



Achthovenerweg nabij 53
Ruimtelijke onderbouwing
Leiderdorp
Gebruiksmogelijkheden

Inhoud

Hoofdstuk 1 <i>Inleiding</i>	
Achthovenerweg nabij 53	3
Vraag	3
Hoofdstuk 2 <i>Ruimtelijk beleid</i>	
Provinciaal beleid	6
Gemeentelijk beleid	6
Hoofdstuk 3 <i>Historie en landschap</i>	
Cultuurhistorie	7
Erf en landschap	7
Hoofdstuk 4 <i>Overwegingen</i>	
Open erf	8
Agrarisch karakter	8
Verkeer	8
Hoofdstuk 5 <i>Functie en gebruik</i>	
Mogelijkheden	9
Samenvattend	10
Colofon	11

Hoofdstuk 1

Inleiding



Achthovenerweg nabij nummer 53 is een perceel dat tot voor kort toebehoorde aan de naastgelegen boomkwekerij. Voorheen stond op dit perceel een schuur, die gebruikt werd ten dienste van de kwekerij.

Sinds enige tijd heeft dit perceel een nieuwe eigenaar. Het is in de familie gebleven en daarmee niet compleet losgezongen van het buurerf (nummer 53). De nieuwe eigenaar heeft de schuur vervangen. Nu is gebleken dat het gebruik van perceel en gebouw afwijkt van wat de gemeente voor ogen had bij het verlenen van de vergunning.

