

Bestemmingsplan

Polder Achthoven 2020

Gemeente Leiderdorp



Datum: 20 mei 2021

Projectnummer: 190378

ID: NL.IMRO.0547.BPachthoven2020-VG01

INHOUD

TOELICHTING

1	Inleiding	3
1.1	Aanleiding en doel van het plan	3
1.2	Opbouw van het bestemmingsplan	3
1.3	Begrenzing van het plan	3
2	Plangebied	5
2.1	Ontstaansgeschiedenis Leiderdorp	5
2.2	Landschappelijke waarden en cultuurhistorische bebouwing	8
2.3	Ruimtelijke en functionele hoofdstructuur plangebied	11
2.4	Verkeer	12
2.5	Archeologie	12
2.6	Bodem	13
2.7	Groen en ecologie	13
2.8	Water	14
2.9	Kabels en leidingen	16
2.10	Ontwikkelingen	16
3	Beleidskader	20
3.1	Algemeen	20
3.2	Rijksbeleid	20
3.3	Provinciaal beleid	21
3.4	Gemeentelijk beleid	26
3.5	Conclusie beleidskader	32
4	Milieu en omgevingsfactoren	33
4.1	Algemeen	33
4.2	Milieuaspecten	33
4.3	Omgevingsaspecten	47
5	Juridische planopzet	59
5.1	Algemeen	59
5.2	Planvorm en opbouw planregels	59
5.3	Artikelsgewijze toelichting	60
6	Economische uitvoerbaarheid en handhaving	69
6.1	Economische uitvoerbaarheid	69
6.2	Handhaving	69

7	Procedure	71
7.1	Vooroverleg	71
7.2	Zienswijzen	71
7.3	Beroep	71

Bijlagen

Bijlage 1: Nota inspraak en overleg bestemmingsplan Polder Achthoven 2020

Bijlage 2. Nota Zienswijzen bestemmingsplan Polder Achthoven 2020

1 Inleiding

1.1 Aanleiding en doel van het plan

In 2016 is het bestemmingsplan 'Polder Achthoven 2016' vastgesteld. Sindsdien hebben er zich enkele wijzigingen in het gebied voorgedaan. Tevens wil de gemeente enkele actualisaties doorvoeren zoals de woonbestemming laten aansluiten bij de systematiek zoals die verder binnen de gemeente gehanteerd wordt.

Het betreft:

- Het bestemmen van vergunde ontwikkelingen (Achthovenerweg 15, 41a, 49, 49c, 51 en 58a) en het herbestemmen van een per abuis geschrappt bouwvlak (schuur Achthovenerweg 11a);
- Een aanpassing van de regeling voor de bestemming 'Wonen', waarbij kamerverhuur en wonen in bijgebouwen als strijdig zullen worden bestempeld;
- Het afstemmen van de huidige bouwvlakken in de woonbestemming op de systematiek van de gemeente Leiderdorp. Dit brengt tevens met zich mee dat de bestemming 'Wonen - Buitengebied' vervalt;
- Het uitsluiten van akkerbouw binnen de bestemming 'Agrarisch met waarden - Landschap en natuur'.
- Het Patrimoniumpark wordt dusdanig bestemd dat de huidige vorm en waarden beter beschermd worden.
- Aan de Achthovenerweg 54a wordt de mogelijkheid geboden zonnepanelen op het veld te realiseren.
- De bescherming van rijksmonumenten in het plangebied.

1.2 Opbouw van het bestemmingsplan

Dit bestemmingsplan is als volgt opgebouwd. Na dit inleidende hoofdstuk volgt in hoofdstuk 2 een beschrijving van de ontstaansgeschiedenis en huidige ruimtelijke en functionele opbouw van het plangebied. Vervolgens wordt aan de hand hiervan, alsmede landelijke, regionale en lokale trends en ontwikkelingen, een ruimtelijke visie met doelstellingen geformuleerd. De toets aan het ruimtelijk relevante beleid van de diverse overheden volgt in hoofdstuk 3 en de toets aan milieu- en omgevingsaspecten staat in hoofdstuk 4. Hoofdstuk 5 legt uit hoe dit bestemmingsplan geïnterpreteerd moet worden. Hoofdstuk 6 behandelt de economische uitvoerbaarheid en gaat in op handhaving. Het laatste hoofdstuk tot slot gaat in op de procedure.

1.3 Begrenzing van het plan

Het plangebied komt goeddeels overeen met de plangrenzen van het oude bestemmingsplan voor zover dat toezag op de polder Achthoven. Het bedrijventerrein de Lage Zijde en het groene hart centrum maken geen onderdeel uit van het plangebied. Voor deze gebieden gelden separaat bestemmingsplannen.

Op navolgende luchtfoto is het plangebied globaal weergegeven, de exacte ligging komt tot uitdrukking op de verbeelding.



Globale ligging van het plangebied

2 Plangebied

2.1 Ontstaansgeschiedenis Leiderdorp

Het buitengebied van Leiderdorp maakt onderdeel uit van de Hollandse Plassen. De Hollandse Plassen is een waterrijk veengebied. In het verleden was het een moerasgebied, dat door de beschermende werking van de strandwallen tot veen verwerd. De vorming van het veengebied vond plaats tijdens de laatste IJstijden, die ongeveer 10.000 jaar geleden geëindigd zijn. Het smeltwater uit de Alpen werd naar zee afgevoerd, waarbij grind en zand werd meegevoerd en afgezet. Daarbij werd het grof zand door de wind uitgestoven en weer afgezet in hoge, overwegend oost-west gerichte, zandruggen. Zo zijn vanaf 8000 voor Christus tot 20 meter hoge rivierduinen ontstaan. Omstreeks 2000 voor Christus sloot de kustlijn zich, waardoor de rivieren niet meer materiaal konden afvoeren naar zee. Het westelijk deel van Nederland, tussen de oostelijke zandgronden en de duinkust, veranderde in een uitgestrekt moerasgebied waar op grote schaal veenvorming plaatsvond. Van tijd tot tijd traden de rivieren buiten hun oevers. Daardoor werd klei afgezet. Het veen werd vermengd met kleideeltjes.

De occupatiegeschiedenis van het gebied is in wezen het verhaal van de constante strijd tegen het water. Hoewel voor de Romeinse overheersing wel sporadisch bewoning aanwezig was, heeft deze voor de vorming van het buitengebied niet of weinig invloed gehad. Zo'n 2000 jaar geleden werd de loop van de Oude Rijn onderdeel van de Romeinse Provincie Germania Inferior en vormde deze in feite de noordelijke grens van het Romeinse Rijk (Limes). De grens werd zowel als verdedigingslinie als transportader gebruikt. De linkeroever van de rivier werd een weg en op regelmatige afstand werden houten wachttorens en castella gebouwd.



Romeinse Limes

Na een periode van Romeinse overheersing vestigden de eerste bewoners zich vanaf circa 800 na Christus op de strandwallen en op de oeverwallen langs de rivieren. Van hieruit werd het land door het verbreden van natuurlijke waterlopen en het graven van sloten verder ontwaterd, waarbij vaak een verlaging van de waterstand met 0,5 tot 1 meter noodzakelijk was. Zodoende werd er landbouwgrond toegevoegd aan het beschikbare areaal. De vroegste nederzetting, van enkele boerderijen, uit Leiderdorp dateert uit de IJzertijd (800 tot 12 voor Christus). De oudste bewoning is gevonden in de Munnikpolder, de Doespolder en de Bloemerd.

Rond 300 voor Christus begint een nieuwe periode van overstromingen. Nu komt het water vanuit zee. De rivier verplaatst nog verder naar het zuiden, naar zijn huidige ligging. In de 11^e eeuw raakte de riviermonding bij Katwijk aan Zee door zandafzettingen verstoord. Hierdoor veranderde de Oude Rijn in een rustige stroom. De hoge oeverwal die ontstaat ten noorden van de Oude Rijn, de Achthovenerdijk, is nog beter geschikt voor bewoning. De Achthovenerpolder is vernoemd naar een redelijk geclusterde bebouwingenclave van 8 hofstedes langs de Oude Rijn, die gezamenlijk als buurtschap 'Achthoven' bekend stonden. Deze zijn: Lindenhof, den Boomgaard, Dijkzicht, Spekstede, Bouwlust, Hoogcraen, Agthooven en Ringgraaf.

De meeste veenontginningen hebben plaatsgevonden tot en met de 13^e eeuw. Het landschap heeft sindsdien in grote lijn zijn vorm behouden. Waar de eerste ontginningen grillig verliepen, zijn de latere gebieden systematischer ingepolderd, veelal door molens. De verkavelingen werden rationeler van aard, omdat vanuit een basis moest worden ontgonnen, vaak een oeverwal of strandwal. Deze grond lag hoger en was geschikt voor bebouwing. De boerderijen staan en stonden dan ook doorgaans op de oeverwallen. Om zo veel mogelijk boerderijen landbouwgrond te geven, werd de benodigde oppervlakte in de lengte gezocht. Hierdoor kwamen er smalle, maar lange kavels. De kenmerkende opstreckende strokenverkaveling, met smalle kavels die zeer regelmatig door haaks op de ontginningas staan onderbroken worden, is zo ontstaan. Later, in de 16^e eeuw werd uit het veen turf gewonnen. Hierdoor daalde de bodem en moesten opnieuw drooggemalen worden. Zowel de afdamming van de Rijn als het graven van de Does boden de voorwaarde voor een verdere groei van de agrarische bedrijvigheid.

De polders van Leiderdorp kennen een vrij een regelmatige verkaveling. De droogmaking is vanuit de oeverwal van de Oude Rijn verlopen. Het slotenpatroon -met daartussendoor lange, opstreckende kavels- is in alle drie de polders van Leiderdorp (Doeshofpolder, Bospolder en Achthovenerpolder) aanwezig. De polders zijn zeer open van karakter. Verspreid in het gebied komen nog geriefhoutbosjes voor, de zogenaamde houtwallen.



Beeld van de verkaveling Achthovenerpolder, Minuutkaart 1812

Hoewel het primaire gebruik altijd agrarisch is geweest (turfwinning en nu veehouderij) is langs de Oude Rijn een gevarieerd beeld ontstaan. De Oude Rijn vormde een geschikte aanvoerroute voor grondstoffen en er kon eenvoudig producten verscheept worden, onder meer naar het naburige Leiden. De aanleg van het Jaagpad in 1665

versterkte deze functie alleen maar, de bereikbaarheid tussen Utrecht en Leiden werd teruggebracht tot 8 uur per trekschuit.



Het Jaagpad ter hoogte van de oude pannenfabriek van Koning aan de Hoofdstraat

De klei vormde bovendien een goede grondstof voor het vervaardigen van dakpannen en bakstenen. Tegen betaling lieten boeren een bovenste stukje klei van het land verwijderen; het land kwam daardoor iets lager te liggen. Op de kaart uit de topografisch atlas uit 1876 zijn onder meer steenbakkerijen en pannenbakkerijen te zien. Deze wat meer bedrijfsmatige en massieve vorm van bebouwing, alsook de ligging aan de Oude Rijn en de nabijheid tot Leiderdorp en Leiden heeft uiteindelijk geleid tot de komst van zwaardere industrie. Later is aan beide zijden van de Oude Rijn zwaardere industrie gevestigd.



Topografische atlas, 1876

Deze is gegroepeerd aan de Lage Zijde op de noordoever en op de zuidoever op het bedrijventerrein Barrepolder. Op andere plaatsen zijn agrarische bouwsteden aanwezig waarbij een deel van het agrarisch perceel een tuin-/ buitenhofachtige inrichting heeft. Langs de Oude Rijn zijn vanaf de 16^e tot en met de 18^e eeuw ook tal van buitenplaatsen gerealiseerd; vaak door welgestelde Leidenaren om de zomerse hitte en drukte van de stad te kunnen ontlopen, maar ook als bron van inkomsten.

Voor kleine en grote bedrijvigheid is vervoer te water over het algemeen geen onderscheidende vestigingsfactor meer. De kleine, ambachtelijke bedrijvigheid is in de

20^e eeuw waarschijnlijk hierdoor geleidelijk nagenoeg geheel verdwenen. Hier is over het algemeen de woonfunctie voor in de plaats gekomen.

Na de oorlog vindt er op grotere schaal bebouwing plaats rond het oorspronkelijke Leiderdorp. De industrie ontwikkelt zich goed, het omliggende landelijk gebied wordt langzamerhand volgebouwd en de verkeersdruk neemt toe.

De Rijksweg A4 wordt halverwege de jaren vijftig aangelegd. De eerste grote uitbreidingen vinden parallel aan de Oude Rijn plaats, tussen de Kerkwijk en het oude Doeskwartier. In de periode tussen 1960 en 1980 ontstaan er ook in andere delen van Leiderdorp uitbreidingen. De noordzijde en westzijde van het dorp worden nu bebouwd en het kenmerkende polderlandschap van Leiderdorp neemt steeds verder in omvang af.

Afgezien van de Lage Zijde en het woonbuurtje ("Patrimoniumpark") heeft de Achthovenerpolder zijn oorspronkelijke karakter redelijk behouden.

2.2 Landschappelijke waarden en cultuurhistorische bebouwing

Het grootste deel van het plangebied behoort tot het slagenlandschap bestaande uit veenweiden. De veenweiden zijn kenmerkend voor Zuid-Holland. Ze bestaan al duizend jaar en zijn ontstaan op basis van menselijke ingrepen in de veenondergrond en de waterhuishouding. Karakteristiek zijn de verschillende (onregelmatige) verkavelingspatronen met smalle kavels en veel sloten met hoog waterpeil en de aanwezigheid van kades, lintbebouwing op de kade, openheid, grasland, vee, (weide) vogels, en hier en daar rietlanden en moeras. Het zijn internationaal de best bewaarde cultuurlandschappen die zijn ingericht voor de landbouw. Veel van deze kenmerken zijn ook in het plangebied aanwezig.

De polder kenmerkt zich door een grote mate van openheid, lange, opstreckende kavels met een grasvegetatie die door slootjes van elkaar worden gescheiden. Het zicht op molens zowel binnen (Achthovensemolen en Doeshofmolen) als buiten het plangebied verhoogt de belevingswaarde van het gebied. Langs de Achthovenerweg is het beeld gevarieerder. Hier worden de landschappelijke waarden gevormd door de begeleiding van de weg door bomen en de "doorkijkjes" naar het achterland. Ook zijn er geriefbosjes aanwezig en zijn sommige percelen groen ingericht, met leilindes/ kastanjes, een boomgaard of zelfs een parkachtig/buitenplaats inrichting.

Naast de molens is er aan de Achthovenerweg cultuurhistorische bebouwing aanwezig. Het boerderijlint is vrij gaaf en is van hoge cultuurhistorische waarde. Er staan momenteel circa twintig boerderijen of (delen van) voormalige boerderijen. Acht van de historische boerderijen zijn Rijksmonument. Zes andere zijn opgenomen in het MIP van de Provincie Zuid-Holland.



Cultuurhistorisch waardevolle boerderij aan Achthovenerweg



Doorkijkje vanaf Achthovenerweg naar achterland

De architectuur van de historische boerderijen is kenmerkend voor de ontwikkelingen in het Zuid-Hollandse melkveebedrijf. De stal is van het voerdeeltype: een driebeukige vorm, waarin de koeien in de zijbeuken stonden met hun kop naar de middenbeuk gericht, waar ze hun voer kregen.

Het zijn voornamelijk langshuisboerderijen (langgerekte vorm, met daarin woonruimte, werkhuis met pomp en stal achter elkaar). Ze bezitten vrijwel allemaal een melkkelder met daarboven een opkamer. Een aantal heeft een zomerhuis, een boenstoep, een karnmolen en een pomp. Vrijwel alle historische boerderijen staan, met de voorzijde naar de Oude Rijn gericht, aan de kop van de strokenverkaveling.

Monumenten

In het plangebied zijn de volgende woonhuizen en boerderijen aangewezen als Rijksmonument: Achthovenerweg 7, 9-11, 13-15, 25-27, 43, 49, 49a bakovenhuisje, 51, 60. De overige Rijksmonumenten betreffen:

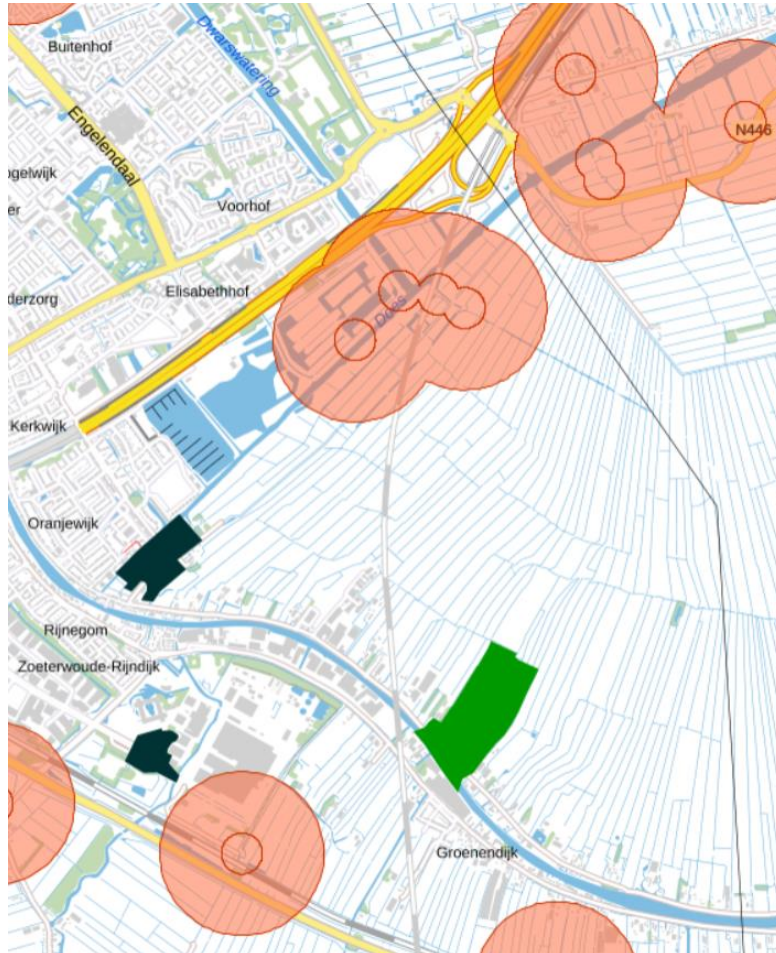
- Achthovense molen en de Doeshofmolen;
- Smeedijzeren inrijhek mon.nr. 25689 (Achthovenerweg 49);

Zie navolgende afbeelding.



Rijksmonumenten in het plangebied

Achthovenerweg 49/49a ('Agthoven') is door de provincie in de omgevingsverordening aangewezen als landgoedbiotoop en kasteel Ter Does als kasteelbiotoop. Voornoemde molens zijn met molenbiotoop tevens benoemd in de provinciale Omgevingsverordening.



Uitsnede omgevingsverordening Zuid-Holland

Daarnaast is er sprake van een aantal adressen en objecten die geen monument zijn, maar gezien hun waarde wel opgenomen zijn in het Monumenten Inventarisatieproject (MIP). Het gaat om:

- Achthovenerweg 17, 23 en 54;
- Ruigekade 2 en 9.

Deze hebben de dubbelbestemming Waarde – Cultuurhistorie meegekregen.

Belangrijke elementen zijn enkele tot Rijksmonument aangewezen boerderijcomplexen, zoals Achthovenerweg 43. De boerderij staat op oude kaarten vermeld als de 'Hofstede Hoogkraan', een naam die het nog steeds draagt. Het huidige, in een aan het Neoclassicisme verwante bouwstijl opgetrokken woonhuisgedeelte is waarschijnlijk omstreeks 1875 gebouwd. Hoogkraan is een beeldbepalend onderdeel van een reeks van historische boerenhofstedes in de Achthovenerpolder langs de Rijn, waar zich al lang geleden een permanente nederzetting van acht hofsteden bevond. Het boerderijcomplex is van algemeen belang vanwege de cultuur- en architectuurhistorische waarde door de ontstaansgeschiedenis en omdat het een representatief voor-

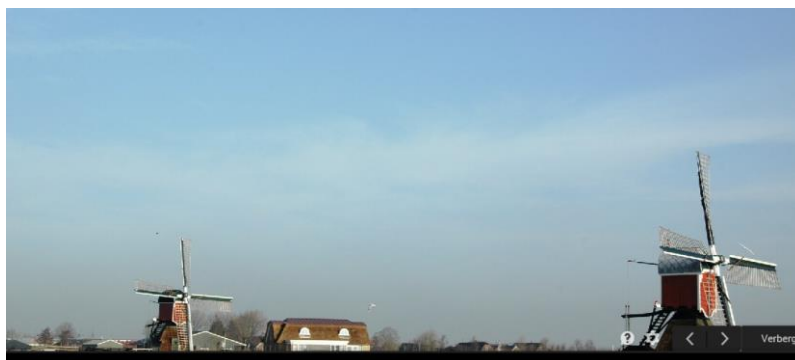
beeld is van een boerderij die het karakter heeft van een herenhuis in neoclassicistische trant met een in hoofdzaak 19^e-eeuws karakter en met een voor Rijnland gangbaar langdeel, zomerhuis en bijbehorende landschappelijke tuinaanleg. Ook de historische buitenplaatsen/boerderijen Bouwlust, Agthoven en Dijkzicht zijn nog aanwezig.

2.3 Ruimtelijke en functionele hoofdstructuur plangebied

De ruimtelijke structuur wordt in sterke mate bepaald door het verloop van de Oude Rijn, de Achthovenerweg die dit verloop volgt, en de verkavelingen haaks op deze structuur. Ook het evenwijdig daaraan gelegen Jaagpad uit 1664 is nog voor een groot deel aanwezig. Naast de grotere haakse structuren vormen tal van kleine doorsteekjes en doorzichtjes tussen Hoofdstraat en Oude Rijn waardevolle elementen die voor de beleefbaarheid van de rivier vanaf de straat zorgen. Het geknikte verloop van de sloten en de kavels, de openheid en de Ruigekade als omsluitende structuur vormen de historische kwaliteiten van deze polder. Ook de molens, zowel binnen als buiten het plangebied drukken een belangrijke stempel op de ruimtelijke beleving.

Kenmerkend is voorts de bebouwing die zich concentreert aan de Achthovenerweg, en is organisch, dus zonder planning van bovenaf, ontstaan. Ook aan de Achthovenerweg is de dichtheid laag en komt een grote verscheidenheid aan bouwstijlen voor. De oriëntatie van de (agrarische) woningen is veelal wel gericht op de weg, met uitzondering van het Patrimoniumpark (dat overigens planmatig is gebouwd).

De rooilijn verschilt echter van perceel tot perceel, alsook de goot- en bouwhoogte en verschijningsvorm. Zowel traditionele boerderijen als 20^e-eeuwse moderne woningen komen voor. De bebouwing bestaat overwegend uit één bouwlaag met kap.



Karakteristieke molens bepalen het ruimtelijk beeld (Doesmolen en Kalkpoldermolen)

Functioneel domineert de agrarische functie, voornamelijk in de vorm van grasland (beweiding door veelal koeien en schapen). De verschillende kavels worden met smalle slootjes gescheiden. De bebouwing langs de Achthovenerweg is overwegend agrarisch in gebruik, al is op meerdere plaatsen het gebruik eerder hobbymatig dan volwaardig. Er vinden ook andere activiteiten dan de veehouderij plaats: er wordt aan sier- en bonteelt gedaan en er vinden nevenactiviteiten plaats, zoals paardenstalling, opslag, bed and breakfast, en dergelijke. Naast de agrarische functie komt de woonfunctie ook regelmatig voor in het lint. Het gaat om voormalige agrarische dienstwoningen alsook het eerder genoemde planmatig ontwikkelde Patrimoniumpark (destijds gebouwd voor arbeiders, ten dienste van het naast gelegen bedrijventerrein

Lage Zijde). Het gebied heeft ook een recreatieve functie: over de Achthovenerweg en de Ruigekade kan men wandelen/fietsen. Een minder zichtbare maar wezenlijke functie is die van transport. Ondergronds loopt de spoorlijn, een gasleiding, een ondergrondse 150 kV leiding en een CO₂ leiding; bovengronds is een 380 kV hoogspanningsverbinding aanwezig.



