

# Nota Zienswijzen bestemmingsplan Polder Achthoven 2020

12 juli 2021 - vastgesteld

## Inhoud

|       |                                                                          |    |
|-------|--------------------------------------------------------------------------|----|
| 1     | Inleiding .....                                                          | 2  |
| 2     | Reactie op de zienswijzen .....                                          | 3  |
| 2.1   | Indiener 1 .....                                                         | 3  |
| 2.1.1 | Rijksmonument .....                                                      | 3  |
| 2.1.2 | Bouwvlak .....                                                           | 4  |
| 2.1.3 | Gastenverblijf en/of bed- en breakfast .....                             | 5  |
| 2.2   | Indiener 2 .....                                                         | 5  |
| 2.3   | Indiener 3 .....                                                         | 6  |
| 2.3.1 | Vergroting / correctie van het bouwvlak .....                            | 9  |
| 2.4   | Indiener 4 .....                                                         | 10 |
| 2.5   | Ambtshalve wijziging Achthovenerweg 39 en 39E.....                       | 12 |
| 2.6   | Conclusie .....                                                          | 12 |
| 3     | Staat van wijzigingen .....                                              | 13 |
| 3.1   | Aanpassingen verbeelding .....                                           | 13 |
| 3.1.1 | Opnemen dubbelbestemming Waarde - Cultuurhistorie .....                  | 13 |
| 3.2   | Correctie bouwvlak Achthovenweg 49C overeenkomstig vergunning 2015 ..... | 13 |
| 3.3   | Correctie ligging drinkwaterleidingen .....                              | 13 |
| 3.4   | Aanpassingen regels.....                                                 | 13 |
| 3.4.1 | Voorwaardelijke verplichting saneringsmaatregel.....                     | 13 |

## BIJLAGEN

### 1. Ontvangen zienswijzen geanonimiseerd

# 1 Inleiding

Het ontwerpbestemmingsplan Polder Achthoven 2020 heeft conform artikel 3.8 Wro jo. afd. 3.4 Awb voor zes weken ter inzage gelegen voor zienswijzen.

In deze nota worden de ontvangen zienswijzen op het ontwerpbestemmingsplan samengevat weergegeven, van reactie voorzien en wordt aangegeven of de zienswijzen aanleiding geven om het bestemmingsplan aan te passen ten behoeve van de vaststelling. De zienswijzen geven aanleiding voor een gewijzigde vaststelling.

## Ter inzageperiode

In het kader van de voorbereidingsprocedure heeft het ontwerpbestemmingsplan in de periode van 11 maart t/m 21 april 2021 ter inzage gelegen in het gemeentehuis in Leiderdorp en het was digitaal raadpleegbaar op [www.ruimtelijkeplannen.nl](http://www.ruimtelijkeplannen.nl) (planidentificatie: NL.IMRO.0547.BPachthoven2020-ON01). Binnen deze termijn is iedereen in de gelegenheid gesteld om zienswijzen bij de gemeenteraad kenbaar te maken.

## Ontvangen aantal zienswijzen

Gedurende de ter visielegging zijn 4 zienswijzen ingediend. Door de eigenaar/bewoner van Achthovenerweg 60 is een zienswijze (d.d. 6 april 2021 met gemeentelijk registratiekenmerk Z/20/103403/) ingediend met betrekking tot het bouwvlak en tevens het verzoek om gastenverblijf en/of bed- en breakfast toe te staan in de hooitas. Door Oasen Drinkwater is een zienswijze ingediend (d.d. 14 april 2021 met gemeentelijk registratiekenmerk Z/20/103403/236827) over de beschermingszones van de waterleidingen.

Tijdens de termijn voor het indienen van zienswijzen is er door de bedrijfseigenaar/bedrijfsvoerder van de Achthovenerweg 49C op gewezen dat hij tijdens de termijn van terinzagelegging van het voorontwerpbestemmingsplan een schriftelijke inspraakreactie heeft ingediend over o.a. het opnemen van een groter bouwvlak. Op dit schrijven is abusievelijk niet gereageerd. Daarom heeft indiener verzocht de inspraakreactie van 27 juni 2020, ontvangen op 29 juni 2020 (gemeentelijk registratiekenmerk Z/20/103403/203522) als ingelast te beschouwen als zienswijze tegen het ontwerpbestemmingsplan.

Door de eigenaar/bewoner van Achthovenerweg 51 is een zienswijze ingediend waarin wordt verzocht om het initiatief om de rijksmonumentale varkensstal te verbouwen tot twee zelfstandige woningen te beoordelen in het kader van de bestemmingsplanprocedure. Op grond van de zienswijze wordt door Jurable namens cliënt verzocht om het bestemmingsplan niet overeenkomstig het ontwerp vast te stellen, maar om het bouwinitiatief, inhoudende het realiseren van twee zelfstandige woningen ten behoeve van een bijzondere woonvorm (seniorenwoningen) door verbouwing van een bestaand bijgebouw (varkensstal), daarin op te nemen.

## 2 Reactie op de zienswijzen

### 2.1 Indiener 1

De zienswijze van [indiener 1] heeft betrekking op het bouwvlak op het perceel Achthovenerweg 60 en bevat tevens het verzoek om een gastenverblijf en/of bed- en breakfast toe te staan in de hooitas.

*‘Ik heb kennis genomen van het ontwerp bestemmingsplan ‘Polder Achthoven 2020’. Hierbij maak ik mijn zienswijze bekend.*

*Mijn woning betreft een monumentale boerderij onder Rijksmonumenten toezicht met daarnaast een monumentale hooitas en een traditioneel koetshuis. Mijn verzoek is om de hooitas binnen het bouwvlak te brengen. In het vigerende bestemmingsplan Polder Achthoven 2016 staat de hooitas wel binnen het bouwvlak vermeld. Opmerkelijk is hierbij dat het koetshuis niet in het bouwvlak is getekend terwijl dit bouwwerk al meer dan 100 jaar oud is!*

*Het afbestemmen van het bouwvlak van de hooitas beperkt de gebruiksmogelijkheden van het pand en kan tot planschade leiden. Te meer omdat het behouden van het huidig bouwblok van belang is aangezien de rijksregels voor vergunningsvrij bouwen niet op dit perceel van toepassing zijn, aangezien hier 2 rijksmonumenten op staan.*

*Tevens doe ik het verzoek om in het bestemmingsplan Polder Achthoven 2020 op te nemen dat de monumentale hooitas eventueel als gastenverblijf en/of bed- en breakfast mag worden gebruikt.’*

#### 2.1.1 Rijksmonument

[Indiener 1] geeft in de zienswijze aan dat de woning een monumentale boerderij betreft met daarnaast een monumentale hooitas en een traditioneel koetshuis. Hierdoor zijn de rijksregels voor vergunningsvrij bouwen niet op dit perceel van toepassing.

#### Reactie

[Indiener 1] geeft terecht aan dat de op het perceel aanwezige boerderij (monumentnummer 512177) en hooitas (monumentnummer 512178) een aangewezen rijksmonument is (Hoeve Welgelegen – complexnummer 512176).

De naast de boerderij staande schuur is oorspronkelijk gebouwd als hooitas, stal voor jongvee. Sinds 1983 wordt het boerderijcomplex niet meer voor agrarische doeleinden gebruikt. De locatie is in het bestemmingsplan daarom bestemd voor wonen en voorzien van een bouwvlak voor het hoofdgebouw, waarbinnen één woning is toegestaan.

In lijn met de wijze waarop cultuurhistorische waarden in het bestemmingsplan worden geborgd wordt ambtshalve de dubbelbestemming ‘Waarde – Cultuurhistorie’ op de beschermde complexdelen opgenomen en wordt de maximale goot- en bouwhoogte van de verbeelding geschrapt. De bestaande maatvoeringen worden dus bestemd.

### 2.1.2 Bouwvlak

[Indiener 1] verzoekt om de hooitas op te nemen binnen het bouwvlak. In het vigerende bestemmingsplan Polder Achthoven 2016 staat de hooitas wel binnen het bouwvlak vermeld.

#### Reactie

In het bestemmingsplan Polder Achthoven 2016 zijn de bouwvlakken niet opgenomen volgens de gebruikelijke systematiek van bestemmen. In hoofdstuk 5 van de toelichting (juridische planopzet) wordt toegelicht (pagina 63 t/m 65) hoe de woonbestemming (artikel 12) is opgebouwd in de regels in samenhang met het op de verbeelding opgenomen bouwvlak. Een woonperceel is voorzien van een bouwvlak waarbinnen het hoofdgebouw, de woning, gesitueerd dient te worden. Overige bebouwing buiten het bouwvlak betreft 'erfbebouwing' en is functioneel ondergeschikt aan het hoofdgebouw (daar mag niet in worden gewoond). Het bouwvlak legt dus een relatie met het gebruik van het gebouw, aangezien het bepaald waar het hoofdgebouw gesitueerd mag worden. Het niet opnemen van een aan bouwvlak ter plaatse van de hooitas betekent niet dat deze bebouwing wordt 'wegbestemd'.

Voor de erfbebouwing is de voor Leiderdorp gebruikelijke regeling opgenomen voor bijgebouwen. Deze bepaalt dat de bouwhoogte van vrijstaande bijgebouwen en overkappingen niet meer bedraagt dan de hoogte van de eerste bouwlaag van het hoofdgebouw + 0,3m en niet meer dan 3 m. Voor de hoeveelheid oppervlakte aan bijgebouwen geldt dat meer dan 50% van de voor wonen bestemde gronden voor zover gelegen buiten het bouwvlak onbebouwd blijft.

In afwijking op deze standaardregeling bepaalt artikel 25.3 van de planregels (artikel over bestaande maatvoering) dat in gevallen waarin de bestaande goothoogte, bouwhoogte, oppervlakte en/of inhoud van bouwwerken, die in overeenstemming met het bepaalde in de Woningwet tot stand zijn gekomen afwijkt, die goothoogte, bouwhoogte, oppervlakte en/of inhoud maximaal is toegestaan. Legaal aanwezige bebouwing, zoals de hooitas, wordt dus gerespecteerd en op grond van artikel 25.3 positief bestemd.

Deze wijze van bestemmen strookt met de cultuurhistorische waarde van de hooitas als berging (het thans feitelijke gebruik). Dit neemt niet weg dat herbestemming mogelijk is, mits ook de gevolgen voor de cultuurhistorische waarden zijn beoordeeld. Om de hooitas feitelijk anders in te richten, waar gelet op de huidige situatie ook bouwkundige ingrepen voor nodig zijn, geldt dat op grond van artikel 2.1, eerste lid onder f van de Wabo een vergunning is vereist voor:

*'het slopen, verstoren, verplaatsen of in enig opzicht wijzigen van een rijksmonument of het herstellen, gebruiken of laten gebruiken van een rijksmonument op een wijze waardoor het wordt ontsierd of in gevaar gebracht'*

Uit de zienswijze blijkt op dit moment nog onvoldoende hoe de hooitas zal worden ingericht en gebruikt, waardoor de zienswijze gelet op de mogelijke gevolgen voor de cultuurhistorische waarden op dit moment onvoldoende aanleiding geeft om de hooitas als hoofdgebouw te bestemmen door opname in het bouwvlak dan wel op voorhand een bestemming te geven voor bed & breakfast.

### 2.1.3 Gastenverblijf en/of bed- en breakfast

#### *Reactie*

Herbestemming van de hooitas is niet onmogelijk. Dit heeft een nadere afweging op zowel de planologische aspecten als de gevolgen voor de monumentale waarden. Er dient door de initiatiefnemer aangetoond/onderbouwd te worden dat een herontwikkeling past binnen het gemeentelijk beleidskader 'behoud agrarisch erfgoed'. Het direct opnemen van de mogelijkheid voor een bed & breakfast is zonder concreet plan niet wenselijk. Ten aanzien van (bouwkundige) veranderingen die gevolgen kunnen hebben voor het monument geldt dat een nadere beoordeling dient plaats te vinden. Indien hiertoe een aanvraag wordt ingediend kan het verzoek integraal worden getoetst op de relevante beoordelingskaders en kan het college van burgemeester en wethouders gebruik maken van de in het bestemmingsplan opgenomen afwijkingsbevoegdheid voor het toestaan van een bed & breakfast in een bijgebouw.

