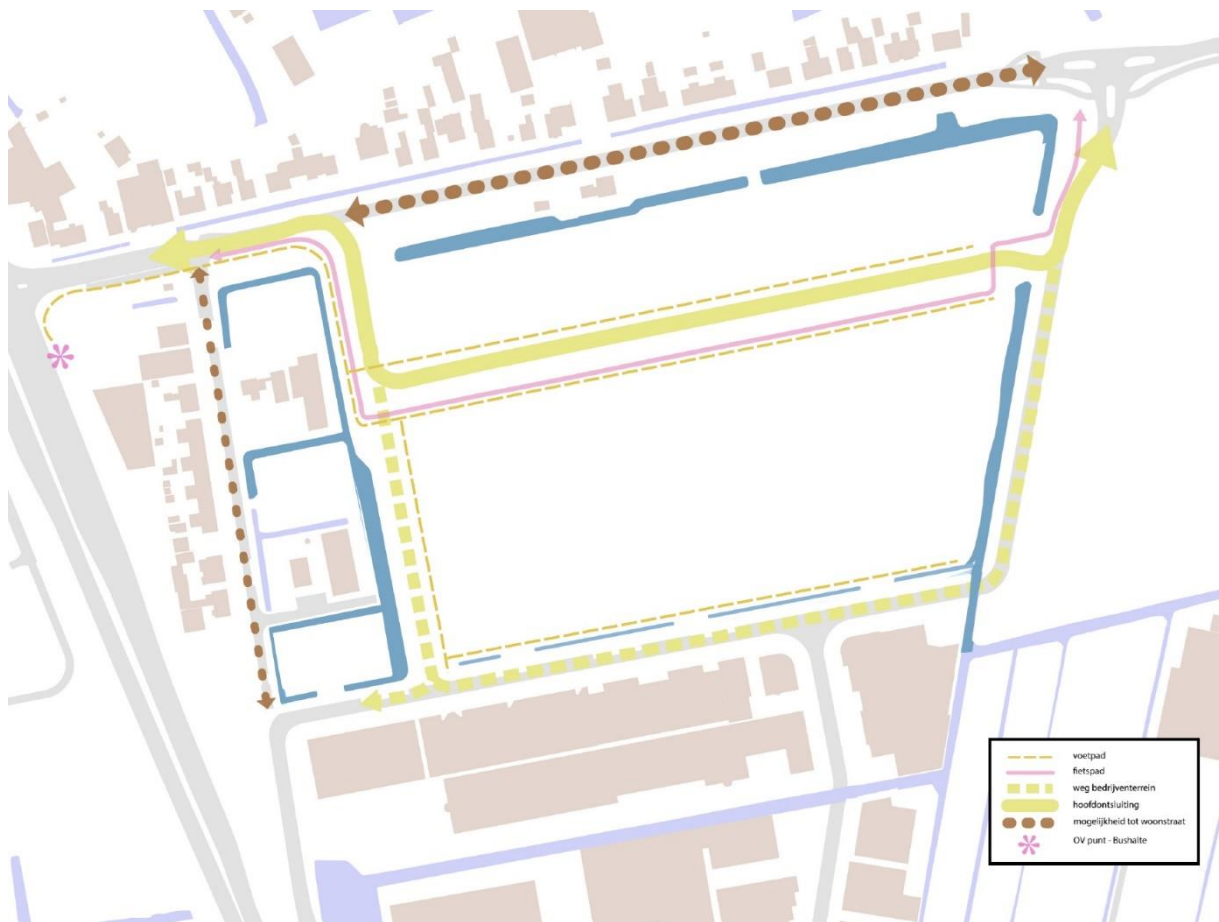
Om het bedrijventerrein toekomstbestendig in te richten is het uitgangspunt een goede bereikbaarheid en toegankelijkheid voor alle verkeersvormen. Daarvoor zijn goede verkeersstructuren van belang. De beoogde nieuwe verkeersstructuur in en om het plangebied is te zien in afbeelding 5.4.