Ruigekade

2.4 Verkeer

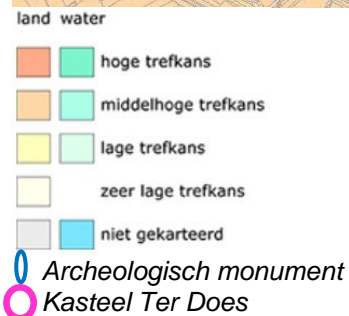
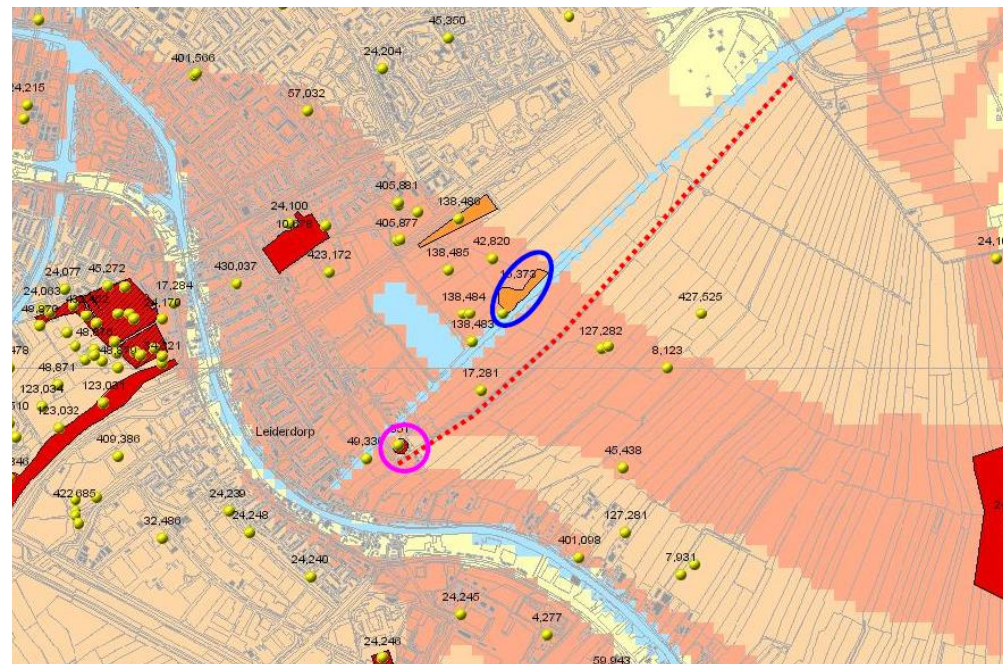
De Achthovenerweg is de belangrijkste weg voor doorgaand verkeer in het plangebied en wikkelt derhalve al het lokale verkeer af. De weg is tevens een doorgaande route voor verkeer van Leiderdorp richting de oostelijk gelegen kernen, zoals Koudekerk.

Tevens is de Achthovenerweg een aantrekkelijke recreatieve fietsroute en wordt deze gebruikt voor agrarisch verkeer. De verkeerintensiteit is daarom voor een weg gelegen in het buitengebied, relatief hoog. De Ruigekade heeft geen functie voor doorgaand verkeer en kan afgezien van de toerit naar twee agrarische bedrijven in het zuiden, alleen door langzaam verkeer worden gebruikt. In het noorden ligt de N245 voor een klein deel in het plangebied, welke de Does overspant en aantakt op de A4.

2.5 Archeologie

Op navolgende afbeelding van het IKAW zijn de monumenten en de waarnemingen in het plangebied en de omgeving te zien. Nabij het plangebied gaat het om AMK-terrein 851, direct ten westen van het plangebied (paars omljnd). Binnen dit terrein zijn overblijfselen van een kasteel uit de middeleeuwen aangetroffen. Het is een wettelijk beschermd archeologisch monument. Ten noorden van de Does ligt AMK-terrein 15.373 (blauw omljnd), een terrein met sporen van bewoning uit de ijzertijd en de Romeinse tijd. Langs de Does liggen de resten van kasteel Huys te Does. De eerste melding van het kasteel stamt uit 1290. Op dat moment is Ter Does een omgrachte woontoren (donjon). In 1492 wordt het kasteel door de stad Leiden herbouwd, waarbij delen van het oude kasteel worden vervangen en nieuw gebouwd. Het kasteel kampte met verzakkingen en uiteindelijk moest het geheel in 1740 gesloopt worden. Het laatste deel van het kasteel, het armenhofje, bleef tot 1960 gespaard van sloop. De zichtbare

overblijfselen van het kasteel beperken zich tot een stuk bakstenen muur van de kasteeltuinen. Naast bekende archeologische vondsten zijn er ook archeologische verwachtingen. Zie hiervoor paragraaf 4.3.1. Uit diverse opgravingen en documenten blijkt al wel de (globale) loop van de Limes: de oude noordelijke grens van het Romeinse Rijk.



Uitsnede IKAW

2.6 Bodem

In de polder Achthoven is de ondiepe bodem uit veen- en zeekleigronden opgebouwd. De ondergrond heeft ter plaatse van de veengronden een zeer hoge zettingsgevoeligheid. Ook de zettingsgevoeligheid van de rivier- en zeekleigronden is hoog. De zettingsgevoeligheid in de omgeving van de Oude Rijn is relatief gering, omdat de ondergrond reeds op geringe diepte zandig is ontwikkeld.

2.7 Groen en ecologie

De Achthovenerpolder is een belangrijk weidevogelgebied voor zowel algemene als meer kritische vogelsoorten. De drassige graslanden worden bezocht door aanzienlijke aantallen overwintelaars. De grutto, tureluur en Kievit komen allen voor. Daarnaast komen ook verschillende watervogels als meerkoeten, eenden, zwanen en ganzen voor. Het grasland biedt een geschikt biotoop voor algemeen voorkomende zoogdier-

ren en amfibiesoorten. De voorkomende fauna betreft onder andere diverse vleermuizen, broedvogels, watervogels (Lepelaar, Smient), amfibieën (kleine watersalamander, gewone pad, bruine kikker, groene kikker) en insecten. Tevens is er een groot stiltegebied in de polder aanwezig. Zwaar beschermde zoogdieren, amfibie- en reptielsoorten worden hier op basis van het aanwezige, intensief beheerde biotoop in combinatie met de eisen die de soorten aan hun habitat stellen niet verwacht. Mogelijk kunnen vleermuizen incidenteel foerageren boven het grasland. De soorten zullen echter meer gebonden zijn aan de hoog opgaande vegetatie in de omgeving (zoals op de Ruigekade) en mogelijk de watergangen.



Impressie graslanden Polder Achthoven

De graslanden zijn qua flora tamelijk soortenarm en bieden gezien het intensieve karakter ook niet echt een goede basis voor een gevarieerde plantenrijkdom. Waar het grondgebruik minder intensief is komen soorten van vochtige tot natte, tamelijk voedselrijke tot voedselrijke, bodems voor.

De oeervervegetaties zijn tamelijk soortenrijk, terwijl de slootvegetaties over het algemeen goed ontwikkeld zijn en een redelijke tot goede waterkwaliteit kennen. De oeervervegetaties bieden ook een goede basis voor watervogels. In de sloten komen modderkruipers, stekelbaarzen en diverse kikkersoorten voor. De koeien in het boerenland worden zowel door de bewoners als door omwonenden van de Polder Achthoven hoog gewaardeerd.

2.8 Water

Het buitengebied van Leiderdorp maakt deel uit van het watersysteem van de Oude Rijn. Het Hoogheemraadschap van Rijnland beheert het boezemwater en is in het hele gebied verantwoordelijk voor het kwaliteitsbeheer van het oppervlaktewater. Het Hoogheemraadschap van Rijnland is verantwoordelijk voor het kwantiteitsbeheer in de polder en voor het beheer van de kaden gelegen tussen polder en boezem.

De noordwestgrens van het onderhavige plangebied wordt gevormd door het boezemwater van de Does. De zuidgrens wordt gevormd door het boezemwater van de Oude Rijn. De oostgrens is de grens met de Hondsdijksepolder en de noordoostgrens wordt gevormd door de Doespolderwetering. De bodem van de polder bestaat voornamelijk uit zavel- (kleiig zand) en kleigronden, alsmede ook uit veen in het noordelijk deel. Het grondgebruik is hoofdzakelijk grasland. De polder bestaat uit vier peilgebieden. Het hoogstgelegen zomerpeil in het gebied is NAP -1,40 meter, het laagstgelegen winterpeil is NAP -2,05 meter. De waterpeilen in de peilgebieden zijn in 2005 in het peilbesluit van het Hoogheemraadschap vastgesteld. Het maaiveld in de polder varieert van NAP -0,89 meter tot NAP -1,29 meter. Bij de Oude Rijn in het zuiden liggen de hoogste percelen. Noordwaarts neemt de maaiveldhoogte af. De drooglegging in de verschillende peilgebieden varieert tussen de 0,33 meter tot 0,76 meter. Bij de Oude Rijn is de grootste drooglegging. Noordwaarts neemt de drooglegging af. Er zijn knelpunten ten aanzien van de waterkwaliteit. De fosfaatconcentraties in het gebied zijn echter wel hoog hetgeen algengroei bevordert. Een belangrijke bron voor fosfaat is uitspoeling van nutriënten ten gevolge van het grondgebruik.

In de bebouwingsstrook langs de Achthovenerweg ligt een aantal sloten dat rechtstreeks in verbinding staat met de Oude Rijn. Deze sloten maken geen onderdeel uit van het polderwater van de Polder Achthoven. De Achthovenerpolder wordt sinds 1980 bemalen door een dieselmotor en vijzel en bij uitzondering door de Achthovenermolen. De Oude Rijn heeft tevens een functie voor de recreatie. De Oude Rijn heeft daarnaast ook een functie als vaarwater. Aan alle boezemwateren en hoofdwatergangen in de polders is de functie van viswater toegekend.

Aan het grondwater langs de Oude Rijn is de potentiële functie 'grondwater met strategische waarde ten behoeve van de drinkwatervoorziening' toegekend. Er is overwegend sprake van een infiltratiesituatie.

De volgende regionale waterkeringen zijn in het plangebied aanwezig:

- ten noorden van de Oude Rijn;
- aan beide zijden van de Does.

De Oude Rijn is voorts een provinciale vaarroute. De betekenis van deze aanduiding ligt er in, dat nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen alleen door de provincie worden toegestaan mits rekening wordt gehouden met het voorkomen van belemmeringen voor:

1. de zichtlijnen van de bemanning en de op het schip aanwezige navigatieapparatuur voor de scheepvaart;
2. het contact van de scheepvaart met bedienings- en begeleidingsobjecten;
3. de toegankelijkheid van de provinciale vaarweg voor hulpdiensten vanaf de wal, en
4. het uitvoeren van beheer en onderhoud aan de provinciale vaarweg.



≡ vaarweg

■ vaarweg in beheer van provincie

■ vrijwaringszone in beheer bij provincie

Uitsnede Omgevingsverordening Zuid-Holland kaart Provinciale vaarwegen

2.9 Kabels en leidingen

In het gebied zijn ruimtelijke relevante leidingen gelegen. Het gaat zowel om een bovengrondse als ondergrondse hoogspanningsverbinding, hoge druk gasleiding en CO₂ leiding en een drinkwaterleiding.

2.10 Ontwikkelingen

In het bestemmingsplan worden een aantal reeds vergunde ontwikkelingen opgenomen.

- Achthovenerweg 15, voor dit perceel is een omgevingsvergunning verleend voor detailhandel.
- Achthovenerweg 41a, voor dit perceel is een omgevingsvergunning verleend om buiten het bouwvlak te mogen bouwen.
- Achthovenerweg 49: met een wijzigingsbevoegdheid is op het perceel de maatschappelijke bestemming veranderd in de woonbestemming en zijn er vier woningen toegestaan.

- Achthovenerweg 49c, voor dit perceel is een omgevingsvergunning verleend voor het, onder voorwaarden, vergroten van het agrarisch bouwvlak.
- Achthovenerweg 51, voor dit perceel is een omgevingsvergunning verleend om af te wijken van het bestemmingsplan.
- Achthovenerweg 58a voor het aanpassen van het bouwvlak is een omgevingsvergunning verleend.
- Aan de Achthovenerweg 11a is het bestemmingsplan Polder Achthoven 2016 een schuur wegbestemd. Deze wordt weer bestemd.
- Aan de Achthovenerweg 54a zijn en worden zonnepanelen op het veld gerealiseerd. De eerste rij is vergund als planologisch kruimelgeval, voor de overige rijen is een planologische basis nodig. Dit bestemmingsplan voorziet in een bestemming voor in totaal 3 rijen.

Achthovenerweg 15

Aan de Achthovenerweg 15 is een omgevingsvergunning verleend voor de verkoop van vlees dat op locatie bewerkt wordt. Om deze verkoop ook planologisch te regelen is een aanduiding en regeling opgenomen.

Daarnaast is de aanduiding en regeling voor de zaalverhuur beter afgestemd op de daadwerkelijke en vergunde situatie waardoor het aanduidingsvlak ook deels over de buitenruimte ligt en het aantal bezoekers beperkt is tot maximaal 50 personen. Daarnaast bestaat de wens bestaat om lichte zelfstandige horeca-functie uit te oefenen in de vorm een kleinschalige restaurant/grillroom. De locatie voor de feesten is geschikt om als kleinschalig restaurant te gebruiken, waarbij een concept als grillroom wordt beoogd. De functie betreft daarmee het gebruik als horeca categorie I uit de indeling in de Staat- van horeca-activiteiten bij de planregels. In hoofdstuk 4 wordt in de relevante passages de ze ontwikkeling verder onderbouwd.

Achthovenerweg 41a

Aan de Achthovenerweg 41a/b is het bedrijf Boerderij de Valk gevestigd. Het bedrijf heeft zich op schaalvergroting en modernisering gericht om mee te kunnen met de landelijke ontwikkelingen die zich op het gebied van de landbouw in de veehouderij-sector voordoen. In de eerste fase zijn een deel van de verouderde opstallen gesloopt en is een nieuwe ligboxstal gerealiseerd. De afwijking van het bestemmingsplan betrof de tweede fase, waarbij de verouderde loods en stal op het voorste gedeelte van het perceel werd vervangen voor een nieuwe loodsjongveestal. Tevens was er meer ruimte nodig voor de voersilo's.

Vanwege het planologisch strijdig gebruik is afgeweken van het geldende bestemmingsplan door gebruik te maken van artikel 2.12, lid 1, sub a, onder 3 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo). Ten behoeve daarvan is een ruimtelijke onderbouwing opgesteld.

De eigenaar heeft plannen voor een kaas-makerij/hoeve, met uiteenlopende recreatieve functies (horeca, waterrecreatie, moestuin, speel-/dierenweide). Deze ontwikkeling is niet mogelijk binnen de kaders van het geldende bestemmingsplan. Op het moment is de ontwikkeling nog niet ver genoeg om meegenomen te worden in het bestemmingsplan. Mochten tijdens het bestemmingsplanproces meer duidelijkheid ontstaan over deze plannen, dan zullen deze alsnog meegenomen worden in het bestemmingsplan.

Achthovenerweg 49

Aan de Achthovenerweg 49 ligt het historisch landgoed Agthoven. Het terrein was sinds lange tijd als dierenpension in gebruik en had als zodanig de bestemming Maatschappelijk. Dit gebruik is beëindigd. Tijdens de totstandkoming van het bestemmingsplan 'Polder Achthoven 2016' werd al voorzien dat het gebruik mogelijk binnen de planperiode gestaakt zou worden. Het was niet waarschijnlijk dat hier opnieuw een dierenpension kon komen, dan wel een andere maatschappelijke functie. Er was daarom een wijzigingsbevoegdheid opgenomen om perceel te wijzigen naar wonen. Het behoud van het historische landgoed wordt hierdoor beter geborgd. In 2017 is gebruik gemaakt van deze wijzigingsbevoegdheid. In dit bestemmingsplan wordt het wijzigingsplan overgenomen.

Achthovenerweg 49c

In 2015 is een vergroting van het agrarisch bouwvlak vergund. Hierdoor kon de stal vergroot worden. Hieraan waren voorwaarden verbonden ter verbetering van het landschap zoals het verwijderen van bebouwing en verharding. Vanwege deze landschappelijke inpassing heeft de provincie de uitbreiding binnen de landgoedbiotoop destijds goedgekeurd. Abusievelijk is dit bouwvlak niet als zodanig overgenomen in het bestemmingsplan Polder Achthoven 2016. In onderhavig bestemmingsplan is het vergunde bouwvlak alsnog opgenomen, waarbij de landschappelijke maatregelen als voorwaardelijke verplichting zijn opgenomen.

Achthovenerweg 51

Er is een omgevingsvergunning verleend om vier gastenverblijven om te zetten in zelfstandige appartementen (vrij te verhuren) en het splitsen van het voorhuis in twee zelfstandige woningen. Op grond van het geldende bestemmingsplan was één zelfstandige woning toegestaan. Met de verleende omgevingsvergunning zijn dat er zes geworden. Ten behoeve van de omgevingsvergunning is een ruimtelijke onderbouw opgesteld waarin de reeds vergunde situatie is onderbouwd.

Tevens is in 2007 een woonfunctie in de achtergelegen wagenshuur vergund. Met behulp van een omgevingsvergunning is deze conform de feitelijke situatie gesplitst in twee wooneenheden.

Achthovenerweg 54a

Op het perceel gelegen naast de Achthovenerweg 54a is recent een rij zonnepanelen geplaatst. Hier worden een 2^e en een 3^e rij zonnepanelen op stelconplaten aan toegevoegd. De zonnepanelen worden geplaatst aan de kant van de Achthovenerweg. Voor de ontwikkeling was dit een grasveld. De zonneweide heeft een oppervlakte van ca. 200 m² en wordt in het bestemmingsplan begrensd met een aanduiding op de verbeelding van het bestemmingsplan. Voor deze ontwikkeling zijn een aantal adviezen uitgebracht. De conclusies hiervan zijn opgenomen in deze toelichting. Zie hiervoor de relevante passages in Hoofdstuk 4. De juridisch-planologische regeling voor de zonneweide wordt nader toegelicht in Hoofdstuk 5.

Achthovenerweg 58a

De woning op het perceel is vervangen. De vervangende woning was in strijd met het bestemmingsplan omdat de nieuwe woning op een iets andere plaats op het perceel is gebouwd en daardoor deze deels buiten het bouwvlak kwam te liggen. Er was slechts sprake van een zeer geringe verschuiving. De nieuwe woning is stedenbouwkundig en welstandelijk getoetst en er waren positieve adviezen uitgebracht. Op basis

hiervan is een omgevingsvergunningaanvraag verleend. Met dit bestemmingsplan wordt de huidige vergunde situatie bestemd. Ten behoeve van deze verschuiving van het bouwvlak is een ruimtelijke onderbouwing opgesteld.

Achthovenerweg 11a

De bestaande agrarische loods was per abuis niet meegenomen in het bestemmingsplan Polder Achthoven 2016. Daarmee was de bebouwing onbedoeld wegbestemd. Deze bestaande bebouwing is in dit plan weer opgenomen met de aanduiding 'bijgebouwen', conform de feitelijke situatie. Indien er een bouwvlak opgenomen zou worden dan kan zich hier een agrarisch bedrijf vestigen. Dat is hier niet aanwezig en ook niet wenselijk.

Overige aanpassingen

Daarnaast worden enkele bestemmingen geactualiseerd, dit betreft:

- Een aanpassing van de regeling voor de bestemming 'Wonen', waarbij kamerverhuur en wonen in bijgebouwen als strijdig zullen worden bestempeld. Via een afwijkingsbevoegdheid is wel een mogelijkheid opgenomen voor bijzondere woonvormen. Dit zijn woonvormen voor kwetsbare doelgroepen die ondersteuning of zorg krijgen.
- Het afstemmen van de huidige bouwvlakken in de woonbestemming op de systematiek van de gemeente Leiderdorp. Dit brengt tevens met zich mee dat de bestemming 'Wonen - Buitengebied' vervalt.
- Het uitsluiten van akkerbouw binnen de bestemming 'Agrarisch met waarden - Landschap en natuur' (hiermee is enkel grondgebonden veehouderij toegestaan). Daarbij is wel in beperkte mate de teelt van ruwvoer toegestaan. Met name op de locaties waar dat nu ook al plaatsvindt.
- Het verwijderen van een gasleiding die niet meer aanwezig is.

3 Beleidskader

3.1 Algemeen

Aan ieder bestemmingsplan ligt een aantal uitgangspunten ten grondslag ten aanzien van de inrichting van de omgeving. Deze uitgangspunten vinden hun grondslag in algemeen (gemeentelijk) beleid. Ook is er beleid op deelaspecten ten aanzien van bijvoorbeeld wonen, detailhandel, groen en welzijn dat voor een ruimtelijk plan als het bestemmingsplan van belang is. Dit gemeentelijk beleid ten aanzien van de inrichting van het gemeentelijk gebied, heeft gestalte gekregen mede op grond van ruimtelijk beleid van hogere overheden, zoals het rijk en de provincie. Ook het beleid van het Hoogheemraadschap ten aanzien van waterbeheer en veiligheid speelt een rol.

Provinciaal en gemeentelijk beleid en het beleid van het hoogheemraadschap zijn ieder op hun beurt weer een vertaling van de meer abstracte regie op nationaal niveau, het rijksbeleid. Rijks- en provinciaal ruimtelijk beleid, worden hierna kort uiteengezet. Het gemeentelijk beleid, dat de achterliggende gedachte van het bestemmingsplan vormt, komt daarna aan de orde. Het beleid van hoogheemraadschap en gemeente met betrekking tot het aspect water is in een separate paragraaf in hoofdstuk 4 opgenomen, als onderdeel van de watertoets.

3.2 Rijksbeleid

3.2.1 *Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (2012) (SVIR)*

Het rijk is bezig met Nationale Omgevingsvisie (NOVI), een visie voor het omgevingsbeleid op nationaal niveau. Het ontwerp is in juni 2019 verschenen. Zolang de NOVI niet in werking is getreden geldt de SVIR.

De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) bepaalt welke kaderstellende uitspraken van het kabinet bedoeld zijn om beperkingen te stellen aan de ruimtelijke besluitvormingsmogelijkheden op lokaal niveau. Het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) bevestigt in juridische zin die kaderstellende uitspraken. Het gaat onder meer om nationale belangen als Rijksvaarwegen, Defensie, Ecologische hoofdstructuur, Erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde, Hoofdwegen en hoofdspoorwegen, Elektriciteitsvoorziening, Buisleidingen van nationaal belang voor vervoer van gevaarlijke stoffen en Primaire waterkeringen.

Slechts daar waar een directe doorwerking niet mogelijk is, bij het Natuurnetwerk Nederland (NNN) en bij de Erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde, is gekozen voor indirecte doorwerking via provinciaal medebewind. Ten aanzien van de begrenzing van de NNN is bepaald dat niet het rijk, maar de provincies die grenzen (nader) bepalen.

Door de nationale belangen vooraf in bestemmingsplannen te borgen, wordt met het Barro bijgedragen aan versnelling van de besluitvorming bij ruimtelijke ontwikkelingen en vermindering van de bestuurlijke drukte.

Toetsing

Het voorgenomen plan raakt geen van de nationale belangen en is niet in strijd met het bepaalde in de SVIR en het Barro.

3.3 Provinciaal beleid

3.3.1 Omgevingsbeleid Zuid-Holland

Het provinciaal beleid is neergelegd in de Omgevingsvisie Zuid-Holland en de Omgevingsverordening Zuid-Holland. De visie is op 20 februari 2019 door de Provinciale Staten vastgesteld en op 1 april 2019 in werking getreden en volgt daarmee de Visie Ruimte en Mobiliteit uit 2014 op.

De Omgevingsvisie Zuid-Holland is het provinciaal beleidsplan van de fysieke leefomgeving. Hoofddoel van de Omgevingsvisie Zuid-Holland is het scheppen van voorwaarden voor een economisch krachtige regio. Dat betekent: ruimte bieden om te ondernemen, het mobiliteitsnetwerk op orde brengen en zorgen voor een aantrekkelijke leefomgeving. De sturingsfilosofie van de omgevingsvisie betreft:

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

De Omgevingsverordening Zuid-Holland bevat concrete regels die bij de ruimtelijke ontwikkelingen in acht moeten worden genomen. In de Omgevingsverordening zijn de provinciale belangen uit de omgevingsvisie verder uitgewerkt in regels. Per 1 april 2019 is de verordening in werking getreden.

Gemeentelijke plannen zullen ook getoetst worden aan de provinciale regels: strijdigheid met deze regels betekent ook strijdigheid met provinciaal beleid.

Toetsing

Het plangebied raakt verschillende provinciale belangen uit de Omgevingsvisie en -verordening. Navolgend worden deze belangen separaat behandeld.

Ruimtelijke kwaliteit

Ontwikkelingen dienen te voldoen aan de voorwaarden ten aanzien van ruimtelijke kwaliteit, waarbij geldt dat de ruimtelijke ontwikkeling past binnen de bestaande gebiedsidentiteit en past bij de aard en schaal van het gebied. Aangezien in dit plangebied geen nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen mogelijk gemaakt worden hoeft deze toets niet plaats te vinden.

Onderhavig plangebied is niet gelegen binnen Bestaand Stads- en Dorpsgebied (BSD) (wanneer de definitie letterlijk wordt gelezen is de Achthovenerweg wel BSD, want het betreft een "stedenbouwkundig samenhangend stelsel van bebouwing": er wordt echter van uitgegaan dat dit een onhandige formulering betreft aangezien de Achthovenerweg overduidelijk ligt in het landelijk gebied).

In een kwaliteitskaart werkt de provincie uit welke ruimtelijke kwaliteiten per locatie aanwezig zijn. De provincie geeft richting en ruimte aan een optimale wisselwerking tussen ruimtelijke ontwikkelingen en gebiedskwaliteit. Om te kunnen bepalen of een ontwikkeling past bij de gebiedskwaliteit, waardeert de provincie de kwaliteit van gebieden in categorieën en onderscheidt ze ruimtelijke ontwikkelingen naar hun mate van impact op de omgeving. De kwaliteitskaart wordt in 4 lagen uitgewerkt:

1. Laag van de ondergrond;
2. Laag van de cultuur- en natuurlandschappen;
3. Laag van de stedelijke occupatie;
4. Laag van de beleving.

Het plangebied betreft het landelijk gebied. Bij ruimtelijke ontwikkelingen binnen landelijk gebied dient aandacht te zijn voor de kwaliteiten van het gebied.

