

**Gemeente Bodegraven-Reeuwijk**  
**Bestemmingsplan Laageind 14**  
**Driebruggen**

**Toelichting, regels en analoge verbeelding**

30 maart 2016

Kenmerk 1901-11-T01  
Projectnummer 1901-11



## Inhoudsopgave

<b>1.</b>	<b>Inleiding</b>	<b>1</b>
<b>2.</b>	<b>Huidige situatie</b>	<b>3</b>
<b>3.</b>	<b>Toekomstige situatie</b>	<b>4</b>
	3.1. Stedenbouwkundige randvoorwaarden	4
	3.2. Bouwplan	5
<b>4.</b>	<b>Beleid</b>	<b>7</b>
	4.1. Rijksbeleid	7
	4.2. Provinciaal beleid	10
	4.3. Gemeentelijk beleid	12
	4.4. Beleid HDSR	15
<b>5.</b>	<b>Onderzoek</b>	<b>17</b>
	5.1. Bodem	17
	5.2. Geluid	19
	5.3. Externe veiligheid	19
	5.4. Luchtkwaliteit	21
	5.5. Water	21
	5.6. Flora en fauna	22
	5.7. Archeologie	25
	5.8. Bestaande bedrijvigheid	26
<b>6.</b>	<b>Juridische planbeschrijving</b>	<b>28</b>
	6.1. Algemeen	28
	6.2. Bestemmingsplan	28
	6.3. Regels	28
<b>7.</b>	<b>Uitvoerbaarheid</b>	<b>31</b>
	7.1. Economische uitvoerbaarheid	31
	7.2. Maatschappelijke uitvoerbaarheid	31
	7.3. Zienswijzen	31

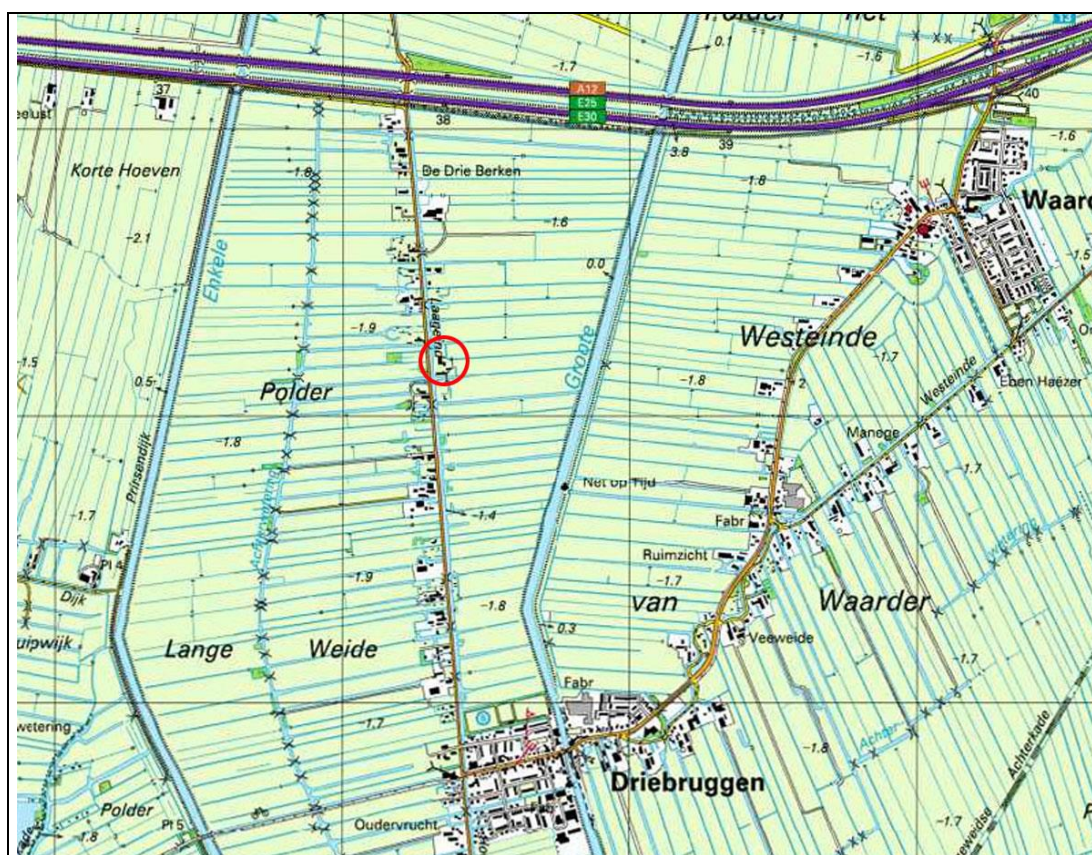


## 1. Inleiding

Op het perceel Laageind 14 in Driebruggen staat op dit moment een voormalig agrarisch bedrijf met bijgebouwen. De agrarische bedrijfsactiviteiten zijn ter plaatse beëindigd.

Gelet op de schaalvergroting in de agrarische sector beëindigen agrarische bedrijven hun activiteiten. In het vigerende bestemmingsplan "Lange Ruige Weide" is daarvoor een ruimte voor ruimte regeling in een wijzigingsbevoegdheid opgenomen die het college van burgemeester en wethouders geeft de bestemming te wijzigen van agrarisch naar wonen. Het aantal woningen mag daarbij niet toenemen. Wanneer er echter 1.000 m<sup>2</sup> aan bebouwing gesloopt wordt, mag echter één extra woning van maximaal 650 m<sup>3</sup> worden gerealiseerd.

Afbeelding 1: Ligging plangebied.



De initiatiefnemer heeft het voornemen om van de ruimte voor ruimte regeling gebruik te maken en de voormalige agrarische bedrijfsbebouwing te slopen en in plaats hiervan een vrijstaande woning te bouwen. Door voortschrijdend inzicht is inmiddels gebleken dat woningen van 650 m<sup>3</sup> qua bouwmassa aan de kleine kant zijn in vergelijking met de bestaande (voormalige) boerderijwoningen in het buitengebied. Op 6 februari 2013 heeft het college van Burgemeester en Wethouders van Bodegraven-Reeuwijk besloten om de inhoudsmaat van woningen in het bui-

tengebied te maximeren op 750 m<sup>3</sup>. Omdat de stedenbouwkundige karakteristiek van dat deel van het buitengebied overeenkomt met die van het onderhavige plangebied, is voor de onderhavige ontwikkeling afgesproken tussen initiatiefnemer en de gemeente dat ook in dit geval een woning van 750 m<sup>3</sup> ter plaatse aanvaardbaar is.

Door dat grotere bouwvolume kan geen gebruik worden gemaakt van de wijzigingsbevoegdheid. Daarom wordt deze ontwikkeling in dit bestemmingsplan mogelijk gemaakt.

## 2. Huidige situatie

Het Laageind maakt onderdeel uit van een historisch gegroeid lint vanuit Driebruggen in noordelijke richting dat tussen de Enkele en de Dubbele Wiericke ligt. Het Laageind is een smalle weg, waarlangs zich oorspronkelijk voornamelijk boerderijen stonden gebouwd. In de afgelopen eeuw is het lint verder verdicht met woningen met daarlangs zowel agrarische bedrijven, woonbebouwing als overige bedrijvigheid. Ook komt voor dat boerderijen hun agrarische bestemming hebben verloren en een woonfunctie hebben gekregen. Ondanks de verdichting heeft het lint in de loop der jaren haar open karakter behouden. Doordat de woningen vaak niet recht tegenover elkaar staan, maar enigszins verspringen, is vanuit de meeste woningen een vrij zicht op het landschap mogelijk.

Afbeelding 2: Bestaande en toekomstige situatie (indicatief).



Het perceel was in gebruik ten behoeve van een melkvee- en rundveebedrijf. De agrarische bedrijfsactiviteiten zijn enkele jaren geleden beëindigd. De boerderij dateert uit 1938. Achter en naast de boerderij staan stallen, andere bedrijfsruimten en een karakteristiek zeshoekig gebouw, dat voorheen een hooiberg is geweest. De panden staan momenteel leeg en maken een sterk verrommelde indruk.

### **3. Toekomstige situatie**

#### **3.1. Stedenbouwkundige randvoorwaarden**

Om medewerking te verlenen aan het bouwplan is een aantal stedenbouwkundige randvoorwaarden geformuleerd waaraan het bouwplan dient te voldoen. Het begrip 'ruimtelijke kwaliteitswinst' staat daarbij centraal.

Het Laageind is een agrarisch bebouwingslint in het buitengebied van Bodegraven-Reeuwijk. Het bebouwingslint bestaat uit een onregelmatige afwisseling tussen open en bebouwde plekken. Dit is een van de kenmerkende kwaliteiten van het lint. Bij de landschappelijke inpassing dient die afwisseling te worden gerespecteerd. Een andere kwaliteit is het waardevolle slagenlandschap dat kenmerkend is voor het veenweidegebied in het Groene Hart, dat wordt gekarakteriseerd door de verkavelingsstructuur van aanwezige poldersloten en de verkavelingmaat van de slagen. Het lint en het slagenlandschap vormen het ruimtelijk raamwerk voor dit gebied.

De bebouwing aan het bebouwingslint mag daarom niet te massaal, niet te dicht en te hoog zijn. De beoogde ontwikkeling moet goed aansluiten bij de ruimtelijke structuur. Dit betekent dat met name de kap (richting, hoogte) en de positionering op het perceel het kleinschalige beeld en (agrarische) sfeer versterkt dienen te worden. Bebouwing in één laag met een kap past qua maat en schaal goed op deze plek en sluit aan op het kleinschalig karakter van het bebouwingslint ter plaatse.

De ruimte voor ruimte regeling biedt de kans om de aanwezige landschapskwaliteiten weer zichtbaar te maken. Door een aanwezige sloot weer door te trekken naar het Laageind ontstaat een nieuwe situatie met twee erven waarop één woning zal staan. Beide woningen dienen zorgvuldig landschappelijk te worden ingepast. Het is wenselijk dat de bestaande hooiberg onderdeel uitmaakt van het erf.