Als hoofdontsluiting voor het bedrijventerrein wordt een nieuwe ontsluitingsweg in het plangebied aangelegd. De nieuwe weg komt te lopen door het nieuwe bedrijventerrein, tussen het noordelijke en zuidelijke kavelgebied. De weg sluit aan de noordwestkant aan op de Burgemeester Bakhuizenlaan, die zorgt voor ontsluiting richting de N207. Via een bocht loopt de weg parallel aan de Burgemeester Bakhuizenlaan en de Waaier richting het oosten. Daar sluit de weg aan op de Overloop, die vervolgens aansluit op de Herenweg richting Kudelstaart. In de bocht van de ontsluitingsweg aan de zuidwestkant wordt daarnaast via een vertakking richting het zuiden een verbinding gerealiseerd met de Waaier. Zo sluit de nieuwe wegenstructuur ook aan bij het bestaande bedrijventerrein.

De ontsluitingsweg wordt breed opgezet met een gescheiden fietspad en ruimte voor voetgangers. Het aantal inritten wordt beperkt ten behoeve van de veiligheid en ruimtelijke kwaliteit van de weg. Er zal een maximumsnelheid van 50 km/u gelden, waarbij de haakse bochten worden ingericht voor een rijsnelheid van 30 km/u.

Met het oog op de ontwikkeling van het bedrijventerrein en de weg zijn verschillende scenario's en varianten onderzocht. Op basis daarvan is de gekozen verkeersstructuur als voorkeursvariant naar voren gekomen. Ook is een mobiliteitsstudie uitgevoerd die ingaat op het ontwerp van de nieuwe weg en van de omliggende fiets- en voetgangersroutes. Op basis hiervan zal de precieze inrichting en vormgeving van de nieuwe wegenstructuur worden bepaald.

De nieuwe weg zal in ieder geval dienen als hoofdontsluiting van het nieuwe (en bestaande) bedrijventerrein. Deze weg op het bedrijventerrein is de 'basisvariant'. Daarnaast wordt rekening gehouden met een alternatieve variant, waarin de weg ook functioneert als bovenlokale verbinding tussen de N207 en Kudelstaart. In het stedenbouwkundig plan is daarom de mogelijkheid voor een alternatieve inrichting open gehouden. Op die manier zou de Burgemeester Bakhuizenlaan, op dit moment de hoofdontsluitingsweg tussen Leimuiden en Kudelstaart, kunnen worden ingericht als woonstraat voor bestemmings- en langzaam verkeer. Hetzelfde geldt voor de Oosterweg, die dit karakter nu al meer heeft. Zo kunnen deze wegen worden ontlast en verkeershinder worden verminderd. De inrichting en uitvoering van de woonstraat zal in dat geval later verder worden uitgewerkt.



Afbeelding 5.4: Verkeer en ontsluiting Drechthoek II (bron: AW Groep, juni 2025).

Openbaar vervoer en langzaam verkeer

In de huidige situatie vormt de Burgemeester Bakhuizenlaan de regionale fietsroute tussen Leiden en Kudelstaart. In de nieuwe situatie (zie afbeelding 5.4) blijft deze regionale fietsverbinding voor het doorgaande fietsverkeer over de Burgemeester Bakhuizenlaan (en Oosterweg) behouden. Als deze weg wordt ingericht als woonstraat voor bestemmings- en langzaam verkeer ontstaat hier een veiligere situatie voor langzaam verkeer. Daarnaast wordt door het plangebied een nieuw fietspad aangelegd. De ontsluitingsweg wordt breed opgezet met een gescheiden fietspad en ruimte voor voetgangers. Een gescheiden fietspad draagt bij aan de verkeersveiligheid. Op de overige wegen bevinden fietsers zich op de rijbaan, wandelpaden zijn gescheiden. De fietsroute sluit via de Oosterweg ook aan op de fietsverbinding richting het zuiden van Leimuiden. Op deze manier zijn de bedrijfskavels ook goed voor langzaam verkeer bereikbaar.

Naast de bereikbaarheid voor voetgangers en fietsers wordt ook het gebruik van openbaar vervoer gestimuleerd. Middels een doorlopend trottoir naar de bushalte aan de N207 zullen alle bedrijfspertalen binnen 10 minuten bereikbaar zijn.

5.14.3 Verkeersgeneratie en -afwikkeling

Verkeersgeneratie

Met het oog op de beoogde ontwikkeling, heeft Mobycon de verwachte verkeersgeneratie van het bedrijventerrein in beeld gebracht. De bijbehorende notitie is opgenomen in **bijlage 8**. Hierin is de verkeersgeneratie berekend aan de hand van de CROW-publicatie 744 'Parkeerkencijfers 2024'. Daarbij is gebruik gemaakt van de kencijfers voor werkgebieden. De CROW-publicatie onderscheidt verschillende categorieën werkmilieus. Het bedrijventerrein Drechthoek II komt het meest overeen met type II 'hoogwaardig bedrijvenpark'.

