

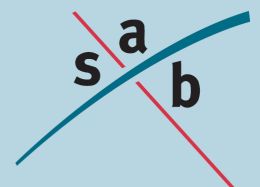
Wijzigingsplan

# Achthovenerweg 49

Gemeente Leiderdorp



Datum: 11 januari 2016  
Projectnummer: 160363  
NL.IMRO.0547.WP8hovenerweg49-ON01





# **INHOUD**

## **TOELICHTING**

|          |                                                  |           |
|----------|--------------------------------------------------|-----------|
| <b>1</b> | <b>Inleiding</b>                                 | <b>3</b>  |
| 1.1      | Aanleiding en doel van het plan                  | 3         |
| 1.2      | Ligging en begrenzing plangebied                 | 3         |
| 1.3      | Vigerend bestemmingsplan                         | 4         |
| 1.4      | Leeswijzer                                       | 4         |
| <br>     |                                                  |           |
| <b>2</b> | <b>Huidige situatie en planbeschrijving</b>      | <b>5</b>  |
| 2.1      | Huidige situatie                                 | 5         |
| 2.2      | Planbeschrijving                                 | 6         |
| <br>     |                                                  |           |
| <b>3</b> | <b>Beleidskader</b>                              | <b>8</b>  |
| 3.1      | Algemeen                                         | 8         |
| 3.2      | Toepassen wijzigingsbevoegdheid                  | 8         |
| <br>     |                                                  |           |
| <b>4</b> | <b>Milieu- en omgevingsfactoren</b>              | <b>10</b> |
| 4.1      | Algemeen                                         | 10        |
| 4.2      | Milieufactoren                                   | 10        |
| 4.3      | Omgevingsfactoren                                | 15        |
| <br>     |                                                  |           |
| <b>5</b> | <b>Wijze van bestemmen</b>                       | <b>19</b> |
| <br>     |                                                  |           |
| <b>6</b> | <b>Economische uitvoerbaarheid en handhaving</b> | <b>20</b> |
| 6.1      | Economische uitvoerbaarheid                      | 20        |
| 6.2      | Handhaving                                       | 20        |
| <br>     |                                                  |           |
| <b>7</b> | <b>Procedure</b>                                 | <b>21</b> |
| 7.1      | Vooroverleg                                      | 21        |
| 7.2      | Terinzalegging ontwerp                           | 23        |

## **Bijlage**

Bijlage 1: Historisch bodemonderzoek, Rouwmaat, 15 november 2016



# 1 Inleiding

## 1.1 Aanleiding en doel van het plan

Aan de Achthovenerweg 49 in het buurtschap Achthoven ligt een historisch landgoed, genaamd landgoed Agthoven. Het terrein is sinds lange tijd als dierenpension in gebruik en heeft als zodanig de bestemming 'Maatschappelijk'. Dit gebruik komt ten einde. Vanwege de goede staat van het complex heeft de initiatiefnemer de wens om hier vier woningen te realiseren. Voor deze ontwikkeling hoeft in (bouw)technische zin in feite weinig te gebeuren. Slechts het planologisch gebruik dient te worden gewijzigd, van 'Maatschappelijk' naar 'Wonen'. Het behoud van het historische landgoed wordt hierdoor beter geborgd. De gemeente heeft in het recente, geldende bestemmingsplan 'Polder Achthoven 2016' reeds op deze ontwikkeling voorgesorteerd door een wijzigingsbevoegdheid op te nemen, specifiek voor deze ontwikkeling. Met voorliggend wijzigingsplan wordt voorzien in het planologisch-juridische kader voor het gewenste initiatief.

## 1.2 Ligging en begrenzing plangebied

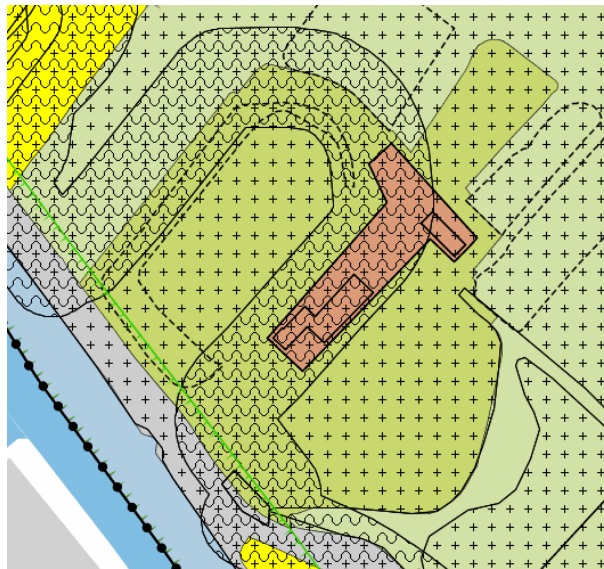
Het plangebied ligt in de polder Achthoven behorende bij de gemeente Leiderdorp in de provincie Zuid-Holland. Het plangebied bevindt zich aan de Achthovenerweg 49 en wordt omringd door verschillende boompassages, watergangen en het polderlandschap van de Achthovenpolder. De ontsluiting van het landgoed is via de Achthovenerweg geregeld. Op de navolgende afbeeldingen zijn de globale ligging en begrenzing van het plangebied weergegeven. Voor de exacte begrenzing van het plangebied wordt verwezen naar de verbeelding behorende bij dit wijzigingsplan.



*Ligging Achthovenerweg 49 in relatie tot de omgeving (links) en het plangebied bij benadering rood omcirkeld*

### 1.3 Vigerend bestemmingsplan

Ter plaatse van het plangebied geldt het bestemmingsplan 'Polder Achthoven 2016'. Dit plan is op 4 april 2016 door de gemeenteraad van de gemeente Leiderdorp vastgesteld. Het bestemmingsplan 'Polder Achthoven 2016' voorziet ter plaatse in de bestemming 'Maatschappelijk' met dubbelbestemming 'Waterstaat - Waterkering' en 'Waarde - Archeologie'. Tevens geldt voor het plangebied de gebiedsaanduiding 'overige zone - landgoedbiotoop' en de functieaanduiding 'dierenpension'. In combinatie met de regels is planologisch-juridisch een dierenpension met twee bedrijfswoningen ter plaatse toegestaan.



*Uitsnede verbeelding vigerend bestemmingsplan*

In artikel 6.5.2 van het bestemmingsplan is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen. Burgemeester en wethouders kunnen overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.6 van de Wet ruimtelijke ordening bij beëindiging van het dierenpension het plan zodanig wijzigen dat een woonbestemming kan worden toegestaan.

