



Achthovenerweg 7

Ruimtelijke onderbouwing

Leiderdorp

Projectprocedure

Inhoud

Hoofdstuk 1 *Inleiding*

Plan	3
Initiatiefnemer	3

Hoofdstuk 2 *Ruimtelijk beleid*

Rijksbeleid	6
Provinciaal beleid	6
Gemeentelijk beleid	6

Hoofdstuk 3 *Historie en landschap*

Archeologie	8
Cultuurhistorie	8
Erf en landschap	10

Hoofdstuk 4 *Verkeer*

Verkeer	12
Ontsluiting	12
Parkeren	12

Hoofdstuk 5 *Natuur en milieu*

Ecologie	13
Bodem	13
Water	13
Lucht	13
Geluid	13
Bedrijven en milieuzonering	13
Externe veiligheid	13

Hoofdstuk 6 *Overig*

Overige belemmeringen	14
-----------------------	----

Hoofdstuk 7 *Haalbaarheid*

Maatschappelijke en economische haalbaarheid	15
--	----

Hoofdstuk 8 *Ruimtelijke onderbouwing*

Planologische en stedenbouwkundige aanvaardbaarheid	16
Overige vergunningen	16

Colofon

17

Bijlagen

Rapport omgevingsdienst	
Verkennd bodemonderzoek	

Hoofdstuk 1

Inleiding



Achthovenweg 7 is een monumentale boerderij, die sinds enige jaren niet meer in gebruik is als agrarisch bedrijf. De boerenwoning en stal zijn samengevoegd tot woonhuis. Om dit mogelijk te maken is in 2007 een partiële wijziging doorgevoerd in het bestemmingsplan. Hierbij heeft ook de monumentale wagenschuur een woonbestemming gekregen. Voor de twee stallen achter het gebouw is de agrarische functie tot op heden van toepassing gebleven.

Plan

Gewenst is een wijziging van het gebruik. De heer Jansen wil in de bijgebouwen het volgende:

1. in de monumentale wagenschuur een bedrijf aan huis (kap- en schoonheidssalon) en een bed & breakfast met twee eenheden
2. de noordwestelijk gelegen agrarische schuur is gedacht voor eigen gebruik bij de woning
3. in de zuidoostelijk gelegen agrarische schuur zijn twee appartementen gedacht voor recreatief gebruik (verhuur ten behoeve van verblijfsrecreatie) en parkeren ten behoeve van de recreatieve functie

