

GEMEENTE ALPHEN AAN DEN RIJN

BESTEMMINGSPLAN PRINS HENDRIKSTRAAT 2005



Behoort bij besluit van de raad der gemeente
Alphen aan den Rijn, van 21 APR. 2005, nr 47
De griffier,

E.J. de Gruijter

GEMEENTE ALPHEN AAN DEN RIJN

BESTEMMINGSPLAN

PRINS HENDRIKSTRAAT 2005

Inhoud

- A. Toelichting, gedateerd mei 2005.
- B. Voorschriften, gedateerd mei 2005.
- C. Plankaart, schaal 1:1.000, tekeningnummer 085001-11.s01/s02, gedateerd mei 2005.

POUDEROYEN
compagnions
vormgeving van stad en land bv

St. Stevenskerkhof 2 postbus 156 6500 AD Nijmegen
telefoon 024 - 3 22 45 79 telefax: 024 - 3 24 12 40
e-mail: info@pouderoyen.nl www.pouderoyen.nl



GEMEENTE ALPHEN AAN DEN RIJN

BESTEMMINGSPLAN

PRINS HENDRIKSTRAAT 2005

Toelichting

INHOUDSOPGAVE

1. INLEIDING.....	3
1.1. LIGGING PLANGEBIED.....	3
1.2. VIGERENDE BESTEMMINGSPLANNEN	3
1.3. MOTIVERING BESTEMMINGSPLAN.....	3
1.4. KORTE BESCHRIJVING VAN DE INHOUD VAN DE TOELICHTING	4
2. KARAKTERISTIEK PLANGEBIED	5
2.1. ARCHEOLOGIE PRINS HENDRIKSTRAAT ALPHEN AAN DEN RIJN	5
2.2. PRINS HENDRIKSTRAAT- GOUWSLUISEWEG.....	8
2.3. RUIMTEGEBRUIK NOORDELIJK DEEL	10
2.4. RUIMTELIJKE OPBOUW ZUIDELIJK DEEL.....	12
2.5. FUNCTIONELE OPBOUW	13
2.6. SAMENVATTENDE CONCLUSIES	14
3. OPGAVE VOOR DE TOEKOMST.....	15
3.1. WONEN IN DE WIJK: CONSERVEREN	15
3.2. WONEN EN WERKEN: DYNAMIEK	16
3.3. WONEN AAN DE RIJN: TRANSFORMATIE	16
3.4. MAATSCHAPPELIJKE FUNCTIES: FLEXIBILITEIT	16
3.5. MONUMENTEN.....	17
3.6. VERKEER	17
4. UITWERKING BEHEERSREGELING.....	18
4.1. CULTUURHISTORISCH WAARDEVOLLE GEBOUWEN	18
4.2. WOONDOELEINDEN (ARTIKEL 4).....	22
4.3. DIENSTVERLENING	27
4.4. BEDRIJVEN	30
4.5. OPENBARE RUIMTEN.....	31
5. UITWERKING ONTWIKKELINGSGEBIEDEN.....	36
5.1. VERNIEUWING VAN OUDE BEBOUWINGSLINT.....	36
5.2. ONTWIKKELINGSGEBIED: REEDS VASTSTAANDE ONTWIKKELINGEN	37
5.3. ONTWIKKELINGSGEBIED: NIEUWE PROJECTEN VIA WIJZIGING	39
5.4. UITWERKINGSBEVOEGDHEID PRINS HENDRIKSTRAAT 61 T/M 67	47
6. MILIEU	49
6.1. OVERZICHT MILIEU-ASPECTEN	49
6.2. BODEM	50
6.3. WATERPARAGRAAF	52
6.4. MILIEU	55
6.5. WEGVERKEERSLAWAAI	57
6.6. ARCHEOLOGIE	60
7. JURIDISCHE SYSTEMATIEK.....	62
7.1. OPBOUW VAN DE VOORSCHRIFTEN	62
7.2. WIJZE VAN TOETSEN	62

7.3.	ARTIKELGEWIJZE BESPREKING	63
7.4.	HANDHAVING	65
8.	UITVOERBAARHEID	66
8.1.	INSPRAAK	66
8.2.	VOOROVERLEG ARTIKEL 10 BRO	66
8.3.	ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID.....	71

1. INLEIDING

1.1. Ligging plangebied

Het plangebied van het bestemmingsplan "Prins Hendrikstraat 2005" ligt in het zuidoostelijk deel van het centrumgebied en op de westelijke oever van de Rijn (de Hoge Zijde). Het plangebied wordt begrensd door

- de Oude Rijn aan de noordzijde;
- de Gouw aan de oostzijde;
- de Swaenswijkbrug en de Stationsstraat in het noordwesten;
- de spoorlijn Alphen aan den Rijn-Utrecht in het westen;
- de Goudse Schouw aan de zuidzijde.

1.2. Vigerende bestemmingsplannen

Voor het plangebied gelden met name de volgende bestemmingsplannen:

- "Conradstraat 1979" (1981);
- "Prins Hendrikstraat I" (1985);
- "Prins Hendrikstraat II" (1988).

1.3. Motivering bestemmingsplan

In het rapport "Alphen, Stad in het Groene Hart, toekomstvisie Alphen aan den Rijn" (1994) wordt als centrale element van het ruimtelijk toekomstbeeld "het vormgeven van de oriëntatie op de Rijn oevers en het meer differentiëren van woonmilieus" genoemd.

Voor de Rijn oevers worden de volgende ontwikkelingen voorgesteld:

- langs de Rijn keert het idee van het compacte centrum en het groene woongebied terug;
- langs het noordwestelijk en het zuidoostelijk deel van de rivier overheersen groene oevers;
- het gedeelte in en vlakbij het centrum wordt ontwikkeld als "stedelijke rivier" met compacte bebouwing, kaden en pleinruimten.

In de "Visie op vitaliteit" (1999) wordt als één van de speerpunten voor uitbreiding en stedelijke versterking het ontwikkelen van een integrale visie voor de oevers van de Oude Rijn genoemd. Deze visie dient gericht te zijn op kwaliteitsverbetering van beide oevers en hun directe omgeving.

De vele bouwinitiatieven in de Oude Rijnzone en de Prins Hendrikstraat vragen - in het verlengde van de voornoemde uitgangspunten - om een visie op het ruimtelijk beleid voor deze zone. De Prins Hendrikstraat - één van de oude dijkstraten - maakt een belangrijk onderdeel uit van de historische en ruimtelijke ontwikkeling van Alphen aan den Rijn. In dit gebied hebben zich in de loop der tijd naast woningen ook kleinschalige functies gevestigd, zoals kantoren, winkeltjes en kleinschalige horeca.

Het gebied is sterk in (her)ontwikkeling. Vele bedrijven hebben inmiddels plaatsgemaakt voor woningen. Het merendeel van het plangebied heeft momenteel een woonfunctie. Er zijn ruimtelijke verschillen tussen het noordelijk deel (ten noorden van de Maasstraat) en het zuidelijk deel (de Gouwsluis).

Hoofddoelstelling van het voorliggend bestemmingsplan is het kunnen beschikken over een adequate planologische regeling, waarin het meest recente ruimtelijk beleid in juridisch bindende vorm is neergelegd. Tevens wordt hiermee een kader gecreëerd voor met name het beheer van de bestaande, te handhaven bebouwing(ssstructuren). Doel van het voorliggend bestemmingsplan is dan ook het verkrijgen van een actueel planologisch-juridische regeling met bindende regels voor gemeente, exploitanten en andere gebruikers van het gebied.

1.4. Korte beschrijving van de inhoud van de toelichting

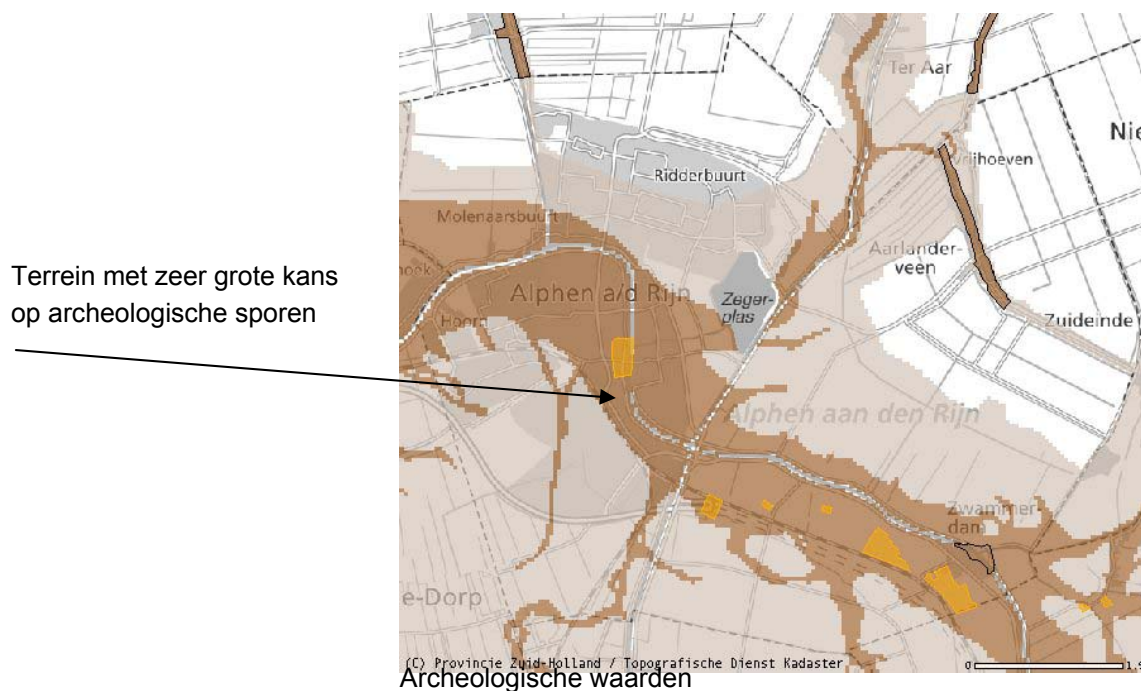
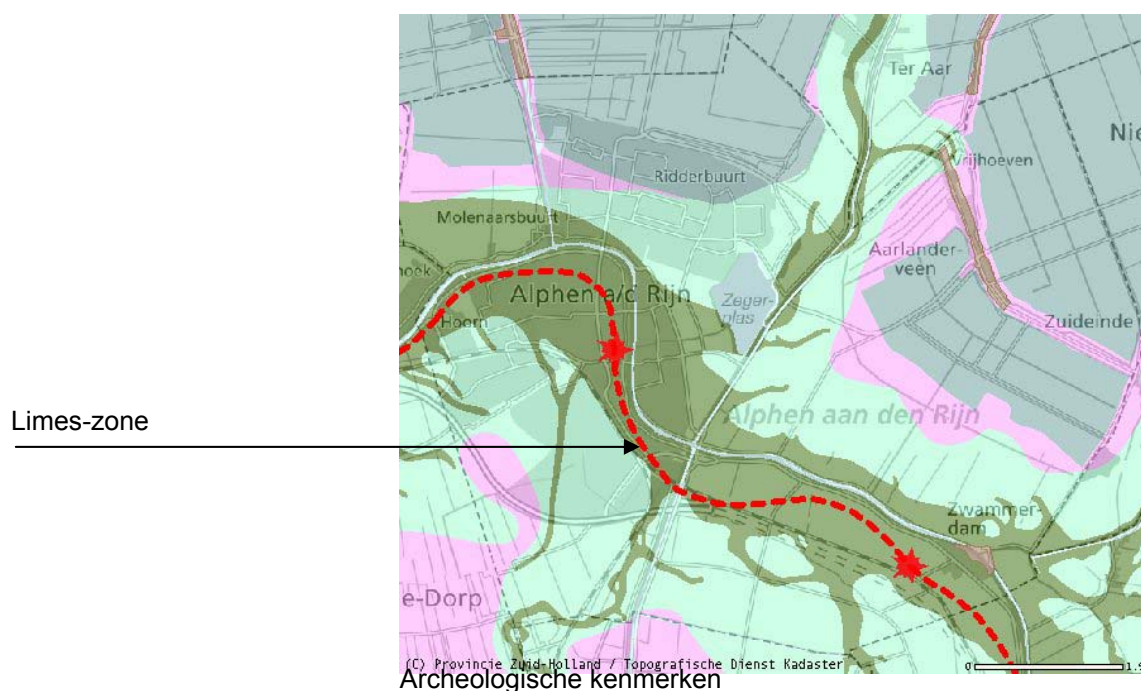
In de voorliggende toelichting komen achtereenvolgens de volgende aspecten aan de orde:

- een beschrijving van het plangebied (hoofdstuk 2). In dit hoofdstuk wordt een kenschets gegeven van de opbouw en de aanwezige waarden;
- opgave voor de toekomst (hoofdstuk 3). Het beleidskader wordt vooral gevormd door de gemeentelijke uitgangspunten ten aanzien van de ruimtelijke en functionele ontwikkeling van het plangebied;
- uitwerking beheersgebieden (hoofdstuk 4). In twee zones ligt het accent sterk op beheer van de huidige situatie. Deze worden in dit hoofdstuk beschreven;
- uitwerking ontwikkelingsgebieden (hoofdstuk 5). In dit hoofdstuk wordt ingegaan op de zones waar een meer ontwikkelingsgericht beleid wordt voorgestaan;
- milieuaspecten (hoofdstuk 6). In dit hoofdstuk wordt ingegaan op de milieuaspecten van het onderhavig plangebied;
- juridische systematiek (hoofdstuk 7). In dit hoofdstuk wordt kort aangegeven hoe de voorschriften en plankaart moeten worden gelezen;
- uitvoerbaarheid (hoofdstuk 8). In dit hoofdstuk wordt ingegaan op de resultaten van het gevoerd maatschappelijk overleg.

2. KARAKTERISTIEK PLANGEBIED

In dit hoofdstuk volgt de kenschets van de bestaande situatie. Doel van deze kenschets is inzicht te krijgen in de sterke en zwakke punten. Dit legt de basis voor het beheers- en ontwikkelingsbeleid in de komende planperiode.

2.1. Archeologie Prins Hendrikstraat Alphen aan den Rijn Provinciaal beleid



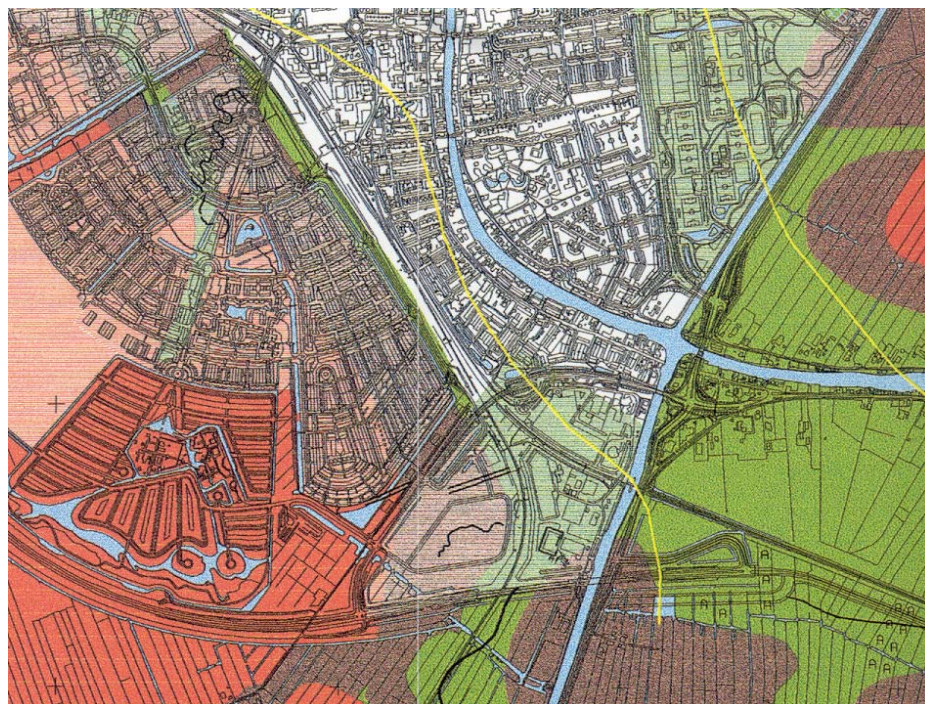
Door de provincie Zuid-Holland zijn in samenwerking met de Rijksdienst voor de Monumentenzorg onder meer de archeologische en cultuurhistorische waarden van de gehele gemeente Alphen aan den Rijn geïnventariseerd.

Uit de bij deze inventarisatie gevoegde kaarten blijkt, dat:

- het gehele onderhavige plangebied deel uit maakt van terrein met zeer grote kans op archeologische sporen;
- de lijn Prins Hendrikstraat-Gouwsluisseweg is aangemerkt als limeszone (voormalige grens Romeinse Rijk)

Gemeentelijk beleid

De gemeente Alphen aan den Rijn heeft in februari 2001 een archeologische inventarisatie uitgevoerd voor het grondgebied van de gemeente. Archeologische belangen wegen steeds zwaarder mee binnen de ruimtelijke ordening. Dit toenemende belang komt onder andere naar voren in de nota Belvédère. Voorwaarde voor het kunnen meewegen van archeologische belangen in de ruimtelijke ordening is, dat deze belangen in beeld zijn gebracht. Hiertoe is de archeologische inventarisatie uitgevoerd.



De bodemgesteldheid in het plangebied is niet bekend. De oorzaak hiervoor is dat het gebied reeds bebouwd was ten tijde van de vervaardiging van de geraadpleegde bodemkaarten.

Wel is bekend dat een gedeelte van het plangebied samenvalt met de stroomrug Oude Rijn. Redelijkerwijs mag aangenomen worden dat de

bodem van het plangebied oorspronkelijk uit kleiafzettingen bestaat. Boringen waarbij klei is aangetroffen bevestigen dat vermoeden. In het plangebied is een aantal vondsten gedaan. Deze dateren voornamelijk uit de Romeinse Tijd (van 12 voor Chr. tot het jaar 400). Daarnaast loopt door het plangebied het tracé van een Romeinse weg. Sporen van deze weg zijn omstreeks 1979 aangetroffen in het talud van een destijds aangelegde sloot (JAH '79-'80). Ook in de Stationsstraat zijn vondsten gedaan. Omstreeks 1949 zijn bij de aanleg van riolering fragmenten Romeins aardewerk gevonden (KDE '49).



