



Bijlage II bij het besluit van de raad van de gemeente Alphen aan den Rijn van
27 november 2008, nr 2008/15453 (raadsbesluitnr 2008/84)

bestemmingsplan Aarlanderveen

Toelichting

INHOUDSOPGAVE

BLZ

1 INLEIDING	5
1.1 VIGERENDE PLANNEN	5
1.2 LIGGING PLANGEBIED	5
1.3 LEESWIJZER	6
2 GEBIEDSVISIE	8
2.1 INLEIDING	8
2.2 RUIMTELIJKE ANALYSE	8
2.3 FUNCTIONELE ANALYSE	9
2.4 ONTWIKKELING	10
3 JURIDISCHE PLANBESCHRIJVING	15
3.1 KEUZE PLANVORM	15
3.2 OPBOUW VAN DE VOORSCHRIFTEN	15
3.3 WIJZE VAN TOETSEN	16
3.4 ARTIKELSGEWIJS BESPREKING	16
3.5 AAN- EN BIJGEBOUWENREGELING	21
4 BELEIDSKADER	22
4.1 EUROPEES BELEID	23
4.2 RIJKSBELEID	23
4.3 PROVINCIAAL EN REGIONAAL BELEID	25
4.4 GEMEENTELIJK BELEID	28
5 ONDERZOEK	32
5.1 MILIEU	32
5.2 AKOESTISCH ONDERZOEK	33
5.3 EXTERNE VEILIGHEID	35
5.4 LUCHTKWALITEIT	40
5.5 BODEMKWALITEIT	40
5.6 KABELS EN LEIDINGEN	47
5.7 WATERHUISHOUDING	47
5.8 ECOLOGIE EN GROEN- EN NATUURWAARDEN	47
5.9 ARCHEOLOGIE EN CULTUURHISTORIE	48
5.10 DUURZAAM BOUWEN EN ENERGIE	49
6 HANDHAVING	51
7 ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID	53
8 MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID	54

1 INLEIDING

In mei 2005 is door de afdeling Ruimtelijke Ordening en Volkshuisvesting een Plan van Aanpak Actualisering, standaardisering en digitalisering van bestemmingsplannen opgesteld. In het plan van aanpak is voor de komende jaren een planning opgenomen waarin het gehele grondgebied van Alphen aan den Rijn voorzien wordt van actuele bestemmingsplannen. Het plan van aanpak is bij besluit van 29 september 2005 (2005/7370) vastgesteld door de gemeenteraad.

1.1 Vigerende plannen

Binnen de grenzen van het bestemmingsplan Aarlanderveen zijn in 2006 de volgende bestemmingsplannen en uitwerkingsplannen vigerend:

- Aarlanderveen, vastgesteld 24 november 1992, goedgekeurd 1 juni 1993 (DRG/ARB/1993/ 64422A), onherroepelijk 10 juli 1995 (KB 95 005464)
- Buitengebied, vastgesteld 27 april 2000, goedgekeurd 12 december 2000 (DRG/ARB/2000/4866A), onherroepelijk 25 september 2002 (ARRS 200100288/1)
- Eerste wijziging Aarlanderveen, vastgesteld 14 april 1998, goedgekeurd 6 juli 1998 (DRG/ARB/1998/151300)
- Vierde wijziging Buitengebied, vastgesteld 2 juni 2004, goedgekeurd 19 juli 2004 (DRM/ARB/2004/5533)

1.2 Ligging plangebied

Het plangebied omvat het totale dorp Aarlanderveen plus het gebied tot aan de Korteraarseweg. De grenzen van het plangebied liggen globaal als volgt:

Aan de oostkant wordt de grens bepaald door de Hoge Dijk, inclusief het terrein met de sportvelden langs de Aarlanderveense weg. Aan de zuidwestzijde wordt de grens bepaald door de dijk die de scheiding vormt met de Drooggemaakte Polder ten westen van Aarlanderveen, inclusief de wijk grenzend aan de Kerkvaartsweg. De grens wordt aan de noordwestkant voor een deel nog bepaald door de dijk die de scheiding vormt met de Drooggemaakte Polder ten westen van Aarlanderveen en verder door de achtereinden van de kavels horend bij de woningen en bedrijven langs het Noordeinde. De meest noordelijk gelegen kavels aan de noordwestkant van het Noordeinde zijn buiten het plangebied gehouden. Het betreft hier hoofdzakelijk nog agrarische bedrijven die beter passen in het bestemmingsplan Buitengebied. Aan de noordoostkant van het Noordeinde ligt de grens op de



Korteraarseweg. Aan de zuidzijde ligt de grens van het gebied bij Zuideinde 18a en 33a.

Ten aanzien van de grens van het huidige bestemmingsplan is de grens zowel aan de noord- als aan de zuidkant enigszins verschoven. Dat heeft te maken met de verandering van functies en de verdichting van het lint die hebben plaats gevonden. Enkele percelen die nu in het bestemmingsplan Buitengebied vallen worden bij het bestemmingsplan Aarlanderveen getrokken. De huidige functies op deze locaties passen beter in het bestemmingsplan Aarlanderveen.

Op de locatie Zuideinde 67a is een agrarisch loonwerkbedrijf gevestigd. Dit perceel viel oorspronkelijk binnen het bestemmingsplan Buitengebied. Door de Raad van State is echter goedkeuring onthouden aan het bestemmingsplan Buitengebied voor dit perceel. Dit betekent dat voor dit perceel een nieuw bestemmingsplan gemaakt moet worden. Dit perceel wordt nu opgenomen in dit bestemmingsplan, zodat er toch een adequate planologische regeling voor dit perceel van kracht wordt.

1.3 Leeswijzer

In deze bij het bestemmingsplan behorende toelichting worden de relevante ruimtelijke beleidskaders weergegeven die de basis vormen van het bestemmingsplan.

Basis van deze toelichting vormt onder andere de "Nota van Uitgangspunten bestemmingsplan Aarlanderveen", welke is vastgesteld door de raad op 23 november 2006.

De toelichting is als volgt opgebouwd:

- In hoofdstuk 2 wordt ingegaan op de visie voor het gebied. Naast de ruimtelijke en functionele analyse wordt ook ingegaan op de mogelijke ontwikkeling van het gebied.
- In hoofdstuk 3 wordt het plan juridisch beschreven waarbij iedere bestemming wordt omschreven en toegelicht.
- Hoofdstuk 4 behandelt het beleidskader waarin wordt ingezoomd op onder andere het beleid van de diverse overheidsniveaus.
- In hoofdstuk 5 worden de uitkomsten vermeld van onderzoeken die zijn verricht ten behoeve van het bestemmingsplan, onder andere op het gebied van milieu.
- In hoofdstuk 6 komt het gemeentelijke beleid ten opzichte van de handhaving van de regels die gesteld zijn in dit bestemmingsplan aan de orde.
- In de hoofdstukken 7 en 8 worden respectievelijk de economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid behandeld, waarbij in hoofdstuk 8 verder

wordt ingegaan op de inspraak en overleggen die voorafgingen aan de totstandkoming van het bestemmingsplan.

2 GEBIEDSVISIE

2.1 Inleiding

De totstandkoming van de visie die ten grondslag ligt aan het bestemmingsplan wordt hier beschreven. Verder zal een overzicht gegeven worden welke afwegingen en eventuele besluitvorming hieraan is voorafgegaan.

2.2 Ruimtelijke analyse

De naam Aarlanderveen staat voor twee gebieden in de gemeente die niet meer in gelijke mate herkenbaar zijn.

Het ene gedeelte ligt aan de Lage Zijde in het centrum van Alphen aan den Rijn. Daar is al lang stedelijke bebouwing gerealiseerd (omgeving Raadhuisstraat). Dit behoort tot de zogenaamde Aarlanderveense Rijnbuurt.

Het landelijke gedeelte van Aarlanderveen (onderwerp van dit bestemmingsplan) is omstreeks de 12e eeuw ontstaan als een laagveenontginningsdorp.

De geschiktheid als brandstof bepaalde de mate waarin het veen werd afgegraven. Dat verklaart de vele hoogteverschillen in het landschap. Door de vervening van het omliggende land is er weinig meer over dan een smalle strook grond langs de weg. Het patroon van de sloten, smalle kavels en de vele bruggen zijn belangrijke onderdelen voor de ruimtelijke beleving van het dorp.

2.2.1 Het centrum

Het dorpslint van Aarlanderveen kent van oorsprong een sterke continuïteit. Daar binnen is ruimtelijke differentiatie te herkennen tussen het meer stenige en verdichte centrum en de meer transparante en landelijke uiteinden.

In het centrum staat de bebouwing dicht op elkaar. Er zijn geen bermsloten of voortuinen, wel smalle stoepen, het straatprofiel is smal. De woningen staan direct aan de stoep, hier en daar staan enkele leilinden of kleinere bomen. Door het smalle profiel en het ontbreken van voortuinen ontstaat een stenig karakter. De kleinschalige, historische bebouwing zorgt voor een besloten en intiem karakter. De kavels in het centrum zijn smal en staan schuin op de weg, de voorgevel staat evenwijdig aan de weg en de zijgevels volgen de kavelrichting. Hierdoor ontstaat een parallellogram als woning plattegrond.

2.2.2 Het Noordeinde

Het Noordeinde kent een meer transparante bebouwingsstructuur. Tussen de bebouwing zijn hier en daar nog doorzichten naar het achterliggende polderland. In de richting van de Korteraarseweg wordt het beeld geleidelijk landelijker. Het profiel van de weg is smal en wordt voor het overgrote deel begeleid door bermsloten aan beide zijden van de weg. Wegmarkering ontbreekt.

2.2.3 Het Zuideinde

Langs het Zuideinde staan de boerderijen op grotere afstand van elkaar. Er is hier, meer nog dan aan het Noordeinde, zicht op het achterliggende polderland. Tussen de boerderijen liggen kavels met hoogstamboomgaarden, kleine

hakhoutcomplexen en paardenweitjes. Deze geven het boerderijlint een groen en landelijk karakter. De smalle weg heeft plaatselijk wat wegbeplanting van knotwilgen en struweel. Dit versterkt het landelijke, intieme karakter van de weg.

2.3 Functionele analyse

De belangrijkste functie in het dorpsgebied is de woonfunctie. Andere functies in het gebied zijn: (agrarische) bedrijvigheid, detailhandel, horeca, maatschappelijke voorzieningen, kerk, begraafplaats, sportvelden. Deze functies komen verspreid voor over het hele lint, met een accent in het centrum deel, vooral als het gaat om detailhandel.

2.3.1 Wonen

In het bestemmingsplan Aarlanderveen uit 1992 is een uitbreidingslocatie opgenomen ten zuiden van de uitbreidingswijk aan de Kerkvaartsweg. Deze locatie is als gevolg van de slechte ondergrond echter niet geschikt voor uitbreiding gebleken. Een eerste inventarisatie heeft opgeleverd dat er in het lint nog voldoende plekken zijn waar woningbouw mogelijk is. Daarbij is onderscheid te maken tussen het centrumdeel en de uiteinden. In het centrumdeel zijn verschillende locaties waar verdichting mogelijk is door inbreiding, zoals ook gebeurd is op de locatie Aarlanderveenseweg 6a. De verdichting zal slechts op die locaties zijn waar een wijzigingsbevoegdheid naar Wonen is opgenomen op de plankaart.

Buiten het centrum is woningbouw mogelijk door gebruikmaking van de Ruimte voor Ruimteregeling of door woningsplitsing mogelijk te maken. Hierdoor blijft de nieuwbouw in de uiteinden beperkt en treedt geen sterke verdichting op. Het meer transparante karakter blijft hierdoor behouden. Om er voor te zorgen dat het karakter van het lint in de uiteinden behouden blijft, zal bebouwing zoveel mogelijk aan de weg of achter bestaande bebouwing plaats moeten vinden zodat het open karakter van de polder er achter zoveel mogelijk in stand blijft.

Woningsplitsing hoeft niet alleen voor een tweede woning te worden gebruikt maar kan ook gebruikt worden voor uitbreiding van detailhandel of kleinschalige recreatieve voorzieningen.

Het woningaanbod in de laagste categorieën, de zogenaamde starterswoningen is niet erg groot binnen Aarlanderveen. Jongeren vertrekken daardoor nogal eens uit het dorp naar elders voor passende woonruimte.

2.3.2 Detailhandel

In de detailhandelstructuurvisie (november 2004) wordt de volgende situatie beschreven:

Winkelaanbod gemeente Alphen aan den Rijn

	Dagelijks aanbod	Niet dagelijks aanbod	Leegstand	Totaal aanbod
Alphen aan den Rijn	17.330 m ² wvo	68.670 m ² wvo	6.100 m ² wvo	92.100 m ² wvo
Aarlanderveen	165 m ² wvo	165 m ² wvo	0 m ² wvo	330 m ² wvo

Zwammerdam	130 m² wvo	190 m² wvo	40 m² wvo	320 m² wvo
Gemeente Alphen a/d Rijn	17.625 m² wvo	69.025 m² wvo	6.140 m² wvo	92.790 m² wvo

Bron: Locatusverkenner 2004.

Aarlanderveen beschikt evenals Zwammerdam slechts in beperkte mate over eigen winkelvoorzieningen. Het dagelijkse aanbod bestaat uit wat speciaalzaken. Ook het niet-dagelijkse aanbod is vrij kleinschalig, met voor Aarlanderveen vooral kleinere modezaken en woninginrichting. De niet-winkelvoorzieningen bestaan voornamelijk uit een garage, café en een kapper. Opvallend is dat deze centra een trekker missen in de vorm van een wat grotere supermarkt.

De provincie stelt in de nota Regels voor Ruimte bovendien dat perifere (meestal volumineus en/of grootschalig) detailhandel alleen is toegestaan indien het om al elders in de gemeente gevestigde bedrijven gaat, of wanneer het terrein in een regionale of provinciale structuurvisie detailhandel is aangewezen als opvanglocatie voor grootschalige detailhandel. Aarlanderveen kent geen opvanglocatie voor grootschalige detailhandel.

2.3.3 Agrarische en overige bedrijven

In het bestemmingsplangebied komen verschillende soorten bedrijven voor. Bedrijvigheid levert een belangrijke bijdrage aan de leefbaarheid van het dorp. Echter niet elk type bedrijf is gewenst. Het bestemmingsplan biedt ruimte aan de bestaande bedrijvigheid. Eventuele nieuwe bedrijvigheid (na beëindiging van een bedrijf op dezelfde locatie) zal moeten vallen in de milieucategorieën 1 en 2.

Daar waar agrarische bedrijven weggaan in de uiteinden is een mogelijkheid om (maximaal 3) woningen terug te bouwen (door gebruik te maken van de Ruimte voor Ruimteregeling). Bedrijven die in het centrumdeel verdwijnen, vormen mogelijke inbreidingslocaties.