Veencomplex

Een groot deel van Zuid-Holland bestaat uit veengronden met een hoge waterstand. Het veen kent een geringe draagkracht. Binnen het veengebied is een aantal plekken waar in de ondergrond nog grote veenpakketten aanwezig zijn. Niet alleen zijn deze veenpakketten van bijzondere waarde, ook zijn deze gebieden zeer gevoelig voor bodemdaling.

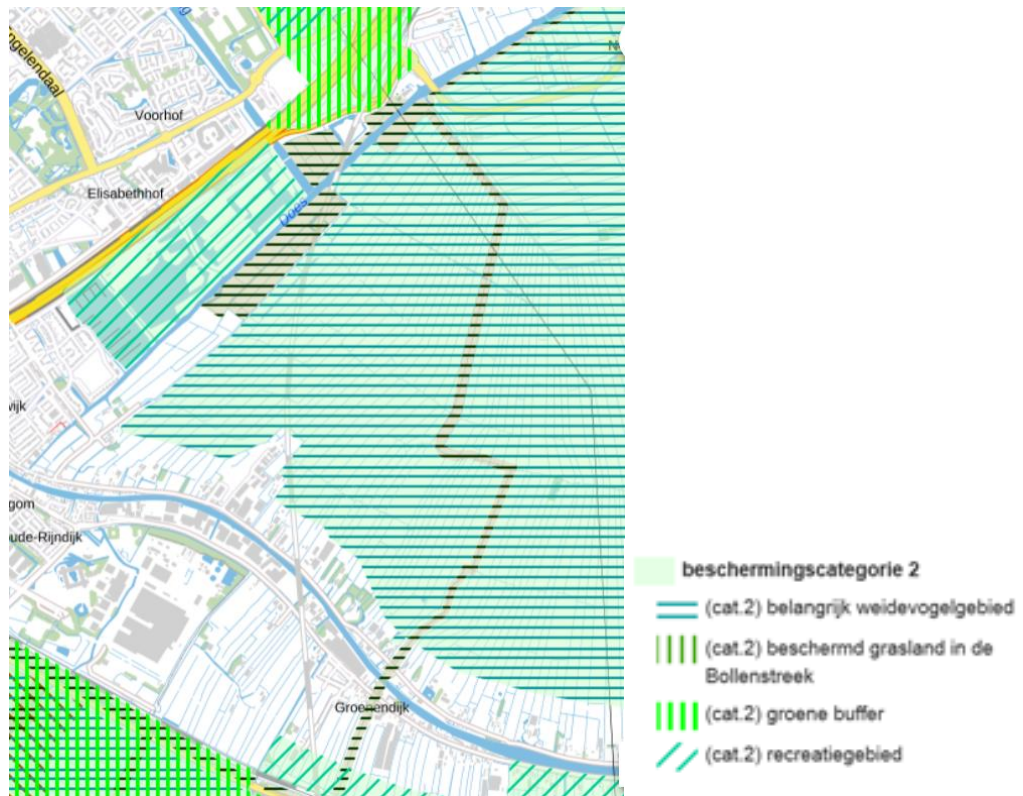
Richtpunten:

- Ontwikkelingen in het veenlandschap dragen zorg voor behoud van het veen en zijn gericht op het beperken van de bodemdaling.

Het plangebied ligt voorts binnen het cultuurlandschap veengebied. De structuur in de veengebieden is sterk bepaald door de rivieren en veenstromen, de op enige afstand daarvan aangelegde weteringen en andere ontginningsbasissen. Loodrecht daarop staan de (regelmatige) verkavelingspatronen. Het landschap is tussen deze structuren weids met lange zichtlijnen. Andere kenmerken zijn de smalle kavels, vele sloten met hoog waterpeil en overwegend grasland als bodemgebruik. Het agrarisch gebruik overheerst.

Het bestemmingsplan tast de loop van de verkavelings-/waterpatronen (sloten) niet aan. Het zo kenmerkende patroon van smalle, langgerekte kavels, loodrecht op de ontginningsbasis (de Oude Rijn) blijft zodoende in stand. Verder wordt de openheid niet aangetast.

Binnen de provincie is een aantal gebieden aangewezen waar een hogere bescherming aan toekomt. Dit is juridisch verankerd in de Omgevingsverordening. In dergelijke gebieden zijn ontwikkelingen mogelijk, maar vanwege de kwetsbaarheid zijn er extra voorwaarden van toepassing. De Achthovenerpolder is grotendeels aangewezen als belangrijk weidevogelgebied. De in het plangebied aanwezige bebouwing valt zodoende nagenoeg geheel buiten het aanduidingsgebied. Dit zijn gebieden die zijn gelegen buiten de NNN, maar belangrijk vanwege de specifieke maatschappelijke verantwoordelijkheid voor deze karakteristieke en kwetsbare weidevogels.



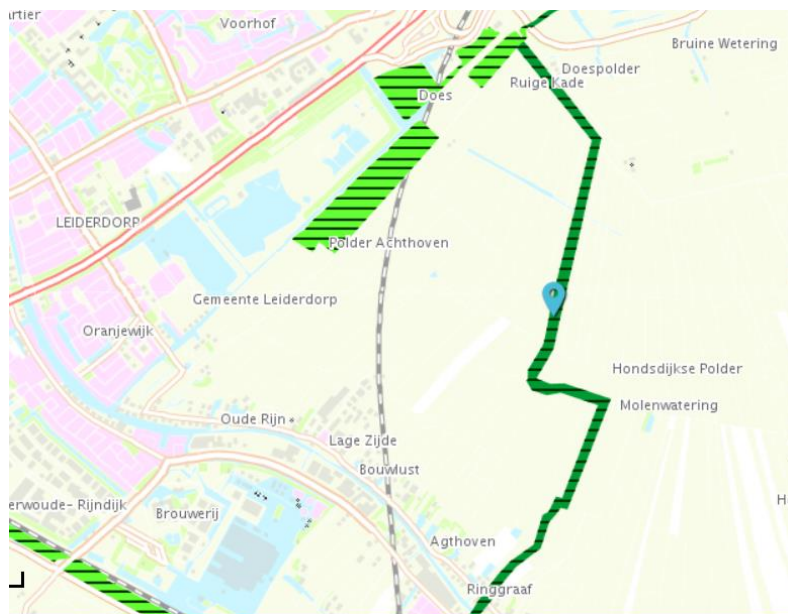
Uitsnede Omgevingsverordening Provincie Zuid-Holland

De laag van de cultuur- en natuurlandschappen gaat over zorgvuldig omgaan met wat van waarde is in combinatie met het vergroten van de recreatieve gebruikswaarde van de provincie. Het betreft bijzondere plekken van cultuurhistorische waarde, maar gaat ook over het zorgdragen voor een recreatief toegankelijke provincie met een heldere groenstructuur als basis. De bijzondere plekken worden gekoesterd. Het zijn unieke stukjes landschap die vertellen over de historie en ontwikkeling van de provincie en bijdragen aan de identiteit en toeristische kwaliteit. Zuid-Holland wordt gekenmerkt door een groot verschil tussen luwe en dynamische gebieden. Kwaliteiten als stille en beleving van ruimte kenmerken de luwe gebieden en zijn belangrijke waarden. Het beleid is dan ook gericht op het behouden en versterken van het (belevings)contrast tussen het luwe buiten en de dynamiek van de stad.

Op de belevingskaart is de Ruige Kade als fietsroute aangewezen en de historische molens als zodanig. In het zuidelijk deel valt een deel onder de Romeinse Limes. De buitenplaats aan de Achthovenerweg is aangewezen als historische buitenplaats; de oude Rijn en de Does als historische vaarweg en tot slot zijn er enkele lijnelementen als natuurgebied of recreatiegebied.

Het plangebied ligt deels in de Romeinse Limes en het NNN. In verband met de ligging in de Romeinse Limes zijn er archeologische dubbelbestemmingen opgenomen.

Op de navolgende afbeelding is de NNN aangeduid. Lichtgroen is bestaande/nieuwe natuur; donkergroen betreft een ecologische verbindingzone.



Uitsnede Omgevingsverordening Provincie Zuid-Holland net NNN

In dit bestemmingsplan is gelet hierop de bestaande natuur met een bestemming 'Natuur' opgenomen. Voor nog te realiseren natuur is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen.

Landgoed Agthoven

Het gaat om een van oorsprong 14^e-eeuwse hofstede die rond 1745 is verbouwd tot buitenplaats met herenverblijf en een boerderij erachter. In 1880 is de helft van dit voorhuis of herenverblijf gesloopt. De rest is gerestaureerd. In de boerderij en andere bijgebouwen (koetshuis, tuinmanswoning, washuis) is een dierenverzorgingscentrum gevestigd. Het terrein bestaat uit een park met landschappelijke aanleg, schapenweide, groentetuin, boomgaard, eilandje met griend, restant slingervijvers en smeedijzeren toegangshek. De buitenplaats ligt in open weidegebied.

Ter bescherming van de landgoedbiotoop als landschappelijk en cultuurhistorisch waardevol element is een gebiedsaanduiding in het bestemmingsplan opgenomen.

Kasteel Ter Does

De burcht was een ronde waterburcht bij de uitstroming van de wetering de Does in de Rijn. Bovengronds zijn nu alleen nog enkele oude tuinmuren te zien.

De resten van kasteel Ter Does zijn wettelijk beschermd. Het slotenpatroon vertelt nog iets van de wijze waarop afgewaterd werd.

Tevens is ten behoeven van de bescherming van de kasteelbiotoop als landschappelijk en cultuurhistorisch waardevol element een gebiedsaanduiding in het bestemmingsplan opgenomen.

Weidevogelgebied

Zoals aangegeven, is een groot deel van het plangebied aangewezen als weidevogelgebied. Daarmee heeft het de beschermingscategorie 2 gekregen.

Consequenties voor het bestemmingsplan:

Dit bestemmingsplan is conserverend van aard en maakt geen ontwikkelingen mogelijk binnen de kasteel- en landgoedbiotoop. De bestaande slotenstructuur is specifiek als zodanig bestemd waarmee handhaving is gegarandeerd. Bovendien is aan het

gebied een gebiedsaanduiding 'overige zone - kasteelbiotoop' toegekend voor kasteel Ter Does en een aanduiding 'overige zone - landgoedbiotoop' voor landgoed Agthoven. Het is daardoor onder meer niet toegestaan grondbewerkingen dieper dan 0.30 meter uit te voeren. Tevens mogen geen nieuwe gebouwen of hoogopstaande beplanting worden aangebracht. Eventueel aanwezige resten van het kasteel alsmede het vrije zicht, inclusief Ommeland, is daarmee beschermd. Ter plaatse van de aanduiding 'overige zone - landgoed biotoop' is via de dubbelbestemming 'Waarde - Cultuurhistorie' aanvullend geregeld dat er niet zomaar gebouwen mogen worden gesloopt of veranderd.

Conclusie

Het plan is in overeenstemming met provinciaal beleid.

3.3.2 Regionale Structuurvisie Holland Rijnland 2020

Deze structuurvisie is op 25 juni 2009 vastgesteld door het Algemeen Bestuur van het samenwerkingsorgaan Holland Rijnland en vormt het gemeenschappelijke toetsingskader van alle regiogemeenten. Alle ruimtelijke ontwikkelingen in deze regio worden hieraan getoetst.

De Holland Rijnland gemeenten willen een aantrekkelijke regio, waar je niet alleen plezierig werkt en woont, maar ook prettig kunt recreëren. Ook moet Holland Rijnland goed bereikbaar zijn met het openbaar vervoer en de auto. Verder wil de regio zich onderscheiden in de Randstad en bijdragen aan de internationale positionering daarvan. Onder andere door de toegevoegde waarde op het gebied van landschap, wonen en economie. In het bijzonder voor economische sectoren als Greenport, Bio Sciences en ruimtevaarttechnologie.

De visie bevat zeven kernbeslissingen die uitgaan van een evenwichtige ontwikkeling van wonen, recreatie, infrastructuur en intensief, meervoudig en duurzaam ruimtegebruik. De kernbeslissingen zijn:

- 1 Holland Rijnland is een top woonregio;
- 2 Leiden vervult een regionale centrumfunctie;
- 3 Concentratie stedelijke ontwikkeling;
- 4 Groenblauwe kwaliteit staat centraal;
- 5 De Bollenstreek en Veenweide en Plassen blijven open;
- 6 Speerpunt voor economische ontwikkeling: Kennis;
- 7 Speerpunt voor economische ontwikkeling: Greenport.

Toetsing

Voorliggend plan is een veenlandschap en valt binnen de zone uitbreiding recreatieve functies. Binnen dit gebied mogen ruimtelijke ontwikkelingen geen inbreuk plegen op de openheid van deze gebieden. De bereikbaarheid, toegankelijkheid en aantrekkelijkheid van deze gebieden voor recreanten en inwoners worden verbeterd voor recreatief medegebruik (wandelen, fietsen, kanoën), om zo de beleving en het gebruik te bevorderen. Ten behoeve van de gebruikswaarde van deze gebieden wordt de bereikbaarheid voor alle verkeersmodaliteiten verbeterd.

Binnen het gebied worden geen nieuwe ontwikkelingen mogelijk gemaakt.

Daarnaast worden de waarden binnen het gebied zoals de openheid beschermd.

Conclusie

Het plan is niet in strijd met het regionale beleid.

3.4 Gemeentelijk beleid

3.4.1 Toekomstvisie Leiderdorp 2025 (2012), Samenwerken en verbinden

Voor gemeente Leiderdorp is een toekomstvisie opgesteld welke is vastgesteld door de raad d.d. 19 december 2012. Hiermee is een raamwerk voor de toekomst van Leiderdorp tot stand gekomen. Deze toekomstvisie dient als kader voor de ruimtelijke en maatschappelijke structuurvisies. Het samenhangende geheel van deze documenten vormt de integrale toekomstvisie.

- De inwoners van Leiderdorp willen samenleven in rust en ruimte, met een open blik naar hun regio;
- De gemeente wil het thuisgevoel van Leiderdorp bewaken, en de polders toegankelijk maken voor de regio. De dynamiek in het stedelijk gebied vraagt dat de gemeente blijft vernieuwen, verbeteren en ontwikkelen. De gemeente zal goed blijven luisteren naar vragen uit de samenleving;
- Samenleven is samen doen, betrokken zijn bij elkaar en verantwoordelijkheid nemen. De gemeente wil slim verbinden, kritisch kijken naar gemeentelijke taken en efficiënt samenwerken met alle partijen. Leiderdorp is van en voor alle inwoners. De gemeente faciliteert, binnen haar mogelijkheden, dat inwoners zelf in staat zijn om goed te wonen, goed te werken en goed te leven in hun gemeenschap. Daar waar dit niet op eigen kracht mogelijk is zullen wij een vangnet zijn voor degenen die bepaalde voorzieningen nodig hebben.

De visie wordt via 5 thema's behandeld: maatschappij, ruimte, financiën, bestuur en economie. Elk thema is onderverdeeld in de aspecten ontwikkelingen, uitdagingen, overwegingen, koers en illustratie.

Voor het thema Ruimte zijn de volgende koersrichtingen benoemd:

- De kwaliteit van de openbare ruimte waar nodig en mogelijk handhaven op een bij het gebruik van de ruimte passend niveau;
- Tegemoetkomen aan de woningbehoefte door woningen te realiseren op basis van demografische ontwikkelingen;
- Woningen realiseren door verdichting en door transformatie van kantoorgebouwen;
- Polders en parken open laten;
- Duurzaam in stand houden van buitengebieden, groen en water, en van groen binnen de bebouwde kom;
- Woonwijken, winkelcentra en bedrijventerreinen bereikbaar houden: te voet, met de fiets, met de auto en met het openbaar vervoer, ook voor mindervaliden;
- Mobiliteit, infrastructuur en economie beschouwen vanuit het niveau van de Leidse regio.

Op 4 februari 2013 heeft de gemeenteraad de kaders vastgesteld voor het opstellen van een maatschappelijke en een ruimtelijke structuurvisie. Deze structuurvisies maken deel uit van de Toekomstvisie Leiderdorp 2025, waarin het gemeentebestuur aangeeft welke koers zij wil varen op de thema's maatschappij, ruimte, economie, bestuur en financiën. De maatschappelijke en ruimtelijke structuurvisies geven aan hoe de gemeente op lange termijn om wil gaan met ruimtelijke en maatschappelijke ontwikkelingen. Het

biedt een afwegingskader om bij nieuwe beleidskeuzes een afweging te kunnen maken tussen mogelijke scenario's. Beide structuurvisies zijn een concretere vertaling van de in de Toekomstvisie 2025 gekozen koers.

Beoordeling en conclusie

In dit bestemmingsplan worden geen ontwikkelingen mogelijk gemaakt die de openheid van de polder aantasten. Bovendien worden er enkele regelingen opgeworpen waardoor het buitengebied duurzaam kan blijven functioneren. Zo krijgen de agrariërs voldoende bouw mogelijkheden en kunnen ze nevenactiviteiten ontplooiën om een rendabele bedrijfsvoering eenvoudiger te maken. Een gezonde agrarische structuur is gunstig voor behoud en onderhoud van het landschap.

3.4.2 Ruimtelijke structuurvisie (2015)

De ruimtelijke structuurvisie is een thematische uitwerking van de Toekomstvisie (zie hierboven). In deze ruimtelijke structuurvisie schetst de gemeente de ambities voor de toekomst. De belangrijkste ruimtelijke ontwikkelingen die de komende 20 jaar van belang zijn worden benoemd, rekening houdend met trends in de samenleving zoals vergrijzing en veranderende mobiliteit. Ook geeft de visie aan welke de rol de gemeente heeft in het verwezenlijken van de ambities. De gemeente zet in op versterking van de identiteit en cultuurhistorische structuren van Leiderdorp. De polders moeten open en groen blijven. Er worden 15 uitgangspunten (hoofdkeuzen) geformuleerd, welke vervolgens per deelgebied worden uitgewerkt. Het plangebied ligt binnen het deelgebied de polders, polder Achthoven.

Polder Achthoven kenmerkt zich door een lange, smalle strokenverkaveling. De bebouwing staat hier over het algemeen langs de hoofdontsluitingswegen en langs de oude Rijnzone.

Aandachtspunten, kansen en ambities

Aandachtspunt vormt het behoud van de agrarische functie, eventueel als nevenactiviteit gericht op landschapsbehoud. Leegstand van bebouwing en kavels moet voorkomen worden; dit beïnvloedt immers de belevingswaarde. Toegankelijk en beleefbaar maken van het polderlandschap door het behouden en/of verbeteren van netwerken voor langzaam verkeer biedt kansen voor de recreatieve waarden van de polders. Hierbij dient wel rekening te worden gehouden met flora en fauna, zoals beperkte toegang tijdens het broedseizoen.

Informatiecentrum HSL-A4 (hotspot 9)

Bij de aanleg van de hogesnelheidslijn is in de buurt van de tunnel onder het groene hart een informatiecentrum gerealiseerd. Dit gebouw naast de A4, op de rand van polder Achthoven, heeft daarna ook dienst gedaan als informatiecentrum voor de verbreding van de A4. Omdat het gebouw is gerealiseerd binnen de grenzen van het Groene Hart is destijds afgesproken dat het uiteindelijk een functie zou krijgen gerelateerd aan het Groene Hart. Interessant aanknopingspunten voor de toekomst zijn:

- de locatie is goed bereikbaar per auto, fiets en boot;
- het gebouw en het omliggende terrein lenen zich voor een gemengd gebruik waarin landschap, natuur en recreatie gecombineerd kunnen worden met een commerciële invulling;

- de locatie is geschikt als fiets- en wandelknooppunt en is een schakel in de routes van de Leidse Ommelanden.

Voor de locatie is reeds een strategie ontwikkeld, vergelijkbaar aan een ontwikkelvisie. Dit vormt een goede basis voor verdere ontwikkeling.

Beoordeling en conclusie

Dit bestemmingsplan bestendigt de agrarische functie van het gebied en maakt nevenactiviteiten bij agrariërs mogelijk. Voor het informatiecentrum is een apart bestemmingsplan opgesteld.

Eén van de meest relevante hoofdkeuzen is de aandacht voor identiteit en cultuurhistorie. Het lint langs de Oude Rijn, met Jaagpad en de polder Achthoven worden expliciet genoemd als drager van de identiteit en ontstaansgeschiedenis. Ook elementen als molens, oude waterlopen en dijken en de Limes maken onderdeel uit van de cultuurhistorisch erfgoed van de gemeente. De gemeente wil deze uitdragen en beter zichtbaar maken. In regionaal verband wordt gewerkt aan een kwaliteitsversterking van de Oude Rijnzone en de groenstructuur van de Leidse regio. De inrichtingsplannen voor de Polder Achthoven en de Boterhuispolder behoren hiertoe. In groter verband maken deze polders deel uit van de verbinding Groen Blauwe Slinger - Plassen gebied - Duinzone, waar het accent ligt op verbetering van de kwaliteit in de verbinding tussen stad en land. Verbetering van deze verbindingen is inzet van het gebiedsprogramma Leidse Ommelanden.

De volgende elementen dienen als kader bij de afwegingen die de gemeente maakt.

- Zuinig ruimtegebruik, voorkomen van verrommeling en versnippering;
- Ontwikkelingen mogen de karakteristiek en de groenblauwe en cultuurhistorische kwaliteiten niet schaden, maar moeten deze juist versterken;
- Het (al dan niet op een eigentijdse wijze) invulling geven aan de versterking van gebiedsspecifieke kwaliteiten;
- Monotonie, eentonigheid in de woongebieden voorkomen, diversiteit waar mogelijk;
- Meerwaarde op gebied van duurzaamheid, geen milieuhinder;
- Een ontwikkeling moet zich goed voegen in de directe omgeving en passend zijn bij de waardevolle cultuurhistorische structuren.

In het bestemmingsplan dient de (hoofd)bebouwing binnen een bouwvlak te worden gerealiseerd; hetgeen verrommeling voorkomt. Aanwezige cultuurhistorische elementen zijn beschermd, zodat deze niet zomaar gesloopt of veranderd kunnen worden. Grootschalige ontwikkelingen worden in dit bestemmingsplan niet mogelijk gemaakt. Het bestemmingsplan is in overeenstemming met de uitgangspunten van de ruimtelijke structuurvisie.

3.4.3 Duurzaamheidsagenda Leiderdorp 2017-2025

In 2017 heeft de gemeente Leiderdorp de duurzaamheidsagenda 2017-2025 vastgesteld. De ambitie is op lange termijn in 2050 volledig CO₂ neutraal te zijn. De agenda wordt in de thema's energie, mobiliteit, afval en klimaat uitgewerkt. Voor dit bestemmingsplan is met name de thema klimaat en biodiversiteit van belang.

Klimaat en biodiversiteit

Voor het thema klimaatadaptatie gelden de volgende gemeentelijke speerpunten:

- Verdere vergroening van Leiderdorp;
- Klimaatbestendig watersysteem;
- Vergroten biodiversiteit in Leiderdorp;
- Verbeteren van het klimaat in het stedelijk gebied (o.a. tegen gaan van hittestress).

De meeste doelstelling en hebben betrekking op het stedelijk gebied. Voor het onderhavige plangebied met name de volgende doelstellingen relevant:

- De waterstructuur is robuust (heeft voldoende bergings- en afvoercapaciteit), zo min mogelijk versnipperd, met zo min mogelijk doodlopende segmenten en goed onderhoudbaar.

Toetsing

Met voorliggend plan laat geen nieuwe ontwikkelingen toe. Binnen alle bestemmingen is water toegestaan. Het bestemmingsplan is niet strijdig met het de duurzaamheidsagenda.

Conclusie

Het plan is niet in strijd met het gemeentelijke beleid.

3.4.4 Welstandsnota Leiderdorp (2016)

Deze Welstandsnota vormt een instrument binnen het bestaande welstandsbeleid en is de basis voor de welstandsadvisering en -toetsing van bouwaanvragen op “redelijke eisen van welstand”.

De Welstandsnota voor Leiderdorp heeft tot doel het behartigen van het publieke belang door de lokale overheid, waarbij de individuele vrijheid van de inwoner of ondernemer wordt afgewogen tegen de aantrekkelijkheid van de leefomgeving als algemene waarde. Met de verschijningsvorm van een bouwwerk wordt iedere voorbijganger geconfronteerd. De gemeente heeft in het welstandsbeleid met name het algemeen belang op het oog. Het beleid is opgesteld vanuit de gedachte, dat welstand waar nodig een rol moet spelen in het beheer van een aantrekkelijke bebouwde omgeving.

Het plangebied ligt in het welstandsgebied ‘buitengebied’. Dit is een van de bijzondere welstandsgebieden. Dit zijn de gebieden die bescherming waard zijn, waar sturing met respect voor de bestaande kwaliteit op zijn plaats is. De welstandstoets zet hier in op behoud van het gebiedsbeeld met inbegrip van erfgoedwaarden en de openheid van de groene polders. Met welstand wil de gemeente initiatiefnemers bij het opstellen van plannen stimuleren een bijdrage te leveren aan de omgevingskwaliteit.

De welstandscommissie heeft advies uitgebracht over de zonnepanelen aan de Achthovenerweg 54a.¹ Hierin wordt geconcludeerd dat de voorgestelde zonnepanelen in principe voldoen aan het door de raad vastgestelde beleid, mede gelet op de situatie, de eerder vergunde rij zonnepanelen en de mogelijkheden van vergunningsvrij bouwen.