Het kencijfer voor de verkeersgeneratie van een hoogwaardig bedrijvenpark bedraagt 208 motorvoertuigbewegingen per weekdagemaal per netto hectare. Uitgangspunt voor de berekening voor Drechthoek II is een netto oppervlakte van de uitgeefbare kavels van 39.165 m², circa 3,9 hectare. Hieruit volgt een verkeersgeneratie van $(3,9165 * 208 =)$ 815 motorvoertuigbewegingen per weekdagemaal. Verkeerskundig gezien is niet het weekdagemaal, maar het werkdagemaal relevant. CROW schrijft hierbij een omrekenfactor van 1,33 voor. De verkeersgeneratie per werkdagemaal bedraagt zodoende $(815 * 1,33 =)$ 1.086 motorvoertuigbewegingen.

De verwachte verkeersgeneratie in motorvoertuigbewegingen bestaat voor 83,7% uit personenauto's (licht verkeer) en voor 16,3% uit vrachtverkeer (middelzwaar/zwaar verkeer). Van het zware verkeer bestaat 48% uit lichte vrachtauto's (middelzwaar verkeer) en 52% uit zware vrachtauto's (zwaar verkeer).

Verkeersmodel

Met de berekende verkeersgeneratie als input heeft Royal HaskoningDHV de verkeersafwikkeling modelmatig doorerekend. Daartoe zijn de toekomstige wegstructuur en intensiteiten toegevoegd aan het regionale verkeersmodel Holland-Rijnland (VMHR 1.0, voor het prognosejaar 2040min). De daarbij gehanteerde uitgangspunten zijn beknopt samengevat in de notitie in **bijlage 9**.

Verkeersafwikkeling – prognosejaar 2040 ('plan 2040 minimum')

Op basis van de verkeersgeneratie en modelberekeningen heeft Goudappel vervolgens een afwikkelingsberekening uitgevoerd, voor het kruispunt N207 – Burgemeester Bakhuizenlaan (zie **bijlage 10**). Op basis daarvan is geanalyseerd wat voor dit kruispunt het effect is van de planontwikkeling met extra verkeer voor de maatgevende ochtend- en avondspitsperiode in het prognosejaar 2040. Daartoe is de situatie met planontwikkeling afgezet tegen de referentievariant. De gehanteerde uitgangspunten zijn in het rapport beschreven.

Uit de rekenresultaten volgt dat in de referentievariant het kruispunt de intensiteiten in beide spitsperiodes goed kan verwerken. De berekende cyclustijd ligt rond de 90 seconden. In de ochtend wordt de streefwaarde van 90 seconden voor een bestaande VRI-kruising behaald, in de avond niet. Wel heeft het kruispunt in beide periodes nog ruimte voordat de grens van maximaal 120 seconden cyclustijd wordt overschreden.

In de planvariant neemt de cyclustijd in de ochtendspits lichtelijk toe van 87 tot 95 seconden. Dit blijft ver onder de maximum cyclustijd van 120 seconden. Van de maatgevende conflictgroep voor deze variant is voor één richting (03) het verkeersaanbod duidelijk gestegen ten opzichte van de referentievariant. De overige richtingen kennen geen of kleine verschillen. Richting 03 krijgt dan ook een langere groentijd, dit is een mogelijke verklaring

voor de enigszins gestegen cyclustijd. Daarnaast zit in de ochtendspits een busrichting in de maatgevende conflictgroep. Omdat de bus niet in elke cyclus aanwezig is zal vaker een cyclustijd met 83 seconden voorkomen.

In de avondspits neemt de cyclustijd lichtelijk toe ten opzichte van de referentievariant van 95 naar 98 seconden. Dit is hoger dan de ochtendspits, maar valt nog onder de 120 seconden maximum cyclustijd. Daarom verloopt de afwikkeling op dit kruispunt nog soepel, zelfs als het verkeersaanbod enigszins zou verhogen. Het kruispunt heeft in de ochtendspits en avondspits een restcapaciteit van 10%.