2.3.4 Overig

Aarlanderveen beschikt op dit moment over een aantal kerken, sportvelden, dorps huis/café, verenigingsruimten en een aantal voorzieningen op het gebied van recreatie en agro-toerisme. Deze voorzieningen hebben een bindende werking op de inwoners van Aarlanderveen en dragen bij aan de leefbaarheid van het dorp.

2.4 Ontwikkeling

2.4.1 Wonen

De laatste jaren is door het Rijk en de provincie Zuid-Holland een beleid ontwikkeld, dat ervoor moet zorgen dat het Groene Hart groen blijft. De mogelijkheden om nieuwe woningen in de gemeente Alphen aan den Rijn te

bouwen zijn daardoor beperkt. De vraag naar woningen, ook in Aarlanderveen, blijft echter.

Rode contour Provincie

Door de Provincie wordt onderscheid gemaakt tussen het gebied dat wel en het gebied dat niet binnen de vastgelegde bebouwingscontour valt. Binnen deze zogenaamde rode contour is eventuele nieuwbouw, uitbreiding of intensivering van bebouwing mogelijk. De rode contour is aan de zuidzijde van het gebied gelijk aan de grens van het bestemmingsplan Aarlanderveen, aan de noordzijde van het gebied ligt deze contour op de grens tussen de Dorpsstraat en het Noordeinde.

20 Ke contour

Een belangrijke beperking van de uitbreidingsmogelijkheden voor Aarlanderveen is de 20 Ke contour. Deze contour, die te maken heeft met vliegroutes van Schiphol, ligt over een groot gedeelte van het dorp. Grootschalige uitbreidingen voor woningbouw binnen deze contour zijn niet mogelijk, inbreidingen op kavels die al een woonbestemming hebben en binnen bestaand bebouwd gebied vallen mogen wel.

Het gebied ten noorden van de lijn Dorpstraat 57 – Dorpstraat 48 – Dorpsstraat 96 achtererf valt binnen de 20 Ke-contour. In dit gebied kunnen dus géén grootschalige nieuwe woningbouwlocaties worden gerealiseerd. Het bestaande bebouwde gebied kan



Uitsnede kaart 20 Ke contour (oranje vlak = 20 ke contour)

wel worden geherstructureerd en geïntensiveerd. Het gebied ten zuiden van de lijn Dorpstraat 57 – Dorpstraat 48 – Dorpsstraat 96 achtererf valt buiten de 20 Ke-contour. Voor de precieze locatie zie de bovenstaande kaart. Op de locaties binnen de 20 Ke contour waar wijzigingsbevoegdheden zijn opgenomen (wijziging van bedrijven naar woningen) kan, na opstellen van een wijzigingsplan en na

vrijstelling door Burgemeester en wethouders, woningbouw gerealiseerd worden. In het te zijner tijd op te stellen wijzigingsplan zal ingegaan worden op de geluidbelasting en hinderbeleving van de aanvliegroutes van de luchthaven Schiphol.

Bebouwingsmogelijkheden

Binnen het bestemmingsplangebied Aarlanderveen kan een onderscheid gemaakt worden tussen de dorpskern en de uiteinden van het dorp. De dorpskern wordt gevormd door de bebouwing aan de Dorpsstraat en alle daarvan afgeleide straten. De uiteinden van het dorp, daar waar het landelijke karakter prominenter aanwezig is, bestaan uit de bebouwing aan het Noordeinde en het Zuideinde. De vraag naar woningen enerzijds en de beperkingen door eerder genoemde regelgeving en het behoud van het landschap anderzijds maken dat de mogelijkheden voor toevoeging van woningbouw beperkt zijn.

Concreet betekent dit dat de wens bestaat het landelijke karakter van het Noord- en Zuideinde zoveel mogelijk te behouden. Hier zullen geen nieuwe woningbouwlocaties worden aangewezen. Een uitzondering hierop vormen percelen, waar momenteel bedrijvigheid is gevestigd en waar tevens een wijzigingsbevoegdheid is opgenomen. Hier kan door middel van een wijzigingsplan in de toekomst woningbouw gerealiseerd worden.

Voor de Dorpsstraat en daar van afgeleide straten is verdichting vanuit ruimtelijk oogpunt wel wenselijk. Hier bestaat al een tamelijk verdichte dorpskern en zijn doorzichten naar het achterliggende polderland niet of nauwelijks meer aanwezig. Waar mogelijk zullen dan ook binnen het gebied Dorpsstraat mogelijkheden worden gecreëerd voor toevoeging, inbreiding of uitbreiding van woningbouw. Hiervoor zullen de bestaande wijzigingsbevoegdheden uit het vigerende bestemmingsplan van 1994 overgenomen worden. Er zullen geen nieuwe wijzigingsbevoegdheden toegevoegd worden.

In totaal kunnen enkele tientallen woningen worden toegevoegd op verschillende percelen. Ervaringen uit het verleden geven aan dat slechts een deel van deze mogelijkheden benut zal worden, meestal afhankelijk van beëindiging van het op dit perceel gevestigde bedrijf.

Doelgroepenbeleid

Er bestaat, zo is gebleken uit enige aanvragen, binnen Aarlanderveen behoefte aan woningen voor starters en senioren. Het is dus wenselijk om voor deze doelgroepen het woningaanbod te vergroten. Het is echter niet mogelijk om in een bestemmingsplan te sturen op categorieën woningen. In een bestemmingsplan kan wel een maximum of minimum aantal woningen geregeld worden. Ook kan de bouw- of goothoogte en de maximale inhoud geregeld worden.

Maar daarmee is niet geregeld dat de woningen ook ten goede komen aan de genoemde doelgroepen.

Op het moment dat de nieuwe woningen gebouwd gaan worden op grond waarvan de gemeente eigenaar is, kan de gemeente bij verkoop van de grond in de koopovereenkomst opnemen dat de woningen (deels) ten goede komen aan de genoemde doelgroepen.

De gemeente heeft een Huisvestingsverordening vastgesteld, waarin staat wanneer men voor een woning in aanmerking komt. De toewijzingsvoorwaarden zijn na te lezen in de brochure Wooninformatie van de gemeente Alphen aan den Rijn.

Woningsplitsing

In Aarlanderveen is zoals eerder genoemd de ruimte beperkt voor het realiseren van nieuwe of extra woningen. Om toch ruimte te bieden aan uitbreiding van het aantal woningen wordt woningsplitsing toegestaan. Woningsplitsing is mogelijk voor karakteristieke voormalige agrarische bebouwing, agrarische bebouwing die zijn functie verliest of andere karakteristieke bebouwing waar meerdere woningen in gerealiseerd kunnen worden.

2.4.2 Detailhandel

De dagelijkse en niet-dagelijkse winkelvoorzieningen in Aarlanderveen zijn beperkt en vooral geconcentreerd aan de Dorpsstraat.

Opvallend is dat Aarlanderveen een trekker mist in de vorm van een wat grotere supermarkt.

Het verzorgingsniveau blijft hiermee achter op de wijken in Alphen aan den Rijn. Dit is een afspiegeling van de marktsituatie, de gemeente zal niet ingrijpen.

Grootschalige (winkel)voorzieningen (> 1000 m² bvo) die voorzien in een 'bovendorpse' behoefte zijn niet gewenst. Grootschalige (winkel)voorzieningen met een verzorgingsgebied groter dan het dorp kennen een verkeersaantrekkende werking en dienen een plek te vinden in de verzorgingsstructuur zoals die voor de stad Alphen aan den Rijn is weergegeven in de nota detailhandelsbeleid.

2.4.3 Agrarische- en overige bedrijvigheid

Bedrijvigheid levert een belangrijke bijdrage aan de leefbaarheid van het dorp. In het bestemmingsplan zijn alle bedrijven met een maatbestemming opgenomen. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd een ander soort bedrijf op een locatie toe te staan, mits dit een bedrijf betreft, dat valt onder milieucategorie 1 en 2, zoals opgenomen in de staat van Bedrijfsactiviteiten. Uitbreiding van bestaande bedrijvigheid kan in beperkte mate worden toegelaten, indien daar ruimte voor is en er geen hinder voor omliggende functies ontstaat.

Ruimte voor Ruimte regeling

De Ruimte voor Ruimteregeling Zuid-Holland is een provinciale regeling die bijdraagt aan de verbetering van de ruimtelijke kwaliteit van het landelijke gebied. De regeling probeert de sloop van voormalige agrarische en niet-agrarische bedrijfsgebouwen of verspreid glas te bevorderen. In ruil voor het slopen van de bedrijfsgebouwen mogen vervolgens één of meer compensatiewoningen worden gebouwd. In de regeling staat beschreven in welke situaties en onder welke randvoorwaarden de provincie medewerking verleent aan de toepassing van de Ruimte voor Ruimte regeling.

Uitgangspunten

In het kader van 'Ruimte voor Ruimte' mogen ter compensatie van de sloop van minimaal 1000m² voormalige agrarische bedrijfsgebouwen en niet-agrarische bedrijfsgebouwen of minimaal 5000m² kassen onder voorwaarden één tot maximaal 3 burgerwoningen worden gebouwd. De bestaande bedrijfswoning kan omgezet worden naar een burgerwoning. Compensatie kan zowel ter plekke als elders.

De nieuwbouw mag alleen plaatsvinden indien de ruimtelijke kwaliteit van het gebied verbetert en geen aantasting plaatsvindt van bestaande of te ontwikkelen bijzondere waarden (landschappelijke, natuurwetenschappelijke of cultuurhistorische waarden) op het perceel of in de directe omgeving daarvan; beeldkwaliteit is een belangrijk aandachtspunt. Karakteristieke en cultuurhistorisch waardevolle bebouwing mag niet worden gesloopt. Een uitgebreide versie van de regeling is op te vragen bij de provincie Zuid-Holland.

2.4.4 Visie op het buitengebied en recreatieve voorzieningen

In de opgestelde visie voor het buitengebied is nader ingegaan op de mogelijkheden voor agro-toerisme. Daar waar de visie een relatie heeft met Aarlanderveen is dat meegenomen in het bestemmingsplan.

2.4.5 Groen en Water

Belangrijk in de cultuurhistorische structuur van Aarlanderveen is de hogere ligging op het bovenland ten opzichte van de lager gelegen open polders. Beplanting komt vooral voor op het bovenland en niet in de open polders. Beschermwaardige bomen en karakteristieke beplanting en bosjes worden beschermd.

De structuur van het dorp en de polders wordt in grote mate bepaald door de karakteristieke slagenverkaveling, smalle lange percelen, van elkaar gescheiden door sloten. Om deze verkaveling in stand te houden is het belangrijk dat de waterstructuur wordt beschermd en gehandhaafd. Ook de bermsloten langs het Noord- en Zuideinde maken onderdeel uit van deze cultuurhistorische structuur.

3 JURIDISCHE PLANBESCHRIJVING

3.1 Keuze planvorm

Het bestemmingsplan Aarlanderveen heeft voornamelijk een conserverend karakter. Anderzijds dienen ontwikkelingen in het gebied mogelijk te blijven. Er is daarom gekozen voor een gedetailleerd bestemmingsplan waarbij op plaatsen waar ontwikkelingen wenselijk zijn gebruik wordt gemaakt van wijzigingsbevoegdheden. Binnen de gedetailleerde bestemming is gezocht naar een balans tussen een zo groot mogelijke flexibiliteit en rechtszekerheid.

Binnen de diverse bestemmingen is gekozen voor een verdeling in 3 zones:

1. Zone bebouwd erf. Hierop zijn aan- en bijgebouwen mogelijk binnen bepaalde randvoorwaarden.
2. Zone onbebouwd erf. Hierop is in principe geen bebouwing mogelijk.
3. Zone hoofdgebouwen. Binnen de grenzen van dit vlak dient het hoofdgebouw te worden opgericht. Hieraan worden nadere eisen gesteld.

De beleidsdoelstellingen zijn juridisch vertaald in de voorschriften en de bijbehorende plankaart.

3.2 Opbouw van de voorschriften

De voorschriften zijn opgedeeld in drie paragrafen met één of meer artikelen:

- Paragraaf I bevat de begripsbepalingen (artikel 1) en een bepaling over de wijze van meten (artikel 2); deze worden opsommingsgewijs in alfabetische volgorde gegeven en dienen als referentiekader voor de overige voorschriften. Bovendien zijn in deze paragraaf de beschermingsregels van het plan opgenomen (artikel 3).
- Paragraaf II bevat de bestemmingen. Deze artikelen hebben een min of meer vaste opbouw.
- Paragraaf III bevat de aanvullende bepalingen, die van algemeen belang zijn voor het plan. Deze artikelen behelzen geen bijzondere of kenmerkende opbouw.

3.2 Wijze van toetsen

De voorschriften en plankaart zijn bedoeld als instrument om te bepalen of gebruik in ruime zin van de gronden en opstallen in overeenstemming is met het ruimtelijke beleid dat voor een gebied geldt. Wanneer bijvoorbeeld een aanvraag voor functiewijziging of het uitbreiden van de bestaande bebouwing wordt ingediend, moet deze getoetst worden aan het bestemmingsplan.

Indien een aanvraag binnenkomt dient:

1. in eerste instantie op de plankaart te worden gekeken waar de betreffende locatie ligt. Hierbij zijn dus van belang de toegekende bestemming en de eventuele andere aanduidingen die op deze gronden van toepassing zijn;
2. vervolgens in de voorschriften onder de doeleindenomschrijving van de vigerende bestemming te worden nagegaan of de situatie in overeenstemming is met deze doeleindenomschrijving;
3. indien dit het geval is vervolgens met betrekking tot:
 - bebouwing worden gekeken naar de bebouwingsregels;
 - werken en werkzaamheden worden gekeken naar de aanlegvoorschriften;
 - gebruik worden gekeken naar de gebruiksbepalingen;
4. indien strijdigheid aanwezig is, vervolgens in de respectievelijke vrijstellingsbevoegdheden dan wel in de wijzigingsbevoegdheden te worden nagegaan of in een uitzondering is voorzien. Bij het toepassen van deze bevoegdheden dient aan de daar opgenomen specifieke voorwaarden te worden voldaan.

3.4 Artikelsgewijs bespreking

Artikel 1. Begripsbepalingen

In artikel 1 is een aantal begrippen nader gedefinieerd teneinde onduidelijkheid te voorkomen. Voor een groot deel is aangesloten bij de in de gemeente gebruikelijke definities; andere definities zijn toegesneden op de specifieke situatie.

Artikel 2. Wijze van meten en berekenen

In artikel 2 wordt aangegeven op welke wijze gemeten moet worden bij het beoordelen of de maatvoering in overeenstemming is met de voorschriften.

Artikel 3. Bescherming van het plan

In dit artikel zijn diverse bepalingen opgenomen die toezien op het beschermen van enkele specifieke aspecten.