¹ DSL, Advies welstand, 18 december 2020, LDPZ2020-000405 / OLO 5582179.

De welstandscommissie adviseert een streekeigen haag of bomenrij in te planten, zodat de zonnepanelen aan het zicht worden onttrokken. Daarom is in het bestemmingsplan een voorwaardelijke verplichting opgenomen, zodat het gebruik van de zonnepanelen uitsluitend is toegestaan, mits aan de zijde van de Achthovenerweg een haag wordt aangeplant en in stand wordt gehouden.

Beoordeling en conclusie

Het bestemmingsplan maakt geen ontwikkelingen mogelijk die op voorhand in strijd met de Welstandsnota zijn.

3.4.5 Monumentennota Leiderdorp 2017

Het monumentenbeleid van de gemeente Leiderdorp is verwoord in de Monumentennota Leiderdorp (vastgesteld op 9 oktober 2017) en de Erfgoedverordening Leiderdorp 2008. De in het monumentenbeleid aangewezen potentiële gemeentelijke monumenten worden nader onderzocht op de waardigheid als gemeentelijk monument. Indien deze panden in aanmerking komen als gemeentelijk monument worden ze aangewezen via een aanwijzingsbesluit. Wanneer deze panden aangewezen zijn geldt een vergunningplicht voor het veranderen van het monument.

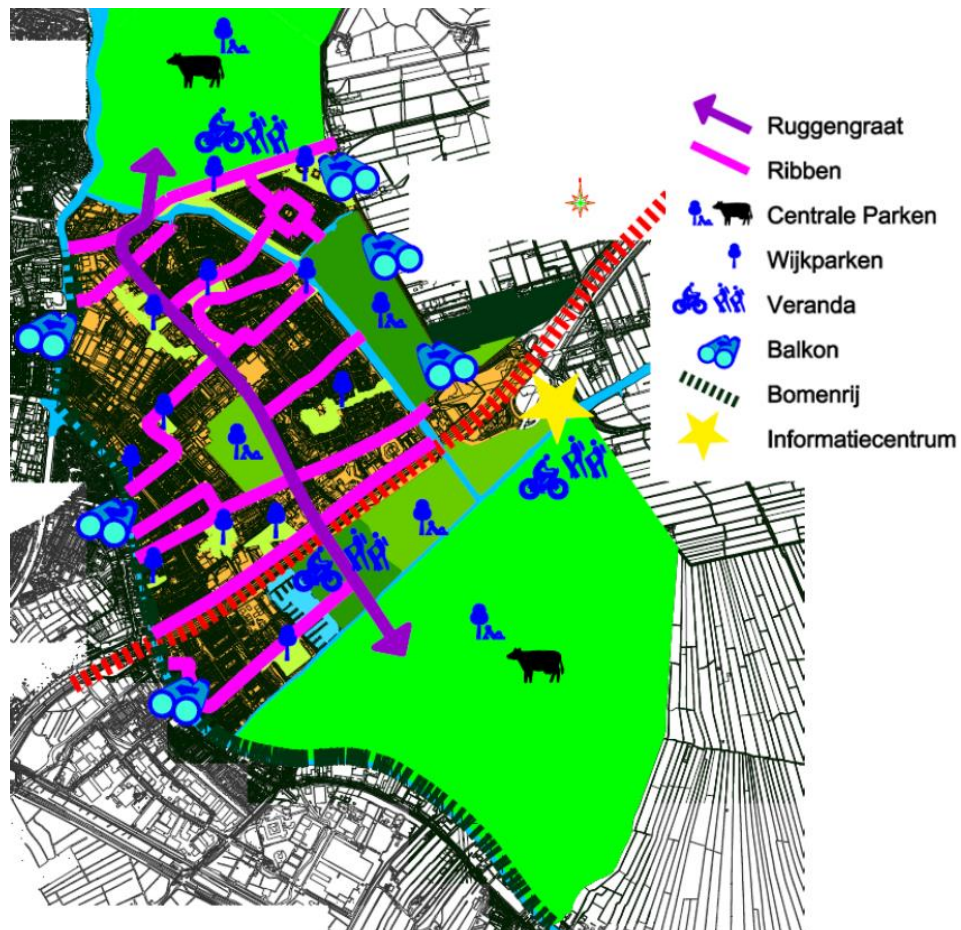
Beoordeling en conclusie

Omdat de hoofdopzet van deze panden, los van het feit of deze wel of niet als monument zijn aangewezen, vanuit cultuurhistorisch oogpunt waardevol zijn, worden deze panden in het bestemmingsplan beschermd met een dubbelbestemming.

3.4.6 Groenstructuurplan Leiderdorp 2000, update 2012

Het doel van het Groenstructuurplan Leiderdorp 2000 is te bepalen waar de structuur van het groen en water in samenhang met het landschap en de ruimtelijke opbouw van Leiderdorp kan worden versterkt.

De kansen in het ruimtelijke beeld van water, wegen en groen van Leiderdorp vormen de bouwstenen voor de hoofdgroenstructuur. Dit zijn: 1) de groen-blauwe ruggengraat, 2) de landschappelijke contramal en 3) de confrontatie tussen stad en land.



Hoofdgroenstructuur Groenstructuurplan Leiderdorp

Tot de "groen-blaue ruggengraat" behoren de Engelendaal, de Ericalaan/Van der Valk Bouwmanweg met landschappelijke inrichting en de wijkontsluitingswegen met groenaankleding (en water) daar dwars op. De "groen-blaue ruggengraat" valt eveneens samen met drie netwerken voor de natuur: waternatuur, bermnatuur en bosnatuur. De netwerken verbinden de groen-blaue ruggengraat met de landschappelijke contramal. Om Leiderdorp ("de mal") ligt een "landschappelijke contramal": de open gebieden en de hoofdwatergangen met een herkenbare groenaanleg. Kenmerkend zijn de Oude Rijn met bomenrij en Jaagpad langs het water, de Dwarswatering met open groene en bloemrijke taluds, de Does en Ruigekade met een open landschappelijk beeld. De watergangen vanaf de hoofdwatergangen (Dwarswatering en Oude Rijn) naar de Houtkamp liggen grotendeels parallel aan de wijkontsluitingswegen (de ribben) uit de groene ruggengraat. De Polder Achthoven maakt onderdeel uit van de hoofdgroenstructuur.

Beoordeling en conclusie

Het bestemmingsplan maakt geen bestemmingen of ontwikkelingen mogelijk die de functie van de polder in het geding brengen.

3.4.7 Gemeentelijke Ecologische Hoofdstructuur (2008)

De GEHS bestaat uit kerngebieden, natuurontwikkelingsgebieden en verbindingszones. Kerngebieden zijn gebieden met al bestaande ecologische waarden en een behoorlijke oppervlakte. Het beleid is gericht op behoud en verdere ontwikkeling van de aanwezige natuurwaarden. De parken en de veenweidepolders zijn kerngebieden. Natuurontwikkelingsgebieden hebben goede mogelijkheden voor het ontwikkelen van natuurwaarden. Dit zijn vooral de grote groenvlakken op wijkniveau.

Verbindingszones brengen de kern- en natuurontwikkelingsgebieden met elkaar in verbinding. Ze zijn belangrijk om de verspreiding van, en de contacten tussen, dieren en planten te verbeteren.

Ecologische verbindingszones

Ecologische verbindingszones brengen via groenstroken het groen in de parken en veenweiden in verbinding met het groen in de wijken. Hierdoor is een natuurlijke overloop waardoor een diversiteit aan planten en dieren ontstaat. Voorbeelden van ecologische verbindingszones in Leiderdorp zijn de Leysloot die de wijk Buitenhof via de Dwarswatering verbindt met de veenweiden in de polders buiten het dorp. Ook park De Houtkamp wordt via de Gallaslaan verbonden met de Bloemerd.

Kansen door ruimtelijke ontwikkelingen

Naast kansen voor de verbindingen met de groenflanken zijn er ook kansen om op relatief eenvoudige wijze het grotere wijkgroen en de Houtkamp en de Bloemerd met elkaar te verknopen. Hierbij wordt niet alleen werk met werk gemaakt bij een ruimtelijke ontwikkeling. Plantage wordt hierbij als voorbeeld genoemd.

Beoordeling en conclusie

De Polder Achthoven is een kerngebied van de GEHS. Het bestemmingsplan maakt geen bestemmingen of ontwikkelingen mogelijk die de functie van de polder als groen kerngebied in het geding brengen. De bebouwing dient te worden geclusterd binnen bouwvlakken (voor agrariërs) of bestemmingsvlakken (voor woningen).

3.5 Conclusie beleidskader

Uit bovenstaande blijkt, dat het nieuwbouwplan in overeenstemming is met zowel Rijks-, provinciaal, regionaal als gemeentelijk beleid.

4 Milieu en omgevingsfactoren

4.1 Algemeen

Aan de verschillende overheden zijn op basis van milieuwetgeving zoals de Wet milieubeheer, de Wet bodembescherming, de Wet geluidhinder en de Wet milieubeheer vele taken en bevoegdheden op milieugebied toegekend. Deze hebben ook betrekking op de ruimtelijke ordening. Het milieubeleid van de verschillende overheden is erop gericht om te komen tot een integrale verbetering van de leefomgeving door een vroegtijdige integratie van milieukwaliteit in ruimtelijke planvormingsprocessen.

4.2 Milieuaspecten

4.2.1 *Milieueffectrapportage (m.e.r.)*

4.2.1.1 Beleid en regelgeving.

Voor plannen en activiteiten, die mogelijk belangrijke nadelige gevolgen hebben voor het milieu, kan het noodzakelijk zijn dat een milieueffectrapport wordt opgesteld. In hoofdstuk 7 van de Wet milieubeheer en in het Besluit milieueffectrapportage is dit geregeld. Er is een m.e.r.-plicht voor plannen (planMER) en een m.e.r.-plicht voor besluiten. Een plan is planm.e.r.-plichtig als het plan kaders stelt voor m.e.r.-plichtige activiteiten.

Een bestemmingplan kan planm.e.r.-plichtig zijn. Dit is het geval als het plan kaders stelt voor latere m.e.r.-plichtige activiteiten en/of als voor het plan een passende beoordeling nodig is. Daarnaast kan een plan ook m.e.r.-plichtig zijn als er een concreet (bouw)plan ter uitvoering ligt.

4.2.1.2 Plan specifiek

Het bestemmingsplan heeft een conserverend karakter en bevat geen activiteiten die genoemd worden in het Besluit milieueffectrapportage. In het plan bevinden zich agrarische bedrijven. De gemeente wil de bouwvlakken handhaven maar geen emissie toename in het bestemmingsplan (op de agrarische bedrijven) toelaten. Overigens houdt dit in dat niet-vergunde of niet gebouwde stallen die nog wel mogelijk zijn qua vergunde milieuruimte wel zijn toegestaan. Hierdoor is uit te sluiten dat er significante gevolgen van dit bestemmingsplan op Natura 2000-gebieden plaatsvindt, waardoor er geen passende beoordeling nodig waardoor het plan geen m.e.r.-plicht heeft.

4.2.2 *Bedrijven en milieuzonering*

4.2.2.1 Beleid en regelgeving

In het kader van een goede ruimtelijke ordening moet worden beoordeeld of bedrijven in de omgeving worden belemmerd door de ontwikkeling en of ter plaatse van gevoelige functies, zoals woningen, sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

Voor de beoordeling is gebruikgemaakt van de Handreiking Bedrijven en milieuzonering (VNG, editie 2009). Per milieucategorie geldt een minimaal gewenste afstand, de richtafstand.

Deze richtafstand geldt tussen enerzijds de grens van de bestemming die bedrijven (of andere milieubelastende functies) toelaat en anderzijds als uiterste situering van de gevel van een woning die volgens het bestemmingsplan of via vergunningsvrij bouwen mogelijk is. De in de handreiking opgenomen afstanden zijn indicatief en verschillen per gebiedstype waarin de ontwikkeling zal plaatsvinden. Uitgangspunt is dat deze afstanden gemotiveerd worden toegepast.

Milieucategorie	Richtafstand woonomgeving in meters	Richtafstand gemengd gebied in meters
1	10	0
2	30	10
3.1	50	30
3.2	100	50
4.1	200	100

In bijlage 1 bij de regels is de bedrijvenlijst opgenomen.

4.2.2.2 Plan specifiek

Het plangebied wordt getypeerd als gemengd gebied. In het plangebied liggen met name grondgebonden veehouderijen. Naast veehouderijen zijn er in het gebied rioolgemalen en een gasdistributie installatie aanwezig. Deze zijn alle al bestemd in het huidige bestemmingsplan.

4.2.2.3 Conclusie

Dit bestemmingsplan is conserverend. Er wordt geen ruimte geboden aan ontwikkelingen van bedrijven. Er zijn geen knelpunten met betrekking tot de aanwezige bedrijven. Met de vaststelling van dit bestemmingsplan komt daar geen verandering in.

Voor de volgende ontwikkelingen is reeds een ruimtelijke procedure doorlopen:

- Achthovenerweg 41a/b: voor het vergroten van een agrarisch bouwperceel
- Achthovenerweg 49: met een wijzigingsbevoegdheid is op het perceel de maatschappelijke bestemming veranderd in de woonbestemming en zijn er vier woningen toegestaan.
- Achthovenerweg 51, voor dit perceel een omgevingsvergunning verleend om af te wijken van het bestemmingsplan om vier gastenverblijven om te zetten in zelfstandige appartementen (vrij te verhuren) en het splitsen van het voorhuis in twee zelfstandige woningen.
- Achthovenerweg 58a voor het verschuiven van het bouwvlak is een omgevingsvergunning verleend.

Aan de Achthovenerweg 11a is in het bestemmingsplan Polder Achthoven 2016 een schuur wegbestemd. Deze wordt weer bestemd.

De ontwikkelingen zijn allemaal al vergund, waardoor nader onderzoek naar de haalbaarheid niet nodig is.

4.2.3 Geur agrarische bedrijven

In en rondom het plangebied bevinden zich een aantal grondgebonden veehouderijen. Dit zijn mogelijke bronnen voor geurhinder en daarom gelden voor veehouderijen regels met betrekking tot aan te houden afstanden tot voor geur gevoelige objecten zoals woningen. Hierbij zijn de Wet geurhinder en veehouderij en het Activiteitenbesluit de relevante kaders. Afhankelijk van het aantal en type dieren is met betrekking tot geur de Wet geurhinder en Veehouderij van toepassing of het Activiteitenbesluit.

4.2.3.1 Beleid en Regelgeving

In de Wet geurhinder en veehouderij (Wgv) en in het Activiteitenbesluit is vastgelegd aan welke geurnormen een veehouderij moet voldoen. Er zijn normen opgenomen die de maximale geurbelasting op een gevoelig object (bijvoorbeeld woningen) bepalen. Als de geuremissie van een dier niet bekend is (geen geuremissiefactoren vastgesteld), stelt de wet minimumafstanden tussen veehouderij en geurgevoelig object. Als die geuremissie wel bekend is, dan moet de geurbelasting worden berekend met contouren. De emissie van geurstoffen uit een veehouderijbedrijf wordt uitgedrukt in odour per m³ (OU_E/m³). Hiervoor zijn emissiefactoren vastgelegd in de Regeling geurhinder en veehouderij (Rgv). De berekende geurbelasting wordt getoetst aan de norm (de maximale belasting die het bedrijf mag veroorzaken).

Gemeenten mogen, binnen bepaalde bandbreedten, van deze wettelijke normen afwijken. Afwijkende normen gelden binnen een bepaald gebied. Het hanteren van afwijkende normen moet worden onderbouwd vanuit een ruimtelijke visie op de ontwikkeling van een gebied. Daarbij moet een relatie worden gelegd met de geurbelasting in het gebied. Dit worden de zogenaamde gebiedsvisies genoemd, waarin een onderbouwing wordt gevonden voor de afwijkende normstelling. De afwijkende normen moeten, door middel van een raadsbesluit, in een gemeentelijke verordening worden vastgelegd. De gemeente Leiderdorp heeft geen geurverordening vastgesteld.

Omgekeerde werking

De normen, die voortvloeien uit wetgeving op het gebied van geurhinder van veehouderijen, dienen in de eerste plaats voor de vaststelling van de vraag of voor een veehouderij een milieuvergunning kan worden verleend. Deze eisen ten aanzien van de maximale geurbelasting of minimaal aan te houden afstanden zijn ook van belang bij de beoordeling van de vraag of een bepaalde geurgevoelige bestemming kan worden gerealiseerd nabij een veehouderij. Deze zogenaamde 'omgekeerde werking' heeft dus betrekking op ruimtelijke ordeningsbesluiten, zoals bestemmingsplannen en vrijstellingen.

Vaste rechtspraak bij dit soort besluiten is:

- dat er geen sprake mag zijn van een aantasting van de bestaande rechten van de (blijvende) veehouderijen,
- dat er sprake moet zijn van aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

Bebouwde kom

In de Wgv is het begrip bebouwde kom niet gedefinieerd, maar in de Memorie van Toelichting bij het wetsvoorstel is aangegeven dat deze bepaald wordt door de aard van de omgeving: op korte afstand van elkaar gelegen bebouwing geconcentreerd tot een samenhangende structuur, dat overwegend een woon- en verblijfsfunctie heeft en waarin dus veel mensen per oppervlakte-eenheid daadwerkelijk wonen.

Lint bebouwing (1-dimensionale structuur) wordt vaak niet als een bebouwde kom gezien. Veelal wordt pas gesproken over een bebouwde kom als er een 2-dimensionale structuur van bebouwing c.q. wegen aanwezig is

Vaste afstanden en geurnormen

De gemeente Leiderdorp, en daarmee het plangebied, is gelegen in een niet-concentratiegebied. Voor dieren zonder geuremissiefactor zoals melkvee gelden onderstaande afstanden tot een geurgevoelig object:

- Een afstand van 100 meter tot objecten buiten de bebouwde kom
- Een afstand van 50 meter tot objecten in de bebouwde kom

Voor dieren met een geuremissiefactor zijn de wettelijke normen die gelden voor de maximaal toegestane geurbelasting op een geurgevoelig object in onderstaande tabel opgenomen.

		Concentratiegebied	Niet-concentratiegebied	Afstand buitenzijde dierenverblijf tot buitenzijde geurgevoelig object
Binnen bebouwde kom	Dierencategorieën Rgv	Max. 3 ouE/m ³	Max. 2 ouE/m ³	Min. 50 m
	Andere dierencategorieën	Min. 100 m t.o.v. geurgevoelig object	Min. 100 m t.o.v. geurgevoelig object	
Buiten bebouwde kom	Dierencategorieën Rgv	Max. 14 ouE/m ³	Max. 8 ouE/m ³	Min. 25 m
	Andere dierencategorieën	Min. 50 m t.o.v. geurgevoelig object	Min. 50 m t.o.v. geurgevoelig object	

4.2.3.2 Conclusie

Het bestemmingsplan is overwegend conserverend. Er wordt geen ruimte geboden aan ontwikkelingen van veehouderijen anders dan die al in het vigerende bestemmingsplan of via een afgeronde afwijkingsprocedure mogelijk waren. Er zijn geen knelpunten met betrekking tot geur van veehouderijen aanwezig. Met de vaststelling van dit bestemmingsplan komt daar geen verandering in.

4.2.4 Bodem

4.2.4.1 Beleid en regelgeving

Wet ruimtelijke ordening

De Wet ruimtelijke ordening (Wro) bepaalt dat gemeenten bij het vaststellen van bestemmingsplannen regels stellen voor een goede ruimtelijke ordening. Dit betekent voor de bodem (grond en grondwater) dat de bodemkwaliteit en de voorgenomen bestemming met elkaar in overeenstemming dienen te zijn. Of de bodem een planontwikkeling in de weg staat, wordt middels een historisch onderzoek en eventueel aangevuld met een bodemonderzoek bepaald.

Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo)

In de Wabo staat dat een omgevingsvergunning, voor het bouwen op een vermoeden van ernstig verontreinigde grond, pas in werking treedt nadat:

- er is vastgesteld dat er geen sprake is van een geval van ernstige bodemverontreiniging;
- het bevoegd gezag heeft ingestemd met het saneringsplan/BUS-melding;
- er een melding is gedaan van een voornemen tot saneren.

Wet bodembescherming (Wbb)

Als er sprake is van ernstige bodemverontreiniging dan gelden de regels van de Wet Bodembescherming. In de Wbb is een saneringsdoelstelling bepaald (het saneren naar de functie) en een saneringscriterium (wanneer moet er gesaneerd worden (bij zogenaamde “spoed- of risicolocaties”)).

Besluit bodemkwaliteit (Bbk)

Het Besluit bodemkwaliteit geeft de lokale bevoegde gezagen de mogelijkheid om de bodemkwaliteit binnen hun gebied actief te gaan beheren binnen de gegeven kaders. Dit geeft onder andere ruimte voor nieuwe projecten op het gebied van natuur, wonen en industrie. Daarnaast worden de kwaliteit en de integriteit van belangrijke intermediairs bij bodemactiviteiten beter geborgd. In het Besluit staan ook regels met betrekking tot het toepassen van bouwstoffen, grond en baggerspecie.

Lokaal bodembeleid

In de gemeente Leiderdorp is voornamelijk het generieke beleid van kracht. Dat betekent dat toe te passen grond altijd aan twee eisen moet voldoen:

- toe te passen grond moet beter of gelijk in kwaliteit zijn als de ontvangende bodem (op niveau van bodemkwaliteitsklasse);
- toe te passen grond moet beter of gelijk in kwaliteit zijn als geldt voor de op betreffende plek geldende bodemfunctieklasse.

De gemeente Leiderdorp beschikt over een bodemfunctieklassenkaart. Eventueel aanvullende regels worden opgenomen in de regionale bodembeheernota.

In de gemeente Leiderdorp is voor een klein oostelijk gelegen deel van plangebied Polder Achthoven gebiedsspecifiek beleid van kracht, er is sprake van toemaakdek.

4.2.4.2 Relatie tot het plangebied

Wanneer er binnen een gebied geen ontwikkelingen zijn gepland hoeft de bodem alleen gesaneerd te worden indien sprake is van een risicovolle bodemverontreiniging; een zogenaamde “spoedlocatie”. Ten tijde van de het opstellen van het opstellen van de het bestemmingsplan Polder Achthoven 2016 waren geen spoedlocaties bekend.

Binnen dit plangebied vinden geen nieuwe ontwikkelingen plaats. Voor wijzigingen ten opzichte van het voorgaande bestemmingsplan zijn ruimtelijke procedures doorlopen waarbij in de ruimtelijke onderbouwing of wijzigingsplan op het aspect bodem is ingegaan. , zo nodig bodemonderzoeken zijn uitgevoerd.

4.2.4.3 Conclusie

Het bestemmingsplan is conserverend van aard. Voor de vaststelling van het plan worden vanuit het vakgebied bodem geen belemmeringen verwacht.

4.2.5 Geluid

4.2.5.1 Beleid en regelgeving

Geluidsoverlast kan worden veroorzaakt door industrielawaai, railverkeerslawaai, wegverkeerslawaai en luchtverkeerslawaai van Schiphol. In deze paragraaf worden deze aspecten onderzocht.

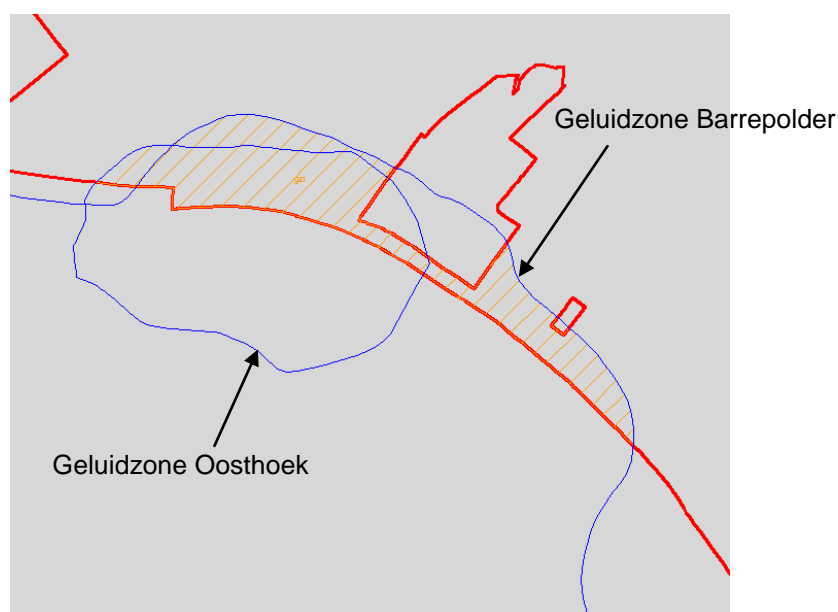
4.2.5.2 Wettelijk kader

De mate waarin het geluid, veroorzaakt door het (spoor)wegverkeer en/of door industrieterreinen met een wettelijke geluidzone, het woonmilieu mag belasten, is geregeld in de Wet geluidhinder. De Wet geluidhinder stelt dat in principe de geluidbelasting op de gevel van woningen niet hoger mag zijn dan de voorkeursgrenswaarde, dan wel een nader bepaalde hogere grenswaarde. Indien een bestemmingsplan nieuwe geluidsgevoelige functies (woningen) toestaat, stelt de Wet geluidhinder de verplichting akoestisch onderzoek te verrichten naar de geluidbelasting ten gevolge van wegen en gezoneerde industrieterreinen op een bepaalde afstand van de nieuwe geluidsgevoelige functies.