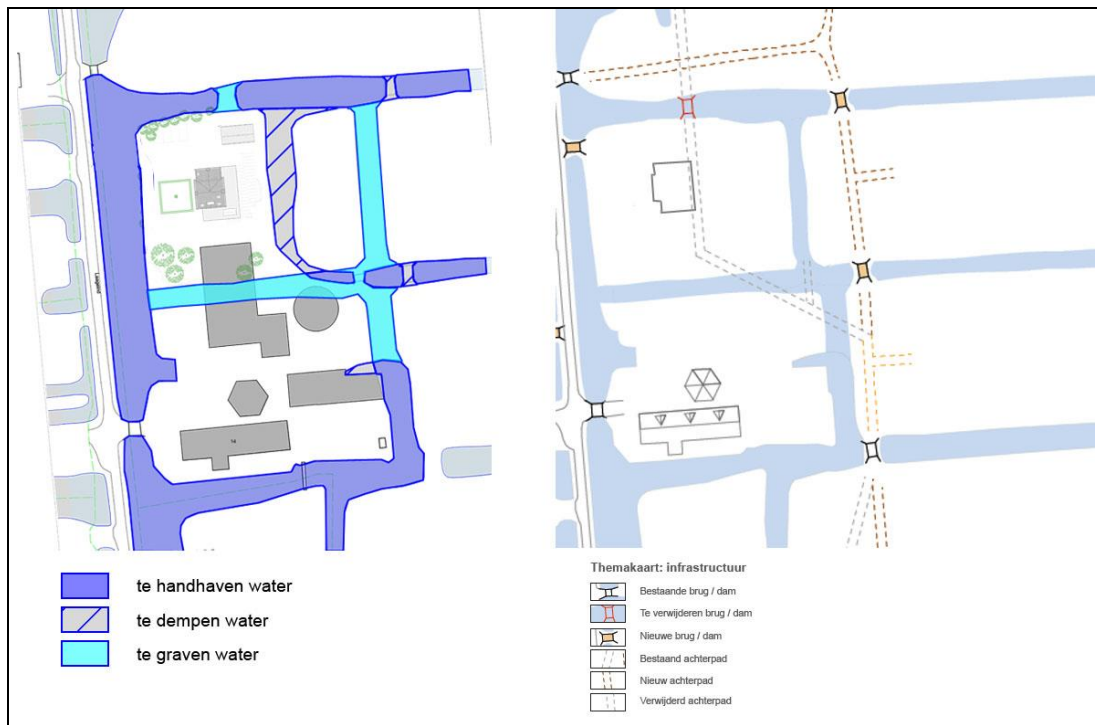
De gebouwen vormen een logisch vervolg op het bebouwingslint langs het Laageind. Een en ander betekent is voor de nieuw op te richten woning op het perceel Laageind 14 vertaald in de volgende randvoorwaarden:

1. de hoofdmassa's staan op minimaal vijftien meter van de weg, zodat het relatief brede karakter van het lint behouden blijft;
2. doortrekking van de poldersloot tot aan het Laageind;
3. als de sloot tussen de verschillende slagen in het landschap wordt doorgezet (als scheiding tussen de twee kavels) dan is een extra ontsluiting (brug) voor de nieuw te bouwen woning toegestaan. De ontsluiting van de percelen bestaat uit een dam of brug met een oprit, bestaande uit halfverharding, zoals grind;
4. zichtlijn over het erf naar het daarachter gelegen landschap vrijhouden van bebouwing;
5. nieuwbouw op minimaal 5 meter uit de kanten van de sloten plaatsen;
6. de hooiberg dient bij voorkeur te worden behouden, verplaatsing en functieverandering (bijvoorbeeld als garage) is daarbij toegestaan;



7. de erfbebouwing staat in de 'schaduw' van de woningen binnen de op de verbeelding aangegeven zone en hebben ook een rechthoekige vorm, die kleiner van maat is.

Afbeelding 3: Water en infrastructuur.



### 3.2. Bouwplan

Op basis van bovenstaande randvoorwaarden is het bouwplan uitgewerkt. Alle op de locatie aanwezige schuren zullen gesloopt worden, met uitzondering van de hooiberg en de boerderij, die een woonfunctie krijgt. In totaal wordt meer dan 1.000 m<sup>2</sup> agrarische bebouwing gesloopt. Hiermee wordt de verrommeling van het landschap, die is ontstaan door het verval van deze bebouwing, aangepakt.

In plaats van de te slopen bebouwing wordt ten noorden van de boerderij een nieuwe woning gerealiseerd. De nieuwe woning zal bestaan uit één bouwlaag met een kap. De maximale inhoud van de woning inclusief bijgebouwen bedraagt 750 m<sup>3</sup>. Tussen beide percelen zal de kavelsloot worden hersteld. Beide percelen krijgen een eigen ontsluiting naar het Laageind. Uiteraard zijn er op beide percelen op eigen terrein voldoende parkeerplaatsen beschikbaar.

De percelen en de randen van de percelen worden aangeplant met bomen en struiken (gebiedseigen beplanting). De erfbeplanting kenmerkt zich door een transparante beplanting met solitaire bomen. Hierdoor ontstaat een afscheiding tussen het weidse polderlandschap en de percelen met bebouwing.

Afbeelding 4: Te slopen bebouwing.

Nummers zie afbeelding 2		bruto oppervlak	
01	Hoofdgebouw Woonhuis 1938	99,0 m <sup>2</sup>	te handhaven
02	Hoofdgebouw Stal	198,0 m <sup>2</sup>	te handhaven
03	Boenhok	20,0 m <sup>2</sup>	te handhaven
04	Hooiberg 5 roeden	100,0 m <sup>2</sup>	te handhaven
05	Jongvee stal steen	110,5 m <sup>2</sup>	te slopen
06	Ligboxenstal 1995	480,5 m <sup>2</sup>	te slopen
07	Schuur 1 en 2	180,0 m <sup>2</sup>	te slopen
08	Schuur 3	88,0 m <sup>2</sup>	te slopen
09	Mestsilo	150,0 m <sup>2</sup>	te slopen
	Totaal te slopen	1.009,0 m <sup>2</sup>	
Kuilplaten, mestkelder in ligboxenstal en mestplaat achter stal woonhuis zijn niet meegeteld bij de te slopen oppervlakte.			

De agrarische percelen achter Laageind 14 zijn inmiddels ontsloten met een eenvoudig pad voor agrarisch verkeer. Deze sluit aan op het bestaande pad dat in de huidige situatie direct achter Laageind 14 ligt. Bij de aanleg van het nieuwe pad zijn twee dammen verlegd, wordt één nieuwe dam aangelegd en worden twee dammen verwijderd. Per saldo zal het aantal dammen om het achterpad te ontsluiten daarmee met één afnemen (zie afbeelding 3). De dam ten westen van de nieuw te bouwen woning en de nog te graven sloot achter de kavel zijn al in 2013 vergund door HDSR.

## 4. **Beleid**

### 4.1. **Rijksbeleid**

#### *Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte*

Op 13 maart 2012 heeft de Minister van Infrastructuur en Milieu het vaststellingsbesluit van de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) ondertekend. Daarmee is het nieuwe ruimtelijke en mobiliteitsbeleid zoals uiteengezet in de SVIR van kracht geworden.

Het Rijk streeft naar een concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig Nederland door een krachtige aanpak die ruimte geeft aan regionaal maatwerk, de gebruiker voorop zet, investeringen prioriteert en ruimtelijke ontwikkelingen en infrastructuur met elkaar verbindt. Om dit te bereiken, brengt het Rijk de ruimtelijke ordening zo dicht mogelijk bij diegene die het aangaat (burgers en bedrijven), laat het meer over aan gemeenten en provincies ('decentraal, tenzij...') en komt de gebruiker centraal te staan. Het Rijk kiest voor een selectievere inzet van rijksbeleid op slechts 13 nationale belangen. Voor die belangen is het Rijk verantwoordelijk en wil het resultaten boeken. Het Rijk richt zich daarbij op het versterken van de internationale positie van Nederland en het behartigen van de belangen voor Nederland als geheel, zoals de hoofdnetwerken voor personen- en goederenvervoer (waaronder buisleidingen), energie en natuur, als ook ondergrond en ruimte voor militaire activiteiten. Ook waterveiligheid en milieukwaliteit (lucht, geluid, bodem, water en externe veiligheid) horen daarbij, evenals de bescherming van ons werelderfgoed (zoals de Waddenzee en de Nieuwe Hollandse Waterlinie).

Buiten de nationale belangen hebben decentrale overheden beleidsvrijheid. Het Rijk gaat zo min mogelijk op de stoel van provincies en gemeenten zitten en laat verstedelijkings- en landschapsbeleid over aan de provincies en gemeenten. De gemeente is in dat opzicht de overheid die het dichtst bij de burger staat en zorg draagt voor een veilige en leefbare woon- en werkomgeving. In het ruimtelijk domein gaat het om de ruimtelijke ontwikkeling van stad en platteland in brede zin, waarbij onder meer belangen ten aanzien van mobiliteit, milieu, natuur, water, economie en wonen worden afgewogen. Gemeenten krijgen ruimte voor kleinschalige natuurlijke groei geënt op het bouwen van huizen die aansluiten bij de woonwensen van mensen. Bij het beheren en ontwikkelen van natuur krijgen boeren en particulieren in het landelijk gebied een grotere rol.

In het verleden heeft het Rijk een aantal Nationale Landschappen aangewezen. Deze landschappen weerspiegelen samen de diversiteit en ontstaansgeschiedenis van het Nederlandse cultuurlandschap. Het Rijk laat het beleid ten aanzien van landschap op land over aan provincies en wil provincies meer ruimte geven bij de afweging tussen verstedelijking en landschap, om zo meer ruimte te laten voor regionaal maatwerk.

De provincie is verantwoordelijk voor de uitwerking van het beleid voor de nationale landschappen. De globale begrenzing hiervan is weergegeven in een bijlage van het SVIR. De provincie neemt, op basis van deze globale begrenzing, een gedetailleerde begrenzing op in hun structuurvisies en werken daarin de per nationaal landschap benoemde kwaliteiten uit. Het plange-

bied ligt in het Hollands-Utrechts veenweidegebied in het Groene Hart. Dit gebied kent als kernkwaliteiten zeer open landschap, strokenverkaveling met waterland, en het veenweidekarakter.

Toepassing van de ruimte-voor-ruimte regeling is uiteraard niet als grootschalig aan te merken en tast derhalve de kernkwaliteiten van het Groene Hart niet aan.

Voor het onderhavige plangebied zet de SVIR het beleid van de Nota Ruimte voort. In de SVIR is de ladder voor duurzame verstedelijking geïntroduceerd. Dat betekent: eerst kijken of er sprake is van een actuele regionale behoefte, vervolgens kijken of het bestaande stedelijk gebied of bestaande bebouwing kan worden hergebruikt en, mocht nieuwbouw echt nodig zijn, altijd zorgen voor een optimale (multimodale) bereikbaarheid. Op grond van de jurisprudentie (AbRvS 18 december 2013, nr. 201302867/1/R4) wordt de bouw van één extra woning niet aangemerkt als stedelijke ontwikkeling. De ladder is in dit geval derhalve niet van toepassing. Het project past daarom binnen de beleidsdoelstellingen van de SVIR.

#### *Visie erfgoed en ruimte*

In de Nota 'Kiezen voor karakter, Visie erfgoed en ruimte' schetst het kabinet haar visie op het borgen van onroerend cultureel erfgoed in de ruimtelijke ordening. Om dit te bewerkstelligen is op 1 januari 2012 artikel 3.1.6, tweede lid, onderdeel a, van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) gewijzigd. Deze wijziging verplicht gemeenten nu om het aspect cultureel erfgoed expliciet mee te wegen bij de vaststelling van een bestemmingsplan.

In de Richtlijnen bouwhistorisch onderzoek wordt een onderscheid in de fysieke omgeving gemaakt tussen de cultuurhistorie in de ondergrond en de bovengrond:

- het bodemarchief;
- het bouwkundig erfgoed (gebouwen en structuren);
- het cultuurlandschap.

Het bodemarchief heeft betrekking op de eventuele aanwezigheid van archeologische waarden. In paragraaf 5.7 wordt op dit aspect ingegaan. De bestaande woning dateert uit het midden van de vorige eeuw en zal worden gehandhaafd. Ook de hooiberg wordt gehandhaafd. Voor het overige is er geen sprake van uit cultuurhistorisch oogpunt waardevolle bebouwing.

Deze karakteristieke bebouwingsstructuur zal door de ontwikkelingsmogelijkheden in dit bestemmingsplan niet worden aangetast. De voormalige boerderij blijft gehandhaafd. De ruimte-voor-ruimte woning wordt op een eigen perceel ten noorden van die boerderij gesitueerd. Zodoende blijft het verkavelingspatroon waarbij bebouwde delen en open delen elkaar afwisselen gehandhaafd. De ontwikkeling sluit zodoende goed aan bij de van oudsher aanwezig ruimtelijke structuur met lintbebouwing.