Zo wordt met de *dubbeltelbepaling* geregeld dat grond die al eerder bij een verleende bouwvergunning is meegenomen niet nog eens bij de verlening van een nieuwe bouwvergunning mag worden meegenomen. Deze dubbeltelbepaling heeft uitsluitend betrekking op situaties die plaatsvinden onder het geldende bestemmingsplan. Het is dus niet zo dat gronden die zijn meegeteld bij het verlenen van een bouwvergunning onder een vorig bestemmingsplan, bij het verlenen van een bouwvergunning onder het nieuwe bestemmingsplan ook buiten beschouwing moeten worden gelaten.

Voorts is een bepaling opgenomen die erop toeziet dat het oprichten van geluidsgevoelige objecten uitsluitend is toegestaan indien voldaan wordt aan de bepalingen van de Wet geluidhinder of de daarop gebaseerde overige regelingen. Daarnaast is een regeling die ervoor zorg draagt dat bij het oprichten van bebouwing rekening wordt gehouden met de belangen van de waterbeheerder: bebouwing nabij de bestemming Water is uitsluitend mogelijk na vrijstelling. Ook zijn voorschriften opgenomen ten aanzien van bebouwen onder straalpaden en ten aanzien van monumenten en molens.

Artikel 4. Woondoeleinden

Het bestemmingsplan heeft een conserverend karakter. Alle woningen in het gebied zijn als zodanig bestemd. Binnen de zone hoofdgebouwen zijn geen uitbreidingen aan de woning mogelijk. Wel is het mogelijk binnen de zone bebouwd erf de woning uit te breiden door middel van een aan- of uitbouw.

Artikel 5. Bedrijven

De bestaande bedrijfslocaties zijn aangewezen. Bepaald is of en met hoeveel oppervlakte de bebouwing mag toenemen. Tevens is een aantal wijzigingsbevoegdheden naar Wonen opgenomen.

Artikel 6. Sportdoeleinden

In dit artikel zijn bebouwingsvoorschriften voor de kantine en de sportzaal opgenomen.

Artikel 7. Sportterreinen

Aangegeven is hoe hoog lichtmasten en dergelijke mogen zijn. Ook is opgenomen hoeveel oppervlakte bebouwd mag worden voor bijvoorbeeld kantines en kleedruimte.

Artikel 8. Recreatieve doeleinden

Recreatiewoningen en een logeerboerderij zijn toegestaan in het gebied.

Artikel 9. Maatschappelijke doeleinden

Alle maatschappelijke functies in het gebied zijn als zodanig bestemd.

Artikel 10. Horecadoeleinden

Er is een aantal horecagelegenheden in het plangebied aanwezig. Deze zijn ook als zodanig bestemd.

Artikel 11. Verkeersdoeleinden

De doorgaande wegen in het gebied hebben de bestemming Verkeersdoeleinden gekregen. Binnen deze bestemming kunnen verkeersvoorzieningen worden gerealiseerd, die gericht zijn op de doorstroming van het verkeer.

Artikel 12. Verkeers- en verblijfsgebied

Wegen die zijn bestemd voor bestemmingsverkeer, pleinen en andere openbare ruimte die bestemd is voor verblijf hebben de bestemming Verkeers- en verblijfsgebied gekregen.

Artikel 13. Agrarische doeleinden

Een aantal verschillende agrarische bedrijven is als zodanig aangeduid (tuinbouwbedrijf, veehouderij, etc.). Voorschriften ten aanzien van bebouwing zijn opgenomen. Tevens is voor Burgemeester en Wethouders een wijzigingsbevoegdheid naar Wonen opgenomen.

Artikel 14. Nutsdoeleinden

Nutsvoorzieningen zoals trafostations zijn als zodanig bestemd. Enkele kleinere nutsvoorzieningen zijn binnen de bestemming Verkeers- en verblijfsgebied gebracht. Deze zijn echter niet op de plankaart aangegeven.

Artikel 15. Groenvoorzieningen

Aan gebieden waar aan het groenkarakter waarde wordt gegeven is de bestemming groenvoorziening gegeven. Op deze gebieden kunnen alleen bouwwerken worden opgericht die direct te maken hebben met de bestemming. Verder kunnen er speelvoorzieningen en voet- , fiets- of ruiterspaden worden aangelegd.

Artikel 16. Water

De gronden met de bestemming Water zijn primair bedoeld als waterberging en voor de af- en aanvoer van water.

Artikel 17. 20 Ke contour (dubbelbestemming)

Over het plangebied ligt gedeeltelijk een 20 Ke contour van schiphol. Binnen deze contour is woningbouw alleen na vrijstelling in zeer beperkte aantallen toegestaan.

Artikel 18. Archeologische waardevol gebied (dubbelbestemming)

Het gebied dat als archeologisch waardevol is aangemerkt (zie paragraaf 5.10 van deze toelichting) is middels een dubbelbestemming op de plankaart aangegeven.

Artikel 19. Waterkering (dubbelbestemming)

Enkele delen van het plangebied hebben tevens een waterkerende functie. Hieraan is de dubbelbestemming Waterkering gegeven. Voor deze gebieden gelden aanvullend op de bepalingen in dit bestemmingsplan, ook de regels van de Keur. Bij activiteiten die van invloed kunnen zijn op de waterkering of waterpeil (bijvoorbeeld bouwwerken, kabels en leidingen, verhardingen en beplanting), dient bij het Hoogheemraadschap van Rijnland een keurvergunning aangevraagd te worden.

Artikel 20 Stankzone (dubbelbestemming)

Rondom veehouderijen ligt een stankzone zoals bedoeld in de Wet milieubeheer. Binnen deze zone mag het aantal gehinderden niet toenemen.

Onder deze bestemming valt ook de geurcontour rond het rioolpersgemaal.

Artikel 21 Molenbiotoop (dubbelbestemming)

Om voldoende windvang voor de molen te kunnen garanderen is voor een strook rondom de molen een maximale bouwhoogte aangegeven.

Artikel 22 Aanlegvergunning

Voor een aantal bestemmingen is een aanlegvergunningstelsel opgenomen.

3.5 Aan- en bijgebouwenregeling

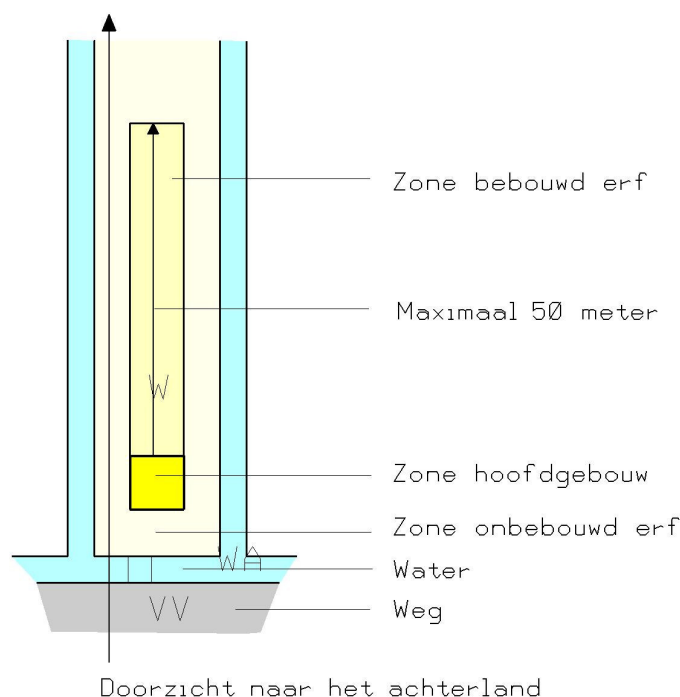
Binnen de diverse bestemmingen is de mogelijkheid opgenomen voor het oprichten van bijgebouwen en aanbouwen. Afhankelijk van de bestemming worden hiervoor richtlijnen gegeven. De diverse bestemmingen zijn opgedeeld in een drietal zones:

- Zone hoofdgebouwen. Binnen de zone hoofdgebouwen moet het hoofdgebouw gesitueerd worden.
- Zone onbebouwd erf. Binnen deze zone zijn er bijna geen bebouwingsmogelijkheden.
- Zone bebouwd erf. Binnen de zone bebouwd erf mogen aan- en bijgebouwen gerealiseerd worden. Aan- en bijgebouwen zijn alleen mogelijk op het bij het hoofdgebouw behorende bebouwde erf.

Er is gekozen voor een systematiek waarbij de voorwaarden voor aan- en bijgebouwen zoveel mogelijk voor iedereen gelijk zijn. Daarnaast is gekeken naar de mogelijkheden die het bestemmingsplan uit 1992 bood. Tot slot is ook het behoud van doorzichten naar het achterland, vooral aan het Noordeinde en het Zuideinde, van groot belang.

Dit heeft geleid tot de standaard waarbij het erf aan de voorzijde (straatzijde) van de woning is bestemd als onbebouwd erf. Ook waar bestaande doorzichten aanwezig zijn, is het erf bestemd als onbebouwd erf. Aan de achterzijde van de hoofdgebouwen is een zone van maximaal 50 meter bestemd als bebouwd erf. De ligging van deze zone is zodanig dat getracht is de doorzichten op het achterland zo veel mogelijk te behouden danwel niet verder te verslechteren.

In alle gevallen is deze systematiek per kavel toegepast en waar nodig aangepast. In enkele gevallen zijn de mogelijkheden voor aan- en bijgebouwen verruimd. Het plaatje hieronder geeft het principe weer van de zone indeling.



Principe van zone indeling

4 BELEIDSKADER

In dit hoofdstuk wordt ingegaan op vigerend en in ontwikkeling zijnde Europees-, rijks-, provinciaal en gemeentelijk beleid waarmee bij de planvorming rekening dient te worden gehouden.

4.1 Europees beleid

EG-vogelrichtlijnen

In deze regeling uit 1979 is voorgeschreven dat de lidstaten van de Europese Unie enkele beschermende maatregelen moeten nemen:

- Voor alle vogelsoorten moet er een gevarieerd leefgebied van voldoende omvang worden behouden of gerealiseerd.
- Voor sommige vogelsoorten moeten de daarvoor geschikte gebieden worden aangewezen als vogelbeschermingszone. Welke gebieden dit betreft is aangegeven in de IBA-lijst (IBA = Inventory of Bird Areas).
- Een verbod vogels te vangen en eieren te rapen (behoudens uitzonderingen).

EG-habitatrichtlijnen

Deze regeling uit 1992 heeft de opzet dat de lidstaten van de Europese Unie lijsten opstellen van in hun land gelegen gebieden die bescherming verdienen vanwege de daarin aanwezige natuurwaarden. Binnen deze gebieden is alleen bebouwing mogelijk als dat er geen schade voor de te beschermen natuur te verwachten is evenals er dringende reden van groot openbaar belang bestaat om

een bepaald bouwplan te realiseren. Hiervoor moeten dan wel compenserende maatregelen worden genomen.

Verdrag van Malta

Implementatie van het Verdrag van Valletta (Malta) in de Nederlandse Monumentenwet 1988 verplicht bodemverstoorders tot archeologisch vooronderzoek, waarna de provincie of het Rijk een beslissing neemt over wat er moet gebeuren met de aangetoonde archeologische waarden.

Europese Kaderrichtlijn Water

De Europese Kaderrichtlijn Water (EKRW) is in oktober 2000 vastgesteld door het Europees Parlement en de Europese raad. Artikel 1a geeft de betekenis van de richtlijn aan:

Doel van deze richtlijn is de vaststelling van een kader voor de bescherming van land oppervlaktewater, overgangswater, kustwateren en grondwater in de Gemeenschap, waarmee aquatische ecosystemen en, en wat de waterbehoeften ervan betreft, terrestische ecosystemen en wetlands die rechtstreeks afhankelijk zijn van aquatische ecosystemen, voor verdere achteruitgang worden behoed, en beschermd en verbeterd worden.

De richtlijn biedt dus een kader voor het beschermen van de waterkwaliteit. Daarbij wordt van de lidstaten vereist dat zij het waterkwaliteitsniveau organiseren per stroomgebied. Voor de Alphenese situatie betekent dit een indeling bij het stroomgebied van de Rijn. Binnen negen jaar na het inwerkingtreden van de richtlijn moet voor ieder internationaal stroomgebied een beheersplan zijn opgesteld.

4.2 Rijksbeleid

Nota ruimte

Op 23 april 2004 is de Nota Ruimte en de Agenda Vitaal Platteland vastgesteld. Hierin is het nationaal ruimtelijke beleid voor de periode 2004 tot 2020 met een doorkijk naar 2030 op hoofdlijnen vastgelegd.

De Nota Ruimte moet een terugkeer naar het uitgangspunt van de Ruimtelijke Ordening betekenen. Het is een strategische Planologische Kernbeslissing op hoofdlijnen, inclusief een uitvoeringsagenda, met een duidelijk onderscheid naar wat des Rijks en wat voor anderen is. De Nota is gericht op ontwikkeling in plaats van ordening (ontwikkelingsplanologie), waarbij de internationale concurrentiepositie bepalend is. Onderscheid wordt gemaakt tussen ontwikkelingen van nationaal belang (de ruimtelijke hoofdstructuur) waar het Rijk aan zet is, en de basisgebieden waar het Rijk basisregels stelt en de invulling overlaat aan provincie en gemeente.

Nationaal verkeers- en vervoerplan (NVVP)

De hoofddoelstelling van het NVVP is het aan een ieder bieden van een doelmatig, veilig en duurzaam functionerend verkeers- en vervoersysteem, waarbij de kwaliteit voor de individuele gebruiker in een goede verhouding staat tot de kwaliteit voor de samenleving als geheel. Het belangrijkste doel uit deze hoofddoelstelling ligt in het streven naar vermindering van nadelige effecten van de mobiliteitsgroei. Er worden echter geen eisen meer gesteld aan de vervoerswijzekeuze en ook wordt de groei van het gemotoriseerde verkeer niet meer aan een maximum gebonden.

- Belangrijkste kernpunten van het NVVP zijn:
- Infrastructuur moet een drager worden van ruimtelijk-economische ontwikkelingen;
- De rol van de markt in de infrastructuur moet nadrukkelijker aanwezig zijn;
- De gebruiker van de infrastructuur betaalt;
- Regio's betalen en beslissen nadrukkelijker mee; regio's krijgen hiervoor de beschikking over een apart mobiliteitsfonds.

Nationaal Milieubeleidsplan 4 (2001)

Het Nationaal Milieubeleidsplan 4 (NMP4) signaleert een groot aantal knelpunten waar nog niet kan worden voldaan aan de minimale milieukwaliteitscondities. Daarom krijgt het stedelijke gebied in het NMP4 extra aandacht. Het gaat om gezondheidsrisico's door luchtvervuiling (NO₂ en fijn stof), geluidhinder of te grote risico's op calamiteiten. Volgens het NMP4 staat de kwaliteit van de leefomgeving onder druk door een opeenstapeling van milieuproblemen, die onder andere veroorzaakt worden door de intensiteit van het verkeer, de ouderdom van de bewoning, de bedrijvigheid en de beperkte aanwezigheid van groen. Om de milieukwaliteit van de stad te vergroten moeten lawaai, lucht, bodem- en (grond)waterverontreiniging worden aangepakt.