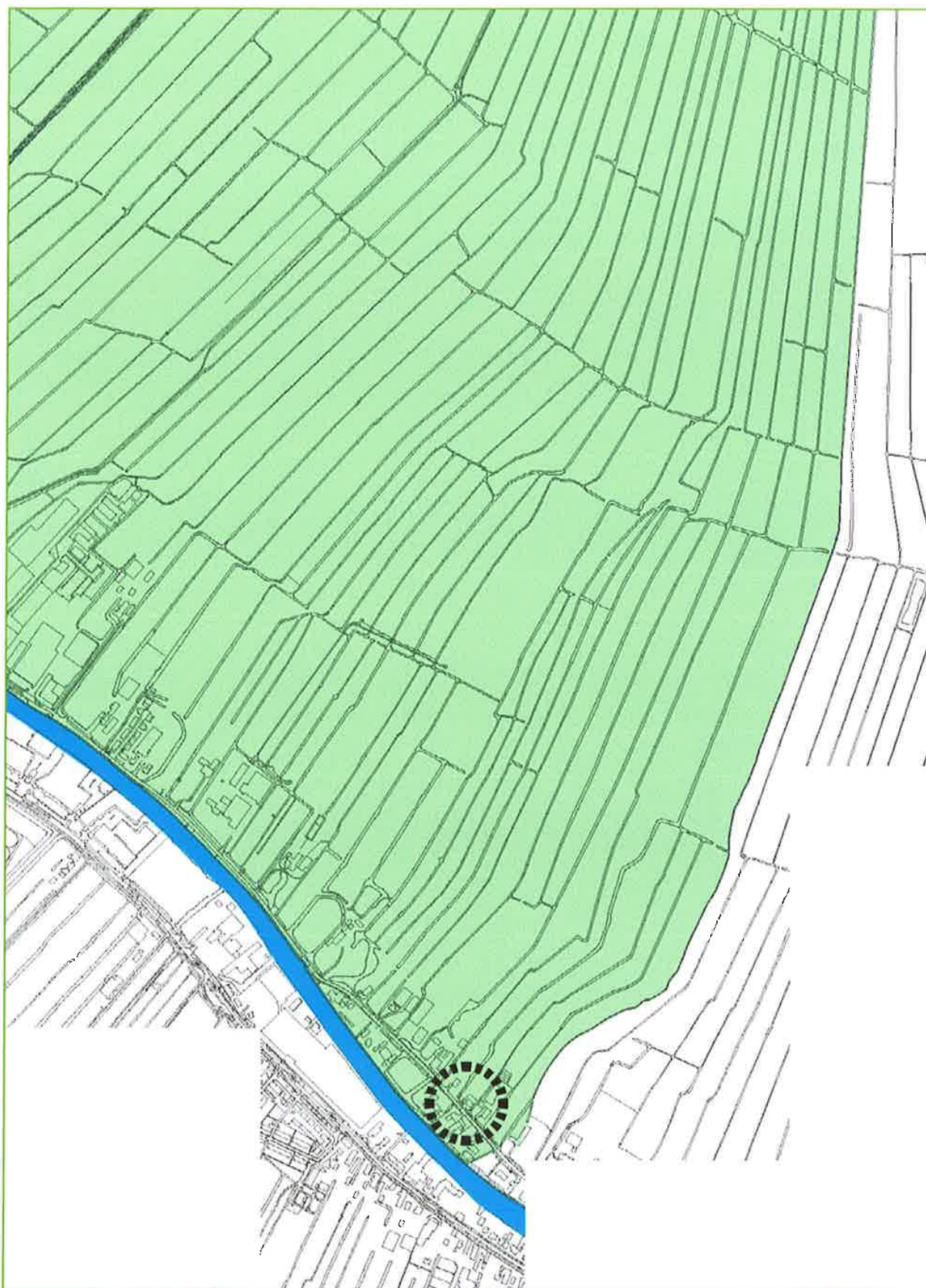
Achthovenerweg nabij 53

Het perceel is ongeveer 20 bij 20 meter. Aan de rand van het perceel staat een gebouw van ongeveer 6 bij 10 meter. Dit gebouw bestaat uit één laag met een flink zadeldak over anderhalve verdieping. Het gebouw is ingericht als woning en mede gebruikt als kantoor. Momenteel is het pand in ieder geval in gebruik als opslagruimte en woning.