Tijdens grondwerkzaamheden voor een nieuwbouwproject zijn in 1996 in de Prins Hendrikstraat ter hoogte van nummer 156 resten gevonden van Romeins bouw materiaal en gebruiksaardewerk (HVA '96). Tevens werden funderingsresten aangetroffen uit de zestiende tot en met de twintigste eeuw.



De archeologische inventarisatie is vertaald naar een archeologische waardering. Deze bestaat uit archeologisch waardevolle gebieden, gebieden met (hoge) archeologische verwachting en gebieden met lage archeologische verwachting. Het plangebied is gewaardeerd als gebied met hoge archeologische verwachting. Gedeelten van het plangebied zijn aangemerkt als archeologische waardevolle gebieden. Deze gebieden zijn op vorenstaand kaartfragment weergegeven met de nummers 7 en 10.

Ter plaatse van nummer 7 (Hoge Rijndijk-Alphen) bestaat de verwachting dat er laat- en post-middeleeuwse bewoningsporen, buitenplaatsen en vroege industrie kan worden aangetroffen. Op basis van historische kaarten is de begrenzing van het gebied gekozen op 100 meter achter de Rijndijk, maar de feitelijk begrenzing is afhankelijk van de situatie ter plekke. In de huidige situatie is het gebied vrijwel volledig bebouwd, maar tijdens diverse opgravingen zijn losse vondsten gedaan. Voorafgaand aan bodemingrepen dient een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd te worden en eventuele graafwerkzaamheden dienen archeologisch begeleid te worden.

De tweede archeologische waardevolle zone, nummer 10, betreft de Schans bij Gouwsluis. Naar verwachting worden hier sporen van een omgracht verdedigingswerk uit de zestiende eeuw aangetroffen. De begrenzing is tot stand gekomen op basis van historische kaarten en ligt ter hoogte van de huidige Baljuwstraat. Het gebied is vrijwel geheel bebouwd, maar de grachtvulling is waarschijnlijk nog aanwezig. Voorafgaand aan bodemingrepen dient een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd te worden.

2.2. Prins Hendrikstraat- Gouwsluiseweg

Uit een vergelijking van de topografische kaart van rond 1850 met de huidige situatie blijkt, dat de volgende planelementen cultuurhistorische waarden hebben:

- de rivier de Oude Rijn. De loop van deze rivier komt overeen met de huidige situatie;
- de in noordzuid richting lopende Gouwe. Ook deze watergang komt in de huidige situatie overeen met het oorspronkelijke beloop;
- de Prins Hendrikstraat en de Gouwsluiseweg. Deze zuidoostelijke uitvalsweg van Alphen aan den Rijn was indertijd reeds volledig aanwezig;
- tussen de dijk en de rivier bevond zich beplanting met incidentele bebouwing. Dit betekent, dat deze zone een besloten, groen beeld had. In de huidige situatie zijn in enkele delen van deze zone het oorspronkelijk sfeerbeeld nog duidelijk aanwezig;
- aan de zuidzijde van de Prins Hendrikstraat bevond zich een open weidelandschap met enige bebouwing en beplanting. Deze

bebouwing en het landschapsbeeld zijn - als gevolg van de stedelijke ontwikkeling - inmiddels volledig verdwenen.

Binnen deze gehele zone komen de volgende panden voor, die als rijks, provinciaal en/of als gemeentelijk monument kunnen worden gekwalificeerd:

- Molen De Eendracht rijksmonument
- Prins Hendrikstraat 120 rijksmonument
- Prins Hendrikstraat 122 rijksmonument
- Gouwsluiseweg 46 gemeentelijk monument

In de huidige situatie is de oorspronkelijke sfeerbeleving op onderdelen nog wel herkenbaar. Op diverse plaatsen heeft een vernieuwing van de bebouwing plaatsgevonden met hoogwaardige, modern vormgegeven woningbouw. Deze bestaat uit geschakelde woningen en appartementen. Op enkele locaties zijn vergelijkbare bouwplannen ontwikkeld. Deze zijn inmiddels goedgekeurd, maar worden op korte termijn gerealiseerd.



Onduidelijke beëindiging Gouwsluiseweg

De oorspronkelijke bebouwing en tuinen vormen nu "kleine parels" in dit lint. Deze parels dienen in de toekomst behouden te blijven, daar hiermee als het ware het heden en het verleden met elkaar gemengd worden. In dit totale beeld neemt "Gouwsluis" een bijzondere plek in. De lange dijk eindigt hier op de Gouwe. De Gouwe vormt een zware ruimtelijke barrière. Ook mist de Gouwsluiseweg hierdoor een heldere ruimtelijke beëindiging. Juist op dit punt kan zich een mogelijke herontwikkeling voordoen door het wellicht vervallen van het gebruik van het pand Gouwsluiseweg nr. 4 (na verhuizing Provinciale Waterstaat). Gelet op de ruimtelijke betekenis en het feitelijk gebruik van dit pand wordt voorsnog van een positieve bestemming uitgegaan. Door middel van een wijzigingsbevoegdheid wordt de eventuele herontwikkeling mogelijk gemaakt.



Sfeerbeeld Prins Hendrikstraat

Het openbaar gebied van de gehele route "Prins Hendrikstraat-Gouwsluisseweg" heeft geen eenduidige vormgeving. Mede hierdoor vormt dit lijnelement geen "bindende factor" voor de ter weerszijden van deze lijn aanwezige bebouwing en woonbuurten.

Conclusie

De gehele lintbebouwing langs de Prins Hendrikstraat en de Gouwsluisseweg heeft nog diverse oorspronkelijke waarden. Op verschillende plaatsen doen zich of kunnen zich nog ontwikkelingen voordoen. Dit geeft deze gehele zone een grote mate van dynamiek.

2.3. Ruimtegebruik noordelijk deel



Sfeerbeeld noordelijke woonbuurt

De woonwijk is vanuit het centrum in zuidelijke richting ontwikkeld. De start van deze ontwikkeling is in 1890 gegeven met de aanleg en bebouwing van de Stationsstraat. De ontwikkeling is min of meer

afgerond rond 1960. Het ruimtelijk beeld van deze buurt komt sterk overeen met de lange ontwikkelingstijd. De volgende kenmerken kunnen worden genoteerd:

- vòòr 1940 vond een merendeels pandgewijze ontwikkeling plaats in het gebied tussen de Stationsstraat en het Hazeveld. Ondanks deze bouwwijze is ook bij geschakelde bebouwing het individuele pand goed herkenbaar;
- na 1940 werd - mede onder invloed van de wederopbouw - meer seriematig gebouwd. Vanaf de Vorselenburgstraat tot de Maasstraat zijn min of meer gelijkvormige woningen in geschakelde vorm gerealiseerd (rijenbouw);
- deze ontwikkelingen vonden plaats langs doorgaande woonstraten, die overwegend haaks op de Prins Hendrikstraat zijn gesitueerd en met korte dwarsstraten onderling zijn verbonden;
- de bouwblokken zijn overwegend gesloten. Alleen aan de zuidkant van de Vorselenburgstraat bevindt zich een open binnenterrein. Op dit terrein is een speeltuinvereniging gevestigd. Deze voorziening heeft niet alleen een ruimtelijke, maar ook een maatschappelijke functie;
- bijzonder kenmerk van deze noordelijke buurt is de in één van de bouwblokken geïntegreerde basisschool. Deze bevindt zich tussen de Zaalbergstraat en de Torenstraat. Deze school benadrukt de "stedelijke sfeer" van deze uitbreiding;
- de woonstraten hebben over het algemeen een smal, minimaal profiel. Dit wordt versterkt door de plaatsing van de bebouwing met de voorgevel grenzend aan de verhardingen in het openbaar gebied. Vooral de Torenstraat heeft een kleinschalig, stenig karakter;



- langs de westrand (Conradstraat) en het Hazeveld is een meer representatieve bebouwing aanwezig. Deze wordt stedenbouwkundig gemarkeerd door centrale, brede groene ruimte in het Hazeveld. De bebouwing bestaat grotendeels uit vrijstaande en halfvrijstaande woningen. De vormgeving is individueel en opgezet volgens de in de

dertiger jaren gebruikelijke zorgvuldige detaillering van kappen, gootlijsten en andere gezichtsbepalende gevelementen. Met name het Hazeveld vormt één van de kenmerkende, structuurbepalende ruimten in deze buurt;

- de ontsluitingsstructuur van het noordelijk deel van deze woonbuurt is eenvoudig. De hoofdontsluiting vindt vanaf de Conradstraat en het Hazeveld plaats, alsmede vanaf de Prins Hendrikstraat. De woonstraten verbinden beide straten op een eenduidige wijze.

Conclusie

Deze gehele woonbuurt kan ruimtelijk-structureel als afgerond worden beschouwd. Er heeft reeds een maximale verdichting van de bebouwingsstructuren plaatsgevonden. Met andere woorden, voor deze gehele woonbuurt wordt van een sterk consoliderend beleid uitgegaan.

2.4. Ruimtelijke opbouw zuidelijk deel

Het gebied ten zuidoosten van de Maasstraat tot aan de Gouwsluis is vanaf 1960 tot aan het eind van de jaren '80 ontwikkeld. Deze gehele woonbuurt bestaat overwegend uit grondgebonden eengezinswoningen. Deze zijn geschakeld gebouwd.



Impressie Nieuwedijk

Op enkele plekken zijn appartementen gerealiseerd. Eén van deze complexen bevindt zich aan de kruising tussen de Conradstraat en de Nieuwedijk. Dit uit 6 bouwlagen bestaand gebouw markeert ruimtelijk de externe ontsluitingsweg van het onderhavig plangebied. Ruimtelijk heeft het zuidelijk plandeel de volgende kenmerken:

- de woningen zijn straatgericht gebouwd en maken deel uit van gesloten bouwblokken;
- de woningen staan overwegend dicht uit de rand van het openbaar gebied (korte voortuinen);

- de woningen hebben wel redelijk diepe achtertuinen, die daarmee mede voorzien in de behoefte aan privé groen;
- het openbaar groen concentreert zich vooral in de buitenranden van de woonbuurt en heeft deels het karakter van "verkeersgroen" (ruimtelijke begeleiding van respectievelijk de Conradstraat en de Goudse Schouw);
- buurt- en speelgroen is in beperkte mate aanwezig (alleen op het binnenblok tussen de Gravenstraat en de Prinsenlaan bevindt zich een kleine gemeenschappelijke speelplek voor de jonge kinderen);
- de bebouwing in het gebied tussen de Maasstraat en de Nieuwedijk bestaat overwegend uit platte daken (twee bouwlagen, langs de Conradstraat drie bouwlagen). Mede gelet op de beperkte grootte van de woningen is op enkele plaatsen een derde bouwlaag gerealiseerd. Deze opbouwen zijn duidelijk waarneembaar. Met deze opbouwen moet echter voorzichtig worden omgesprongen. Deze kunnen immers leiden tot een sterke verenging van het stedenbouwkundig profiel. Tevens kan door een wisselende vormgeving een rommelig straatbeeld ontstaan;
- in het gebied tussen de Nieuwedijk en de Baljuwstraat is een meer kleinschalig woningtype gerealiseerd met vaak een grote goothoogte (drie bouwlagen, circa 8 meter) aan de voorzijde en een lage goothoogte (één bouwlaag, circa 3 meter) aan de achterzijde. Deze lage hoogte draagt mede bij tot een zekere ruimtebeleving van de binnenterreinen.

Conclusie

Deze woonbuurten zijn volledig bebouwd en kunnen ruimtelijk als afgerond worden beschouwd. De ontwikkelingen concentreren zich op de individuele uitbreiding van de woningen.

2.5. Functionele opbouw

In de afgelopen decennia zijn de niet-woonfuncties geleidelijk uit het gebied verdrongen. Dit betekent dat het functioneel accent momenteel sterk op het wonen ligt. Enkele bedrijfspanden zijn recent afgebroken om plaats te maken voor woningbouw. Met betrekking tot het functioneel patroon kan het volgende worden opgemerkt:

- detailhandel:
Winkels komen nagenoeg niet meer voor. Er bevinden zich alleen nog enkele specifieke vormen van detailhandel (fotohandel e.d.). Dit betekent, dat de bewoners aangewezen zijn op het aangrenzende centrum van Alphen aan den Rijn. Gelet op de geringe afstand tussen beide gebieden is dit niet bezwaarlijk.
- horeca.
In het noordelijk plandeel bevinden zich langs de Prins Hendrikstraat enkele horecabedrijven. Het betreft een café en een cateringbedrijf op de hoekpunten van straten. In het zuidelijk deel bevindt zich een aantrekkelijk horecapunt in de molen De Eendracht;

- recreatie.
In de wijk bevindt zich een buurtgerichte speeltuin, alsmede enkele voorzieningen voor de gehele stad (fitnesscentrum en de dansschool).
- maatschappelijke voorzieningen.
Langs de Prins Hendrikstraat bevindt zich een kerk (gebouw met een zakelijke uitstraling). Langs de Maasstraat bevindt zich het terrein van het Woutershof en Zonnehof. Beide zijn dagcentra voor verstandelijk gehandicapten. Deze voorzieningen markeren ruimtelijk de overgang tussen de twee woonbuurten. Naast deze voorzieningen bevinden zich aan de noordkant van het plangebied een basisschool en twee kinderdagverblijven. Deze laatste liggen op loopafstand van niet alleen het centrum, maar ook van het station en vervullen een belangrijke maatschappelijke functie.
- zakelijke dienstverlening.
Verspreid over de zone langs de Rijn komt kleinschalige zakelijke dienstverlening voor. Deze functie is vooral gehuisvest in grotere panden, die in de loop der tijden de oorspronkelijke (woon of agrarische) functie hebben verloren.
- ambachtelijke en industriële bedrijvigheid.
In het plangebied komt geen industriële bedrijvigheid voor. Langs de Prins Hendrikstraat komen nog enkele min of meer ambachtelijke bedrijven voor (onder meer een garagebedrijf, een drukkerij en een veevoederhandel). Dit laatstgenoemd bedrijf wordt op korte termijn ter plaatse gesaneerd en vervangen door woningbouw.

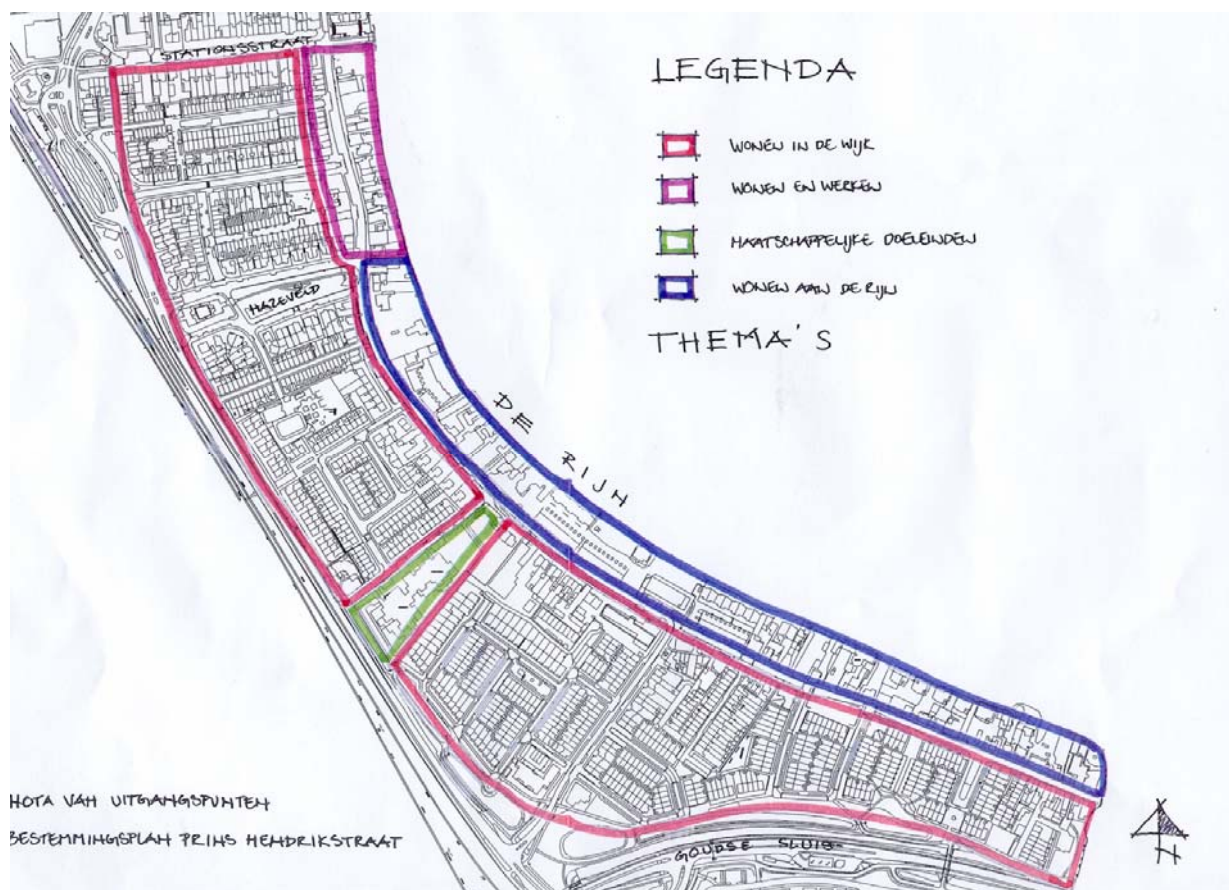
2.6. Samenvattende conclusies

Het plangebied heeft een aantrekkelijke ruimtelijke structuur en een eenduidige functionele opbouw. De Prins Hendrikstraat en de Gouwsluisweg vormen de ruimtelijke spil, waaromheen diverse deelgebieden zijn gegroepeerd. Vanuit de kenschets van de bestaande situatie kunnen de volgende conclusies worden afgeleid:

- *Cultuurhistorie*
Aandacht voor het behoud van de nog oorspronkelijke kenmerken. Dit betreft met name enkele monumentale panden en de bijbehorende groene ruimten in de zone tussen de dijk en de Rijn.
- *Ruimtelijke opbouw.*
Het gehele plangebied is ruimtelijk afgerond. Op grond van de ouderdom en de aard van de bebouwing zal zich in de zone langs de Prins Hendrikstraat en de Gouwsluisweg nog een proces van stedelijke vernieuwing voortzetten.
- *Functionele opbouw.*
Verdere concentratie van woningbouw. Ter verlevendiging van het woonmilieu is de ontwikkeling van aan woningbouw verbonden functies gewenst.