Vierde Nota Waterhuishouding (1998)

De landelijke hoofdlijnen van het beleid op het gebied van de waterhuishouding zijn hierin aangegeven, waarbij integraal waterbeheer en de watersysteembenadering belangrijke uitgangspunten vormen. Er wordt gestreefd naar een veilig en bewoonbaar land met gezonde en duurzame watersystemen. Relevant in dit kader is het streven naar duurzaam stedelijk waterbeheer, vergroting van de waterberging van watersystemen en een goede afstemming van het water en het ruimtelijke ordeningsbeleid.

Kabinetsstandpunt Anders omgaan met water, waterbeleid in de 21^e eeuw (2000)

Dit kabinetsstandpunt, grotendeels gebaseerd op het Advies van de Commissie Waterbeheer 21^e eeuw, beschrijft de nieuwe aanpak van het waterbeheer, vooral in de thema's als veiligheid en wateroverlast. Belangrijk is het anticiperen op

klimaatveranderingen in plaats van reageren en het voorkomen van afwenteling van knelpunten. Dit geschiedt door toepassing van de drietrapsstrategie:

- eerst vasthouden,
- dan bergen en
- dan pas aan- en/of afvoeren van water.

Bij het creëren van meer ruimte voor water is combineren met andere functies gewenst en moet zoveel mogelijk worden aangesloten bij ruimtelijke ontwikkelingen.

4.3 Provinciaal en regionaal beleid

Streekplan Zuid-Holland Oost

Het streekplan Zuid-Holland Oost heeft een planperiode tot 2015. Voor het opvangen van de stedelijke functies is onder meer Alphen aan den Rijn als vestigingslocatie aangewezen.

In het algemeen geldt dat er een terughoudend beleid wordt gevoerd met betrekking tot

het lokaliseren van nieuwe stedelijke functies. De nadruk ligt op intensiveren, multifunctioneel ruimtegebruik en functiemenging. Het accommoderen van nieuwe

stedelijke functies buiten de bebouwingscontouren is niet toegestaan, behalve als het

gaat om het toepassen van de Ruimte-voor-Ruimteregeling of om kleinschalige voorzieningen van openbaar nut die niet binnen de bebouwingscontour kunnen worden

gevestigd. Stedelijke functies zijn wonen en werken en daarmee samenhangende vormen van ruimtegebruik als sportterreinen, volkstuinen, verblijfsrecreatie en groen.

Op 28 juni 2006 hebben Provinciale Staten van Zuid-Holland de partiële herziening van het streekplan Zuid-Holland Oost, reparatie bebouwingscontouren vastgesteld. In deze streekplannen is geregeld dat binnen bebouwingscontouren sprake is van "verstedelijkt gebied" en buiten deze contouren sprake is van "landelijk gebied". In principe kan extra bebouwing buiten deze contouren niet plaatsvinden, tenzij er ontheffing is verkregen van de provincie



Figuur: Uitsnede kaart streekplan Zuid-Holland Oost

Cultuurhistorische hoofdstructuur

In de Cultuur Historische hoofdstructuur wordt enerzijds een inventarisatie gemaakt van cultuurhistorische kenmerken en waarden in Zuid-Holland. Anderzijds worden algemene uitgangspunten geformuleerd hoe om te gaan met cultuurhistorische kenmerken en waarden in Zuid-Holland. Deze uitgangspunten betreffen:

- instandhouding/behoud
- inpassing en hergebruik
- voorlichting en educatie

Deze algemene uitgangspunten worden vervolgens verder uitgewerkt in specifieke regels of richtlijnen. Deze regels en richtlijnen zijn opgenomen in de streekplannen, Nota Regels voor Ruimte, Cultuurplan 2001-2004 en Subsidies Cultuur.

Beleidsplan Groen, Water en Milieu 2006-2010.

Door middel van het "Beleidsplan Groen, Water en Milieu 2006-2010" heeft de provincie aangegeven op welke wijze invulling kan worden gegeven aan duurzame (stedelijke) watersystemen. Bij toekomstige ruimtelijke ontwikkelingen in Zuid-Holland moet meer rekening worden gehouden met de consequenties van onder meer klimaatverandering. Bij keuzes ten aanzien van het waterbeheer en ruimtelijke ontwikkelingen moet gezocht worden naar flexibele en veerkrachtige oplossingen.

Binnen het thema Vitaal stedelijk gebied zijn de beleidsspeerpunten:

- 10 % water in en rond de stad en berging en buffering in stedelijk groen;
- Diffuse verontreinigingen in bestaand stedelijk gebied saneren, zoals de afspoeling van wegen en daken, riooloverstorten, lekkende riolering, gebruik van strooizout en bestrijdingsmiddelen;
- Belevingswaarde van water in de stad vergroten door het zichtbaar te maken voor de bewoners;
- Waar mogelijk natuurvriendelijk oeverbeheer.

Beleid Hoogheemraadschap van Rijnland

Het beleid van het hoogheemraadschap van Rijnland is beschreven in het waterbeheerplan 2006-2009 'Waterwerk'.

De missie die het hoogheemraadschap hierin presenteert is:

Het hoogheemraadschap van Rijnland zorgt, samenwerkend met anderen, voor duurzame veiligheid tegen en met het water en voor blijvend genoeg water van goede kwaliteit op de juiste plaats, ten dienste van mens en milieu in ons gebied.

Deze missie is vertaald in de keur en de onderliggende beleidsstukken.

Voor ruimtelijke ontwikkelingen zijn hierbij de volgende nota's van belang:

- *Nota dempingen en verhard oppervlak:*
Ter voorkoming van (toekomstige) wateroverlast stelt het hoogheemraadschap van Rijnland regels aan het dempen van open water en het toevoegen van verhard oppervlak. De vuistregel is dat te dempen oppervlaktewater binnen hetzelfde peilgebied volledig moet worden gecompenseerd en dat ter compensatie van toe te voegen afvoerend verhard oppervlak 15% oppervlaktewater moet worden aangelegd.
- *Beleidsregels Regionale keringen:*
Om veiligheid tegen overstromingen vanuit boezem- en polderwater te kunnen bieden moeten de waterkeringen worden beschermd. In de nota stelt het hoogheemraadschap van Rijnland regels aan de aanwezigheid van kabels en leidingen, bebouwing, inlaten, wegen en beplantingen in kaden.
- *Integrale inrichtingscriteria oppervlaktewateren en kunstwerken:*
Het doel van deze nota is enerzijds zorgdragen voor een onbelemmerde afvoer van overtollig oppervlaktewater en anderzijds een zodanige inrichting van het oppervlaktewater te bewerkstelligen dat een ecologisch gezond milieu ontstaat.
- *Beslisboom aan- en afkoppelen verharde oppervlakken 2003:*
In de beslisboom wordt de omgang met afstromend regenwater geregeld, met als doel een vermindering van de vuillast op oppervlaktewater te realiseren. Door deze lagere vuillast zal de chemische kwaliteit van het oppervlaktewater toenemen.

4.4 Gemeentelijk beleid

Stadsvisie Alphen aan den Rijn

In de stadsvisie is beschreven hoe Alphen aan den Rijn richting 2018 zich als stad ontwikkelt. In deze visie wordt genoemd dat Alphen aan den Rijn in 2018 nog steeds een stad is, maar dat de wijken en dorpskernen een "dorps" karakter hebben weten te behouden. In de stadsvisie is een aantal opdrachten geformuleerd voor de stad. Deze zijn onder andere:

- ga verder met het huidige veiligheidsbeleid;
- breng het "dorp" terug in de stad;
- bevorder de bereikbaarheid per auto en OV,
- ontwikkel de "Poorten van de stad", bijvoorbeeld een wandelboulevard van Station naar Stadshart;
- verwerf bijzondere gebouwen en cultureel erfgoed, en zorg dat ze een passende functie krijgen;
- ontwikkel het organisatietalent van de gemeente en stuur op een stad met participerende burgers;
- maak een ontwikkelplan voor de woonomgeving, voor het buitengebied en voor in de stad. Dat betekent dat in 2018 in de dorpskernen Zwammerdam en Aarlanderveen het karakter van "landelijk wonen" bewaard is gebleven.

De ontwikkeling van Alphen aan den Rijn moet gezien worden op een groter schaalniveau. Dus niet alleen de stad Alphen, maar hoe Alphen functioneert binnen de regio.

GVVP

Het Gemeentelijk Verkeers- en Vervoersplan (GVVP) bestaat uit een "Structuurvisie" en

een "Actieplan". De Structuurvisie, die in 2000 is vastgesteld, geeft een integrale beschrijving van de wijze waarop de externe en interne bereikbaarheid van Alphen aan den Rijn de komende tien jaar zo goed mogelijk gewaarborgd blijft en geeft richting aan de implementatie van het concept duurzaam veilig. In het kader van het laatstgenoemde zijn de wegen gecategoriseerd conform het landelijke concept Duurzaam Veilig in

stroomwegen, gebiedsontsluitingswegen en erftoegangswegen. Verder is voorgesteld het gebruik van fiets en openbaar vervoer te stimuleren door deze netwerken te verbeteren. Het Actieplan geeft de maatregelen weer. Het Actieplan heeft als hoofddoel een Startprogramma op te stellen van projecten en activiteiten voor een aanpak in de beleidsperiode 2002-2006 en instemming te bereiken over het Alphens Meerjareninvesteringsprogramma Infrastructuur (AMI) als basis voor een eigen projectorganisatie en eigen financieel kader.

Woonvisie Alphen aan den Rijn 2004-2018

In de woonvisie is uitgegaan van een bevolkingsgroei volgens het (theoretische) model

“migratiesaldo 0”. Dit betekent dat er tot 2015 nog eens bijna 3800 woningen moeten

worden gebouwd. Binnen de stadsgrenzen is nog ruimte voor 4000 à 4500 woningen. Uit onderzoek is gebleken dat vooral goedkope rijtjeshuizen gewild zijn. Ook is er behoefte aan appartementen voor senioren en jongeren.

Tegelijkertijd is geconstateerd dat er veel mensen “scheef” wonen. Een andere trend waar rekening mee gehouden moet worden, is de extramuralisering (langer zelfstandig wonen). In dat kader worden woon-zorgzones ontwikkeld. Er hoeft geen rekening te worden gehouden met instroom vanuit de regio. Conclusie van de woonvisie is dat de doorstroming centraal staat. Daarbij behoort het volgende basispakket aan (ruimtelijke) maatregelen:

- bevorderen levensloopbestendigheid nieuwbouw;
- ontwikkelen woon-zorgzones;
- nieuwbouw zelfstandige en onzelfstandige kamers;
- transformatie bestaande woningvoorraad en kantoorpanden;
- mogelijkheden transformatielocaties in kaart brengen.

Welstandsnota “Meer dan kleur alleen”

De welstandsnota geeft informatie over de architectonische uitgangspunten voor de

ontwikkeling van gebouwen en vormt het beoordelingskader voor de welstandscommissie over de architectuur van de bouwaanvragen.

In de Welstandsnota is in hoofdstuk I Historische linten en kernen onder sub 6 een beschrijving gegeven van het Lint Aarlanderveen. Deze beschrijving vormt de basis van het welstandsbeleid, samen met de beschrijving van het ruimtelijke beleid en de criteria. In de criteria staan algemene criteria voor historische kernen en linten en deze zijn dus ook van toepassing op het lint in Aarlanderveen (incl. Noord- en Zuideinde)

Verder geldt voor historische boerderijen een nader welstandsbeleid: de objectgerichte welstandscriteria. Te vinden onder deel B van de Welstandsnota onder punt 4 (blz 184). Hiervoor geldt ook weer dat er een beschrijving wordt gegeven met criteria en aanvullende criteria.

De nota staat op internet en is via de site van de gemeente te downloaden. Ook is het mogelijk de nota in te zien op het stadhuis.

Visie buitengebied

In februari 2008 heeft de raad de ‘Structuurvisie buitengebied Alphen aan den Rijn, deel 1; beleidsnota’ vastgesteld. De Structuurvisie gaat in op de toekomstige gewenste ontwikkelingen voor het buitengebied van Alphen aan den Rijn. Deze visie is, daar waar relevant, verwerkt in het bestemmingsplan.

Groenbeleidsplan (1989)

In 1989 is een groenbeleidsplan opgesteld voor Alphen aan den Rijn. Momenteel wordt de groenstructuur opnieuw gedefinieerd. Naar verwachting wordt deze nieuwe groenstructuur in 2008 vastgesteld.

Langs de Nieuwkoopseweg, welke onder de verantwoordelijkheid van de Provincie valt, is er sprake van een behoorlijke groenstructuur. De groenstructuren langs de Dorpsstraat en het Noordeinde vormen samen een continue lijn. De laanbeplanting van de Dorpsstraat bestaat uit lindes en wilgen, de laanbeplanting aan het Noordeinde is gevarieerd.

Het dorp kenmerkt zich door een sterke verwevenheid tussen bebouwing en het omringende open landschap.

Naast de groenstructuren is er een drietal groenaccenten in Aarlanderveen. Het gaat om het kruispunt met de Nieuwkoopseweg, het Joods monument bij de kerk aan de Dorpsstraat en de begraafplaats aan het Zuideinde (buiten het plangebied).

Al deze plekken krijgen in het nieuwe Groenstructuurplan een beschermwaardige status.

Actieplan Cultureel Erfgoed Aarlanderveen

In de afgelopen jaren is daar waar mogelijk aandacht besteed aan actiepunten uit het Actieplan Cultureel Erfgoed Aarlanderveen. Een groot deel van de actiepunten is al tot uitvoering gebracht. Dit bestemmingsplan neemt enkele algemene uitgangspunten uit het Actieplan over als uitgangspunt.

Belangrijk voor het behoud van het karakter en de identiteit van het dorp is de openheid buiten de bebouwingslinten, het waterrijke karakter, doorzichten, de steilrand, monumentale bomen en kleine landschapselementen. Ook kenmerkende bruggen, molens, historische boerderijen en andere historisch belangrijke gebouwen zijn belangrijk voor het karakter van het dorp. Het bestemmingsplan besteedt aandacht aan deze punten. In het kader van het ontwikkelen van een visie op het buitengebied wordt aandacht besteed aan recreatieve routes en ruimte voor particuliere initiatieven. Daarmee krijgen de belangrijkste onderdelen uit het actieplan ook weer een plaats in dit bestemmingsplan. De in het actieplan daaraan gekoppelde projecten maken geen onderdeel uit van dit bestemmingsplan.

Nota Detailhandelsbeleid 2005-2018

In de nota detailhandelsbeleid staat kort en bondig het detailhandelsbeleid van de gemeente Alphen aan den Rijn voor de komende jaren verwoord. De nota detailhandelsbeleid beperkt zich tot het ruimtelijk relevante detailhandelsbeleid. Thema's die centraal staan in deze nota zijn:

- De stad, de verzorgingsstructuur;
- De stad in de regio;
- Het stadshart;
- Perifere detailhandel;
- Ruimte voor nieuwe concepten.