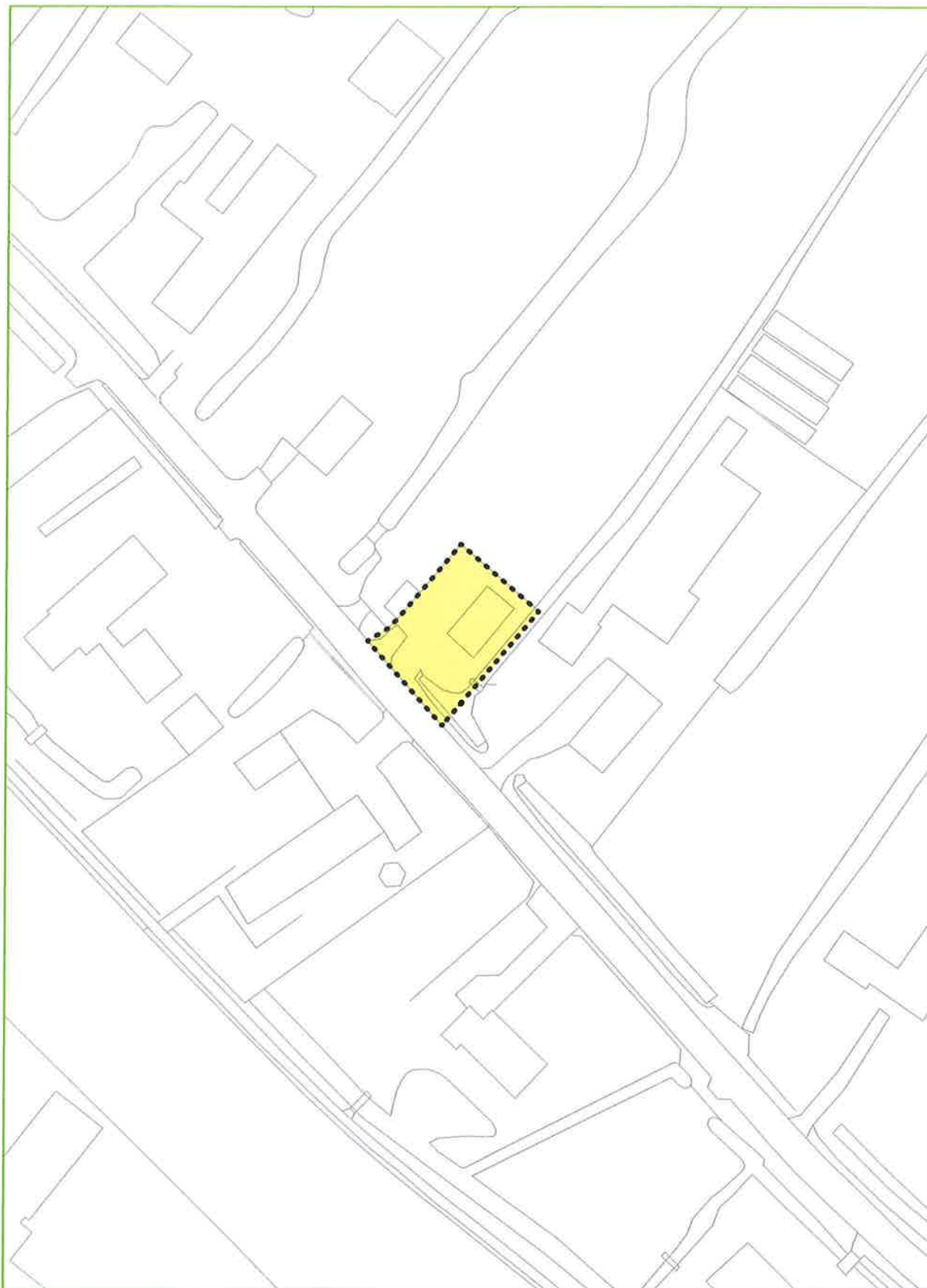
Vraag

De vraag van de eigenaar is de gebruiksmogelijkheden van het perceel in beeld te brengen. Voorliggende notitie bevat een antwoord op deze vraag.

Locatie



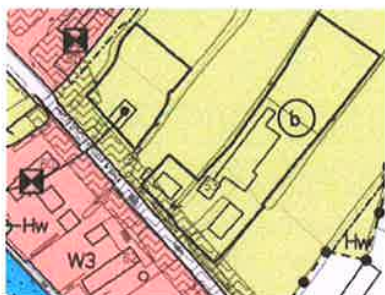
Plangebied





Hoofdstuk 2

Ruimtelijk beleid



Bestemmingsplan buitengebied

Op provinciaal en gemeentelijk niveau is gekeken naar het ruimtelijk beleid. Het plangebied is dusdanig gering van omvang dat het 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.

Belangrijk is het bewaken van de weidsheid van het gebied als totaal en de lange zichten over de kavels in het bijzonder. Bebouwing ligt logisch in het lint en op de kavel en is omzoomd met beplanting passend bij het veenweidelandschap.

De Verordening Ruimte bevat de provinciale regels in het kader van de Wet ruimtelijke ordening. In vrijkomende agrarische bebouwing zijn andere functies toegestaan, waaronder woningen en bedrijven in categorie 1 en 2 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten. Ook zorgfuncties worden genoemd. Uitgangspunt is dat de nieuwe functie geen belemmering vormt voor de bedrijfsvoering van omliggende agrarische bedrijven en dat de functie weinig verkeer aantrekt.

Gemeentelijk beleid

In het huidige bestemmingsplan van de polder ligt de nadruk op Agrarische doeleinden met landschappelijke en natuurwetenschappelijke waarde. Daarnaast heeft het perceel samen met Achthovenerweg 53 de aanduiding 'boomkwekerij toegestaan'. De voorste rand van het perceel heeft als daarnaast de bestemming 'waterstaatsdoeleinden'.

Met het beleidskader 'Behoud agrarisch erfgoed' van november 2009 (aanvulling vastgesteld in oktober 2011) geeft de gemeente richtlijnen voor afwijkingen bij afwijkingen van het bestemmingsplan. Hoewel het kader vooral gericht is op agrarisch erfgoed, geeft het ook enkele handvaten voor de overige bebouwing in het buitengebied.

De gemeente zet in op versterking van de beleving van de linten waaronder de Achthovenerweg. 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. Erven gericht op weg of Oude Rijn zijn representatief en groen, met relatief weinig verharding in het zicht. Aan de voorzijde is het karakter representatief met open tuin. Daarnaast wordt gestreeft naar breed zicht op de achtergelegen polder.