### 1.4 Leeswijzer

Het wijzigingsplan bestaat uit een verbeelding, regels en deze toelichting. De toelichting is opgebouwd uit 7 hoofdstukken. Na het inleidende hoofdstuk wordt in hoofdstuk 2 ingegaan op de bestaande situatie van het plangebied en komt de planbeschrijving aan de orde. In hoofdstuk 3 wordt de toets aan het beleidskader weergegeven, waarna in hoofdstuk 4 de haalbaarheid van het plan aangetoond wordt voor wat betreft milieu- en omgevingsaspecten. Hoofdstuk 5 geeft een toelichting op de juridische planopzet en hoofdstuk 6 gaat in op de economische uitvoerbaarheid en handhaving. Het laatste hoofdstuk behandelt de procedure.

## 2 Huidige situatie en planbeschrijving

### 2.1 Huidige situatie

Het voorliggende wijzigingsplan heeft betrekking op het perceel Achthovenerweg 49. Op dit adres is het landgoed Agthoven gelegen. Dit monumentale complex is van grote cultuurhistorische waarde. Het is één van de oorspronkelijke hoven waar de polder haar naam aan ontleent.



*Voor- en zij aanzicht landgoed Agthoven*

De hofstede Agthoven heeft een rijk verleden. Het werd al in 1413 genoemd als de *hofstede Agthoven*, en in 1423 als de *woninghe Agthoven*. In 1393 werd dit *land Achthoven* door de Dompriost van Utrecht verleend aan de ridder *Jacob van Rijsoord*, omschreven als 'die hofstede tot achthoeven' met 32 morgen land. De familie van Rijsoord is de vermoedelijke stichter van het complex. Families als Van der Does, Matenesse en Van Assendelft, bezitters van het nabijgelegen Ter Does, hielden het in leen. In de 17<sup>e</sup> en 18<sup>e</sup> eeuw werd de agrarische functie van de hofstede uitgebreid met een steenbakkerij en een kalkbranderij. Pieter Lelyveld III bracht het bedrijf tot grote bloei. Rond 1745 werd Agthoven verbouwd tot buitenplaats met formele tuinaanleg, vijver en koepel, naar ontwerp van tuinarchitect Witboom. De agrarische functie bleef gehandhaafd. Een landkaart uit 1746 toont een L-vormige plattegrond: het herenhuis met daarachter de boerderij. Burgemeester P.F. Hubrecht liet het herenhuis in 1845 met een verdieping verhogen. In 1880 leidden hoge beheerskosten echter alweer tot sloop. Slechts de opkamer met onderliggende kelder, uitgevoerd met een 15de-eeuws gewelf, bleven gespaard. Tussen 1980 en 1990 is dit paviljoenachtige restant geres-taureerd door de huidige eigenaar, die in de boerderij een dierenverzorgingscentrum vestigde.

In het koetshuis bevindt zich nog een balk met de vermelding van het jaar 1645. In deze hofstede moet in 1550 Cornelis Cornelisz van Poelgeest geboren zijn. Na in 1579 zijn ambt als schout van Leiderdorp te hebben neergelegd, noemt hij zich vanaf 1580 Cornelis Cornelisz van Achthoven. De huidige bebouwing bestaat naast het herenhuis uit een boerderij en enkele gebouwen uit de 19e eeuw. De boerderij heeft een

langwerpige vorm en is gebouwd in de voor dit gebied kenmerkende stijl, met rieten dak. De gebouwen zijn goed onderhouden en bevatten tal van decoratieve elementen, met name in het metselwerk; in combinatie met het (soms weelderige groen) en de nette tuinaanleg maakt het complex een waardige, verzorgde indruk.

## 2.2 Planbeschrijving

Eigenaar runt ter plaatse een dierenpension en kon met de opbrengsten die gegegenoerd werden uit dit bedrijf het complex onderhouden. Tijdens de totstandkoming van het bestemmingsplan 'Polder Achthoven 2016' werd echter al voorzien dat het voorstelbaar zou zijn dat het gebruik binnen de planperiode gestaakt zal worden. Het is niet goed voorstelbaar hoe hier opnieuw een dierenpensioen kan komen, dan wel een maatschappelijke functie. Niet alleen de overnamekosten zullen hiervoor waarschijnlijk te hoog zijn (een startend bedrijf zal daarom eerder naar een andere, goedkopere locatie uitwijken), maatschappelijke inrichtingen stellen vaak locatiespecifieke eisen waar het landgoed niet of niet geheel aan kan voldoen. Er is daarom verzocht een wijzigingsbevoegdheid op te nemen naar 'Wonen', met een maximum aantal van 4, in de bestaande panden. Er zijn al 2 dienstwoningen aanwezig. De omschakeling van een bedrijfswoning naar burgerwoning heeft nauwelijks ruimtelijke impact en kan daarom via de wijzigingsbevoegdheid worden toegestaan. Het absorptievermogen van het complex is zodanig, dat nog twee woningen met een fatsoenlijke inhoud mogelijk zijn. Op navolgende afbeelding is dit aangegeven. De gebouwen 1 en 2 zijn de bestaande dienstwoningen; de onderdelen 3 en 4 komen tevens in aanmerking om als burgerwoning geschikt te maken.



*Luchtfoto terrein met voorstel voor vier woningen*

De bestaande bebouwing biedt voldoende ruimte voor zowel het wonen als daaraan dienstige gebouwen (voor opslag, berging, etc.). Met voorgesteld plan wordt het behoud van de kwaliteiten van het landgoed gewaarborgd. Tevens wordt een unieke woonomgeving gecreëerd van landelijk wonen in een cultuurhistorische omgeving. Het behoud van het cultuurhistorisch complex voor toekomstige generaties kan als er een planologische basis ligt waarmee voldoende financiële middelen ontstaan om het complex te onderhouden. Deze basis is er als er vier woningen mogelijk worden. Vanwege deze redenen kunnen er -in dit specifieke geval- vier woningen worden toegestaan. Het complex gaat enigszins verholten achter rijke, weelderige beplanting en vormt zodoende als het ware een eiland in haar omgeving. De afstand tot andere functies is aanzienlijk. Het dichtstbijzijnde (agrarische) bedrijf bevindt zich op circa 100 meter. Om die reden wordt geconcludeerd dat sprake is van een goed woon- en leefklimaat.

## 3 Beleidskader

### 3.1 Algemeen

In voorliggend plan wordt gebruik gemaakt van een wijzigingsbevoegdheid in het vigerende bestemmingsplan 'Polder Achthoven 2016'. Aan de wijzigingsvoorwaarden uit het bestemmingsplan wordt in de navolgende paragraaf getoetst. Het plan wordt in overeenstemming geacht met het rijks-, provinciaal, regionaal en gemeentelijk beleid, aangezien onderhavige wijzigingsbevoegdheid hier reeds aan is getoetst in het kader van het bestemmingsplan Polder Achthoven 2016.