3. OPGAVE VOOR DE TOEKOMST

Door de gemeenteraad is ten aanzien van de ontwikkeling van het voorliggend bestemmingsplan de volgende opgave geformuleerd.



3.1. Wonen in de wijk: conserveren

In het plangebied zijn verschillende samenhangende buurten te onderscheiden met elk een eigen sfeer. Deze samenhang is ontstaan in de tijdsperiode, waarin de buurt is ontwikkeld. Er worden twee woonbuurten onderscheiden:

1. omgeving Prins Hendrikstraat;
2. omgeving Gouwsluis.

Gekozen wordt voor een conserverend beleid. Dat wil zeggen, dat de woonfunctie zoveel mogelijk versterkt zal worden binnen de beschreven karakteristieken (zie hoofdstuk 2). Nieuwe ontwikkelingen (behalve aan-huis-gebonden beroepen) met een andere dan woonfunctie worden geweerd. Uitgangspunt is wel, dat bestaande bedrijven en kantoren gehandhaafd worden. Dit geldt niet voor de situaties waar reeds bekend is, dat deze activiteiten binnen een periode van 10 jaar zullen beëindigen. Voor die situaties wordt een herontwikkelingsregeling opgenomen.

3.2. Wonen en werken: dynamiek

Het noordelijk deel van het plangebied rondom de Prins Hendrikstraat sluit aan op het centrum van Alphen aan den Rijn. Een verdere intensivering van de combinatie van wonen en functies maakt deze zone dynamisch. De aanloop naar het centrum krijgt meer gestalte door menging van wonen met functies. Deze intensivering houdt in dat wonen met functies als kleinschalige kantoren, kappers, makelaars e.d. kan worden gemengd. Vanwege de kleinschaligheid kan op voorhand worden gesteld, dat dit geen gevolgen zal hebben voor de parkeerdruk.

3.3. Wonen aan de Rijn: transformatie

De resterende zone tussen de Prins Hendrikstraat en de Rijn maakt deel uit van de historische lintbebouwing van Alphen aan den Rijn. Aangezien de meeste bedrijven wegens ruimtegebrek en een slechte bereikbaarheid zich elders in de stad vestigen, komen in de toekomst in deze zone steeds meer locaties beschikbaar ten behoeve van nieuwe ontwikkelingen. Voor dit gebied betekent dit een geleidelijke transformatie van werk- naar woonfuncties. Versterking van de relatie met de Rijn staat hierbij centraal. Dit betekent enerzijds dat de bebouwing zich primair richt op de dijkstraat en daar waar de kaveldiepte het toelaat is de ontwikkeling van op de Rijn georiënteerde bebouwing mogelijk. Voorwaarde hierbij is dat de "achterbebouwing" voldoende "voorkantkwaliteiten" aan de Rijnzijde krijgt en dat de visuele relatie met het water door middel van nieuwe zichtlijnen wordt versterkt. Er hoeft - in tegenstelling tot de openbare oevers in het centrum - niet direct een functionele relatie met het water te worden gecreëerd. De blijvende bedrijvigheid zal in het plan worden ingepast. In de toekomst kunnen ook deze locaties eventueel plaatsmaken voor woningbouw. Deze zijn geregeld door middel van een wijzigingsbevoegdheid.

3.4. Maatschappelijke functies: flexibiliteit

In het plangebied komen enkele maatschappelijke functies voor. Het betreft onder meer de terreinen van de Woutershof en de Zonnehof aan de Maasstraat. Eén van deze dagcentra voor verstandelijk gehandicapten verhuist in de toekomst naar een locatie elders in de gemeente Alphen aan den Rijn.

Dit gebied betreft een strategische ligging tussen twee buurten. Door deze centrale ligging en de aanwezige fysieke ruimte is het zinvol deze locatie ook in de toekomst voor maatschappelijke functies te gebruiken. Zo ontstaat er enerzijds ruimte in de behoefte naar toekomstige functies (flexibiliteit), anderzijds kan het gebied hierbij haar groene karakter behouden. De huidige gebouwen kunnen worden hergebruikt, aangepast of worden vervangen door nieuwbouw. Het karakter van een gebouw in een groene omgeving blijft hierbij vooropstaan. Het is daarom van belang dat het terrein rondom een grotere betekenis krijgt voor de woningen aan de Maasstraat.

3.5. Monumenten

In het plangebied bevinden zich enkele monumenten. Het beleid van de gemeente is deze te behouden en te beschermen met het behoud van de specifieke karakter en materiaal-/kleurgebruik. In het bestemmingsplan zijn deze monumenten als zodanig aangegeven.

3.6. Verkeer

De Conradstraat is één van de zuidelijke invalswegen van het centrum en heeft een doorgaand karakter. De inrichting en de beeldkwaliteit van de weg (geluidsscherm) laten sterk te wensen over. Het bestemmingsplan maakt een eventuele herinrichting van de weg in de toekomst mogelijk.

4. UITWERKING BEHEERSREGELING

In dit hoofdstuk wordt de beheersregeling van het onderhavig bestemmingsplan nader gemotiveerd.

4.1. Cultuurhistorisch waardevolle gebouwen

Algemeen



Impressie karaktervol pand

In het plangebied bevinden zich diverse cultuurhistorisch waardevolle panden. Deze geven een duidelijke verwijzing naar de ontstaansgeschiedenis van dit deel van Alphen aan den Rijn. Het is van belang dat het uitwendig karakter van deze bebouwing wordt gehandhaafd.

Gemeentelijke monumenten

In de gemeente is gekozen voor het beschermen van een deel van deze cultuurhistorisch waardevolle bebouwing door het opnemen van deze panden in een gemeentelijke monumentenlijst. Cultuurhistorische waarden mogen niet worden aangetast, tenzij het herstel van oorspronkelijke waarden betreft.

Sloop van deze gebouwen en/of verandering van deze waarden kunnen noodzakelijk zijn, bijvoorbeeld op grond van bouwtechnische en/of financiële motieven. Dit vraagt om een zorgvuldige besluitvorming. Hierbij vindt aan de hand van de nieuwe gemeentelijke welstandsnota onder meer overleg plaats met de welstandscommissie en/of gemeentelijke monumentencommissie.

Rijksmonumenten

In het plangebied bevindt zich ook een aantal rijksmonumenten. Dit betreft de volgende panden:

- Gouwsluisseweg 44 (Molen de Eendracht);
- Prins Hendrikstraat 120;
- Prins Hendrikstraat 122.

Deze panden worden beschermd ingevolge de Monumentenwet. De desbetreffende panden zijn op de plankaart aangegeven.

Molen De Eendracht

In het plangebied bevindt zich een molen. De molen "de Eendracht" is een historisch monument. De molen is ingericht als korenmolen. In het begin van de zeventiger jaren is de molen aangekocht en gerestaureerd. Sindsdien zorgt een stichting voor het beheer en waarborgt de openstelling voor het publiek. Nu kan er niet alleen op windkracht maar ook door middel van machinale aandrijving gemalen worden. Overigens wel apart van elkaar. Hiermee is de molen niet alleen een cultuurhistorisch monument, maar herbergt zij ook een industrieel monument.



Oorspronkelijk beeld van de molen

De kenmerken van de molen "De Eendracht" zijn:

- 8-kante stellingmolen;
- functie: korenmolen;
- inrichting: 3 koppel maalstenen;
- vlucht: 23.70 meter;
- wieksysteem: Oud-Hollands;
- binnenroede: 23.70 meter, ijzer gelast uit 1973/74;
- buitenroede: 23.70 meter, ijzer, gelast uit 1973/74;
- as: Gietijzer uit 1867, lengte 5,60 meter;
- vang: stutvang, wipstok;
- bovenwiel of aswiel: 65 amme, steek 13.8 cm;
- kruierwerk: Engels kruierwerk, kruierhaspel;

- biotoop, Goed;
- stellinghoogte 10,60 meter



Impressie molen vanaf de Prins Hendrikstraat

Molenbiotoop

Een maalvaardige (gerestaureerde) molen en een enthousiaste molenaar alleen zijn niet voldoende om een molen te laten functioneren. Het werktuig stelt ook eisen aan zijn omgeving: er moet wind zijn om de wieken in beweging te kunnen zetten (of water om het waterrad rond te laten gaan). In 1973 werd om dit omgevingselement aan te duiden het

begrip 'molenbiotoop' geïntroduceerd. De molenbiotoop heeft betrekking op de hele omgeving van een molen, voor zover die van invloed is op het functioneren van die molen als maalwerktuig én als monument. Naast windvang dient dan ook te worden gelet op de belevingswaarde van de molen. Gebouwen en bomen kunnen de molenbiotoop aantasten. Bomen en boomgroepen veroorzaken een extra nadeel voor de windvang, omdat zij met hun bladerkroon de wind enige tijd vasthouden, waardoor er grotere turbulentie optreedt en de wind met grotere kracht en met vlagen op de molen afkomt. Molenaars vrezen dit 'hollen en stilstaan' verschijnsel.

Een tweede aspect van de molenbiotoop heeft te maken met de belevingswaarde. Molens zijn een belangrijk element in het landschap en hebben vaak te maken met de ontstaansgeschiedenis van dat landschap. Omdat molens wind moesten kunnen vangen, stonden ze in een open landschap of staken ze - zoals bij de Eendracht - in ieder geval uit boven hun omgeving. Die voor molens kenmerkende situatie moet zoveel mogelijk worden bewaard, willen de werktuigen volledig tot hun recht komen. Met andere woorden: molens horen in het zicht te staan. Als dat het geval is blijken molens zeer belangrijke herkenningspunten in een gebied te zijn.

Classificatie

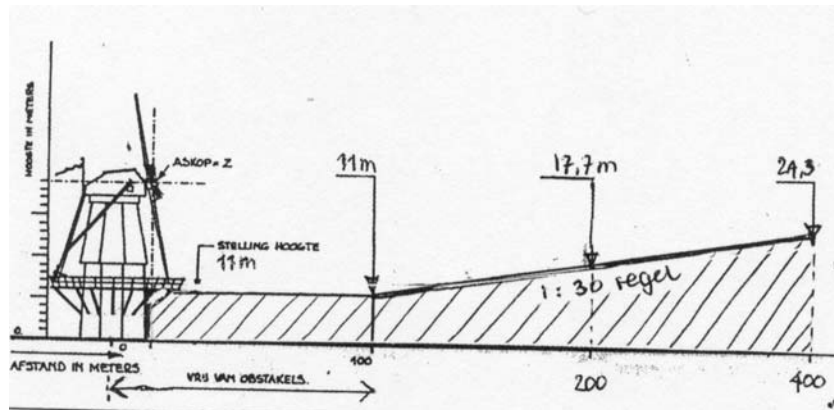
Begin jaren negentig werd de omgeving van elke molen op grond van biotooptechnische criteria geïnterpreteerd. Met behulp van een eenvoudig cijfersysteem is de molenomgeving van de molen De Eendracht als goed geclassificeerd. Dit betekent het volgende:

- de molen staat rondom vrij;
- hier werd en wordt met de molen rekening gehouden;
- kan vanuit alle windrichtingen malen, staat vrij in het veld of, bij een stadsmolen, hoog boven de omgeving.

Goedkeuringscriteria

Voor traditionele windmolens moeten de vrije windvang en het zicht op de molen voldoende zijn gegarandeerd. De ruimtelijke plannen in de onmiddellijke omgeving van de molen moet aan de volgende voorwaarden voldoen:

- binnen een straal van 100 meter, gerekend vanuit het middelpunt van de molen, mag geen bebouwing worden opgericht of beplanting aanwezig zijn, hoger dan de onderste punt van de verticaal staande wiek (de zogenaamde 1:100 regel);
- in het stedelijk gebied mag de maximale hoogte van bebouwing/beplanting niet hoger zijn dan 1/30 van de afstand tussen bouwwerk/beplanting en het middelpunt van de molen, gerekend met de hoogtemaat van de onderste punt van de verticaal staande wiek (1:30 regel);



Toelaatbare bebouwingsafstand en hoogte stellingmolen

- in situaties, waarin de vrije windvang en het zicht op de molen reeds beperkt zijn door bebouwing is afwijking van deze criteria mogelijk, bijvoorbeeld door plaatsing van een dakkapel of schoorsteen. Hiervoor geldt wel de voorwaarde, dat de vrije windvang en het zicht op de molen niet verder beperkt worden;
 - verdere afwijking van de toegestane bouwhoogte is slechts mogelijk na schriftelijke verklaring van geen bezwaar van Gedeputeerde Staten, gehoord de eigenaar en eventuele beheerder van de molen.
- In het voorliggend bestemmingsplan is deze classificatie uitgewerkt door rond de molen een molenbiotoop veilig te stellen. Deze is als dubbelbestemming in het plan opgenomen.

4.2. Woondoeleinden (artikel 4)

Het plangebied heeft overwegend een woonfunctie. Bij het beheer van de woningvoorraad wordt het gemeentebestuur regelmatig geconfronteerd met vragen ten aanzien van de uitbreiding van de woning en het bouwen van bijgebouwen e.d.. Het bestemmingsplan dient hiervoor het noodzakelijk kader aan te geven.

Het gebruik van de woning richt zich natuurlijk op wonen. Er kan in de praktijk ook een behoefte worden waargenomen om aan huis een beroep of bedrijf uit te oefenen. Deze vormen van medegebruik kunnen leiden tot overlast op de omgeving; vooral bij aan huis gebonden bedrijven is die kans aanwezig. Derhalve is gekozen voor een regeling waarbij een aan huis gebonden beroep bij recht is toegestaan, mits "de woonfunctie duidelijk wordt gehandhaafd en het woonmilieu niet onevenredig verstoord. Aan huis gebonden bedrijven zijn enkel mogelijk via vrijstelling, waarbij een aantal stringente voorwaarden moeten worden afgewogen. Hiermee wordt invulling gegeven aan de door de gemeenteraad in hoofdstuk 3 aangegeven uitgangspunten.

Bebouwingsregeling

In de bestemming "Woondoeleinden" wordt een regeling gegeven ten aanzien van de opbouw en het gebruik van de huiskavels. Daarbij is een zonering aangegeven op de plankaart te weten:

- a. onbebouwd erf;
- b. zone hoofdgebouwen;
- c. bebouwd erf;
- d. autoboxen

a. Onbebouwd erf.

In de zone, die als "onbebouwd erf" is aangeduid, mag slechts in beperkte mate worden gebouwd. Het betreft gebruikelijke bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zoals pergola's en erfafscheidingen. De bouwmogelijkheden van gebouwen zijn beperkt tot een portiek of erker. Middels het open karakter worden de volgende stedenbouwkundige kwaliteiten beschermd:

1. de zone "onbebouwd erf" is geprojecteerd tussen de woning en het openbaar gebied. Hierdoor wordt het bestaande straatbeeld beschermd;
2. vanwege de beoogde bescherming van het straatbeeld en dan met name van de beleving van de omvang en situering van de hoofdgebouwen dienen bijgebouwen ten minste op 1 meter of meer achter het verlengde van de voorgevelrooilijn te worden gesitueerd. Hiermee wordt voorkomen dat door de bouw van bijgebouwen vrijstaande en/of halfvrijstaande woningen alsnog het karakter krijgen van geschakelde woonbebouwing;
3. de zone "onbebouwd erf" is in een beperkt aantal situaties ook aan de zijkant van de huiskavels geprojecteerd. Door deze zonering behouden deze delen een onbebouwd, groen karakter. Hiermee ontstaat een soepele overgang naar de aanliggende ruimten. Ook de opbouw van het straatbeeld wordt hiermee gewaarborgd.

b. Zone hoofdgebouw.

De situering van de woningen(en), de voor- en zijgevelrooilijnen van de bouwblokken zijn vastgelegd middels het bouwvlak. In de meeste situaties is het bouwvlak zodanig gekozen, dat tussen de bestaande achtergevelrooilijn en de grens van het bouwvlak enige marge bestaat. Deze marge kan worden aangewend voor:

1. uitbreiding van het hoofdgebouw, waarbij de hoogte wordt bepaald door de maatvoeringseisen ten aanzien van het gehele bouwvlak;
2. de bouw van al of niet aangebouwde bijgebouwen.

In het plangebied komt een sterk wisselende bebouwing voor. Weliswaar zijn de woningen overwegend grondgebonden. Door de lange periode van ontwikkeling is een duidelijk verschil in woonmilieus ontstaan. Dit

verschil uit zich onder meer in de bouwmassa, situering op de kavel en de vormgeving. Dit onderscheid is in de nieuwe gemeentelijke welstandsnota aangebracht, maar heeft ook in het onderhavig bestemmingsplan een duidelijke vertaling gekregen.

Dit is als volgt tot uitdrukking gebracht:

1. de situering van de huidige voorgevelrooilijnen is nadrukkelijk tot uitgangspunt genomen;
2. de diepte van de bebouwing bedraagt in principe maximaal 10 meter en bij grotere kavels (diepte > 25/30 meter) 12 meter;
3. de hoogte is afgeleid van de bestaande bebouwing. Dit is op de plankaart aangegeven door het weergeven van de aanwezige goothoogte;
4. voor de grondgebonden woningen is de aanwezigheid van een kapconstructie wenselijk. De minimale hellinghoek bedraagt 30° en de maximale hellinghoek 65°. Hiermee wordt eveneens het huidige sfeerbeeld van de straten zoveel mogelijk beschermd;
5. in een aantal straten wordt aan de voorzijde een hoge gevel aangetroffen (3 bouwlagen, goothoogte circa 8 meter) en een lage achtergevel. Deze opbouw van de bebouwing dient behouden te blijven. Het optrekken van de goothoogte aan de achterzijde van deze bouwblokken heeft een sterke visueel-ruimtelijke verkleining van de binnenterreinen tot gevolg. Dit leidt tot een niet acceptabele aantasting van de omgevingskwaliteit en van het woongenot. Deze opbouw is dan ook specifiek beschermd. Door middel van een aanduiding is aangegeven, dat voor de desbetreffende bouwblokken de hoogte van de achtergevel niet meer mag bedragen dan 3 meter;



6. bij enkele bouwblokken zijn geschakelde woningen in twee bouwlagen gerealiseerd. Bij een enkele woning is reeds een

terugliggende 3^e bouwlaag gebouwd. Het gemeentebestuur kiest - vanuit de opbouw van deze straten - voor een terughoudend beleid ten aanzien van de realisering van nieuwe dakopbouwen. Dit betekent, dat deze niet rechtstreeks zijn toegelaten, maar verbonden zijn aan een vrijstelling van Burgemeester en Wethouders. Dit biedt de mogelijkheid tot een nadere afweging. Uitgangspunt is, dat een evenwichtige stedenbouwkundige opbouw van de desbetreffende straten gewaarborgd moet blijven. Dit maakt enerzijds een afstemming van de vormgeving van deze opbouwen noodzakelijk en anderzijds afstemming van de panden waar een dergelijke 3^e bouwlaag wordt gerealiseerd. Immers een "verrommeling" van het stedenbouwkundig beeld dient te allen tijde te worden voorkomen.

c. Bebouwd erf.¹

In de zone "bebouwd erf" mogen bijgebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd. De situering van de zone "bebouwd erf" is zodanig gekozen, dat het straatbeeld niet of zo weinig mogelijk door bijgebouwen en erfafscheidingen e.d. wordt beïnvloed. Dit maakt een eenvoudige, ruime bebouwingsregeling mogelijk. Daarbij behoeven slechts de maximale contouren van de bebouwing te worden geregeld. De bewoners hebben aldus een grote vrijheid om de zone "bebouwd erf" naar eigen wensen in te richten.

