

2021

raadsvoorstel

Burgemeester en Wethouders

Leiderdorp,

25 mei 2021

Onderwerp: Vaststelling bestemmingsplan
Polder Achthoven 2020

Aan de raad.

**Beslispunten**

1. De Nota van beantwoording zienswijzen bestemmingsplan Polder Achthoven 2020 (Bijlage 1) vast te stellen.
2. Het bestemmingsplan 'Polder Achthoven 2020', als vervat in planidentificatiecode NL.IMRO.0547.BPachthoven2020-VG01 (bijlage 2 t/m 4) gewijzigd vast te stellen.

1 SAMENVATTING

Circa 2 jaar geleden werd geconstateerd dat de bouwregels uit het bestemmingsplan Polder Achthoven 2016 ter plaatse van het Patrimoniumpark niet aansluiten bij de beoogde situatie. De bouwvlakken en bouwhoogten zijn te ruim opgenomen. Gebleken is dat de regels over het woongebruik op een aantal onderdelen in de praktijk onduidelijk zijn (o.a. het wonen in bijgebouwen). Correctie en verduidelijking van de regels wordt daarom wenselijk geacht. Met de agrariërs is gesproken over een regeling voor ruwvoerteelt. Het gaat over het (tijdelijk) telen van opgaande gewassen als zoals mais voor het bijvoederen van het vee. Deze ruwvoerteelt kan conflicteren met het behouden van landschaps- en natuurwaarden wanneer dit grondgebruik in de volledige polder rechtstreeks wordt toegestaan. Regulering in het bestemmingsplan van ruwvoerteelt is derhalve gewenst. Tot slot worden een aantal ontwikkelingen die de afgelopen jaren zijn vergund in het bestemmingsplan opgenomen door ze van een bestemmingsregeling te voorzien. De strekking van het nieuwe bestemmingsplan is overwegend corrigerend/verduidelijkend en overeenkomstig het bestaande beleid voor de Polder Achthoven (o.a. de gebiedsvisie Polder Achthoven en het beleidskader Behoud agrarisch erfgoed).

2 Inleiding**Inleiding**

Circa 2 jaar geleden werd geconstateerd dat de bouwregels uit het bestemmingsplan Polder Achthoven 2016 ter plaatse van het Patrimoniumpark niet aansluiten bij de beoogde situatie. De bouwvlakken en bouwhoogten zijn te ruim opgenomen. Gebleken is dat de regels over het woongebruik op een aantal onderdelen in de praktijk onduidelijk zijn (o.a. het wonen in bijgebouwen). Door het opnemen van bouwvlakken over de volledige woonpercelen kunnen percelen zonder monumentale status dichtslibben door bebouwing/bijgebouwen. Een correctie doorvoeren is derhalve wenselijk.

Tevens werd geconstateerd dat de huidige regels over het woongebruik op een aantal onderdelen in de praktijk leidt tot onduidelijkheid (o.a. het wonen in bijgebouwen). Onder andere een handhavingzaak over gerealiseerde woningen in een wagenshuur geeft aanleiding de regeling over het woongebruik in bijgebouwen aan te passen door expliciet op te nemen dat het wonen in bijgebouwen niet is toegestaan.

2021

raadsvoorstel

Met de agrariërs is gesproken over een regeling voor ruwvoerteelt. Het gaat over het (tijdelijk) telen van opgaande gewassen als zoals mais voor het bijvoederen van het vee. Deze ruwvoerteelt kan conflicteren met het behouden van landschaps- en natuurwaarden wanneer dit grondgebruik in de volledige polder rechtstreeks wordt toegestaan. Regulering in het bestemmingsplan van ruwvoerteelt is derhalve gewenst. Tot slot worden een aantal ontwikkelingen die de afgelopen jaren zijn vergund in het bestemmingsplan opgenomen door ze van een bestemmingsregeling te voorzien. De strekking van het nieuwe bestemmingsplan is overwegend corrigerend/verduidelijkend en overeenkomstig het bestaande beleid voor de Polder Achthoven (o.a. de gebiedsvisie Polder Achthoven en het beleidskader Behoud agrarisch erfgoed).