Retailstructuurvisie Alphen aan den Rijn

De uitgangspunten van de retailstructuurvisie dienen als basis voor de detailhandelsnota.

Belangrijkste constatering die van toepassing is op o.a. het plangebied Aarlanderveen:

“Aarlanderveen beschikt evenals Zwammerdam slechts in beperkte mate over eigen winkelvoorzieningen. Het dagelijkse aanbod bestaat uit een kleine super (rond de 100 m² v.v.o.) en wat speciaalzaken. Ook het niet-dagelijkse aanbod is vrij kleinschalig, met voor Aarlanderveen vooral kleinere modezaken en woninginrichting en voor Zwammerdam winkels in de branches schoenen, planten en doe-het-zelf. De niet-winkelvoorzieningen bestaan voornamelijk uit een garage, café en een kapper.”

Sanering afvalwaterlozingen in het buitengebied

In het ‘Saneringsplan verspreide afvalwaterlozingen in het buitengebied’ wordt aangegeven hoe de gemeente omgaat met het doelmatigheidscriterium en de wettelijke zorgplicht voor het inzamelen van vrijkomend afvalwater. Mede op basis van het provinciale beleid wordt in het plan aangegeven waar in het buitengebied wel of geen gemeentelijk rioolstelsel wordt aangelegd. Het plan is door de gemeenteraad in de vergadering van 27 september 2001 vastgesteld. Gedeputeerde Staten van Zuid-Holland hebben bij beschikking van 28 januari 2005 ontheffing op de zorgplicht afvalwater verleend voor de gebieden waar de aanleg van een gemeentelijk rioolstelsel niet doelmatig is.

Het Gemeentelijk Milieubeleidsplan 3 (2006-2010)

Alphen aan de Rijn wil een leefbare en, op de lange termijn, duurzame gemeente worden. Het Gemeentelijk Milieubeleidsplan 3 (GMP3) geeft aan hoe de gemeente deze doelstelling de komende jaren wil waarmaken.

Het milieubeleid is opgebouwd rondom twee sporen: een thematisch en een integraal spoor. Het thematische spoor betreft onderwerpen als duurzame ruimtelijke ontwikkeling, energie en klimaat, afval, water, bodem, aantasting van de leefomgeving, biodiversiteit en natuur, lucht, geluid, externe veiligheid en gezondheid. Het integrale spoor betreft een gebiedsgerichte benadering. Dit spoor zou moeten leiden tot Gebiedsstreefbeelden Milieu. Hierin worden de stadseigen ambities van de gemeente uitgewerkt. Voor dit plangebied is nog geen gebiedsstreefbeeld opgesteld.

5 ONDERZOEK

5.1 Milieu

5.1.1 Niet agrarische bedrijven en milieuhinder

Bedrijven en maatschappelijke voorzieningen zijn positief bestemd, indien het een hoofdactiviteit in het pand of op het perceel betreft. Aan de hoofdfunctie ondergeschikte bedrijfsactiviteiten zijn niet zelfstandig bestemd.

Deze niet agrarische functies zijn op de plankaart met een bestemmingvlak aangegeven. Ook de loonwerkbedrijven zijn op deze manier geregeld. Per functie is een specifieke code aangegeven, die verwijst naar de voorschriften. In de voorschriften is per situatie/geval in een tabel vermeld weke bebouwingmogelijkheden (het toegestane aantal bedrijfswoningen, de toegestane oppervlakte van gebouwen en de maximale goothoogte en hoogte) in dat geval zijn toegestaan.

Voor zover de ruimte aanwezig is, zijn in de meeste gevallen in beperkte mate mogelijkheden gegeven voor enige uitbreiding van de bestaande activiteiten en de bestaande bebouwing. Onder beperkte uitbreidingsmogelijkheden wordt verstaan een uitbreiding met 10-15 %. Teneinde dit duidelijk te maken zijn in de tabel in de voorschriften zowel de huidige oppervlakte als de maximaal toegestane oppervlakte aan gebouwen vermeld.

In enkele specifieke situaties zal afhankelijk van het geval mogelijk meer uitbreidingsmogelijkheden aan een bedrijf gegeven kunnen worden. Hierbij speelt een aantal criteria een rol. Deze criteria zijn;

- hoe groot is de afhankelijkheid van het bedrijf van de directe omgeving;
- is het merendeel van de medewerkers uit het dorp afkomstig;
- komt de aanvoer van het bedrijf uit de directe omgeving;
- wat is de invloed op het aantal verwachte verkeersbewegingen;
- Hoe groot is het ruimtebeslag en wat zijn de gevolgen voor andere functies zoals wonen.

Omdat het gaat om zeer specifieke gevallen is in het bestemmingsplan geen regeling getroffen om deze situaties mogelijk te maken. Hiervoor zal dus een aparte (project)procedure gevoerd moeten worden.

Het gemeentelijk beleid ten aanzien van functieverandering bij niet-agrarische bedrijven is erop gericht van geval tot geval te kunnen beoordelen in hoeverre hieraan meegewerkt kan worden. In principe wordt gestreefd naar verplaatsing indien de voorgenomen functieverandering niet past in de omgeving, indien anderszins milieutechnische bezwaren bestaan, danwel indien de verandering gepaard zou gaan met onevenredige uitbreiding. De mogelijkheden tot het voeren

van een sanerend verplaatsingsbeleid hangen af van de financiële middelen en zullen daarom beperkt zijn.

5.1.2 Agrarische bedrijven en milieuhinder

Op basis van de Wet milieubeheer en de Wet geurhinder zijn rondom veehouderijen een stankcirkel opgenomen. Het aantal gehinderden binnen deze stankcirkel mag niet toenemen, omdat anders de bedrijfsvoering van het bedrijf in gevaar komt. Op een aparte kaart in bijlage 2 bij de voorschriften zijn de bestaande stankcirkels rondom veehouderijen opgenomen.

5.1.3 Stiltegebied

Grenzend aan het plangebied ligt een stiltegebied. In bijlage 6 is een kaart opgenomen waar dit stiltegebied precies ligt. In het plangebied worden geen nieuwe activiteiten toegestaan die strijdig zijn met het karakter van het aangrenzende stiltegebied.

5.2 Akoestisch onderzoek

De Wet geluidshinder (Wgh) stelt eisen met betrekking tot de geluidsbelasting van geluidsgevoelige objecten, zoals woningen. In de wet wordt per geluidsbron een regeling gegeven bijvoorbeeld voor industrielawaai, spoorweglawaaai en wegverkeerslawaaai. Voor Aarlanderveen zijn alleen de bepalingen ten aanzien van wegverkeerslawaaai van belang, er is immers geen spoorweg in de directe omgeving van het plangebied en de wet geluidshinder is voor wat betreft industrielawaai alleen van toepassing op gezoneerde industrieterreinen en die zijn ook niet aanwezig in Aarlanderveen.

5.2.1 Wegverkeerslawaaai

Volgens de Wet geluidshinder dient voor nieuwe situaties binnen de zones van wegen akoestisch onderzoek te worden ingesteld. De te verwachten geluidbelasting mag de voorkeurgrenswaarde niet overschrijden, tenzij hogere grenswaarden worden vastgesteld. Het bestemmingsplan Aarlanderveen is overwegend een conserverend bestemmingsplan.

Een aantal nieuwe ontwikkelingen is mogelijk gemaakt. In het bestemmingsplan wordt door middel van een wijzigingsbevoegdheid mogelijk gemaakt:

I	Dorpsstraat 4	6 woningen
II	Dorpsstraat 46/48	4 woningen
III	Dorpsstraat 119/ Aarlanderveenseweg 2	5 woningen
IV	Dorpsstraat 82-90	10 woningen
V	Dorpsstraat 96/96a	8 woningen

Naast deze wijzigingsbevoegdheden is er een positieve bestemming voor:

A	Maarten Boogaardhof	2 woningen
---	---------------------	------------

B	Zuideinde 3/ Aarlanderveenseweg 1	7 woningen
D	woning nabij Nieuwkoopseweg 11	1 woning

Voorts is gebleken dat de panden Dorpsstraat 32-34 gesloopt zullen worden en dat hiervoor vervangende nieuwbouw zal plaatsvinden. Deze locatie is aangeduid als C.

Voor de nieuwe situaties is een akoestisch onderzoek ingesteld. Zie bijlage 5

Bij de vaststelling of herziening van een bestemmingsplan (art. 76) of bij het nemen van een besluit tot vrijstelling als bedoeld in artikel 19 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening (art. 76a) dienen binnen de zones de grenswaarden volgens de Wet geluidhinder in acht genomen te worden. Indien de voorkeursgrenswaarde van 48 dB(nieuwe L_{den} -norm, per 1 januari 2007) wordt overschreden kan, na een bestuurlijke afweging, een hogere grenswaarde worden vastgesteld tot de ten hoogste toelaatbare geluidsbelasting. Indien een hogere grenswaarde wordt vastgesteld stelt het bouwbesluit aanvullende eisen aan de geluidwering van de gevels.

Voor drie deelgebieden wordt de voorkeursgrenswaarde overschreden, dit zijn de Dorpsstraat 32-34, het Zuideinde 3 en de woning nabij Nieuwkoopseweg 11. De geluidsbelasting bedraagt respectievelijk 56, 49 en 57 dB. Voor de deelgebieden geldt dat de woningen gebouwd worden ter vervanging van reeds bestaande bebouwing. Op grond van het vullen van een open ruimte tussen bestaande bebouwing en het vervangen van bestaande bebouwing kunnen Burgemeester & Wethouders van Alphen aan de Rijn hogere grenswaarden vaststellen.

Maatregelen om de geluidsbelasting op de gevel te verminderen zijn niet mogelijk. Door het treffen van maatregelen aan de gevel zal de binnenwaarde worden beperkt tot max. 33 dB. Geluidgevoelige buitenruimten, zoals tuinen en balkons, dienen aan de geluidluwe zijde te worden gesitueerd of middels bouwkundige maatregelen voldoende te worden afgeschermd.

Als gevolg van de niet-gezoneerde wegen in het plangebied treden op een aantal deelgebieden hogere geluidsbelastingen op. In het kader van het Bouwbesluit moeten de geluidwering van de gevels van deze woningen voldoen aan de geluidsbelasting minus 33 dB, met een minimum van 20 dB. Ondanks dat deze woningen formeel dus geen geluidsbelasting ondervinden op grond van de Wet geluidhinder, zijn er wel maatregelen noodzakelijk in het kader van het Bouwbesluit.

5.3 Externe veiligheid

Externe veiligheid betreft de risico's voor de omgeving veroorzaakt door het transport van gevaarlijke stoffen over de weg, water, per rail of via buisleidingen

danwel veroorzaakt door het produceren, verwerken en opslaan van gevaarlijke stoffen.

Binnen het plangebied en in de directe omgeving daarvan bevinden zich geen risicovolle bedrijven. Wel bevinden zich propaanopslagtanks ten behoeve van verwarming in het plangebied.

Verder is de provinciale weg, de Nieuwkoopseweg, aangewezen als transportroute voor gevaarlijke stoffen.

Transport via buisleidingen vindt niet plaats.

5.3.1 Vervoer van gevaarlijke stoffen

In het kader van de Wet vervoer gevaarlijke stoffen (Tweede Kamer, 1996) moeten overheden de risico's rond het vervoer van gevaarlijke stoffen in kaart brengen en laten doorwerken in de ruimtelijke ordening. Dit kan bijvoorbeeld door het aangeven van routes of door geen kwetsbare bestemmingen te geven aan gebieden waar risico's hoog zijn.

Op dit moment wordt onderzoek door de regionale brandweer gedaan naar de risico's van transportroutes gevaarlijke afvalstoffen in onze regio. Uit dit onderzoek is gebleken dat voor de kern Aarlanderveen geen specifieke risico's bestaan.

5.3.2 Bedrijven

Het bestemmingsplan biedt ruimte aan bedrijven uit categorie 1 en 2. Risicovolle bedrijven vallen niet binnen deze categorieën. De vestiging van risicovolle bedrijven is dan ook niet toegestaan. In dit plan wordt hier verder niet op ingegaan.

Ook verkooppunten voor consumentenvuurwerk vallen niet binnen deze categorieën. Los van de vraag of een verkooppunt voor consumentenvuurwerk wel of niet een structurele activiteit is die aan het bestemmingsplan getoetst moet worden, is deze activiteit expliciet uitgesloten binnen dit plangebied.

5.3.3 Opslag propaan in tanks

Het plangebied is aangesloten op het aardgasnet. Voor zover bekend bevinden zich in het plangebied geen opslagtanks voor propaan.

Volgens de lijst van activiteiten valt de opslag van propaan in een tank met een inhoud van maximaal 2 m³ in categorie 2. De plaatsing van een dergelijke tank binnen het plangebied is dus toegestaan.

Voor dergelijke installaties zijn in het Besluit algemene regels inrichtingen milieubeheer veiligheidsafstanden opgenomen.

Een propaantank met een inhoud groter dan 2 m³ is volgens de Staat van bedrijfsactiviteiten niet toegestaan binnen het plangebied.

5.3.4 Gasdrukregel- en meetstations.

Binnen het plangebied ligt een aantal gasdrukregel- en meetstations. Ook zijn volgens de lijst van activiteiten dergelijke installaties toegestaan binnen het plangebied.

Volgens de Staat van activiteiten zijn alleen gasdrukregel- en meetstations categorie A, B en C toegestaan. Voor dergelijke installaties zijn in het Besluit algemene regels inrichtingen milieubeheer veiligheidsafstanden opgenomen.

Conclusie

In de huidige situatie is externe veiligheid niet relevant.

In de lijst van activiteiten is een aantal activiteiten opgenomen die EV relevant kunnen zijn. Het gaat vooral om de opslag van propaan in tanks en gasdrukregel- en meetstations. Voor deze activiteiten gelden op grond van het Besluit algemene regels inrichtingen milieubeheer veiligheidseisen waaraan de installaties moeten voldoen. Hiermee wordt de externe veiligheid voldoende gewaarborgd.

5.3.5. Sociale veiligheid

Het begrip sociale veiligheid kan worden omschreven als de mate waarin iemand veilig is (objectief of subjectief) voor door mensen aan te richten schade en/of te plegen geweld. Het gaat dan om zowel de werkelijk voorkomende criminaliteit (objectief) als de angst voor criminaliteit (subjectief). De ruimtelijke inrichting van een plan is één van de factoren die van invloed is op een sociale veilige omgeving. Ook bij het opstellen van een bestemmingsplan zal nadrukkelijk rekening worden gehouden met deze aspecten.