#### *Natuurbeleid - Ecologische hoofdstructuur*

De term 'Ecologische Hoofd Structuur' (EHS) werd in 1990 geïntroduceerd in het Natuurbeleidsplan (NBP) van het ministerie van Landbouw, Natuur en Voedselkwaliteit. De EHS is een

netwerk van gebieden in Nederland waar de natuur (plant en dier) in feite voorrang heeft. Het netwerk helpt voorkomen dat planten en dieren in geïsoleerde gebieden uitsterven en dat de natuurgebieden hun waarde verliezen. De EHS kan worden gezien als de ruggengraat van de Nederlandse natuur.

De EHS bestaat uit:

- Bestaande natuurgebieden, reservaten en natuurontwikkelingsgebieden en robuuste verbindingen.
- Landbouwgebieden met mogelijkheden voor agrarisch natuurbeheer (beheersgebieden).
- Grote wateren (zoals de kustzone van de Noordzee, het IJsselmeer en de Waddenzee).

De EHS moet in 2018 klaar zijn.

Kleinere natuurgebieden, kleine bosjes, sloten, rietkragen et cetera maken geen deel uit van de EHS, maar dragen uiteraard wel bij aan de natuurkwaliteit van stad en platteland. Het Rijk gaat ervan uit dat deze in voldoende mate door andere partijen (gemeente, waterschappen, grondeigenaren en dergelijke) worden beschermd.

In het Structuurschema Groene Ruimte van 1995 is deze EHS, bestaande uit kerngebieden, natuurontwikkelingsgebieden en verbindingszones, ruimtelijk vastgelegd. In deze gebieden mogen in principe geen ruimtelijke ingrepen plaatsvinden. Vervolgens hebben de provincies in hun structuurvisies en de ruimtelijke verordeningen meer concrete grenzen voor de EHS vastgelegd. De provincies bepalen zelf de contouren. De gemeenten wordt verzocht om de gebieden in het bestemmingsplan de juiste juridische bescherming te geven. Het plangebied ligt niet binnen de EHS.

#### *Natuurbeleid - Nota Natuur voor mensen, mensen voor natuur*

In de "Nota Natuur voor mensen, mensen voor natuur" (Nota natuur, bos en landschap in de 21e eeuw, NBL-21) wordt het beleid voor de komende tien jaar geschetst. Deze nota draagt bij aan een meer samenhangend natuurbeleid en vervangt vier groene nota's (Natuurbeleidsplan, Nota Landschap, Bosbeleidsplan en Strategisch plan van aanpak biodiversiteit). Verder biedt de nota het kader voor behoud en duurzaam gebruik van biodiversiteit in onder meer landbouw, visserij, toerisme en water.

#### *Natuurbeleid - Natuurbeschermingswet 1998*

De bescherming van Vogelrichtlijn- en Habitatrichtlijngebieden is geregeld in de Natuurbeschermingswet 1998 (NB-wet). Tevens regelt het de bescherming van beschermde Natuurmonumenten. Het Natura 2000 gebied 'Broekvelden, Vettenbroek en polder Stein' ligt hemelsbreed op een afstand van ruim 1.200 meter verwijderd van het plangebied. De functieverandering heeft geen invloed op dit Natura 2000 gebied.

#### *Natuurbeleid - Flora- en faunawet*

De "Flora- en faunawet" heeft als doel de bescherming van het in het wild levende planten en dieren. In het plangebied komen planten en diersoorten voor die in het kader van de wet zijn beschermd. Aangegeven moet worden op welke wijze het voornemen hierop is afgestemd en of

er ontheffingen nodig zijn voor uitvoering van het initiatief. Binnen het plangebied komen soorten voor waarvoor een ontheffing is vereist. Daarnaast komen soorten voor waarvoor alvorens een ontheffing kan worden verkregen moet worden aangetoond dat 'geen afbreuk wordt gedaan aan de gunstige staat van instandhouding van de soort'. In paragraaf 5.6 zijn de relevante onderzoeksresultaten met betrekking tot de Flora- en faunawet samengevat.

## 4.2. Provinciaal beleid

### *Visie Ruimte en Mobiliteit*

De Visie ruimte en mobiliteit (VRM), vastgesteld op 9 juli 2014, geeft op hoofdlijnen sturing aan de ruimtelijke ordening en maatregelen op het gebied van verkeer en vervoer.

Met de VRM stuurt de provincie op (boven)regionaal niveau op de inrichting van de ruimte in Zuid-Holland. Hoofddoel van de VRM is het scheppen van voorwaarden voor een economisch krachtige regio. Dat betekent: ruimte bieden om te ondernemen, het mobiliteitsnetwerk op orde en zorgen voor een aantrekkelijke leefomgeving. De VRM bevat een nieuwe sturingsfilosofie.

De kern daarvan is:

- ruimte bieden aan ontwikkelingen;
- aansluiten bij de maatschappelijke vraag naar woningen, bedrijfsterreinen, kantoren, winkels en mobiliteit;
- allianties aangaan met maatschappelijke partners;
- minder toetsen op regels en meer sturen op doelen.

In de VRM zijn 4 thema's te onderscheiden:

1. beter benutten en opwaarderen;
2. versterken stedelijk gebied (agglomeratiekracht);
3. versterken ruimtelijke kwaliteit;
4. bevorderen van een water- en energie-efficiënte samenleving.

Voor de onderhavige ontwikkeling zijn met name punt 1 en 3 van belang. De onderhavige locatie is onderdeel van een bebouwingslint in het bestaand bebouwd gebied. Het voormalige agrarisch bedrijf is door schaalvergroting in de landbouw niet meer rendabel te exploiteren. Door de voormalige opstallen te slopen neemt het bebouwingsareaal af. De ontwikkeling levert zodoende een aanzienlijke bijdrage aan de versterking van de ruimtelijke kwaliteit.

Het provinciale landschap valt onder te verdelen in drie typen, gekenmerkt door veenweiden, rivieren en kust. De locatie ligt in en gebied met het landschapstype veenweide. In het veenlandschap zet de provincie in op behoud en versterking van het waterrijke en open karakter. Daarnaast is behoud van de kenmerkende afwisseling van veenweidelandschap, rivieren, boezems, plassen en droogmakerijen van groot belang. De veenlandschappen combineren een agrarische economie met cultuurhistorische en ecologische waarden. Deze combinatie maakt de landschappen ook aantrekkelijk als recreatief en toeristisch gebied.

De Verordening ruimte 2014 is een onderdeel van de VRM en stelt regels aan gemeentelijke bestemmingsplannen. Het gaat daarbij met name om onderwerpen met heldere criteria en/of spelregels en een zwaarwegend provinciaal belang zich hiervoor.

Belangrijk uitgangspunt is de Ladder voor duurzame verstedelijking. Op grond van artikel 2.1.1, lid 1 van de verordening voorziet een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt aan in een actuele behoefte, die zo nodig regionaal is afgestemd. De behoefte aan agrarische bedrijfsopstallen neemt steeds verder af, terwijl de behoefte aan landelijke woonlocaties nog steeds aanwezig is. De locatie ligt bovendien in het Bestaand stads- en dorpsgebied, dat als volgt is gedefinieerd in de verordening: het bestaand stedenbouwkundig samenstel van bebouwing, met inbegrip van daartoe bouwrijp gemaakte terreinen, ten behoeve van wonen, dienstverlening, bedrijvigheid (uitgezonderd glastuinbouw), detailhandel of horeca, alsmede de daarbij behorende openbare of sociaal culturele voorzieningen, stedelijk groen en infrastructuur. Daarmee past de ontwikkeling binnen de randvoorwaarden van de Ladder.

Het gebied tussen de Wierickes is aangewezen als kroonjuweel cultureel erfgoed. Cultuurhistorische kroonjuwelen zijn unieke, zeer karakteristieke en gave erfgoedensembles in Zuid-Holland. Ter hoogte van de Wierickerschans is de Oude Hollands Waterlinie nog goed herkenbaar als ruimtelijke eenheid. Karakteristiek zijn de waterlopen van de Enkele en Dubbele Wiericke en hun kades, als prominente noord-zuid lopende lijnen in het landschap met daartussen de 17e eeuwse inundatiezone. De historische gelaagdheid is groot: de verkaveling is middeleeuws, de vaarten zijn gegraven in de veertiende eeuw en de verdedigingswerken van weer later datum.

Het beleid is er daarom op gericht de herkenbaarheid en samenhang tussen alle onderdelen binnen de Oude Hollandse Waterlinie (boezemvaarten met kades, bebouwingslint Langeweide, verkavelingspatroon, Fort Wierickerschans, Oukoopse wipmolen) te behouden en te versterken en om de inundatiezone tussen de beide Wierickes open te houden.

De kroonjuwelen zijn zo bijzonder, waardevol of kwetsbaar, dat de instandhouding en mogelijk verdere ontwikkeling van de waarden die ze vertegenwoordigen, op grond van de Verordening ruimte 2014 voorrang heeft boven alle andere ontwikkelingen. De cultuurhistorische kroonjuwelen (beschermingscategorie 1) hebben landschappelijk en cultuurhistorisch een dusdanig uniek karakter dat de bescherming en versterking van deze kwaliteiten centraal staat. Ruimtelijke ontwikkelingen in gebieden met beschermingscategorie 1 zijn in beginsel alleen mogelijk voor zover ze bijdragen aan het behoud of de ontwikkeling van de specifieke waarden. Door toepassing van de ruimte-voor-ruimte regeling neemt de openheid van het landschap toe. Daardoor worden de specifieke waarden van dit kroonjuweel versterkt.

Het Laageind is aangewezen als bebouwingslint. Linten zijn lineaire, aangesloten bebouwing langs wegen, waterwegen of dijken met een sterke relatie met het omliggende landschap. Ze bepalen mede de kenmerken van het landschap en zijn daarvan niet los te zien. Linten blijven linten als onderscheidende bebouwingsvorm in het gebied. Bij nieuwe ontwikkelingen zijn de

huidige korrel, profiel, transparantie en respect voor historische gaafheid van een lint richtinggevend.

Aansluiten bij de huidige korrel betekent, dat bij een lint met grootschalige bebouwing, grote loodsen of schuren inpasbaar zijn, maar bij een lint met kleinschalige bebouwing niet. Bestaand dwarsprofiel richtinggevend betekent het in stand houden van het bestaande wegprofiel (breedte, beplanting en berm), aansluiten bij de bestaande afstand van bebouwing tot de weg, (a)symmetrie van het lint, diepte van de (bouw)kavels en dergelijke. Om het lint transparant te houden, dienen doorzichten vanaf de weg naar het achterliggende landschap intact te blijven. Respect voor historische gaafheid van het lint tenslotte, houdt in dat bij nieuwe ontwikkelingen rekening gehouden wordt met cultuurhistorische kwaliteiten van zowel het lint als geheel, als van de individuele bebouwing.

De onderhavige ontwikkeling tast het lint niet aan. Het lint behoudt zijn lineaire karakter, waarbij de achterzijde van de bebouwing een direct contact met het landschap heeft en de voorzijde aan de openbare weg of waterloop grenst. Het huidige profiel, transparantie en respect voor historische gaafheid van het bebouwingslint worden versterkt omdat het doorzicht wordt verruimd. Het lint behoudt hierdoor zijn eigen gezicht.