In de voorschriften is op een aantal in dit kader relevante punten aansluiting gezocht met de bepalingen in de Woningwet betreffende "meldingsplichtige" en bouwwerken (artikelen 42 en 43 Woningwet). De belangrijkste aansluiting betreft de "50%-regel", die in beide genoemde artikelen voorkomt: allerlei bouwactiviteiten mogen er niet toe leiden dat meer dan 50% van het bij de woning aansluitend erf/terrein wordt bebouwd. Het gaat om de woning, zoals die is gebouwd overeenkomstig de eerste bouwvergunning.

De regeling betreffende "overkappingen met een open constructie" (artikel 43 Woningwet) is overgenomen, in die zin dat het plan geen grotere overkappingen dan carports toestaat. Voor de maatvoering van "erfafscheidingen vòòr de voorgevel" en "overige erfafscheidingen" geldt in principe hetzelfde.

¹ Deze beschrijving geeft de basisregeling voor de bouw van bijgebouwen op het bebouwd erf weer. Binnen het plangebied komen enkele situaties voor, die afwijken van deze basisregeling. Deze afwijkingen zijn ontstaan door realisering van bijzondere woonvormen. Deze situaties blijken uit de plankaart en worden in deze toelichting korthedshalve niet specifiek beschreven.

De bijgebouwenregeling geeft de (ruime) marge aan waarbinnen de achtertuinen bebouwd mogen worden. Bij de invulling van deze marge dient specifiek aandacht te worden besteed aan de plaats van de bijgebouwen op de huiskavels. Deze zal zoveel mogelijk gerelateerd moeten worden aan die op de aanliggende huiskavels en op de hoofdbebouwing. Voorkomen moet worden dat door een steeds wisselende situering, vormgeving en materiaalgebruik een rommelig beeld ontstaat.

Aan-huis-gebonden beroep/bedrijvigheid.

In het algemeen worden de volgende beroepen als aan-huis-gebonden aangemerkt: arts, tandarts, fysiotherapeut, dierenarts, advocaat, notaris, accountant en makelaar. In oudere woonwijken treedt van oudsher een aanvullende behoefte op om aan huis activiteiten in de ambachtelijke sfeer uit te oefenen. Een stimulering van deze vormen van werkgelegenheid en een goede begeleiding is gewenst, immers:

- startende ondernemers kunnen uitgroeien tot goedlopende bedrijven;
- voor de bevolking wordt enige ontplooiingsruimte gecreëerd;
- de woonomgeving wordt verlevendigd.

Een dergelijke ontwikkeling is wel aan een aantal beperkende randvoorwaarden inzake aard, omvang en aantal gebonden. Derhalve wordt er een onderscheid gemaakt in aan-huis-gebonden beroepen en consument-verzorgende ambachtelijke bedrijfsactiviteiten.

Aan-huis-gebonden beroepen in de zin van de zogenaamde vrije beroepen kunnen in de woning en de bijgebouwen worden uitgeoefend binnen het bepaalde in de Bouwverordening. Wel gelden hierbij de beperkingen, dat de woonfunctie duidelijk moet worden gehandhaafd en dat het woonmilieu niet onevenredig mag worden verstoord. Dit betekent in het algemeen, dat een dergelijk beroep een brutovloeroppervlak van maximaal 45 m² mag beslaan.

Tot de consumentverzorgende en/of ambachtelijke bedrijvigheid worden activiteiten gerekend als timmermanwerkplaats, kap- en schoonheidssalon. Deze activiteiten kunnen niet rechtstreeks worden toegelaten. Er kunnen immers diverse vormen van overlast optreden, zoals:

- het gebruik van bijvoorbeeld hulpwerktuigen;
- opslag van goederen;
- uitholling draagvlak centrumvoorzieningen;
- verkeersaantrekkende werking.

Dergelijke ambachtelijke bedrijven passen bij uitstek in het karakter van met name het noordelijk gedeelte van het plangebied. Dit vormt dan ook

de reden, dat deze activiteiten in het bestemmingsplan mogelijk zijn gemaakt, zij het nadat vrijstelling door het College van Burgemeester en Wethouders is verleend. Uitdrukkelijke voorwaarde bij het verlenen van deze vrijstelling is het voorkomen van overlast voor omwonenden.

4.3. Dienstverlening

Onder dienstverlening worden commerciële bedrijven verstaan, die aan het publiek diensten verlenen, te weten detailhandel, kantoren en horeca. Deze functies komen binnen het plangebied in redelijke mate voor. Het merendeel van deze activiteiten bevindt zich langs de oude dijk (Prins Hendrikstraat en de Gouwsluisseweg).

Detailhandel (artikel 5)

Er wordt binnen Alphen aan den Rijn gestreefd naar behoud en waar mogelijk versterking van de stads-, wijk en buurtcentra. Dit betekent dat nieuwe vestigingen buiten deze centra worden tegengegaan. Verplaatsing van nu verspreid gesitueerde winkels naar deze centra wordt gestimuleerd.

In het onderhavig plangebied komen alleen enkele verspreide winkelvestigingen voor. Het betreft voornamelijk activiteiten in de niet-dagelijkse goederen (fotograaf, kunst e.d.). Deze activiteiten kunnen zeker een zelfstandige positie behouden. Uitbreiding van het aantal winkels is - gelet op het vorenstaande concentratiebeleid en de nabije ligging van het stadscentrum - niet gewenst c.q. reëel.

Alle in het plangebied gesitueerde winkels zijn positief bestemd. Het bouwvlak is afgestemd op de omvang van het perceel en de ligging in de wijk. Langs het noordelijk deel van de Prins Hendrikstraat is voorts de mogelijkheid opgenomen tot vestiging van detailhandel in woonpanden. De omvang van deze vestigingen is beperkt. Met deze ontwikkeling wordt een afstemming verkregen van de bestemmingsregeling op de in hoofdstuk 3 geformuleerde opgave voor de toekomst van dit plangebied. Beperkte uitbreidingsmogelijkheden zijn aan de achterzijde van het pand opgenomen. Hiermee wordt voorkomen, dat de ruimtelijke en functionele karakteristiek wordt aangetast. Voorts wordt opgemerkt, dat in het gemeentelijk beleid gestreefd wordt om detailhandel alleen op de begane grond van een pand toe te laten. Hiermee wordt tevens bevorderd, dat boven de winkel gewoond wordt.

Teneinde daarbij de beoogde concentratie te bewerkstelligen en de instroom van nieuwe winkels in het achterblijvend pand te voorkomen, wordt gestreefd naar het onttrekken van het achterblijvend pand aan de winkelfunctie (opname wijzigingsbevoegdheid naar wonen).

Horeca (artikel 5)

In het plangebied komt - eveneens voornamelijk langs de Prins Hendrikstraat en de Gouwsluisseweg - diverse horeca voor. Het verspreide patroon van deze voorzieningen heeft daarmee sterke overeenkomsten met de wijze van ontwikkeling van Alphen aan den Rijn tot dusver. Eén van de meest opvallende horecavoorzieningen betreft de molen "De Eendracht". In de voormalige bedrijfsruimte bevindt zich momenteel een restaurant. De overige horeca betreft kleine cafe's nabij onder meer de Zaalbergstraat.

Horeca vertegenwoordigt een groot belang. In dit verband wordt gewezen op onder meer:

- horeca is één van de belangrijkste kernfuncties voor verzorging en voor toeristisch-recreatief bezoek;
- horeca draagt in samenhang de aanwezige detailhandel en culturele voorzieningen in belangrijke mate bij aan de wervingskracht van Alphen aan den Rijn.
- horeca biedt een groot aantal arbeidsplaatsen.

Dit belang vormt de aanleiding om alle bedrijven in het voorliggend bestemmingsplan een positieve bestemming te geven. Hierbij is wel een beperking van het gebruik opgenomen. Ter plaatse mag alleen een horecabedrijf worden uitgevoerd.

Horeca kan het binnenstedelijk milieu ook bedreigen:

- horeca kan leiden tot aantasting van het woon- en leefmilieu in met name de avond- en nachtperiode. Deze overlast kan direct vanuit de inrichting ontstaan, maar ook indirect vanuit de bereikbaarheid en het parkeren;
- uitbreiding al of niet met winterterrassen kan cultuurhistorische en stedenbouwkundige waarden aantasten.

De ligging van deze bedrijven direct aan het openbaar gebied maakt de uitbreiding aan de voorzijde met winterterrassen e.d. niet mogelijk. Deze ontwikkeling is dan ook niet in het voorliggend plan opgenomen.

Voor nieuwe vormen als grand café, specialiteitenrestaurants e.d. is het wenselijk een meer historisch, wervend vestigingsmilieu te zoeken, dat beter past bij de ambiance die genoemde horeca zoeken en uitstralen. Dit vestigingsmilieu wordt in of nabij het centrum gevonden. Ter zake omvat dit bestemmingsplan een beheersregeling: de eventuele nieuwe ontwikkelingen zullen onder meer op basis van voornoemd uitgangspunt worden beoordeeld en in het positieve geval worden deze door middel van een partiële herziening geregeld.

Kantoren (artikel 7)

De oorspronkelijke functie van bedrijvigheid is inmiddels grotendeels overgenomen door zakelijke dienstverlening. In enkele grote villa's langs de Prins Hendrikstraat en de Gouwsluisseweg bevinden zich kantoren (architectenbureau, makelaar etc.) met veelal een lokaal en/of subregionaal verzorgingsgebied.

Voor de werkgelegenheid zijn deze voorzieningen belangrijk. De redelijk centrale ligging aan de erftoegangsweg waarborgt een goede bereik- en vindbaarheid. De aanwezige zakelijke dienstverlening is dan ook positief bestemd. Waar de omvang van het perceel een en ander toelaat, hebben deze panden enige uitbreidingsmogelijkheid. Hierbij dient te worden gewaakt voor een te grootschalige ontwikkeling. Het bedrijf moet blijven passen in de schaal van dit woongebied en een te grote verkeersaantrekkende werking c.q. parkeerbelasting dient te worden vermeden. Deze beperking geldt met name voor het kantoor Gouwsluisseweg nr. 4.

Voor het bestemmingsplan is uitgegaan van:

- positieve bestemming van het bestaande gebruik;
- het bouwvlak omsluit het bestaande hoofdgebouw. Indien de ruimte beschikbaar is, is een beperkte uitbreiding van het hoofdgebouw mogelijk;
- aangegeven is of ter plaatse een bedrijfswoning aanwezig is of mag zijn;
- achter het hoofdgebouw is veelal een zone aangewezen, waarin bijgebouwen mogen worden gesitueerd.

Maatschappelijke doeleinden (artikel 8)

De leefbaarheid van een stadswijk wordt in belangrijke mate bepaald door maatschappelijke en medische dienstverlening, religie, culturele en bestuurlijke voorzieningen.

In het plangebied bevinden zich diverse maatschappelijke functies, zoals kinderopvang, peuterspeelzalen, dagcentrum voor gehandicapten, kerkelijke centra. Met betrekking tot de functies van deze gebouwen worden geen veranderingen verwacht. Dit betekent, dat deze positief zijn bestemd. Hierbij is gekozen voor een algemene bestemming "Maatschappelijke doeleinden". Zoals gezegd, verschillen de aard en daarmee de uitstraling van deze functies op de omgeving niet wezenlijk van elkaar. Functieverandering is derhalve -binnen de doeleinden van deze bestemming- mogelijk. Dit biedt reeds de nodige flexibiliteit ten aanzien van het gebruik.

Sport- en recreatieve doeleinden (artikel 9)

In het plangebied bevinden zich enkele voorzieningen met een recreatieve functie. Het betreft onder meer een dansschool en speeltuin. Deze voorzieningen hebben voor de wijk - evenals de overige dienstverlening - een belangrijke functie. Om deze reden zijn ook deze positief bestemd. De bouwmogelijkheden zijn in de bestaande situatie reeds overwegend maximaal gebruikt. Dit betekent, dat het bestemmingsplan op deze punten een consoliderend karakter heeft.

4.4. Bedrijven

Voor de leefbaarheid van deze woonwijk is het belangrijk, dat er gewoond en gewerkt kan worden. Deze functiemenging is kenmerkend voor deze wat oudere stadswijk. De huidige ruimtelijke en milieuhygiënische eisen maken functiemenging met wonen alleen nog voor specifieke lichte bedrijvigheid en zakelijke dienstverlening mogelijk.

In het voorliggend bestemmingsplan is sprake van een beperkte vertegenwoordiging van bedrijven langs de Prins Hendrikstraat en de Gouwsluisseweg. Door de ligging in de woonwijk en de geringe grootte van de kavels hebben deze bedrijven in principe een beperkt ontwikkelingsperspectief. Om deze reden en vanwege de economische ontwikkelingen is een belangrijk deel van deze bedrijven verplaatst naar een locatie buiten het plangebied.

Bedrijven moeten rekening houden met beperkingen vanuit de situering centraal in de bebouwde kom. Dit betekent het volgende:

- bestaande bedrijfsruimten zijn positief bestemd;
- een sterke ruimtelijke uitbreiding ter plaatse is niet mogelijk. Hiermee wordt een verstoring van het bestaande, acceptabele evenwicht "wonen - bedrijven" voorkomen;
- komt een bedrijfsruimte structureel leeg te staan, dan wordt op dat moment nader bezien of een vervangende (woon)bestemming mogelijk is. Dit betekent in de praktijk het onttrekken van de bedrijfsmatige bestemming aan het pand. Een en ander zal door middel van het gebruik maken van een wijzigingsbevoegdheid juridisch worden geregeld.

Het gemeentebestuur staat in het bestemmingsplan in principe een algemene bestemmingsregeling voor, waarbij aan de hand van de zogenaamde Staat van bedrijfsactiviteiten wordt bepaald op welk perceel welke bedrijfsactiviteiten toelaatbaar zijn. Afwijkende situaties worden geacht of acceptabel te zijn of komen in aanmerking voor sanering. Of dit noodzakelijk is, wordt overigens naderhand via een gericht beleid nader bepaald.

De "Staat van Bedrijfsactiviteiten" legt een koppeling tussen de aard van de bedrijven en de ter plaatse acceptabele milieubelasting. Per milieufactor (geur, stof, geluid en/of gevaar) wordt voor de verschillende bedrijven een afstand genoemd, welke tot de dichtstbijzijnde woonbebouwing in acht moet worden genomen. De indeling in milieucategorieën, in zes mogelijke klassen, is afgeleid van de voor dat bedrijf geldende "grootste afstand" tot woonbebouwing:

milieu categorie	"grootste afstand" varieert van		
1	0 m	t/m	10 m
2		t/m	30 m
3	50 m	t/m	100 m
4	200 m	t/m	300 m
5	500 m	t/m	1.000 m
6		t/m	1.500 m

De bedrijven in het onderhavig plangebied bevinden zich tussen woningen (maximaal 0 tot 30 meter). Dit betekent, dat alleen bedrijven uit de milieucategorieën 1 en 2 toelaatbaar zijn.

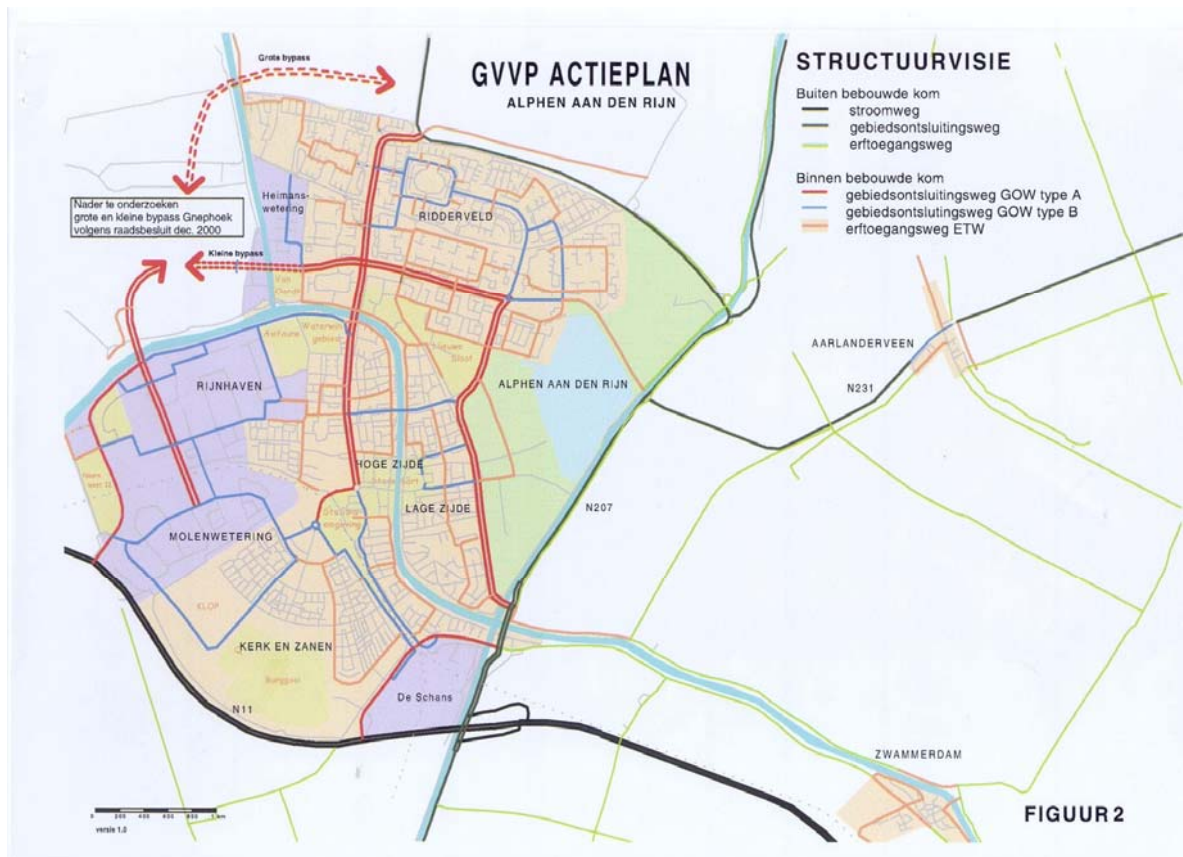
Het aspect lawaai van de toegelaten bedrijven vormt een onderdeel van een integrale milieutoetsing op basis van de Wet Milieubeheer. Hierbij wordt opgemerkt, dat in toekomstige amvb's uit wordt gegaan van een geluidsnorm van 50 dB(A) op de gevels van omliggende woningen.