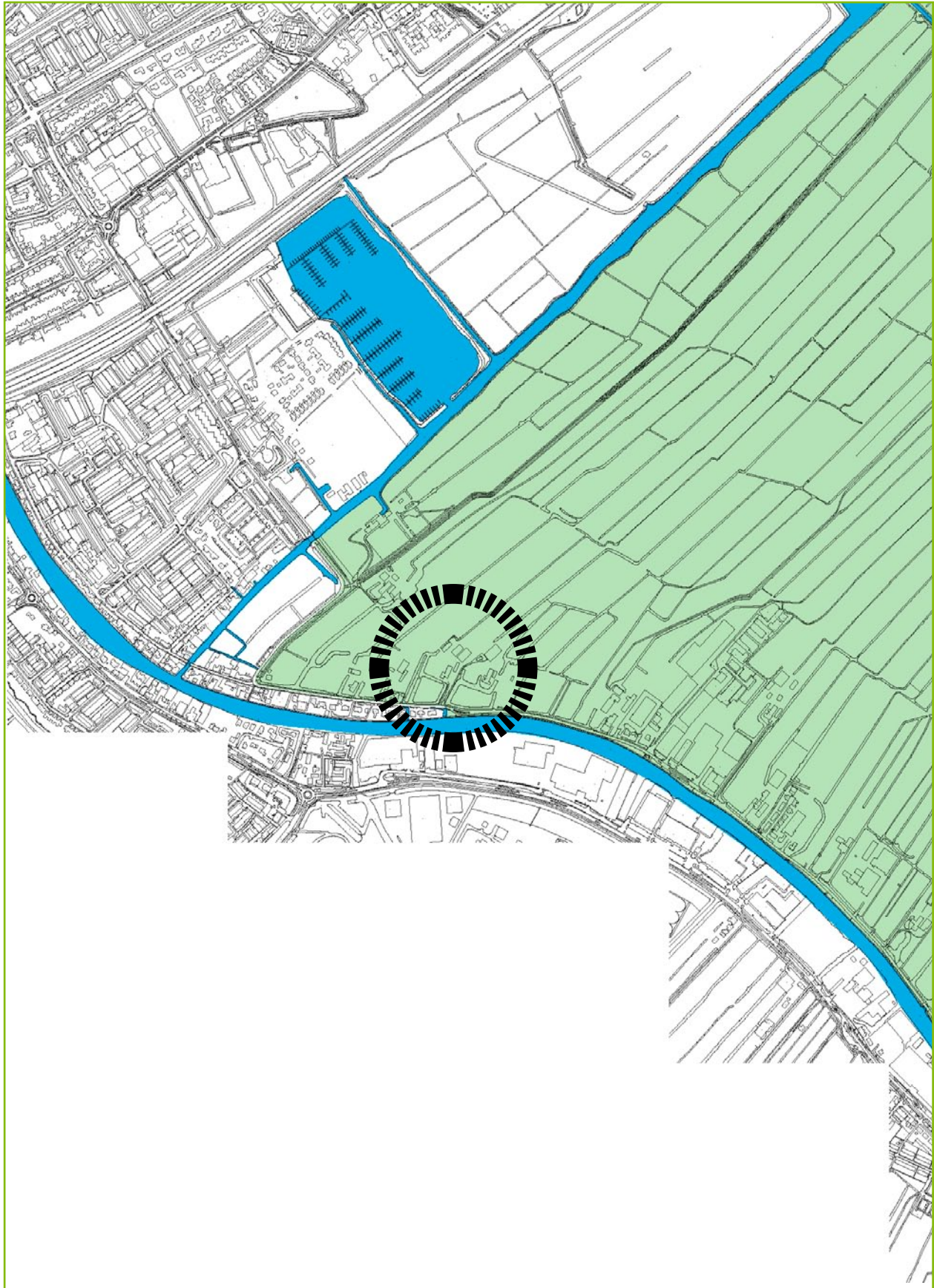
Het oorspronkelijke woonhuis en de oudste stal blijven in gebruik als woning.

De aanvraag betreft hergebruik van de bestaande bebouwing. Uitbreiding van het bebouwingsoppervlak is niet aan de orde. Om dit te realiseren is een omgevingsvergunning nodig, ter afwijking van het bestemmingsplan. Hiervoor dient een procedure te worden gevolgd als bedoeld in de Wet ruimtelijke ordening. Deze notitie bevat een onderbouwing voor en toelichting op de wijziging gevolgd door de voorgestelde wijziging.

Initiatiefnemer

Initiatiefnemer is de heer Janssen, Achthovenerweg 7 Leiderdorp

Locatie



Plangebied



Hoofdstuk 2

Ruimtelijk beleid

Op rijks-, provinciaal en gemeentelijk niveau dient te worden getoetst aan het ruimtelijk beleid. Hier wordt per niveau aangegeven welk ruimtelijk beleid van toepassing is.

Rijksbeleid

Het Rijk heeft zijn ruimtelijk beleid op hoofdlijnen vastgelegd in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte. Deze visie verwoordt de visie van het kabinet op de ruimtelijke ontwikkeling van Nederland en de belangrijkste bijbehorende doelstellingen voor de komende decennia. De structuurvisie is verwerkt in provinciaal en gemeentelijk ruimtelijk beleid. Het bestemmingsplangebied is dusdanig gering van omvang dat dit nationale beleid niet direct van toepassing is.

Provinciaal beleid

De provinciale structuurvisie is voor Leiderdorp uitgewerkt in Gebiedsprofiel Hollands Plassengebied. Dit document dient als kwaliteitskader voor ontwikkelingen in het buitengebied. Hierin is de Achthovenerweg benoemd als rivierdijklint. Aan dit lint is ruimte voor ontwikkelingen, mits er zorgvuldig wordt omgegaan met de grote verscheidenheid aan cultuurhistorisch erfgoed. Bij ontwikkelingen zijn de huidige korrel, profiel, transparantie en respect voor de historische gaafheid van het lint richtinggevend. De verandering in gebruik heeft geen gevolgen voor de bestaande kwaliteiten.

Gemeentelijk beleid

In het huidige bestemmingsplan van de polder ligt de nadruk op Agrarische doeleinden met landschappelijke en natuurwetenschappelijke waarde. Met de partiële wijziging van 2007 heeft de voormalige bedrijfswoning samen met de wagenschuur een woonfunctie gekregen. Deze gebouwen zijn monument. De bewoner heeft vervolgens toestemming gekregen om in de schuur voorzieningen te maken voor een bed & breakfast.