### **4.3. Gemeentelijk beleid**

#### *Structuurvisie 2013-2020*

In de Structuurvisie 2013-2020 Vitaliteit in het Reeuwijkse Land die door de gemeenteraad van de gemeente Bodegraven-Reeuwijk is vastgesteld op 9 oktober 2013 is een kader voor de ruimtelijke ontwikkeling van de gemeente over de periode 2013-2020 met een doorkijk naar 2030. In de structuurvisie ligt de focus naast het initiëren en aanjagen van nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen ook op ruimtelijke kwaliteit, herontwikkeling en vernieuwing.

Het Reeuwijkse Land is een gebied met een landelijke uitstraling binnen de gemeente Bodegraven-Reeuwijk. Naast het behoud van het karakter van dit deel van de gemeente is er behoefte om te blijven verbeteren. Vanuit de inventarisaties en analyses van bestaand beleid en bestaande situatie en na overleg met politiek, bestuur, deskundigen en inwoners zijn de belangrijkste kansen en knelpunten in kaart gebracht. Aan de hand van deze sterkte- en zwakteanalyse is getracht het DNA van het Reeuwijkse Land vast te stellen. Dit heeft geresulteerd in een ruimtelijk raamwerk.

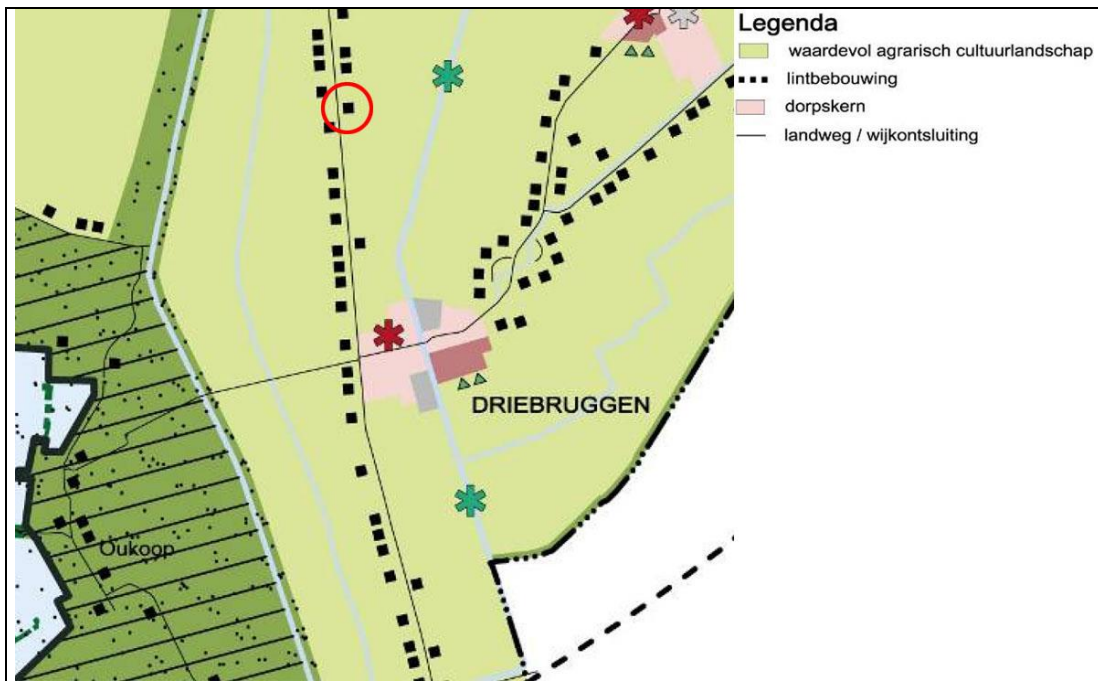
Het veenweide- en droogmakerijenlandschap is kenmerkend voor het landelijk gebied van het Reeuwijkse Land. Inzet van de gemeente is het behoud van de landbouw- en sierteeltsector. In het verlengde daarvan zijn de inspanningen van de gemeente gericht op het behoud van de kenmerkende openheid van het landelijk gebied, het cultuurhistorisch waardevolle veenweidelandschap, het laag gelegen droogmakerijenlandschap en de identiteit van de aanwezige bebouwingslinten. Dat kan alleen als de grondgebonden veehouderij en sierteelt de overheersende grondgebruikers blijven, eventueel in combinatie met natuurontwikkeling en recreatie. Daar-



naast blijft de gemeente talrijke monumenten beschermen en wordt gestreefd naar een goede bestemming van boerderijen, molens en andere waardevolle panden.

Driebruggen wordt in de structuurvisie getypeerd als dorpskern ten westen van de brug over de Dubbele Wiericke met agrarische lintbebouwing in de polder Lange Weide en Ruige Weide. De planlocatie maakt onderdeel uit van de lintbebouwing. Het verder dicht zetten van de open ruimtes in de bebouwingslinten is niet gewenst omdat dit ten koste gaat van de ruimtelijke relatie tussen het lint en het daar achtergelegen landschap. Nieuwe (stedelijke) ontwikkelingen moeten het kleinschalige beeld en diverse karakter van deze linten versterken, zonder dat bij verdere verdichting de kwaliteit van de linten verloren gaat.

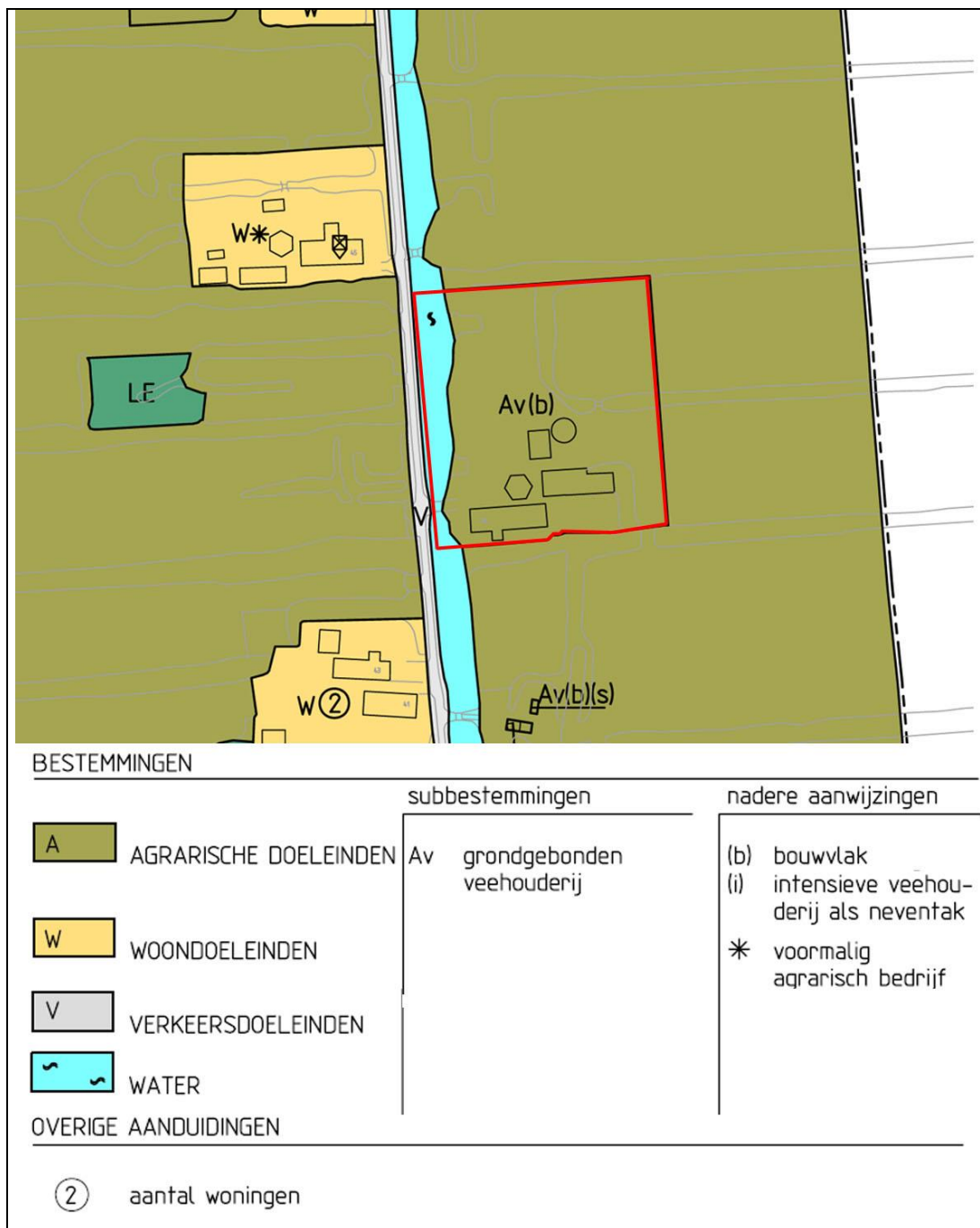
Afbeelding 5: Fragment kaart structuurvisie.



#### *Vigerend bestemmingsplannen*

Voor het plangebied is het bestemmingsplan "Lange Ruige Weide" van toepassing, dat is vastgesteld door de gemeenteraad van de gemeente Reeuwijk op 2 oktober 2006 en door Gedeputeerde Staten van Zuid-Holland is goedgekeurd op 17 april 2007. Het plangebied is bestemd voor "Agrarische doeleinden". In één van de bouwvlakken is de aanduiding 'opslag' aangegeven en met de nadere aanwijzing bouwvlak'.

Afbeelding 6: Fragment bestemmingsplan Lange Ruige Weide.



Een extra woning past niet in de bestemming. In artikel 21 van het bestemmingsplan zijn vervolgfuncties ter plaatse van bouwvlakken opgenomen. Ter plaatse van agrarische bouwvlakken mag op grond hiervan bij beëindiging van de agrarische functie -na toepassing van een wijzi-

gingsbevoegdheid, in ruil voor afbraak van op het bouwvlak aanwezige bedrijfsgebouwen, die noch solitair noch in samenhang met andere bebouwing cultuurhistorische waarde hebben - een extra woning worden gebouwd. Daarbij dienen op grond van de planvoorschriften de volgende voorwaarden in acht te worden genomen:

- er dient ten minste 1.000 m<sup>2</sup> voormalige bedrijfsbebouwing te worden gesloopt;
- er dient zekerheid te zijn verkregen dat afbraak werkelijk zal plaatsvinden;
- de inhoud van de nieuw te bouwen woning inclusief aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen mag maximaal 650 m<sup>3</sup> bedragen;
- de nieuw te bouwen woning dient te passen in een (her)inrichtingsplan voor het betreffende bouwvlak, waarbij erfbeplanting wordt aangebracht en waarbij doorzichten naar de achterliggende polders zo mogelijk worden hersteld;
- er dient zekerheid te zijn verkregen dat het (her)inrichtingsplan daadwerkelijk zal worden uitgevoerd.

Met betrekking tot afbraak van bestaande bebouwing en de landschappelijke inpassing dient tussen gemeente en eigenaar een privaatrechtelijke overeenkomst te worden gesloten, zodat de uitvoering hiervan is gegarandeerd.

De uit cultuurhistorisch oogpunt waardevolle hooiberg wordt op het perceel gehandhaafd. De overige voormalige bedrijfsopstallen worden gesloopt. In dit geval wordt er 1.009 m<sup>2</sup> aan voormalige bedrijfsbebouwing gesloopt.