#### *Conclusie*

De verzoeken uit de zienswijze worden niet gehonoreerd in het bestemmingsplan. De regeling voor de bescherming van monumenten blijkt op dit perceel niet te zijn opgenomen. Dit wordt alsnog geregeld door het opnemen van de dubbelbestemming 'waarde – cultuurhistorie' op de rijksmonumentale bebouwing.

### 2.2 Indiener 2

De zienswijze van [indiener 2] heeft betrekking de bescherming van de in het plangebied aanwezige drinkwaterleidingen.

Binnen het gebied van het ontwerpbestemmingsplan Polder Achthoven 2020 liggen diverse drinkwatertransportleidingen, een 400 mm HPE en een 500 mm PVC. [Indiener 2] verzoekt om rekening te houden met deze drinkwatertransportleidingen. Een kaart met deze transportleidingen is toegevoegd waarvan het DWG-bestand ter beschikking is gesteld. Verzocht wordt om de strookbreedte die behoort bij de drinkwaterleidingen expliciet te bestemmen voor 'drinkwatervoorzieningen'.

|                    |                                                |
|--------------------|------------------------------------------------|
| Doorsnede leiding: | Totale strookbreedte:                          |
| 300-500 mm         | 5 m (2,5 meter aan weerszijden van de leiding) |

Binnen deze strookbreedte dient bij de uitvoering van de werkzaamheden rekening te worden gehouden met de drinkwaterleidingen. Tevens mogen er op deze strook geen bebouwing of belemmeringen uit andere hoofde aanwezig zijn.

#### *Reactie*

Op de verbeelding en in de planregels zijn de drinkwaterleidingen uit de ontvangen bestanden bestemd voor 'Leiding – Water' door middel van een zogeheten dubbelbestemming (artikel 17). De beschermende zone ten opzichte van de hartlijn van de leiding is vastgelegd door de breedte van deze dubbelbestemming op de verbeelding. Deze strookbreedte bedraagt 5 meter, 2,5 meter aan weerszijden van de hartlijn van de leiding, zoals wordt verzocht door [indiener 2].

In afwijking van het bepaalde bij de andere bestemmingen mag alleen ten behoeve van (het onderhoud/beheer van) de waterleidingen worden gebouwd. Van deze bepaling kan uitsluitend worden afgeweken mits advies is verkregen van de leidingbeheerder. In geval van samenloop met andere dubbelbestemmingen geldt aanvullend dat ook van de andere relevante instanties advies verkregen dient te worden alvorens de vergunning kan worden verleend. Dit geldt ook voor de op grond van artikel 17.4.1 omgevingsvergunningplichtige werken. Werkzaamheden in de bodem zijn dus alleen toegestaan nadat hiervoor een omgevingsvergunning is verleend nadat advies is ingewonnen bij de waterbeheerder.

Met deze wijze van bestemmen voldoet de gemeente Leiderdorp aan haar zorgplicht voor de bescherming van de drinkwaterleidingen binnen de ruimtelijke ordening.

De ligging van de genoemde leidingen en beschermingszones zijn gecontroleerd. De 500 mm PVC leiding was op een iets andere locatie op de verbeelding opgenomen. Deze is aangepast op basis van de aangeleverde gegevens. De 400 mm HPE leiding was wel op de juiste locatie opgenomen.

### **Conclusie**

De leidingen zijn geverifieerd op basis van de DWG van [indiener 2] en bleken niet geheel correct te zijn bestemd qua ligging. Dit is gecorrigeerd op de verbeelding.

### **2.3 Indiener 3**

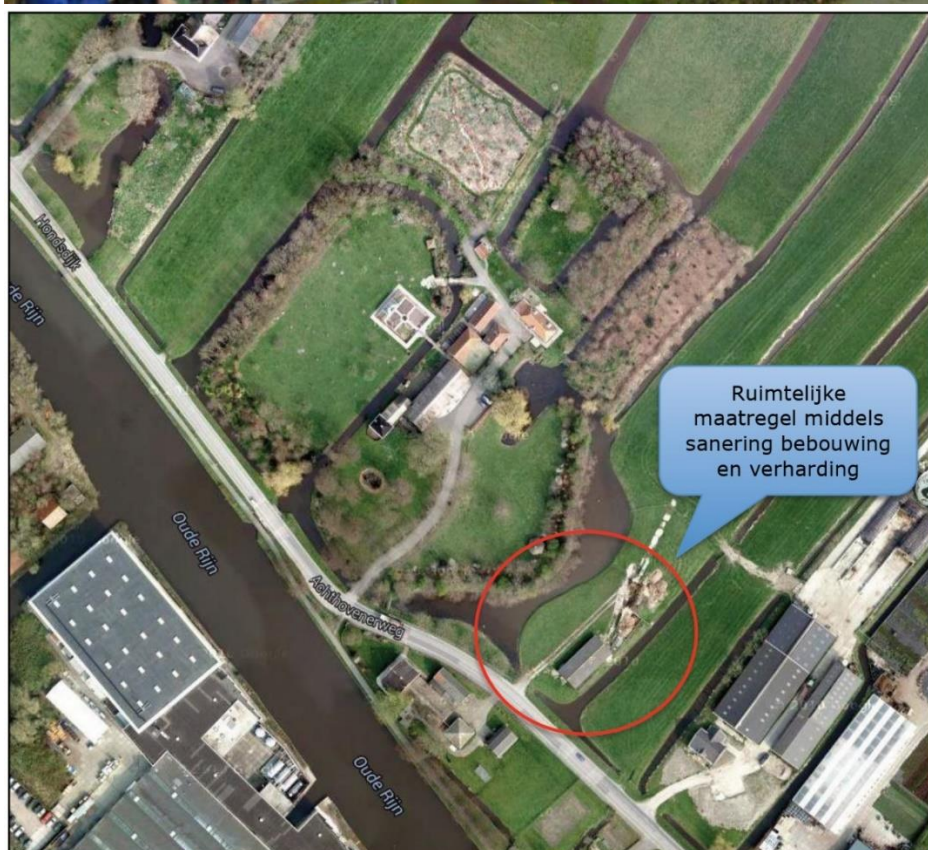
De zienswijze van [indiener 3] bevat het verzoek om het bouwvlak op de verbeelding te corrigeren en tevens te vergroten naar 2 hectare. Bij de zienswijze is een afbeelding opgenomen waarop de gewenste vergroting is aangeduid. Deze vergroting maakt het bouwvlak in totaal ca. 1 hectare. In de zienswijze wordt tevens verzocht om een mogelijkheid op te nemen voor het plaatsen van een kleine windmolen (type E.A.Z.-Twaalf). De masthoogte (15 meter) plus rotorblad (diameter 12 meter) resulteren gezamenlijk in een tophoogte van ca. 20 meter.

### **Overleg**

Op 22 april 2021 is er telefonisch contact geweest tussen de gemeente en [indiener 3]. Er is op 19 mei 2021 een locatiebezoek geweest om [indiener 3] de gelegenheid te geven de zienswijze nader toe te lichten. [Indiener 3] heeft erop gewezen dat in 2015 reeds een vergroting van het bouwvlak is vergund. Abusievelijk is dit bouwvlak niet zodanig overgenomen in het bestemmingsplan Polder Achthoven 2016. [indiener 3] verzoekt dit bouwvlak van 1 hectare overeenkomstig de vergunde situatie op te nemen in het bestemmingsplan Polder Achthoven 2020.

Voor de vergunning uit 2015 waren enkele saneringsmaatregelen voorwaardelijk in het kader van landschappelijke inpassing. Ten behoeve van de vergunde uitbreiding is een paragraaf met saneringsmaatregelen als onderdeel van de vergunning opgenomen. Uitgaande van deze inpassing heeft de provincie de uitbreiding binnen de landgoedbiotoop destijds goedgekeurd (tegen de ontwerpvergunning was door de provincie een zienswijze ingediend). De landschappelijke inpassing is voorwaardelijk voor de vergroting van het bouwvlak.

Situatie voor de uitbreiding:



Afbeelding 4.9: Landgoedbiotoop aan de Achthovenerweg 49 te Leiderdorp.  
Afkomstig uit de vergunning van 2015



*Feitelijke situatie*

Na oplevering van de nieuwe stal is meermaals gesproken met [indiener 3] over de uitvoering van de saneringsmaatrel. [indiener 3] heeft de schuur weliswaar verwijderd, maar de saneringsmaatregel is tot op heden feitelijk nog steeds niet volledig uitgevoerd. De verharding die zou worden verwijderd wordt thans feitelijk gebruikt voor opslag. Tevens is een ruige mestopslag gerealiseerd.

[Indiener 3] is bereid de saneringsmaatregel uit te voeren indien hiervoor uitstel kan worden gegeven. [Indiener 3] is van mening dat de saneringsmaatregel pas geheel kan worden uitgevoerd als hij beschikt over voldoende financiële middelen en de tijd heeft gekregen om binnen het bouwvlak terrein hiervoor geschikt te maken.

Afgesproken is dat de saneringsmaatregel onderdeel zal uitmaken van het bestemmingsplan, met een termijn voor uitvoering van maximaal 2 jaar na vaststellingdatum van het bestemmingsplan Polder Achthoven 2020. Na het verstrijken van deze termijn kan het college handhavend optreden door bestuursdwang toe te passen.

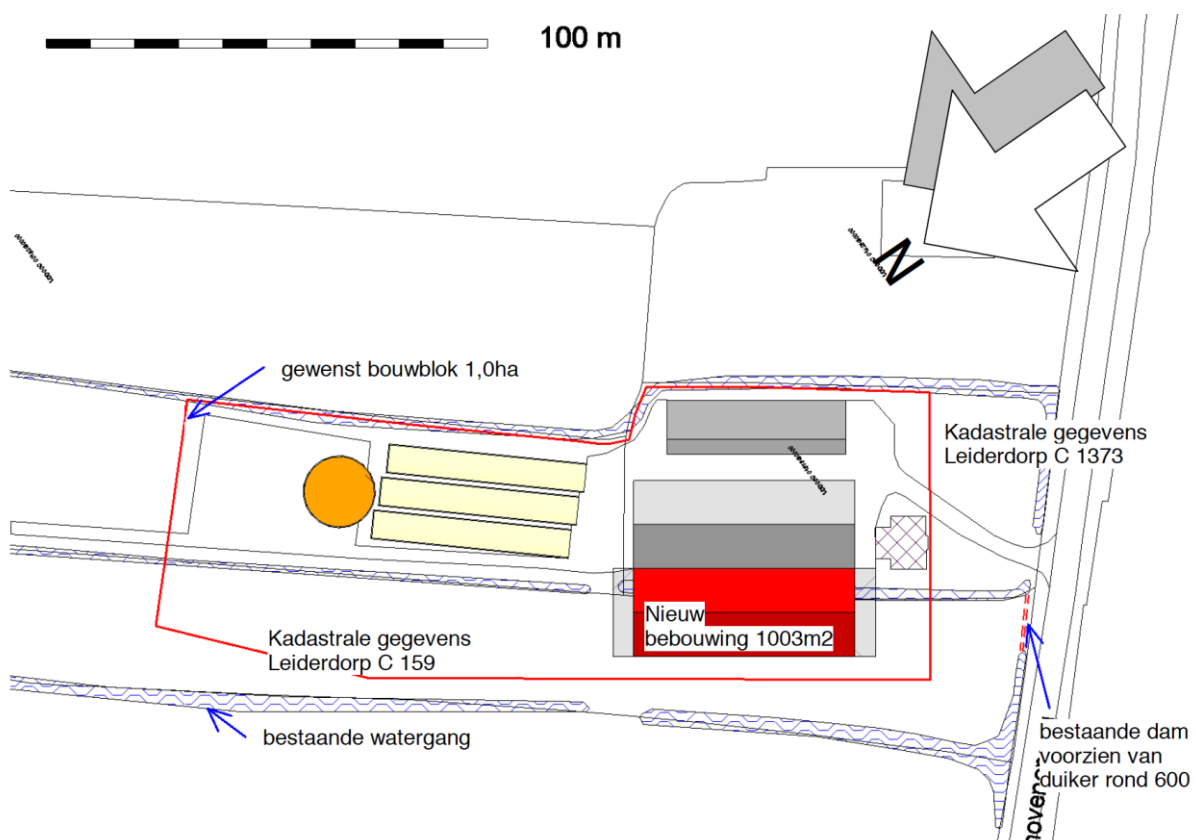
### *Windmolen*

Vanuit de gemeente is aangegeven dat er thans nog geen ruimtelijk beleidskader is op de plaatsing van windmolens bij agrarische bedrijven. Door [indiener 3] is aangegeven dat hier op dit moment nog geen concreet plan voor is vanwege het ontbreken van de financiering. Omwille van de ruimtelijke impact is het gewenst nader beleid te ontwikkelen voor de plaatsing van dergelijke windmolens in het buitengebied. Het verzoek ad hoc via een gewijzigde vaststelling van het bestemmingsplan honoreren doet geen recht aan de gewenste participatie en zou tevens ongewenste precedentwerking tot gevolg kunnen hebben bij het ontbreken van een beleidskader.