Met het beleidskader 'Behoud agrarisch erfgoed' van november 2009 (aanvulling vastgesteld in oktober 2011) geeft de gemeente richtlijnen voor afwegingen bij afwijkingen van het bestemmingsplan. 'In de polders van Leiderdorp staat behoud en versterking van ruimtelijke kwaliteit voorop', stelt de inleiding. 'Steeds meer boerderijen zijn in gebruik als woonhuis of bedrijfspand. Deze niet-agrarische functies mogen geen afbreuk doen aan de bestaande stedenbouwkundige, cultuurhistorische of groenblauwe kwaliteiten. De karakteristiek van het gebied mag niet leiden onder veranderingen, maar moet er juist op vooruit gaan. Het behoud van agrarisch erfgoed moet leiden tot een 'nieuw buiten' waarin de historie tot zijn recht komt.' In de aanvulling van 2011 is hieraan toegevoegd dat ook moderne agrarische bebouwing een functieverandering kan ondergaan onder voorwaarde dat de beeldkwaliteit verbetert en deze bebouwing ondersteunend is voor de overige te behouden bebouwing.

Het kader gaat uit van het erf als schakelpunt in de beleving van het landschap. De gemeente zet in op versterking van de beleving van de linten waaronder de Achthovenerweg. De waarden van dit gebied komen in hoofdlijnen neer op een sterke identiteit. Van belang is het cultuurhistorisch landschap met weiden, sloten en hoven langs rivieren. Daarbij is het buitengebied op te vatten als agrarisch landschap met betekenis voor de beleving van de stedeling en het ontwikkelen van natuur, waarbij nieuwe ontwikkelingen de kwaliteiten moeten versterken met behoud van de cultuurhistorische waarden. De erven zijn met hun opgaand groen en bebouwing sterke landschappelijke eenheden.

Het afwegingskader geeft aan welke kenmerken essentieel zijn voor het behoud van de cultuurhistorische en landschappelijke waarden van de polders. Ook wordt afgekaderd onder welke randvoorwaarden verandering van functie mogelijk is aan de hand van randvoorwaarden voor cultuurhistorie, erf en landschap, bebouwing en bestemming. De randvoorwaarden zijn te verwerken in een planologische onderbouwing, waaruit de gevolgen voor de kwaliteit van het beeld van landschap en bebouwing alsmede de cultuurhistorische aspecten duidelijk en integraal zijn aangegeven. Voor ontwikkelingen die passen binnen de uitgangspunten van dit beleid is een verklaring van geen bedenkingen niet nodig.

Historische boerderijen zijn volgens het kader te zien als de dragers van het bebouwingsbeeld, de overige bebouwing dient een bescheiden en ondergeschikte rol te spelen.

Bestemming

Een eventuele functiewijziging moet volgens het kader passen bij het karakter van de (voormalige) agrarische bebouwing en ten dienste staan van het behoud van cultuurhistorische en landschappelijke waarden.

Het bewonen van de oude boerderij voldoet hieraan en het hergebruik van de wagenschuur past eveneens in het gewenste beeld. Aan de voorzijde van de wagenschuur is een kap- en schoonheidssalon gedacht. Dit is een kleinschalig bedrijf aan huis met een beperkt oppervlak.

Ook kleinschalige recreatie past in dit profiel en heeft een beperkte verkeers aantrekkende werking. Daarbij geeft het kader aan, dat moet worden gedacht aan hoogstens 4 eenheden met een bezetting van niet meer dan 12 personen. De aanvraag betreft in totaal 4 eenheden verdeeld over wagenschuur en stallen, waarbij het maximum van deze eenheden gezamenlijk 12 personen zal zijn. Deze bezetting past in de geest van het kader. Het gewenste oppervlak voor de overnachtingen overschrijdt het aangegeven maximum van 300 vierkante meter niet. Voor de verblijfseenheden worden een groot deel van de wagenschuur (plusminus 100 m² bestemd oppervlak) en een deel van de oostelijke stal (plusminus 150 m² bestemd oppervlak). Doordat er eveneens inpandig parkeren wordt gerealiseerd om het erf niet belasten (plusminus 300 m²), is er wel een groter bebouwd oppervlak bestemd ten behoeve van recreatie. Deze aanvullende voorzieningen zijn geheel realiseren binnen de bestaande bebouwing en zorgen niet voor aanvullend verkeer. Het erf blijft met bovenstaande aanpak beschikbaar als parkeerruimte voor bezoekers van de kap- en schoonheidssalon in de wagenschuur.