Vestiging van bedrijven die vallen in de milieucategorie 3, maar waarvan desondanks in redelijkheid verwacht kan worden dat ze geen grotere milieubelasting voor de woonbebouwing zullen veroorzaken dan de categorieën 1 t/m 2, kunnen via vrijstelling worden toegelaten. Criterium voor het verlenen van vrijstelling is, dat de hinder niet groter is dan van de ter plekke wel acceptabele bedrijven zou kunnen worden verwacht.

4.5. Openbare ruimten

Structuurvisie GVVP

Het plangebied grenst aan de zuidelijke invalsweg van Alphen aan den Rijn. Dit vormt een duidelijk verkeersgebied. Ingevolge het gemeentelijk GVVP (gemeentelijk verkeers en vervoersplan) is de Conradstraat als "gebiedsontsluitingsweg type B" aangemerkt. Dit verkeersgebied bevindt zich aan de rand van de woonwijk. Dit duidt op een rustige, relatief verkeersveilige woonomgeving.



Structuurvisie GVVP

De wegen en straten in het plangebied zelf zijn volledig als verblijfsgebied aangemerkt. Teneinde toch een goede structurering van dit woongebied mogelijk te maken is de centrale route als een "erftoegangsweg" aangemerkt. De rijsnelheid op deze route (Nieuwedijk-Prins Hendrikstraat-Hazeveld-Stationstraat) bedraagt maximaal 30 km/uur. De overige straten kunnen als woonstraat (erven) worden aangemerkt

Actieplan GVVP

Op de navolgende afbeelding zijn de uitvoeringsmaatregelen volgens het GVVP aangegeven. Hieruit blijkt, dat de reconstructie van de Conradstraat in het pakket C is opgenomen. Vanwege het beperkte profiel van de Conradstraat en de Prins Bernhardlaan-zuid en de noodzakelijke ontsluiting van het stationsgebied, waaronder hoogwaardig busverkeer, wordt het gebruik van deze route ontmoedigd. De parallelle route via de Aziëlaan neemt een deel van het verkeer van de Conradstraat over. De wachtrijen voor het Raoul Wallenbergplein blijven hierdoor zo kort mogelijk. De aantrekkelijkheid van de Conradstraat en de Prins Bernhardlaan-zuid wordt beperkt door snelheidsremmende

maatregelen en een beperking van de doorstroming bij de diverse verkeerslichten (bij het station ten gunste van het busverkeer).



Het voorliggend bestemmingsplan laat de mogelijkheid tot herinrichting van de Conradstraat open. Tevens heeft dit uitgangspunt positieve effecten op de geluidsbelasting van de aangrenzende woonbebouwing.

Verkeersdoeleinden (artikel 12)

De Conradstraat is tot "Verkeersdoeleinden" bestemd. Overeenkomstig het GVVP richt het gemeentelijk beleid zich op de concentratie van de verkeersstromen op deze wegen. In het plan wordt volstaan met het aangeven van een minimale respectievelijk maximale breedte van de rijbaan. De exacte inrichting van deze weg is niet vastgelegd; deze kan binnen de begrenzing van het bestemmingsvlak nader worden bepaald. Binnen deze bestemming kunnen ook geluidswerende voorzieningen worden opgericht. In belangrijke mate zijn deze reeds aanwezig. Deze geluidsschermen kunnen op grond van deze bestemmingsregeling in stand worden gehouden.

Verblijfsdoeleinden (artikel 13)

Naast de specifieke gebiedontsluitingsweg maken alle overige straten deel uit van het verblijfsgebied. Het gemeentebestuur streeft hier naar de

aanleg van zogenaamde 30 km/uur gebieden. Dit betekent, dat het autoverkeer zich met een geringe rijsnelheid door deze woonbuurten zal verplaatsen. Bij dit streven wordt onderscheid gemaakt tussen:

- erftoegangstraten (= verzamelstraat voor diverse woonstraten);
- erven (= alleen ontsluitingsfunctie voor belendende woningen en overige functies).

Dit uitgangspunt maakt het wel noodzakelijk, dat diverse straten in de loop van de planperiode worden heringericht. De wijze waarop een en ander plaatsvindt zal te zijner tijd aan de hand van een concreet inrichtingsplan in overleg met de aanwonenden en belanghebbenden worden bepaald. Dit overleg vindt plaats op basis van de gemeentelijke inspraakverordening.

Het bestemmingsplan dient het kader voor het beheer en de eventuele herinrichting van deze openbare ruimten te bieden. Dit kader is gecreëerd door middel van een globale, ruime bestemming van de openbare ruimten tot "verblijfsdoeleinden". Deze bestemming omvat zowel de specifieke woonstraten als nagenoeg al het aanwezige openbaar groen.

Openbaar groen / water (artikel 10)

Het plangebied heeft een redelijk stenig karakter. Dit geldt zowel voor de oudere structuren als na-oorlogse uitbreidingen. Het groenbeeld wordt in overwegende mate door beplanting op de grote tuinen langs de Prins Hendrikstraat bepaald. In diverse delen komt wel enig openbaar groen voor. Deze groenelementen dragen in belangrijke mate tot de kwaliteit van de ruimtelijke structuur bij. De elementen zijn vaak relatief bescheiden in omvang. Aan de westrand van het plangebied komen enkele grotere groenelementen voor. Deze omvatten speel- en wandelvoorzieningen, alsmede relatief grote waterpartijen. Deze groenvoorzieningen vormen mede een ruimtelijke buffer tot de Conradstraat en de Goudse Schouw.

Naast deze randzone bevindt zich centraal in de wijk slechts één groot groengebied, te weten de groenvoorzieningen in het Hazeveld. Een belangrijk deel van dit groen heeft een "kijkfunctie".

Teneinde bij de inrichting van de openbare ruimte een zo groot mogelijke flexibiliteit te krijgen, zijn deze groenelementen in de bestemming "Openbaar groen / water" opgenomen. Binnen deze bestemming is een aanduiding opgenomen van de aanwezige "waterpartijen". In de voorschriften is bepaald, dat dit oppervlak en daarmee het waterbergend vermogen niet mag worden aangetast. Hiermee wordt voldaan aan een belangrijke voorwaarde vanuit de watertoets.

Water (artikel 11)

De Oude Rijn, de Gouwe en de hoofdwatgangen in het woongebied zijn bestemd tot water. In deze bestemming zijn de bestaande watgangen opgenomen. De oevers maken deel uit van de aangrenzende bestemmingen.

Waterkering (artikel 16)

De Prins Hendrikstraat en de ruimte tussen deze straat en de Rijn maken deel uit van het stroomgebied van deze rivier. De Prins Hendrikstraat heeft - naast de reeds genoemde verkeersfunctie- ook de functie van waterkering. Dit is door middel van een dubbelbestemming in dit bestemmingsplan veiliggesteld. Voor deze gehele zone gelden aanvullend op de bepalingen in dit bestemmingsplan ook de regels van de Keur.

Nutsvoorzieningen (artikel 14)

Tenslotte wordt opgemerkt, dat er zich in het plangebied diverse trafostations bevinden. Ook zijn enkele kleinere nutsvoorzieningen opgenomen binnen de bestemming "verblijfsdoeleinden". Deze zijn echter niet op de plankaart aangegeven.

Archeologisch waardevol gebied (artikel 19)

Deze dubbelbestemming is opgenomen ter bescherming en veiligstelling van de archeologische waarden. Deze bestemming is primair ten opzichte van de overige aan deze gronden toegekende (dubbel)bestemmingen.

5. UITWERKING ONTWIKKELINGSGEBIEDEN

In dit hoofdstuk vindt een verdere uitwerking en motivering van het streefbeeld plaats voor die gebieden, waar een op ontwikkeling gericht beleid wordt gevoerd. Hierbij wordt tevens ingegaan op de beoogde beeldkwaliteit en bestemmingsregeling.

5.1. Vernieuwing van oude bebouwingslint

Langs de Oude Rijn heeft reeds in fasen een stedelijke vernieuwing plaatsgevonden. Op diverse plaatsen bevindt zich een moderne bebouwing. De vormgeving van deze bebouwing vormt in principe de maatstaf voor de in dit hoofdstuk te beschrijven ontwikkelingen.



Impressie
bestaand
doorzicht bij één
van de
nieuwbouw-
projecten

Belangrijk is, dat tussen de Prins Hendrikstraat en de Rijn een duidelijke visueel-ruimtelijke relatie blijft bestaan. In de vorenstaande situatie is dit op een aantrekkelijke wijze vormgegeven door middel van een samenspel van een kade en afmeermogelijkheden voor boten.



Verweving wonen
en water door
middel van een
aanlegsteiger
achter de Prins
Hendrikstraat.

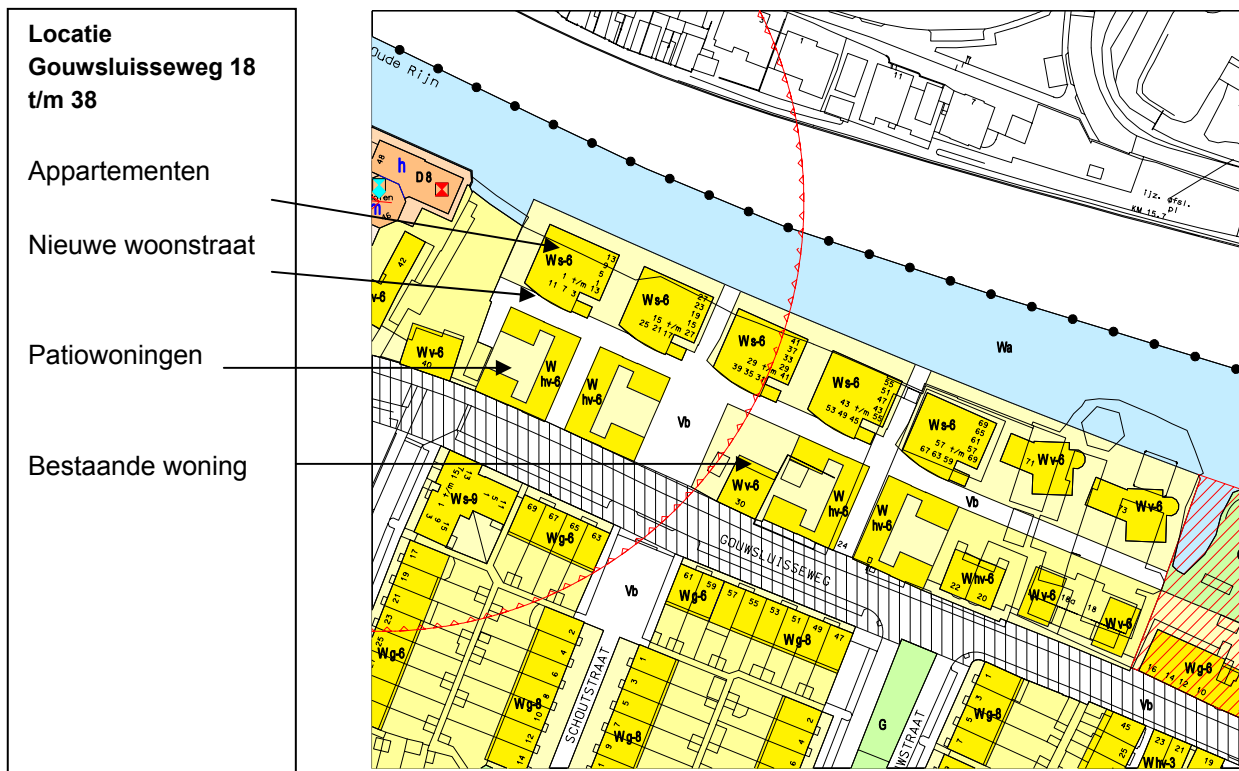
5.2. Ontwikkelingsgebied: reeds vaststaande ontwikkelingen



Impressie beeldverstorende activiteiten langs Prins Hendrikstraat.

In het plangebied komen enkele ontwikkelingsgebieden voor. Deze zijn gesitueerd tussen de Prins Hendrikstraat en de Rijn. De ontwikkelingsmogelijkheden zijn reeds bepaald en uitgewerkt in concrete bouwplannen. Deze zijn in het onderhavig bestemmingplan positioneel bestemd. Het betreft de volgende locaties:

Locatie Gouwsluisseweg 18 t/m 38



Op de vorenstaande afbeelding is de beoogde opzet voor de herontwikkeling van de locatie Gouwsluiseweg 18 t/m 38 weergegeven.

De stedenbouwkundige opzet heeft de volgende kenmerken:

- langs de Gouwsluiseweg worden enkele patio-woningen gebouwd. Deze worden tussen bestaande woningen ingepast;
- parallel aan deze weg wordt een nieuwe woonstraat aangelegd. Tussen deze straat en de Rijn worden 5 appartementengebouwen gerealiseerd;
- aansluitend op deze appartementen worden twee grote eengezinswoningen gebouwd.

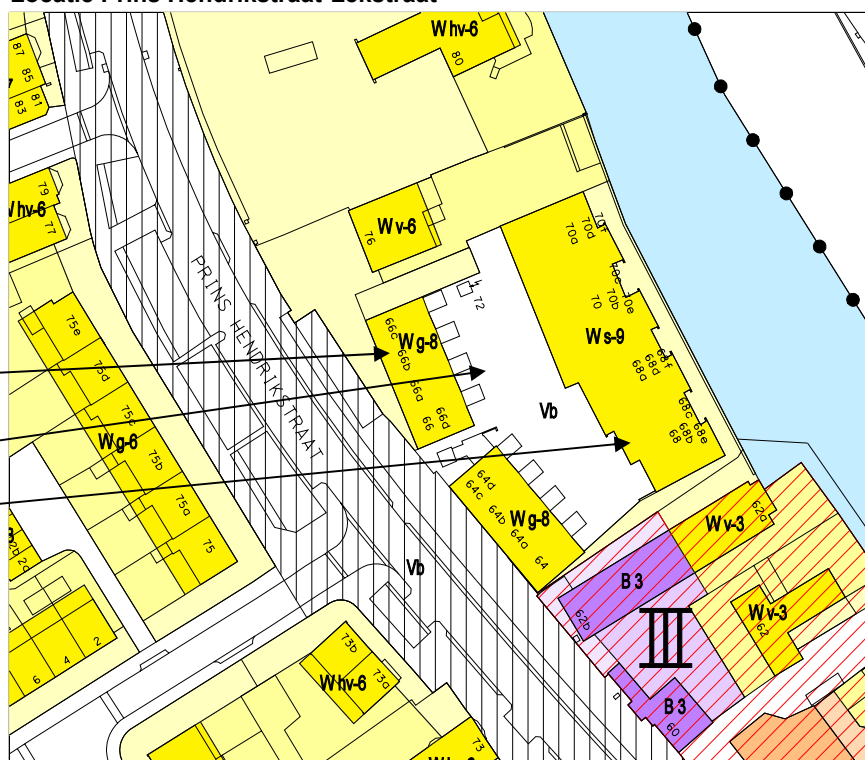
Locatie Prins Hendrikstraat-Lekstraat

Uitsnede plankaart
locatie Prins
Hendrikstraat –
Lekstraat

Eengezinswoningen

Verblijfsgebied

Appartementen



Op de locatie Prins Hendrikstraat 64 t/m 70 wordt een nieuwe ontwikkeling voorgestaan, waarbij:

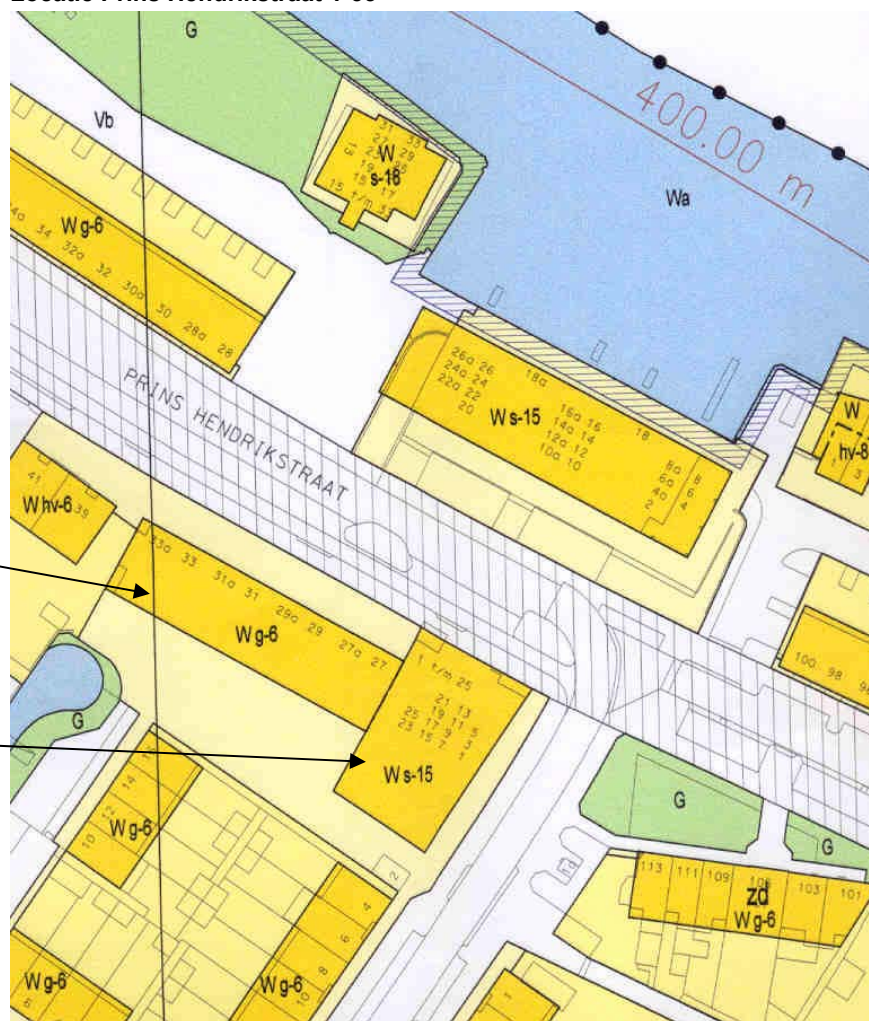
- langs de Prins Hendrikstraat eengezinswoningen worden gerealiseerd (drie bouwlagen met plat dak);
- langs de Rijn een drielaags bouwblok met appartementen wordt gebouwd;
- het parkeren wordt op eigen terrein opgevangen.