4.2.5.3 Industrielawaai

Een gebruik van gronden en bouwwerken voor inrichtingen als bedoeld in onderdeel D van Bijlage I van het Besluit omgevingsrecht (dit zijn 'de grote lawaaimakers') is uitgesloten binnen het plangebied.

Dat geldt niet voor de bedrijvigheid aan de overzijde van de Oude Rijn. Conform artikel 53 van de Wet geluidhinder is op de verbeelding de geluidzone van het bedrijventerrein Barrepolder en van het bedrijventerrein Oosthoek aangegeven. Een deel van het plangebied ligt binnen de geluidzone van de bedrijventerreinen Barrepolder en Oosthoek in Zoeterwoude-Rijndijk (zie navolgende afbeelding).



Geluidzone Barrepolder en Oosthoek (volgens de gegevens van Zoeterwoude)

Op het bedrijventerrein Barrepolder is Heineken Nederland BV gevestigd. Heineken Nederland BV is een inrichting die in belangrijke mate geluidshinder kan veroorzaken naar haar omgeving toe. Dergelijke inrichtingen worden genoemd in bijlage I onderdeel D van het Besluit Omgevingsrecht. Voor terreinen waar dergelijke inrichtingen toegestaan zijn dient volgens artikel 53 van de Wet geluidhinder een geluidzone te worden vastgesteld. Heineken heeft de afgelopen jaren diverse (sanerings)maatregelen doorgevoerd om de geluidsemisatie in noordelijke richting af te laten nemen. Omdat er ondanks deze geluidsreducerende maatregelen onvoldoende akoestische

ruimte beschikbaar was voor diverse uitbreidingen, is de geluidszone aan de zuidzijde verruimd.

Deze geluidszone overlapt het meest oostelijk deel van het plangebied. Buiten deze geluidszone mag de geluidsbelasting niet meer dan 50 dB(A) bedragen.

De vastgestelde zone komt overeen met de 50 dB(A)-contour. Buiten deze zone mag de geluidsbelasting de waarde van 50 dB(A) niet overschrijden.

De geluidszones van beide bedrijventerreinen zijn genomen op de verbeelding. In de regels is een beschermende regeling opgenomen. Onder meer is geregeld dat binnen de zone alleen nieuwe functies mogen worden gerealiseerd met inachtneming van de maximale voorkeursgrenswaarde zoals opgenomen in de Wgh. Tevens is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen om de zones in het bestemmingsplan aan te passen indien er aanleiding is de zone aan te passen, bijvoorbeeld als er een bedrijf verdwijnt.

Deze zones zijn ook relevant voor nieuwe geluidgevoelige functies binnen die zones. Het bestemmingsplan biedt echter geen mogelijkheden voor nieuwe geluidgevoelige functies. Omdat er geen geluidsgevoelige bestemming(en)/woningen mogelijk gemaakt worden die binnen een geluidszone van een zogenaamde grote lawaaimaker liggen hoeft dit aspect niet meegenomen te worden in de beoordeling van het plan.

Binnen de invloedssfeer van bedrijven anders dan 'de grote lawaaimakers' worden tevens geen nieuwe geluidgevoelige objecten mogelijk gemaakt met dit plan. Dit aspect hoeft daarom niet meegenomen te worden in de beoordeling van het plan.

4.2.5.4 Spoorwegverkeerslawaai

Het bestemmingsplan is conserverend van aard voor de bestaande spoorlijnen en geluidgevoelige objecten, zoals woningen. Het plan maakt geen nieuwbouw mogelijk binnen de geluidzone van het spoor. In het geval van bestaande situaties waar geen nieuwe functies zijn voorzien, zoals in dit conserverende bestemmingsplan, is het uitvoeren van akoestisch onderzoek niet noodzakelijk.

4.2.5.5 Wegverkeerslawaai

Het bestemmingsplan is conserverend van aard voor de bestaande wegen welke een geluidzone hebben ingevolge de Wet geluidhinder. Binnen het bestemmingsplan worden geen nieuwe geluidsgevoelige functies mogelijk gemaakt. Tevens worden geen nieuwe wegen/aanpassingen aan wegen mogelijk gemaakt waar binnen bestaande geluidsgevoelige functies zijn gelegen. Akoestisch onderzoek naar wegverkeerslawaai kan hierdoor achterwege blijven.

4.2.5.6 Luchtverkeerslawaai

Het plan ligt niet binnen een beperkingengebied zoals bedoeld in het Luchthaven indelingsbesluit (LIB).

4.2.5.7 Conclusie

Het bestemmingsplan is conserverend van aard waardoor er geen nieuwe geluidgevoelige functies of nieuwe (spoor)wegen c.q. aanpassingen aan (spoor)wegen mogelijk worden gemaakt.

4.2.6 Luchtkwaliteit

4.2.6.1 Landelijk wet-/regelgeving en beleid

In de Wet milieubeheer (Wm) zijn kwaliteitseisen voor de buitenlucht opgenomen. Hoofdstuk 5 Titel 5.2 'Luchtkwaliteitseisen' wordt kortweg aangeduid als de Wet luchtkwaliteit. Het doel van de wet is om mens en milieu bescherming te bieden tegen de negatieve effecten van luchtverontreiniging. Voor de gezondheid van de mens is een goede luchtkwaliteit van groot belang. Daarom zijn in bijlage 2 van de Wet milieubeheer grenswaarden opgenomen voor een aantal stoffen die als verontreiniging in de lucht voorkomen. In de praktijk richt de aandacht zich vooral op de stoffen stikstofdioxide (NO₂) en fijn stof (PM₁₀). Van deze stoffen komen in Nederland concentraties voor die in de buurt van de grenswaarde liggen. De overige stoffen die in bijlage 2 zijn genoemd liggen over het algemeen ver onder de grenswaarden.

4.2.6.2 PM_{2,5}

Voor fijn stof PM_{2,5} geldt een grenswaarde van 25 µg/m³.

4.2.6.3 Het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL)

De 'Wet luchtkwaliteit' vormt de Nederlandse uitwerking van de Europese normen voor de luchtkwaliteit. Het NSL is een bundeling van alle ruimtelijke ontwikkelingen die de luchtkwaliteit 'in betekenende mate' verslechteren en alle maatregelen die de luchtkwaliteit verbeteren. Het Rijk coördineert het programma.

Specifieke onderdelen van de wet zijn uitgewerkt in besluiten (algemene maatregelen van bestuur) en ministeriële regelingen. Hiervan zijn de volgende van belang:

Besluit en regeling 'niet in betekenende mate'

De Wet luchtkwaliteit maakt onderscheid tussen grote en kleine ruimtelijke projecten. Een project is klein als het slechts in geringe mate, ofwel niet in betekenende mate (NIBM), leidt tot een verslechtering van de luchtkwaliteit. De grens ligt bij een verslechtering van maximaal 3% van de grenswaarden voor NO₂ en fijn stof PM₁₀. Grote projecten die in betekenende mate bijdrage kunnen worden opgenomen in het NSL, als is aangetoond dat de effecten van dat project worden weggenomen door de maatregelen van het NSL. Met projecten die 'niet in betekenende mate' bijdragen aan de luchtverontreiniging is rekening gehouden in de autonome ontwikkeling van de luchtkwaliteit.

Het Besluit en de Regeling 'niet in betekenende mate' bevat criteria waarmee kan worden bepaald of een bepaald project wel of niet als 'in betekenende mate' moet worden beschouwd.

NIBM projecten kunnen - juridisch gezien - zonder toetsing aan de grenswaarden voor wat betreft het aspect luchtkwaliteit uitgevoerd worden. Uit het oogpunt van een goede ruimtelijke ordening moet wel worden bekeken of het realiseren van het plan met betrekking tot de luchtkwaliteit op die locatie gewenst is. Daarbij speelt de mate van blootstelling aan de luchtverontreiniging een rol. Ook de gevoeligheid van bepaalde groepen mensen voor luchtverontreiniging kan daarbij worden afgewogen. Hierbij gaat het niet alleen om de toekomstige gebruikers van de locatie maar ook om de personen in de omgeving daarvan, bijvoorbeeld om de bewoners en/of kinderen in een school/kinderdagverblijf aan de gebiedsontsluitende wegen.

4.2.6.4 **Onderzoek**
Het bestemmingsplan heeft een conserverend karakter. Er worden, ten opzichte van het vorige bestemmingsplan, en de reeds vergunde situaties, geen nieuwe ontwikkelingen opgenomen.

4.2.6.5 **Conclusie**
Het plan voldoet aan de Wet milieubeheer, onderdeel luchtkwaliteitseisen.

4.2.7 Externe Veiligheid

4.2.7.1 **Beleid en regelgeving**
Voor externe veiligheid zijn een aantal bronnen van belang, namelijk het vervoer van gevaarlijke stoffen via de weg, het spoor of het water, het transport door ondergrondse buisleidingen en de opslag van gevaarlijke stoffen.

4.2.7.2 **Wettelijk kader**
Externe veiligheidsbeleid heeft betrekking op het gebruik, de productie, de opslag en het transport van gevaarlijke stoffen. De overheid stelt grenzen aan de risico's van inrichtingen met gevaarlijke stoffen. De grenzen zijn vertaald in een norm voor het plaatsgebonden risico (PR) en een oriëntatiewaarde en verantwoordingsplicht voor het groepsrisico (GR).

4.2.7.3 **Landelijk beleid**
Het Rijk heeft voor de verschillende risicobronnen beleid vastgesteld.

Inrichtingen

Het beleid voor de opslag van gevaarlijke stoffen binnen inrichtingen is vastgelegd in het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) en de Regeling externe veiligheid inrichtingen (Revi).

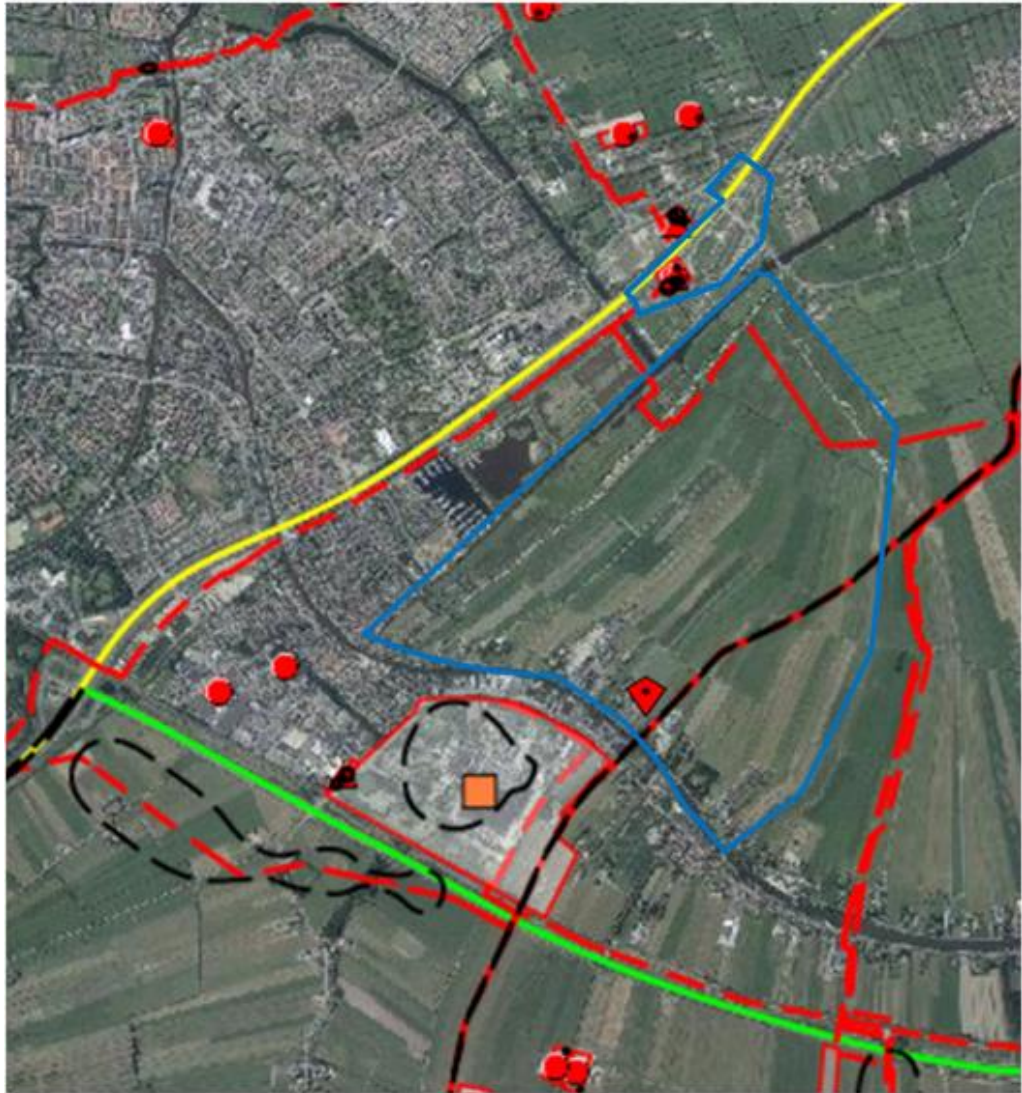
Buisleidingen

Voor ondergrondse buisleidingen gelden het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb) en de Regeling externe veiligheid buisleidingen (Revb).

Transport van gevaarlijke stoffen over weg, water en spoor

Sinds 2015 geldt het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt).

4.2.7.4 **Inventarisatie risicobronnen**
Hieronder is een uitsnede van de risicokaart opgenomen. De begrenzing van het plangebied is globaal in blauw aangegeven.



Uitsnede van de risicokaart

In deze afbeelding hebben de verschillende symbolen de volgende betekenis:

- rode punten zijn risicobronnen;
- rode lijnen zijn buisleidingen;
- zwarte lijn is CO₂-leiding
- groen en gele lijn transportroute gevaarlijke stoffen.

Uit deze uitsnede blijkt dat de volgende risicobronnen relevant zijn voor het plangebied:

Binnen het plangebied

Binnen het plangebied liggen de volgende risicobronnen:

Buisleidingen:

- Hogedrukaardgasleiding W-517-01;
- Hogedrukaard gasleiding W-515-05
- CO₂-leiding.

Transport van gevaarlijke stoffen over de weg:

- A4;

Naast deze risicobronnen loopt door het noordelijk deel van het plangebied een bovengrondse hoogspanningsleiding en bovengrondse 380 kV hoogspanningsleiding.

Buiten het plangebied

Buiten het plangebied zijn eveneens een aantal risicobronnen aanwezig die invloed kunnen hebben op het plangebied.

Bedrijven:

- LPG-tankstation, Rijksweg A4 1 (zuidzijde) LPG-tankstation, Rijksweg A4 2 (noordzijde).

Buisleidingen:

- Hogedrukaardgasleiding W-535-11.

Transport van gevaarlijke stoffen over de weg:

- A4;
- Provinciale weg N446.

4.2.7.5 Beoordeling externe veiligheid

Algemeen

Het plangebied maakt geen ontwikkelingen mogelijk die nog niet gegund zijn.

4.2.7.6 Bedrijven

LPG-tankstations

Volgens de geldende omgevingsvergunningen voor milieu is de LPG-doorzet begrensd tot maximaal 1.500 m³/jaar. Op grond van het Besluit externe veiligheid gelden voor het LPG-tankstation de volgende risicocontouren voor het plaatsgebonden risico.

Doorzet (m ³) per jaar	Afstand (m) vanaf vulpunt	Afstand (m) vanaf ondergronds of ingeterpt reservoir	Afstand (m) vanaf afleverzuil
≥ 1000	110	25	15

Tabel 1: Plaatsgebonden risico $PR=10^{-6}$ voor (planologisch) nieuwe situaties.

Doorzet (m ³) per jaar	Afstand (m) vanaf vulpunt	Afstand (m) vanaf ondergronds of ingeterpt reservoir	Afstand (m) vanaf afleverzuil
≥ 1000	40	25	15

Tabel 1: Plaatsgebonden risico $PR=10^{-6}$ voor (planologisch) bestaande situaties.

Binnen de afstanden zoals opgenomen in de tabellen 1 en 2 zijn geen (planologisch) bestaande beperkt kwetsbare bestemmingen aanwezig. Dit bestemmingsplan maakt ruimtelijk gezien geen nieuwe (beperkt) kwetsbare bestemmingen mogelijk binnen de in tabel 1 bedoelde afstanden.

Groepsrisico

Voor het groepsrisico geldt een invloedsgebied van 150 meter, gerekend vanaf het LPG-vulpunt, de LPG-afleverinstallatie en het LPG-reservoir. Een deel van het plangebied ligt binnen het invloedsgebied van (een van) beide LPG-tankstations. Het voormalige bezoekerscentrum ligt niet binnen het invloedsgebied van een LPG-tankstation en leidt daarmee niet tot een verhoging van het groepsrisico.

In het plangebied liggen binnen het invloedsgebied geen locaties waar mensen aanwezig zijn. Van een groepsrisico is sprake als er ten minste 10 dodelijke slachtoffers kunnen vallen als gevolg van een calamiteit bij een risicobron. Binnen het plangebied is geen sprake van een groepsrisico.

4.2.7.7 Buisleidingen

Binnen het plangebied bevinden zich meerdere ondergrondse hogedrukaardgasleidingen en een ondergrondse leiding voor het transport van CO₂.

Plaatsgebonden risico

Uit de risicokaart blijkt dat er in de omgeving van de ondergrondse hogedrukaardgasleidingen geen kwetsbare bestemmingen liggen. Wel liggen enkele beperkt kwetsbare bestemmingen in de directe omgeving van een van deze leidingen. Het gaat hierbij om het tankstation aan de Rijksweg A4 en om enkele woningen langs de Achthovenweg aan weerszijden van de ondergrondse leiding. De afstand van deze woningen tot de leiding is minimaal 50 meter.

Uit een uitgevoerde risicoberekening blijkt dat ter hoogte van deze woningen geen sprake is van een PR=10⁻⁶ contour. Het PR=10⁻⁶ leidt niet tot beperkingen voor het plan.

Belemmeringenstrook

Voor alle ondergrondse aardgasleidingen geldt dat op grond van artikel 14 van het Bevb een belemmeringenstrook van 5 meter aan weerszijden van de leiding ligt. Binnen deze strook gelden beperkingen voor het gebruik van de gronden.

De leidingen en de bijbehorende belemmeringenstroken zijn, voor zover deze in het plangebied liggen, op de verbeelding weergegeven. In de regels is een artikel opgenomen waarin de beperkingen binnen de belemmeringenstroken zijn opgenomen.

Groepsrisico

Het plangebied bestaat voor het overgrote deel uit weilanden. Hier zijn geen personen aanwezig. Er is dan ook geen sprake van een groepsrisico.

Alleen in de noordwesthoek van het plangebied nabij de op-afrit van de A4 zijn personen aanwezig in het tankstation en in het voormalige bezoekerscentrum van de HSL. Het voormalige bezoekerscentrum bevindt zich op circa 300 meter van een ondergrondse hogedrukaardgasleiding. Het voormalige bezoekerscentrum ligt buiten het invloedsgebied en leidt niet tot een (verhoging van het) groepsrisico.

Het tankstation Rijksweg A4 ligt op circa 20 meter van de ondergrondse hogedrukaardgasleiding W-515-05. De aanwezigen in het tankstation zijn op enkele personeelsleden na allemaal passanten. Deze worden bij de bepaling van de hoogte van het groepsrisico niet meegenomen. Het groepsrisico vanwege de gasleidingen nabij de A4 is beperkt.

4.2.7.8 Transport van gevaarlijke stoffen over de weg A4

De A4 maakt onderdeel uit van het basisnet voor het vervoer van gevaarlijke stoffen. Over de A4 vindt o.a. transport van brandbare vloeistoffen, toxische vloeistoffen en brandbare gassen plaats. De ongevalsscenario's die kunnen voorkomen zijn het vrij-

komen van giftige dampen bij een ongeval met toxische stoffen en het ontstaan van een drukgolf bij een explosie en/of Blevé van een tankwagen met brandbaar gas en een plasbrand bij brandbare vloeistoffen.

De A4 ligt in het noordelijke gedeelte van het plangebied. Het invloedsgebied van de A4 bedraagt meerdere kilometers. Het plangebied ligt gedeeltelijk binnen het invloedsgebied van de A4.

Voor het transport van gevaarlijke stoffen over de weg geldt het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt). Op grond van art. 2 van het Bevt moet een bestemmingsplan aan dit besluit getoetst worden.

In het Bevt zijn normen opgenomen voor het plaatsgebonden risico $PR=10^{-6}$ (uitgedrukt als veiligheidszone) en voor het groepsrisico en de verantwoording daarvan. Ter hoogte van het plangebied is, volgens bijlage 1 bij de Regeling basisnet, geen sprake van een veiligheidszone. Wel is volgens deze bijlage sprake van een PAG. Dit PAG heeft een breedte van 30 meter van de transportroute.

Binnen het PAG bevindt zich langs de A4 een tankstation voor het wegverkeer. Verder bevinden zich geen kwetsbare bestemmingen binnen het PAG. Ook maakt het bestemmingsplan geen kwetsbare bestemmingen mogelijk binnen het PAG.

Voor de verantwoording van het groepsrisico maakt het Bevt onderscheid in gebieden die binnen 200 meter van de transportroute liggen en gebieden die daarbuiten liggen, maar wel binnen het invloedsgebied. Een deel van het plangebied bevindt zich binnen 200 meter van de A4. In dit gebied bevindt zich het voormalige bezoekerscentrum van de HSL; de rest bestaat uit grasland.

Het Bevt stelt een verantwoording groepsrisico verplicht, tenzij:

- het groepsrisico niet hoger is dan 0,1 maal de oriëntatiewaarde OF
- het groepsrisico met niet meer dan 10% toeneemt EN
- de oriëntatiewaarde niet wordt overschreden.

Voor het overige deel van het plangebied geldt dat de mogelijkheden voor hulpverlening, de zelfredzaamheid van de aanwezigen en de bestrijdbaarheid van een calamiteit, de zogenaamde HZB-aspecten, beoordeeld moeten worden.

Omdat het invloedsgebied voor het overgrote deel uit weilanden bestaat is een beoordeling van deze aspecten niet aan de orde. Gelet op de zeer geringe personendichtheid kan met zekerheid worden gesteld dat de oriëntatiewaarde niet wordt overschreden; bovendien komen er geen (beperkt) kwetsbare objecten bij, zodat het groepsrisico niet toeneemt.

N446

De N446 is niet als transportroute op de risicokaart opgenomen. Over deze weg kan wel transport van gevaarlijke stoffen plaatsvinden. Omdat er geen sprake is van kwetsbare of beperkt kwetsbare bestemmingen in de omgeving van de N446, is een uitgebreide beoordeling van de risico's van dit transport niet nodig.

4.2.7.9 Overig

In het plangebied liggen van oost naar west een ondergrondse hogedrukaardgasleiding en een bovengrondse 380 kV hoogspanningsleiding.

Toetsing Beleidskader externe veiligheid Holland Rijnland

Volgens het beleidskader ligt het groepsrisico van de verschillende risicobronnen in de groene zone. In deze zone is sprake van een verwaarloosbaar groepsrisico. Er zijn volgens het beleidskader geen beperkingen aan bestemmingen in de omgeving van de risicobron nodig.

4.2.7.10 Conclusie

Het plangebied ligt binnen het invloedsgebied van 2 LPG-tankstations, 3 ondergrondse hogedrukaardgasleidingen en 2 hoofdtransportroutes voor het vervoer van gevaarlijke stoffen, de A4 en de N446. Andere risicobronnen zijn niet relevant voor dit bestemmingsplan.

Hieronder zijn in het kort de belangrijkste constatering samengevat, op basis waarvan de gemeenteraad van Leiderdorp de verantwoording van het groepsrisico kan baseren.

Plaatsgebonden risico

Binnen de plaatsgebonden risicocontour $PR=10^{-6}$ van de verschillende risicobronnen liggen geen (beperkt) kwetsbare bestemmingen. Het $PR=10^{-6}$ is niet relevant voor dit bestemmingsplan.

Hoogte groepsrisico

Uit de inventarisatie blijkt dat binnen de invloedsgebieden van de risicobronnen weinig tot geen personen aanwezig zijn. Er is geen sprake van een groepsrisico.

Volgens het beslismodel van het Beleidskader externe veiligheid Holland Rijnland ligt het groepsrisico vanwege de risicobronnen A4 in de groene zone. Volgens het beleidskader is het groepsrisico verwaarloosbaar.

Toetsing provinciaal beleid

Volgens het provinciaal beleid moet in principe voldaan worden aan de oriëntatiewaarde voor het groepsrisico. Er is geen sprake van een groepsrisico.

Nieuwe risicobronnen in het plangebied zijn niet toegestaan. Verder is ook geen grote toename van het aantal personen binnen het invloedsgebied te verwachten dan nu al mogelijk is volgens het geldende bestemmingsplan. Er is geen reden om een toename van het groepsrisico te verwachten.

Er wordt voldaan aan het provinciaal beleid.

Advies Veiligheidsregio Hollands Midden

Er is in het kader van het vooroverleg ex art. 3.1.1. Bro advies aan de Veiligheidsregio Hollands Midden gevraagd.

Conclusie

Het college van burgemeester en wethouders en de gemeenteraad van Leiderdorp hebben kennis genomen van de inhoud van deze rapportage en achten het groepsrisico aanvaardbaar.