5.3.6 Verkeersveiligheid

Door een duidelijke hiërarchie in wegen aan te brengen en dit ook duidelijk in de inrichting van de weg te laten blijken, wordt de verkeersveiligheid vergroot. In het kader van een duurzame veiligheid moet onderscheid gemaakt worden in een drietal wegen:

- Wegen met een stroomfunctie: stroomwegen.
- Wegen met een ontsluitingsfunctie: gebiedsontsluitingswegen
- Wegen met een verblijfsfunctie; erftoegangswegen

Uit de ongevalgegevens blijkt niet dat er verkeersonveilige situaties zijn in het plangebied. Buiten het plangebied is de Zierendeweg een verkeersonveilige weg. De Zierendeweg is een smalle weg met relatief veel autoverkeer en hoge snelheden.

De vele smalle wegen in het gebied en erbuiten, in combinatie met groot (landbouw)verkeer en/of hoge rijsnelheden, leiden wel tot een gevoel van onveiligheid.

N231

De N231 is een gebiedsontsluitingsweg. Buiten de bebouwde kom geldt een snelheid van 80 km/uur en binnen de bebouwde kom (Aarlanderveen) geldt een snelheid van 50 km/uur. Voor een gebiedsontsluitingsweg gelden bepaalde inrichtingseisen.

De gewenste verbeteringen aan de N231 zijn beschreven in het “gebiedsprofiel verkeer en vervoer RijnGouwestreek” uit 2004. Dit is een gezamenlijk product van de wegbeheerders in de RijnGouwestreek voor een duurzaam veilige inrichting van de hoofdwegen in het gebied.

In het gebiedsprofiel is aangegeven dat de N231 duurzaam veilig moet worden ingericht. Dit houdt voor het plangebied van Aarlanderveen o.a. in:

- Maatregelen kruispunt N231 – Dorpsstraat
- onderzoek naar parallelstructuur N231. De noodzaak hiertoe komt ook uit de verkeersstudie buitengebied

Voor de kruising van de Nieuwkoopseweg met de Dorpsstraat hebben de provincie en gemeente de afgelopen jaren plannen ontwikkeld om de kruising duurzaam veilig in te richten met een rotonde. Een rotonde heeft zich in praktijk bewezen als een veilige kruispuntvorm. Door de lagere naderingssnelheden en snelheden op de rotonde nemen het aantal ongelukken en de ernst van ongelukken af. De inpassing van de rotonde, de situering van de fietsroutes en de voorrangssituatie van fietsers leiden echter tot veel discussie. Om die reden heeft de gemeenteraad een motie aangenomen om andere snelheidsbeperkende maatregelen dan de rotonde te treffen. Gedacht wordt aan snelheidsbeperkende maatregelen zoals, flitspalen met waarschuwingssignalen of herinrichting van de weg op zodanige wijze dat het verkeer gedwongen wordt snelheid te minderen tot 50 km/u. Deze opties worden nader onderzocht.

Uit het ongevallebeeld blijkt dat op de kruising de afgelopen 12 jaar er 22 ongevallen zijn geweest. In 2000 was er een ernstig ongeval met een ziekenhuisopname en in 1994 en 1999 een ongeval met een lichtgewonde. De afgelopen 5 jaar hebben zich geen letselongevallen voorgedaan

Overige wegen

De overige wegen in het plangebied zijn erftoegangswegen binnen de bebouwde kom (30 km/uur wegen of woonerven) of buiten de bebouwde kom (60 km/uur wegen)

De Dorpsstraat (ten zuiden van de Nieuwkoopseweg) is in 2002 heringericht. Er zijn parkeervakken buiten de rijbaan aangebracht en de rijbaan is versmald tot circa 3 à 4 meter, afhankelijk van de beschikbare ruimte. De Dorpsstraat is onderdeel van een 30 km/uur gebied samen met een aantal zijstraten (o.a. Stationstraat, Kerkvaartsweg binnen de bebouwde kom). Een enkele straat is woonerf (Maarten Bogaardhof).

Het op de Dorpsstraat aansluitende Zuideinde ligt buiten de bebouwde kom en is onderdeel van een groter 60 km/uur gebied (o.a. met Aarlanderveenseweg,

Hogedijk, Zierendeweg en Achttienkavels). Ook de Kerkvaartsweg buiten de bebouwde kom is onderdeel van een groter 60 km/uur gebied (o.a. met Achtermiddenweg en Treinweg)

De Dorpsstraat (ten noorden van de Nieuwkoopseweg) en een groot deel van het aansluitende Noordeinde binnen de bebouwde kom, evenals een klein deel van de Hogedijk binnen de bebouwde kom, zijn onderdeel van een 30 km/uur gebied. Op de Dorpsstraat en het Noordeinde binnen de bebouwde kom is een aantal parkeervoorzieningen aangebracht, maar er wordt ook op de rijbaan en in de onverharde berm (Noordeinde) geparkeerd. De rijbaan zonder parkeervoorzieningen is circa 4,5 meter breed en langs een groot deel van het Noordeinde binnen de bebouwde kom is geen trottoir, maar een onverharde berm. Een aantal woningen aan de Dorpsstraat en de meeste woningen aan het Noordeinde hebben parkeerruimte op eigen terrein. De rijbaan en de bermen van het Noordeinde zijn minder geschikt om te parkeren, mede vanwege het ontbreken van een trottoir.

Het overige deel van het Noordeinde ligt buiten de bebouwde kom en is onderdeel van een groter 60 km/uur gebied (o.a. met het overige deel van de Hogedijk en de Korteraarseweg).

Voor 30 en 60 km/uur wegen gelden bepaalde inrichtingseisen om te voorkomen dat de snelheid op deze wegen te hoog wordt en de wegen aantrekkelijk zijn voor doorgaand autoverkeer. De smalle wegen, de beperkte draagkracht van de ondergrond, het aanwezige landbouwverkeer en vrachtverkeer en de wens het huidige karakteristieke dorpsbeeld te behouden, zullen beperkingen opleggen aan het aantal en soort maatregelen.

Ten aanzien van de verkeersveiligheid op de overige wegen is er een aantal aandachtspunten:

- smalle wegen in een dorpskern die ook dienen als ontsluitingswegen voor achtergelegen landbouwgebieden met landbouwverkeer en vrachtverkeer. Dit speelt vooral in het zuidelijk deel van Aarlanderveen door maatregelen op de N231 tussen Aarlanderveen en Nieuwkoop (zie onder kopje "N231"). Ook in het noordelijk deel van Aarlanderveen is er sprake van landbouwverkeer en vrachtverkeer naar de achtergelegen landbouwpercelen. Voor het zuidelijk deel zijn oplossingen nodig die landbouwverkeer en vrachtverkeer omleiden via de N231 en Achttienkavels. Vooralsnog is deze oplossing alleen haalbaar d.m.v. een parallelweg langs de N231 en een rotonde bij de Achttienkavels (zie onder kopje "verkeersstudie Buitengebied"), maar wellicht zijn er ook andere oplossingen denkbaar. Voor het noordelijk deel zijn er niet echt geschikte alternatieve routes via de Korteraarseweg is geen optie.

- de regionale fietsroute loopt via de Aarlanderveenseweg, Dorpsstraat, Kerkvaartsweg, naar Alphen aan den Rijn. De route van de basisschool (Kerkvaartsweg) naar het gymlokaal bij de sportvelden (Aarlanderveenseweg) loopt ook via een deel van deze route. Dit vraagt aandacht voor het kruispunt Zuideinde - Dorpsstraat - Aarlanderveenseweg en het deel van de Aarlanderveenseweg tot aan de sportvelden. Dit deel van de Aarlanderveenseweg zou zo mogelijk voorzien moeten worden van voetpad en zou binnen de bebouwde kom moeten worden gebracht. Dit deel van de route maakt tevens deel uit van het gewenste (voetgangers) rondje Aarlanderveen via de Hogedijk.
- smalle wegen buiten de dorpskern. Op deze erftoegangswegen in het buitengebied geldt een maximumsnelheid van 60 km/uur, conform de eisen van duurzaam veilig verkeer. Een snelheid van 60 km/uur is echter voor sommige weggedeelten nog vrij hoog, zeker bij het passeren van fietsverkeer of voetgangers. Wellicht kan dit worden ondervangen door snelheidsremmende maatregelen met een lagere passeersnelheid (30 à 40 km/uur) aan te brengen en/of op delen van de wegen de snelheid te verlagen naar 30 km/uur (zoals bij een deel van de Kortsteekterweg buiten de bebouwde kom). Een aparte route voor fietsers is uiteraard ook mogelijk. Dit wordt o.a. gerealiseerd bij het Zuideinde, waarbij de doodlopende Hogedijk vanaf de Aarlanderveenseweg als fietspad wordt aangesloten op de Zierendeweg, tegenover het Zuideinde te Nieuwkoop.

Verkeersstudie Buitengebied

De verkeerssituatie in de driehoek Alphen aan den Rijn, Zwammerdam en Nieuwkoop is onderzocht in de verkeersstudie Buitengebied, een gezamenlijke studie uit de periode 2004 – 2005 van de gemeenten Alphen aan den Rijn en Nieuwkoop en de provincie Zuid-Holland. Daarbij kwam een aantal knelpunten naar voren dat ook gevolgen heeft voor het plangebied, te weten:

- Maatregelen kruispunt N231 – Achttienkavels blijven ongewijzigd (o.a. verplichte rijrichting). Verkeer naar buitengebied tussen Aarlanderveen en Nieuwkoop rijdt via Aarlanderveen (Dorpsstraat) of via Nieuwkoop;
- Verbod voor landbouwverkeer op N231 tussen Aarlanderveen en Nieuwkoop blijft gehandhaafd. Landbouwverkeer van en naar het buitengebied tussen Aarlanderveen en Nieuwkoop rijdt via Aarlanderveen (Dorpsstraat);
- Een nieuwe parallelstructuur naast de N231 is wenselijk om de Dorpsstraat in het zuidelijk deel van Aarlanderveen te ontlasten van ongewenst (landbouw)verkeer. De noodzaak van een parallelstructuur langs de N231 is ook opgenomen in het “gebiedsprofiel verkeer en vervoer (zie onder kopje “Duurzaam Veilig Verkeer” onderdeel “N231”).

Wellicht is het mogelijk in de 1^e fase de bestaande parallelweg aan de noordzijde van de N231 tussen de Dorpsstraat en de Hogedijk te verlengen in oostelijke

richting tot de Achttienkavels met een veilige oversteek (rotonde) bij de Achttienkavels. Landbouwverkeer en ander langzaam verkeer kunnen dan gebruik maken van de parallelweg en snelverkeer kan via de rotonde weer afslaan naar de Achttienkavels. De Dorpsstraat in het zuidelijk deel van Aarlanderveen en andere wegen worden hiermee verlost van onnodig (vracht)verkeer en landbouwverkeer en de situatie in de Dorpsstraat en omgeving wordt leefbaarder en verkeersveiliger.

5.3.7. Parkeren

Bij nieuwe woningen of voorzieningen of het wijzigen van bestaande bestemmingen van woningen en voorzieningen (opsplitsen, andere functie) zal moeten worden voldaan aan de parkeernormen zoals die zijn vastgesteld door het college van B en W. Voor woningen en bepaalde voorzieningen heeft het college normen vastgesteld. Voor voorzieningen die niet zijn genoemd is bepaald dat de parkeernormen door de gemeente worden bepaald aan de hand van de parkeerkencijfers in de ASVV 2004 van het CROW.

Extra benodigde parkeerruimte zal moeten worden aangelegd op eigen terrein of in het openbare gebied, afhankelijk van de functie.

5.4 Luchtkwaliteit

Ten behoeve van het bestemmingsplan Alphen West is door de gemeente Alphen aan den Rijn een luchtkwaliteitonderzoek uitgevoerd. Het doel van het onderzoek is het vaststellen of luchtkwaliteitsaspecten een belemmering kunnen vormen voor het voorgenomen plan.

Het onderzoek is uitgevoerd met het model CAR II, versie 5.1. Hierbij is gekeken naar de luchtkwaliteit in het plangebied. Er is een correctie toegepast voor de parameter fijn stof conform de meetregeling luchtkwaliteit 2005.

Conform de brief van de Provincie Zuid-Holland van juni 2006 is er geen onderzoek uitgevoerd naar de verkeersaantrekkende werking. In het bestemmingsplangebied worden in totaal 45 woningen toegestaan, voor een deel ter vervanging van reeds bestaande woningen. Het bestemmingsplan kan dus opgevat worden als een 'klein' project dat niet 'in betekenende mate' bijdraagt aan de locale luchtkwaliteit.

De luchtkwaliteit op de diverse locaties in het bestemmingsplangebied voldoen in alle onderzochte jaren aan de grenswaarde voor zowel Stiktofdioxide als Fijn stof. Ook de andere in het Besluit luchtkwaliteit genoemde stoffen voldoen aan de grenswaarden van het Besluit.

5.5 Bodemkwaliteit

Bij de verkenning van de mogelijkheden om nieuwe functies in een gebied te realiseren, dient de bodemkwaliteit te worden betrokken. Inzicht in eventuele beperkingen aan het bodemgebruik (in verband met milieuhygiënische risico's voor mens, plant en dier) is noodzakelijk.

Algemene bodemkwaliteit Aarlanderveen

De algemene of diffuse bodemkwaliteit is vastgelegd in de bodemkwaliteitskaart van de gemeente Alphen aan den Rijn, opgesteld in 2005. De achtergrondconcentraties zijn gebaseerd op een statistische analyse van de beschikbare bodemkwaliteitsgegevens. De werkelijke bodemkwaliteit op een locatie kan dus afwijken van de algemene bodemkwaliteit.

Volgens de huidige bodemkwaliteitskaart valt het bestemmingsplangebied Aarlanderveen binnen de volgende twee bodemkwaliteitszones:

- De zone Lintbebouwing bestaat uit de bebouwde percelen langs onder andere het Noordeinde, de Dorpsstraat en het Zuideinde. In de zone Lintbebouwing vindt al sinds het begin van de 19^e eeuw bedrijvigheid plaats. Tengevolge hiervan komen in dit gebied, diffuus verdeeld, matig tot sterk verhoogde concentraties lood, koper, zink en PAK voor. Dit levert mogelijk belemmeringen voor de bestemming 'wonen met tuin'. Daarnaast gelden beperkingen bij hergebruik van vrijkomende grond uit deze zone;
- De zone Toemaakdek komt in meerdere of mindere mate voor binnen het gehele plangebied. Een toemaakdek is een ophooglaag, bestaande uit stadsafval, stalmest en baggerslib, die in de afgelopen eeuwen is opgebracht op de bodem van het veenweidegebied in het westen van Nederland om de bodem te verbeteren. Deze ophooglaag is aangebracht na de ontvening van het gebied om de bodem weer geschikt te maken voor gebruik. Het toemaakdek is veelal licht verontreinigd maar plaatselijk ook sterk verontreinigd.