Beide functies zullen niet leiden tot noemenswaardige belasting van het verkeer.

Hoofdstuk 3

Historie en landschap



Bij het onderzoek naar de historische waarden van de locatie is gekeken naar de archeologie en de cultuurhistorie. Daarnaast is de ligging in het landschap van belang voor de onderbouwing van het plan.

Archeologie

Archeologisch onderzoek door de ROB (Archeologische Monumentenkaart Zuid-Holland, provincie Zuid-Holland 1994) wijst uit, dat vrijwel de hele Polder Achthoven een hoge archeologische waarde heeft. In de polder zijn sporen van bewoning aangetroffen en de resten van een weg, die dateren uit de Romeinse tijd en vroege middeleeuwen. De exacte kwaliteit en omvang van het gebied staat nog niet vast. Aangezien het plan alleen een functiewijziging betreft, heeft het geen gevolgen voor archeologie.

Cultuurhistorische waarde

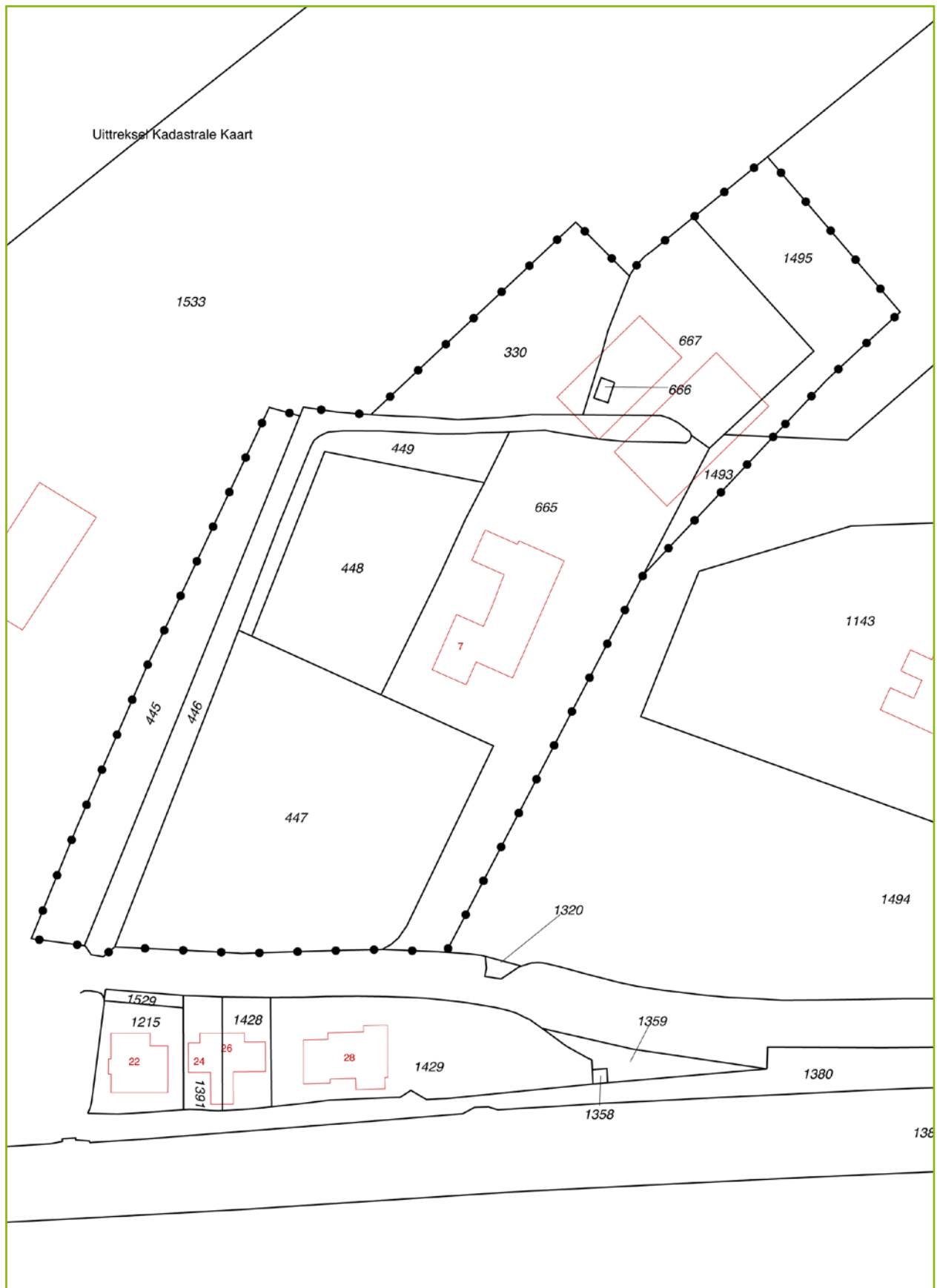
Het boederijlint langs de Achthovenerweg is vrij gaaf en van hoge cultuurhistorische waarde. Er staan twintig boederijen of delen daarvan, die voor het grootste deel stammen van voor 1900. Acht van deze boederijen zijn monument, waaronder het complex Lindenhof aan de Achthovenerweg 7. De opzet van de boederijen is kenmerkend voor de ontwikkelingen in het Zuid-Hollandse melkveebedrijf.