4.3 Omgevingsaspecten

4.3.1 Archeologie

4.3.1.1 Beleid en regelgeving

Algemeen

Door ondertekening van het verdrag van Valletta (1992) heeft Nederland zich verplicht om bij ruimtelijke planvorming nadrukkelijk rekening te houden met het niet-zichtbare deel van cultuurhistorisch erfgoed, te weten de archeologische waarden. In de Erfgoedwet is geregeld hoe met in de grond aanwezige dan wel te verwachten archeologische waarden moet worden omgegaan. Het streven is om deze belangen tijdig bij het plan te betrekken. Bij ingrepen waarbij de ondergrond wordt geroerd, dient te worden aangetoond dat de eventueel aanwezige archeologische waarden niet worden aangetast.

4.3.1.2 Provinciaal beleid

Het beleid van de Provincie Zuid-Holland richt zich, conform het Rijksbeleid en op het behouden van archeologische waarden op de plaats waar de waarden zijn aangetroffen.

De aandachtsgebieden op het gebied van archeologie zijn opgenomen in de Omgevingsverordening, die is vastgesteld in 2019. Hierin zijn verschillende zones aangemerkt als provinciaal belang. De Romeinse Limes is er hier één van. Deze zone ligt in het zuidelijke deel van het plangebied..

De Romeinse Limes, de noordgrens van het voormalige Romeinse Rijk, houdt zich verborgen in het landschap. In Nederland vormt de Rijn de noordgrens.

In Zuid-Holland wordt de Romeinse Limes gevormd door een zone langs de Oude Rijn, van de grens van Zuid-Holland met Utrecht tot aan de kust bij Katwijk en door een zone langs het Rijn-Schiekanaal, vanaf Leiden naar Voorburg. Deze hele zone is rijk aan archeologische vindplaatsen. De archeologische waarden hier betreffen: forten, burgerlijke nederzettingen, grafvelden, militaire infrastructuur, bestaande uit wegen, waterwerken en wachttorens en scheepswrakken. De Romeinse Limes is opgenomen op de voorlopige lijst van de Werelderfgoedlijst van Unesco.

De Limeszone loopt door het zuidelijke deel van het bestemmingsplangebied. Voor de Limeszone geldt dat archeologisch onderzoek nodig is bij het uitvoeren van werken of werkzaamheden met een oppervlakte van meer dan 100 m² en waarbij de grond dieper wordt geroerd dan 30 centimeter onder het maaiveld.

4.3.1.3 Gemeentelijk beleid

Het archeologisch beleid van de gemeente Leiderdorp – vastgelegd in de Archeologisch Waarden- en Verwachtingenkaart – is er op gericht de in de grond aanwezige archeologische waarden zo veel mogelijk te behouden. Wanneer dat niet mogelijk blijkt moet de aanwezige archeologie veilig worden gesteld door middel van opgravingen.

De Leiderdorpse bodem is rijk aan archeologische waarden. Veel daarvan zijn echter nog niet of maar ten dele bekend. Bij gebieden waar de waarden niet bekend zijn, maar waar de bodemopbouw de aanwezigheid van archeologische waarden mogelijk maakt, wordt gesproken van een archeologische verwachting. Indien in een in voorbereiding zijnde bestemmingsplan gebieden met archeologische waarden en/of verwachtingen aanwezig zijn dan staan deze gebieden aangegeven op de verbeelding binnen de 'Waarde - Archeologiebestemmingen Voor werkzaamheden die in deze gebieden de grond verstoren, is een omgevingsvergunning noodzakelijk, zoals aangegeven in de regels van het bestemmingsplan..

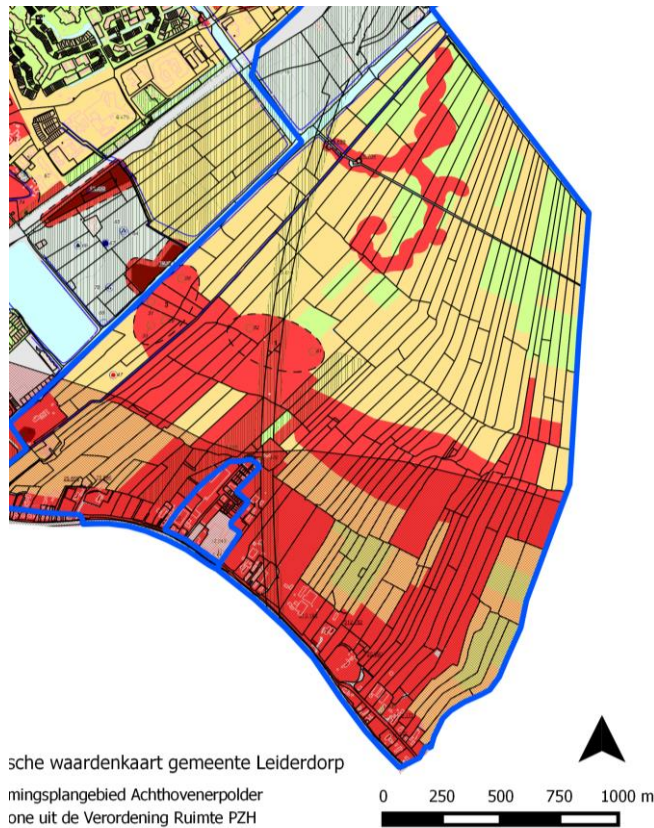
Initiatiefnemers dienen bij de aanvraag van bovengenoemde vergunningen een rapport te overleggen. Daarin moet de daadwerkelijke archeologische waarde van het terrein dat zal worden verstoord zijn vastgesteld.

Het vaststellen van de archeologische waarde vindt binnen de archeologische monumentenzorg gefaseerd plaats. Na een bureauonderzoek kan het nodig zijn een archeologische inventarisatie in het veld uit te voeren. De resultaten van de inventarisatie kunnen vervolgens leiden tot een aanvullend archeologisch onderzoek. De resultaten van laatstgenoemd onderzoek vormen het uitgangspunt bij de keuze om een vindplaats te behouden, op te graven, waarnemingen uit te voeren tijdens het bouwproject of geen verdere stappen te ondernemen. Voor zover deze stappen gevolgd moeten worden, dienen deze in dat rapport opgenomen te worden met vermelding van de resultaten. Teneinde onnodige procedures te vermijden wordt initiatiefnemer verzocht vooraf contact op te nemen met de gemeente.

Uitvoering van archeologisch (voor)onderzoek is in Nederland voorbehouden aan daarvoor vergunninghoudende bedrijven of instanties.

4.3.1.4 Onderzoek Archeologische waarden- en verwachtingenkaart

De archeologische waarden- en verwachtingenkaart die hierna is weergegeven (uitsnede), geeft een beschrijving van verschillende gronden met de daaraan gekoppelde archeologische verwachtingen. Aan de verwachtingen zijn voorschriften gekoppeld die weer in regels zijn vertaald.



Archeologische verwachtingskaart t

Binnen het plangebied komen gebieden voor in alle verwachtingsklassen zoals aangegeven op de kaart.

Langs de Does liggen de resten van kasteel Huys te Does. De resten van kasteel Ter Does zijn wettelijk beschermd (monumentnummer 851/30H-001). Hier geldt Waarde-Archeologie.

De terreinen met een hoge trefkans geven het gebied weer langs de Oude Rijn en op de stroomgordels en kreekkruggen. Hier was bewoning mogelijk vanaf het neolithicum (3400-2000 voor Christus). In 1988 is langs de Does in Huis ter Doespolder een fragment van een geslepen vuursteen bij gevonden, welke is toegeschreven aan de Vlaardingengroep op basis van typologische kenmerken (3400-2600 voor Christus). Ook is handgevormd Romeins aardewerk aangetroffen (15 voor Christus - 460 na Christus).

De gebieden met een middelhoge en lage trefkans op archeologische waarden bevinden zich vooral in de polder.

In de loop van de Late Middeleeuwen wordt het gebied achter de Oude Rijn ontgonnen. Hoewel het gebied in de perioden daarvoor vrij nat moet zijn geweest, zijn er aanwijzingen dat ook hier bewoning heeft plaatsgevonden vanaf de IJzertijd (800 - 15 voor Christus). Tijdens het afkleien in de naastgelegen Munnikken- en Doespolder zijn namelijk wegen (palenpad) en bewoningsresten aangetroffen langs restgeulen. De Achthovenerpolder is vanaf circa 1440 bekend. Door de ontginning, afkleiing en inklin-

king bestaat de kans dat het bovenste gedeelte van de oorspronkelijke bodem niet meer aanwezig is. Archeologische resten bevinden zich naar verwachting vooral in de diepere ondergrond ter plaatse van bijvoorbeeld een fossiele stroomgordel of langs een restgeul. Daarnaast kunnen vondsten worden aangetroffen die van elders afkomstig zijn en door middel van bijvoorbeeld demping of bemesting op het land terecht zijn gekomen.

In delen van het plangebied zijn al onderzoeken uitgevoerd. Voor deze gebieden is in het bestemmingsplan geen beperking meer opgenomen ten aanzien van archeologie. Zo is een brede strook van noord naar zuid onderzocht in het kader van de aanleg van de HSL. Daarbij is een vindplaats uit de Late IJzertijd – Vroeg Romeinse tijd aangetroffen (250 voor Christus - 70 na Christus). Deze is niet verder onderzocht, omdat de vindplaats niet bedreigd werd door de werkzaamheden. Deze vindplaats valt buiten het huidige bestemmingsplangebied. In het noorden van het plangebied is ook in het kader van de aanleg van de HSL onderzoek uitgevoerd ter plaatse van de bouw- en inpassingszones. Hierbij zijn geen archeologische indicatoren aangetroffen. Langs de Oude Rijn zijn op kleinere schaal archeologische onderzoeken uitgevoerd.

4.3.1.5 Zonnepanelen Achthovenerweg 54a

Naast de Achthovenerweg 54a worden drie rijen zonnepanelen gerealiseerd. Voor deze ontwikkeling is een archeologisch & cultuurhistorisch advies uitgebracht.² In het advies wordt geconstateerd dat de zonnepanelen komen te liggen in de grenszone van het Romeinse rijk. Uit de reconstructie van het landschap in de Romeinse tijd blijkt echter dat het plangebied dan in de rivierbedding van de Oude Rijn ligt. De kans op het aantreffen van archeologische resten uit de Romeinse tijd is dan ook klein. Bovendien worden deze resten hier op grotere diepte verwacht.

In het advies wordt onderbouwd dat het niet waarschijnlijk is dat dicht onder het maai-veld op de locatie van de zonnepanelen behoudenswaardige archeologische resten aanwezig zijn. Een archeologisch onderzoek wordt dan ook niet geadviseerd.

4.3.1.6 Conclusie

Het huidige bestemmingsplan heeft een conserverend karakter. In het kader van dit bestemmingsplan is een archeologisch onderzoek dan ook niet noodzakelijk.

Binnen het plan wordt het mogelijk gemaakt om ter plaatse van de Ruigekade een nieuw fiets- en wandelpad aan te leggen ter verbetering van de recreatiemogelijkheden. Daarbij zal aandacht zijn voor de natuur en de wateropgave in de polder. De wateropgave betekent dat graafwerkzaamheden zullen worden uitgevoerd, waarbij archeologische waarden verstoord (kunnen) worden. Voor deze werkzaamheden is archeologisch onderzoek noodzakelijk. Hetzelfde geldt voor eventuele waterberging en/of bouwwerkzaamheden elders in het plangebied.

In het bestemmingsplan zijn diverse archeologische waarden en verwachtingsgebieden aanwezig. Ter bescherming van de archeologische resten is in de planregels een aantal artikelen opgenomen.

- Waarde - Archeologie betreft het gebied ter plaatse van Kasteel Ter Does. Hiervoor geldt de vergunningplicht op grond van de Erfgoedwet.

² Erfgoed Leiden en Omstreken, Archeologisch & cultuurhistorisch advies, 6 januari 2021.

- Waarde - Archeologie hoge trefkans betreft gebieden van archeologische waarde en gebieden met een hoge archeologische verwachting. Voor deze gebieden is een omgevingsvergunning vereist bij bouw- of grondwerkzaamheden groter dan 100 m² en dieper dan 30 cm.
- Waarde - Archeologie middelhoge trefkans betreft gebieden waarvoor een gematigde archeologische verwachting geldt. Voor deze gebieden is een omgevingsvergunning vereist bij bouwwerkzaamheden groter dan 100 m² en dieper dan 30 cm.
- Waarde Archeologie lage trefkans betreft gebieden waarvoor een lage archeologische verwachting geldt. Voor deze gebieden is een omgevingsvergunning vereist bij grondwerkzaamheden groter dan 1.000 m² en dieper dan 30 cm.

Voor de andere genoemde ontwikkelingen geldt dat deze ofwel reeds zijn vergund ofwel plaatsvinden in bestaande gebouwen zonder dat er grondroerende werkzaamheden plaatsvinden. Van aantasting van archeologische relicten kan om die reden geen sprake zijn. Archeologisch onderzoek kan achterwege blijven.

Voor alle gebieden geldt verder het volgende: In geval dat bij werkzaamheden archeologische resten worden aangetroffen, moet dit op grond van artikel 53 van de Monumentenwet onmiddellijk worden gemeld aan de Rijksdienst voor Cultureel Erfgoed. De vondst dient gedurende 6 maanden, te rekenen vanaf de datum van de melding, ter beschikking te worden gesteld of gehouden voor wetenschappelijk onderzoek. Voor het melden van vondsten kan gebruik worden gemaakt van het E-formulier Vondstmelding dat de Rijksdienst voor Cultureel Erfgoed heeft ontwikkeld.

4.3.2 Cultuurhistorie

De cultuurhistorische waarden binnen het gebied uiten zich onder meer in het slotenpatroon en de beplanting, evenals enkele waardevolle gebouwen. Zie meer in detail hoofdstuk 2 voor de ontstaansgeschiedenis en de nog aanwezige waardevolle elementen. De cultuurhistorische waarden van het agrarisch gebied zijn opgenomen in de vorm van een aanlegvergunningstelsel. De waardevolle houtsingels zijn met een beschermende regeling opgenomen.

Binnen het plangebied liggen veel (rijks)monumenten en andere cultuurhistorisch waardevolle bebouwing.



Figuur: cultuurhistorisch cluster Achthovenerweg, bron: Monumentennota Leiderdorp

Het gaat om de volgende monumenten:

Achthovenerweg 7, 9-11, 13-15, 25-27, 43, 49, 49a bakovenhuisje, 51, 60.

De overige Rijksmonumenten betreffen:

- Achthovense molen;
- Doeshofmolen
- Smeedijzeren inrijhek mon.nr. 25689 (Achthovenerweg 49);
- grenspaal.

Gemeentelijke monumenten: Ruigekade 1 en 3

Gemeentelijke en panden die nog als gemeentelijk monument aangewezen gaan worden (in 2020): Achthovenerweg 23 en 54 en Ruigekade 2.

Verder is het Patrimoniumpark beeldbepalend en zal beschermd worden.

Achthovenerweg 49/49a ('Agthoven') is door de provincie in de Provinciale Ruimtelijke Verordening aangewezen als landgoedbiotoop en kasteel Ter Does als kasteelbiotoop. Voornoemde molens zijn- met molenbiotoop tevens benoemd in de provinciale Verordening.

Via de Wet op archeologische monumentenzorg worden deze monumenten reeds beschermd; een nadere regeling in het bestemmingsplan is in principe niet nodig. Dit ligt anders voor de cultuurhistorisch waardevolle en karakteristieke panden. Deze zijn anderszins niet beschermd. Om deze reden is in dit bestemmingsplan een op bescherming gerichte dubbelbestemming Waarde – Cultuurhistorie opgenomen die er onder meer in voorziet dat betreffende panden niet zomaar gesloopt kunnen worden.

De cultuurhistorisch waardevolle bebouwing is apart bestemd met een dubbelbestemming. Ook voor de monumenten is deze dubbelbestemming opgenomen zodat voor eventuele initiatiefnemers gelijk duidelijk is dat deze ook niet zomaar aangepast of gesloopt mogen worden.

Tot slot is aan de molenbiotoop rondom de molens in en nabij het plangebied een gebiedsaanduiding 'vrijwaringszone - molenbiotoop' toegekend die het vrije windrecht beoogt te behouden. Aan het voormalig kasteel Ter Does is een gebiedsaanduiding 'overige zone - kasteelbiotoop' toegekend en aan landgoed Agthoven een gebiedsaanduiding 'overige zone - landgoedbiotoop'.

Aan de Achthovenerweg wordt naast de bestaande zalenfunctie ook een beperkte restaurantfunctie (maximaal categorie I) toegestaan. Deze functie is in overeenstemming met het beleidskader Behoud agrarisch erfgoed. Daarin wordt horeca in maximaal categorie I als mogelijkheid van verruiming van de bestemming van rijksmonumentale gebouwen in het buitengebied benoemd.

Voor de ontwikkeling van een zonneweide naast de Achthovenerweg 54a is een cultuurhistorisch advies uitgebracht.³ Hierin wordt geconstateerd dat in cultuurhistorische zin de zonneweide worden gezien als onderdeel van het (uitgebreide) landgoed Agthoven. Deze wordt door de provincie omschreven als zijnde van zeer hoge waarde, mede vanwege de ligging "in open weidegebied." De geplande realisatie is mogelijk strijdig met deze laatste waarde.

Aangezien de geplande zonnepanelen en groene haag niet veel hoger dan het bestaande hek aan de wegzijde zullen worden, kan niet worden gesteld dat de geplande ingreep onevenredig afbreuk doet aan de openheid. Belangrijk hierbij is dat het oppervlakte van de zonnepanelen beperkt blijft om het groene open karakter te behouden. Hierbij zou een maximum bij 3 rijen aangehouden kunnen worden. Bovendien kenmerkt de openheid zich vooral aan de noordzijde van de Achthovenerweg en is het karakter van de percelen aan de zuidzijde (van oudsher) meer gevarieerd.

Zodoende wordt geconcludeerd dat voldoende rekening wordt gehouden met cultuurhistorie.

4.3.3 Ecologie

4.3.3.1 Wettelijk kader

Bij ruimtelijke ontwikkelingen moet rekening gehouden worden met de aanwezige natuurwaarden in en om het plangebied. Vanaf 1 januari 2017 geldt hiervoor de Wet natuurbescherming. Deze wet beschermt bepaalde plant- en diersoorten, natuurgebieden en bossen. Voordat ontwikkelingen mogen plaatsvinden, moet worden aangetoond dat in het kader van de huidige natuurwet- en regelgeving van een negatief effect geen sprake is, dan wel dat daarvoor respectievelijk een vergunning of ontheffing kan worden verkregen.

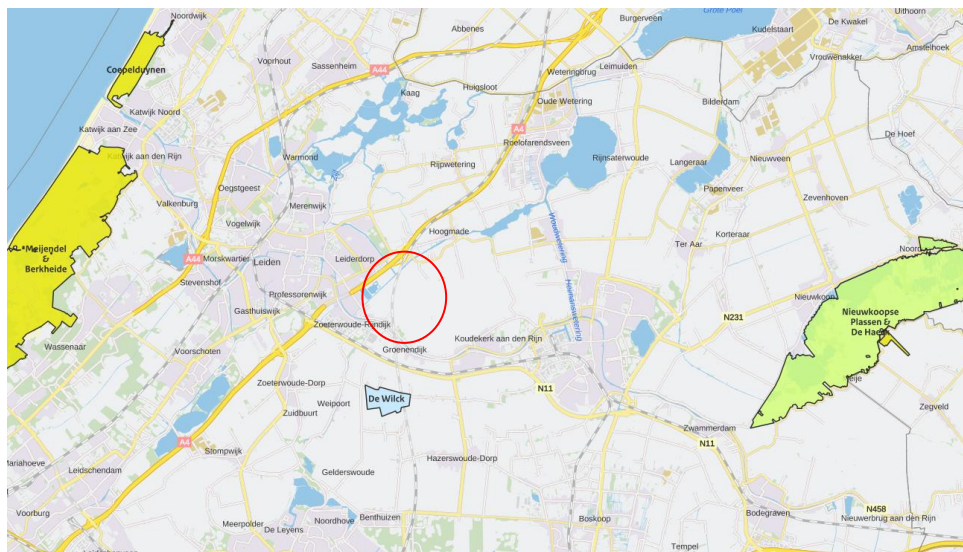
4.3.3.2 Onderzoek

Het plan betreft een conserverend plan en is met name gericht op beheer. Binnen het bestemmingsplan blijven de bouwvlakken, zoals die in het eerdere bestemmingsplan bestemd of vergund zijn, gehandhaafd of deze worden verkleind. Bestaande agrarische bedrijven hebben de mogelijkheid uit te breiden qua bebouwingmogelijkheden, indien de bouwvlakken nog niet volledig zijn benut.

³ Erfgoed Leiden en Omstreken, Archeologisch & cultuurhistorisch advies, 6 januari 2021.

4.3.3.3 Gebiedsbescherming *Natura 2000-gebieden*

Op basis van literatuuronderzoek is bepaald of het plangebied zich in (de nabijheid van) een Natura 2000-gebied bevindt. Dit is weergegeven in navolgende figuur.



Weergave van het plangebied (rood) ten opzichte van Natura 2000-gebieden (bron: AERIUS.nl)

Het plangebied is niet gelegen in en/of gelegen in de directe nabijheid (binnen 1 kilometer) van een Natura 2000-gebied. Wel zijn in de omgeving van het plangebied de volgende Natura 2000-gebieden aanwezig:

- Het Natura 2000-gebied Coepelduynen gelegen op circa 11,3 kilometer ten noordwesten van het plangebied;
- Het Natura 2000-gebied Meijendel & Berkheide gelegen op circa 9,6 kilometer ten westen van het plangebied;
- Het Natura 2000-gebied De Wilck gelegen op circa 1,7 kilometer ten zuiden van het plangebied;
- Het Natura 2000-gebied Nieuwkoopse Plassen & De Haeck gelegen op circa 12,3 kilometer ten oosten van het plangebied;

Belangrijk weidevogelgebied en karakteristieke landschapselementen

(Ruimtelijke) ingrepen in het provinciaal belangrijk weidevogelgebied die de wezenlijke kenmerken en waarden van het gebied significant aantasten zijn alleen toegestaan, indien voldaan wordt aan bepaalde voorwaarden (het zogenaamde 'nee, tenzij'-regime). Dit geldt ook voor die locaties waar zich karakteristieke landschapselementen bevinden.

In het plangebied liggen geen karakteristieke landschapselementen. Planologische belemmeringen zijn dan ook niet te verwachten. Een groot deel van het plangebied is aangewezen als belangrijk weidevogelgebied (ca. 300 hectare). Dit is weergegeven in de figuur in paragraaf 3.3.1

In de regels is een beschermende regeling opgenomen waardoor de essentiële kenmerken van het gebied als weidevogelleefgebied behouden kunnen blijven.

4.3.3.4 Soortenbescherming

Het bestemmingsplan maakt geen nieuwe ontwikkelingen mogelijk. Er is daarom geen onderzoek naar flora en fauna in het plangebied uitgevoerd. Bij eventuele bouwkundige uitbreidingen en werkzaamheden in het plangebied moet altijd rekening moet worden gehouden met de zorgplicht zoals in de Wet natuurbescherming is opgenomen. Deze zorgplicht houdt in dat nadelige gevolgen voor alle in het wild levende planten- en diersoorten zo veel mogelijk voorkomen moeten worden. De zorgplicht geldt voor iedereen en voor alle planten en dieren, beschermd of niet. Bij beschermde planten of dieren geldt de zorgplicht ook als er een ontheffing of vrijstelling is verleend.

4.3.3.5 Zonnepanelen Achthovenerweg 54a

De omgevingsdienst West-Holland heeft geadviseerd over de realisatie van de zonnepanelen naast de Achthovenerweg 54a.⁴ Op de locatie van de zonneweide worden geen beschermde soorten verwacht. Gezien de locatie van de zonneweide en het feit dat er geen gebouwen worden gesloopt, bomen worden gekapt en/of struweel wordt verwijderd, worden er geen beschermde soorten geschaad.

Er is geen flora- en fauna onderzoek nodig. Wel is altijd de zorgplicht van toepassing. In dit geval betekent dat dat bij de plaatsing van de panelen geen broedende vogels mogen worden verstoord, geen in gebruik zijnde nesten worden vernietigd en aange troffen dieren de kans krijgen te vluchten.

Gezien de afstand van de planlocatie tot de Natura 2000-gebieden en de aard van de ontwikkeling zijn er geen negatieve gevolgen voor de Natura 2000-gebieden.

De planlocatie is ook niet gelegen in het Natuurnetwerk Nederland, in een gebied uit de strategische reservering natuur of in een provinciaal weidevogelgebied uit de provinciale verordening. Er zijn geen belemmeringen met betrekking tot de genoemde beschermde gebieden.

4.3.3.6 Conclusie

Vanwege de aard van het plan en de afstand tot de natuurgebieden is het plan niet van invloed op de dichtstbij gelegen Natura2000-gebieden De Wilck en Meijndel & Berkheide. Binnen het plangebied is circa 300 hectare aangewezen als belangrijk weidevogelgebied. Het bestemmingsplan staat geen activiteiten toe die de wezenlijke kenmerken en waarden van deze gebieden significant aantast.