Uit de berekeningen blijkt verder dat qua wachtrijlengtes, in de spitsperioden bij enkele richtingen op de gemeentelijke wegen (richtingnummering 04, 05 maar ook 10 en 11) blokkades kunnen optreden. Dit kan leiden tot matige tot ernstige verkeershinder. Overige toenames in wachtrijlengte leveren geen blokkadevorming op. Naast deze toenames zijn ook veel gelijke of afgenomen wachtrijlengtes waargenomen, waardoor er verder weinig ernstige hinder wordt geïntroduceerd door de nieuw berekende intensiteiten.

Verkeersafwikkeling – maximum planvariant 2040 ('plan 2040 maximum')

Naar aanleiding van de hierboven beschreven onderzoeksresultaten inzake de verkeersafwikkeling op het kruispunt Burgemeester Bakhuizenlaan – N207 heeft overleg plaatsgevonden tussen de gemeente en de provincie. Daaruit is naar voren gekomen dat het, in het kader van een 'worst case'-beschouwing, ook gewenst is om de afwikkeling te berekenen op basis van een maximum planvariant ('plan 2040 max'). De resultaten hiervan zijn opgenomen als **bijlage 12** bij deze motivering. De conclusies wijken niet erg af van het onderzoek met de '2040 min'-variant; zie onderstaande tabel. Bovendien zijn de berekende toenames in deze worst-case variant niet (enkel) het gevolg van Drechthoek II, maar het gevolg van de insluiting van alle zachte plannen (plannen zonder formele planologische status) in de berekeningen.

	ochtendspitsuur	avondspitsuur
Referentie 2040 min	87	95
Plan 2040 min	95	98
Plan 2040 max	96	113

Tabel 5.2: cyclustijden VRI kruispunt Burgemeester Bakhuizenlaan – N207 in de onderzochte scenario's (bron: Goudappel, november 2025).

De cyclustijden liggen boven 90 seconden. De provincie streeft naar cyclustijden op of onder de 90 seconden, maar dit is voor dit ingewikkelde kruispunt met voetgangers, fietsers, HOV-banen met prioriteit en een zeer hoge verkeersintensiteit, een vrijwel onmogelijke opgave. Dit geldt met name aan de west- en oostkant van het kruispunt. De problemen zijn reeds aanwezig, ook zonder de ontwikkeling van Drechthoek II. Bovendien ligt de cyclustijd in de ochtendspits slechts enkele seconden boven de streefwaarde, en wordt die verhoogd door bussen. Zonder bussen verlaagt de cyclustijd naar 90 seconden. De meeste cycli hebben geen bussen, dus het grootste deel van de ochtend ligt de cyclustijd niet boven de streefwaarde.

De conclusie is dat de verschillen in de onderzochte scenario's klein zijn en dat de problemen reeds aanwezig zijn, ook zonder de ontwikkeling van Drechthoek. Dit is bekend, en er zijn wensen voor een ongelijkvloerse kruising, maar daarover zijn nog geen definitieve afspraken gemaakt tussen de gemeente en de provincie. Dit zal verder onderzocht moeten worden.

5.14.4 Parkeren

Voor wat betreft parkeren hanteert de gemeente Kaag en Braassem de 'Nota parkeernormen 2018' als toetsingskader voor nieuwe ontwikkelingen. Hierin zijn per gebied en per functie parkeernormen vastgelegd.

Voorliggend plangebied ligt in het buitengebied, volgens de gebiedsindeling van de Nota parkeernormen 2018. In bijlage 2 bij de nota zijn de parkeernormen opgenomen voor onder meer de functie werken. Daarbij is onderscheid gemaakt in verschillende typen werkfuncties, waarvoor verschillende parkeernormen gelden.

Aan de hand van deze parkeernormen is in het stedenbouwkundig plan al een voorlopige parkeerberekening en parkeeroplossing uitgewerkt. Op basis van een voorlopig programma is een parkeerbalans opgesteld, waaruit de verwachte parkeerbehoefte volgt. Daarmee is een proefverkaveling uitgewerkt met een mogelijke invulling van de benodigde parkeerplaatsen en -terreinen in het plangebied, te zien in afbeelding 5.5.



Afbeelding 5.5: Conceptinulling parkeren Drechthoek II (bron: AW Groep, juni 2025).