Historie

Op de kaart van omstreeks 1900 is de Lindenhof getekend als boederij met zomerhuis. De wagenschuur is op de kaart eveneens zichtbaar, zij het iets verder naar achteren getekend dan op grond van de huidige positie zou mogen worden verwacht. De hooiberg is niet te zien, maar deze objecten zijn als ondergeschikt bouwwerken niet per se ingetekend. Op het achterterrein is onder de L van Lindenhof nog een bouwwerk te zien, dat op de plaats van de huidige stallen op het achterterrein moet hebben gestaan. Dit is zeer waarschijnlijk afgebroken om in de tweede helft van de twintigste eeuw de twee stallen te realiseren. De huidige kadastrale kaart toont een klein kavel (zie nummer 666 op de volgende pagina), dat zeer waarschijnlijk voortkomt uit dit gebouw. Hieruit blijkt, dat in het weideland verder naar achteren bij deze boederij ook rond het eind van de negentiende eeuw bebouwing stond.



Kadastrale kaart





De gebouwen die nu op het achtererf staan, vertegenwoordigen geen bijzondere cultuurhistorische waarde, maar zijn voor het zicht op het achterland niet echt hinderlijk. De boomgaard terzijde van het pand zoals te zien op de oude kaart is nog steeds aanwezig, maar er staan niet al te veel bomen (wat het brede zicht op de polder ten goede komt). Aan de lijnen op de luchtfoto op de volgende pagina is te zien, dat de gebouwen op het achtererf door hun gedraaide plaatsing geen grote invloed hebben op het zicht op de polder.

Een gebouw dat ten tijde van de totstandkoming van het vorige bestemmingsplan op kavel 330 stond had dat wel, maar is ondertussen gesloopt. Een aangebouwde schuur achter aan de boerderij, die minder in het zicht stond, is eveneens verwijderd.

Voor het zicht vanaf de weg op de toegang tot het erf zijn met name de laanbomen van belang. De plaatsing van de boerderij en wagenschuur is zodanig, dat het doorzicht over het erf van ondergeschikt belang is voor de beleving van het achterland.