Op één punt wordt echter afgeweken van de wijzigingsregels. De nieuwe woning krijgt een inhoud van 750 m<sup>3</sup>. Inmiddels is door voortschrijdend inzicht gebleken dat woningen van 650 m<sup>3</sup> qua bouwmassa aan de kleine kant zijn in vergelijking met de bestaande (voormalige) boerderijwoningen in het buitengebied. Op 6 februari 2013 heeft het college van Burgemeester en Wethouders van Bodegraven-Reeuwijk besloten om de inhoudsmaat van woningen in het buitengebied te maximeren op 750 m<sup>3</sup>. Omdat de stedenbouwkundige karakteristiek van dat deel van het buitengebied overeenkomt met die van het onderhavige plangebied, is ook voor de onderhavige ontwikkeling afgesproken tussen initiatiefnemer en de gemeente dat in dit geval een woning van 750 m<sup>3</sup> ter plaatse aanvaardbaar is.

Door dat grotere bouwvolume kan geen gebruik kan worden gemaakt van de wijzigingsbevoegdheid. Daarom wordt deze ontwikkeling in dit bestemmingsplan mogelijk gemaakt.

#### **4.4. Beleid HDSR**

De locatie ligt binnen het beheersgebied van het Hoogheemraadschap De Stichtse Rijnlanden (HDSR). Dit hoogheemraadschap is in dit gebied verantwoordelijk voor de waterhuishouding: het waterkwaliteits- en -kwantiteitsbeheer en de zorg voor de waterkeringen.

*Beleid - Water voorop! Waterbeheerplan 2010-2015*

Het waterbeheerplan beschrijft in hoofdlijnen de belangrijkste doelen en maatregelen die het waterschap de komende zes jaar wil bereiken en uitvoeren. In het plan staat hoe HDSR zorgt voor een duurzaam, schoon en veilig watersysteem. In het waterbeheerplan zijn onder andere de maatregelen voor de KRW vastgelegd. Voor de maatregelen geldt een resultaatsverplichting voor eind 2015.

Voor ruimtelijke ontwikkelingen geldt het principe van Duurzaam waterbeheer. Het uitgangspunt voor de planontwikkeling is dat het gebied hydrologisch neutraal moet worden ontwikkeld met als doel dat de planontwikkeling geen gevolgen heeft voor het grond- en oppervlaktewater en de waterkwaliteit. Daarmee wordt geborgd dat de ontwikkeling van het gebied met betrekking tot wateraspecten duurzaam is.

*Waterstructuurvisie (Hoogheemraadschap De Stichtse Rijnlanden, 2002)*

Water speelt een steeds grotere rol in onze samenleving. Functies zijn afhankelijk van de beschikbaarheid van water. Daarnaast verandert het klimaat. Daarom heeft water in de toekomst meer ruimte nodig. In de Waterstructuurvisie presenteert het waterschap zijn integrale visie op een duurzaam waterbeheer op de lange termijn. Doelen hierbij zijn:

- a. het gewenste veiligheidsniveau tegen overstroming en wateroverlast is gegarandeerd;
- b. er is sprake van een goede waterkwaliteit;
- c. de ecohydrologische variatie binnen het plangebied is hersteld;
- d. de bodemdaling is verminderd of zo mogelijk stopgezet;
- e. er zijn goede gebruiksmogelijkheden van het plangebied voor verschillende maatschappelijke functies; er is voldoende water van voldoende kwaliteit beschikbaar om dit mogelijk te maken;
- f. de landschappelijke betekenis van water is behouden of versterkt.

In de structuurvisie zijn gebiedsspecifieke doelstellingen en maatregelen gedefinieerd. Ook staat het streefbeeld voor 2050 beschreven, gebaseerd op de volgende principes:

- vasthouden, bergen, afvoeren;
- voorkomen, scheiden of schoon maken van vuilemissies;
- vergroten zelfvoorzienendheid en duurzame inrichting;
- grondwater als ordenend principe.

Het streefbeeld kan niet los worden gezien van het toekomstige grondgebruik binnen het beheergebied van HDSR. Enerzijds vraagt het streefbeeld op een aantal plaatsen om meer ruimte voor water. Anderzijds kan het streefbeeld alleen worden bereikt indien het grondgebruik meer op de waterdoelstellingen wordt afgestemd. Voor de drie belangrijkste functies -wonen/werken, landbouw en natuur- is daarom in kaart gebracht of en hoe deze functies passen bij een duurzaam waterbeheer. Dit is in combinatie met het streefbeeld vertaald naar een visie op het toekomstig gewenste grondgebruik in het werkgebied van HDSR.

## 5. Onderzoek

### 5.1. Bodem

In artikel 2.4.1, lid 1 van de Bouwverordening is bepaald dat een omgevingsvergunningplichtig bouwwerk niet mag worden gebouwd op een zodanig verontreinigd terrein, dat schade of gevaar is te verwachten voor de gezondheid van de gebruikers of het milieu. In artikel 2.1.5 leden 1 en 2 van de Bouwverordening is het voorschrift gegeven dat bij het indienen van een aanvraag om omgevingsvergunning een bodemonderzoeksrapport overlegd moet worden, dat bestaat uit de resultaten van een recent verkennend onderzoek volgens NEN 5740.

In verband met de ontwikkeling van de locatie is bodemonderzoek<sup>1</sup> uitgevoerd. Het verkennend bodemonderzoek is uitgevoerd overeenkomstig de richtlijnen zoals beschreven in de Nederlandse norm NEN 5740: 2009 "Strategie voor het uitvoeren van verkennend bodemonderzoek". Het plangebied is daarbij onderverdeeld in drie locaties: gehele terrein (hypothese: niet verdacht), hbo-locaties (hypothese: verdacht), locatie voormalige dieseltank (hypothese: verdacht). In 2015 is onderzoek<sup>2</sup> geactualiseerd

#### *Resultaten bodemonderzoek*

De onderzoekshypothese "niet verdacht" voor het gehele terrein kan op grond van de analyse-resultaten van de grond- en grondwatermonsters niet worden gehandhaafd. Gezien de onderzoeksresultaten wordt de onderzochte locatie thans aangeduid als verdacht met betrekking tot de aanwezigheid van de aangegeven stoffen. De kwalificatie verdacht wordt veroorzaakt door de in de grondmonsters en het grondwatermonster aangetroffen lichte verontreinigingen. De invloed hiervan op de volksgezondheid en het milieu is nihil. Daarnaast is echter in één grondmonster een sterke verontreiniging met zink aangetroffen. In verband daarmee is nader afperkend bodemonderzoek<sup>3</sup> uitgevoerd. Hieruit blijkt dat de aanwezige verontreiniging met zink horizontaal en verticaal volledig is afgeperkt tot op de streefwaarde. De aangetroffen verontreiniging met zink houdt mogelijk verband met de voormalige brandplaats op deze locatie. Ter plaatse van de overige boringen zijn geen tot slechts lichte verontreinigingen aangetroffen. De analyseresultaten van het uitgevoerde afperkend onderzoek naar de omvang en concentratie van een bodemverontreiniging met zink, geven geen aanleiding om de aangetroffen omvang als een ernstige bodemverontreiniging te kwalificeren. De kwalificatie ernstige bodemverontreiniging is van toepassing wanneer meer dan 25 m<sup>3</sup> grond, of meer dan 100 m<sup>3</sup> grondwatervolume is verontreinigd met concentraties boven de interventiewaarde. In dit geval bedraagt de omvang maximaal 1,65 m<sup>3</sup>.

---

<sup>1</sup> Grondvitaal BV, Verkennend bodemonderzoek en asbest in bodemonderzoek aan het Laageind 14 te Driebruggen, 1219211, Putten, 9 januari 2013

<sup>2</sup> Grondvitaal BV, Verkennend bodemonderzoek Laageind 14 te Driebruggen, 1522117, Putten, 1 oktober 2015

<sup>3</sup> Grondvitaal BV, Nader afperkend bodemonderzoek Laageind 14 te Driebruggen, 1522117/A, Putten, 1 oktober 2015

Hoewel wettelijk geen saneringsverplichting is vastgesteld (minder dan 25 m<sup>3</sup> sterk verontreinigde grond), is aan te bevelen de verontreinigde grond te ontgraven en af te voeren naar een groundbank / reinigingsbedrijf. Voorafgaand aan de sanering dient een saneringsplan te worden ingediend bij het bevoegd gezag (gemeente Bodegraven-Reeuwijk).

Uit de toetsing van de analyseresultaten aan de Circulaire Bodemsanering 2013 in het verkennend bodemonderzoek blijkt dat het grondwater licht verontreinigd is met barium. De concentratie is niet van een omvang waardoor de volksgezondheid of het milieu mogelijk schade zal worden toegebracht. Met betrekking tot het voorgenomen gebruik van de onderzochte locatie, zijn milieutechnisch geen bezwaren aan te geven.

De onderzoekshypothese "verdachte locatie" voor de twee hbo-tanks wordt op grond van de analyseresultaten van de grond- en grondwatermonsters slechts in lichte mate bevestigd. De aangetroffen concentratie xylenen in het grondwater is van lichte aard en geeft geen aanleiding tot aanvullend onderzoek. De invloed hiervan op de volksgezondheid en het milieu is nihil.

De onderzoekshypothese "verdachte locatie" voor de locatie van de voormalige dieseltank wordt op grond van de analyseresultaten van de grond- en grondwatermonsters bevestigd. De aangetroffen concentraties zijn van lichte aard en geven geen aanleiding tot aanvullend onderzoek. De invloed hiervan op de volksgezondheid en het milieu is nihil.

#### *Resultaten asbestonderzoek*

Het onderzoek naar asbest in de bodem heeft als doelstelling het vaststellen of in het plangebied een onaanvaardbare verontreiniging van de bodem aanwezig is met asbest. De maximaal toegestane concentratie asbest in bodem bedraagt 100 mg/kg ds.

Tijdens de terreininspectie en visuele waarneming tijdens de uitvoering van het onderzoek is op het maaiveld visueel asbestverdacht materiaal aangetroffen. In de inspectieputten is geen asbestverdacht materiaal aangetroffen.

Uit de analyseresultaten blijkt dat:

- de op het maaiveld aangetroffen asbestverdachte materialen daadwerkelijk asbesthoudend zijn;
- in de drie samengestelde grondmonsters van de fijne zeeffractie is geen asbest is aangetroffen.

Het berekende gewogen gehalte asbest in de contactzone overschrijdt de grenswaarde (100 mg/kg ds) niet. In de inspectieputten is geen asbest aangetroffen en wordt de grenswaarde niet overschreden.

De onderzoekshypothese "verdachte locatie" wordt op basis van de analyseresultaten en het berekende gewogen gehalten asbest verworpen. In de inspectieputten wordt de grenswaarde

niet overschreden en is asbest niet aangetoond. Het berekende gewogen gehalte asbest in de toplaag van beide locaties overschrijdt de grenswaarde niet.

Op de locatie wordt de grenswaarde niet overschreden. Wel is op het maaiveld plaatselijk een kleine hoeveelheid asbest aangetroffen. Het kan niet uitgesloten worden dat plaatselijk nog enkele stukjes asbest worden gevonden. Aanbevolen wordt het asbest op het maaiveld door handpicking te verwijderen.