### 3.2 Toepassen wijzigingsbevoegdheid

Zoals in paragraaf 1.3 is het college van burgemeester en wethouders ingevolge artikel 6.5.2 van het bestemmingsplan 'Polder Achthoven 2016' bevoegd om met toepassing van een wijzigingsbevoegdheid conform artikel 3.6 Wet ruimtelijke ordening de bestemming 'Maatschappelijk', voor zover voorzien van een aanduiding 'dierenpension' te wijzigen naar 'Wonen' en 'Tuin', onder de voorwaarden dat:

- a het dierenpension ter plaatse is beëindigd;

*Initiatiefnemer is voornemens het dierenpension ter plaatse te beëindigen.*

- b maximaal 4 woningen zijn toegestaan, in bestaande panden;

*Voorliggend plan voorziet in de ontwikkeling van vier woningen in de bestaande panden.*

- c ter plaatse een aanvaardbaar woon- en leefklimaat kan worden gerealiseerd;

*Uit de toetsing van het initiatief in dit wijzigingsplan (hoofdstuk 4) blijkt dat er ter plaatse een aanvaardbaar woon- en leefklimaat wordt gerealiseerd.*

- d bodem- en geluidonderzoek wordt uitgevoerd;

*Voor voorliggend plan is een historisch bodemonderzoek uitgevoerd (zie verder paragraaf 4.2.2). Met het wijzigingsplan worden de bestaande bedrijfswoningen omgezet naar burgerwoningen. Er is daarmee in planologisch opzicht geen sprake van het mogelijk maken van nieuwe geluidgevoelige functies. De bedrijfswoningen zijn planologisch toegestaan binnen de bestemming Maatschappelijk. Omdat de twee extra woningen zijn gesitueerd ter plaatse van dit bestemmingsvlak is het niet nodig om hiervoor een akoestisch onderzoek uit te voeren. Er mogen immers reeds geluidgevoelige objecten aanwezig zijn.*

- e parkeren op eigen terrein plaatsvindt;

*Initiatiefnemer is voornemens parkeren op eigen terrein plaats te laten vinden.*

- f de cultuurhistorische waarde van het landgoed niet onevenredig wordt aangetast;

*Aangezien het initiatief in dit wijzigingsplan slechts een planologisch-juridische wijziging betreft waar in (bouw)technische zin in feite weinig hoeft te gebeuren, wordt de cultuurhistorische waarde van het landgoed niet onevenredig aangetast.*

- g er geen nieuwe erfbouwning wordt gerealiseerd, ook niet vergunningsvrij, en om dit te bereiken er in de bestemmingen 'Wonen' en 'Tuin' een regeling wordt opgenomen.

*Met voorliggend plan wordt het niet toegestaan om aanvullende gebouwen te realiseren.*

Daarnaast gelden op basis van artikel 31 van het bestemmingsplan 'Polder Achthoven 2016' enkele algemene wijzigingsregels. De uitvoerbaarheid van het wijzigingsplan moet zijn gewaarborgd. Om die reden worden ook deze voorwaarden doorlopen:

- h bestemmingsgrenzen mogen met niet meer dan 5 m worden verschoven;

*De bestemmingswijziging van 'Maatschappelijk' naar 'Wonen' uit dit wijzigingsplan wordt qua begrenzing een-op-een overgenomen.*

- i de belangen van de eigenaren en/of gebruikers van betrokken en nabijgelegen gronden mogen niet onevenredig worden geschaad;

*Uit de toetsing van het initiatief in dit wijzigingsplan (hoofdstuk 4) blijkt dat de belangen van eigenaren en/of gebruikers van betrokken en nabijgelegen gronden niet onevenredig worden geschaad.*

- j het straat- en bebouwingsbeeld en de verkeersveiligheidsbelangen mogen niet onevenredig worden geschaad.

*Aangezien het initiatief in dit wijzigingsplan slechts een planologisch-juridische wijziging betreft waar in (bouw)technische zin in feite weinig hoeft te gebeuren, wordt het straat- en bebouwingsbeeld niet onevenredig geschaad. Bovendien blijkt uit de toetsing van het initiatief in dit wijzigingsplan (hoofdstuk 4) dat de verkeersveiligheidsbelangen niet onevenredig geschaad worden.*

Geconcludeerd wordt dat het voorliggende wijzigingsplan aan de voorwaarden voldoet zoals deze in het bestemmingsplan 'Polder Achthoven 2016' zijn opgenomen. Het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Leiderdorp kan daarmee toepassing geven aan de wijzigingsbevoegdheid.

## **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 luchtkwaliteit 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 Milieufactoren**

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

##### **4.2.1.1 Algemeen**

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 Toetsing**

Het wijzigingsplan voorziet in 4 woningen. Gelet op de geringe omvang van het plan, ruim onder de drempelwaarde (deze bedraagt 2.000 woningen) en de ligging van het plan, worden geen belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu verwacht. Het milieubelang wordt in het kader van het bestemmingsplan in navolgende paragrafen voldoende mate afgewogen. Gelet op het kleinschalige karakter is uit te sluiten dat er significante gevolgen van dit bestemmingsplan op Natura 2000 gebieden plaats vindt. Er is op grond van artikel 19j, lid 2 van de Natuurbeschermingswet 1998 geen passende beoordeling nodig waardoor het plan ook om die reden geen m.e.r. plicht heeft.

#### **4.2.2 Bodem**

##### **4.2.2.1 Algemeen**

Bij ruimtelijke ontwikkelingen moet aangetoond worden dat bodem- en grondwaterkwaliteit ter plaatse van het plangebied geschikt zijn voor het beoogde gebruik.

#### 4.2.2.2 Toetsing

Er heeft daarom een historisch bodemonderzoek plaatsgevonden. Het onderzoek is als bijlage bij dit wijzigingsplan gevoegd<sup>1</sup>. Er is gebruikt gemaakt van: informatie van de opdrachtgever

- informatie uit gemeentelijk informatiesysteem
- informatie informatiesite topotijdreis.nl
- informatie bodematlas
- locatie inspectie

De gehele locatie kan op basis van het vooronderzoek als niet-verdacht worden beschouwd. Er zijn bij het vooronderzoek geen bodembedreigende activiteiten uit het verleden naar voren gekomen. Daarnaast zijn er geen gegevens naar voren gekomen die kunnen duiden op de aanwezigheid van asbest in de bodem van de onderzoekslocatie.

#### 4.2.2.3 Conclusie

Het aspect bodem vormt gelet hierop geen belemmering op voor het initiatief.