Hoofdstuk 3

Historie en landschap



Kaart 1900



Kaart 1964

Bij het onderzoek naar de historische waarden van de locatie is gekeken naar de cultuurhistorie en de ligging in het landschap.

Cultuurhistorische waarde

Het boederijlint langs de Achthovenerweg is vrij gaaf en van hoge cultuurhistorische waarde. Er staan diverse boederijen of delen daarvan, die voor het grootste deel stammen van voor 1900. De opzet van de boederijen is kenmerkend voor de ontwikkelingen in het Zuid-Hollandse melkveebedrijf. Het lint is door de provincie aangemerkt als topgebied wat betreft cultureel erfgoed.

Het huidige gebouw staat op een plek waar vanaf de jaren zestig van de vorige eeuw bebouwing op topografische kaarten is ingetekend. Onderzoek op historische kaarten uit de periode tussen 1850 en 1950 laat zien dat in de eeuw daarvoor op deze plek geen andere bebouwing stond. In de directe omgeving van de kavel zijn in die tijd al wel enkele boederijen te vinden. Voor het zicht vanaf de weg op het achterliggende landschap is naast de ligging van de bebouwing met name de erfinrichting van belang.



Erf en landschap

De wens is dat het erf met een wijziging van het bestemmingsplan geen grote veranderingen ondergaat. De huidige bebouwing past voldoende in het landschappelijk patroon. De plaatsing haaks op het lint draagt bij aan het doorzicht op het achterland.

Het erf is verder vrijwel leeg. Enkele bomen langs de weg schermen het zicht op een deel van het erf af. De erftoegang is afgesloten met een hekwerk van ongeveer één meter hoog. Een korte rij jonge bomen haaks op het lint begeleiden het zicht naar achteren. Het voorste deel van het erf is ingericht met grind en biedt plaats aan enkele auto's zonder dat daar zichtbare voorzieningen voor nodig zijn. Naar achteren toe is er plaats voor groen en een beperkte hoeveelheid bestrating.

Hoofdstuk 4

Overwegingen



Een geschikte bestemming past bij het karakter van de (voormalige) agrarische bebouwing en staat ten dienste van het behoud van cultuurhistorische en landschappelijke waarden.

Onderstaande onderdelen vormen de basis van de overweging met betrekking tot de wenselijkheid van een bestemming.

- **Open erf met doorzicht op het achterland**

Een van de hoofdkenmerken van het gebied is de wijdsheid van het veenlandschap en het zicht daarop vanaf het lint. De nieuwe bestemming zal hier in principe geen afbreuk aan moeten doen. Er zal voldoende open ruimte tussen de bebouwing moeten blijven.

Ook de erfinrichting is van belang. Het perceel ligt direct aan de weg, zodat de inrichting ook van deze kant goed zichtbaar is. Een open erf met weinig objecten zorgt voor een verzorgd beeld en draagt bij aan het zicht op het achtergebied.

- **Agrarisch karakter**

De Achthovenerpolder heeft een agrarisch karakter. Historische boerderijen zijn dragers van het beeld, de overige bebouwing dient een bescheiden rol te spelen. Hoofdbebouwing is met de voorgevel op het water of de weg gericht, eventuele bijgebouwen zijn meer op de achtergrond in zowel ligging, massa als architectonische uitwerking.

- **Verkeer**

De nieuwe functie mag geen beperkingen opleveren voor omringende agrarische bedrijven en aanwezige woningen. De verkeersaantrekkende werking van nieuwe functies moet mede daarom laag blijven.

Vanwege de beperkte omvang en ligging direct aan de weg is het voor dit perceel van belang dat parkeren op eigen erf beperkt blijft.

Hoofdstuk 5

Functie en gebruik



Gevraagd is een visie op de gebruiksmogelijkheden in relatie tot de wenselijkheid. Uitgangspunt is dat er geen beperking van de omringende agrarische bedrijven en aanwezige woningen plaatsvindt.

Mogelijkheden

Overwogen is de wenselijkheid van diverse bestemmingen op gebied van landschap, agrarisch karakter en verkeer in relatie tot de mogelijkheden die het perceel biedt en indien van toepassing de levensvatbaarheid van de nieuwe functie. Het perceel en het gebouw staan op zichzelf en behoren dus niet toe aan een woning.