Rechthebbenden zijn in februari 2020 schriftelijk geïnformeerd over de beoogde aanpassingen en het verdere proces. Daarbij is gewezen op de inspraakmogelijkheid op het voorontwerpbestemmingsplan dat van 21 mei 2020 tot en met 1 juli 2020 voor inspraak ter inzage gelegen. Over het algemeen heeft men begrip voor de wijzingen. Die conclusie wordt getrokken uit de gevoerde gesprekken met een aantal eigenaren die naar aanleiding van de bief vragen hebben gesteld en hebben aangegeven begrip te hebben voor aanpassingen. Ook op basis van het uitblijven van inspraakreacties op het voorontwerp van het bestemmingsplan kan worden geconcludeerd dat er draagvlak is voor de aanpassingen.

Met de agrariërs in het gebied is ten behoeve van een gedragen regeling voor de uitoefening van ruwvoerderteelt gesproken. Dit kan gaan om het (tijdelijk) telen van opgaande gewassen als zoals mais voor het bijvoederen van het vee. Omdat de polder naast het agrarisch grondgebruik is bestemd voor het behoud van de natuur- en landschapswaarden wordt ruwvoerteelt op de graslanden gelet op deze belangen gereguleerd. Dit heeft geleid tot een gedragen regeling in het ontwerpbestemmingsplan. Op een aantal plekken waar de ruwvoerteelt al wordt uitgeoefend wordt dit rechtstreeks mogelijk gemaakt met een maatbestemming. Verdere uitbreidingen zijn alleen mogelijk met een vergunning, waarbij de betrokken belangen worden afgewogen.

De formele procedure is gestart door ter inzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan met de mogelijkheid tot het indienen van zienswijzen. Er zijn vier zienswijzen ingediend. Grofweg gaan deze over de wijze van het bestemmen van het perceel Achthovenerweg 60 (rijksmonument). Een controle op de ligging en de wijze van bestemmen van de waterleidingen van Oase Drinkwater. Een verzoek om de rijksmonumentale varkensstal aan de Achthovenerweg 51 te verbouwen tot twee zelfstandige woningen. Een verzoek om een groter bouwvlak aan de Achthovenerweg 49C.

3 Beoogd effect

Een actuele en duidelijke juridisch planologische regeling voor het plangebied Polder Achthoven door:

- De bouwvlakken en regeling voor bijgebouwen te corrigeren:
- Cultuurhistorisch waardevolle bebouwing beschermen:
- Een gedragen regeling voor ruwvoerteelt op te nemen:
- Enkele recente vergunde ontwikkelingen op te nemen in het bestemmingsplan.

4 Argumenten

1.1 De zienswijzen geven gedeeltelijk aanleiding het bestemmingsplan aan te passen.

In deze zienwijze van Achthovenerweg 60 komen bezwaren naar voren over het niet langer opnemen van de hooitas in het bouwvlak. Dit beperkt het gebruik als woonruimte van dit gebouw. De hooitas wordt daardoor namelijk bestemd als bijgebouw.

Het niet direct bestemmen van de hooitas als woonruimte betekent niet dat van de hooitas nimmer woonruimte mag worden gemaakt.

Voor andere functies voor de hooitas (herbestemming) wordt gewezen op het door de raad vastgestelde beleidskader 'behoud agrarische erfgoed'. Daarvoor dient eerst een concreet plan te worden overlegd, zodat ook de gevolgen voor de monumentale waarden kunnen worden beoordeeld.

Het verzoek uit de zienswijze van Achtovenierweg 51 om de varkensschuur te bestemmen voor 2 zelfstandige woningen sluit niet aan bij de doelstellingen van het beleid 'behoud van agrarisch erfgoed'. Op dit perceel zijn reeds 8 zelfstandige woningen aanwezig, waardoor een zeer ruime basis is geboden voor het genereren van extra inkomsten voor het behoud en onderhoud. Ruimtelijk verdraagt het verzoek zich niet langer met de doelstelling. Het beleid is er niet op gericht in alle aanwezige bebouwing zoveel mogelijk woningen te realiseren.