### 4.2.3 **Bedrijven en milieuzonering**

#### 4.2.3.1 Algemeen

Indien door middel van een plan nieuwe, gevoelige functies mogelijk worden gemaakt, moet worden aangetoond dat een goed leefmilieu kan worden bereikt. Hierbij moet rekening worden gehouden met omliggende functies met een milieuzone. Anderzijds mogen omliggende bedrijven niet in hun ontwikkelingsmogelijkheden worden aangetast door de realisatie van een nieuwe gevoelige functie.

Wat betreft de aanbevolen richtafstanden tussen bedrijvigheid en gevoelige functies is de VNG publicatie 'Bedrijven en Milieuzonering'<sup>2</sup> als leidraad voor milieuzonering gebruikt. In de VNG-publicatie zijn richtafstanden voor diverse omgevings- en gebiedstypen opgenomen. Het gaat onder andere om de omgevings- en gebiedstypen 'rustige woonwijk', 'rustig buitengebied' en 'gemengd gebied'. In een rustige woonwijk en een rustig buitengebied komen vrijwel geen andere functies dan de woonfunctie voor. Gemengde gebieden betreffen gebieden die langs hoofdinfrastructuur liggen en/of gebieden met matige tot sterke functiemenging. In een dergelijk gebied komen direct naast woningen andere functies voor, zoals winkels, maatschappelijke voorzieningen-horeca en kleine bedrijven. Ook lintbebouwing in het buitengebied met overwegend agrarische en andere bedrijvigheid kan als gemengd gebied worden beschouwd. Voor gemengde gebieden kunnen de aanbevolen richtafstanden met één stap worden verminderd. De afstand wordt gemeten vanaf het op de verbeelding aangeduide deel voor de bedrijfsmatige activiteit tot aan de gevel van nieuwe of bestaande gevoelige functies gelegen buiten betreffend perceel.

#### 4.2.3.2 Toetsing

Het complex gaat enigszins verholten achter rijke, weelderige beplanting en vormt als het ware een eiland in haar omgeving. De afstand tot andere functies is aanzienlijk. Het dichtstbijzijnde (agrarische) bedrijf bevindt zich op circa 100 meter. Om die reden

---

<sup>1</sup> Historisch bodemonderzoek, Rouwmaat, 15 november 2016.

<sup>2</sup> VNG publicatie 'Bedrijven en Milieuzonering', 2009.

wordt geconcludeerd dat sprake is van een goed woon- en leefklimaat. Anderzijds worden omliggende (agrarische) bedrijven niet in hun (ontwikkelings)mogelijkheden beperkt.

#### 4.2.3.3 Conclusie

Het aspect bedrijven en milieuzonering vormt geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling.

### 4.2.4 Externe veiligheid

#### 4.2.4.1 Algemeen

Het aspect externe veiligheid betreft het risico op een ongeval waarbij een gevaarlijke stof aanwezig is. Deze gevaarlijke stoffen kennen twee verschillende bronnen. Dit zijn de stationaire bronnen (chemische fabriek, lpg-vulpunt) en de mobiele bronnen (transport gevaarlijke stoffen over bijvoorbeeld de weg en door buisleidingen). Er wordt bij externe veiligheid onderscheid gemaakt in plaatsgebonden risico en groepsrisico. Het plaatsgebonden risico biedt burgers in hun woonomgeving een minimum beschermingsniveau tegen gevaarlijke stoffen. Het groepsrisico heeft een oriënterende waarde en voor het plaatsgebonden risico geldt een grenswaarde voor kwetsbare objecten en een richtwaarde voor beperkt kwetsbare objecten.

Het plaatsgebonden risico (PR) mag in principe nergens groter zijn dan 1 op 1 miljoen (ofwel  $10^{-6}$ ). Dit is de kans dat een denkbeeldig persoon, die zich een jaar lang permanent op de betreffende plek bevindt (de plek waarvoor het risico is uitgerekend), dodelijk verongelukt door een ongeval. Elke ruimtelijke ontwikkeling wordt getoetst aan het plaatsgebonden risico van  $10^{-6}$  als grenswaarde.

Het groepsrisico (GR) geeft de kans aan dat in één keer een groep mensen die zich in de omgeving van een risicosituatie bevindt, dodelijk door een ongeval wordt getroffen. Groepsrisico legt een relatie tussen de kans op een ramp en het aantal mogelijke slachtoffers. Bij groepsrisico is het dan ook niet een contour die bepalend is, maar het aantal mensen dat zich gedurende een bepaalde periode binnen de effectafstand van een risicovolle activiteit ophoudt. Welke kans nog acceptabel geacht wordt, is afhankelijk van de omvang van de ramp. Een ongeval met 100 doden leidt tot meer ontwrichting, leed en emoties, dan een ongeval met 10 dodelijke slachtoffers. Aan de kans op een ramp met 100 doden wordt dan ook een grens gesteld, die een factor honderd lager ligt dan voor een ramp met 10 doden.

#### 4.2.4.2 Toetsing

Voor het in beeld brengen van het aspect externe veiligheid is gebruik gemaakt van de provinciale risicokaart. Hieruit is gebleken dat er geen Bevi-inrichtingen in de omgeving van het plangebied aanwezig zijn. Nabij het plangebied is wel een leiding van de Gasunie gesitueerd, maar het invloedsgebied voor het groepsrisico van deze leiding bereikt niet het plangebied. Daarnaast worden met de uitvoering van dit plan geen risicovolle activiteiten mogelijk gemaakt.

#### 4.2.4.3 Conclusie

Het aspect externe veiligheid vormt geen belemmering op voor de uitvoering van het plan.

#### **4.2.5 Geluid**

##### **4.2.5.1 Algemeen**

De mate waarin het geluid, veroorzaakt door het wegverkeer en/of door inrichtingen, onder andere het woonmilieu mag belasten, is geregeld in de Wet geluidhinder (Wgh). In het bestemmingsplan moet volgens de Wgh worden aangetoond dat gevoelige functies, zoals een woning, een aanvaardbare geluidsbelasting hebben als gevolg van omliggende (spoor)wegen en industrieterreinen. Indien nieuwe geluidsgevoelige functies worden toegestaan, stelt de Wgh de verplichting akoestisch onderzoek te verrichten naar de geluidsbelasting ten gevolge van omliggende (spoor)wegen en industrieterreinen.

##### **4.2.5.2 Toetsing**

Met het wijzigingsplan worden de bestaande bedrijfswoningen omgezet naar burgerwoningen. Er is daarmee in planologisch opzicht geen sprake van het mogelijk maken van nieuwe geluidgevoelige functies. De bedrijfswoningen zijn planologisch toegestaan binnen de bestemming Maatschappelijk. Omdat de twee extra woningen zijn gesitueerd ter plaatse van dit bestemmingsvlak is het niet nodig om hiervoor een akoestisch onderzoek uit te voeren. Er mogen immers reeds geluidgevoelige objecten aanwezig zijn.