Uitgangspunt in de parkeeroplossing is dat de kaveleigenaren het parkeren zo veel mogelijk oplossen op eigen terrein, aan de voorzijde van de bedrijfskavels of geclusterd langs de wegen. Dat sluit aan bij het uitgangspunt van de Nota parkeernormen. Bestaande parkeerplaatsen worden zo veel mogelijk behouden, waar die door de inrichting van het gebied verloren gaan worden die gecompenseerd. Door parkeerplaatsen langs de weg te clusteren in blokken van vier, kunnen ze ook gebruikt worden als vrachtwagenparkeerplaats. Verder wordt in de openbare ruimte voorzien in voldoende parkeerplaatsen voor bezoekers.

Door de menging van verschillende bedrijfstypen kan de parkeerbehoefte variëren tussen bedrijven. De parkeernormen hangen af van het type bedrijf. In de voorlopige parkeerbalans is bijvoorbeeld voor bedrijfsverzamelgebouwen het bruto vloeroppervlak ingeschat op basis van de verbeelde bebouwde oppervlakten. Bij de andere bedrijfskavels is het weergegeven bebouwd oppervlak meegerekend als bruto vloeroppervlak (arbeidsextensieve vorm). Bij een invulling met meer arbeidsintensieve bedrijvigheid, zal de kaveleigenaar meer ruimte moeten creëren voor het parkeren. Uit de conceptuitwerking van de parkeeroplossing blijkt dat met het plan de parkeerbehoefte goed kan worden ingevuld, en dat er ook bij andere typen bedrijven voldoende ruimte is voor het parkeren. Uiteindelijk is het aan de kaveleigenaren om hieraan op eigen terrein invulling te geven, dan wel te zorgen voor een collectieve invulling met andere perceeleigenaren.

In deze omgevingsplanwijziging is een regeling voor parkeren opgenomen. De basisregel is een zorgplicht, die stelt dat degene die een bouwactiviteit of gebruiksactiviteit verricht verplicht is om te voorzien in voldoende parkeergelegenheid. Daaraan wordt in ieder geval voldaan als er op eigen terrein voldoende parkeergelegenheid is (oftewel, buiten het eigen terrein geen parkeergelegenheid nodig is). Het bevoegd gezag kan dit nader invullen door een maatwerkvoorschrift te stellen of een voorschrift aan een omgevingsvergunning te verbinden. Daarbij moet de geldende Nota parkeernormen in acht genomen worden. Met die beleidsregels geeft het college invulling aan zijn bevoegdheid tot het stellen van maatwerk- of vergunningvoorschriften.

5.14.5 Conclusie

De voorgenomen ontwikkeling heeft voor wat betreft het aspect mobiliteit geen negatieve invloed op het realiseren van een veilige en gezonde fysieke leefomgeving. Dit aspect draagt op zichzelf daarom bij aan een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

5.15 Overige aspecten

5.15.1 Inleiding

Naast de hiervoor beschreven omgevingsaspecten kunnen er nog andere belemmeringen in of nabij het plangebied aanwezig zijn die van invloed kunnen zijn op de planvorming. Het gaat bijvoorbeeld om de aanwezigheid van straalpaden, planologisch relevante kabels en leidingen (zoals waterleidingen, hoogspanningsverbindingen of rioleringsleidingen), beschermingszones en dergelijke.

5.15.2 Luchthaven Schiphol

Luchthavenindelingsbesluit Schiphol

Het plangebied van deze wijziging bevindt zich op circa 7,5 km afstand van Schiphol. De locatie valt binnen het beperkingengebied van de luchthaven Schiphol, zoals aangewezen in het Luchthavenindelingsbesluit Schiphol (LIB-S). Voor dit beperkingengebied zijn in het LIB-S regels opgenomen omtrent de functie en het gebruik van locaties in de omgeving van de luchthaven. In deze paragraaf is het plan getoetst aan de eisen uit het LIB-S.

Geluid en externe veiligheid (bijlage 3)

Op de kaart in bijlage 3 bij het LIB-S valt het plangebied net binnen het beperkingengebied geluidgevoelige gebouwen (nummer 4) en het afwegingsgebied geluid en EV (nummer 5). Het plangebied ligt niet binnen een sloopzone vanwege geluid of externe veiligheid of binnen een beperkingengebied kwetsbare objecten.

Op de met nummer 4 aangewezen locaties gelden beperkingen voor nieuwe geluidgevoelige gebouwen (artikel 2.2.1c). Deze wijziging voorziet enkel in bestaand gebruik van een geluidgevoelig gebouw, namelijk de twee bestaande woningen. De (her)bouwmogelijkheden bieden enkel ruimte voor een nieuw geluidgevoelig gebouw ter vervanging van een bestaand geluidgevoelig gebouw.