In de gemeentelijke Omgevingsvisie die momenteel wordt voorbereid kan beleid worden geformuleerd voor dergelijke windturbines in het buitengebied. [Indiener 3] heeft aangegeven zich vooralsnog in die werkwijze te kunnen verengingen. Het staat indiener uiteraard vrij om vooruitlopend alsnog een concreet verzoek formeel in te dienen.

### 2.3.1 Vergroting / correctie van het bouwvlak

[indiener 3] geeft terecht aan dat begrenzing van het bouwvlak niet geheel overeenkomt met de vergunde situatie voor de opslag en verhardingen. Via een zogeheten afwijkingsprocedure is in 2015-2016 een uitbreiding van de stallen en erfverharding vergund. Het bouwvlak is daarmee vergroot van 0,5 naar 1 hectare. Onderdeel van de vergunning betreft de ruimtelijke onderbouwing en de bijbehorende onderzoeksrapportages. Voorwaardelijk voor het vergroten van de stal en het verruimen van het bouwvlak betreft uitvoering van de in ruimtelijke onderbouwing opgenomen landschappelijke inpassingsmaatregel.



Afbeelding 4.1: Uitsnede voorgenomen ontwikkeling op planlocatie.

*‘Om de voorgenomen bedrijfsontwikkeling mogelijk te maken, dient het bouwvlak vergroot te worden van de huidige 0,5 hectare tot 1,0 hectare in de gewenste situatie. Aan de voorzijde van het huidige bouwvlak vervalt het bouwvlak gedeeltelijk daar waar geen gebouwen zijn gesitueerd, deze oppervlakte komt ten goede aan het gewenste oppervlakte voor het nieuwe bouwvlak.’*

Aangezien het bouwvlak van 1 hectare de onherroepelijk vergunde situatie betreft wordt deze correctie wordt doorgevoerd op de verbeelding.

Omdat het bouwvlak in het bestemmingsplan wordt opgenomen wordt ten aanzien van de voorwaarde inzake het saneren van verharding en opslag een voorwaardelijke verplichting met een uiterlijke uitvoeringstermijn van 2 jaar opgenomen in de planregels.

## 2.4 Indiener 4

[Indiener 4] verzoekt om het voorgenomen bouwinitiatief zoals verbeeld in de bouwtekening bij de zienswijze, inhoudende het realiseren van twee zelfstandige woningen ten behoeve van een bijzondere woonvorm (seniorenwoningen) door verbouwing van een bestaand bijgebouw (varkensstal), daarin op te nemen.

### Reactie

Op het perceel is reeds een planologische basis voor in totaal 8 zelfstandige woningen. Het uitgangspunt om de bestemming van één woning te verruimen tot reeds in totaal 8 zelfstandige woningen betrof het behoud met de nadruk op versterking van kwaliteiten.

Daaronder valt bijvoorbeeld het verbeteren van karakteristieke elementen aan bebouwing en het verbeteren van de erfinrichting.

In de zienswijze wordt aangegeven dat de splitsingen een positief effect hebben gehad op het behoud en onderhoud van de monumenten.

Op basis van de situatie uit 2008 tot aan de huidige situatie, constateren wij tevens een steeds intensiever gebruik op het perceel, gepaard gaande met steeds meer gerealiseerde verharding, opstallen (overkappingen) en buitenopslag, waardoor de oorspronkelijke uitstraling, erfinrichting en samenhang tussen de bebouwing verloren dreigt te gaan.



Luchtfoto 2008



Luchtfoto 2020

In het beleidskader behoud agrarisch erfgoed is als uitgangspunt vastgelegd dat nieuwe ontwikkelingen kwaliteiten dienen te versterken met behoud van de cultuurhistorische waarden. In de eerdere gesprekken die zijn gevoerd met [indiener 4] over de tot op heden vergunde splitsingen is telkens aangegeven dat het beleid er niet op is gericht om zoveel mogelijk woningen in monumentale opstallen te realiseren.

Medewerking kan worden verleend aan wonen bij karakteristieke erfbebouwing met behoud van het oorspronkelijke bebouwingskarakter en de erfinrichting.

Het verlenen van planologische medewerking aan het verbouwen van de varkensstal naar woonruimten met tuinen en bergingen past niet binnen de doelstelling van het beleid om de bestaande kwaliteiten te versterken. De oorspronkelijke erfinrichting en samenhang tussen de bebouwing wordt hierdoor aangetast.

Van de erfgoeddeskundige van Erfgoed Leiden en Omstreken is een negatief advies ontvangen over de beoogde verandering aan het object. Het bijgevoegde ontwerp is veel te ingrijpend voor het karakter van de rijksmonumentale schuur. Het maken van dakkapellen en glazenpuien (en de aangebouwde bergingen) zijn zeer ongewenst bij deze eenvoudige stal. De erfgoeddeskundige acht de kans dat dit ontwerp, die door de functiewijziging ook voorgelegd moet worden aan de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed (RCE) als aanvraag om monumentverandering (ingevolge artikel 2.1, eerste lid onder f van de Wabo), een vergunning krijgt nihil.

Ingevolge artikel 3.1.6 lid 1 onder f en lid 5 onder a Besluit ruimtelijke ordening dient de toelichting inzicht te geven over de uitvoerbaarheid van het plan. Vanwege de op voorhand vast te stellen onaanvaardbare gevolgen voor de monumentale waarden stellen wij vast dat het bouwplan vanuit het oogpunt van goede ruimtelijke ordening niet uitvoerbaar is.

## **Conclusie**

De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

### **2.5 Ambtshalve wijziging Achthovenerweg 39 en 39E**

In het nieuwe bestemmingsplan worden panden met cultuurhistorische waarden beschermd via een zogeheten dubbelbestemming Waarde – Cultuurhistorie. Naar aanleiding van een aanvraag om een omgevingsvergunning voor een verbouwing van het pand Achthovenerweg 39 is gebleken dat dit pand ten onrechte is voorzien van de dubbelbestemming Waarde – Cultuurhistorie. Dat geldt eveneens voor het pand Achthovenerweg 39E. Derhalve wordt deze aanduiding op die locaties van de verbeelding verwijderd.

### **2.6 Conclusie**

Een aantal zienswijzen geven aanleiding tot aanpassing van het bestemmingsplan. Daarnaast is er een ambtshalve wijziging nodig. Het overzicht is verwerkt in de staat van wijzigingen.

## **3 Staat van wijzigingen**

### **3.1 Aanpassingen verbeelding**

#### **3.1.1 Opnemen dubbelbestemming Waarde - Cultuurhistorie**

De zienswijzen geven aanleiding op de locaties Achthovenerweg 60 en Achthovenerweg 51 de dubbelbestemming 'Waarde – Cultuurhistorie' op de verbeelding op te nemen op de rijksmonumentale bebouwing die hier nog niet van was voorzien. Ter plaatse van het pand Achthovenerweg 39 wordt deze aanduiding verwijderd.

### **3.2 Correctie bouwvlak Achthovenweg 49C overeenkomstig vergunning 2015**

Het bouwvlak wordt aangepast overeenkomstig de vergunde situatie uit 2015.

### **3.3 Correctie ligging drinkwaterleidingen**

De ligging van een drinkwaterleiding wordt aangepast op de verbeelding overeenkomstig de hiertoe aangeleverde DWG-file.

### **3.4 Aanpassingen regels**

#### **3.4.1 Voorwaardelijke verplichting saneringsmaatregel**

De saneringsmaatregel voor het vergroten van het bouwvlak bij Achthovenerweg 49C, zoals omschreven en verbeeld in de ruimtelijke onderbouwing bij de vergunning van 2015, wordt geborgd in de planregels van het bestemmingsplan in de vorm van een voorwaardelijke verplichting.

XXXXXXXXXXXX  
XXXXXXXXXXXX  
XXXXXXXXXXXX

Betreft: zienswijze ontwerpbestemmingsplan 'Polder Achthoven 2020'

Aan de raad van gemeente Leiderdorp  
Postbus 35  
2350 AA Leiderdorp

Leiderdorp, 6 april 2021

Geachte raad van gemeente Leiderdorp

Ik heb kennis genomen van het ontwerp bestemmingsplan 'Polder Achthoven 2020'. Hierbij maak ik mijn zienswijze bekend.

Mijn woning betreft een monumentale boerderij onder Rijksmonumenten toezicht met daarnaast een monumentale hooitas en een traditioneel koetshuis.

Mijn verzoek is om de hooitas binnen het bouwvlak te brengen.

In het vigerende bestemmingsplan Polder Achthoven 2016 staat de hooitas wel binnen het bouwvlak vermeld. Opmerkelijk is hierbij dat het koetshuis niet in het bouwvlak is getekend terwijl dit bouwwerk al meer dan 100 jaar oud is!

Het afbestemmen van het bouwvlak van de hooitas beperkt de gebruiksmogelijkheden van het pand en kan tot planschade leiden.

Te meer omdat het behouden van het huidig bouwblok van belang is aangezien de rijksregels voor vergunningsvrij bouwen niet op dit perceel van toepassing zijn, aangezien hier 2 rijksmonumenten op staan.

Tevens doe ik het verzoek om in het bestemmingsplan Polder Achthoven 2020 op te nemen dat de monumentale hooitas eventueel als gastenverblijf en/of bed- en breakfast mag worden gebruikt.

Graag ontvang ik een ontvangstbevestiging t.a.v. deze zienswijze.

Zou u de ontvangstbevestiging en verdere correspondentie ook naar mijn zaakwaarnemer kunnen sturen: XXXXXXXXXXXX

Met vriendelijke groet

XXXXXXXXXX  
XXXXXXXXXX



Gemeente Leiderdorp  
T.a.v. het College van Burgemeester en Wethouders  
Postbus 35  
2350 AA LEIDERDORP

### **Zienswijze ontwerpbestemmingsplan Polder Achthoven 2020**

Geacht College van Burgemeester en Wethouders,

Vanaf 11 maart t/m 21 april 2021 ligt het ontwerpbestemmingsplan Polder Achthoven 2020 van uw gemeente ter inzage. Graag willen wij op dit ontwerpbestemmingsplan reageren.

#### **Drinkwaterleidingen**

Oasen heeft de wettelijke plicht om de infrastructuur die noodzakelijk is voor de productie en distributie van drinkwater in haar verzorgingsgebied in stand te houden en te brengen. Een dergelijke zorgplicht geldt niet alleen voor de waterwinfunctie zelf, maar ook voor de watervoorzieningswerken (o.a. zuiveringsstations, drinkwaterleidingen) die ten behoeve van de drinkwaterproductie en distributie in het betreffende gebied aanwezig zijn. Binnen het gebied van het ontwerpbestemmingsplan Polder Achthoven 2020 liggen diverse drinkwatertransportleidingen, een 400 mm HPE en een 500 mm PVC. Oasen verzoekt u rekening te houden met deze drinkwatertransportleidingen. Een kaart met deze transportleidingen is toegevoegd. U kunt op verzoek het bestand van deze drinkwaterleidingen ook als DWG-bestand ter beschikking krijgen.