De oorspronkelijk erfinrichting gaat verloren door intensiever woongebruik met bijbehorende parkeerbehoefte en bergingen/stallingsruimte. Van de erfgoeddeskundige van Erfgoed Leiden en Omstreken is een negatief advies ontvangen over de beoogde verandering aan het object. Het verzoek wordt daarom afgewezen.

Ten aanzien van de zienswijze van Oase is na controle gebleken dat de exacte ligging van de drinkwaterleiding leidt tot een marginale aanpassing van de ligging op de verbeelding.

Voor Achthovenierweg 49C wordt een correctie van het bouwvlak doorgevoerd, aangezien de vergunde situatie niet overeenkwam. De voorwaardelijke saneringsmaatregel, die nog niet volledig is uitgevoerd, wordt overgenomen in het bestemmingsplan, waarbij is afgesproken dat er een uitvoeringstermijn wordt gegeven van maximaal 2 jaar na vaststellingsdatum van het bestemmingsplan.

Voor de argumentatie wordt verder verwezen naar de Nota zienswijzen.

2.1 De correctie van te ruime bouwvlakken is noodzakelijk met het oog op het behoud van de stedenbouwkundige structuur en ruimtelijke kwaliteit

Bij een groot deel van de voor wonen bestemde percelen zijn de bouwvlakken abusievelijk ogenomen over het gehele perceel. Door deze te ruime bouwvlakken te handhaven kunnen de percelen volledig vol worden gebouwd. Corrigeren voorkomt geschillen tussen gemeente en inwoners, maar ook tussen bewoners onderling (zie ook argument 2.6).

2.2 Een duidelijke regeling over gebruik van bijgebouwen voorkomt misverstanden over (kamer-)bewoning in bijgebouwen.

De formulering van de regels binnen de woonbestemmingen in het bestemmingsplan Polder Achthoven 2016 blijkt in de praktijk onduidelijk aangaande het wonen in bijgebouwen en welke woonvormen zijn toegestaan. Het is wenselijk om het opsplitsen van woningen, kamerverhuur en het gebruiken van bijgebouwen ten behoeve van woonruimte/kamerverhuur te reguleren via een duidelijke regeling.

Met het nieuwe bestemmingsplan wordt geregeld dat in het plangebied dezelfde begrippen en regels worden gehanteerd voor 'wonen', 'huishouden', 'kamerverhuur' en 'woning' als in de rest van de gemeente.

2021

raadsvoorstel

Er wordt expliciet geregeld dat het niet is toegestaan om vrijstaande bijgebouwen te gebruiken als woonruimte, kamer of woning. De aangepaste regeling voorkomt interpretatieverschillen in handhavingssituaties.

2.3 het bestemmingsplan verduidelijkt welke panden cultuurhistorisch waardevol zijn

Om in het bestemmingsplan te duiden dat bepaalde panden cultuurhistorische waarden hebben is het wenselijk dubbelbestemmingen aan te brengen. Bij het Patrimoniumpark is nu nog geen bescherming van kracht, terwijl dit wel degelijk gewenst is. Bij collegebesluit (met kenmerk Z/20/113076/225513) is recentelijk besloten om het Patrimoniumpark niet aan te wijzen als gemeentelijk monument, maar hiervoor wel een beschermende regeling in het bestemmingsplan op te nemen. Deze regeling sluit sloop uit en onderwerpt bouwplannen die veranderingen aanbrengen in de hoofdvorm van het gebouw aan een cultuurhistorische beoordeling bij de toetsing van de aanvraag om de vergunning.