Op de met nummer 5 aangewezen locaties zijn buiten bestaand stedelijk gebied geen nieuwe woningbouwlocaties toegestaan, en wordt in een omgevingsplan gemotiveerd op welke wijze rekening is gehouden met de mogelijk gevolgen van een vliegtuigongeval met meerdere slachtoffers op de grond als gevolg van ruimtelijke ontwikkelingen (artikel 2.2.1d).

Motivering bouwen binnen afwegingsgebied externe veiligheid (LIB-S, bijlage 3, nummer 5)

Deze omgevingsplanwijziging staat geen nieuwe woningbouwlocaties toe. Met de ontwikkeling wordt het agrarisch gebied omgevormd tot een bedrijventerrein, waardoor het aantal aanwezigen in het plangebied

toeneemt ten opzichte van de huidige situatie. In het geval van een incident zal het aantal slachtoffers in het gebied daarom toenemen ten opzichte van de huidige situatie. Desondanks wordt de ontwikkeling toch als aanvaardbaar gezien vanwege de volgende redenen:

- De functie 'bedrijventerrein' past goed in het gebied. Een bedrijventerrein heeft doorgaans een laag aanwezigheidspercentage. In bijvoorbeeld een woonwijk of kantorenpark worden veel hogere personendichtheden bereikt.
- In het plangebied worden geen functies mogelijk gemaakt die specifiek bedoeld zijn voor personen met een beperkte zelfredzaamheid, zoals ouderen of gehandicapten.
- Het plangebied ligt ver van de PR 10^{-6} contour vandaan, waardoor de kans op een vliegtuigongeval relatief zeer klein is.
- Het bedrijventerrein wordt aan alle zijden begrensd door wegen, waardoor vanuit het plangebied in alle richtingen gevlucht kan worden.
- Bij de uitwerking van het stedenbouwkundig ontwerp en de indeling van de openbare ruimte zal rekening worden gehouden met de bereikbaarheid en keermogelijkheden van hulpverleningsdiensten en opstelplaatsen in relatie tot ingangen van gebouwen. De wegenstructuur in en rond het plangebied dient te voldoen aan de door de brandweer gestelde minimumeisen betreffende uitvoering en inrichting. In de directe omgeving van het plangebied is de brandweerpost Leimuiden aanwezig.
- De aanwezigheid van effectieve bluswatervoorziening is tevens een belangrijk aandachtspunt.
- De nieuwbouw dient te voldoen aan de eisen uit het Besluit bouwwerken leefomgeving (Bbl). Aanwezigen in gebouwen zijn daardoor goed beschermd tegen hittestraling in het geval een vliegtuig in de nabije omgeving neerstort.
- Het plangebied is gelegen binnen het bereik van het Waarschuwings- en Alarmerings Systeem (WAS-palen) en daarnaast biedt NL-Alert de mogelijkheid om aanwezigen in het gebied te informeren hoe te handelen.

Toetshoogtes (bijlage 4 en 4a)

Op de kaart in bijlage 4 en 4a zijn respectievelijk maatgevende toetshoogtes en toetshoogtes in verband met radar opgenomen. Ter plaatse van het plangebied is een toetshoogte van 130 tot 140 m NAP aangewezen, en een toetshoogte voor radar van 60 tot 80 m NAP. Deze wijziging staat geen gebouwen of andere objecten toe die reiken tot de aangewezen toetshoogten. De maximale bouwhoogten binnen dit plan zijn ruimschoots lager dan 60 m NAP. De ontwikkeling vormt zodoende geen belemmering voor het functioneren van de luchthaven.

Vogels, windturbines en lasers (bijlage 5 en 6)

Het plangebied ligt buiten de zone waar beperkingen gelden voor vogelaantrekkende werking van activiteiten, zoals opgenomen in bijlage 5 van het LIB-S.

Het plangebied valt binnen de toetszone voor windturbines en laserinstallaties, zoals opgenomen in bijlage 6 van het LIB-S. Binnen het plangebied worden geen windturbines of laserinstallaties mogelijk gemaakt, waardoor niet getoetst hoeft te worden aan de speciale eisen die gelden voor deze objecten.