Bekende gevallen van bodemverontreiniging

Binnen het plangebied zijn in totaal zes gevallen van ernstige bodemverontreiniging bekend. De stortplaats aan het Zuideinde 12 grenst aan het plangebied en is daarom ook opgenomen in onderstaand overzicht. De ligging is aangegeven op de kaart in bijlage 2.

Deze verontreinigingen zijn al voor een deel gesaneerd. Op enkele locaties zijn mogelijk verontreinigingen achtergebleven waardoor gebruikbeperkingen gelden. Onderstaande tabel geeft een overzicht van de provinciale Wbb-locaties.

Uit de inventarisatie van de bodemgegevens is gebleken dat niet alle gevallen van ernstige bodemverontreiniging zijn gemeld bij de provincie. Het overzicht dat bij de provincie is opgevraagd, is daarom niet compleet.

globisc ode	locatiennaam	status
ZH048 40902 5	Aarlanderveen seweg 5	Ernstige verontreiniging met zware metalen en PAK. De verontreiniging is geïsoleerd toegepast onder de woningen. Naast de woningen is een leeflaag aangebracht van 0,2 tot 0,4 meter dikte. Daaronder bevindt zich de verontreiniging.
ZH048 40005 9	Dorpsstraat 115-119	Dit betreft waarschijnlijk een foutieve verwijzing. Het genoemde rapport heeft betrekking op de Aarlanderveenseweg 3 en 5 en een deel van de Dorpsstraat 115. Een verontreiniging binnen dit gebied is echter niet aangetroffen. Aan de Dorpsstraat 113 is wel een geval van ernstige bodemverontreiniging gesaneerd (lood en PAK). Een deel van de verontreiniging is geïsoleerd onder de woning, tuin en bestrating.
ZH048 40905 6	Dorpsstraat 25	Circa 30 meter ten noorden van de locatie is bij een schuur (behorende bij het bedrijf) een verontreiniging met lood aangetroffen. De omvang van de verontreiniging is niet vastgesteld.
ZH048 40012 6	Dorpsstraat 55-57	Ernstige verontreiniging met zware metalen. De verontreiniging met zware metalen is deels geïsoleerd tijdens de nieuwbouw van de woningen aan de Maarten Boogaardhof 11, 13, 24 en 26. Het overige deel bevindt zich op de percelen aan de Dorpsstraat 55 en 57.
ZH048 40901 7	Noordeinde 28-30	Ernstige verontreiniging met zware metalen in een gedempte sloot aan de achterzijde van het perceel. Een deel van de verontreiniging is gesaneerd (door middel van isolatie) bij de bouw van het Noordeinde 28j. Het overige deel van de verontreiniging is niet gesaneerd. Het deel van de gedempte sloot evenwijdig aan de school is niet verontreinigd.
ZH048 40007 6	Noordeinde 50	Op dit perceel hebben zeven ondergrondse tanks gelegen voor de opslag van vluchtige stoffen (thinner, heptaan e.d.). In 1995 zijn deze tanks verwijderd. In de bodem naast de tanks is zintuiglijk geen verontreiniging aangetroffen. Een volledig bodemonderzoek is nooit uitgevoerd. De locatie is verdacht voor de aanwezigheid van bodemverontreiniging als gevolg van de voormalige bedrijfsactiviteiten. Ook is op de locatie een met puin en afval gedempte sloot aanwezig.
ZH048 40003 5	Noordeinde 7	Ernstige verontreiniging met zware metalen en PAK. Deze verontreiniging is afkomstig van de voormalige gashouder op het terrein. In 2003 is de verontreiniging grotendeels gesaneerd. Ter plaatse van de voormalige gashouder is nog een kleine restverontreiniging aanwezig vanaf 1,0 meter diepte. Ook in de tuin van het Noordeinde 9 is een kleine verontreinigingsspot niet gesaneerd.

globiscode	locatiennaam	status
		Laatstgenoemde verontreiniging moet alsnog gesaneerd worden.
ZH048 40000 9	Noordeinde 84	Ernstige verontreiniging met zware metalen, minerale olie en PAK. Ook de waterbodem van de sloot aan de achterzijde van de percelen is sterk verontreinigd met PAK. Door voormalige bedrijfsactiviteiten, slootdemping en ophoging van het terrein is een aanzienlijk deel van de locatie verontreinigd geraakt. Voor de locatie moet een saneringsonderzoek worden uitgevoerd en een saneringsplan worden opgesteld.
ZH048 40001 1	Zuideinde 12	Stortplaats grenzend aan bestemmingsplangebied. Van 1971 tot 1977 is puin en asfalt gestort. De locatie is afgedekt met klei. Het stortmateriaal is matig tot sterk verontreinigd met zware metalen. De dikte van de deklaag is onvoldoende. Verspreiding van verontreiniging via het grondwater vindt niet plaats.

Bekende bodemonderzoeken

Binnen het plangebied zijn diverse bodemonderzoeken uitgevoerd. Een overzicht van de onderzochte locaties is gegeven op kaart 2. Per onderzoekslocatie is aangegeven op welke plaatsen nog vervolgacties noodzakelijk zijn. Uit de kaart blijkt ook voor welke delen van het gebied nog geen bodemonderzoek bekend is bij de gemeente. Indien hier een bestemmingswijziging plaatsvindt, moet nog een bodemonderzoek worden uitgevoerd.

Voor 12 locaties is geen vervolgonderzoek meer nodig (op de kaart aangegeven met groen).

Voor 24 locaties is nog een vervolgactie nodig omdat het onderzoek niet volledig is geweest of omdat er noodzaak is voor nader onderzoek en/of sanering.

locatiecode	locatiennaam	status
AA048 400174	Aarlanderveens eweg 1 (sportvelden op nr. 4)	Tijdens de uitbreiding van de kantine van de voetbalvereniging is een verhoogde waarde voor xylenen in het grondwater gemeten. Deze verhoging is geen reden tot nader onderzoek. De verhoogde waarden voor EOX in de boven- en ondergrond zijn dat echter wel. Nader onderzoek naar de aard en herkomst van de verhoogde EOX-waarde dient plaats te vinden.
AA048 400259	Dorpsstraat 53	In de ondergrond van de locatie is, ter plaatse van het oude maaiveld, een matige verontreiniging met lood gemeten. De omvang van de verontreiniging is nog niet vastgesteld. Ter plaatse van de voormalige HBO-tank is geen verontreiniging aangetroffen. Nader onderzoek naar de omvang van de loodverontreiniging in de ondergrond dient plaats te vinden.

locatiecode	locatiennaam	status
AA048 400185	Dorpsstraat 94	Door de voormalige bedrijfsactiviteiten is op de locatie een verontreiniging met zware metalen en minerale olie ontstaan. Onderzoek naar de omvang van de verontreinigingen dient plaats te vinden.
AA048 400186	Dorpsstraat 98	Tijdens het bodemonderzoek in 1998 in één boorpunt een sterk verhoogd gehalte aan lood is gemeten. Ter plaatse van de overige boorpunten is maximaal een licht verhoogd gehalte aan lood gemeten. Tijdens de nieuwbouw van de woning in 1999 is de sterk verontreinigde grond geïsoleerd onder de woning. Een evaluatie van de sanering of nader onderzoek van de verontreiniging heeft echter niet plaatsgevonden. Nader onderzoek naar de omvang van de loodverontreiniging dient te worden uitgevoerd.
AA048 400578	J. van Damstraat 24	Bij de uitbreiding van de basisschool is in 1995 een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd. Het grondwater is echter niet onderzocht en dient alsnog onderzocht te worden.
AA048 400470	Korteraarseweg 135	Op de locatie bevindt zich een verontreiniging met zware metalen, PAK en minerale olie. Bij nieuwbouw op de locatie dient deze verontreiniging gesaneerd te worden conform het goedgekeurde werkplan bodemsanering.
AA048 400200	Noordeinde 11c	Tijdens het bodemonderzoek is een matig verhoogd gehalte aan lood gemeten. Ook is de somparameter EOX verhoogd. Daarnaast zijn op 2 plaatsen afwijkende geuren waargenomen. Bij wijziging in gebruik, dient bodemonderzoek plaats te vinden.
AA048 400198	Noordeinde 13	Op de locatie bevond zich een kwekerij; het terrein is zeer beperkt onderzocht en het laatste onderzoek is verouderd (jaar: 1993). Aanbevolen wordt in een volgende fase van bodemonderzoek weer een verkennend onderzoek uit te voeren, waarbij extra aandacht wordt besteed aan de voormalige kwekerij (EOX-parameter is verhoogd).
AA048 400206	Noordeinde 59 en 61	Tijdens verkennend en nader bodemonderzoek zijn sterk verhoogde gehalten aan zware metalen gemeten. De omvang van de verontreiniging is niet in kaart gebracht. De omvang van de verontreiniging dient nader onderzocht te worden.
AA048 400208	Noordeinde 71	Tijdens het bodemonderzoek zijn licht verhoogde gehalten aan zware metalen en minerale olie aangetoond. Bij de olieopslagplaats is een lichte verontreiniging gemeten van vermoedelijk hydraulicolie. De verontreiniging is beperkt van omvang. Op de locatie vond en vindt opslag van dieselolie, smeerolie en hydraulicolie plaats. Ook zijn een wasplaats en oliewaterscheider

locatiecode	locatiennaam	status
		aanwezig. Deze dienen allen nog onderzocht te worden.
AA048 400250	Stationsweg 2-4	In het verleden heeft op deze locatie een oliehandel gezeten. Door lekkage van de ondergrondse tanks is een bodemverontreiniging ontstaan met minerale olie. Bij herinrichting van de locatie of sanering van de tanks, dient de bodemverontreiniging gesaneerd te worden.
AA048 400209	Zuideinde (naast) 18	Tijdens verkennend bodemonderzoek is in de schuur aan de zuidzijde van het perceel een verontreiniging met minerale olie aangetroffen ter plaatse van de opslag van vloeibare brandstoffen. De verontreiniging loopt door tot op Zuideinde 18 en de omvang dient nader in beeld gebracht te worden.
AA048 400201	Zuideinde 1-3	Door de bedrijfsactiviteiten op deze locatie zijn bodemverontreinigingen ontstaan met olieproducten. In 2000 en 2001 is een deel van deze verontreinigingen gesaneerd. Tijdens graafwerkzaamheden van NUON, ter hoogte van de brug aan de noordzijde van het perceel, is een verontreiniging aangetroffen. Deze verontreiniging bevindt zich waarschijnlijk in een gedempte watergang. Alle (rest)verontreinigingen op de locatie dienen onderzocht en in kaart gebracht te worden.
AA048 400207	Zuideinde 18	Op deze locatie is plaatselijk een matig verhoogd gehalte aan lood gemeten in de bovengrond. De omvang van de loodverontreiniging dient nader te worden vastgesteld.
-	Zuideinde 21	In het kader van het BSB is een bodemonderzoek uitgevoerd op deze locatie. Tijdens het bodemonderzoek is een verontreiniging zink, lood en PAK aangetroffen. De mate en omvang van de verontreiniging dient nog onderzocht te worden.

Potentieel verdachte locaties

Vooraf locaties waar bedrijfsactiviteiten hebben plaatsgevonden, zijn verdacht voor bodemverontreiniging. Deze locaties zijn opgenomen in het historisch bodembestand. De locaties binnen het plangebied zijn weergegeven in onderstaande tabel en zijn met sterretjes aangegeven op de kaart in bijlage 9.3. Enkele locaties zijn al onderzocht. Voor de overige locaties zal een historisch onderzoek verricht moeten worden naar de exacte aard en ligging van de verdachte activiteiten. Indien het een werkelijk verdachte locatie betreft, zal hier een verkennend bodemonderzoek moeten worden verricht.

adres	verdachte activiteit	benodigde actie
Dorpsstraat 2	brandstoffendetailhandel (vaste en vloeibare)	historisch onderzoek
Dorpsstraat 10-24	smeeroliën- en vettengroothandel drukkerij margarinefabriek	historisch onderzoek
Dorpsstraat 23-25	tank verwijderd bij woning, verdachte locatie, mogelijk lekkage richting Dorpsstraat 21	historisch onderzoek
Dorpsstraat 29	historisch verdachte tanklocatie	historisch onderzoek
Dorpsstraat 31	historisch verdachte tanklocatie	historisch onderzoek
Dorpsstraat 33-45	benzineservicestation smederij	historisch onderzoek
Dorpsstraat 39	historisch verdachte tanklocatie	historisch onderzoek
Dorpsstraat 49	historisch verdachte tanklocatie	historisch onderzoek
Dorpsstraat 53	tank verwijderd bij woning, verdachte locatie	historisch onderzoek
Dorpsstraat 81	autospuitbedrijf	historisch onderzoek
Dorpsstraat 9	tank verwijderd bij woning, verdachte locatie	historisch onderzoek
Dorpsstraat 96	historisch verdachte tanklocatie	historisch onderzoek
Noordeinde 9a	bovengrondse tank in gebruik	geen
Noordeinde 15a	groepsvervoer- en touringcarbedrijf	historisch onderzoek
Noordeinde 15b	tank is gesaneerd in 1998	controle sanering
Noordeinde 33-37	scheepsbouw- en reparatiebedrijf woonbotenwerf	historisch onderzoek
Noordeinde 50	tanks verwijderd bij woning, verdachte locatie	historisch onderzoek
Noordeinde 56	tank aanwezig bij bedrijf, verdachte locatie	historisch onderzoek
Noordeinde 86	brandstoffendetailhandel (vaste en vloeibare) autoreparatiebedrijf motorfietsenreparatiebedrijf	historisch onderzoek
Stationsweg 6	benzineservicestation transportbedrijf	historisch onderzoek
Zuideinde 8-12	boekdrukkerij	historisch onderzoek
Zuideinde 16	historisch verdachte tanklocatie	historisch onderzoek
Zuideinde 17	tank verwijderd bij woning, verdachte locatie	historisch onderzoek
Zuideinde 25	loonbedrijf t.b.v. land- en tuinbouw	historisch onderzoek
Zuideinde 33	brandstoffendetailhandel (vaste en vloeibare)	historisch onderzoek

5.6 Kabels en Leidingen

Er zijn in het plangebied geen kabels en leidingen van een dermate grootte aanwezig dat daarmee in het kader van het bestemmingsplan rekening gehouden moet worden.

5.7 Waterhuishouding

Het bestemmingsplan ligt in de Polder Nieuwkoop, de Zuid- en Noordeinderpolder en de Drooggemaakte polder aan de westzijde van Aarlanderveen.

Door het hoogheemraadschap van Rijnland zijn in het kader van het Nationaal Bestuursakkoord Water waterbezwaarberekeningen uitgevoerd. Uit deze berekeningen is gebleken dat binnen de bestemmingsplangrenzen de waterhuishouding voldoet aan de werknormen en dat er geen wateroverlast te verwachten is. Er is sprake van een conserverend bestemmingsplan, dat geen wijzigingen bevat die van invloed zijn op de waterkeringzorg, waterhuishouding, inundatierisico en waterkantiteit, waterkwaliteit en riolering.