2.4 Eigenaren zijn ruim van tevoren actief geïnformeerd en konden de bouwrechten nog 1,5 jaar 'verzilveren'.

Eigenaren zijn in februari 2020 (inmiddels dus al 1,5 jaar geleden) aangeschreven over de voorgenomen beleidswijziging (brief met kenmerk Z/19/087471/182557). Daarin is in openheid aangegeven dat er te ruime bouwvlakken zijn opgenomen en wat daarvan de consequenties kunnen zijn. Tevens is aangegeven dat de bouwrechten zullen worden ingeperkt. Eigenaren hebben inmiddels 12 maanden de tijd gehad om de bouwrechten alsnog te 'verzilveren'. Dat was mogelijk door het aanvragen van een omgevingsvergunning voor het bouwen. De bouw hoeft volgens de rechtspraak niet feitelijk te worden uitgevoerd. Er zijn tot op heden geen bouw aanvragen ontvangen met het oog op het veilig stellen van deze rechten. Dit kost relatief veel geld en het bouwplan zal in de praktijk waarschijnlijk toch niet worden uitgevoerd als die wens niet daadwerkelijk bestaat bij de eigenaren. De gemeente mag de zogeheten 'slapende' vergunning als deze niet wordt uitgevoerd na drie jaar ook weer intrekken. Door het actief aankondigen van de beleidswijziging (bouwvlakcorrectie) en het bieden van de ruime termijn voor 'verzilvering' van 12 maanden is juridisch gezien sprake van 'passieve risicoaanvaarding' door de eigenaren. Dit heeft tot gevolg dat geen recht meer bestaat op tegemoetkoming in planschade. Eventuele planschade van een beleidswijziging die ruimschoots voorzienbaar was komt volledig voor rekening van de eigenaar.

2.5 Er is draagvlak voor de wijziging

Uit de gesprekken kwam naar voren dat hoewel eigenaren het enerzijds betreuren in hun bouw mogelijkheden te worden beperkt, zij zich anderzijds goed kunnen voorstellen dat deze te ruime bouwvlakken de stedenbouwkundige structuur en ruimtelijke kwaliteit van het gebied op termijn kunnen aantasten alsook ontwrichten. Zeker wanneer de woonpercelen dicht op elkaar liggen kan dit ertoe leiden dat eigenaren die geen gebruik maken van de ruimere bouw mogelijkheden worden ingebouwd door directe burens die dat wel doen. In algemene zin er dus draagvlak om de correctie door te voeren.

2.6 Aansluiten bij de gebruikelijke systematiek van bestemmen

Met het doorvoeren van deze correcties, waarbij wordt aangesloten bij de voor Leiderdorp gebruikelijke systematiek van bestemmen, ontstaat gelijkheid in het toegestane gebruik van woningen en de bouw mogelijkheden voor bijgebouwen.

2021

raadsvoorstel

5 Kanttekeningen/Risico-inventarisatie

N.v.t.

6 Communicatie

De indieners van de zienwijzen zijn schriftelijk geïnformeerd over de conceptbeantwoording van de zienswijzen. Daarbij is ook gewezen op de mogelijkheid tot inspreken bij de gemeenteraad. Na vaststelling wordt het besluit bekendgemaakt in een kennisgeving in het Leiderdorps Weekblad en www.offcielebekendmakingen.nl (Staatscourant) en start de beroepstermijn.

7 Financiën

De dekking voor het bestemmingsplan kwam uit de middelen voor ruimtelijk beleid. Kosten totaal ca. € 6.000 aan extern bureau.

8 Evaluatie

Bij het opstellen van een Omgevingsplan (na inwerkingtreding van de Omgevingswet) wordt bekeken over de regeling voldoende aansluit bij de geest van de Omgevingswet.

Het College van burgemeester en wethouders van Leiderdorp,

de secretaris,

de burgemeester,

H. Romeijn

L.M. Driessen-Jansen

Bijlagen:

1. Nota beantwoording van zienswijzen bestemmingsplan Polder Achthoven 2020
2. Het bestemmingsplan 'Polder Achthoven 2020', als vervat in planidentificatiecode NL.IMRO.0547.BPachthoven2020-VG01 bestaande uit:
 - 2.1 Toelichting
 - 2.2 Regels
 - 2.3 Verbeelding