Omgevingsverordening provincie Zuid-Holland

Hiernaast valt het plangebied ook binnen de in de omgevingsverordening van Zuid-Holland aangewezen 'LiB-5 contour Schiphol' (paragraaf 7.3.6). Binnen deze contour gelden beperkingen voor het toelaten van nieuwe woningen in een omgevingsplan. Deze wijziging voorziet enkel in het omzetten van de bestaande agrarische bedrijfswoningen naar burgerwoningen. De mogelijkheid die dit plan biedt tot eventuele herbouw van deze woningen, valt bovendien binnen het in de verordening aangewezen 'gebied binnen de bebouwingscontour van de streekplannen uit 2003 binnen de LiB-5 contour Schiphol'. Deze wijziging voldoet zodoende aan de provinciale instructieregels.

5.15.3 Energie-infrastructuur en overige aspecten

Het plangebied bevindt zich niet in de aanwezigheid van straalpaden of andere beschermingszones. Binnen het plangebied lopen daarnaast geen planologisch relevante kabels of (hoogspannings-)leidingen. Ook is in en rondom het plangebied geen sprake van overige omgevingsaspecten die voor de ontwikkeling relevant of mogelijk een belemmering zijn.

6 Financiële en maatschappelijke haalbaarheid

6.1 Kostenverhaal

Het verhaal van de gemaakte kosten is aan de orde indien de wijziging van het omgevingsplan een nieuwe (gebieds-)ontwikkeling mogelijk maakt met daarin kostenverhaalplichtige activiteiten. Die activiteiten zijn aangegeven in artikel 8.13 van het Omgevingsbesluit.

Indien de wijziging van het omgevingsplan nieuwe kostenverhaalplichtige activiteiten mogelijk maakt, dient het kostenverhaal via een van onderstaande opties te worden verzekerd:

- a. anderszins, via een overeenkomst, bijvoorbeeld:
 1. een anterieure overeenkomst met de initiatiefnemer van de kostenverhaalplichtige activiteit; of
 2. via de gronduitgifte-overeenkomst tussen gemeente en een toekomstige eigenaar, indien de gemeente het volledige kostenverhaalsgebied in eigendom heeft;
- b. via regels over kostenverhaal in het omgevingsplan. Die regels hebben in ieder geval betrekking op het verhalen van kosten (gekoppeld aan een kostenverhaalsgebied). Net als in een exploitatieplan (onder de Wro) kunnen in dit verband ook regels worden opgenomen over fasering van en koppelingen tussen werkzaamheden en/of activiteiten, locatie-eisen en woningbouwcategorieën (artikel 5.161c Bkl).

In het wijzigingsbesluit van het omgevingsplan moet de keuze voor een van de opties voor het kostenverhaal gemotiveerd worden (in de motivering). Het kostenverhaal dient te worden verzekerd voor elke wijziging van het omgevingsplan.

Met dit plan is sprake van kostenverhaalplichtige activiteiten. Tussen de initiatiefnemer en de gemeente is een anterieure overeenkomst gesloten. Met deze overeenkomst is anderszins in het kostenverhaal voorzien. Daardoor is het opstellen van kostenverhaalsregels niet noodzakelijk. De initiatiefnemer zal geheel voor eigen rekening en risico overgaan tot de ontwikkeling en realisatie van het plan.

6.2 Participatie

Tijdens de planvorming en in voorbereiding op deze omgevingsplanwijziging zijn op verschillende momenten omwonenden en andere belanghebbenden betrokken. Tijdens deze bijeenkomsten zijn de plannen gepresenteerd en is ruimte geboden aan belanghebbenden om hun belangen en input kenbaar te maken. Hieronder volgt een beknopt overzicht van het participatietraject. In **bijlage 15** bij deze motivering is het volledige verslag van het participatietraject opgenomen.

Op 12 december 2023 hebben het projectteam Drechthoek II en de gemeente de plannen voor het bedrijventerrein Drechthoek II in een informatiebijeenkomst toegelicht aan de omwonenden en omliggende bedrijven uit de omgeving van Leimuiden. Aan de hand van visualisaties hebben de participanten de gelegenheid gekregen vragen te stellen aan de aanwezige experts en consultatie.

Over het algemeen waren de aanwezige participanten te spreken over het plan en hebben zij vertrouwen in dat er een mooi bedrijventerrein gerealiseerd zal worden. Wel zijn enkele aandachtspunten aangegeven, met name over de verkeerssituatie en verkeersveiligheid.