De aantasting van individuen is niet uit te sluiten, maar effecten op populatieniveau worden uitgesloten, omdat over het algemeen mitigerende en zorgplichtmaatregelen zijn te treffen. De kans dat de Wet natuurbescherming een belemmering vormt voor de uitvoering van het bestemmingsplan is zeer gering.

4.3.4 Water

4.3.4.1 Inleiding

In het kader van het verkrijgen van een duurzaam watersysteem hebben Rijk, provincies, gemeenten en waterschappen in 2001 de Startovereenkomst waterbeleid 21^e eeuw (WB'21) ondertekend. Onderdeel van het nieuwe waterbeleid is de "watertoets": de check van ruimtelijke plannen aan de gevolgen voor het watersysteem.

⁴ Omgevingsdienst West-Holland, 12 januari 2021, 2020-026532.

4.3.4.2 Beleid

Rijksbeleid – Het Nationaal Waterplan 2016-2021

Het Nationaal Waterplan 2016-2021 is op 10 december 2015 vastgesteld. Het Nationaal Waterplan geeft de hoofdlijnen, principes en richting van het nationale waterbeleid in de planperiode 2016-2021, met een vooruitblik richting 2050. Het kabinet speelt proactief in op de verwachte klimaatveranderingen op lange termijn, om overstromingen te voorkomen.

In het Nationaal Waterplan 2016-2021 staan de volgende ambities centraal:

- Nederland blijft de veiligste delta in de wereld.
- Nederlandse wateren zijn schoon en gezond en er is genoeg zoetwater.
- Nederland is klimaatbestendig en waterrobuust ingericht.
- Nederland is en blijft een gidsland voor watermanagement.
- Nederlanders leven waterbewust.

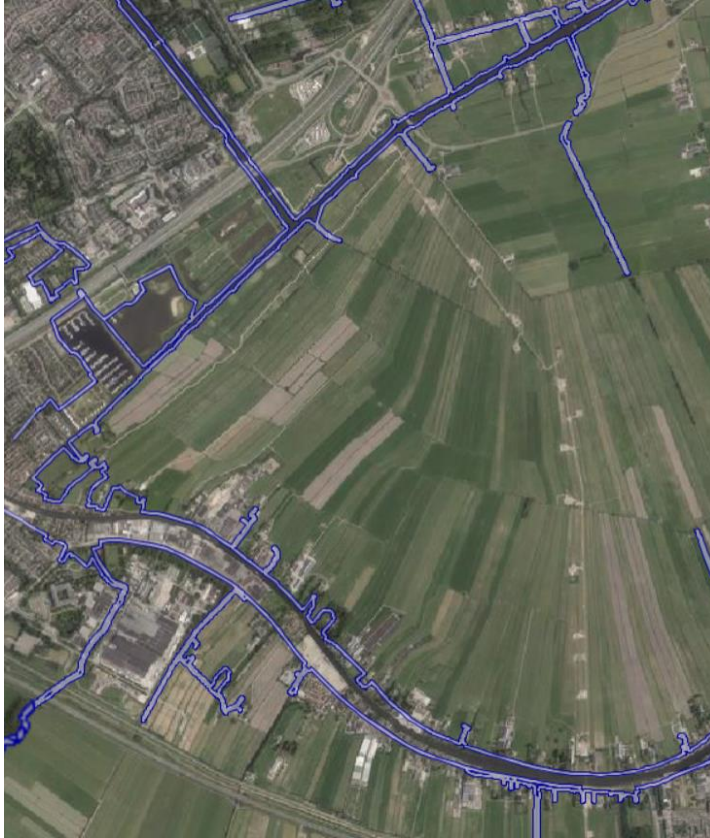
Het kabinet zet de veranderingen in het waterveiligheidsbeleid voort en zal hiertoe een wetsvoorstel met nieuwe normen voor de primaire keringen voorbereiden.

Nieuwe normen zijn nodig, omdat de huidige eisen aan primaire keringen grotendeels uit de jaren zestig van de vorige eeuw dateren. Sindsdien zijn het aantal mensen en de economische waarde achter de dijken toegenomen. Ook is nieuwe kennis beschikbaar gekomen over de werking van de keringen en de gevolgen van overstromingen. De doelen op het gebied van waterveiligheid zijn omgerekend naar normspecificaties voor de keringen. Deze zijn niet meer gebaseerd op dijkkringen, maar op dijktrajecten. Elk dijktraject krijgt een norm-specificatie die past bij de gevolgen in dat specifieke gebied. De normspecificaties zijn ingedeeld in zes klassen, waarbij de overstromingskans varieert van 1/300 per jaar tot 1/100.000 per jaar.

Het Rijk onderkent het belang van verbinden van ruimte en water. Bij het aanpakken van wateropgaven en de uitvoering van watermaatregelen vindt daarom afstemming plaats met andere relevante ruimtelijke opgaven en maatregelen in het gebied, zodat scope, programmering en financiering zo veel mogelijk op elkaar aansluiten of, beter nog, elkaar versterken. Het kabinet streeft daarbij ook naar integrale combinaties, waarbij ruimtelijke inrichting een belangrijke rol speelt bij het oplossen van wateropgaven. Omgekeerd is het van belang om bij ruimtelijke opgaven vroegtijdig rekening te houden met wateropgaven en de veerkracht van watersystemen. De gewenste betere verbinding tussen water en ruimte geldt voor alle opgaven op het gebied van waterveiligheid, zoetwater en waterkwaliteit.

Provinciaal beleid

Binnen het plangebied liggen verscheidene regionale waterkeringen.



Regionale waterkering born Omgevingsverordening provincie Zuid - Holland

De provincie kiest voor een duurzaam waterveiligheidsbeleid door in te zetten op sterke keringen en aanpassing in ruimtegebruik, en door te anticiperen op de potentiële gevolgen van overstromingen.

De provincie is kaderstellend voor de regionale keringen (Waterwet). Het gewenste beschermingsniveau van de genormeerde regionale keringen is vastgelegd in afzonderlijke waterverordeningen per waterschap. Vanuit provinciaal belang wordt op basis van huidige en toekomstige (economische) gebruiksfuncties bepaald welk beschermingsniveau voor een regionale kering noodzakelijk is. In het Deltaprogramma is een interbestuurlijke voorkeursstrategie waterveiligheid overeengekomen dat aanvullend op dijkversterking (zowel primair als regionale dijkversterkingen) meerlaagse maatregelen de waterveiligheid kunnen vergroten, waaronder maatregelen voor waterrobuust inrichten. De provincie ziet het als haar rol om te zorgen dat gemeenten bij ruimtelijke ontwikkelingen in deze gebieden ook gezien klimaatverandering, een goede afweging maken van de hoogwaterrisico's.

Beleid hoogheemraadschap

Beleid Waterschap Rijnland - Waterbeheerplan 2016-2021

Voor de planperiode 2016-2021 zal het Waterbeheerplan 5 (WBP5) van het hoogheemraadschap van Rijnland van toepassing zijn. In dit plan geeft het hoogheemraadschap van Rijnland aan wat haar ambities voor de komende planperiode zijn en welke maatregelen in het watersysteem worden getroffen. In het WBP5 staat samenwerken met de omgeving aan water centraal. Het hoogheemraadschap van Rijnland wil samen met zijn omgeving werken aan duurzaam en efficiënt waterbeheer. De vier hoofddoelen zijn veiligheid tegen overstromingen, voldoende water, gezond water en de waterketen.

Wat betreft veiligheid is cruciaal dat de waterkeringen voldoende hoog en stevig zijn én blijven en dat rekening wordt gehouden met mogelijk toekomstige dijkverbeteringen.

Bij voldoende water gaat het erom het complete watersysteem goed in te richten, goed te beheren en goed te onderhouden. Daarbij wil het hoogheemraadschap van Rijnland dat het watersysteem op orde en toekomstvast wordt gemaakt, rekening houdend met klimaatverandering. Immers, de verandering van het klimaat leidt naar verwachting tot meer lokale en heviger buien, perioden van langdurige droogte en zeespiegelrijzing. Het waterbeheerplan sorteert voor op deze ontwikkelingen. Gezond water is de zorgplicht om het water schoon zoals past bij de functie van het water te houden.

Wat betreft de waterketen, zijnde afvalwater, wordt dit optimaal gezuiverd en onttrokken grondstoffen worden hergebruikt.

4.3.4.3 Conclusie

In paragraaf 2.8 is reeds ingegaan op de watersituatie in het plangebied. Het bestemmingsplan maakt geen extra verharding mogelijk. De belangrijke watergangen zijn van een bestemming 'Water' voorzien. De slootjes ten behoeve van afwatering van de agrarische gronden hebben ook een agrarische functie en zijn opgenomen in de bestemming 'Agrarisch met waarden - Landschap en natuur'. Echter, ook op basis van deze bestemming is het niet mogelijk slootjes zo maar te dempen aangezien voor dergelijke werkzaamheden een omgevingsvergunning is vereist.

Dit bestemmingsplan is voorgelegd aan het Hoogheemraadschap van Rijnland. Het advies is verwerkt in dit bestemmingsplan, zie hoofdstuk 7.

4.3.5 **Verkeer en parkeren**

De bestaande infrastructuur heeft de bestemming Verkeer gekregen. Er worden vrijwel geen nieuwe ontwikkelingen mogelijk gemaakt. Parkeren dient op eigen terrein plaats te vinden. In de regels is hiertoe een regeling opgenomen. Voor wat betreft de normen wordt daarbij verwezen naar het parkeerbeleidsplan.

Aan de Achthovenerweg 15 wordt behalve de huidige zaalverhuur ook beperkte horeca-activiteit toegestaan. Met de huidige ervaring die is opgedaan met de verkeersafwikkeling tijdens de feesten en de verkoop van bewerkt vlees op de locatie, deze goed geborgd is. De toegang van het perceel langs de aanwezige bebouwing is weliswaar te smal om elkaar te passeren met de auto, maar ter hoogte van de Achthovenerweg en op het eigen terrein is voldoende ruimte om op te stellen om elkaar te kunnen laten passeren.

Achter op het perceel is een parkeerterrein aanwezig waar ruimschoots voldoende parkeercapaciteit voor de op het perceel aanwezige functies beschikbaar is. Hier zijn met een inrichting conform de CROW richtlijnen ca. 80 parkeerplaatsen mogelijk met een afmeting van 2,5 x 5 m en een tussen gelegen rijbaanbreedte van 5 meter, zodat haaksparkeren aan weerszijden mogelijk is. De restaurantfunctie heeft inclusief het terras een bruto vloeroppervlakte van ca. 400 m². De parkeernorm die volgens het gemeentelijk Parkeerbeleidsplan geldt bedraagt 12,6 parkeerplaatsen per 100 m². De parkeervraag bedraagt dan afgerond 51 parkeerplaatsen. Het piekmoment is het moment waarop er een feest wordt gehouden. Op dat moment is het restaurant niet in gebruik, aangezien op die locatie de feesten plaatsvinden. De beoogde functie wordt daarom ruimtelijk inpasbaar geacht.

5 Juridische planopzet

5.1 Algemeen

Dit bestemmingsplan bestaat uit een verbeelding, planregels en een toelichting. De verbeelding en de planregels vormen tezamen het juridisch bindende gedeelte van het bestemmingsplan. Beide planonderdelen dienen in onderlinge samenhang te worden gezien en toegepast.

5.2 Planvorm en opbouw planregels

Bij de opzet van het bestemmingsplan is uitgegaan van een gedetailleerde opzet van het plan. Het gaat om een op ontwikkeling gericht gedetailleerd eindplan. Dat wil zeggen dat op de verbeelding voor ieder perceel de bouwmogelijkheden zijn aangegeven: per perceel is door een bouwvlak aangegeven waar de hoofdbebouwing (het belangrijkste gebouw op een perceel, in dit geval de woning) gebouwd mag worden. Per bouwvlak is vervolgens bepaald welke goot- en bouwhoogte de hoofdbebouwing mag hebben.

Naast de bebouwingsmogelijkheden, is in het plan ook het toegestane gebruik van de gronden bepaald. Ieder perceel heeft daartoe een bestemming gekregen. In de regels is per bestemming bepaald welke gebruiksmogelijkheden voor een perceel gelden. In een aantal andere gevallen is de aanduiding op de verbeelding bedoeld om het gebruik ten opzichte van de algemene bestemming te beperken. Tenslotte zijn in de regels bij het plan nog een aantal flexibiliteitsbepalingen (afwijkingen, wijzigingen en nadere eisen) opgenomen die burgemeester en wethouders de mogelijkheid bieden om bij de uitvoering van het plan af te wijken van de algemene bestemmingsregeling. Bijvoorbeeld voor extra bebouwingsmogelijkheden of een functiewisseling op het perceel.

Planregels

De planregels zijn verdeeld over 4 hoofdstukken:

Inleidende regels. Het hoofdstuk “inleidende regels” bestaat uit een tweetal artikelen te weten de begrippen en de wijze van meten. In de begripsbepaling worden begrippen waar nodig beschreven om interpretatieproblemen te voorkomen.

Veelal worden begrippen gedefinieerd die in de planregels worden gebruikt en daar een bijzondere betekenis hebben, die afwijkt van of niet voorkomt in het “normale” spraakgebruik. Wanneer een begrip niet opgenomen is in de begripsomschrijvingen/-bepalingen en er ontstaat een interpretatieprobleem dan is het normale spraakgebruik richtinggevend. De begripsomschrijvingen/-bepalingen zijn niet uitputtend bedoeld. De belangrijkste en/of onduidelijke begrippen zijn opgenomen in dit artikel. De wijze van meten beschrijft hoe de genoemde maatvoeringen in de diverse bestemmingsbepalingen gemeten dienen te worden.

Bestemmingsregels. In dit tweede hoofdstuk zijn de planregels van de bestemmingen opgenomen. Dit gebeurt in alfabetische volgorde. Per bestemming is het toegestane gebruik geregeld en zijn bouwregels en, eventueel, ook een omgevingsvergunningstelsel opgenomen. Ieder artikel kent een vaste opzet.

Eerst wordt het toegestane gebruik geformuleerd in de bestemmingsomschrijving. Vervolgens zijn bouwregels opgenomen. Eerst voor gebouwen, dan voor de overige bouwwerken. Deze worden genoemd 'bouwwerken, geen gebouwen zijnde', en betreffen de constructies van enig omvang die toch geen gebouw⁵ zijn. Te denken valt aan erfscheidingen, hekwerken, lichtmasten, speelvoorzieningen, vlaggenmasten, lantaarnpalen, en dergelijke. Aansluitend volgen afwijkingsbevoegdheden met betrekking tot bouw- en/of gebruiksregels. Ten slotte zijn eventueel een omgevingsvergunningstelsel en/of wijzigingsbevoegdheden opgenomen. Belangrijk om te vermelden is dat naast de bestemmingsregels ook in andere artikelen relevante informatie staat die mede gelezen en geïnterpreteerd moeten worden. Alleen zo ontstaat een volledig beeld te verkrijgen van hetgeen is geregeld.

Algemene regels. In dit hoofdstuk zijn regels opgenomen met een algemeen karakter. Ze gelden dus voor het hele plan.

Overgangs- en slotregels. In het laatste hoofdstuk zijn respectievelijk het overgangsrecht en een slotregel opgenomen. Hoewel het hier in wezen ook algemene regel betreft, zijn deze vanwege hun meer bijzondere karakter in een apart hoofdstuk opgenomen.

5.3 Artikelsgewijze toelichting

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

In dit hoofdstuk wordt een aantal begrippen verklaard die in de regels zijn gebruikt (artikel 1). Hiermee wordt voorkomen dat er bij de uitvoering van het plan onduidelijkheden ontstaan over de uitleg van bepaalde regelingen. Daarnaast is het artikel "wijze van meten" (artikel 2) opgenomen waarin bepaald is hoe de voorgeschreven maatvoering in het plan gemeten moeten worden.

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

In dit hoofdstuk komen de gebiedsgerichte bestemmingen aan de orde.

Artikel 3: Agrarisch met waarden - Landschap en natuur

In de voorgaande hoofdstukken zijn de verschillende beleidslijnen beschreven, de waarden van het gebied en de planuitgangspunten. Deze beleidslijnen zijn vertaald naar de bestemming 'Agrarisch met waarden - Landschap en natuur'. In deze agrarische bestemming wordt de gewenste ontwikkelingsrichting tot uitdrukking gebracht inzake agrarische productierichtingen, uitbreidingsmogelijkheden, natuurontwikkeling en neven- en vervolgfuncties op agrarische bouwvlakken. De aanwezige agrarische bedrijfscentra zijn zoals aangegeven weergegeven door middel van bouwvlakken. De gebouwen dienen binnen de bouwvlakken te worden gerealiseerd. Binnen de bouwvlakken geldt geen maximale oppervlaktemaat voor bedrijfsgebouwen. In de agrarische bestemmingen wordt in de regels aangegeven welke nevenfuncties op het agrarisch bouwvlak toelaatbaar zijn. Bij nevenfuncties gaat het om mogelijkheden voor agrarisch verwante en niet-agrarische functies, in combinatie met de agrarische bedrijfsvoering die steeds als hoofdtak aanwezig moet zijn.

⁵ elk bouwwerk dat een voor mensen toegankelijke, overdekte, geheel of gedeeltelijk met wanden omsloten ruimte vormt.

De toevoeging “met waarden - Landschap en natuur” houdt in dat de agrarische bestemming niet los gezien kan worden van de landschappelijke waarden (openheid, verkaveling) en natuurwaarden (weidevogels, oevervegetatie). De gronden zijn daar dus mede voor bestemd, alhoewel de agrarische functie prevaleert.

Om te voorkomen dat een terrein minder geschikt wordt voor de daaraan gegeven bestemming en om een reeds gerealiseerde bestemming en de ter plaatse aanwezige natuur-, landschaps- en cultuurhistorische waarden te beschermen, kunnen bepaalde werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden aan een vergunning worden gebonden (voorheen aanlegvergunning). Regels voor een omgevingsvergunning zijn zinvol voor activiteiten, waarbij niet bij voorbaat vaststaat of zij wel of niet in strijd met de bestemming zijn of de te beschermen waarden kunnen aantasten. Het omgevingsvergunningstelsel maakt het dan mogelijk om de voorgenomen ingreep van geval tot geval te beoordelen. Nadrukkelijk wordt aangegeven dat voor werken en werkzaamheden die gerekend worden tot normaal beheer en onderhoud en die plaatsvinden binnen de bouwvlakken of binnen de van toepassing zijnde bestemmingsomschrijving geen omgevingsvergunning vereist is.

Het aantal bedrijfswoningen per bouwvlak bedraagt maximaal één. De bedrijfswoningen op de verbeelding zijn aangeduid, zodat de locatie vastligt.

Een wijzigingsbevoegdheid is opgenomen om de vorm van het bouwvlak te veranderen. Hier kan van gebruik worden gemaakt als daar bedrijfseconomische redenen voor zijn. Hierbij dienen de landschappelijke en cultuurhistorische belangen tevens meegewogen te worden, alsmede belangen van derden. Een vergroting van het bouwvlak is daarbij niet mogelijk. Er is in de afgelopen periode zeer beperkt verzocht om vergroting van bouwvlakken. Verder zijn tal van bouwvlakken nog niet helemaal benut, zodat er nog ontwikkelruimte is binnen bestaande bouwvlakken. Ook zijn in de afgelopen periode vragen ontvangen naar de mogelijkheden bij bedrijfsbeëindiging. Om een wijzigingsbevoegdheid op te nemen dient op voorhand voldoende te zijn aangetoond dat er in de planperiode ook daadwerkelijk gebruik van wordt gemaakt en dat de wijzigingsplannen die hieruit voortvloeien uitvoerbaar zijn. Een vergroting van het bouwvlak is daarnaast alleen mogelijk binnen de kaders van de provinciale verordening, welke eisen stelt aan de ruimtelijke kwaliteit. Het is daarom juridisch niet mogelijk om een generieke wijzigingsbevoegdheid voor vergroting van bouwvlakken op te nemen zonder motivatie over de haalbaarheid. Hier komt bij dat, voor een dergelijke regeling, de effecten op beschermd natuurgebieden zou moeten worden onderzocht. Dit is echter lastig te doen, omdat niet bekend is waar en hoe de wijzigingsbevoegdheid zal worden toegepast. Er moet dan van een worst-case scenario worden uitgegaan, namelijk dat alle bedrijven er gebruik van maken, hetgeen niet reëel is. Ditzelfde geldt voor de effecten op het beschermd weidevogelleefgebied, waar de percelen onder vallen. Bij een significantie aantasting van de waarden van het beschermd weidevogelleefgebied is compensatie verplicht gesteld.

Het niet opnemen van grotere bouwvlakken betekent niet dat er per definitie geen medewerking kan worden verleend. Wanneer de nut en noodzaak ervan is aangetoond en een concreet verzoek wordt ingediend, dat ook ingaat op de haalbaarheid, kan te zijner tijd worden beoordeeld of de gewenste uitbreiding(en) mogelijk gemaakt kunnen worden. Dit hangt samen met de inzichtelijkheid in de ruimtelijke effecten en

een zorgvuldige belangenafweging. Dit maakt het ook beter mogelijk de effecten op Natura 2000-gebieden te onderzoeken.

Indien de haalbaarheid is aangetoond en de uitbreiding zorgvuldig landschappelijk wordt ingepast, zal een separate procedure (postzegelplan) doorlopen moeten worden. De kosten en tijd die hiermee gemoeid zijn, zijn overigens vergelijkbaar aan een wijzigingsplan. Er zijn vanuit dat opzicht dus geen zwaardere lasten voor agrariërs door geen wijzigingsbevoegdheid op te nemen.

Binnen de bestemming zijn twee aanduidingen opgenomen waarbinnen het verbouwen van ruwvoer bij recht is toegestaan. Binnen de aanduiding 'bijzondere vorm van agrarisch - ruwvoer - 1' is het verbouwen van ruwvoer binnen het gehele aanduidingsvlak toegestaan. Binnen de aanduiding 'bijzondere vorm van agrarisch - ruwvoer - 2' is het verbouwen van ruwvoer tot maximaal een derde van de oppervlakte van het aanduidingsvlak toegestaan.

Een afwijkingsbevoegdheid is opgenomen voor het verbouwen van ruwvoer op locaties die daarvoor niet zijn aangewezen. De omgevingsvergunning kan alleen worden verleend als wordt aangetoond dat de verbouw van ruwvoer geen onevenredige afbreuk doet aan de verblijfsmogelijkheden voor weide vogels, de openheid van het landschap en niet leidt tot verzakking van de bodem.

Artikel 4: Groen

Het openbaar groen heeft de bestemming 'Groen' gekregen. Binnen deze bestemming mogen groenvoorzieningen aanwezig zijn alsook water en voorzieningen voor de waterhuishouding. Speeltoestellen zijn tevens toegestaan. Bij wijze van medegebruik is extensief recreatief gebruik ook toegestaan. Dat houdt in dat er gerecreëerd mag worden zonder dat daar een specifiek, permanent ruimtegebruik of bebouwing mee gepaard gaat, te denken valt aan wandelen, fietsen, voetballen, e.d. Parkeervoorzieningen zijn niet toegestaan binnen de bestemming 'Groen', echter langzaamverkeersvoorzieningen zoals wandel- en fietspaden, wel.

Artikel 5: Maatschappelijk

De Doeshofmolen is als bezoekerscentrum in gebruik en heeft daarom de bestemming 'Maatschappelijk' gekregen.

Artikel 6: Natuur

De reeds gerealiseerde NNN ten oosten van de A4 (en ten westen van de Does) heeft de bestemming 'Natuur' gekregen.

Artikel 7: Tuin

De voortuinen van de woningen in het Patrimoniumpark hebben de bestemming 'Tuin' gekregen. Deze loopt door tot 2 m achter het verlengde van de voorgevel. Afgezien van erkers (mogelijk na afwijking) mag hier niet worden gebouwd.

Artikel 8: Verkeer

De bestemming 'Verkeer' is opgenomen voor wegen, straten, wandel- en fietspaden met een functie gericht op zowel verblijf als op de afwikkeling van het verkeer. Een differentiatie naar 30 km en 50 km wegen wordt niet gemaakt. De bestemming 'Verkeer' wordt ook opgenomen voor parkeervoorzieningen en ondergeschikte groen- en speel-

voorzieningen. De bestemmingsomschrijving maakt het mogelijk gedurende de planperiode de openbare ruimte flexibel te beheren, zonder hiervoor planologische procedures te moeten doorlopen.

Artikel 9: Verkeer - Langzaam verkeer

Deze bestemming is opgenomen voor het fietspad aan de Ruige kade en is onderscheidenlijk aan de bestemming 'Verkeer' doordat er geen autoverkeer is toegestaan.

Artikel 10: Verkeer - Railverkeer

De spoorlijn heeft de bestemming 'Verkeer - Railverkeer' gekregen. Het betreft alleen het bovengrondse deel. Daar waar de spoorlijn ondergronds gaat, is een aanduiding ondergronds railverkeer opgenomen.

Artikel 11: Water

De op de verbeelding voor 'Water' aangewezen gronden zijn bestemd voor waterhuishoudkundige doeleinden, waterberging en waterlopen, met bijbehorende bouwwerken, geen gebouwen zijnde, waaronder bruggen, dammen, en/of duikers.

Artikel 12: Wonen

De woningen zijn van een bestemming 'Wonen' voorzien en dienen gesitueerd te worden in het bouwvlak. Een woning mag een maximale goothoogte hebben van 6 m en een maximale bouwhoogte van 10 m. Per bouwvlak is één woning toegestaan dan wel het aantal als aangeduid op de verbeelding. Het hoofdgebouw dient binnen het bouwvlak te zijn gebouwd.