13 april 2021

Ons kenmerk  
TSE/tse/37278/21

Bijlagen  
1

Voor informatie:  
jz@oasen.nl

#### **Zorgplicht**

Zoals uw gemeente bekend zal zijn, is wetgeving rondom de drinkwatervoorziening van kracht, namelijk de Drinkwaterwet en bijbehorende regelingen. De Drinkwaterwet legt niet alleen aan de drinkwaterbedrijven eisen op, maar ook aan het Rijk, de provincies en gemeenten. Met name de bescherming van de drinkwater-belangen is een belangrijke eis die door de Drinkwaterwet wordt opgelegd aan bestuursorganen (art. 2 DWW). Om die reden verzoekt Oasen u bij actualisatie van het plan ook de functies voor de waterwinning- en distributie expliciet mee te nemen en te bestemmen.

#### **Plankaart**

Om de drinkwaterleidingen te kunnen handhaven en onderhouden dient de bereikbaarheid van deze drinkwaterleidingen te allen tijde gegarandeerd te worden. Wij willen u dan ook verzoeken deze drinkwaterleidingen altijd in de plankaart en toelichting op te nemen, daar bij de ontwikkelingen binnen het grondgebied zeker met de aanwezigheid van onze drinkwaterleidingen rekening gehouden zal moeten worden

Oasen N.V.

Nieuwe Gouwe O.Z. 3  
Postbus 122  
2800 AC Gouda

T 0182 59 33 11  
www.oasen.nl

KvK 290.10639  
BTW 001998079 B01

#### **Strookbreedte**

Graag willen wij u ook attenderen op de strookbreedte die behoort bij de drinkwaterleidingen.

|                    |                                                |
|--------------------|------------------------------------------------|
| Doorsnede leiding: | Totale strookbreedte:                          |
| 300-500 mm         | 5 m (2,5 meter aan weerszijden van de leiding) |

Deze strookbreedte is van groot belang en dient dan ook expliciet bestemd te worden als 'Drinkwatervoorzieningen'. Binnen deze strookbreedte dient bij de uitvoering van de

werkzaamheden rekening te worden gehouden met de drinkwaterleidingen. Tevens mogen er op deze strook geen bebouwing of belemmeringen uit andere hoofde aanwezig zijn.

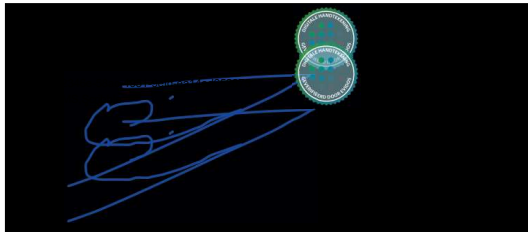
### **Tot slot**

Drinkwaterbelangen zijn belangen die adequaat beschermd dienen te worden. Hiertoe hebben gemeenten ook een zorgplicht toebedeeld gekregen. De Drinkwaterwet is er duidelijk over. In deze brief doen wij een dringend beroep op u om deze zorgplicht de aandacht te geven die de wet daaraan stelt, juist als het gaat om ruimtelijke ordening. De drinkwaterleidingen dienen dan ook expliciet bestemd te worden. Gezien het belang hiervan willen wij u vragen ons op de hoogte te houden van de ontwikkelingen.

### **Vragen?**

Indien u vragen heeft, dan kunt u ons een e-mail sturen. Ons e-mailadres is [jz@oasen.nl](mailto:jz@oasen.nl).

Met vriendelijke groet,  
Oasen



Bijlage(n): 1

- Kaart transportleidingen binnen het gebied ontwerpbestemmingsplan Polder Achthoven 2020

13 april 2021

Ons kenmerk  
TSE/tse/37278/21

ONTVANGEN 29 JUN 2020

Indiener 3

Datum: 27 juni 2020

Aan: College van B&W

Onderwerp: Inspraakreactie voorontwerp bestemmingsplan Polder Achthoven

Geacht college,

De melkveehouderij staat op het ogenblik net als de maatschappij voor grote uitdagingen, zoals de energietransitie en de beheersing van de stikstofuitstoot. Omdat tijd hierbij een belangrijke factor is, verzoek ik u de begrenzing van het bouwblok voor Achthovenerweg 49c te vergroten, zoals in bijlage A is aangegeven.

Om mijn agrarische onderneming energieneutraal te maken, verzoek u in het bestemmingsplan bepalingen op te nemen, die het mogelijk maken een windmolen te kunnen plaatsen zoals u in bijlage B1 en B2 kan zien.

In welke richting gaan wij met de beheersing van de stikstofuitstoot: kringlooplandbouw, luchtwassers, vast mest, mestraffinage, grasraffinage, monovergisting of anders? Het is duidelijk dat er ruimte nodig is voor innovaties.

N.B. Een herziening van de bouwbebegrenzing is mijn inziens noodzakelijk, daar een deel van vergunde bebouwing buiten de grens ligt. Zie bijlage C.

Installaties bouwen tussen de openbare weg en bedrijfswoning zijn geen opties.

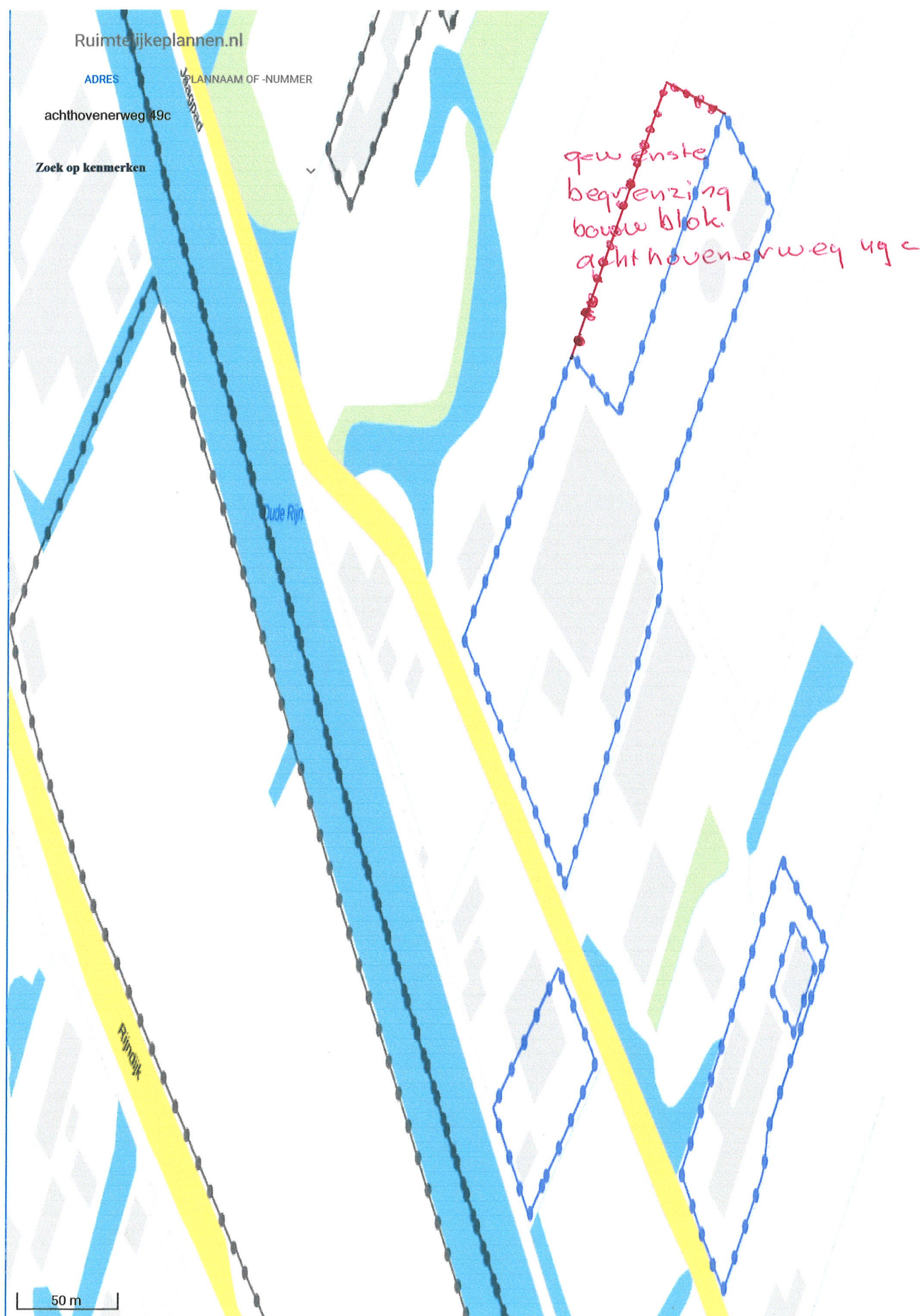
De omgevingsvisie Zuid-Holland biedt ruimte voor een doelmatig volwaardig agrarisch bedrijf van maximaal 2 ha als bouwperceel! Zie bijlage D

Wat is er gebeurd met het verzoek namens mts. A.Roest door Stalbouw.NL gedateerd op 27 juni 2013?

Tijd is kostbaar, daarom neem beide verzoeken op in het bestemmingsplan, dat geeft u als college een voorsprong op de uitdagingen die voor ons liggen!



Z/20/103403/203522  
1 juli 2020



የገንዘብ ልማት

# Bijlage B1



De kleinschalige windmolen in combinatie met zonnepanelen en een beperkte energieopslag heeft de toekomst op het platteland. Omdat er vaak wind is, vormt de windmolen de basis van dit energiesysteem. Wij leveren ook de panelen en de energieopslag.

Een kleinschalige windmolen moet enerzijds betrouwbaar zijn en een goed rendement geven. Anderzijds moet de molen inpasbaar zijn in de omgeving en in het energienetwerk. Met deze uitgangspunten hebben we de E.A.Z.-Twaalf ontwikkeld.

**Model**

**EAZ-Twaalf**

Rotor diameter

12 m

## Bijlage B2

|                               |                 |
|-------------------------------|-----------------|
| Mast hoogte                   | 15 m            |
| Vermogen                      | 15 kW           |
| Gemiddelde opbrengst bij 5m/s | 33.000 kWh/jaar |
| Levensduur                    | >20 jaar        |

De E.A.Z.-Twaalf heeft een relatief grote rotordiameter om veel wind te vangen en een relatief kleine generator om gelijkmatig stroom af te geven. Met een degelijk ontwerp en met slimme mechanische oplossingen wordt storingsgevoelige elektronica voorkomen en wordt een lange levensduur behaald. Door de schaal van de molen en door het gebruik van natuurlijke materialen blijft de ruimtelijke kwaliteit van de omgeving gewaarborgd.

De E.A.Z.-Twaalf wordt gebruiksklaar opgeleverd. Dat betekent dat we niet alleen de molen en eventueel de zonnepanelen en de energieopslag leveren, maar ook de vergunning, de eventuele subsidies en de netaansluiting voor u regelen. Volledig ontzorgd van A tot Z.







# Bijlage D

## Agrarische bebouwing en bedrijfsvoering

### *Beleidskeuze*

De provincie wil nieuwe bebouwing in het landelijk gebied beperken om zo de openheid te handhaven. Agrarische ontwikkelingen (in de vorm van bebouwing en kassen) vinden plaats op bouwpercelen of anderszins geconcentreerd en houden rekening met de aanwezige kenmerken en waarden. Nieuwvestiging van intensieve veehouderij wordt niet toegelaten binnen de provincie. Intensieve veehouderij is vanwege de schaal en de aard van de bedrijfsvoering en de daarmee samenhangende ruimtelijke verschijningsvorm, in het algemeen niet passend bij het Zuid-Hollandse landschap en het karakteristieke gebruik daarvan.

Glastuinbouw en boom- en sierteelt staat de provincie alleen toe in de daarvoor aangewezen gebieden.