Passende voor de locatie zijn de volgende bestemmingen:

- *Agrarisch*
Behoud van de huidige agrarische bestemming is in lijn met de uitgangspunten. Het perceel heeft echter een zodanig geringe omvang, dat het de vraag is in hoeverre dit een levensvatbare mogelijkheid is. Agrarische opslag of winterstalling van jongvee of paarden is bijvoorbeeld een mogelijkheid.
- *Atelier*
Een atelier is een passende functie voor deze locatie. Deze functie heeft een bescheiden vloeroppervlak en kan gecombineerd worden met andere functies.
- *Beperkte opslag in de bestaande opstal*
Binnenopslag heeft vrijwel geen invloed op het beeld en is passend voor deze plek.
- *Logiefunctie van beperkte omvang met niet meer dan vier verblijfseenheden en een maximum bezetting van 12 personen*
Kleinschalige verblijfsrecreatie is een passende functie met een bescheiden verkeersaantrekkende werking. Daarnaast lijkt de bebouwing voorbereid op (tijdelijke) bewoning.

Mogelijk maar minder voor de hand liggend zijn de volgende bestemmingen:

- *Agrarische handel of detailhandel*
Een bescheiden versie van deze functie is voorstelbaar op deze plek, hoewel strikt genomen detailhandel te kleinschalig en agrarische handel te groot-schalig is voor deze locatie. Aandachtspunten zijn bij agrarische handel met name de inrichting van het erf en bij detailhandel de aanvaardbaarheid van de verkeersaantrekkende werking.
- *Dierenasiel*
De locatie is enigszins geschikt voor dieren die in binnenverblijven opgevangen worden. Voor deze functie zijn daarnaast veelal diverse voorzieningen op het erf nodig, die hun invloed op het beeld vanaf de weg hebben.
- *Hovenier*
Een hovenier zou met dit perceel uit de voeten kunnen, maar het is niet de voorkeursoptie. De inrichting van het gebouw is hier niet op voorbereid. Aandachtspunt is daarnaast de inrichting van het erf, in verband met eventuele buitenopslag.

- *Kinderdagverblijf en/of naschoolse opvang (tot 30 kinderen)*
Een passende functie voor deze plek. In de buurt is er echter een initiatief voor opvang, dus waarschijnlijk is deze bestemming niet levensvatbaar op deze plek. Aandachtspunt is daarnaast de inrichting van het erf.
- *Kleinschalige bedrijf categorie 1 of 2 met een maximum van 8 werkplekken*
Een kleinschalig bedrijf is denkbaar. Het gebouw biedt plaats aan acht werkplekken en daarnaast is er enige ruimte voor een werkplaats. Aandachtspunt is de inrichting van het erf, in verband met de benodigde parkeerplekken. Een erf vol auto's is een ander beeld dan een vrij erf.
- *Woning*
De functie wonen brengt de wens en mogelijkheid tot plaatsing van (vergunningvrije) objecten als aanbouwen en bijgebouwen met zich mee. Vanwege de afmetingen van het perceel en de ligging van het hoofdvolume is het denkbaar dat deze objecten de inrichting van het erf aanzienlijk zullen wijzigen.

Samenvattend

Er is opslag en er zou opslag, al dan niet agrarisch, kunnen blijven. Dit kan gecombineerd worden met een atelier of kleinschalige verblijfsrecreatie.

Gedacht kan worden aan een accommodatie voor een gezin of kleine groep (zoals een familie met opa en oma of een vriendengroep van maximaal 12 personen).

Verblijfsrecreatie is een ondergeschikte functie op die plek. Het heeft meer een bewoond karakter dan een bedrijfsgebouw zoals een kantoor en past daarmee in het karakter van het lint waar boerderijen en woningen elkaar afwisselen.

Colofon

De gebruiksmogelijkheden van perceel Achthovenerweg nabij 53 in Leiderdorp is opgesteld door Architectenwerk Twan Jütte te Delft in opdracht van de gemeente Leiderdorp.

Architectenwerk Twan Jütte

Mijnbouwstraat 120

2628 RX Delft

015 261 97 84

www.beeldkwaliteit.nl