##### **4.2.5.3 Conclusie**

Het aspect geluid vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van het plan.

#### **4.2.6 Geur**

##### **4.2.6.1 Algemeen**

De Wet geurhinder en veehouderij (Wgv) vormt in eerste instantie het wettelijk kader bij de beoordeling van een aanvraag om een milieuvergunning voor dierenverblijven van veehouderijen. De Wet geurhinder en veehouderij geeft hiervoor geurbelastings- en afstandsnormen in relatie met geurgevoelige objecten in de nabijheid van de (geprojecteerde) veehouderij. De Wgv heeft betrekking op twee aspecten.

Ten eerste speelt de geurbelasting een rol bij de beoordeling of er in het kader van een goede ruimtelijke ordening een goed woon- en leefklimaat kan worden gegarandeerd. Ten tweede moet bij de belangenafweging voor een zorgvuldige besluitvorming worden nagegaan of een partij niet onevenredig in haar belangen wordt geschaad.

##### **4.2.6.2 Toetsing**

In dit wijzigingsplan wordt vier woningen mogelijk gemaakt. De Wgv heeft hierop dan ook geen betrekking. Daarnaast geldt dat de afstand tot andere functies aanzienlijk is. Het dichtstbijzijnde (agrarische) bedrijf bevindt zich op circa 100 meter.

##### **4.2.6.3 Conclusie**

Het aspect geur vormt geen belemmering ten aanzien van de uitvoerbaarheid van het plan.

#### **4.2.7 Luchtkwaliteit**

##### **4.2.7.1 Algemeen**

Eisen met betrekking tot luchtkwaliteit zijn verankerd in de Wet milieubeheer hoofdstuk 5, titel 5.2 en vormen een implementatie van diverse Europese richtlijnen omtrent luchtkwaliteit waarin onder andere grenswaarden voor vervuilende stoffen in de buitenlucht zijn vastgesteld ter bescherming van mens en milieu. In Nederland zijn stikstofdioxide (NO<sub>2</sub>) en zwevende deeltjes als PM<sub>10</sub> (fijn stof) de maatgevende stoffen waar de concentratieniveaus het dichtst bij de grenswaarden liggen. Overschrijdingen van de grenswaarden komen, uitzonderlijke situaties daargelaten, bij andere stoffen niet voor. Vanaf 1 januari 2015 dient het bevoegd gezag de luchtkwaliteit ook te toetsen aan de grenswaarde voor PM<sub>2,5</sub>. Op basis van onderzoek door het Planbureau voor de Leefomgeving kan worden gesteld dat als aan de grenswaarden voor PM<sub>10</sub> wordt voldaan, ook aan de grenswaarde voor PM<sub>2,5</sub> wordt voldaan.

Hoewel de luchtkwaliteit de afgelopen jaren flink is verbeterd kan Nederland niet voldoen aan de luchtkwaliteitseisen die in 2010 van kracht zijn geworden. De EU heeft Nederland derogatie (uitstel) verleend op grond van het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL). Dit betreft een gemeenschappelijke aanpak van het Rijk en diverse regio's om samen te werken aan een schonere lucht waarbij ruimte wordt geboden aan noodzakelijke ruimtelijke ontwikkelingen. Plannen die in betekende mate bijdragen aan luchtverontreiniging worden opgenomen in een gebiedsgericht programma van het NSL. Het maatregelenpakket in het NSL is hiermee in evenwicht en zodanig dat op termijn de luchtkwaliteit in heel Nederland onder de grenswaarden ligt. Plannen die 'niet in betekende mate' (NIBM) bijdragen aan luchtverontreiniging hoeven niet langer individueel getoetst te worden aan de Europese grenswaarden aangezien deze niet leiden tot een significante verslechtering van de luchtkwaliteit. Deze grens is in de AMvB NIBM gelegd bij 3% van de grenswaarde van een stof: Voor NO<sub>2</sub> en PM<sub>10</sub> betekent dit dat aannemelijk moeten worden gemaakt dat het project tot maximaal 1,2 µg/m<sup>3</sup> verslechtering leidt. Voor een aantal functies (o.a. woningen, kantoren, tuin- en akkerbouw) is dit gekwantificeerd in de ministeriële regeling NIBM.

Uit het oogpunt van een goede ruimtelijke ordening wordt afgewogen of het aanvaardbaar is het project op deze plaats te realiseren. Hierbij kan de blootstelling aan luchtverontreiniging een rol spelen, ook als het project 'niet in betekende mate' bijdraagt aan de luchtverontreiniging. Er is sprake van een significante blootstellingsduur als de verblijfsduur die gemiddeld bij de functie te verwachten is een aanzienlijk deel van de dag betreft. Volgens de toelichting op de Regeling Beoordeling luchtkwaliteit is dit onder andere het geval bij een woning, school of sportterrein.

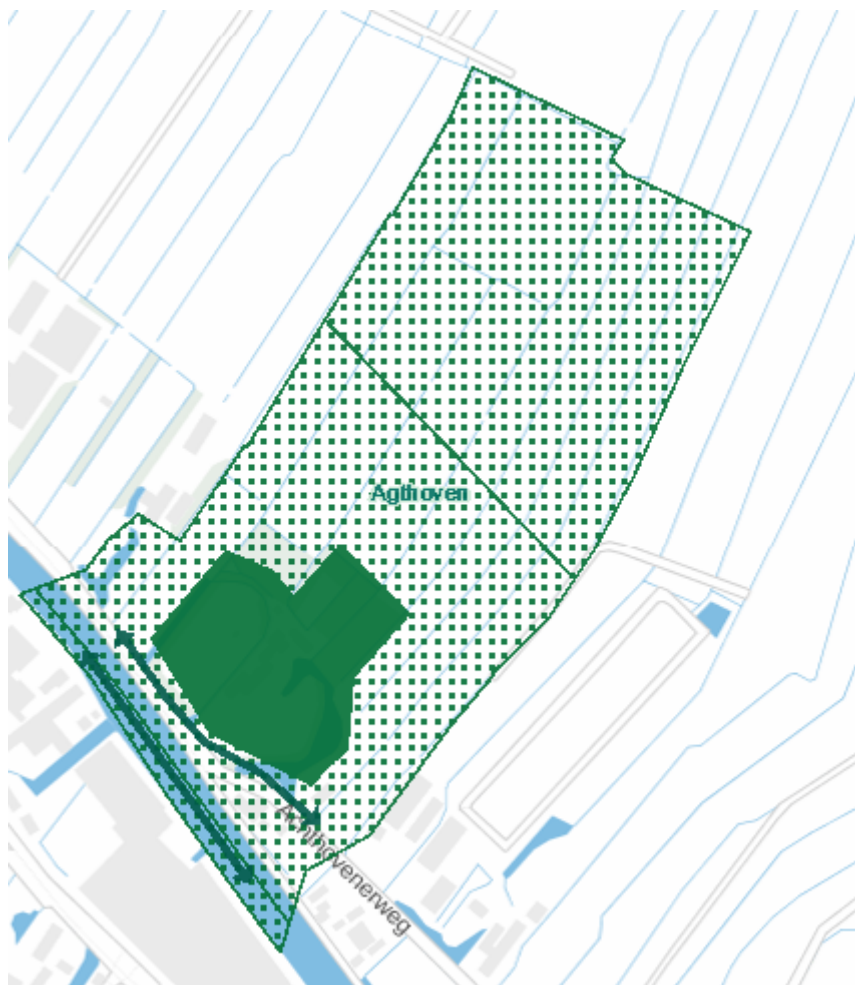
Gevoelige bestemmingen als scholen, kinderdagverblijven, bejaarden- en zorgtehuizen genieten op grond van de gelijknamige AMvB extra bescherming. Substantiële uitbreiding of nieuwvestiging binnen 50 meter van een provinciale weg of 300 meter van een Rijksweg is alleen toegestaan als de concentraties luchtvervuilende stoffen zich onder de grenswaarden bevinden waardoor geen onacceptabele gezondheidsrisico's optreden.