### *Toelichting*

#### *Omschrijving*

De provincie biedt ruimte voor een vitale landbouw die waar mogelijk bijdraagt aan behoud en versterking van de landschappelijke kernkwaliteiten en de biodiversiteit. Om de openheid van het landelijk gebied te handhaven, is het oprichten van agrarische bebouwing mogelijk indien deze noodzakelijk en doelmatig is voor de bedrijfsvoering van volwaardige agrarische bedrijven en wordt geconcentreerd op een bouwperceel met een omvang van maximaal 2 hectare. Indien nodig is extra ruimte voor verbreding van activiteiten (met bijvoorbeeld zorg, recreatie of duurzame energieopwekking) met ten hoogste 0,5 ha mogelijk.

Gebleken is dat akkerbouwbedrijven omwille van een duurzame en efficiënte bedrijfsvoering soms behoefte hebben aan schaalvergroting. Voor deze bedrijven is er de mogelijkheid om een nabijgelegen bedrijf over te nemen en een aaneengesloten bouwperceel van meer dan 2 hectare te gebruiken. Het bouwperceel bedraagt in dit geval niet meer dan de omvang die de bouwpercelen van beide bedrijven in eerste instantie omvatten. Voorwaarde is dat het bouwperceel met de opstallen van het achtergelaten bedrijf worden gesaneerd. Voor de bedrijfswoning kan eventueel een uitzondering worden gemaakt als omzetting naar een burgerwoning ter plaatse past in het provinciale beleid voor ruimtelijke kwaliteit.

Intensieve veehouderij is vanwege de schaal en de aard van de bedrijfsvoering en de daarmee samenhangende ruimtelijke verschijningsvorm, in het algemeen niet passend bij het Zuid-Hollandse landschap en het karakteristieke gebruik daarvan. Nieuwvestiging van intensieve veehouderij, zowel als hoofdtak of als neventak, wordt daarom niet toegelaten binnen de provincie. Bestaande bedrijven (met uitzondering van geitenhouderijen) kunnen zich net als andere agrarische bedrijven ontwikkelen en verplaatsen.

Als intensieve veehouderij wordt beschouwd het houden en fokken van geiten, slacht-, leg- en pelsdieren in gebouwen, al dan niet met beperkte mogelijkheden voor uitloop of weidegang. In de Zuid-Hollandse praktijk gaat het in het bijzonder om varkens, pluimvee, melkgeiten en mestkalveren.

In de verordening zijn gebieden aangewezen voor de ontwikkeling van glastuinbouw en boom- en sierteelt. Bij agrarische bedrijven die zijn gevestigd buiten die gebieden is glastuinbouw en boom- en sierteelt uitgesloten. Voor al bestaande volwaardige bedrijven buiten de aangewezen gebieden bevat de verordening regels voor de maximale oppervlakte van kassen: 2 hectare bij een glastuinbouwbedrijf en 300 m<sup>2</sup> bij een boom- en sierteeltbedrijf. De verordening biedt daarenboven nog de mogelijkheid van 'glas-voor-glas'.

Ook voor bollenteelt zijn gebieden aangewezen. Buiten die gebieden is bollenteelt echter niet uitgesloten.

### *Motivering*



# ONTVANGSTBEVESTIGING

leiderdorp

Naam: .....

Straat: .....

Postcode: .....

Onderwerp brief: ..... *Inspanningsreactie* .....

Bestemd voor: ..... *college van B en W* .....

Geachte heer/mevrouw,

Hierbij bevestigen wij de ontvangst van uw brief op (datum) ..... *25-6-2020* ....., die door u persoonlijk bij de receptiebalie van het gemeentehuis van Leiderdorp is afgegeven.

Met vriendelijke groet,

Gemeentestempel



(handtekening + naam medewerker Serviceplein)



GEMEENTEHUIS  
WILLEM-ALEXANDERLAAN 1  
2351 DZ LEIDERDORP

POSTBUS 35  
2350 AA LEIDERDORP

071 54 58 500  
INFO@LEIDERDORP.NL  
WWW.LEIDERDORP.NL



Indiener 4

**AANGETEKEND**

De raad van de gemeente Leiderdorp  
Postbus 35  
2350 AA Leiderdorp  
Zienswijze ontwerpbestemmingsplan 'Polder Achthoven 2020'

Jurable  
Middel Broekweg 120a  
2675 KJ Honselersdijk  
T. 0174 - 64 38 92  
F. 0174 - 62 27 86  
E. [info@jurable.nl](mailto:info@jurable.nl)  
I. [www.jurable.nl](http://www.jurable.nl)

Honselersdijk, 20 april 2021

Uw ref. :  
Ons dossiernr. : J21110  
Onze ref. : J21110210413zienswijzeIK

**Betreft: Zienswijze ontwerpbestemmingsplan 'Polder Achthoven 2020'**

Geachte raad,

1. Door deze en derhalve tijdig brengt ondergetekende, [REDACTED] kantoorhoudende aan de Middel Broekweg nr. 120A te (2675 KJ) Honselersdijk, in haar hoedanigheid van vertegenwoordiger van de heer [REDACTED] gevestigd aan de [REDACTED] Leiderdorp, een zienswijze naar voren over een door U ter inzage gelegd ontwerpbestemmingsplan 'Polder Achthoven 2020' (NL.IMRO.0547.BPachthoven2020-ON01). De zienswijze van cliënt richt zich op het volgende:

**Feitelijke situatie:**

2. [REDACTED] van het perceel kadastraal bekend als gemeente Leiderdorp sectie C nummer 1424. Op dit perceel bevindt zich een gebouwencomplex, waaronder een woonboerderij, een wagenschuur en een varkensstal. De varkensstal bevindt zich links van de andere gebouwen, enigszins los van de rest van het complex (zie **bijlage 1** voor een weergave van de situatie). De oppervlakte hiervan is circa 110 m<sup>2</sup> en het wordt momenteel gebruikt voor opslag.

3. Dit complex heeft een rijksmonumentstatus (zie **bijlage 2** voor de omschrijving van het complex 512169). De woonboerderij is gesplitst in zes woningen en in de voormalige wagenschuur zijn twee woningen gesitueerd. Momenteel zijn alle woningen verhuurd en in gebruik. De splitsing heeft een positief effect gehad op het behoud en onderhoud van de monumenten. Om in de parkeergelegenheid te voorzien zonder verrommeling van het landschap zijn de parkeerplaatsen in het verlengde van de achtererf aangelegd, uit het zicht van de openbare weg.

### **Het bouwinitiatief:**

4. Cliënt heeft het plan opgevat om de varkensstal naar twee zelfstandige woningen ten behoeve van een bijzondere woonvorm (seniorenwoningen) te verbouwen. In **bijlage 3** kunt U de bouwtekeningen vinden. Graag verzoek ik u om dit initiatief in het nieuwe bestemmingsplan op te nemen.
5. In eerdere jurisprudentie van de Afdeling is bepaald dat een particulier initiatief in het nieuwe bestemmingsplan mogelijk kan worden gemaakt als dat initiatief voldoende concreet is, tijdig kenbaar is gemaakt en de ruimtelijke aanvaardbaarheid daarvan kan worden aangetoond ten tijde van de vaststelling van het plan op basis van de op dat moment bekende gegevens. In het vervolg zet ik uiteen waarom het initiatief van cliënt beoordeeld dient te worden in het kader van de bestemmingsplanprocedure.

### Voldoende concreet:

6. Een initiatief is voldoende concreet als op basis van de omschrijving de benodigde onderzoeken kunnen worden verricht. Hiervoor dient in ieder geval duidelijk te zijn wat de omvang en grootte van het initiatief is. Dit blijkt uit de uitspraak van de Afdeling van 18 maart 2015<sup>1</sup> waarin is bepaald dat het initiatief niet voldoende concreet is, aangezien nog geen inzicht bestond in het aantal en de soort woningen, het volume en de hoogte daarvan. In dit geval is er echter duidelijkheid over de bovengenoemde omstandigheden. Cliënt wenst twee zelfstandige woningen te realiseren ten behoeve van een bijzondere woonvorm. In dit geval gaat het om seniorenwoningen. In de bijgevoegde bouwtekeningen zijn de plaats en de afmetingen van de woningen opgenomen. Hiermee is het initiatief van cliënt voldoende concreet.

---

<sup>1</sup> ABRvS 18 maart 2015, ECLI:NL:RVS:2015:810.

7. Nu er in dit geval sprake is van een concreet initiatief bestaat er ook de mogelijkheid om op een later tijdstip nadere stukken aan te leveren voor de beoordeling hiervan. Dit blijkt uit de uitspraak van de Afdeling van 16 januari 2019<sup>2</sup>. Hierin is voor een concreet initiatief van beperkte omvang, zoals hier ook het geval is, bepaald dat de gemeenteraad moet aangeven welke stukken nog nodig zijn of dat er nog nader onderzoek vereist is en de initiatiefnemer een termijn moet gunnen om de benodigde stukken aan te leveren. [REDACTED] graag bereid om op een later tijdstip nadere stukken aan te leveren die noodzakelijk zijn voor het te verrichten onderzoek.

*Tijdig kenbaar:*

8. Wat betreft de eis dat het initiatief tijdig kenbaar gemaakt is, heeft de Afdeling bepaald dat het naar voren brengen tijdens een inspraakactie of zienswijze op het bestemmingsplan voldoende tijdig is. Dit kunt U bijvoorbeeld zien in een uitspraak van de Afdeling van 14 maart 2012.<sup>3</sup> Hiermee is het initiatief van cliënt tijdig kenbaar gemaakt.

*Ruimtelijk aanvaardbaar:*

Met betrekking tot de ruimtelijke aanvaardbaarheid het volgende:

*Vigerend bestemmingsplan*

9. Volgens het vigerende bestemmingsplan 'Polder Achthoven 2016' heeft het perceel de bestemming 'Wonen - Buitengebied'. Op gronden met deze bestemming zijn woningen slechts binnen bouwvlakken toegestaan. Ter plaatse van de varkensstal is geen bouwvlak ingetekend. Ook geldt er de eis van maximaal één woning per bouwvlak, tenzij er anders is aangeduid. Hierdoor is het plan van cliënt in strijd met het geldende bestemmingsplan.
10. Verder rust er ter plaatse van de varkensstal de bestemming 'Waarde – Archeologie hoge trefkans'. Deze gronden zijn dus mede bestemd voor de bescherming en veiligstelling van archeologische waarden, waardoor er slechts gebouwd kan worden ten behoeve van aanvullend of definitief archeologisch onderzoek. Hier kan echter door omgevingsvergunning van afgeweken worden, mits er aangetoond is dat de archeologische waarden door de bouwactiviteiten niet onevenredig worden of kunnen worden geschaad. Als het noodzakelijk blijkt te zijn, is cliënt graag bereid om te zijner tijd deze omgevingsvergunning aan te vragen.

---

<sup>2</sup> ABRvS 16 januari 2019, ECLI:NL:RVS:2019:81.

<sup>3</sup> ABRvS 14 maart 2012, ECLI:NL:RVS:2012:BV8812.

### *Ontwerpbestemmingsplan*

11. In het ontwerpbestemmingsplan 'Polder Achthoven 2020' heeft het perceel de bestemmingen 'Wonen' en 'Waarde-Archeologie hoge trefkans' behouden. Verder is er in artikel 26.1 onder e van het voornoemd ontwerpbestemmingsplan aangegeven dat het gebruik van vrijstaande bijbehorende bouwwerken, bedrijfsgebouwen, garageboxen en/of andere niet voor bewoning bestemde gebouwen als woning in strijd is met alle bestemmingen. Hierdoor is het plan van cliënt in strijd met het ontwerpbestemmingsplan.