Op 24 april 2024 heeft een projectenmarkt plaatsgevonden in Leimuiden, over bouwprojecten in de gemeente. Daaruit bleek veel interesse voor het project bij lokale ondernemers. Omwonenden hebben onder meer de verkeersdruk als aandachtspunt aangegeven.

Op 24 juni 2024 heeft overleg plaatsgevonden met de verkeerscommissie Leimuiden. Daarin is onder meer aandacht gevraagd voor de fietsoversteek. Verder vond de verkeerscommissie het ontwerp helder en verkeersveilig.

Op 13 november 2024 is een informatiebijeenkomst voor omwonenden georganiseerd. Daarin is onder meer gestemd over de nieuwe inrichting van de Burgemeester Bakhuizenlaan. Ook zijn nog enkele aandachtspunten aangegeven, zoals de hoogteaccenten en inrichting van het pocketpark.

Daarnaast hebben tussendoor diverse (keukentafel)gesprekken met omwonenden plaatsgevonden. Daarin zijn onder meer de aangepaste plannen, nieuwe onderzoeksresultaten en aandachtspunten vanuit de omwonenden besproken.

In algemene zin heeft het projectteam hiermee gewerkt aan het ophalen van alle belangen die geraakt worden door de komst van Drechthoek II. Deze input vanuit de belanghebbenden is verwerkt in de plannen. Voor wat betreft participatie is er één punt dat niet volledig opgelost kan worden. De nieuwe weg vanuit Drechthoek II moet ergens aansluiten op de Burgemeester Bakhuizenlaan. De locatie van een dergelijke aansluiting is altijd vervelend voor de direct aanwonenden. In dit kader worden aanvullende maatregelen genomen om de aansluiting zo goed mogelijk in te passen en zo de aantasting van het woongenot te beperken. Verder zullen in het vervolg de omwonenden en bedrijven op de hoogte gehouden worden van de ontwikkelingen.

6.3 Formele procedure van de omgevingsplanwijziging

6.3.1 Ontwerp-omgevingsplanwijziging

Op 28 augustus 2025 heeft de publicatie van de terinzagelegging van het ontwerp-wijzigingsbesluit in het gemeenteblad gestaan. Het ontwerp van deze omgevingsplanwijziging heeft vervolgens met ingang van donderdag 28 augustus 2025 gedurende zes weken – dus tot en met woensdag 8 oktober 2025 ter inzage gelegen. Gedurende deze periode zijn vijf zienswijzen op het ontwerp ingebracht: één vanuit de provincie Zuid-Holland en vier vanuit particulieren. De ingekomen zienswijzen zijn in de als **bijlage 13** bij deze motivering opgenomen 'Nota van beantwoording zienswijzen' samengevat en door de gemeente van een beantwoording voorzien. Per (onderdeel van de) zienswijze is ook aangegeven of dit heeft geleid tot een aanpassing in het plan.

In hoofdzaak hebben de zienswijzen niet geleid tot wijzigingen in het plan. Wel is ambtshalve een wijziging doorgevoerd voor wat betreft de mogelijkheden voor kleinschalig kamperen bij de twee bestaande woningen in het plangebied. Ook is de motivering op onderdelen aangevuld en aangepast. De exacte wijzigingen zijn opgenomen in de 'Nota van Wijzigingen' die als **bijlage 14** bij deze motivering is opgenomen.

6.3.2 Vaststelling omgevingsplanwijziging

De gemeenteraad ontvangt van het college het raadsvoorstel voor het vaststellen van de omgevingsplanwijziging met daarbij de Nota van beantwoording zienswijzen en Nota van Wijzigingen. Op 19 januari 2026 wordt een hoorzitting gehouden, waarbij degenen die een zienswijze hebben ingediend, de gelegenheid krijgen om in te spreken indien men het niet eens is met de reactie in de Nota van beantwoording Zienswijzen.

De raad beslist in de vergadering van 2 februari 2026 omtrent de vaststelling van het plan, met inachtneming van de zienswijzen en het verloop van de hoorzitting. Het vastgestelde besluit tot wijziging van het omgevingsplan wordt bekend gemaakt in het gemeenteblad en gepubliceerd op het Digitaal Stelsel Omgevingswet (DSO).

Na de vaststelling kunnen belanghebbenden gedurende zes weken na bekendmaking beroep instellen bij de afdeling bestuursrechtspraak in eerste en enige aanleg.