Locatie Prins Hendrikstraat 1-33

**Uitsnede plankaart
locatie
Prins Hendrikstraat 1-33**

Eengezinswoningen

Appartementen

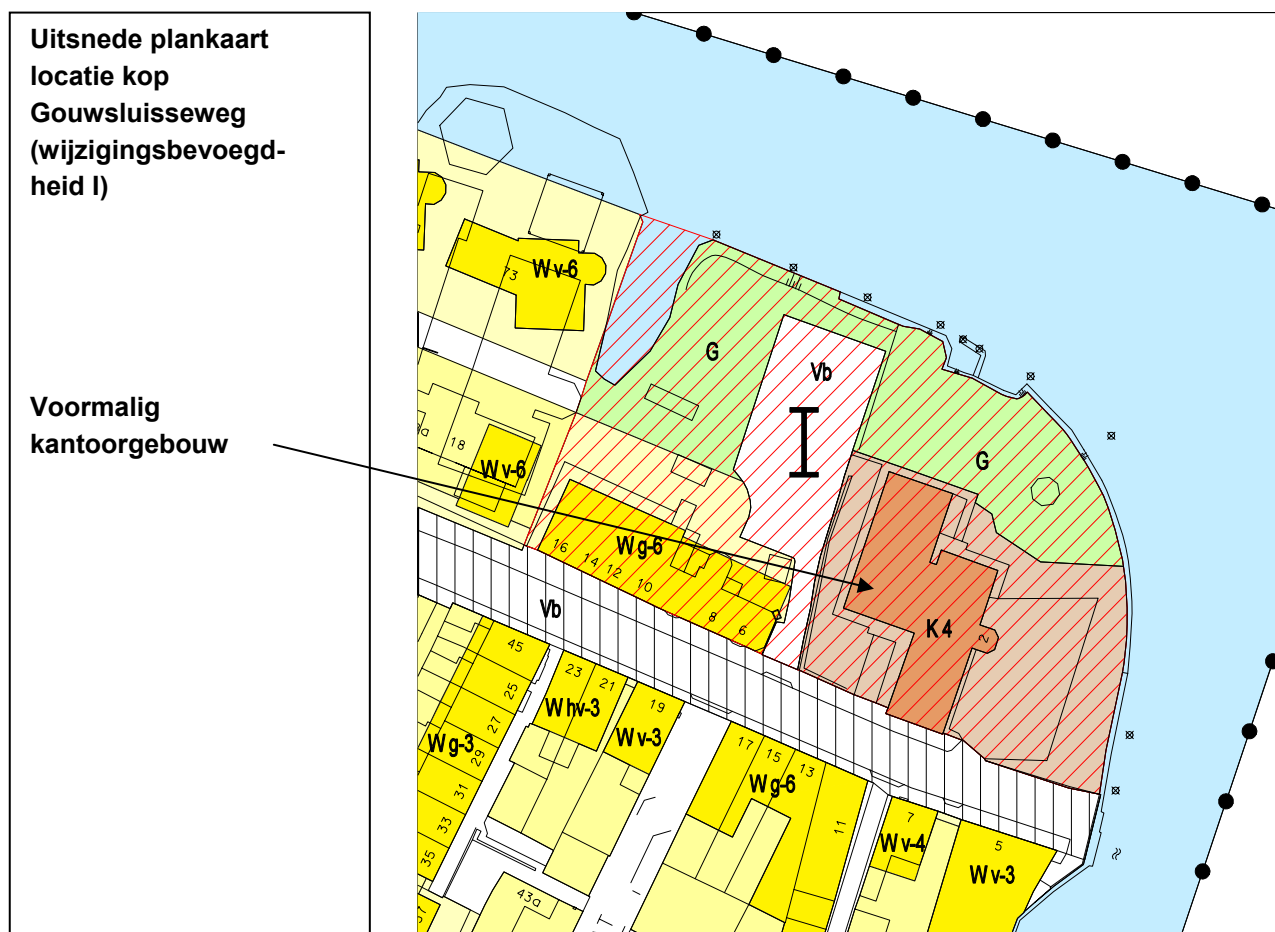


Op de locatie Prins Hendrikstraat 1 t/m 33 is het oorspronkelijk aanwezig pand inmiddels gesaneerd. Er wordt de bouw van enkele grondgebonden woningen en een appartementencomplex voorgestaan. Hiermee wordt de lintbebouwing langs de Prins Hendrikstraat/Gouwsluiseweg ruimtelijk als het ware voortgezet.

5.3. Ontwikkelingsgebied: nieuwe projecten via wijziging

Het gebruik van het kantoorgebouw van Provinciale Waterstaat aan de Gouwsluiseweg is beëindigd. Indien geen passend hergebruik voor dit pand en de aangrenzende gronden kan worden gevonden, kan ook hier een herontwikkeling plaatsvinden. Deze herontwikkeling is door middel van de "wijzigingsbevoegdheid I" in het voorliggend bestemmingsplan opgenomen. Ten aanzien van de ontwikkeling zijn de volgende randvoorwaarden gesteld:

Locatie: Gouwsluisseweg (wijzigingsbevoegdheid I)



- in functioneel opzicht zal deze bebouwing uit wonen bestaan. Het punt vormt de beëindiging van de route Prins Hendrikstraat-Gouwsluisseweg en heeft een markante ligging aan de kruising tussen 2 hoofdvaarwegen;
- de omvang van de bebouwing dient afgestemd te zijn op de maat en schaal van de aangrenzende bebouwing. Dit betekent een totale bouwhoogte van maximaal 12 meter (4 bouwlagen). Hierbij dient de 4^e bouwlaag in de vorm van een terugliggende bouwlaag of een kapconstructie te worden gerealiseerd. Dit voorkomt een te grote massawerking. Deze hoogtemaat wordt alleen toegelaten ter plaatse van de gronden met de kantoorbestemming. Op de overige delen van dit gebied is een goothoogte van maximaal 6.00 meter toelaatbaar (bouwhoogte 9 meter);
- de bebouwing dient zich - evenals in de bestaande situatie - duidelijk te richten op de Gouwsluisseweg. De bebouwing dient een duidelijke ruimtelijke begeleiding van deze weg te vormen;
- anderszins vraagt de bijzondere ligging ook om een representatief bebouwingsfront naar de Rijn en de Gouwe. Dit betekent, dat deze

zijde van het project zeker ook "voorkantkwaliteiten" dient te verkrijgen. De kop van het gehele bebouwingslint kan als het ware een ruimtelijk accent vormen, waarmee de bebouwing langs de Prins Hendrikstraat-Gouwsluisseweg in oostelijke richting visueel-ruimtelijk wordt afgesloten;

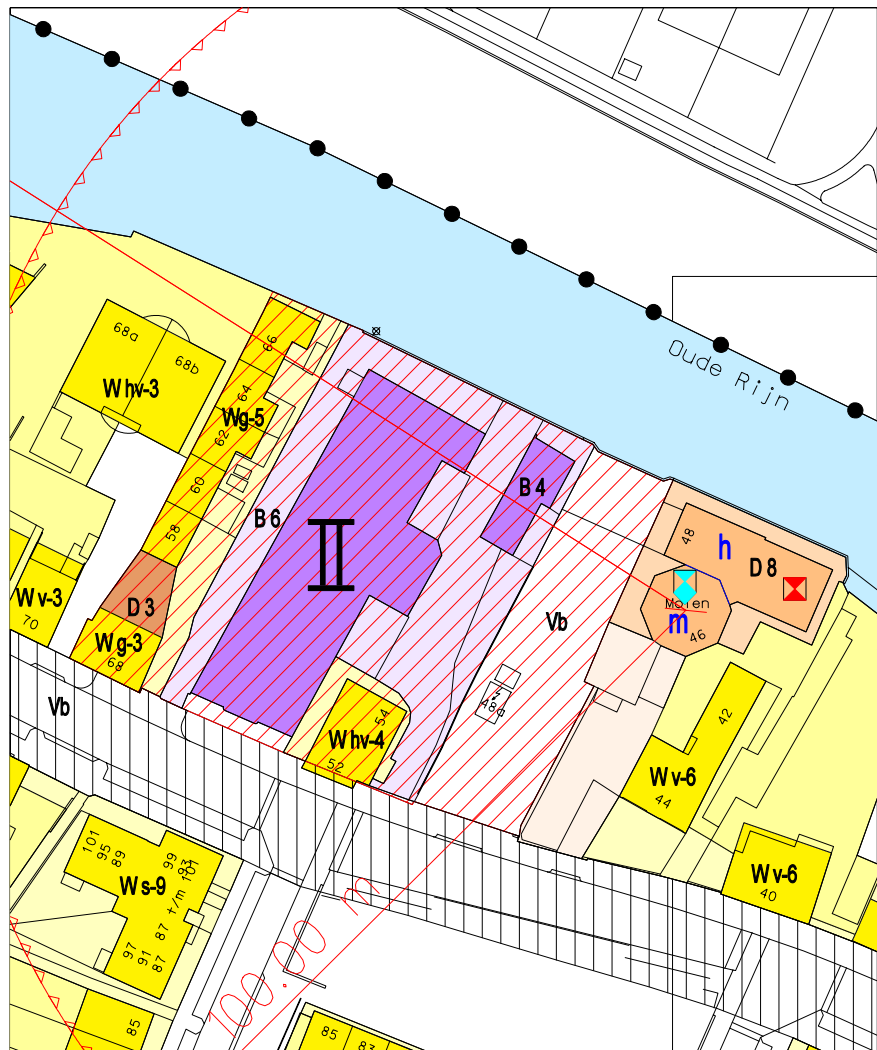
- het parkeren vanuit deze bebouwing dient op eigen terrein te worden opgevangen. Dit betekent vermoedelijk de bouw van een gebouwde parkeervoorziening;
- het perceel mag voor ten hoogste 70% worden bebouwd;
- bij de inrichting van het perceel dient tenminste een deel van de oever langs de Rijn en de Gouwe openbaar toegankelijk te zijn. Hiermee wordt voor de bewoners van het plangebied een mogelijkheid geboden dit levendig punt mee te beleven. Tevens wordt op deze wijze een markante beëindiging van de route over de Prins Hendrikstraat en de Gouwsluisseweg verkregen;
- in combinatie met een openbaar punt langs het water dient ook tussen de gebouwen door een doorzicht op het water te ontstaan. Hiermee ontstaat een visueel-ruimtelijk verband tussen de Gouwsluisseweg en het water;
- bij de ontwikkeling dient tevens rekening te worden gehouden met de randvoorwaarden vanuit het beheer van de Rijn, de Gouwe en de aangrenzende waterkering. Dit betekent onder meer, dat de oeverlijn enigermate kan worden aangepast. Met name voor het vrachtverkeer tussen de Rijn en de Gouwe is een grotere boogstraal gewenst;

**Locatie veevoederbedrijf Gouwsluisseweg-Gravenstraat
(wijzigingsbevoegdheid II)**

Het veevoederbedrijf aan de Gouwsluisseweg 48-58 tegenover de kruising met de Gravenstraat en de beide aangrenzende woningen worden afgebroken. Voor deze vrijkomende gronden is een bouwplan ontwikkeld. Dit plan is gebaseerd op de volgende uitgangspunten:

- in functioneel opzicht wordt woningbouw voorgestaan in de vorm van de bouw van circa 33 appartementen;
- deze appartementen worden in 3 bouwmassa's gerealiseerd rond een gemeenschappelijke binnentuin. Ook de daken krijgen een uitloopfunctie;
- het parkeren vanuit deze bebouwing wordt volledig op eigen terrein opgevangen. Dit betekent een bouw van een gebouwde parkeervoorziening. In deze ruimte worden ook de bergingen bij de woning gerealiseerd;
- de maximale maatvoering van deze herontwikkeling dient te worden afgestemd op de reeds aanwezige nieuwbouwprojecten; dit betekent een maximale bouwhoogte van 11.00 meter voor het gehele gebied.

**Uitsnede plankaart
locatie veevoederbedrijf
(wijzigingsbevoegdheid
II)**

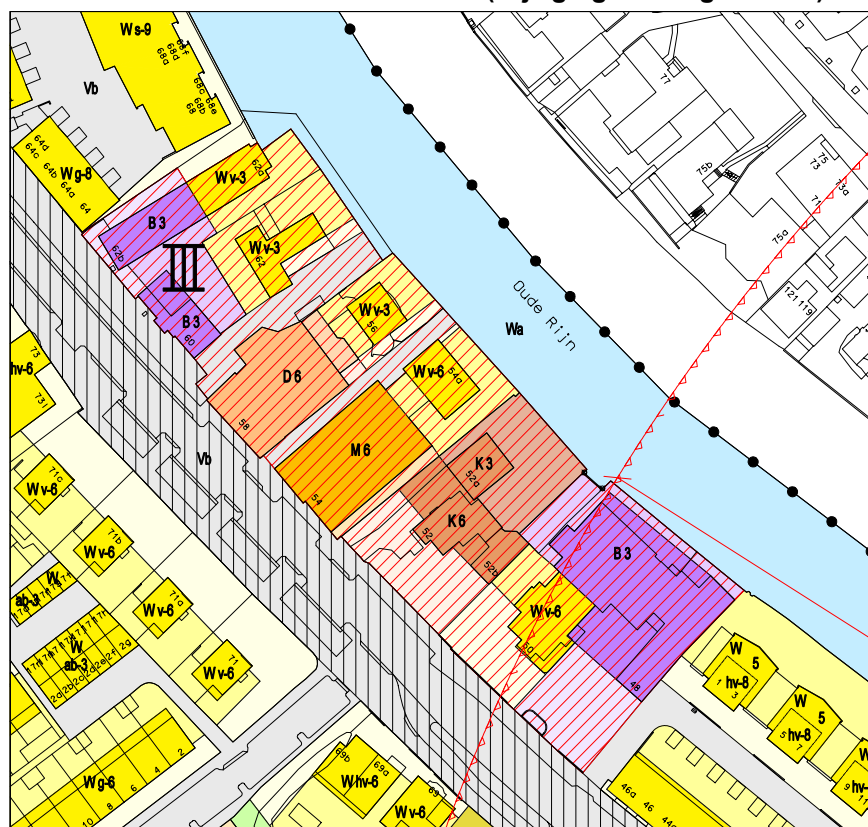


- het perceel mag voor 70% worden bebouwd, waarbij de parkeergarage het volledig perceel mag beslaan;
- er dient een bescheiden doorzicht tussen de Gouwsluisseweg en de Oude Rijn te worden gerealiseerd;
- bij de ontwikkeling zal rekening moeten worden gehouden met de belangen van de aanwonenden, waaronder de aangrenzende molen(biotop).

Deze ontwikkeling is in de voorschriften geregeld door middel van een wijzigingsbevoegdheid II.

Locatie Prins Hendrikstraat 48 t/m 62 (wijzigingsbevoegdheid III)

Uitsnede plankaart
locatie Prins
Hendrikstraat 48 t.m 62
(wijzigingsbevoegdheid
III)



Langs de Prins Hendrikstraat 48 t/m 62 bevindt zich een gemengde bebouwing. De verwachting bestaat, dat er zich in deze zone in de komende jaren diverse ontwikkelingen kunnen voordoen. Deze kunnen uiteenlopen van functieverandering tot nieuwbouw. Om deze ontwikkelingen relatief eenvoudig mogelijk te maken, is in het voorliggend bestemmingsplan gekozen voor het opnemen van een wijzigingsbevoegdheid. Met betrekking tot deze wijzigingsbevoegdheid III wordt het volgende opgemerkt:

- in functioneel opzicht wordt in deze zone alleen wonen voorgestaan. Deze gewenste functie sluit aan op hetgeen in hoofdstuk 3 van deze toelichting is gesteld;
- in ruimtelijk opzicht dient een afstemming te worden gevonden op de kleinschalige structuur van dit bebouwingslint, alsmede op de aanwezige beeldbepalende panden. Deze mogen wat betreft massa en vormgeving niet worden verdrongen. In de voorschriften is hiertoe bepaald, dat de aangeven stedenbouwkundige karakteristiek en aanwezige cultuurhistorische en/of beeldbepalende waarden niet onevenredig mogen aantasten. Dit kwalitatief criterium waarborgt, dat een ontwikkeling te allen tijde wordt afgestemd op de aanwezige omgevingskenmerken;

- de bouwwijze mag gestapeld, geschakeld, halfvrijstaand of vrijstaand zijn. Een volledig aaneengeschakelde bebouwing binnen dit lint wordt echter niet gewenst. Dit is immers strijdig met de huidige ruimtelijke karakteristiek;
- de maximale maatvoering van deze herontwikkeling dient te worden afgestemd op de reeds aanwezige nieuwbouwprojecten. Dit betekent in het algemeen een maximale bouwhoogte van 12.00 meter (4 bouwlagen) over een zone van maximaal 22 meter gemeten uit de rand van de Rijn: voor het overig perceelsgedeelte geldt een maximum hoogte van 9 meter;
- het bebouwingspercentage van een perceel mag niet meer bedragen dan 70%. Hiermee wordt een zekere openheid van het bebouwingslint gewaarborgd;
- Van het voornoemd bebouwingspercentage mag alleen worden afgeweken, indien dit noodzakelijk is om op eigen erf voldoende parkeergelegenheid te kunnen realiseren in de vorm van een parkeerkelder en/of parkeerdek.
- bij de ruimtelijke uitwerking dient overigens steeds te worden onderzocht of een visueel-ruimtelijke relatie tussen de Prins Hendrikstraat en de Rijn mogelijk is c.q. behouden blijft.