## 5.2. Geluid

Volgens de Wet geluidhinder (Wgh) zijn woningen geluidgevoelige bestemmingen. Volgens artikel 77 van de Wet geluidhinder is het nodig akoestisch onderzoek te verrichten naar woningen die in een geluidszone vallen. In het kader van de Wet geluidhinder zich langs alle wegen geluidszones, met uitzondering van:

- woonerven;
- 30 km/uur-gebieden;

De breedte van de geluidszone van een weg is afhankelijk van het aantal rijstroken en de ligging van de weg (binnen- of buitenstedelijk). In het buitenstedelijk gebied geldt hiervoor een zone van 250 meter aan weerszijden van de weg. Het Laageind is een buitenstedelijke weg met één rijstrook en behoort in de zin van de Wet geluidhinder tot het buitenstedelijk gebied. Derhalve dient akoestisch onderzoek te worden uitgevoerd. De maximumsnelheid op het Laageind bedraagt 60 kilometer per uur.

In de Wet geluidhinder is vastgelegd dat de geluidbelasting op de gevel niet meer mag bedragen dan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB, danwel een door burgemeester en wethouders vast te stellen hogere grenswaarde.

Uit een berekening van ODMH gebaseerd op verkeersgegevens uit het Regionaal Verkeersmodel Midden-Holland blijkt dat de voorkeursgrenswaarde op de gevels van de nieuwe woning niet wordt overschreden.

## 5.3. Externe veiligheid

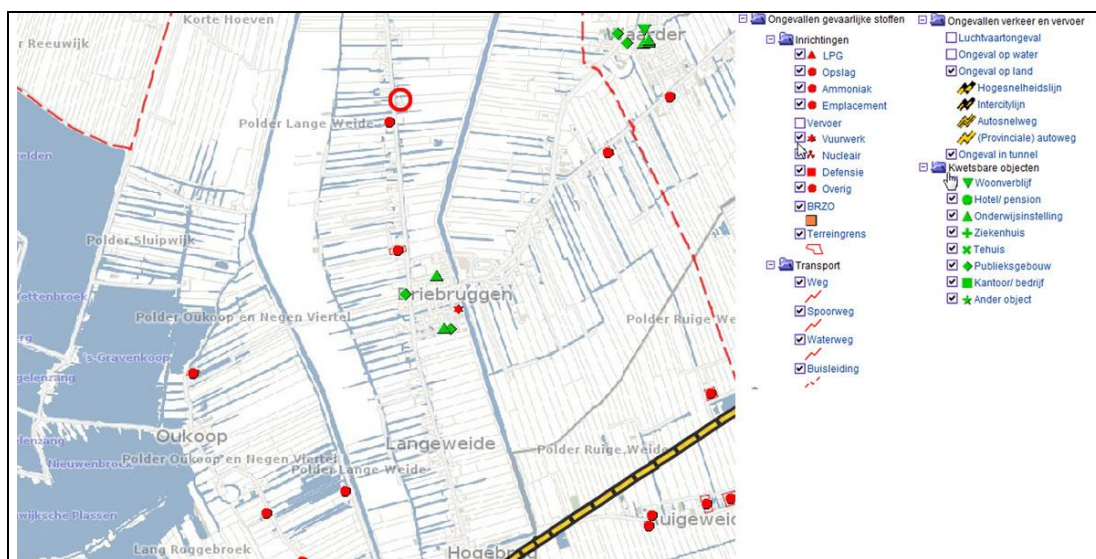
Bij de externe veiligheid gaat het om het beheersen van de veiligheid van personen in de omgeving van een risico-opleverende activiteit met gevaarlijke stoffen. Het kan daarbij gaan om industriële activiteiten, transportroutes of buisleidingen.

Het Besluit externe veiligheid inrichtingen (BEVI) van 27 oktober 2004 en de hierin opgenomen Regeling externe veiligheid inrichtingen, geeft aan welke activiteiten/bedrijven risicocontouren kennen, waarmee rekening dient te worden gehouden bij het verlenen van vergunningen in het kader van de Wet milieubeheer en bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen.

Het BEVI heeft tot doel de risico's waaraan burgers in hun leefomgeving worden blootgesteld door activiteiten met gevaarlijke stoffen in bedrijven tot het aanvaarde maximum te beperken. Het gaat daarbij om het beperken van de kans op en effect van een ernstig ongeval vanwege activiteiten met gevaarlijke stoffen binnen inrichtingen. Het doel wordt in het BEVI vertaald naar de begrippen plaatsgebonden risico en groepsrisico.

- **Plaatsgebonden risico (PR):**  
Risico op een plaats buiten een inrichting, uitgedrukt als een kans per jaar dat een persoon onafgebroken en onbeschermd op die plaats zou verblijven, overlijdt als rechtstreeks gevolg van een ongewoon voorval binnen een inrichting waarbij een gevaarlijke stof betrokken is.
- **Groepsrisico (GR):**  
Cumulatieve kansen per jaar dat ten minste 10, 100 of 1000 personen overlijden als rechtstreeks gevolg van hun aanwezigheid in het invloedsgebied van een inrichting en een ongewoon voorval binnen de inrichting waarbij een gevaarlijke stof betrokken is.

Afbeelding 7: Fragment risicokaart.



In het BEVI zijn de risiconormen wettelijk vastgelegd. Deze normen zijn niet effectgericht maar gebaseerd op een kansberekening. Tevens geven de risiconormen alleen de kans weer om als direct gevolg van een ongeval met gevaarlijke stoffen te overlijden. Gezondheidsschade en de kans op verwonding of materiële schade zijn daarin niet meegenomen. Er is in het BEVI geen harde norm voor het groepsrisico vastgesteld. Er is voor gekozen om de norm voor het groepsrisico als oriëntatiewaarde te handhaven, zij het met een nadrukkelijke verantwoordingsplicht.

Op circa 100 respectievelijk 175 meter afstand van de bestaande en de nieuwe woning staat een propaantank met een capaciteit van 3.000 liter op het perceel Laageind 41. Op basis van de Risicokaart en de Regeling Externe Veiligheid Inrichtingen (REVI) zijn de externe veiligheids-



risico's geïnventariseerd van de propaantank. Daarbij is zowel gekeken naar het plaatsgebonden risico (de ligging van de PR 10-6-contour) als het groepsrisico (de omvang van het invloedsgebied) van de propaantank. Op basis van de risicokaart ligt de PR 10<sup>-6</sup>-contour op 9 meter en is deze dus niet van invloed op het plangebied. De propaantank heeft verder geen invloed op het groepsrisico.

Uit het oogpunt van externe veiligheid is er geen belemmering voor de realisatie van het plangebied.

#### **5.4. Luchtkwaliteit**

Op 15 november 2007 is de Wet luchtkwaliteit samen met de AMvB "Niet in betekenende mate bijdragen" (NIBM), de ministeriële regeling NIBM, de ministeriële regeling Projectsaldering en de ministeriële regeling Beoordeling luchtkwaliteit in werking getreden.

Projecten die 'niet in betekenende mate bijdragen' aan de luchtverontreiniging, hoeven volgens de nieuwe wet niet meer afzonderlijk getoetst te worden aan de grenswaarden voor de buitenlucht. Het Besluit NIBM omschrijft het begrip nader: een project dat minder dan 3% van de grenswaarden bijdraagt is NIBM. Dit komt overeen met 1,2 microgram/m<sup>3</sup> voor fijn stof en NO<sub>2</sub>. Voor woningbouw ligt de 3%-grens op 1.500 woningen.

Omdat in het plangebied het aantal woningen met één toeneemt, kan worden geconcludeerd dat uit het oogpunt van het 'Wet luchtkwaliteit' er geen belemmeringen zijn voor de realisatie van het plan.

#### **5.5. Water**

##### *Ruimtelijke ontwikkelingen*

Elke ruimtelijke ontwikkeling kan invloed hebben op water. Niet alleen bouwen nabij of op een waterkering, maar ook een toename van verhard oppervlak. Een ruimtelijke ontwikkeling moet minimaal voldoen aan de belangrijkste minimale voorwaarde: "het standstill beginsel". Dit beginsel houdt in dat door het plan geen verslechtering van de waterhuishouding mag ontstaan. In het kader van een watertoetsproces moeten de gemeente en het waterschap zoeken naar kansen om het watersysteem te verbeteren en duurzaam in te richten. Voor elke toename van verharding van meer dan 500 m<sup>2</sup> in stedelijk gebied en 1000 m<sup>2</sup> in landelijk gebied is een Watervergunning nodig.

##### *Watertoets*

Sinds 1 november 2003 is de watertoets verplicht bij ruimtelijke plannen. Het watertoetsproces is digitaal doorlopen via [www.dewatertoets.nl](http://www.dewatertoets.nl). Hoogheemraadschap De Stichtse Rijnlanden is via deze website door de initiatiefnemer van de ruimtelijke ontwikkeling op de hoogte gebracht van het plan.

Het plangebied ligt in de polder Lange Weide, met een bodem die bestaat uit veen. Door de planontwikkeling zal de hoeveelheid verhard oppervlak afnemen. Aanvullende compensatie is derhalve niet noodzakelijk.

Om schoon water schoon te houden en gescheiden af te voeren zal voor dit bouwplan het schone hemelwater afgevoerd worden naar bodem of oppervlaktewater. Voor afvoer naar oppervlaktewater is het van belang dat geen uitlogende materialen (als zink, lood, koper en bitumen zonder KOMO-keurmerk) worden toegepast op plaatsen waar deze materialen in contact komen met het hemelwater. Dergelijke materialen zullen niet worden toegepast. Afvalwater wordt afgevoerd via het rioleringsstelsel dat ter plaatse aanwezig is.

In haar reactie per e-mail van 13 mei 2015 op het concept van dit bestemmingsplan heeft HDSR de inschatting gedaan dat de aanpassingen aan het watersysteem vergund kunnen worden. De watervergunning voor dempen en graven van water en het wijzigen van waterpeilgrens is inmiddels op 15 oktober 2015 verleend. Door de wijzigingen in het watersysteem, zal de grens van de peilgebieden (waterpeilen) veranderen. Formeel zal hier een Peilbesluit voor moeten worden doorlopen. Aangezien het hier gaat om een kleinschalige wijziging, kan dit tijdens in de (nog te krijgen) Watervergunning tijdelijk geregeld worden.

De ruimtelijke ontwikkeling heeft naar de mening van HDSR geen gevolgen voor andere waterthema's. Daarnaast zijn er door de ontwikkeling geen kansen te nemen om het watersysteem te verbeteren of werk met werk te maken.

Uit de analyse blijkt dat er voor het overige geen sprake is van een waterbelang. De ruimtelijke ontwikkeling voldoet aan de belangrijkste minimale voorwaarde: "het standstill beginsel". Dit beginsel houdt in dat door het plan geen verslechtering van de waterhuishouding ontstaat. Hoogheemraadschap De Stichtse Rijnlanden heeft daarom op 13 mei 2015 in beginsel positief geadviseerd over het ruimtelijk plan. Op 15 oktober 2015 is een watervergunning verleend voor de benodigde werkzaamheden, zoals het graven en dempen van oppervlaktewater, het aanbrengen van twee toegangsbruggen over primair oppervlaktewater en voor het onbepaalde tijd behouden van de werken, waarvoor de vergunning is verleend.