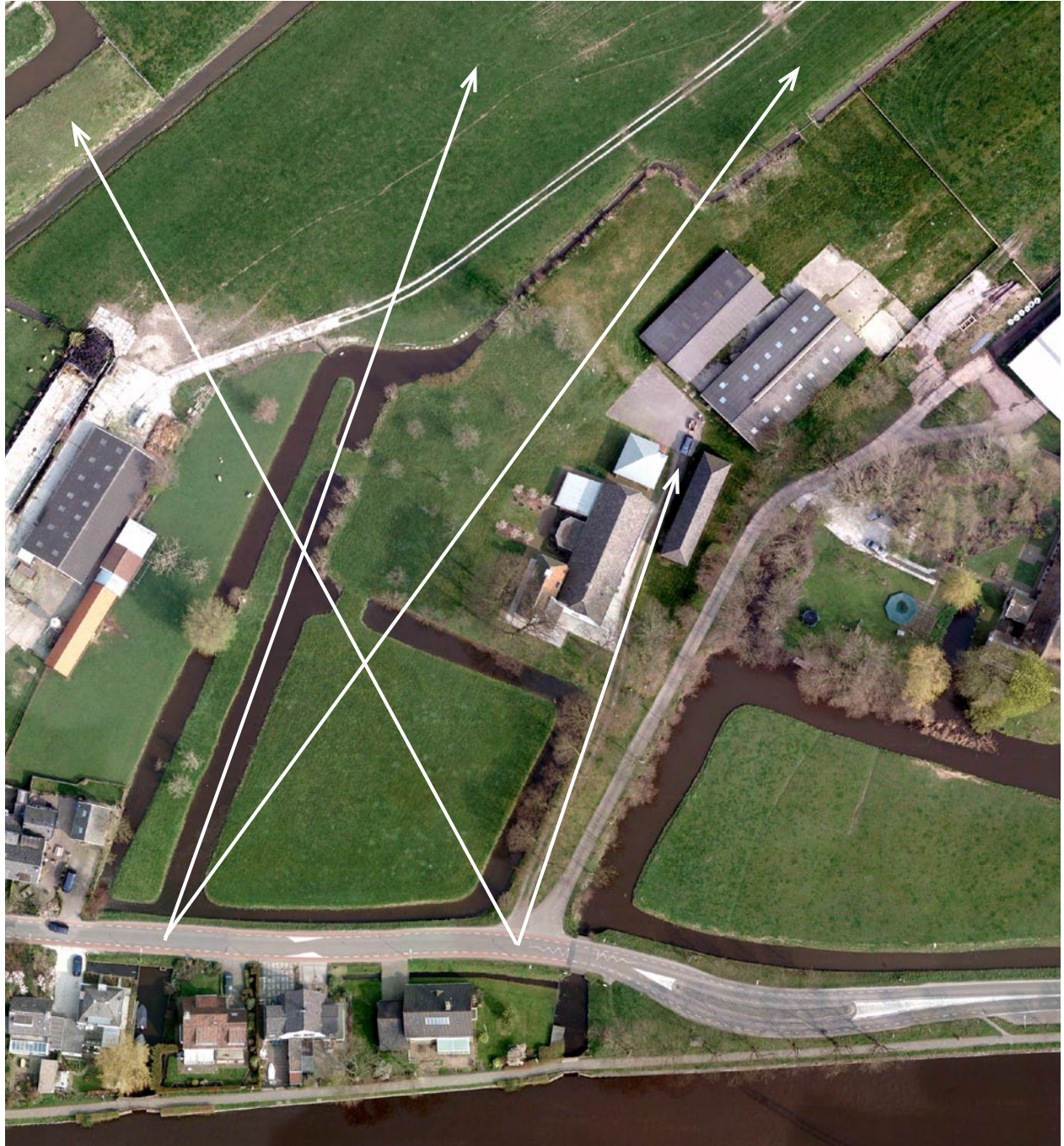
Voor de realisatie van de gewenste bestemmingen wordt gebruik gemaakt van de bestaande wagenschuur en stallen. Deze wijzigen niet van positie of volume. In de stallen zijn enkele ondergeschikte voorzieningen nodig in verband met daglichttoetreding en uitzicht.

Erf en landschap

Het erf ondergaat met de wijziging van het bestemmingsplan geen verandering. De bebouwing past voldoende in het landschappelijk patroon. De voorzijde is representatief van karakter met achter het voorweiland een open tuin en meer naar achteren een boomgaard, die aan de achterzijde overgaat in een open erf. De laanbeplanting van de ergtoegang en de volwassen bomen voor het huis trekken (terecht) de meeste aandacht. Er zijn geen hekken of heggen.

De verharding is beperkt in oppervlak. Sinds de boerderij geen agrarisch bedrijf meer is, is de betonverharding achter de stallen verwijderd. In plaats daarvan zijn grasstenen gelegd. De rest van het erf is grotendeels voorzien van grind en biedt plaats aan enkele auto's zonder dat daar zichtbare voorzieningen voor nodig zijn. Het aanvullend parkeren dat nodig is voor de exploitatie van een bed & breakfast is in de stallen voldoende ruimte, zodat het erf in zijn huidige vorm bewaard kan blijven.

Zichtlijnen



Hoofdstuk 4

Verkeer



De nieuwe functies zullen worden ontsloten vanaf de Achthovenerweg en maken gebruik van dezelfde erfontsluiting als de huidige woning. De nieuwe bestemmingen hebben een geringe verkeersaantrekkende werking, die in beginsel niet optreedt binnen de piekuren. Bekeken is of de toename van de automobilititeit niet onevenredig is. In dit licht moet ook worden gekeken naar de parkeergelegenheid.