### *Wijzigingsbevoegdheid naar onzelfstandige wooneenheden*

12. In artikel 26.2 wordt echter de mogelijkheid geboden om bij omgevingsvergunning af te wijken van de in artikel 26.1 onder e opgenomen bepaling voor het omzetten van (een deel van) een bestaande woning dan wel bijgebouw in 1 of meer onzelfstandige wooneenheden ten behoeve van een bijzondere woonvorm, mits een goed woon-en leefklimaat wordt geborgd. Hierbij dient aangetoond te worden dat de belangen van de eigenaren en/of gebruikers van betrokken en nabijgelegen gronden niet onevenredig geschaad worden. Hetzelfde geldt voor het straat- en bebouwingsbeeld.
13. Het plan van cliënt valt slechts vanwege de wens om twee zelfstandige woningen te realiseren niet volledig binnen de reikwijdte van de bovengenoemde afwijkingsmogelijkheid. Voor de rest vertoont het initiatief van cliënt zodanig sterke overeenkomsten met in artikel 26.2 opgenomen afwijkingsmogelijkheid, dat ik onder andere aansluiting zal zoeken bij de daarin opgenomen voorwaarden om de ruimtelijke aanvaardbaarheid van het initiatief aan te tonen.
14. De eerste voorwaarde voor omzetting is dat er sprake dient te zijn van een bijgebouw. In artikel 1.32 van het ontwerpbestemmingsplan wordt een bijgebouw omschreven als: 'een op zichzelf staand, al dan niet vrijstaand gebouw, dat door de vorm onderscheiden kan worden van het hoofdgebouw en dat in architectonisch opzicht ondergeschikt is aan het hoofdgebouw.' Op dit perceel is de woonboerderij het hoofdgebouw, aangezien dat het meest belangrijke gebouw is voor de verwezenlijking van de woonbestemming. De varkensstal is duidelijk hiervan te onderscheiden en in architectonisch opzicht ondergeschikt, waardoor het in beginsel geschikt is voor omzetting.

15. Ten tweede moet het om bijzondere woonvormen gaan. Dit initiatief richt zich op het realiseren van twee seniorenwoningen. Dit type woningen valt onder de begripsomschrijving van bijzondere woonvormen die opgenomen is in artikel 1.33 van het ontwerpbestemmingsplan, namelijk: 'een woonvorm, al dan niet onzelfstandig, waar een kwetsbare doelgroep wordt gehuisvest die zorg of ondersteuning krijgt van een door de gemeente erkende maatschappelijke of zorg organisatie'.

*Belang van het initiatief*

16. In het kader van de bovenstaande is het van belang om te benoemen dat dit initiatief niet alleen een bijdrage levert aan het oplossen van de grote woningbehoefte binnen gemeente Leiderdorp en omgeving, maar ook het aanbod voor bijzondere doelgroepen vergroot aangezien het om seniorenwoningen gaat. Ook draagt dit initiatief een steentje bij aan het in stand houden van een rijksmonument. Het splitsen van dit relatief grote bijgebouw zal door gemeenschappelijk onderhoud verloedering van het monument voorkomen.

*Goede ruimtelijke ordening*

17. Daarnaast dient er in het kader van een goede ruimtelijke ordening beoordeeld te worden of de bedrijven in de omgeving niet belemmerd worden door het initiatief en of er ter plaatse van een gevoelige functie (zoals woningen) sprake is van een goed woon- en leefklimaat.

18. In beginsel is er sprake van een goed woon- en leefklimaat ter plaatse van een gevoelige functie als er voldaan wordt aan de richtafstanden uit de VNG-brochure. In zo'n geval wordt er ook aangenomen dat er geen sprake is van beperking van de planologische mogelijkheden van de omliggende percelen. Vaak wordt het aspect geluid als uitgangspunt genomen. Daarbij worden de afstanden gemeten tussen de grens van de bestemming die bedrijven (of andere milieubelastende functies) toelaat en de uiterste situering van de gevel van een woning die volgens het bestemmingsplan of via vergunningsvrij bouwen mogelijk is.
19. Voor de bepaling van toepasselijke richtafstanden zijn twee aspecten van belang, namelijk de milieucategorie van de omliggende bedrijven en de gebiedskwalificatie. Zo wordt er in de VNG-publicatie een onderscheid gemaakt tussen richtafstanden voor een 'rustige woonwijk'/'rustig buitengebied' en richtafstanden voor 'gemengd gebied'. In het ontwerpbestemmingsplan wordt het gebied als gemengd gekwalificeerd. Dit betekent dat de richtafstanden met één stap verkleind worden.
20. Ten aanzien van één naastgelegen agrarisch bedrijf wordt er niet voldaan aan de richtafstanden. Het gaat om een perceel dat de bestemming 'Agrarisch met waarden – landschap en natuur' met de aanduidingen 'bomenteelt' en 'sierteelt'. Op dit perceel bevindt zich een boomkwekerij. Op basis van de Staat van Bedrijfsactiviteiten kan deze gekwalificeerd worden als een hoveniersbedrijf met een bedrijfsoppervlak groter dan 500 m<sup>2</sup>, waardoor het tot milieucategorie 3.1 behoort. De richtafstand van een bedrijf in deze categorie tot een gevoelige functie in gemengd gebied bedraagt 30 m. In de afbeelding hiernaast is te zien dat hier niet aan voldaan wordt.



21. De afstanden uit de VNG-brochure zijn echter indicatief. Het is mogelijk om hiervan af te wijken als uit onderzoek blijkt dat de milieubelasting op de voorziene woningen toelaatbaar is. In de feitelijke situatie is de afstand vanaf de dichtstbijzijnde bedrijfsbebouwing tot de ontwikkeling veel groter, zie afbeelding hiernaast.

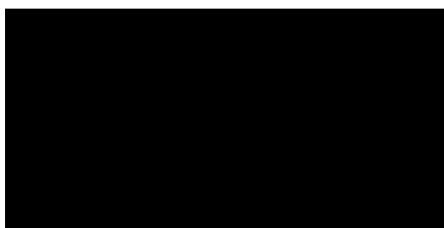


22. Daarbij is het van belang dat het ontwerpbestemmingsplan conserverend van aard is en niet in uitbreidingen van bestaande agrarische bedrijven voorziet. Ook zijn de milieubelastende gevolgen op de voorziene woningen zeer beperkt, gezien het feit dat de bomen in een kas gekweekt worden. Daarbij komt dat deze kas zich feitelijk op circa 40 meter van de voorziene woningen bevindt.
23. Een ander aspect dat aan de goede ruimtelijke ordening van het initiatief bijdraagt, is dat het bijgebouw zich enigszins los van de rest van het complex en de andere woningen bevindt, op de helft van het perceel dat relatief onbebouwd is. Een oplossing voor het parkeren kan op eigen terrein gevonden worden, uit het zicht van de openbare weg. Ook heeft cliënt het plan opgevat om in het verlengde van het achtererf een berging terug te bouwen die in de plaats van de varkensstal zal komen om verrommeling van de omgeving tegen te gaan.
24. Tot slot dient er bekeken te worden of het straat- en bebouwingsbeeld niet onevenredig aangetast worden door de ontwikkeling. Hier is in dit geval geen sprake van. Het straat- en bebouwingsbeeld blijven ongewijzigd, aangezien het een verbouwing van een bestaand bijgebouw betreft, waarbij de naar openbare weg gekeerde gevel intact blijft. De openheid van de polders wordt hierbij niet in gevaar gebracht, wat in overeenstemming is met het gemeentelijk en provinciaal beleid.

## Conclusie

25. Op grond van voorgaande zienswijzen verzoek ik U namens cliënt het bestemmingsplan niet overeenkomstig het ontwerp vast te stellen, maar om het voornoemd bouwinitiatief, inhoudende het realiseren van twee zelfstandige woningen ten behoeve van een bijzondere woonvorm (seniorenwoningen) door verbouwing van een bestaand bijgebouw (varkensstal), daarin op te nemen.

Met vriendelijke groet,



Advocaat





**Complexnummer: 512169**

Smallepad 5  
3811 MG Amersfoort  
Postbus 1600  
3800 BP Amersfoort  
[www.cultureelerfgoed.nl](http://www.cultureelerfgoed.nl)

T 033 421 74 21  
F 033 421 77 99  
E [info@cultureelerfgoed.nl](mailto:info@cultureelerfgoed.nl)

---

*Complexnaam*

Ringgraaf

*Aantal complexonderdelen*

6

*Monumentnummers van complexonderdelen*

512170, 512171, 512172, 512173,  
512174, 512175

*Woonplaats*

Leiderdorp

*Gemeente*

Leiderdorp

*Provincie*

Zuid-Holland

*Hoofdadres van hoofdobject*

Achthovenerweg 51, 2351 AX Leiderdorp

*Complexomschrijving*

**Inleiding**

In oorsprong was dit mogelijk een buitenplaats, die echter al lang bekend staat als hofstede onder de naam "Ringgraaf". Het betreft een in de Achthovenpolder gesitueerde veeboerderij van het hallehuistype met voerdeel en zomerhuis, welke kenmerkend is voor ontwikkeling van de boerderijbouw in Rijnland. De huidige BOERDERIJ is in 1886 gebouwd in opdracht van de familie Van Zwieten, nadat een deel ervan door brand grotendeels was verwoest. Een als zomerhuis gebouwde dwarsvleugel en een groot deel van het bedrijfsgedeelte van het hoofdvolume zijn restanten van de verbrande boerderij. In het zomerhuis is de omstreeks 1930 geplaatste karnmolen nog aanwezig. Tegen de dwarsvleugel is in 1930 een SCHUUR met stal voor jongvee aangebouwd. Achter op het erf staan een omstreeks 1925 geplaatste vierroedige HOOIBERG en een evenoude WAGENSCHUUR, waarin een paarden- en een stierenstal. Ook de enigszins los van het complex staande, als VARKENSSTAL gebouwde schuur dateert van omstreeks 1925. De bouwstijl van zowel het hoofdgebouw als die van de vroeg-twintigste-eeuwse bijgebouwen is te omschrijven als Ambachtelijk-Traditioneel. Van belang voor het aanzien van de boerderij zijn tevens de oude erfbeplanting in de vorm van rijen leilinden langs de zijgevels, een klein, formeel tuintje, alsmede de tussen hekpijlers staande TOEGANGSHEKKEN. "Ringgraaf" maakt deel uit van een reeks van monumentale boerenhofsteden langs de rivier de Rijn in de Achthovenerpolder, waar zich al lang geleden een permanente nederzetting van acht hofsteden bevond



## Omschrijving

Een karakteristiek ingericht boerenerf sluit aan bij de bestaande verkaveling. Op het via een toegangshek (complexonderdeel 2) toegankelijk erf staat een langgerekte, met de voorgevel naar de weg gekeerde, onder zadeldak staande boerderij (complexonderdeel 1) met een haaks daarop staande, als zomerhuis gebouwde dwarsvleugel met karnmolen en veranda. Aan de kopgevel van het zomerhuis bevindt zich een niet overdekte boenstoep. Een schuur met stal voor jongvee (complexonderdeel 3) is tegen het zomerhuis aangebouwd en staat evenwijdig aan de boerderij. Deze bouwdelen staan eveneens onder zadeldak. Achter op het erf staan een vierroedige hooiberg (complexonderdeel 4) en een onder een gebroken zadeldak staande wagenschuur met stal (complexonderdeel 5). Een links van voornoemde gebouwen staande varkensstal (complexonderdeel 6) heeft eveneens een zadeldak.

## Waardering

Het boerderijcomplex is van algemeen belang vanwege de cultuur- en architectuurhistorische waarde door de ontstaansgeschiedenis en omdat het een zeer representatief voorbeeld is van een in Rijnland gangbaar boerderijtype met bijbehorende opstallen. Het complex is van belang als voorbeeld van een Traditioneel Ambachtelijke vormgegeven boerderijcomplex uit het eind van de 19de- begin 20ste-eeuw, waarvan diverse onderdelen opvallend zijn gedetailleerd. Het complex is van belang vanwege de herkenbaarheid en de gaafheid van het exterieur, delen van het interieur en vanwege de compleetheid van de erfinrichting. De boerderij heeft landschappelijke- en ensemblewaarde vanwege de situering in het vlakke en open polderlandschap, nabij de rivier de Rijn, waar het een belangrijk element is van een waardevolle boerderijenstrook. Tevens is sprake van ensemblewaarde door de sterke ruimtelijke, functionele en deels ook stilistische samenhang tussen de samenstellende onderdelen van het complex.