Aan huis verbonden beroep en bedrijf

Het bestemmingsplan biedt de mogelijkheid voor het uitoefenen van een aan huis verbonden beroep binnen de bestemming 'Wonen'. Het gaat hierbij om dienstverlenende beroepen op zakelijk, maatschappelijk, juridisch, medisch, ontwerptechnisch of kunstzinnig gebied. Belangrijk is dat de woning in overwegende mate de woonfunctie behoudt en dat de ruimtelijke uitwerking of uitstraling in overeenstemming met de woonfunctie is (zie ook de omschrijving van dit begrip in artikel 1 van de planregels).

Bij aan huis verbonden bedrijven zijn alleen na afwijking toegestaan. Hierbij moet gedacht worden aan een bedrijf dat in een (gedeelte van) of bij een woning wordt uitgeoefend en dat is gericht op het vervaardigen van producten, door de gebruik(st)er van de woning. Om overlast in de woonomgeving te voorkomen en de ondergeschiktheid aan de woonfunctie te benadrukken, is bedrijvigheid welke krachtens een milieuwet vergunning- of meldingplichtig is, niet toegestaan. Het gaat om bedrijven in maximaal categorie 1 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten of bedrijven die voor wat betreft aard en omvang van de milieuhinder gelijk kan worden gesteld met een bedrijf in de categorie 1 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten. Detailhandel en horeca zijn hierbij niet toegestaan, met uitzondering van een Bed & Breakfast.

In de planregels zijn voorts voorwaarden opgenomen voor wat betreft de omvang van het deel van de woning dat voor het uitoefenen van beroep of bedrijf, mag worden gebruikt. Deze omvangbepalingen moeten er op toezien dat de woonfunctie wel de overwegende functie blijft. Het aan huis verbonden beroep of bedrijf dient in beginsel in het hoofdgebouw of aangebouwd aan- of uitbouw te worden gerealiseerd. Een bin-

nenplanse afwijkingsmogelijkheid is opgenomen voor het realiseren van een aan huis verbonden beroep of bedrijf in een vrijstaand bijgebouw.

Kamerbewoning

Het gebruik van een woning/wooneenheid voor meer dan één huishouden wordt expliciet uitgesloten. Ditzelfde geldt voor het gebruiken van bijgebouwen, bedrijfsgebouwen en garageboxen voor wonen. Hiermee wordt kamerbewoning tegengegaan. Vervolgens is een afwijkingsbevoegdheid voor het college van burgemeester en wethouders opgenomen. Deze heeft betrekking op het toestaan van het omzetten van (een deel van) een bestaande woning dan wel bijgebouw in 1 of meer onzelfstandige wooneenheden ten behoeve van een bijzondere woonvorm. Ten aanzien van het onderscheid tussen reguliere kamerverhuur en bijzondere woonvormen is een begripsbepaling opgenomen met wat wordt verstaan onder bijzondere woonvormen. Het gaat hierbij expliciet om bewoners die zorg of begeleiding nodig hebben. Voor de afwijkingsbevoegdheid geldt dat een goed woon- en leefklimaat wordt geborgd.

Erfbebouwing

Naast hoofdbebouwing kent het plan ook mogelijkheden voor bijgebouwen en/of uitbreidingen van de woonruimte. Aan- en uitbouwen mogen niet meer dan 3,5 meter diep zijn (gemeten vanuit resp. achtergevel of zijgevel van het hoofdgebouw). De goothoogte van aan- en uitbouwen aan zij- en achtergevel mag niet meer bedragen dan de eerste bouwlaag van het hoofdgebouw vermeerderd met 0,3 meter. De bouwhoogte van de eerste bouwlaag van vrijstaande bouwwerken bedraagt niet meer dan 3 meter.

Algemene toelichting op het begrip "Bouwperceel"

Onder bouwperceel wordt verstaan een *aaneengesloten stuk grond, waarop krachtens het plan zelfstandige, bij elkaar behorende bebouwing is toegelaten*. In veel gevallen zal de bouwperceelgrens gelijk zijn aan de erfgrens en/of bestemmingsgrens. Maar hierop zijn uitzonderingen denkbaar, bijvoorbeeld in het geval dat een persoon een stuk snippergroen van de gemeente verwerft. Dit stuk grond, nu bestemd als groen, maakt geen onderdeel uit van het bouwperceel, immers er is geen bebouwing toegestaan. Dit stuk grond wordt dus ook niet beschouwd in het bepalen van de afstand tot de zijdelingse bouwperceelgrens. Gronden met de bestemming 'Tuin' behoren wel tot het bouwperceel, immers op basis van dit bestemmingsplan is bepaalde bebouwing toegestaan (bouwwerken geen gebouw zijnde).

Dakterrassen

Een dakterras dat 'in de kap' van een woning wordt gerealiseerd past doorgaans wel binnen het bestemmingsplan (goot- en bouwhoogte van de woning nemen niet toe). Dakterrassen op aan- en uitbouwen zijn niet bij recht toegestaan. Er kan echter wel een maatschappelijke vraag mee worden gefaciliteerd. Het is wel nodig de voorwaarden te verbinden aan het eventueel realiseren van een dakterras.

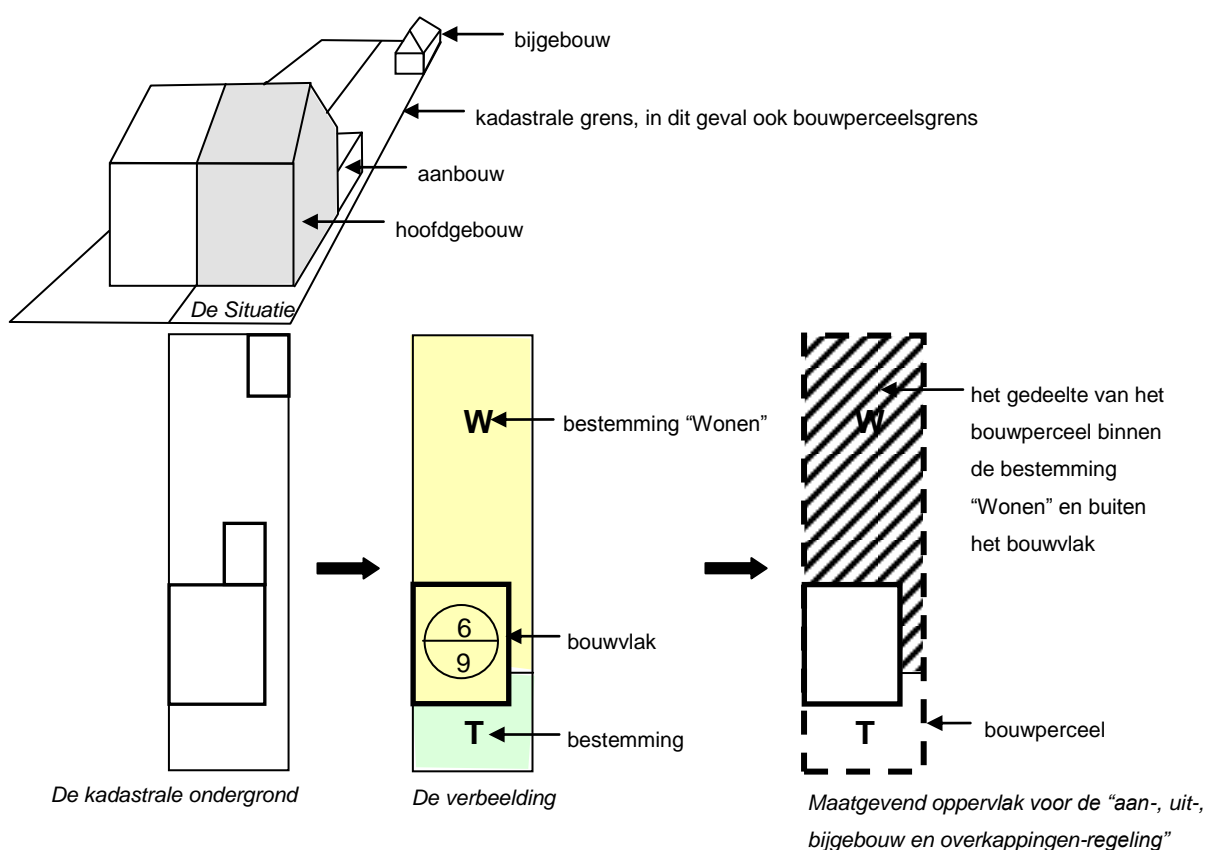
Het realiseren van een dakterras wordt daarom niet rechtstreeks toegestaan maar pas na binnenplanse afwijking. De voorwaarden zijn afkomstig uit de Beleidsregels voor beperkte afwijkingen van het bestemmingsplan van de gemeente:

- Een dakterras aan de voorzijde van een woning is niet toegestaan;
- Een dakterras op een vrijstaand bijgebouw is niet toegestaan;

- Een dakterras is gesitueerd op een aan- of uitbouw;
- Een dakterras is bereikbaar via een deur vanuit een ruimte op de 1^e of 2^e verdieping van een woning;
- Een dakterras dient te worden omsloten door een hekwerk. De minimale hoogte van dit hekwerk is conform hetgeen hierover is vastgesteld in afdeling 2.3 Bouwbesluit. Het hekwerk dient binnen de dakrand geplaatst te worden.

Dakopbouwen

Een dakopbouw kan gezien worden als extra bouwlaag of als kap. Aan de uitbreiding van gebouwen met een extra bouwlaag wordt alleen meegewerkt als het bestaande bouwblok daar aanleiding toegeeft. Voor die situaties waar wordt meegewerkt geldt dat afwijking verleend kan worden voor een dakopbouw ten behoeve van woningen of woongebouw met in achtneming van de uitgangspunten verwoord in de welstandsnota en naar het advies van de welstandscommissie, waarbij in geval van precedënten op naburige woningen, hiermee zorgvuldig rekening wordt gehouden met het doel een nieuwe eenheid in visuele beleving te verkrijgen. Hierbij dient als uitgangspunt te worden aangehouden dat de dakgoot of het boeiboord van het platte dak gehandhaafd blijft en de dakopbouw bestaat uit een kap met een helling van maximaal 60 graden. Een dakopbouw is uitsluitend mogelijk op het hoofdgebouw.



Zonnepanelen

Aan de Achthovenerweg 54a worden drie rijen met zonnepanelen gerealiseerd. In de regels en op de verbeelding zijn de zonnepanelen aangeduid met 'specifieke vorm van wonen - zonnepanelen'.

In de regels is een voorwaardelijke verplichting opgenomen, zodat het gebruik ten behoeve van zonnepanelen uitsluitend toegestaan, mits binnen een jaar na inwerking-treding van dit bestemmingsplan aan de zijde van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - zonnepanelen' gelegen aan de Achthovenerweg een haag wordt geplant en in stand wordt gehouden.

Dubbelbestemmingen

Het plan bevat een aantal zogenaamde dubbelbestemmingen. Dubbelbestemmingen zijn bestemmingen die dienen ter bescherming van een specifiek ruimtelijk belang. In dit geval de bescherming van archeologische waarden en de bescherming van een waterkering. Dubbelbestemmingen vallen over "onderliggende" inhoudelijke bestemmingen heen en houden beperkingen in voor de bouw- en/of gebruiksmogelijkheden van die bestemmingen.

Artikel 13: Leiding - CO2

De leiding waardoor onder hoge druk CO2 wordt vervoerd heeft de dubbelbestemming 'Leiding - CO2' gekregen. Volgens het Bevb moet er een belemmeringenstrook ten behoeve van het onderhoud van de buisleiding worden vrijgehouden. De belemmeringenstrook bedraagt (in dit geval) ten minste vijf meter aan weerszijden van een buisleiding gemeten vanuit het hart van de buisleiding. In de regels is bepaald dat binnen deze bestemming geen bouw- en/of aanlegwerkzaamheden mogen plaatsvinden zonder dat vooraf advies is ingewonnen bij de leidingbeheerder. Er geldt met andere woorden een bouwverbod / aanlegverbod; welke doorbroken kan worden indien blijkt dat de beoogde werkzaamheden het functioneren van de leiding en de veiligheid niet schaadt.

Artikel 14: Leiding - Gas

Voor de aanwezige gasleiding is een soortgelijke regeling als voor de CO2 leiding opgenomen.

Artikel 15 en 16: Leiding - Hoogspanning en Leiding - Hoogspanningsverbinding

Met deze bestemmingen zijn de nieuwe tracés van de nieuwe ondergrondse 150 kV respectievelijk de bovengrondse 380 kV verbinding vastgelegd. De exacte naamgeving van de bestemmingen zoals opgenomen in het rijksinpassingsplan en regeling zijn overgenomen.

Artikel 17: Leiding - Water

De in het plangebied aanwezige ondergrondse drinkwaterleidingen hebben de bestemming 'Leiding - Water' gekregen ter bescherming van deze leidingen.

Artikel 18: Waarde - Archeologie

De bestemming 'Waarde - Archeologie' is opgenomen ter bescherming van aanwezige archeologische sporen in het plangebied. Het verstoren van de gronden in het plangebied is dan ook alleen mogelijk na toestemming van burgemeester en wethouders (afwijking of omgevingsvergunning) waarbij het eventuele archeologische belang afgewogen moet worden tegen het belang van de voorgenomen grondverstoring. In de praktijk kan dit betekenen dat er eerst archeologisch onderzoek moet plaatsvinden alvorens er ontwikkelingen kunnen plaatsvinden.

Artikel 19-21: Waarde - Archeologie hoge, lage en middelhoge trefkans

Aan de gronden die nog niet onderzocht zijn, zijn dubbelbestemmingen toegekend op basis van het beleid van Leiderdorp (zie hoofdstuk 3). Indien ingrepen in de bodem boven een bepaalde oppervlakte en dieper dan een bepaalde diepte, plaatsvinden is het verrichten van archeologisch onderzoek verplicht. Hoe hoger de verwachting, hoe lager de oppervlakte en minder diep de diepte waarboven onderzoek verplicht is.

Artikel 22 Waarde - Cultuurhistorie

De bestemming 'Waarde - Cultuurhistorie' is opgenomen ter bescherming van aanwezige cultuurhistorische waarden. Er mag alleen gebouwd worden indien de hoofdvorm van de bouwwerken, gevelindeling, (goot-)hoogte, dakhelling en nokrichting gehandhaafd blijft. Het slopen van de panden is niet toegestaan. Hiervan kan alleen na toestemming van burgemeester en wethouders afgeweken worden waarbij het eventuele cultuurhistorische belang afgewogen moet worden

Artikel 23: Waterstaat - Waterkering

De aanwezige beschermingszone in en rondom een aanwezige waterkering is bestemd voor Waterkering. Bij de waterkering behoren beschermingszones. Dit zijn twee zones: de kernzone en de beschermingszone. Concreet betekent voor de bestemming 'Waterstaat - Waterkering' dat het belang van de waterkerende en waterhuishoudkundige functie van de gronden primair wordt gesteld. Binnen deze bestemming mag pas gebouwd worden als voldaan wordt aan de eisen die het waterschap stelt. Welke eisen dat zijn is geregeld in de "keur" van het waterschap.. Er is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen om de dubbelbestemming te verwijderen, mocht in de toekomst blijken dat dit mogelijk is vanwege beleid/besluitvorming van het Hoogheemraadschap.

Gebiedsaanduidingen

Geluidzone - industrie

De geluidzones van de industrieterreinen Barrepolder en Oosthoek, beiden gelegen ten zuiden van de Oude Rijn, zijn opgenomen middels een gebiedsaanduiding. Binnen deze zone mogen geen nieuwe geluidgevoelige objecten worden opgericht. Het functioneren van de bedrijven op genoemde bedrijventerreinen, inclusief hun geluidruimtes, is daarmee veilig gesteld.

Overige zone - kasteelbiotoop en overige zone - landgoedbiotoop

Rondom voormalig kasteel De Does is vanwege provinciaal beleid een 'kasteelbiotoop' opgenomen, waarmee het kasteel als landschappelijk en cultuurhistorisch waardevol element wordt beschermd. Hetzelfde is gedaan voor de landgoederen die door de provincie als waardevol element zijn aangemerkt in de Verordening Ruimte.

Overige zone - ondergronds railverkeer

De ondergrondse railverbinding is met een zone aangeduid. Dit is van belang omdat binnen deze zone geen grondroerende werkzaamheden mogen plaatsvinden, die de veiligheid van de tunnel in gevaar zouden kunnen brengen.

Overige zone - weidevogelleefgebied

De bijzondere positie van het buitengebied voor de broedgelegenheid van weidevogels vraagt om behoud en versterking van grotere rustkernen van voldoende omvang.

Het aangewezen weidevogelleefgebied krijgt daarom een gebiedsaanduiding. Binnen de daartoe aangewezen gronden is het niet toegestaan om:

1. nieuwe bebouwing, anders dan binnen een bestaand bouwvlak of een uitbreiding daarvan op te richten;
2. nieuwe weginfrastructuur aan te leggen (fiets, wandel en ruiterspaden zijn in afwijking wel mogelijk indien minimale verstoring voor weidevogels plaatsvindt; indien nodig moeten de paden in het broedseizoen worden gesloten);
3. bossen of boomgaarden aan te leggen;
4. versturende activiteiten, buiten de huidige agrarische activiteiten, te verrichten die het weidevogelleefgebied verstoren;
5. werken uit te voeren die realisatie van nieuwe peilverlagingen mogelijk maken.

De aanleg van opgaande beplanting en weginfrastructuur zijn daartoe aan een omgevingsvergunning gekoppeld.

Vrijwaringszone - molenbiotoop

De molenbiotoop is opgenomen zodat de vrije windvang en het zicht op de traditionele molens zijn gegarandeerd. In de regeling is daarvoor een aantal voorwaarden opgenomen die met name betrekking hebben op beperking van bouwhoogte en hoogte van bomen en struiken. De molenbiotoop betreft een gebied binnen een straal van 400 m van de molen.

Vrijwaringszone - provinciale vaarweg

De Oude Rijn is een provinciale vaarweg. De zone is opgenomen in het bestemmingsplan conform het gestelde hieromtrent in provinciaal beleid. Geregeld is dat er geen bouwwerken mogen worden gebouwd die het functioneren van de vaarweg belemmeren.

Parkeerregeling

Als overige regel is een parkeerregeling opgenomen. Dit heeft als doelstelling de parkeerregeling zoals die is opgenomen in de Bouwverordening te vervangen. Met de vaststelling van dit bestemmingsplan komt immers voor het plangebied de Bouwverordening te vervallen. Het is echter wel gewenst dat er gestuurd kan worden op parkeren. Uitgangspunt is dat alle functies voorzien in voldoende parkeerplaatsen op eigen terrein. Het gemeentelijk parkeerbeleid is bepalend voor de vraag wanneer sprake is van voldoende parkeerplaatsen. Bestaande tekorten behoeven niet te worden opgelost.

Wanneer sprake is van functiewijziging of uitbreiding en er is sprake van een toename aan parkeervraag, dan dient wel te worden voorzien in voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein. Omdat in pandige functiewijzigingen in overeenstemming kunnen zijn met het bestemmingsplan, is het niet hebben van voldoende parkeergelegenheid als strijdig gebruik aangemerkt. Van het verbod kan worden afgeweken indien de openbare ruimte voldoende parkeercapaciteit biedt. Ook kan het college een andere norm stellen dan opgenomen in het parkeerbeleid, bijvoorbeeld als sprake is van dubbelgebruik. Voor zowel woonfunctie als andere gebouwen en gebieden waar mensen kunnen verblijven geldt de parkeerregeling. Met ander soort verblijf wordt bedoeld functies als detailhandel, horeca, bedrijfshallen, maatschappelijke voorzieningen, evenemententerreinen, sportaccommodaties, e.d., maar niet openbare functies die geen specifieke parkeervraag kennen zoals parken, wegen en paden, bosgebieden en speelvelden.

6 Economische uitvoerbaarheid en handhaving

6.1 Economische uitvoerbaarheid

Bij het opstellen van een bestemmingsplan dient de financiële haalbaarheid van het plan aangetoond te worden.

Op grond van artikel 6.12, lid 1, van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) moet voor een bestemmingsplan een exploitatieplan worden vastgesteld indien er sprake is van een 'bouwplan'. Artikel 6.2.1 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) beschrijft wat een 'bouwplan' is.

De raad kan bij een besluit tot vaststelling van een bestemmingsplan, besluiten geen exploitatieplan vast te stellen, wanneer:

- het verhaal van kosten van de grondexploitatie over de in het plan begrepen gronden anderszins verzekerd is (art. 6.12 Wro);
- er geen kosten te verhalen zijn (art 6.2.1a Bro).

De 'grex-wet' is erop gericht dat de overheid kosten kan verhalen die gemaakt worden naar aanleiding van een bouwplan. Indien er geen kosten gemaakt worden, hoeven deze ook niet verhaald te worden. Dit bestemmingsplan biedt geen kader voor een bouwplan als bedoeld in artikel 6.2.1 Bor c.q. er zijn geen kosten te verhalen c.q. er zijn geen kosten te verhalen boven de wettelijk vastgelegde ondergrens van € 10.000,-.

6.2 Handhaving

Het bestemmingsplan is bindend voor zowel de overheid als de burger. De primaire verantwoordelijkheid voor controle en handhaving ligt bij de gemeente. Handhaving kan worden omschreven als elke handeling die erop gericht is de naleving van regelgeving te bevorderen of een overtreding te beëindigen. Het doel van handhaving is om de duurzame bescherming van mens en omgeving te waarborgen. Binnen het kader van het bestemmingsplan heeft regelgeving met name betrekking op de Wet ruimtelijke ordening en de Woningwet. Bij overtreding van deze regelgeving moet gedacht worden aan bouwen zonder vergunning, bouwen in afwijking van een verleende vergunning, het handelen zonder of in afwijking van een noodzakelijke aanlegvergunning en het gebruik van gronden en opstallen in strijd met de gebruiksregels van het bestemmingsplan of een afwijking.

Handhaving wordt onderscheiden in preventieve en repressieve handhaving. Preventieve handhaving bestaat uit actief toezicht door of namens de gemeente door bijvoorbeeld regelmatige controles op de uitvoering van vergunningen en regelmatige gebiedscontroles. Voorts bestaat preventieve handhaving uit het opstellen van duidelijke en maatschappelijk geaccepteerde regels en uit communicatie en voorlichting. Repressieve handhaving bestaat uit de aanwending van publiekrechtelijke middelen bij geconstateerde overtredingen, zoals het opleggen van een dwangsom of het uitvoeren van bestuursdwang.

Daarnaast is het mogelijk strafrechtelijke middelen toe te passen en privaatrechtelijke actie te ondernemen bij inbreuk op het eigendomsrecht van de gemeente. Repressieve handhaving heeft als primaire doel een einde te maken aan een specifieke overtreding van de Wro of de Woningwet.

De handhaafbaarheid van een bestemmingsplan is met name afhankelijk van het draagvlak van de regels onder de burgers en van de duidelijkheid van de regels.

In dit bestemmingsplan is aangesloten bij de actuele maatschappelijke behoefte voor wat betreft bouwen en gebruik. Voorts kan door middel van de flexibiliteitsbepalingen en de nadere eisenregeling ruimschoots worden ingespeeld op toekomstige ontwikkelingen. De verbeelding, de toelichting en de regels zijn zodanig op elkaar afgestemd dat interpretatieproblemen en problemen met betrekking tot de uitvoering zo veel mogelijk worden voorkomen.

7 Procedure

7.1 Vooroverleg

Als onderdeel van de onderzoeksfase van het opstellen van het nieuwe bestemmingsplan voor het plangebied Polder Achthoven heeft het voorontwerpbestemmingsplan voor inspraak ter inzage gelegen van 21 mei 2020 tot en met 1 juli 2020 en is het voor overleg ex. artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening voorgelegd aan de overlegpartners van de gemeente Leiderdorp. De binnengekomen reacties zijn in de Nota inspraak en overleg voorontwerp bestemmingsplan Polder Achthoven 2020 samengevat weergegeven, en van een beantwoording voorzien. Daarnaast is aangegeven of de reacties aanleiding hebben gegeven om het voorontwerpbestemmingsplan aan te passen.

7.2 Zienswijzen

Het ontwerpbestemmingsplan Polder Achthoven 2020 heeft conform artikel 3.8 Wro jo. afd. 3.4 Awb voor zes weken (11 maart tot en met 21 april 2021) ter inzage gelegen voor zienswijzen. Binnen deze termijn is iedereen in de gelegenheid gesteld om zienswijzen bij het college kenbaar te maken. Gedurende de tervisielegging zijn 4 zienswijzen ingediend. Deze zienswijzen zijn samengevat en van een reactie voorzien in de Nota zienswijzen Bestemminplan Polder Achthoven 2020, welke als bijlage bij deze toelichting is opgenomen. Daarnaast is in de nota ook aangegeven of de reacties aanleiding hebben gegeven om het ontwerpbestemmingsplan aan te passen. Een aantal zienswijzen hebben aanleiding gegeven tot het aanpassen van het ontwerpbestemmingsplan. Daarnaast is er een ambtshalve wijziging doorgevoerd. Het bestemmingsplan is hierdoor gewijzigd vastgesteld.

7.3 Beroep

Indien er beroep wordt ingediend wordt deze paragraaf nader ingevuld.