Verkeer

Voor de berekening van de hoeveelheid verkeersbewegingen is de hoeveelheid en de bezettingsgraad van de verhuurbare eenheden bepalend.

Er komen vier verhuurbare eenheden, waar maximaal 12 personen in kunnen verblijven. De gemiddelde verblijfsduur is 2 dagen en de verwachte gemiddelde bezetting van de auto's twee personen. De gasten gebruiken tijdens hun verblijf veelal een fiets als vervoermiddel. Daarnaast zal beperkt gebruik van de auto ook voorkomen.

Bij volledige bezetting zijn er 6 auto's van gasten aanwezig, die verspreid over de dag gemiddeld 18 verkeersbewegingen veroorzaken.

De heer Janssen huurt vooralsnog geen personeel in. Toeleveranciers zullen naar schatting tellen voor 4 verkeersbewegingen per dag.

De schoonheidssalon in de wagenschuur zal hoogstens 2 klanten per uur trekken voor een deel van de dag, wat tot gemiddeld 16 autobewegingen per dag zal leiden.

Het totale aantal extra verkeersbewegingen bij volledige bezetting van de recreatieverblijven en parttime gebruik van de schoonheidssalon komt hiermee op 38 per dag.

Dit verkeer zal zowel van de west- als van de oostzijde komen. Hiermee is ten opzichte van de huidige wegbelasting geen onevenredige toename te verwachten.

Vanuit het oogpunt van verkeer zijn er dan ook geen bezwaren tegen de bestemmingswijziging.

Ontsluiting

De huidige woning heeft een eigen erfontsluiting. In deze situatie komt met de geplande wijziging van gebruik geen verandering. De capaciteit van de huidige ontsluiting is groot genoeg om het personenverkeer aan te kunnen. Vanuit dit oogpunt zijn er tegen de realisatie van de plannen dan ook geen bezwaren.

Parkeren

Parkeren vindt plaats op eigen terrein en is deels overdekt. De gevolgen voor de verkeersbelasting zijn daarom geen belemmering voor de nieuwe functies.

De gehanteerde parkeernormen zijn:

Privéwoning	1,8	x1
Kap-/schoonheidssalon	2,3 per 100 m2 bvo	x1
B&B	1,1 per kamer/eenheid	x2
Appartement recreatief gebruik	1,1 per eenheid	x2

In totaal zijn er zes parkeerplaatsen nodig. Op het erf is hier op het verharde deel achter de hooiberg voldoende ruimte voor. Daarnaast is in een van de moderne schuren ruimte gereserveerd voor het parkeren van enkele auto's ten behoeve van de recreatieve functies.

Hoofdstuk 5

Natuur en milieu



Uitsnede geluidskaarten Barre Polder en het Oosthoekterrein met locatie aanduiding (groene cirkel)

Vanuit het oogpunt van milieu zijn verschillende onderzoeken gedaan. Hieronder zijn de conclusies kort opgesomd. De volledige onderzoeken zijn in de bijlagen opgenomen.

Ecologie

Aangezien het plan alleen een functiewijziging betreft, heeft het geen gevolgen voor ecologie. Het grasland, de bomen en de sloten blijven gehandhaafd.

Bodem

De bodem in het plangebied is ondiep en bestaat uit veengronden met hoge zettingsgevoeligheid.

(P.M.: een verkennend bodemonderzoek zal nog worden uitgevoerd in overleg met de omgevingsdienst)

Water

Aangezien het plan alleen een functiewijziging betreft, heeft het geen gevolgen voor de waterhuishouding of waterkering.

Lucht

Het plan voldoet aan de Wet milieubeheer, onderdeel luchtkwaliteitseisen. Verder wordt voldaan aan de ambities uit de Duurzaamheidsagenda 2011-2014. Hierdoor zijn er geen belemmeringen voor dit plan met betrekking tot de luchtkwaliteit. (bron: Omgevingsdienst Zuid-Holland, 2012)

Geluid

Ten aanzien een goede ruimtelijke ordening zijn er veel akoestische bronnen die een rol spelen. Kenmerkend voor de meeste bronnen is dat de in de dagperiode waarneembaar kunnen zijn ter plaatse van het plangebied. Hierdoor behoeven deze minder zwaar gewogen te worden, omdat de blootstellingstijd van geringere aard is. Daarbij wordt er in een Bed & Breakfast met name in de avond en nacht verbleven.