De wijzigingsbevoegdheid heeft betrekking op deze gehele bebouwingszone. Per perceel kan van deze bevoegdheid gebruik worden gemaakt. Dit betekent wel, dat bij de toepassing van deze bevoegdheid in tijd de nodige zorgvuldigheid dient te worden betracht. De nieuwe ontwikkelingen dienen te allen tijde op de dan aanwezige omgevingskenmerken te worden afgestemd. Hiermee wordt de noodzakelijke eenheid van deze gehele zone gewaarborgd.

Locatie Prins Hendrikstraat-Stationsstraat-Hazeveld (wijzigingsbevoegdheid IV)

Bij deze wijzigingsbevoegdheid wordt een onderscheid gemaakt in twee delen, te weten het meest noordelijk deel aansluitend op de Stationsstraat en het overig deel ten zuiden van deze locatie

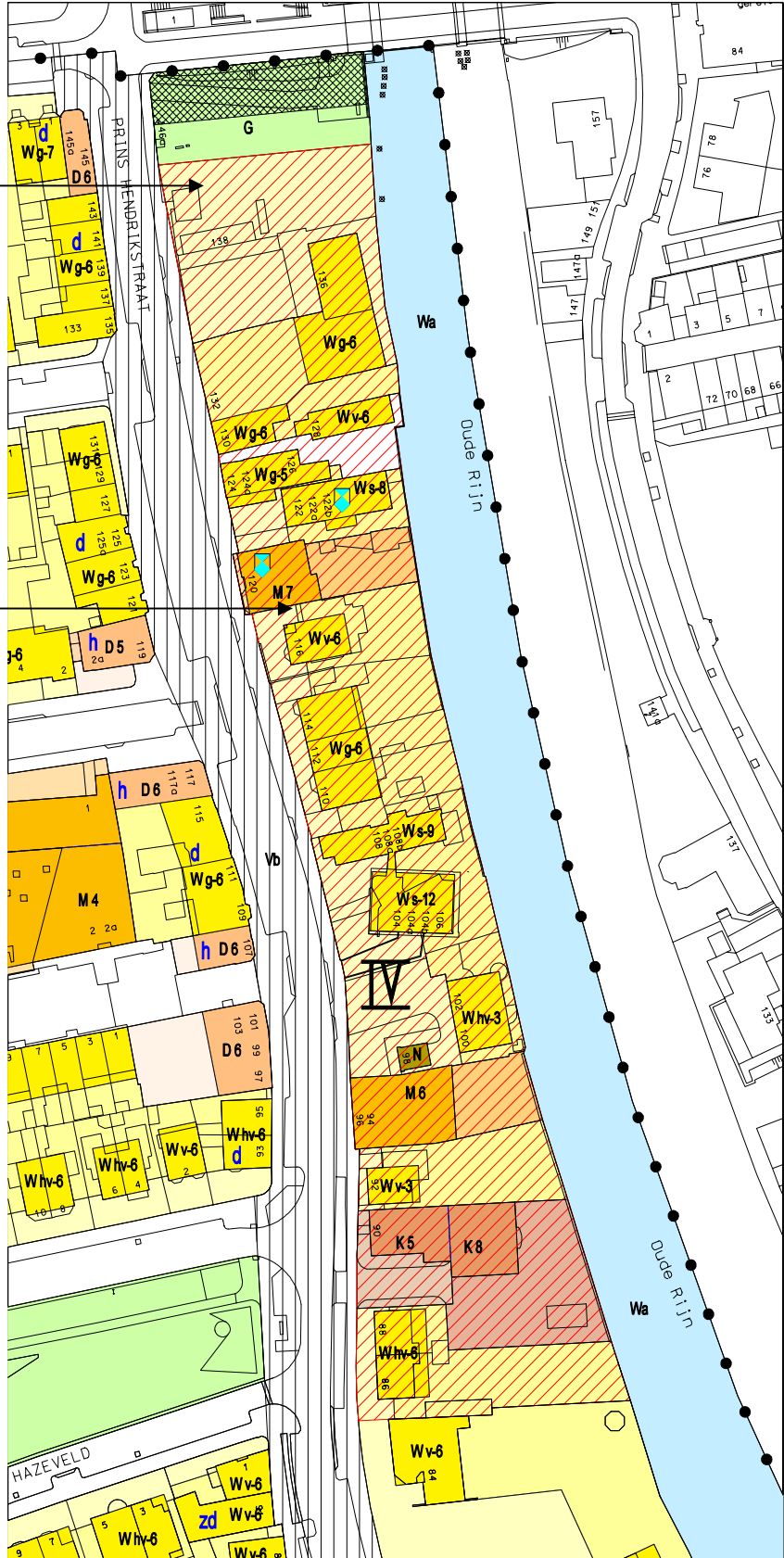
Kop aansluitend op de Stationsstraat

De locatie aansluitend op de hoek Prins Hendrikstraat en de Stationsstraat heeft een gevoelige ligging. Bebouwing is hier naar drie zijden zichtbaar. Dit betekent, dat bij de invulling van deze locatie wordt gestreefd naar een gebouw met aan 3 zijden een hoogwaardige beeldpresentatie.

**Locatie Prins Hendrikstraat –
Stationsstraat-Hazeveld
(Wijzigingsbeveogdheid IV)**

Kop van het terrein met
driezijdige oriëntatie

Resterend terrein



- in ruimtelijk opzicht dient de nieuwbouw representatieve gevels te verkrijgen naar zowel de oostzijde (Rijn), de noordzijde (de Stationsstraat) als naar de westzijde (Prins Hendrikstraat)
- het parkeren vanuit deze bebouwing dient op eigen terrein te worden opgevangen. Dit maakt - zeker bij appartementen - de bouw van een parkeervoorziening veelal noodzakelijk;
- de omvang van de bebouwing dient afgestemd te zijn op de maat- en schaalverhoudingen van de aangrenzende bebouwing. Dit betekent een maximale bouwhoogte van 12.00 meter (4 bouwlagen) over een zone van maximaal 22 meter gemeten uit de rand van de Rijn: voor het overig perceelsgedeelte geldt een maximum hoogte van 9 meter. Een 3^e respectievelijk 4^e bouwlaag wordt bij voorkeur in de vorm van een kapconstructie gerealiseerd, waarmee een te grote massawerking wordt voorkomen;
- het perceel mag voor ten hoogste 70% worden bebouwd.

Overig deel van wijzigingsbevoegdheid IV

In het aansluitend deel van de Prins Hendrikstraat bevindt zich een in ruimtelijk en functioneel opzicht gemengde bebouwing. De verwachting bestaat, dat er zich in deze zone de komende jaren eveneens diverse ontwikkelingen voordoen. Deze kunnen uiteenlopen van functieverandering tot nieuwbouw. Om deze ontwikkelingen relatief eenvoudig mogelijk te maken, is in het voorliggend bestemmingsplan gekozen voor het opnemen van een wijzigingsbevoegdheid. Met betrekking tot de "wijzigingsbevoegdheid IV" wordt het volgende opgemerkt:

- in functioneel opzicht kunnen zich in deze zone diverse functies vestigen. De gewenste functies sluiten aan op hetgeen in hoofdstuk 3 van deze toelichting is gesteld. Een geleidelijke overgang naar het centrum is mogelijk. Dit betekent, dat naast wonen zich in deze zone ook zakelijke en maatschappelijke dienstverlening, detailhandel en horeca kunnen vestigen. Aan deze ontwikkeling zijn wel voorwaarden gesteld ten aanzien van de situering (de bijzondere functies mogen alleen op de begane grond en zonodig in de kelder worden gesitueerd), de omvang (het brutovloeroppervlak per functionele eenheid mag niet meer bedragen dan 500 m²), de parkeersituatie (op eigen erf of in de onmiddellijke omgeving dient een voldoende aantal parkeerplaatsen aanwezig te zijn);
- in ruimtelijk opzicht dient een afstemming te worden gevonden op de kleinschalige structuur van dit bebouwingslint, alsmede op de aanwezige beeldbepalende panden. Deze mogen wat betreft massa en vormgeving niet worden verdrongen;
- de omvang van de bebouwing dient afgestemd te zijn op de maat- en schaalverhoudingen van de aangrenzende bebouwing. Dit betekent

een maximale bouwhoogte van 12.00 meter (4 bouwlagen) over een zone van maximaal 22 meter gemeten uit de rand van de Rijn: voor het overig perceelsgedeelte geldt een maximum hoogte van 9 meter. Een 3^e respectievelijk 4^e bouwlaag wordt bij voorkeur in de vorm van een kapconstructie gerealiseerd, waarmee een te grote massawerking wordt voorkomen;

- ook is in de voorschriften bepaald, dat de herontwikkeling de aangeven stedenbouwkundige karakteristiek en de aanwezige cultuurhistorische en/of beeldbepalende waarden niet onevenredig mogen aantasten. Dit kwalitatief criterium waarborgt, dat een ontwikkeling te allen tijde wordt afgestemd op de aanwezige omgevingskenmerken.
- tenslotte wordt opgemerkt, dat tussen de Prins Hendrikstraat en de Rijn op een aantal plaatsen doorzichten gehandhaafd moeten worden dan wel moeten worden aangebracht. Hiermee wordt het gemeentelijk streven tot het realiseren van een relatie tussen de aangrenzende woonwijken en de Rijn ondersteund;
- het bebouwingspercentage van een perceel mag niet meer bedragen dan 70%. Hiermee wordt een zekere openheid van het bebouwingslint gewaarborgd. Bij de ruimtelijke uitwerking dient overigens steeds te worden onderzocht of het aanbrengen van een visueel-ruimtelijke relatie tussen de Prins Hendrikstraat en de Rijn mogelijk is c.q. de aanwezige relaties behouden kunnen blijven;
- de bouwwijze mag geschakeld, halfvrijstaand of vrijstaand zijn. Een volledig aaneengeschakelde bebouwing binnen dit lint wordt echter niet gewenst. Dit is immers strijdig met de huidige ruimtelijke karakteristiek.

De wijzigingsbevoegdheid heeft betrekking op deze gehele bebouwingszone. Per perceel kan van deze bevoegdheid gebruik worden gemaakt. Dit betekent wel, dat bij de toepassing van deze bevoegdheid in de tijd de nodige zorgvuldigheid dient te worden betracht. De nieuwe ontwikkelingen dienen te allen tijde op de dan aanwezige omgevingskenmerken te worden afgestemd. Hiermee wordt de noodzakelijke eenheid van deze gehele zone gewaarborgd.

5.4. Uitwerkingsbevoegdheid Prins Hendrikstraat 61 t/m 67

De locatie Prins Hendrikstraat 61 t/m 67 is aangemerkt als een herontwikkelingslocatie. Een deel van de bebouwing is inmiddels gesaneerd. Het gemeentebestuur streeft vervangende woningbouw na. De exacte wijze van stedenbouwkundige ontwikkeling staat nog niet vast.

Om deze reden is gekozen voor een globale nader uit te werken bestemming woondoeleinden. Aan deze uitwerking zijn onder meer de volgende randvoorwaarden gesteld:

Locatie Prins Hendrikstraat
61 t/m 67

Doortrekken van de
waterloop

Doortrekken van Filips van
Bourgondiëstraat naar de
Prins Hendrikstraat



- de vervangende woningen mogen alleen als grondgebonden woningen worden ontwikkeld. Hiermee wordt ingespeeld op de maat en schaal van de locatie en van de aangrenzende bebouwing. Om deze reden is mede het aantal bouwlagen tot 3 en de maximum bouwhoogte tot 9 meter beperkt;
- bij de inrichting moet worden gestreefd naar de realisering van een verbindingsweg/pad tussen de Filips van Bourgondiëstraat en de Prins Hendrikstraat. Hiermee krijgt de nu doodlopende straat een doorgaand karakter. Bij de uitwerking dient nader te worden gezien welke verkeersdeelnemers van deze verbinding gebruik mogen maken;
- aan de randen van de locatie bevindt zich een watergang. Deze watergang dient ruimtelijk één geheel te vormen. Dit betekent, dat bij de uitwerking wordt gestreefd naar de realisering van een open watergang zonder beduikingen. Deze watergang dient aan tenminste één zijde een natuurvriendelijk karakter te krijgen.

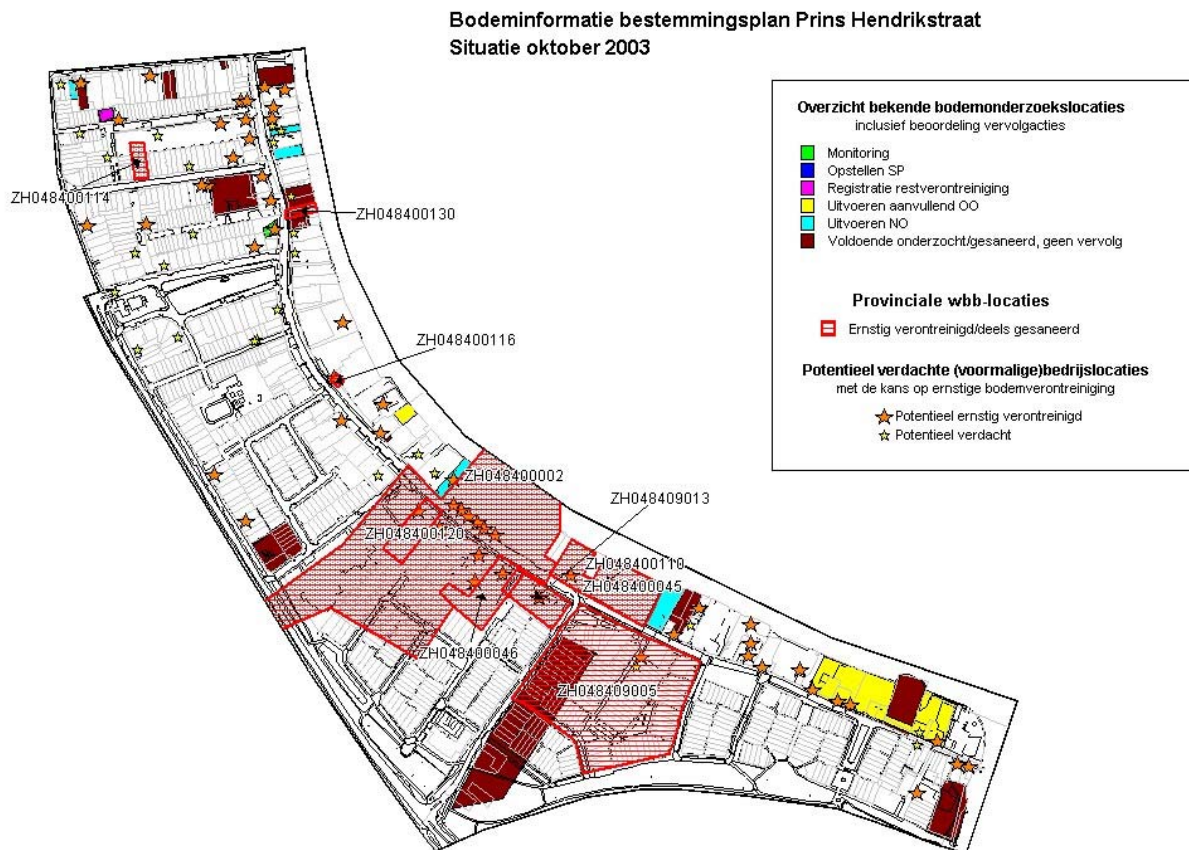
6. MILIEU

In het voorgaande is op diverse plaatsen gesproken over milieuaspecten. In dit hoofdstuk wordt een overzicht gegeven en vindt een uitwerking plaats van enkele specifieke milieuaspecten.

6.1. Overzicht milieu-aspecten

Aspect	Beleid
Ecologie	niet van toepassing
Landschap	niet van toepassing
Bodemkwaliteit	geen belemmeringen aanwezig
Geluidszones	geen nieuwe wegen geprojecteerd geen reconstructiesituaties voorgesteld binnen geluidszone van Conradstraat wordt nieuwbouw geluidsgoedige bebouwing voorgestaan voor één locatie langs de Prins Hendrikstraat is akoestisch onderzoek noodzakelijk de overige straten betreffen 30 km/uur gebieden, waarvoor geen akoestische belemmeringen gelden
bedrijfswoningen	alleen toegelaten op aangegeven percelen (=vastleggen van bestaande situatie)
Geluidhinderlijke bedrijven	niet toegelaten
Toegelaten milieucategorieën Bedrijven	1 en 2
Opvang vuilwater en afvalwater	riolering
Opvang regenwater wegen	riolering en oppervlaktewater
Opvang regenwater bermen en daken	riolering en oppervlaktewater
Sociale veiligheid	heldere opbouw openbaar gebied open inrichting openbaar gebied en voorterreinen hoogwaardige inrichting beperkt vandalisme goede vindbaarheid (hoofd)toegangen

6.2. Bodem



Algemene bodemkwaliteit

In de bodemkwaliteitskaart (1999) van de gemeente Alphen aan den Rijn is het bestemmingsplangebied Prins Hendrikstraat ingedeeld in twee zones:

- de zone Rijn oevers bestaat uit het gebied ten noordoosten van de Prins Hendrikstraat tot aan de Oude Rijn. In de zone Rijn oevers vindt als sinds de 19^e eeuw bedrijvigheid plaats. Tengevolge hiervan is het hele gebied diffuus verontreinigd met lood, koper, zink en PAK's. Dit levert mogelijk belemmering voor de bestemming wonen. Plaatselijk zijn enkele ernstige verontreinigingen aangetoond;
- het overige gedeelte van het plangebied valt in de bodemkwaliteitszone Gouwsluis. Voor deze zone waren in 1999 te weinig kwaliteitsgegevens bekend om achtergrondkwaliteit te berekenen. Naar verwachting is dit gebied licht verontreinigd. Dit levert naar verwachting weinig belemmeringen op voor de bestemming wonen.

Bekende bodemonderzoeken

Binnen het plangebied zijn diverse bodemonderzoeken uitgevoerd. Een overzicht van de onderzochte gebieden is aangegeven op de vorenstaande afbeelding. Op deze afbeelding is tevens aangegeven op welke plaatsen er nog vervolgonderzoek noodzakelijk is. 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.