- 4.2.7.2 Toetsing  
Onderliggend plan voorziet in de ontwikkeling van vier woningen. Het plan draagt 'niet in betekende mate' (NIBM) bijdraagt aan de verslechtering aan de luchtkwaliteit. Een toetsing aan de grenswaarden is op basis van de Wm niet noodzakelijk, aangezien het plan NIBM is.
- 4.2.7.3 Conclusie  
Het aspect luchtkwaliteit vormt daarmee geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van het plan.

## **4.3 Omgevingsfactoren**

### **4.3.1 Archeologie en cultuurhistorie**

- 4.3.1.1 Algemeen - archeologie  
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 het cultuurhistorisch erfgoed, te weten de archeologische waarden. In de Erfgoedwet 2016, uitgewerkt in het Besluit Erfgoedwet archeologie, 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 Toetsing - archeologie  
Voorliggend plan voorziet in de ontwikkeling van vier woningen in de bestaande panden. Bovendien wordt het met voorliggend plan niet toegestaan om aanvullende gebouwen te realiseren. Daarmee heeft de beoogde ontwikkeling geen effect op eventueel aanwezige archeologische waarden aangezien er geen ingrepen in de ondergrond gedaan worden waarbij geroerd wordt.
- 4.3.1.3 Algemeen - cultuurhistorie  
Op grond van artikel 3.1.6, vijfde lid, onderdeel a van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) moeten naast de in de grond aanwezige of te verwachten monumenten ook cultuurhistorische waarden worden meegewogen bij het vaststellen van bestemmingsplannen.
- 4.3.1.4 Toetsing - cultuurhistorie  
Landgoed Agthoven is aangemerkt als Rijksmonument en kent een grote cultuurhistorische waarde zoals in paragraaf 2.1 reeds is besproken. Daarnaast heeft de provincie Zuid-Holland het landgoed als 'landgoedbiotoop' aangemerkt. Dit betekent dat rondom het landgoed een contour geldt die de identiteit en de unieke kwaliteit van het landgoed beschermt. Dit betekent niet dat er geen ontwikkelingen op het landgoed mogelijk zijn, maar dat ontwikkelingen de cultuurhistorische waarden van het landgoed niet mogen aantasten. Het gaat hierbij niet alleen om het gebouw en de ruimte daaromheen, ook met zichtlijnen, het panorama en de koppeling met de (basis)structuur dient rekening te worden gehouden.



*Uitsnede cultuurhistorische kaart provincie Zuid-Holland*

Het terrein heeft een nieuw toegangshek naar 19<sup>e</sup> -eeuws voorbeeld dat als Rijksmonument is aangemerkt. De hekvleugels bestaan uit strak spijlenwerk met een zich herhalend siermotief aan de bovenzijden. De ruimte tussen de stijlen is gevuld met spijlenwerk gelijk aan de hekvleugels. Aan de bovenzijde is de naam 'agt-hoven' aangebracht met een eenvoudige decoratieve bekroning. Opmerkelijk aan het hek zijn de zijstukken die werden aangebracht om over klimmen te bemoeilijken, maar deze functie ging verloren omdat het hek niet meer op een dam staat. Deze zijstukken, uitgevoerd in empire-trant, doen veronderstellen dat het hek uit het begin van de 19<sup>e</sup> eeuw dateert. Op de zijstukken zijn puntige en grillige decoratieve elementen geplaatst, waarvan de vormen ontleend lijken aan florale motieven.

In tegenstelling tot wat het provinciale beleid aangeeft, is volgens de eigenaar het originele toegangshek uit 1801 nog steeds aanwezig en is deze in de loop der jaren gerestaureerd en niet vervangen.

De voorgestelde bestemmingswijziging naar de bestemming 'Wonen' heeft ten delen als doel het cultuurhistorisch waardevolle landgoed blijven te kunnen onderhouden. Daarnaast geldt dat de ontwikkeling van de vier woningen binnen de bestaande panden wordt gerealiseerd en er geen aanvullende gebouwen gerealiseerd mogen worden. Daarmee worden de cultuurhistorische waarden binnen het plangebied niet aangetast.

- 4.3.1.5 Conclusie  
Het aspect archeologie en cultuurhistorie vormt geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling.

#### **4.3.2 Flora en fauna**

- 4.3.2.1 Algemeen  
Bij ruimtelijke ontwikkelingen moet rekening gehouden worden met de aanwezige natuurwaarden in en om het plangebied. Voordat ontwikkelingen mogen plaatsvinden, moet worden getoetst aan de Natuurbeschermingswet (gebiedsbescherming), de Flora- en faunawet (soortenbescherming) en eventuele andere betrokken natuurregeling.

- 4.3.2.2 Toetsing  
Het plangebied is niet gelegen in en/of gelegen in de directe nabijheid (binnen 1 kilometer) van een Natura 2000-gebied of zelfstandig beschermd natuurmonument. Daarnaast geldt dat met voorliggend plan geen stikstofgevoelige activiteiten mogelijk worden gemaakt, er geen significante toename van verkeersbewegingen verwacht wordt en er geen karakteristieke landschapselementen in het plangebied aanwezig zijn. In het kader van de bestemmingsplanprocedure 'Polder Achthoven 2016' is dan ook geconcludeerd dat er op het gebied van flora en fauna geen activiteiten worden toegestaan die de wezenlijke kernmerken en waarden van het plangebied significant aantasten.