**Monumentnummer\*: 512170**

Status: rijksmonument  
Inschrijving register\*: 16 december 1999  
Kadaster deel/nr: 16197/18

*Complexnummer*

512169

*Complexnaam*

Ringgraaf

*Woonplaats\**

Leiderdorp

*Gemeente\**

Leiderdorp

*Provincie\**

Zuid-Holland

*Straat\**

Achthovenerweg

*Nr\**

51

*Toev.\**

*Postcode\**

2351 AX

*Woonplaats\**

Leiderdorp

*Situering*

*Locatie*

*Kadastrale gemeente\**

Leiderdorp

*Sectie\**

C

*Kad. object\**

*Appartement*

*Grondperceel*

1239

*Rijksmonumentomschrijving\*\**

Inleiding

In oorsprong was het mogelijk een buitenplaats, die echter al lang bekend staat als hofstede onder de naam "Ringgraaf". Het betreft een in de Achthovenpolder gesitueerde veeboerderij van het type halleboerderij met voerdeel, welke kenmerkend is voor de boerderijbouw in Rijnland. De huidige BOERDERIJ is in 1886 gebouwd in opdracht van de familie Van Zwieten, nadat de voorganger van de hoeve door brand grotendeels was verwoest. Een als zomerhuis gebouwde dwarsvleugel en een groot deel van het bedrijfsgedeelte van het hoofdvolume zijn restanten van de verbrande boerderij. De bouwstijl van de boerderij is te omschrijven als Ambachtelijk-Traditioneel. Oorspronkelijk werd de voorgevel verrijkt door een fraai houten sierspant.

Een deel van de oorspronkelijke erfbeplanting is gehandhaafd, waaronder twee rijen oude leilinden langs de zijgevels, die nog zouden zijn geplant vóór de brand in 1886. De voortuin links van het woongedeelte bevat een kleine formele tuin.

Omschrijving

Vanuit een rechthoekige plattegrond opgetrokken, deels onderkelderde, BOERDERIJ onder met bouletpannen gedekte zadeldaken met op de nok van het woonhuisgedeelte een opgemetselde schoorsteen, waarvan de nokrichting haaks staat op de weg. Iets hoger opgaand woonhuisgedeelte van schone (grauwe) baksteen boven een gepleisterde plint en een ouder stalgedeelte met gepleisterde gevels. De symmetrische ingedeelde voorgevel is een puntgevel, die wordt verlevendigd door de decoratieve toepassing van gele baksteen in de lisenen en de

\* Dit gegeven is onderdeel van het rijksmonumentenregister

\*\* Dit is een registergegeven voor zover noodzakelijk voor de identificatie van het rijksmonument



segmentbogen boven de deuren en de vensters. Gele baksteen is verder toegepast voor de sierband in het verlengde van de begane grondvensters en die ter hoogte van de onder- en bovendorpels van het zoldervenster. De door lisenen geflankeerde, in het midden geplaatste entree is een paneeldeur onder getoogd bovenlicht. Aan weerszijden van de entree bevindt zich een getoogd, samengesteld venster met twee, getoogde T-schuiframen. Het in een middenrisaliet geplaatste zoldervenster is een engelenraam met in het midden een getoogd bovenlicht onder een versierde segmentboog; aan weerszijden bevindt zich een driehoekig, spaarveld. De gevelbeëindiging bestaat uit decoratief uitgevoerde windveren met een makelaar in de top en aan de uiteinden een vergelijkbaar houten accent. Rechter (oostelijke) langsgevel van het woongedeelte met gepleisterde plint heeft drie vensters T-schuiframen onder een decoratieve strek met gele baksteen. Linker (westelijke) langsgevel van het woongedeelte met gepleisterde plint heeft twee T-schuiframen (waarvan het linker achter eenvoorzetraam) onder een decoratieve strek met gele baksteen. Bedrijfsgebouwe heeft een iets lagere nokhoogte en minder hoog opgaande gevels van gepleisterde baksteen, voorzien van rechtgesloten gevelopeningen. Op de nok van het bedrijfsgebouwe staan twee houten ventilatieschoorstenen met zadeldakjes. Links in de oostelijke langsgevel zit één venster en één deur onder bovenlicht. Rechts daarvan bevinden zich vier kleinere vensters met ventilatiedorpels in de betonnen ramen. De dakgoot met geprofileerde gootlijst rust op een uitgemetselde rand van schone baksteen. Uit het dakschild boven deze gevel steekt een opgemetselde dakkapel onder een steekkap. Symmetrische achtergevel met gepleisterde plint is een tuitgevel met vlechtingen, uitkragende schouderstukken, staafankers, drie deuren met drieruits bovenlichten onder rollagen en een rondbogig, ijzeren zolderraam met roedenverdeling. De middendeur bestaat uit een boven- en een onder deur. De gepleisterde westelijke langsgevel is vergelijkbaar met de oostgevel, met tussen de gevel van het zomerhuis en de gevel van het woonhuisgedeelte een opgeklampte deur en een venster. Tegen deze gevel staat een dwarsvleugel, die oorspronkelijk de functie van zomerhuis had. Het zomerhuis is opgetrokken in baksteen vanuit een rechthoekige plattegrond en staat onder een met bouletpannen (voorst dakschild) en Hollandse pannen (achterste dakschild) gedekt zadeldak (steekkap) met opgemetselde schoorsteen op de nok. Het lessenaardak boven de veranda, aan de voorzijde van het zomerhuis, is eveneens met bouletpannen gedekt. Het zomerhuis heeft een naar de weg gekeerde langsgevel met een veranda, waarvan het lessenaardak rust op houten, op gemetselde muurtjes staande palen. Tussen de palen en de houten dakrand liggen eveneens houten segmentbogen die door middel van in hoogte verlopende stijlen met de dakrand zijn verbonden. Het gedeelte tussen de rechter paal en het woonhuisgedeelte is ingevuld met een houten wand van staande planken. De gevel bevat een rechtgesloten deur onder rollaag en een door luiken geflankeerd venster. De kopgevel heeft een gepleisterde plint en vlechtingen en bevat een zesruitsschuifraam. De achterzijde van het zomerhuis is grotendeels aan het oog onttrokken door de aangebouwde schuur (complexonderdeel 3). De gepleisterde gevel tussen de schuur en het bedrijfsgebouwe is voorzien van een dubbele deur onder een driedelig bovenlicht en links daarvan een venster met zesruits raam.

De oorspronkelijke indeling en detaillering van het vrij sober uitgevoerd interieur van de boerderij en het zomerhuis verkeren grotendeels in oorspronkelijke staat. Kelder met troggewelfjes heeft een plavuizen vloer. Links en rechts van de voordeur en de hierachter gelegen gang ligt een kamer, waarvan de rechter is voorzien van een zwart marmeren schouw. Achter deze kamer ligt de woonkamer met balkenplafond achter platen, oude paneeldeuren binnen profiellijsten en eveneens een zwart marmeren schouw. De deuren aan de gang zijn de originele paneeldeuren binnen profiellijsten. In het achterhuis bevindt zich een keuken en zijn de vensters voorzien van vouwblinden. Grote zolder met een bedstee heeft twee in 1925 gebouwde kamertjes. Het zomerhuis bevat onder meer een kamer met schouw en een ruimte voor de zuivelbereiding, waarin een gemetseld fornuis en een omstreeks 1930 geplaatste karnmolen staat. Het zomerhuis heeft een balkenplafond en een grote zolder, afgedekt met op



dunne rondhouten liggende pannen. Het driebeukige stalgedeelte is in vrijwel ongewijzigde staat bewaard gebleven.

#### Waardering

De uit het derde kwart van de 19de eeuw stammende boerderij is van algemeen belang vanwege de cultuur- en architectuurhistorische waarde door de ontstaansgeschiedenis van de hoeve door het een zeer representatief voorbeeld is van een in Rijnland gangbaar boerderijtype met bijbehorend zomerhuis, vormgegeven in een Traditioneel Ambachtelijke stijl. De rijk gedecoreerde boerderij is van belang vanwege de herkenbaarheid en de hoge mate van gaafheid van het exterieur en voor een groot deel ook het interieur en vanwege de compleetheid en de bijzondere samenstelling van het erf. De boerderij heeft landschappelijke- en ensemblewaarde vanwege de situering in het vlakke en open polderlandschap, nabij de rivier de Rijn, waar het een belangrijk element is van een waardevolle boerderijenstrook. Tevens is sprake van ensemblewaarde door de sterke ruimtelijke, functionele en deels ook stilistische samenhang met de overige complexonderdelen op het erf.

#### *Hoofdcategorie*

Boerderijen, molens en bedrijven

#### *Subcategorie*

Boerderij (M)

#### *Functie*

Hofstede



**Monumentnummer\*: 512171**

Status: rijksmonument  
Inschrijving register\*: 16 december 1999  
Kadaster deel/nr: 16197/18

*Complexnummer*

512169

*Complexnaam*

Ringgraaf

*Woonplaats\**

Leiderdorp

*Gemeente\**

Leiderdorp

*Provincie\**

Zuid-Holland

*Straat\**

Achthovenerweg

*Nr\**

51

*Toev.\**

*Postcode\**

2351 AX

*Woonplaats\**

Leiderdorp

*Situering*

Bij

*Locatie*

*Kadastrale gemeente\**

Leiderdorp

*Sectie\**

C

*Kad. object\**

*Appartement*

*Grondperceel*

1239

*Rijksmonumentomschrijving\*\**

Inleiding

In oorsprong was het mogelijk een buitenplaats, die echter al lang bekend staat als hofstede onder de naam "Ringgraaf". Het betreft een in de Achthovenpolder gesitueerde veeboerderij van het type halleboerderij met voerdeel, welke kenmerkend is voor de boerderijbouw in Rijnland. De huidige boerderij is in 1886 gebouwd in opdracht van de familie Van Zwieten, nadat de voorganger van de hoeve door brand grotendeels was verwoest. Het oprijpad ten oosten van de boerderij is toegankelijk via een TOEGANGSHEK met HEKPIJLERS, vormgegeven in Eclectische trant uit het laatste kwart van de 19de eeuw.

Omschrijving

Twee gepleisterde hekpijlers met restanten van de oorspronkelijke beschildering, bestaande uit een basement, schacht met verdiept liggende velden, fries waarin in haut-reliëf de naam van de boerderij 'Ring' 'Graaf' staat aangegeven, wordt bekroond door een piramidevormige bekroning. Het dubbele toegangshek is een smeedijzeren spijlen hekwerk met bekroning in de vorm van speerpunten.

Waardering

Het complexonderdeel is van algemeen belang vanwege de cultuur- en architectuurhistorische waarde als gaaf voorbeeld van een toegangshek met hekpijlers uit het laatste kwart van de 19de eeuw in een Eclectische trant. Het heeft als markering van de entree naar het boeren erf ensemblewaarde door de ruimtelijke en functionele samenhang met de overige complexonderdelen. Tevens is het van belang als karakteristiek onderdeel van een

\* Dit gegeven is onderdeel van het rijksmonumentenregister

\*\* Dit is een registergegeven voor zover noodzakelijk voor de identificatie van het rijksmonument



boerderij, die ligt binnen een waardevolle boerderijenstrook langs de Rijn.

*Hoofdcategorie*

Voorwerpen op pleinen en dergelijke

*Subcategorie*

Erfscinding(D)

*Functie*

Toegangshek



**Monumentnummer\*: 512172**

Status: rijksmonument  
Inschrijving register\*: 16 december 1999  
Kadaster deel/nr: 16197/18

*Complexnummer*

512169

*Complexnaam*

Ringgraaf

*Woonplaats\**

Leiderdorp

*Gemeente\**

Leiderdorp

*Provincie\**

Zuid-Holland

*Straat\**

Achthovenerweg

*Nr\**

51

*Toev.\**

*Postcode\**

2351 AX

*Woonplaats\**

Leiderdorp

*Situering*

Bij

*Locatie*

*Kadastrale gemeente\**

Leiderdorp

*Sectie\**

C

*Kad. object\**

*Appartement*

*Grondperceel*

1239

*Rijksmonumentomschrijving\*\**

Inleiding

In oorsprong was het mogelijk een buitenplaats, die echter al lang bekend staat als hofstede onder de naam "Ringgraaf". Het betreft een in de Achthovenpolder gesitueerde veeboerderij van het type halleboerderij met voerdeel, welke kenmerkend is voor de ontwikkeling van de boerderij in Rijnland. De huidige boerderij is in 1886 gebouwd in opdracht van de familie Van Zwieten, nadat de voorganger van de hoeve door brand grotendeels was verwoest. Een als zomerhuis gebouwde dwarsvleugel en een groot deel van het bedrijfsgedeelte van het hoofdvolume zijn restanten van de verbrande boerderij. Tegen deze dwarsvleugel is in 1930 een SCHUUR met STAL voor jongvee aangebouwd. De bouwstijl van de eenvoudige schuur is te omschrijven als Traditioneel Ambachtelijk.