Bij opstellen van het plan is het beleid met betrekking tot waterhuishouding, zoals genoemd in Hoofdstuk 4, in acht genomen.

5.8 Ecologie en groen- en natuurwaarden

Flora en Fauna

In het kader van de Flora en Faunawet is onderzoek gedaan naar natuurwaarden in de groene delen van het bestemmingsplangebied en op potentiële bouwlocaties. Op de in bijlage 1 opgenomen kaart is aangegeven wat de onderzochte gebieden zijn. De natuurwaarden zijn randvoorwaarden voor toekomstige ontwikkelingen.

Uit onderzoek blijkt dat in de betreffende gebieden beschermde soorten voorkomen, en dat bij bouwplannen vrijwel bij alle locaties nader onderzoek gedaan zal moeten worden naar de flora en fauna waarden.

Concluderend kan worden gesteld dat het plangebied van hoge ecologische betekenis is. Nadelige effecten op populatieniveau worden voor enkele soorten verwacht. De resultaten geven daarom aanleiding tot het nemen van bijzondere maatregelen, hetzij mitigerend, hetzij compenserend. Daarnaast moeten voor een aantal mogelijk aanwezige soorten de nodige voorzorgsmaatregelen in acht worden genomen. Zo dient bij de sloop van gebouwen (geldt ook voor holle bomen) rekening gehouden te worden met de verschillende verblijfsplaatsen die vleermuizen in de loop van een jaar gebruiken. Het is niet gewenst gebouwen zonder voorafgaand onderzoek te slopen in welke periode dan ook.

Gelet op het vorenstaande staat de Flora- en Faunawet niet de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan in de weg, mits voldaan wordt aan nader onderzoek en

eventueel mitigerende of compenserende maatregelen. Wel moet uiteraard altijd rekening worden gehouden met de in deze wet opgenomen zorgplicht.

Beschermwaardige bomen:

Bij ruimtelijke inrichtingsprojecten kunnen aanwezige bomen een belangrijk uitgangspunt vormen voor een nieuw ontwerp. Het integreren van aanwezige bomen kan namelijk direct een groene kwaliteit aan het gebied geven die anders pas na jaren wordt bereikt. Daarnaast verandert het karakter van een gebied drastisch wanneer oude, beeldbepalende bomen worden vervangen of verwijderd. Binnen de gemeente is de Nota Beschermwaardige Bomen van kracht. In deze nota zijn criteria geformuleerd aan de hand van waarvan de bomen, die in aanmerking komen voor dergelijke status, worden beoordeeld. Voor het vellen van deze bomen is een kapvergunning vereist. De lijst met beschermwaardige bomen wordt elke 5 jaar geactualiseerd. In Aarlanderveen komen zowel op het openbare gebied als bij particulieren veel beschermwaardige bomen voor. In bijlage 9.8 is een overzicht van de beschermwaardige bomen opgenomen.

Speelvoorzieningen:

Binnen het plangebied ligt een speelplaats op de locatie Maarten Bogaardhof. Deze speelplaats is vastgelegd in het speelruimteplan 2006. Er is een doeleinde beschrijving opgenomen dat de gronden met de betreffende bestemming ook bestemd zijn voor speelvoorzieningen.

5.9 Archeologie en cultuurhistorie

5.9.1. Archeologie

Door de invoering van het Verdrag van Malta in Nederlandse wetgeving wordt bereikt dat bij de ontwikkeling van ruimtelijke plannen beter rekening wordt gehouden met archeologie. Daarbij staat behoud van archeologie in de bodem voorop. Als dat niet mogelijk is, dient er onderzoek plaats te vinden. De kosten daarvan draagt de verstoorder.

Er is voor het plangebied een archeologisch vooronderzoek gedaan. Dit onderzoek is opgenomen in bijlage 2. Een strook aan weerszijde van het Noordeinde, de Dorpsstraat en het Zuideinde valt in het gebied dat wordt aangeduid als "Archeologisch waardevol gebied". Het overige deel valt in het gebied dat wordt aangeduid als "gebied met lage archeologische verwachting".

Voor die locaties met een hoge archeologische verwachting voor vindplaatsen uit de IJzertijd en de Romeinse tijd en de Late Middeleeuwen en de Nieuwe tijd is naar aanleiding van dit onderzoek in de voorschriften bepaald dat bij bodemingrepen dieper dan 30 cm -Mv nader onderzoek door middel van perceelsgericht onderzoek noodzakelijk is.

5.9.2 Monumenten

Binnen het plangebied staan diverse Rijksmonumenten. Het gaat om woningen, boerderijen, een molen en een kerk. De objecten zelf worden beschermd door de Monumentenwet 1988. De monumenten zijn op plankaart aangeduid. Door middel van de voorschriften wordt bereikt dat er ook aandacht is voor de (planologische) omgeving.

Ter uitvoering van de Nota cultuurhistorie Alphen aan den Rijn (2003) zijn tal van objecten langs het historische bebouwingslint geïnventariseerd. Daarbij zijn zij beoordeeld op waarden die verband houden met architectuur, bouwhistorie, kunsthistorie, planologie, stedenbouw, landschap en cultuurhistorie. Op basis van deze inventarisatie is een aantal objecten geselecteerd, beschreven en, na een zorgvuldige procedure, aangewezen tot beschermd gemeentelijk monument. Een overzicht daarvan is opgenomen in bijlage 4. Deze monumenten worden beschermd op basis van de Monumentenverordening 2005. De planologische bescherming is op een gelijke wijze geregeld als voor de Rijksmonumenten.

5.9.3 Molens

De molen in het plangebied is bestemd als "Molen". Daarin is de cultuurhistorische waarde tot uitdrukking gebracht. De molenbiotoop rond de molen is als aanduiding op de plankaart aangegeven. Op basis van deze aanduiding zijn beperkingen gesteld aan de hoogte van de bebouwing, teneinde voldoende windvang te garanderen. Om dezelfde reden is het beplanten met houtopstanden binnen de molenbiotoop gekoppeld aan een aanlegvergunning.

5.10 Duurzaam bouwen en energie

Duurzame ruimtelijke ontwikkeling

Nederland heeft zich, via het Kyotoprotocol, verplicht om de uitstoot van de belangrijkste broeikasgassen in de periode 2008-2012 met 6% terug te dringen ten opzichte van 1990. Daarnaast wil de landelijke overheid op het totale energieverbruik een energie-efficiëntieverbetering van 33% realiseren en moet minimaal 10% van de energie uit duurzame bronnen afkomstig zijn.

Op provinciaal niveau is in de 'Nota energie- en klimaatbeleid' vastgelegd dat de provincie Zuid-Holland een bijdrage zal leveren aan deze nationale klimaatdoelstellingen die recht doet aan het grote aandeel dat de provincie heeft in het nationale energieverbruik.

Alphen aan den Rijn heeft haar bijdrage aan het realiseren van de klimaatdoelstellingen vastgelegd in het 'Gemeentelijk Milieubeleids Plan 3' (GMP3). In het GMP3 staat de doelstelling om ruimtelijke ontwikkeling duurzaam vorm te geven. Bij duurzame ruimtelijke ontwikkeling dienen bij de (her)inrichting de sociale- en milieubelangen op lange termijn in acht te worden genomen. In overeenstemming met de doelstellingen uit het GMP3 zijn in het 'Klimaatbeleidsplan' inhoudelijk ambities geformuleerd op het gebied van

duurzaam bouwen en energie. Het ambitieniveau zoals beschreven in het Klimaatbeleidsplan vormt de basis voor het gemeentelijk duurzaam bouwen- en energiebeleid.

Nieuwbouw woningen en utiliteitgebouwen

Met betrekking tot de bouw van zowel eengezins- als meergezinswoningen heeft de gemeente Alphen aan den Rijn voorwaarden opgesteld waaraan een bouwaanvraag op het gebied van duurzaam bouwen moet voldoen. Samen met marktpartijen is het ambitieniveau vastgelegd in het Duurzaam Bouwen Convenant Rijnstreek Woningbouw. Dit convenant legt een aantal voorwaarden vast waaraan de nieuw te bouwen woning moet voldoen. Het eisenpakket is gebaseerd op het NPDB met enkele aanvullende eisen en afhankelijk van de categorie waarin de woning wordt gerealiseerd.

In het Klimaatbeleidsplan worden aanvullende eisen gesteld met betrekking tot energiebesparing en duurzame energie. Een algemeen streven is het realiseren van een Energie Prestatie Coëfficiënt (EPC) van 5-10% lager dan het Bouwbesluit voorschrijft.

Bij utiliteitgebouwen dienen alle vaste maatregelen van het NPDB te worden gerealiseerd. Voor bedrijventerreinen met het predicaat 'duurzaam bedrijventerrein' wordt een hoger ambitieniveau aangehouden. Gebouwen op een duurzaam bedrijventerrein dienen ontwikkeld te worden conform één van de vier duurzame gebouwconcepten van het NPDB.

6 HANDHAVING

Inleiding

In een bestemmingsplan is het gebruik en zijn de bouwmogelijkheden van gronden vastgelegd in de voorschriften en op de plankaart. Discussie over de inhoud van een bestemmingsplan vindt plaats tijdens de planvoorbereiding. De motivering van afwegingen en keuzes is te vinden in de toelichting van het bestemmingsplan. Een belangrijk onderdeel van de planvoorbereiding is de inspraak. Als een bestemmingsplan onherroepelijk is geworden, dan is de discussie over de inhoud van het plan afgerond en dienen overheid en burgers zich aan het plan te houden. Gebruik en/of bouwen dat niet in overeenstemming is met de plankaart en/of de voorschriften is dan in strijd met het geldende bestemmingsplan. De zorg dat situaties gedurende de planperiode in overeenstemming zijn en blijven met het geldende bestemmingsplan valt onder het begrip handhaving.

Handhavingsbeleid Alphen aan den Rijn

De gemeente Alphen aan den Rijn geeft met haar integrale handhavingsbeleid richting aan de uitvoering van toezicht en handhaving binnen haar gemeentegrenzen. Het handhavingsbeleid is door het college vastgesteld en betreft onder andere toezicht en handhaving van de ruimtelijke- en bouwregelgeving. Door middel van het handhavingsbeleid wordt uitvoering gegeven aan de bevoegdheden op grond van artikel 125 Gemeentewet en Hoofdstuk 5 van de Algemene wet bestuursrecht. Het beleid wordt jaarlijks vertaald in een handhavings(uitvoerings)programma. Hiermee wordt duidelijk hoe de doelen uit het beleid zijn vertaald en dat de gemeente niet handhaaft-om-het-handhaven.

Het gemeentelijke handhavingsbeleid beschrijft de algemene uitgangspunten die Alphen aan den Rijn stelt ten aanzien van handhaving. Daarom wordt in dit bestemmingsplan verwezen naar dit integrale beleid en de jaarlijkse handhavingsprogramma's. In deze paragraaf staan de belangrijkste elementen uit het gemeentebrede handhavingsbeleid weergegeven.

De uitvoering van toezicht en handhaving (richting gegeven met het handhavingsbeleid) heeft tot doel het naleven van wetten, regels, vergunningen en normen te bewerkstelligen. Het werkterrein van de gemeentelijke handhaving is zo omvangrijk dat teneinde effectief en verantwoord te handelen, beleid ten aanzien van de handhaving nodig is. Het handhavingsbeleid geeft een richtinggevend kader voor toezicht en handhaving van bestemmingsplannen. Het handhavingsbeleid is openbaar en zal waar mogelijk actief uitgedragen worden door de gemeente. Hierdoor weten burgers, inrichtingen en andere gebruikers van

Alphen aan den Rijn hoe de gemeente de handhaving heeft georganiseerd en hoe zij optreedt tegen overtreders van gestelde regels.

De uitvoering van toezicht en handhaving vindt plaats op basis van (bestuurlijk) vastgestelde prioriteiten die planmatig, programmatisch, meetbaar en uitvoerbaar zijn. De uitgangspunten die Alphen aan den Rijn aan de uitvoering stelt zijn:

- Scheiding vergunningverlening en handhaving;
- Integrale handhaving;
- Handhaving is gericht op naleefgedrag;
- Gestelde regels moeten gehandhaafd worden;
- Programmatisch handhaven;
- Handhaving vindt plaats volgens vastgestelde strategieën en werkwijzen;
- Gedogen is uitzondering (gekwalificeerd gedogen).

Om prioriteiten te stellen in de hoeveelheid handhavingstaken zijn de volgende zes weegfactoren belangrijk voor de gemeente Alphen aan den Rijn:

1. Duurzaamheid, natuur en milieu;
2. Gevolgen moeilijk omkeerbaar / onevenredige kosten / financieel risico;
3. Maatschappelijk belang / leefomgeving;
4. Overlast / hinder en klachten;
5. Risico op persoonlijk letsel / veiligheid;
6. Risico voor de volksgezondheid.

Handhaving in Aarlanderveen

Bij toezicht en handhaving in Aarlanderveen zijn primair twee afdelingen van de gemeente betrokken. Dat zijn de afdeling Stadsbeheer (unit Toezicht en handhaving Openbaar Gebied, THOG) en de afdeling Ruimtebeheer (unit Inspectie). De werkzaamheden betreffen:

- a. Toezicht en handhaving in het openbaargebied;
- b. Handhaven van de bestaande gebouwde situaties;
- c. Het voeren van bouwtoezicht tijdens de ontwikkeling van nieuwe deelgebieden en andere nieuwe bouwwerkzaamheden.

De overgangsbepalingen die leidend zijn voor de handhaving zijn in de voorschriften van het bestemmingsplan opgenomen.

7 ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID

Het onderhavige bestemmingsplan heeft overwegend een consoliderend karakter. Nader onderzoek naar de economische uitvoerbaarheid kan in dit kader achterwege blijven.

Voor de ontwikkelingsgebieden binnen het bestemmingsplangebied geldt dat voor de daadwerkelijke uitvoering een financiële onderbouwing van haalbaarheid aanwezig moet zijn. Hierdoor zullen de kosten en opbrengsten van de uitvoering van dit bestemmingsplan met elkaar in evenwicht zijn.

8 MAATSCHAPPELIJKE UITVOERBAARHEID

8.1 Inspraak

Het voorontwerp bestemmingsplan Aarlanderveen heeft in het kader van de inspraakprocedure conform de Wet op de Ruimtelijke Ordening vanaf 22 februari 2007 tot en met 5 april 2007 voor een ieder ter inzage gelegen. Tevens is op 6 maart 2007 een informatieavond gehouden.

Er zijn 36 reacties ingediend. Een aantal reacties is door meerdere personen ondertekend. In de bij het bestemmingsplan behorende inspraaknota is een overzicht van de insprekers, hun reacties en de beoordeling van deze reacties door burgemeester en wethouders opgenomen.

**Behoort bij besluit van de raad van de gemeente Alphen aan den Rijn van
27 november 2008, raadsbesluitnr 84,
de griffier,**