Bij de bouwkundige werkzaamheden in het plangebied dient daarentegen wel rekening te worden gehouden met de zorgplicht zoals in de Flora- en faunawet is opgenomen. Deze zorgplicht houdt in dat nadelige gevolgen voor alle in het wild levende planten- en diersoorten zoveel mogelijk voorkomen moeten worden. De zorgplicht geldt voor iedereen en voor alle planten en dieren, beschermd of niet.

- 4.3.2.3 Conclusie  
Het aspect flora en fauna vormt daarmee geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van het plan.

#### **4.3.3 Verkeer en parkeren**

- 4.3.3.1 Verkeer  
Ontsluiting van landgoed Agthoven gebeurt via de reeds aanwezige erftoegangsweg en de Achthovenerweg. Dit plan genereert niet onevenredig meer verkeersbewegingen ten opzichte van de huidige gebruiksmogelijkheden. Ook is de verkeersveiligheid niet in het geding.

- 4.3.3.2 Parkeren  
De parkeerbehoefte dient op eigen terrein opgelost te worden. Hiervoor is voldoende ruimte in het plangebied aanwezig.

- 4.3.3.3 Conclusie  
Het aspect verkeer en parkeren vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van het plan.

#### **4.3.4 Water**

##### **4.3.4.1 Algemeen**

In het kader van het Nationaal Bestuursakkoord Water moet bij ruimtelijke ontwikkelingen worden aangetoond dat de waterhuishouding niet negatief wordt beïnvloed door de beoogde ruimtelijke ontwikkeling. Dit is vastgelegd in het procesinstrument de Watertoets.

##### **4.3.4.2 Toetsing**

Voorliggend plan voorziet in de ontwikkeling van vier woningen in de reeds bestaande bebouwing. Het wordt juridisch-planologisch niet mogelijk gemaakt om extra bebouwing aan te brengen in het plangebied. Daarmee is de verwachting dat het aandeel verhard oppervlak in het plangebied niet toe zal nemen en voorliggend plan geen negatieve invloed heeft op het aspect water. Tevens wordt geen oppervlaktewater gedempt en er vinden ook geen werkzaamheden plaats in de beschermingszone van de Oude Rijn.

##### **4.3.4.3 Conclusie**

Het aspect water vormt geen belemmering voor de uitvoering van het plan.

## 5 Wijze van bestemmen

De grondslag voor dit wijzigingsplan wordt gevormd door artikel 6.5.2 van het bestemmingsplan 'Polder Achthoven 2016'. In dat artikel is de bevoegdheid opgenomen voor burgemeester en wethouders om de bestemming 'Maatschappelijk', voor zover voorzien van een aanduiding 'dierenpension' te wijzigen naar 'Wonen' en 'Tuin' (zie tevens paragraaf 3.2).

De regels van dit wijzigingsplan maken in juridische zin deel uit van het bestemmingsplan. Artikel 3.6 lid 1 onder a Wro bepaalt immers, dat een wijziging deel uitmaakt van het (bestemmings)plan en, zolang de bestemming nog niet is verwezenlijkt, kan worden vervangen door een nieuwe wijziging. Het wijzigingsplan is dus onderdeel van en vormt een aanvulling op het bestemmingsplan 'Polder Achthoven 2016'.

De regels behorende bij de bestemmingen 'Tuin' en 'Wonen' zijn gelijk aan de regels van het bestemmingsplan 'Polder Achthoven 2016', behalve dat het bouwen van nieuwe aan- of uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen in dit wijzigingsplan niet wordt toegestaan. Bestaande aan- of uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen zijn wel toegestaan. Dat laatste volgt uit het feit dat alle algemene regels uit het bestemmingsplan 'Polder Achthoven 2016' van overeenkomstige toepassing zijn op dit wijzigingsplan (artikel 4 van dit wijzigingsplan). In het hiervoor genoemde bestemmingsplan is een artikel opgenomen waarin wordt bepaald dat de bestaande maatvoeringen zijn toegestaan.

Voor een inhoudelijke beschrijving van de bestemmingen 'Waterstaat - Waterkering' en 'Waarde - Archeologie hoge trefkans' wordt verwezen naar de toelichting van het bestemmingsplan 'Polder Achthoven 2016'.

Ter plaatse van de in dit wijzigingsplan opgenomen aanduiding 'overige zone - landgoedbiotoop' zijn dezelfde regels van toepassing als ten aanzien van de in het bestemmingsplan 'Polder Achthoven 2016' opgenomen aanduiding 'overige zone - landgoedbiotoop'. Gronden met deze aanduiding zijn bestemd voor bescherming van landschappelijke en cultuurhistorisch waardevolle elementen. Hiermee wordt tot uiting gebracht dat het perceel of perceelsgedeelten mede een ander planologisch doel dienen dan de hoofdbestemming. Ter plaatse van deze aanduiding is het niet toegestaan een perceel te gebruiken en feitelijk in te richten ten dienste van het hoofdgebouw. Hierdoor is er geen sprake van een erf als bedoeld in het Besluit Omgevingsrecht. Vergunningsvrij bouwen is daarom niet mogelijk.

## **6 Economische uitvoerbaarheid en handhaving**

### **6.1 Economische uitvoerbaarheid**

#### **6.1.1 Toetsing**

Het plan wordt op particulier initiatief gerealiseerd. De kosten in verband met de realisatie zijn dan ook voor rekening van de initiatiefnemer. De kosten voor het volgen van de procedure zullen via de gemeentelijke legesverordening aan de initiatiefnemer worden doorberekend. Met de initiatiefnemer is een planschadeovereenkomst gesloten waarin deze verklaart de volledige mogelijke planschade voor zijn/haar rekening te nemen. Voor de gemeente zijn er geen andere kosten verbonden aan dit plan, waardoor het vaststellen van een exploitatieplan niet noodzakelijk is.

#### **6.1.2 Conclusie**

De economische uitvoerbaarheid is hiermee aangetoond.

### **6.2 Handhaving**

De regels van het plan zijn zodanig opgesteld, dat handhaving eenvoudig is.

## 7 Procedure

### 7.1 Vooroverleg

In de periode van 17 november 2016 t/m 15 december 2016 is het concept-ontwerp in vooroverleg gebracht bij de overlegpartners.