Gelet op alle relevante geluidsbronnen (verkeerslawaai, industriellawaai, railverkeer en vliegverkeer) concludeert de omgevingsdienst dat er geen onacceptabele inbreuk op het woon- en leefklimaat van de gasten ter plaatse van het plangebied wordt gepleegd. (bron: Omgevingsdienst Zuid-Holland, 2012)

Bedrijven en milieuzonering

In de omgeving van het plan is er een veehouderij en een opslagloods. Door het plan worden deze bedrijven niet in hun bedrijfsvoering belemmerd. Met betrekking tot het aspect geur wordt voldaan aan de afstanden genoemd in het Besluit landbouw. Er is ter plaatse sprake van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. (bron: Omgevingsdienst Zuid-Holland, 2012)

Externe veiligheid

In de omgeving van dit plan liggen volgens de risicokaart geen risicobronnen. Externe veiligheid is niet relevant voor dit plan. (bron: Omgevingsdienst Zuid-Holland, 2012)

Hoofdstuk 6

Overig

Onder het hoofdstuk overig vallen belemmeringen als kabels en leidingen en privaatrechtelijke beperkingen.

Overige belemmeringen

De bestemmingswijziging heeft geen invloed op het bebouwingsoppervlak noch op de positie van de bebouwing. Er is daarmee geen invloed op kabels- en leidingen.

Privaatrechtelijk zijn er geen beperkingen. Er is geen recht van overpad of ander recht van derden gevestigd.

Vanuit de overige belemmeringen is er geen bezwaar tegen de bestemmingswijziging.

Hoofdstuk 7

Haalbaarheid

De Achthovenerweg is een lint langs een veenpolder in het Groene Hart. De aanwezige bebouwing biedt voldoende ruimte om de gewenste functies te huisvesten. Hiervoor hoeft het bouwoppervlak niet te worden gewijzigd, de bestemming wel. Dit laatste is reden voor een ruimtelijk onderbouwing. De haalbaarheid van de wijziging is onderzocht.

Economische en maatschappelijke haalbaarheid

De bestemmingswijziging heeft geen economische gevolgen voor derden. Er zijn geen kosten voor de gemeente en de functiewijziging levert geen schade op aan het woongenot van derden. Vanuit de economische en maatschappelijke haalbaarheid zijn tegen de wijziging geen bezwaren.

Hoofdstuk 8

Ruimtelijke onderbouwing

Achthovenerweg 7 in Leiderdorp is een woonhuis in een voormalige boerderij. Op het perceel staan een woning met aangebouwde traditionele stal, een losse wagenschuur, hooiberg en twee moderne agrarische hallen. De geplande wijziging betreft het gebruik van de wagenschuur en de agrarische hallen, waarin de aanvrager twee appartementen voor recreatief gebruik, twee bed & breakfast eenheden, een parkeergarage en een schoonheidssalon wil huisvesten. De wijziging van de bestemming is reden voor een ruimtelijk onderbouwing.

Planologische en stedenbouwkundige aanvaardbaarheid

Het plan is op de voorgaande pagina's beschreven en getoetst op het beleid. Geconstateerd is dat de bestemming afwijkt van het vigerende bestemmingsplan.

Het plan is getoetst op landelijk beleid, provinciaal beleid, gemeentelijk beleid, verwachte ontwikkelingen, historische waarden, landschap, verkeer, water, ecologie, externe veiligheid, bodem, geluid, lucht, milieuzoneering bedrijven, overige belemmeringen en maatschappelijke en economische haalbaarheid.

Op basis van de gedane onderzoeken zijn er geen bezwaren tegen de gevraagde bestemmingswijziging.

Colofon

De ruimtelijke onderbouwing voor de bestemmingswijziging van Achthovenerweg 7 in Leiderdorp is opgesteld door Architectenwerk Twan Jütte te Delft in opdracht van de heer Janssen.

Initiatiefnemer

De initiatiefnemer voor hergebruik van de agrarisch bedrijfsbebouwing is:
De heer Janssen
Achthovenerweg 7
2351 AX Leiderdorp

Ruimtelijke onderbouwing

Architectenwerk Twan Jütte
Mijnbouwstraat 120
2628 RX Delft
015 261 97 84
www.beeldkwaliteit.nl