Omschrijving

Tegen de achtergevel (noordzijde) van het zomerhuis staat een vanuit een rechthoekige plattegrond, in schone baksteen met trasraam opgetrokken SCHUUR een met bouletpannen gedekt zadeldak met een uitkragend oostelijk dakschild. De gevel hieronder bevat drie kleine vensters en een deur. De nokrichting loopt evenwijdig aan die van het bedrijfsgedeelte van de boerderij. De vrijwel symmetrische ingedeelde achtergevel is een puntgevel met rechtgesloten gevelopeningen onder betonnen latei. Op de begane grond in het midden bevindt zich een drieruits venster en aan weerszijden een uit een boven- en onderdeursamengestelde deur. Op de zolderverdieping heeft een dubbel zolderluik. In de westelijke langsgevel zitten drie kleine vensters en twee luiken, alle onder een betonnen latei. Het inwendige van de schuur is in vrijwel oorspronkelijke staat bewaard gebleven.

\* Dit gegeven is onderdeel van het rijksmonumentenregister

\*\* Dit is een registergegeven voor zover noodzakelijk voor de identificatie van het rijksmonument



## Waardering

De bij de boerderij 'Ringgraaf' behorende SCHUUR MET STAL van algemeen belang vanwege de cultuurhistorische waarde als voorbeeld van een dergelijk bouwtype uit het tweede kwart van de 20ste eeuw, vormgegeven in een Traditioneel Ambachtelijke bouwtrant. De schuur is van belang vanwege de herkenbaarheid en de gaafheid van het exterieur en delen van het interieur. De schuur heeft ensemblewaarde vanwege de sterke ruimtelijke en functionele samenhang met de boerderij en de overige complexonderdelen en maakt als zondanig deel uitmaakt van een waardevolle boerderijenstrook langs de Rijn.

### *Hoofdcategorie*

Boerderijen, molens en bedrijven

### *Subcategorie*

Boerderij (M)

### *Functie*

Schuur(M)



**Monumentnummer\*: 512173**

Status: rijksmonument  
Inschrijving register\*: 16 december 1999  
Kadaster deel/nr: 16197/18

*Complexnummer*

512169

*Complexnaam*

Ringgraaf

*Woonplaats\**

Leiderdorp

*Gemeente\**

Leiderdorp

*Provincie\**

Zuid-Holland

*Straat\**

Achthovenerweg

*Nr\**

51

*Toev.\**

*Postcode\**

2351 AX

*Woonplaats\**

Leiderdorp

*Situering*

Bij

*Locatie*

*Kadastrale gemeente\**

Leiderdorp

*Sectie\**

C

*Kad. object\**

*Appartement*

*Grondperceel*

1239

*Rijksmonumentomschrijving\*\**

Inleiding

In oorsprong was het mogelijk een buitenplaats, die echter al lang bekend staat als hofstede onder de naam "Ringgraaf". Het betreft een in de Achthovenpolder gesitueerde veeboerderij van het type halleboerderij met voerdeel, welke kenmerkend is voor de ontwikkeling van de boerderijbouw in Rijnland. De huidige boerderij is in 1886 gebouwd in opdracht van de familie Van Zwieten, nadat de voorganger van de hoeve door brand grotendeels was verwoest. Op het achtererf staat een omstreeks 1925 geplaatste, in een Ambachtelijk-Traditionele stijl gebouwde, vierroedige HOOIBERG.

Omschrijving

Vierroedige hooiberg onder een opvijzelbaar tentdak van golfplaat heeft vier ijzeren roeden, voorzien van katrollen voor het opvijzelen van de kap.

Waardering

De hooiberg is van algemeen belang vanwege de cultuurhistorische waarde als karakteristiek, als zodanig herkenbaar element op het boerenerf. De hooiberg heeft ensemblewaarde vanwege de ruimtelijke en functionele relatie met de overige complexonderdelen en maakt als zodanig deel uit van een waardevolle boerderijenstrook langs de Rijn.

*Hoofdcategorie*

*Subcategorie*

*Functie*

\* Dit gegeven is onderdeel van het rijksmonumentenregister

\*\* Dit is een registergegeven voor zover noodzakelijk voor de identificatie van het rijksmonument



Boerderijen, molens en bedrijven

Boerderij (M)

Hooiberg



**Monumentnummer\*: 512174**

Status: rijksmonument  
Inschrijving register\*: 16 december 1999  
Kadaster deel/nr: 16197/18

*Complexnummer*

512169

*Complexnaam*

Ringgraaf

*Woonplaats\**

Leiderdorp

*Gemeente\**

Leiderdorp

*Provincie\**

Zuid-Holland

*Straat\**

Achthovenerweg

*Nr\**

51

*Toev.\**

*Postcode\**

2351 AX

*Woonplaats\**

Leiderdorp

*Situering*

Bij

*Locatie*

*Kadastrale gemeente\**

Leiderdorp

*Sectie\**

C

*Kad. object\**

*Appartement*

*Grondperceel*

1239

*Rijksmonumentomschrijving\*\**

Inleiding

In oorsprong was het mogelijk een buitenplaats, die echter al lang bekend staat als hofstede onder de naam "Ringgraaf". Het betreft een in de Achthovenpolder gesitueerde veeboerderij van het type halleboerderij met voerdeel, welke kenmerkend is voor de ontwikkeling van de boerderijbouw in Rijnland. De huidige boerderij is in 1886 gebouwd in opdracht van de familie Van Zwieten, nadat de voorganger van de hoeve door brand grotendeels was verwoest. Een als zomerhuis gebouwde dwarsvleugel en een groot deel van het bedrijfsgedeelte van het hoofdvolume zijn restanten van de verbrande boerderij. Op het erf staat achter de hooiberg een omstreeks 1925 gebouwde WAGENSCHUUR, waarin zich tevens een stal voor drie paarden en een stal voor twee stieren bevindt. De stijl waarin de sober vormgegeven schuur is gebouwd is te omschrijven als Ambachtelijk-Traditioneel.

Omschrijving

Vanuit een rechthoekige plattegrond, in schone baksteen boven een trasraam met rollaag opgetrokken wagenschuur staat onder een met bouletpannen gedekt, gebroken zadeldak. De nokrichting loopt evenwijdig aan dat van het bedrijfsgedeelte van de boerderij. De symmetrisch ingedeelde kopgevel (zuidzijde) heeft op de begane grond in het midden een dubbele deur onder een boven een segmentboog geplaatste ijzeren latei. Aan weerszijden bevindt zich een klein rondboog venster met een ijzeren roedenverdeeld raam. Op de zolderverdieping bevindt zich een dichtgetimmerde, oorspronkelijk met luik behangengevelopening onder bovenlicht. De westelijke langsgewel heeft onder een rollaag twee opgeklampte deuren met driedelig bovenlicht, twee getoogde vensters met ijzeren ramen,

\* Dit gegeven is onderdeel van het rijksmonumentenregister

\*\* Dit is een registergegeven voor zover noodzakelijk voor de identificatie van het rijksmonument



staafankers en houten gootklampen. De eveneens symmetrische noordelijke kopgevel heeft twee laag in de gevel staande luiken, daarboven een half rond venster met ijzeren raam en op zolderniveau een luik onder bovenlicht. Tegen de oostelijke langsgevel staat een toegevoegde houten aanbouw onder lessenaardak.

Het inwendige van de schuur is in vrijwel oorspronkelijke staat bewaard gebleven.

#### Waardering

De wagenschuur met stal is van algemeen belang vanwege de cultuurhistorische waarde als karakteristiek, als zodanig herkenbaar element op het boerenerf. Het heeft ensemblewaarde vanwege de ruimtelijke en functionele relatie met de overige complexonderdelen en maakt als zodanig deel uit van een waardevolle boerderijenstrook langs de Rijn. De wagenschuur is van belang vanwege de herkenbaarheid en de gaafheid van het exterieur en delen van het interieur.

#### *Hoofdcategorie*

Boerderijen, molens en bedrijven  
Boerderijen, molens en bedrijven

#### *Subcategorie*

Boerderij (M)  
Boerderij (M)

#### *Functie*

Wagenschuur(M)  
Varkensstal



**Monumentnummer\*: 512175**

Status: rijksmonument  
Inschrijving register\*: 16 december 1999  
Kadaster deel/nr: 16197/18

*Complexnummer*

512169

*Complexnaam*

Ringgraaf

*Woonplaats\**

Leiderdorp

*Gemeente\**

Leiderdorp

*Provincie\**

Zuid-Holland

*Straat\**

Achthovenerweg

*Nr\**

51

*Toev.\**

*Postcode\**

2351 AX

*Woonplaats\**

Leiderdorp

*Situering*

Bij

*Locatie*

*Kadastrale gemeente\**

Leiderdorp

*Sectie\**

C

*Kad. object\**

*Appartement*

*Grondperceel*

1239

*Rijksmonumentomschrijving\*\**

Inleiding

In oorsprong was het mogelijk een buitenplaats, die echter al lang bekend staat als hofstede onder de naam "Ringgraaf". Het betreft een in de Achthovenpolder gesitueerde veeboerderij van het type halleboerderij met voerdeel, die kenmerkend is voor de ontwikkeling van de boerderijbouw in Rijnland. De huidige boerderij is in 1886 gebouwd in opdracht van de familie Van Zwieten, nadat de voorganger van de hoeve door brand grotendeels was verwoest. Een als zomerhuis gebouwde dwarsvleugel en een groot deel van het bedrijfsgedeelte van het hoofdvolume zijn restanten van de verbrande boerderij.

Op het achtererf staat een als VARKENSSTAL gebouwde vrijstaande schuur. De bouwstijl van de omstreeks 1925 gebouwde sober vormgegeven schuur is te omschrijven als Ambachtelijk-Traditioneel.

Omschrijving

Vanuit een rechthoekige plattegrond, in schone baksteen boven een trasraam opgetrokken schuur staat onder een met golfplaat gedekt zadeldak. De symmetrische naar de andere onderdelen van het complex gerichte, onder een uitkraging van de kap staande oostelijk kopgevel, is voorzien van onder betonnen lateien staande deuren met boven- en onderdeur en een groot zolderluik onder een houten latei. In de zijgevels onder betonnen lateien staande luiken en getoogde venster hebben ventilatiedorpels in de betonnen ramen. Het inwendige van de stal is in vrijwel oorspronkelijke staat bewaard gebleven.

\* Dit gegeven is onderdeel van het rijksmonumentenregister

\*\* Dit is een registergegeven voor zover noodzakelijk voor de identificatie van het rijksmonument



## Waardering

De bij de boerderij 'Ringgraaf' behorende als varkensstal gebouwde schuur is van algemeen belang vanwege de cultuurhistorische waarde als voorbeeld van een dergelijk bouwtype uit het begin van de 20ste eeuw is vormgegeven in een Traditioneel Ambachtelijke bouwtrant. De schuur is van belang vanwege de herkenbaarheid en de gaafheid van het exterieur en delen van het interieur. De schuur heeft ensemblewaarde vanwege de sterke ruimtelijke en functionele samenhang met de boerderij en de overige complexonderdelen en maakt als zondanig deel uitmaakt van een waardevolle boerderijenstrook langs de Rijn.

### *Hoofdcategorie*

Boerderijen, molens en bedrijven

### *Subcategorie*

Boerderij (M)

### *Functie*

Varkensstal