De Gasunie heeft aangegeven dat er geen bezwaren zijn tegen het voorliggende wijzigingsplan aangezien het plangebied buiten de 1% letaliteitgrens van gasleidingen ligt. Door de gemeente Leiden, TenneT TSO B.V. en het Hoogheemraadschap van Rijnland is aangegeven dat het wijzigingsplan geen belangen raakt.

De Veiligheidsregio Hollands Midden (VRHM) heeft op 7 december 2016 advies uitgebracht in het kader van de risicobeoordeling in verband met de veiligheid. Van de overige overlegpartners is geen reactie ontvangen.

De vooroverlegreacties geven geen aanleiding het wijzigingsplan aan te passen. Uit de reacties blijkt dat er geen belangen van overlegpartners worden geraakt. De Veiligheidsregio Hollands Midden (VRHM) heeft op 7 december 2016 advies uitgebracht in het kader van de risicobeoordeling in verband met de veiligheid. Het advies attendeert erop dat in de vervolgfase aandacht dient te worden besteed aan de eisen die het Bouwbesluit stelt met betrekking tot de brandveiligheid.

Voor de ingebruikname van de woningen wordt advies aan de brandweer gevraagd op de door de initiatiefnemer voorgestelde oplossing voor;

- opstelplaatsen voor blusvoertuigen;
- realisatie van een primaire bluswatervoorziening op eigen terrein;
- compenserende maatregelen voor de opkomsttijd.

De door de initiatiefnemer gewenste tweede ontsluiting van het perceel (zie kanttekening) kan mogelijk bijdragen als compenserende oplossing voor de opkomsttijd.

Op voorhand lijkt het goed mogelijk om het terrein en de gebouwen geschikt te maken als woningen en tevens aan de vereisten van het Bouwbesluit te voldoen. De eisen die het Bouwbesluit stelt staan de uitvoerbaarheid van het wijzigingsplan daarom niet in de weg. Omdat de regels van het Bouwbesluit algemeen verbindende voorschriften zijn en naast de planologische procedure dan wel een benodigde omgevingsvergunning van toepassing zijn, is reeds voldoende gewaarborgd dat de gebouwen pas in gebruik genomen mogen worden wanneer aan deze voorschriften wordt voldaan.

De gebouwen die zullen worden verbouwd tot woningen moeten immers voldoen aan het Bouwbesluit, waar de brandveiligheidseisen onderdeel van uitmaken.

De concrete uitwerking hiervan krijgt vorm in de verdere uitwerking van het bouwplan.

### *Kanttekeningen*

De ontsluiting van het perceel is niet optimaal.

Het perceel wordt momenteel ontsloten via een inrit op de Achthovenerweg. Deze is direct gelegen na de bocht. Door de krappe vormgeving en de aansluiting is deze ontsluiting niet optimaal. De inrit kan echter niet worden aangepast omdat het gietijzeren hek als rijksmonument is aangewezen en niet aangetast mag worden.

Omdat het landgoed openbaar toegankelijk wordt na het beëindigen van het dierenpension heeft de eigenaar de oplossing voorgesteld een tweede ontsluiting te realiseren vanaf de bestaande inrit op het naastgelegen perceel. Hierdoor wordt bereikbaarheid voor bewoners en bezoekers van het landgoed verbeterd. Het biedt tevens de mogelijkheid een aantal extra bezoekersparkeerplaatsen achter de bestaande bebouwing te realiseren met graskeien. Onderzocht zal worden of de ontsluiting zodanig vorm kan worden gegeven dat deze ook geschikt is voor hulpdiensten. Als blijkt dat dit niet mogelijk is biedt de tweede ontsluiting wel meer mogelijkheden de bestaande ontsluiting te vrijwaren van auto's als compenserende maatregel voor de opkomsttijd van de brandweer.

Om de ontsluiting te realiseren is een omgevingsvergunning voor werken en werkzaamheden, niet zijnde bouwwerken, vereist op grond van het bestemmingsplan Polder Achthoven 2016. Omdat de tweede ontsluiting in beginsel wenselijk wordt geacht is advies ingewonnen op het onderdeel landschap en archeologie bij Erfgoed Leiden. Vanwege de beschermingszone van de regionale waterkering is op dit onderdeel advies gevraagd aan het Hoogheemraadschap van Rijnland.

### *Advies Erfgoed Leiden*

Het aanleggen van een weg is voorstelbaar vanuit de noodzaak het landgoed rendabel te exploiteren. Het landgoed kent oorspronkelijk één toegang en oprijlaan en een nieuw toe te voegen ingang moet hier niet mee concurreren. Het links gelegen perceel is onderdeel van de historische verkaveling. Belangrijk is het open doorzicht de polder in vanaf de Rijn en de agrarische uitstraling van het perceel. Een toegang naar het perceel is in de huidige situatie al aanwezig en passend bij het karakter en de cultuurhistorische waarden ter plaatse. Geadviseerd wordt om zoveel mogelijk aan te sluiten bij het huidige beeld van een agrarische perceelontsluiting vanaf de dijk. Beplanting naast de toegangsweg wordt niet aanbevolen aangezien dat de openheid van het perceel breekt en het contrast tussen het weiland en het beboste landgoed ongedaan maakt.

Afhankelijk van de bodemingrepen wordt mogelijk archeologisch onderzoek vereist.

### *Advies Hoogheemraadschap van Rijnland*

Zowel het ophogen als het aanbrengen van verharding in de kern- en beschermingszone van een waterkering is vergunningplichtig op grond van de Keur Rijnland 2015. Een nieuwe weg is op grond van artikel 2 van de beleidsregel 25.4 Wegen, paden en verharding waterkeringen alleen toegestaan indien deze inclusief het funderingsmateriaal buiten het profiel van vrije ruimte van regionale waterkeringen worden aangelegd. Het profiel van vrije ruimte bevindt zich op een hoogte van NAP plus 0,1 meter. Voor de ophoging van de kering tot aan het profiel van vrije ruimte stelt het Hoogheemraadschap eisen aan de gebruikte materialen.

### *Conclusie*

De ontsluiting is in principe inpasbaar, mits ook aan alle technische vereisten wordt voldaan die het waterschap stelt en de benodigde vergunningen voor de aanleg worden verkregen. En het advies van erfgoed wordt in het verdere overleg met betrokke ne voor de omgevingsvergunning meegenomen.

## **7.2 Terinzalegging ontwerp**

Het ontwerp wijzigingsplan Achthovenerweg 49 zal op grond van het bepaalde in artikel 3.8 Wet ruimtelijke ordening met ingang van XX 2016 gedurende 6 weken ter visie liggen. Gedurende deze termijn wordt een ieder in de gelegenheid gesteld zienswijzen kenbaar te maken aan het college van burgemeester en wethouders. Daarna wordt het wijzigingsplan, al dan niet gewijzigd, vastgesteld door het college.