## 5.6. Flora en fauna

De natuur in Nederland wordt beschermd vanuit twee invalshoeken: bescherming van gebieden en bescherming van soorten. De gebiedsbescherming is geregeld via de Natuurbeschermingswet (Natura2000-gebieden en Beschermde natuurmonumenten) en het Streekplan (onder andere Ecologische Hoofdstructuur (EHS), weidevogelgebieden en ganzenfoeragegebieden). De soortbescherming is geregeld door middel van de Flora- en faunawet. De verschillende natuurwetgevingen in Nederland hebben als belangrijk component het zorgplichtbeginsel, dat van elke initiatiefnemer verlangt dat hij zich vooraf op de hoogte stelt van eventuele schadelijke effecten op voorkomende planten en dieren en hun leefomgeving.

### *Gebiedsbescherming*

Het plangebied heeft geen directe relatie met beschermde gebieden (Natura 2000, beschermde natuurmonumenten, (P)EHS gebieden of ecologisch verbindingszones). Met name de weilandpercelen ten oosten van het bedrijf zijn geschikt als foerageergebied voor één van de doelsoorten van het Natura2000 gebied Broekvelden-Vettenbroek & Polder Stein, te weten de Smient. De Smient komt echter niet dichtbij menselijke activiteiten, bebouwing, wegen dan 50 meter. De nieuwe bebouwing zal niet buiten het reeds bestaande bebouwingslint komen. Hierdoor zal er geen schade ontstaan aan het foerageergebied van de Smient.

### *Soortenbescherming*

In verband met de op 1 april 2002 in werking getreden Flora- en Faunawet en de daarin verwerkte Europese richtlijnen, de Habitatrichtlijn en de Vogelrichtlijn, dienen ruimtelijke en andere ingrepen te worden getoetst aan deze regelgeving.

In de Flora- en Faunawet zijn algemene en specifieke verboden vastgelegd ten aanzien van beschermde plant- en diersoorten. Naast een aantal in de wet (en daarop gebaseerde besluiten) vermelde specifieke mogelijkheden om ontheffing te verlenen van in de wet genoemde verboden, geeft de wet een algemene ontheffingsbevoegdheid aan de minister van LNV (artikel 75, lid 3).

Uit ecologisch onderzoek<sup>4</sup> blijkt dat er enkele Rode lijstsoorten waargenomen of deze worden verwacht. Biotopen van Rode lijstsoorten zijn echter niet meer compensatieplichtig in het kader van het Provinciaal Compensatiebeginsel.

De weilanden ten oosten van het plangebied maken deel uit van een 'belangrijk weidevogelgebied'. De geplande nieuwbouw blijft binnen het reeds bestaande bebouwingslint van het Laageind en zal niet verder naar achter geplaatst worden dan nu het geval is. De bebouwing blijft binnen de reeds bestaande bebouwingscontour. Compensatie in het kader van het Provinciaal Compensatiebeginsel is daarom niet aan de orde.

Voor de algemeen beschermde soorten (Groene kikker, Bruine kikker, Gewone pad, Kleine watersalamander, Haas, Konijn, Mol) geldt in geval van ruimtelijke ontwikkeling en inrichting een vrijstelling van de Flora- en faunawet. Er hoeft voor deze soorten geen ontheffing aangevraagd te worden. Wel dient voor deze soorten de algemene zorgplicht in acht genomen te worden.

Indien bomen en struiken verwijderd worden, dient dit bij voorkeur buiten het broedseizoen van vogels te gebeuren, zodat overtreding van de Flora- en Faunawet wordt voorkomen. Het broedseizoen loopt globaal van 15 maart tot 15 juli. De Flora- en Faunawet hanteert echter geen

---

<sup>4</sup> Watersnip, Ecologisch Onderzoek Laageind 14 te Driebruggen, 15A009, Concept, Reeuwijk, september 2015

standaard periode voor het broedseizoen; van belang is of een nest bewoond is. Indien een bewoond nest wordt aangetroffen, mogen er geen werkzaamheden uitgevoerd worden die het nest verstoren. Vogelnesten die jaarrond beschermd worden door de Flora- en Faunawet, zijn niet aangetroffen binnen het plangebied. Voor aanvang van werkzaamheden tijdens het broedseizoen dient een terzake kundige een inspectie uit te voeren ten aanzien van eventuele broedende vogels.

De dakbedekking van de af te breken opstallen zijn niet geschikt als broedplek voor de Huismus en hebben ook geen functie als foerageerplek voor deze soort. De Gierzwaluw is niet aanwezig binnen het plangebied. Schade door de voorgenomen werkzaamheden aan deze soorten is dus uitgesloten.

In de sloten binnen het plangebied is de beschermde Kleine modderkruiper aangetroffen en wordt de streng beschermde Bittervoorn verwacht. Voor werkzaamheden aan de sloten dient gewerkt te worden met een door de Rijksoverheid goedgekeurde gedragscode. Deze dient uitgewerkt te worden in een ecologisch werkprotocol. Door het dempen van sloten verdwijnt er geschikt leefgebied voor de Bittervoorn deze soort is compensatieplichtig. In principe wordt er binnen het plangebied zowel water gedempt als nieuw water gegraven. Het is echter belangrijk dat deze nieuwe sloten ook geschikt leefgebied gaan vormen. Indien het mogelijk is om geschikt leefgebied te realiseren voorafgaande aan het dempen van het bestaande leefgebied zal er geen schade ontstaan aan de gunstige staat van instandhouding van de populatie. Hiervoor dient een compensatieplan te worden opgesteld. Indien dit niet mogelijk is dient men een ontheffing aan te vragen. Mogelijk dient hiervoor eerst nog aanvullend ecologisch onderzoek naar de Bittervoorn verricht te worden. Het beoordelen van een ontheffingsaanvraag door Dienst Regelingen duurt momenteel een half jaar.

In en rond het plangebied komen een aantal streng beschermde vleermuissoorten voor. Uit het bouwkundig onderzoek is gebleken dat er geen geschikte verblijfgelegenheden zijn voor gebouwbewonende soorten. De gebouwen kunnen zonder problemen worden afgebroken. Ook in de aanwezige bomen zijn geen verblijfsgelegenheden gevonden voor boombewonende soorten. Deze worden ook niet verwacht. De hoge bomen in de houtwal aan de westkant van het plangebied hebben wel een functie als vlieg- en foerageer voor vleermuissoorten. Deze houtwal is recentelijk gedund maar blijft bij de vigerende plannen gehandhaafd. De houtwal aan de westzijde en de hoofdwatgang met de rijen knotwilgen langs de weg, die eveneens gehandhaafd blijven, vormen een belangrijk en permanent onderdeel van het biotoop van de vleermuizen in deze omgeving. Het verwijderen van de overige groenelementen voor de bouw van de woning zal de duurzame staat van instandhouding van de vleermuispopulaties langs het Laageind niet aantasten. Bij de vigerende plannen hebben de nieuwbouwplannen geen invloed op de gunstige staat van instandhouding van de vleermuispopulaties.

Om lichtverstoring tijdens bouwactiviteiten zo veel mogelijk te beperken dient verlichting op bouwplaatsen binnen het plangebied tijdens de schemering en de periode van duisternis gedimd te zijn. Voorkomen moet worden dat de lampen om de omgeving gericht zijn. Geadviseerd

wordt om na realisatie van de woningen led-verlichting aan te brengen als buitenverlichting, omdat deze een minder groot storend effect op foeragerende vleermuizen hebben.

Het plangebied zou door de streng beschermde Ringslang incidenteel als foerageergebied gebruikt kunnen worden, hoewel de waterkwaliteit van de sloten niet optimaal is. Door de uitvoering van de nieuwe plannen zal het foerageergebied van de Ringslang niet in grootte afnemen. Bovendien is er voldoende alternatief en geschikter foerageergebied in de omgeving aanwezig, zoals aan de westkant van het Laageind. Er zal dus door de voorgenomen maatregelen geen schade ontstaan aan het foerageergebied van de Ringslang.

De Rugstreeppad komt in de omgeving van het plangebied voor. De wetering en de sloten binnen het plangebied zijn niet geschikt als voortplantingsbiotoop voor de Rugstreeppad, maar de soort kan zich binnen het plangebied wel ter overwintering ingraven in braakliggende grond/zand. Daarom wordt geadviseerd om geen grond/zand braak te laten liggen op het moment dat de Rugstreeppad zich gaat ingraven eind oktober/november. Daarnaast wordt geadviseerd om gedurende de werkzaamheden te voorkomen dat er poelen en plassen ontstaan op het perceel, in bijvoorbeeld bandensporen, voorafgaande en tijdens het voortplantingsseizoen, van half april tot en met juli.

Voor alle planten- en diersoorten geldt de algemene zorgplicht die is opgenomen in artikel 2 van de Flora- en faunawet. Deze bepaalt dat een ieder die weet dat zijn of haar handelen nadelige gevolgen voor flora en/of fauna kan hebben, verplicht is om maatregelen te nemen (voor zover redelijkerwijs kan worden gevraagd) die deze negatieve gevolgen zoveel mogelijk voorkomen, beperken of ongedaan maken.

In het kader van de zorgplicht wordt geadviseerd om in de nieuwbouw mogelijkheden te houden voor vogels om onder de dakpannen te broeden. Dit kan door het plaatsen van enkele speciale mussenpannen. Tevens wordt geadviseerd om in de nieuwe bebouwing invliegopeningen te maken voor vleermuizen, zodat deze in de spouwmuur kunnen komen. Dit kan door het open laten van enkele stootvoegen. Het is ook mogelijk speciale vleermuiskasten in te bouwen. Met oog op de Ringslang wordt geadviseerd de nieuwe oevers een natuurvriendelijke inrichting te geven, met oog op uitbreiding van het foerageergebied van deze soort.

## 5.7. Archeologie

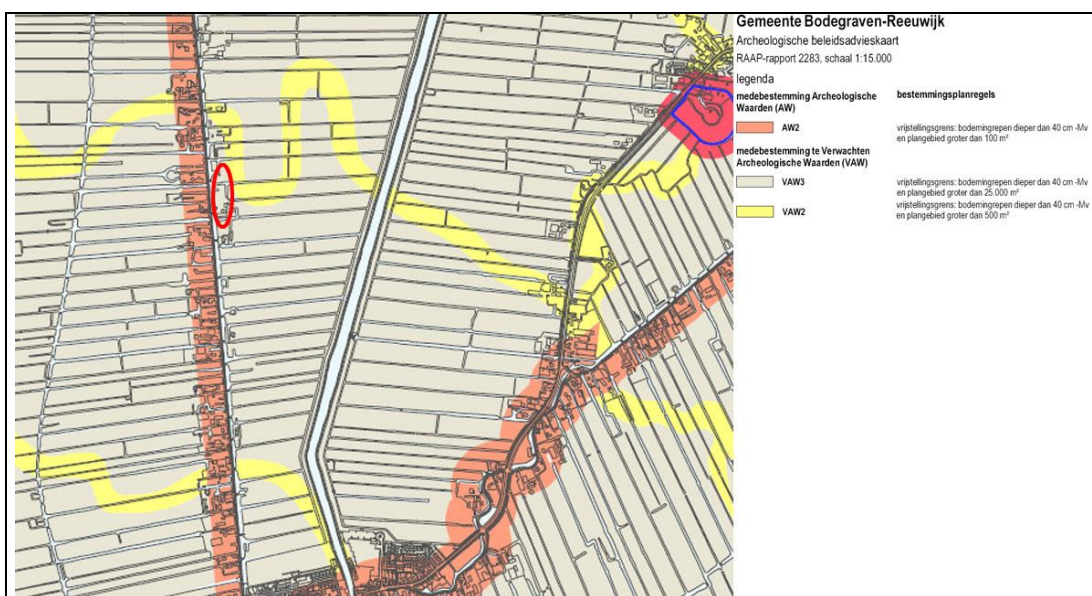
Op 1 september 2007 is de Wet op de archeologische monumentenzorg in werking getreden. Hiermee worden de uitgangspunten van het Verdrag van Malta binnen de Nederlandse wetgeving geïmplementeerd. De wet regelt de bescherming van archeologisch erfgoed in de bodem, de inpassing ervan in de ruimtelijke ontwikkeling en de financiering van opgravingen: 'de veroorzaker betaalt'.

Het Verdrag van Malta regelt de omgang met het Europees archeologisch erfgoed. Nederland ondertekende dit verdrag van de Raad voor Europa in 1992. Aanleiding voor dit verdrag was

dat het Europese archeologische erfgoed in toenemende mate bedreigd werd. Niet alleen door natuurlijke processen of ondeskundig gebruik van het bodemarchief, maar ook door ontwikkelingen in de ruimtelijke ordening.

In het vigerende bestemmingsplan heeft het perceel geen archeologische dubbelbestemming. Op de archeologische beleidsadvieskaart van de gemeente Bodegraven-Reeuwijk heeft de locatie de aanduiding 'VAW3'. Hiervoor geldt een vrijstellingsgrens bij bodemingrepen dieper dan 40 cm -Mv en plangebied groter dan 25.000 m<sup>2</sup>. De omvang van de bodemingreep voor de bouw van de ruimte-voor-ruimte woning is uiteraard veel kleiner. Archeologisch onderzoek is derhalve niet noodzakelijk.

Afbeelding 8: Fragment archeologische beleidsadvieskaart.



## 5.8. Bestaande bedrijvigheid

In planologische procedures waarin de vestiging van woningen in de nabijheid van bedrijven mogelijk wordt gemaakt, moet rekening worden gehouden met ruimtelijk relevante milieuhygiënische aspecten van die bedrijven. Een belangrijk hulpmiddel om hiermee rekening te houden is de VNG-brochure 'Bedrijven en milieuzonering', die voor het eerst in 1986 verscheen en voor het laatst in 2009 geactualiseerd. In deze brochure is een omvangrijke lijst van bedrijven opgenomen, waarin per bedrijf voor een aantal aspecten de mate van ruimtelijk relevante hinderlijkheid is weergegeven.

Milieuzonering zorgt voor een voldoende afstand tussen milieubelastende activiteiten (zoals bedrijven) en milieugevoelige functies (zoals woningen) in ruimtelijke plannen. Het doel hiervan is enerzijds in ruimtelijke plannen milieuhinder bij woningen (en andere gevoelige functies) te voorkomen, en anderzijds aan bedrijven voldoende milieuruimte te bieden voor het uitoefenen

van hun bedrijfsactiviteiten: "zware" bedrijven zullen verder van gevoelige bestemmingen worden gesitueerd dan "lichte" bedrijven.

De bedrijven in de VNG-brochure zijn opgenomen in een tabel, die is ingedeeld in milieucategorieën, waarbij per bedrijf is aangegeven wat de gewenste afstand tot een rustige woonwijk dient te zijn (de zogenaamde afstandentabel). Deze afstanden kunnen als basis worden gehanteerd, maar zijn indicatief. In het algemeen wordt door middel van het aanbrengen van een zonering tussen bedrijvigheid en woonbebouwing de overlast ten gevolge van de bedrijfsactiviteiten zo laag mogelijk gehouden.

In de directe omgeving van het plangebied zijn geen (agrarische) bedrijven gevestigd. Voor de (agrarische) bedrijven in de omgeving geldt overigens dat andere woningen op kortere afstand van die (agrarische) bedrijven zijn gesitueerd, waardoor die woningen bepalend zijn voor de uitbreidingsmogelijkheden van die (agrarische) bedrijven.

## **6. Juridische planbeschrijving**

### **6.1. Algemeen**

Op 1 juli 2008 zijn de nieuwe Wet ruimtelijke ordening (en het Besluit ruimtelijke ordening) in werking getreden. Vanaf 1 januari 2010 is het toepassen van de digitale standaarden verplicht. Vanaf 1 juli 2013 dient hiervoor het rapport Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2012 (SVBP-2012) te worden toegepast.

De bestemmingen in het voorliggende bestemmingsplan passen binnen die standaard. De planologisch-juridische regeling in dit bestemmingsplan sluit -met inachtneming van het vorenstaande- zoveel mogelijk aan bij het vigerende bestemmingsplan en bij de "Standaardtekst regels/voorschriften bestemmingsplan" van de gemeente Bodegraven-Reeuwijk.

Tenslotte is de redactie van de regels aangepast naar aanleiding van de inwerkingtreding van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) en het Besluit omgevingsrecht (Bor) op 1 oktober 2010.

### **6.2. Bestemmingsplan**

Het digitale bestemmingsplan Laageind 14 Driebruggen is de verzameling geometrisch bepaalde planobjecten dat is vervat in een GML-bestand (NL.IMRO.1901.15Laageind14-BP80) met bijbehorende regels. Dit bestemmingsplan is via elektronische weg uitwisselbaar en raadpleegbaar. Het geeft de bestemming en de bebouwingsmogelijkheden van de gronden aan.

Met de invoering van het digitale bestemmingsplan bestaat de plankaart (zoals die tot 1 juli 2008 bekend stond) formeel niet meer. De papieren plankaart (nu bekend als de analoge verbeelding van het voorliggende bestemmingsplan) is getekend op een schaal 1:1.000 en omvat 1 kaartblad (genummerd 1901-11-P01). Het kaartblad geeft de bestemming van de gronden aan. Waar nodig zijn aanduidingen op de kaart opgenomen waarvan de betekenis in de regels wordt verklaard.

### **6.3. Regels**

De regels van het voorliggende bestemmingsplan zijn onderverdeeld in vier hoofdstukken. Deze hoofdstukken zijn:

1. Inleidende regels;
2. Bestemmingsregels;
3. Algemene regels;
4. Overgangs-, en slotregels.



*Inleidende regels*

In de Inleidende regels worden de gebruikte begrippen beschreven (artikel 1). Vanwege de afstemming met het Bor zijn onder meer een aantal begrippen anders gedefinieerd dan tot nog toe gebruikelijk was. In artikel 2 worden regels gesteld ten aanzien van de wijze waarop gemeten moet worden.

*Bestemmingsregels*

De Bestemmingsregels bevatten de bestemmingen Agrarisch (artikel 3), Water (artikel 4) en Wonen (artikel 5).

Het plangebied bestaat uit het agrarisch bouwvlak van het vigerende bestemmingsplan en de wegsloot aan het Laageind. De gronden uit het agrarisch bouwvlak, die niet voor woondoeleinden gebruikt gaan worden, hebben de bestemming "Agrarisch" gekregen en liggen uiteraard niet meer binnen een agrarisch bouwblok. De (te graven) sloten hebben de bestemming "Water".

De woningen en de bouwpercelen daaromheen hebben de bestemming "Wonen". In de regels zijn maatvoeringseisen opgenomen voor de woningen en de bijbehorende bouwwerken. In principe is de maximale inhoudsmaat van een woning inclusief bijgebouw vastgelegd op 750 m<sup>3</sup>. In de bestemming "Wonen" is het gebruik van gedeelten van bijbehorende bouwwerken ten behoeve van kleinschalige beroeps- en bedrijfsmatige activiteiten onder voorwaarden toegestaan. Voor de inhouds- en oppervlaktebepalingen geldt dat de te herbouwen hooiberg niet in mindering wordt gebracht op de maximum inhouds- en oppervlaktematen.

*Algemene regels*

In artikel 6 is een antidubbelregel opgenomen. De antidubbelregel strekt ertoe dat gronden die al eens in aanmerking zijn genomen bij het verlenen van bouwvergunningen, niet nogmaals meegeteld kunnen worden. De algemene bouwregels staan in artikel 7. Deze omvatten bepalingen over de overschrijding van bouwgrenzen en regels met betrekking tot bestaande afstanden en andere maten. Artikel 2.1, lid 1, onder c van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht omvat een verbod om gronden in strijd met hun bestemming te gebruiken. De algemene gebruiksregels in artikel 8 omvatten daarom alleen een verbod om gronden en bouwwerken voor prostitutiebedrijven te gebruiken. Het beleid van de gemeente is erop gericht om maximaal één bordeel in de gemeente toe te staan. Daarbij wordt een afstandsmaat tot de omliggende bebouwing gehanteerd van 50 meter. Aangezien de omliggende bebouwing op een kortere afstand staat, zijn prostitutiebedrijven uitgesloten.

De algemene afwijkingsregels (artikel 9) hebben betrekking op afwijkingen ten aanzien van afstands- en hoogtematen tot ten hoogste 15% van de in het plan aangegeven maten en percentages en voor nutsvoorzieningen.

Artikel 10 bepaalt dat de wettelijke regelingen waarnaar in de regels van wordt verwezen, gelden zoals deze luiden op het moment van vaststelling van het bestemmingsplan.

*Overgangs- en slotregels*

De verplichte overgangsregels voor bouwwerken en gebruik zijn conform het bepaalde in artikel 3.2.2 van het Bro opgenomen (artikel 11). Tenslotte bevat het plan een slotregel (artikel 12).

## **7. Uitvoerbaarheid**

### **7.1. Economische uitvoerbaarheid**

Conform artikel 6.12. lid 1 Wro dient de gemeenteraad een exploitatieplan vast te stellen voor gronden waarop een bouwplan gerealiseerd wordt. Volgens artikel 6.2.1. van het Bro wordt hier in ieder geval de bouw van één of meerdere hoofdgebouwen onder verstaan. Voor het plan zal derhalve in principe een exploitatieplan vastgesteld dienen te worden. Conform artikel 6.12. lid 2 Wro kan de gemeenteraad besluiten om geen exploitatieplan vast te stellen indien het verhaal van de kosten van de grondexploitatie over de in het plan of besluiten begrepen gronden anderszins verzekerd is.

De economische uitvoerbaarheid komt volledig voor de rekening van de initiatiefnemer. De gemeente Bodegraven-Reeuwijk en de initiatiefnemer hebben een exploitatieovereenkomst afgesloten, waarin ook planschadeverhaal is opgenomen, waardoor de gemeente planschadeclaims bij de initiatiefnemer kan verhalen. Voor de gemeente Bodegraven-Reeuwijk zijn er geen financieel-economische gevolgen van de bouw van de woning op het perceel.

### **7.2. Maatschappelijke uitvoerbaarheid**

In het kader van het wettelijk vooroverleg op grond van artikel 3.1.1 Bro is het plan verzonden aan een aantal instanties. Indien er reacties worden ingediend, zal deze paragraaf worden aangevuld met een samenvatting en beantwoording van die reacties.

De provincie Zuid-Holland heeft in een e-mail van 28 juli 2015 aangegeven dat het voorontwerp bestemmingsplan in overeenstemming met (artikel 2.2.1, lid 1, sub a en artikel 2.2.1, lid 4 van) de Verordening ruimte 2014 is. Het plan geeft voor de provincie géén aanleiding tot het maken van opmerkingen ex artikel 3.1.1 Bro.

### **7.3. Zienswijzen**

Het ontwerpbestemmingsplan Laageind 14 heeft vanaf 10 december 2016 gedurende 6 weken ter visie gelegen. Tijdens die periode zijn geen zienswijzen ingediend.