Potentieel verdachte locaties

Met name plekken waar bedrijfsactiviteiten hebben plaatsgevonden zijn verdacht voor bodemverontreiniging. Deze locaties zijn door middel van sterretjes aangegeven op de kaart. Vooral aan de Prins Hendrikstraat bevinden zich veel potentieel verdachte bedrijfslocaties. De aanwezigheid hoeft niet altijd geleid te hebben tot bodemverontreiniging. Tijdens bodemonderzoek dient hier wel extra rekening mee gehouden te worden.

Bekende gevallen van bodemverontreiniging

Binnen het plangebied zijn enkele gevallen van ernstige bodemverontreiniging bekend. De gevallen van ernstige bodemverontreiniging zijn gemeld bij de Provincie Zuid-Holland. Deze verontreinigingen zijn voor een groot deel al gesaneerd, rekening houdend met de toekomstige bestemming. Op enkele locaties zijn mogelijk restverontreinigingen achtergebleven en gelden gebruiksbeperkingen. Onderstaande tabel geeft een overzicht van de provinciale wbb-locaties.

Globis code	Locatiennaam	Status
ZH048400002	Prins Hendrikstraat 38, Voormalige Asfaltfabriek NAF	De bovengrond van deze locatie is gesaneerd en deels geschikt gemaakt voor woningbouw. Op gedeelte van het terrein is de verontreiniging geïsoleerd door een damwand. Op de tekening (bijlage) is locatiecontour veel groter getekend omdat in de ondergrond nog een grondwaterverontreiniging met olieproducten zit. Het grondwater wordt de komende jaren gesaneerd. Thans is een tijdelijke waterzuiveringsinstallatie geplaatst in afwachting van een definitieve oplossing.
ZH048400045/ZH04840110	Prins Hendrikstraat 36, Voormalig moterfabrieksterrein	gesaneerd
ZH048400046	Prins Hendrikstraat 39-41	Gesaneerd
ZH048400114	Oranjestraat 70 t/m 74	Gesaneerd
ZH048400116	Prins Hendrikstraat 64, voormalig tankstation	Gesaneerd
ZH048400120	Prins Hendrikstraat 65, voormalig benzine station	Gesaneerd
ZH048400130	Prins Hendrikstraat 158	Saneringsplan opgesteld
ZH048409005	Rietveldsepad	Vermoedelijk gesaneerd voor bouwrijp maken van het gebied (omstreeks 1987)
ZH048409013	Prins Hendrikstraat 35-37a	Saneringsplan opgesteld

Conclusie

Het plangebied is op basis van de achtergrondbodemkwaliteit in te delen in twee gebieden. De zone Rijn oevers is ernstig verontreinigd en de zone Gouwsluis is licht verontreinigd. Binnen deze gebieden bevinden zich lokale verontreiniging (zogenaamde puntverontreinigingen), waar de bodem mogelijk ernstiger verontreinigd is (bijvoorbeeld als gevolg van vroegere bedrijfsactiviteiten). Daarnaast zal de bodem op gesaneerde locaties vaak schoner zijn dan de achtergrondbodemkwaliteit.

6.3. Waterparagraaf



Bestaande situatie

De Prins Hendrikstraat zelf ligt op de boezemkade. Al het gebied tussen de Pr. Hendrikstraat en de Oude Rijn is boezemland (waterpeil NAP - 0,60 m). Het gebied aan de zuidkant van de Pr. Hendrikstraat ligt in de polder Alpherhoor. Deze polder kent twee waterpeilen. Globaal ten noorden van de spoorlijn het waterpeil van NAP -2,10 m (dus ook in het plangebied). Ten zuiden van de spoorlijn (Kerk en Zanen en industriegebied Molenwetering) een waterpeil van NAP -2,50 m. De spoorloten aan weerszijde van de spoorlijn liggen binnen het gebied van NAP -2,10 m.

Europees beleid

In 2000 is de Kaderrichtlijn water vastgesteld waarin communautaire maatregelen zijn opgenomen betreffende water. Het doel van deze richtlijn is een integrale benadering van het waterbeheer. Dit betekent dat de interne samenhang tussen oppervlaktewater en grondwater, zowel waar het de kwaliteits- als kwantiteitsaspecten betreft, als uitgangspunten worden genomen. Daarnaast betekent de integrale benadering dat diverse beleidsterreinen, waaronder de ruimtelijke ordening, door de richtlijn worden bestreken. Met de bestaande Nederlandse regelgeving kan het merendeel van de richtlijnverplichtingen worden uitgevoerd.

Rijksbeleid

De beleidsdoeleinden uit de Vijfde Nota Ruimtelijke Ordening met betrekking tot waterbeleid zijn als volgt gedefinieerd: het vergroten van de veiligheid, het beperken van de wateroverlast en het veilig stellen van de zoetwatervoorraad. Water wordt, in aansluiting op de Vierde Nota Waterhuishouding, gezien als ordenend principe.

Het waterbeleid voor de 21e eeuw is geformuleerd in het kabinetsstandpunt 'Anders omgaan met water' en is voortgekomen uit het 'Advies Waterbeheer 21e eeuw van de Commissie Waterbeheer 21e eeuw' (zie-Tielrooy, 2000). Het gaat hierin alleen om de aanpak voor veiligheid en wateroverlast en niet om watertekort, kwaliteit of verdroging. Voor stedelijke gebieden bestaat momenteel geen specifiek rijksbeleid.

Provinciaal beleid

In de Nota Planbeoordeling van de Provincie Zuid Holland is het waterbeleid van de provincie vastgelegd.

De watersystemen in stedelijk gebied zijn voornamelijk afgestemd op afvoer (bij regen) en aanvoer (in droge perioden) van water. Een dergelijk systeem bezit onvoldoende veer-kracht om in te kunnen spelen op de toekomstige ontwikkelingen. Aandachtspunten bij het streven naar een veerkrachtige duurzame inrichting en beheer in zowel bestaand als nieuw stedelijk gebied zijn de realisering van extra open water, de afkoppeling van schoon verhard oppervlak van de riolering, de aanleg van verbeterd gescheiden rioleringsstelsels, het saneren van vervuilingbronnen, de realisering van een natuurvriendelijke oeverinrichting en een duurzamer gebruik van (leiding)water (duurzame waterketen).

Vanaf het begin van planvorming dient overleg gevoerd te worden tussen gemeente, waterbeheerders en andere betrokkenen. Doel van dit overleg is gezamenlijk de uitgangspunten en wensen vanuit duurzame watersystemen en veiligheid te vertalen naar concrete gebiedsspecifieke ruimtelijke uitgangspunten. Hierbij geldt dat afwenteling moet worden voorkomen en dat de driestapsstrategie "vasthouden, bergen en afvoeren" moet worden gehanteerd. Zie "bestemmingsplannen blauw gekleurd, een handreiking voor de waterparagraaf, maart 2001, Provincie Zuid-Holland".

Voor nieuw stedelijk gebied, dient rekening te worden gehouden met de eis voor het minimale wateroppervlak ten behoeve van de waterberging; dit moet 10% van het bruto stedelijk gebied worden (inclusief stadsrand).

Waterbeheerders

De betrokken waterbeheerders bij het plangebied zijn het Hoogheemraadschap van Rijnland en het waterschap Wilck en Wiericke.

De eerstgenoemde draagt de zorg voor de waterkwaliteit, de tweede voor waterkeringen en waterbeheersing in het gebied.²

De waterbeheerders zijn verantwoordelijk voor het stedelijk waterbeheer. Alle hoofdwatgangen in het stedelijk gebied zijn in onderhoud gebracht bij het waterschap. Er is met de Gemeente Alphen aan den Rijn een convenant gesloten over de wijze waarop en door wie het onderhoud van de overige watgangen wordt uitgevoerd.

Het Hoogheemraadschap van Rijnland en de waterschappen Groot-Haarlemmermeer, De Oude Rijnstromen en Wilck en Wiericke hebben een gezamenlijk waterbeheersplan opgesteld. Water, plassen, vaarten, sloten en rivieren moeten geschikt zijn om in en bij te kunnen wonen, werken en recreëren. Daarnaast speelt water een belangrijke rol bij natuur- en milieuontwikkeling. Om dit bereiken moet water gezond zijn, goed worden beheerd en onderhouden en niet worden belast met vervuilende stoffen. Het waterpeil moet in orde zijn en water moet een thuisbasis zijn voor verschillende planten en dieren. Al deze onderdelen zijn verwerkt in het Waterbeheersplan 2000.

Het uitgangspunt van het Waterbeheersplan 2000 is meer ruimte voor water om:

- steden en land in te richten;
- samen te werken aan gezond en veilig water, dat ook voor volgende generaties beschikbaar is;
- water te kunnen aan- en afvoeren én te kunnen bergen;
- wateroverlast tegen te gaan;
- natuur te ontwikkelen;
- te recreëren.

Bij de totstandkoming van het bestemmingsplan is uitgebreid overleg gevoerd met de betrokken waterbeheerders. Op basis van dit overleg is deze waterparagraaf opgesteld.

Bestemmingsplan

In het kader van het bestemmingsplan worden slechts in zeer beperkte mate nieuwe gebouwen en voorzieningen mogelijk gemaakt, aangezien het plan een overwegend conserverend karakter heeft. Van nieuwe verhardingen zal dus vrijwel geen sprake zijn. Evenwel dient bij het aanbrengen van verhardingen contact te worden opgenomen met de waterbeheerders, waarna in goed overleg bekeken kan worden of sprake is van uitbreiding van verharding, en zo ja, hoe deze verharding gecompenseerd kan worden door middel van bijvoorbeeld uitbreiding van het oppervlaktewater. De waterkeringen langs de Oude Rijn zijn in het plan als zodanig aangeduid.

² Opgemerkt wordt, dat het Hoogheemraadschap van Rijnland voor boezemwater zowel waterkwaliteit- als waterkwantiteitbeheerder is.

Het beleid van de waterbeheerders is er op gericht waar mogelijk duikers te vervangen door open water. In het plan zal dit streven mogelijk worden gemaakt. Voorts zal gezorgd worden voor een adequate bestemming van het open water dat is gelegen in "groene" gebieden, als plantsoenen en bosschages. Met betrekking tot de riolering wordt opgemerkt dat de wijk Gouwsluis een gescheiden stelsel heeft en dat een gemengd stelsel aanwezig is langs de Prins Hendrikstraat en in de daaraan grenzende wijk.

In de door dit bestemmingsplan opgenomen gebieden wordt middels een gemengd rioleringstelsel het afvalwater ingezameld. Hierin komen dus zowel het vuile water (DWA) als het water van de terreinen en de daken terecht (HWA). De gemeente staat echter het beleid voor om te komen tot een scheiding van de afvalwaterstromen. Hierbij moet worden gedacht aan het afkoppelen van daken, waarbij het afgevangen regenwater direct op het aanwezige oppervlaktewater wordt geloosd. Uiteraard moet rekening worden gehouden met de beperkingen, die hieromtrent gesteld worden door de waterkwaliteitsbeheerder. Dit behelst onder andere het niet toepassen van bepaalde materialen (bijvoorbeeld zink) voor standleidingen en/of dakgoten.

6.4. Milieu

Binnen het plangebied liggen een aantal kleine Wm-inrichtingen. Invloeden van buiten het plangebied beperken zich tot het LPG-tankstation aan de Goudse Schouw 3 en eventueel transport over de Oude Rijn en de Goudse Schouw. Alleen de invloed van het LPG-tankstation is een Wm-aspect. De overige mogelijke invloeden zijn algemeen veiligheidsaspecten.

Het LPG-tankstation staat genoemd in de risico-inventarisatie. Het is ingeschaald in slachtoffercategorie 2 (16 – 80 slachtoffers). Slachtoffers zijn mensen die in een ziekenhuis opgenomen moeten worden en doden. Het LPG-tankstation moet voldoen aan de eisen van het Besluit LPG-tankstations milieubeheer. Naar verwachting zal begin 2004 een nieuw besluit van toepassing worden op het tankstation, nl. het Besluit kwaliteitseisen externe veiligheid inrichtingen milieubeheer. Het Besluit LPG-tankstations milieubeheer zal dan komen te vervallen.

Besluit LPG-tankstations milieubeheer.

Het LPG-tankstation ligt op ca. 25 meter buiten het plangebied en op ca. 60 meter van woningen. Volgens het besluit moeten de volgende afstanden aangehouden worden tot woningen, voor zover deze betrekking hebben op het plangebied.

	Geëiste afstand	Werkelijke afstand
Afstand vulpunt – woning	80 m	Ca. 75 m
Afstand opstelplaats – woning	80 m	Ca. 75 m
Afstand reservoir – woning	40 m	70 m

Besluit kwaliteitseisen externe veiligheid inrichtingen milieubeheer.

Het betreft hier een ontwerp-besluit (Stcrt. 2002, 38). Verder is een herziene versie d.d. 16 september 2002 aan de tweede kamer aangeboden. Momenteel ligt het ontwerp voor advies bij de Raad van State. De verwachting is dat het definitieve besluit begin 2004 in werking zal treden.

De normen in het besluit worden uitgedrukt in plaatsgebonden risico en groepsrisico. In de bijlage bij het ontwerp zijn deze normen voor LPG-tankstations uitgedrukt in afstanden.

	Groepsrisico (10^{-6})	Plaatsgebonden risico (10^{-5})
Doorzet LPG < 1000 m ³ /jr	80 m	
Doorzet LPG 1000 - 1500 m ³ /jr	110 m	
Doorzet LPG < 1500 m ³ /jr		35 m

De afstanden gelden vanaf het vulpunt. De doorzet van LPG is niet bekend. In november of december is een controle bij het tankstation ingepland. Dan zal ook nagegaan worden wat de doorzet is. Dan zal dus ook aangegeven kunnen worden op welke afstand de 10^{-6} -contour ligt. Volgens een inventarisatie die dit jaar in opdracht van VROM is uitgevoerd blijkt dat binnen 80 meter van het reservoir 24 woningen liggen; binnen 110 meter zijn dit 54 woningen.

Artikel 11 van het ontwerp-besluit (versie 16 september 2002) is voor het bestemmingsplan van belang. Dit artikel luidt:

1. de grenswaarde voor al dan niet geprojecteerde kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten
2. in een gebied waarvoor een besluit als bedoeld in artikel 5, vierde lid, wordt vastgesteld, is 10^{-6} per jaar. (dit zijn o.a. RO-plannen)
3. indien op het tijdstip van vaststelling van een besluit als bedoeld in het eerste lid het plaatsgebonden risico voor de betreffende al dan niet geprojecteerde beperkt kwetsbare objecten lager is dan 10^{-5} per jaar en hoger is dan 10^{-6} per jaar, is in afwijking van dat lid de grenswaarde voor deze objecten de waarde die gelijk is aan het op het tijdstip van vaststellen van het besluit heersende plaatsgebonden risico.
4. indien op het tijdstip van vaststelling van een besluit als bedoeld in het eerste lid het plaatsgebonden risico voor de betreffende al dan niet geprojecteerde beperkt kwetsbare objecten hoger is dan of gelijk

is aan 10^{-5} per jaar, is in afwijking van dat lid de grenswaarde voor deze objecten 10^{-5} .

5. in afwijking van het eerste en tweede lid, is de grenswaarde voor al dan niet geprojecteerde beperkt kwetsbare objecten die bestemd zijn voor het gebruik door ten hoogste tien personen per hectare per hectare gedurende 24 uur per dag 10^{-5} per jaar.
6. de in het vierde lid bedoelde maximale gebruiksintensiteit kan mede worden berekend door de gemiddelde aanwezigheidsduur van personen per dag in aanmerking te nemen.
7. in een geval als bedoeld in het tweede, derde en vijfde lid, wordt het plaatsgebonden risico onderscheidenlijk de maximale gebruiksintensiteit vastgesteld volgens door Onze Minister bij ministeriële regeling te stellen regels.

Uit artikel 11 blijkt dat de grenswaarde 10^{-6} per jaar is. Als deze waarde niet gehaald wordt, zoals in dit geval het geval is, kan de waarde voor het plaatsgebonden risico 10^{-5} aangehouden worden. Hieraan wordt ruim voldaan.

In artikel 20, lid 1 wordt gesteld dat miv 1 januari 2010 wordt voldaan aan de grenswaarde van 10^{-6} ; het Wm-bevoegd gezag dient hiervoor zorg te dragen. Dit zal meegenomen moeten worden in een nog op te stellen plan voor de gehele gemeente van in het kader van dit besluit te saneren activiteiten.

Conclusie:

De grenswaarde van het ontwerp-besluit van 10^{-6} (voor LPG-tankstations overeenkomend met 80 resp. 110 meter) wordt niet gehaald bij het LPG tankstation aan de Goudse Schouw 3. Volgens art. 11, lid 2 mag voor de grenswaarde dan 10^{-5} (35 m) aangehouden worden als deze waarde gehaald wordt op het tijdstip van vaststelling van het besluit.

Tankstation en woonwijk kunnen dus (voorlopig) naast elkaar blijven bestaan. Voorbehoud is dat de doorzet kleiner is dan $1500 \text{ m}^3/\text{jaar}$. De situatie na 1 januari 2010 zal te zijner tijd bekeken moeten worden.

6.5. Wegverkeerslawaai

De Wet geluidhinder (Wgh) bepaalt dat indien binnen de -wettelijke-zones langs wegen, nieuwe woningen en andere geluidsgevoelige bebouwing worden gepland, de geluidsbelasting op de gevels daarvan de voorkeursgrenswaarde of de ten hoogste toegelaten grenswaarde niet mag overschrijden. Het voorliggend bestemmingsplan maakt geen aanleg van nieuwe wegen mogelijk.

In de voorschriften is bepaald dat voldaan moet worden aan de bepalingen van de Wet geluidhinder. Dat komt er in de praktijk op neer dat geluidsgevoelige ruimten niet mogen worden opgericht tenzij uit een

geluidsonderzoek blijkt, dat het geluidsniveau op de gevel niet meer dan 50 dB(A) bedraagt. Dit sluit aan bij de doelstelling van de Wet geluidhinder, te weten het beschermen tegen geluidhinder. De Wet geluidhinder gaat ervan uit dat het geluid op de gevel van een te projecteren geluidsgevoelige ruimte in principe niet meer mag bedragen dan 50 dB(A). Eventueel kan een ontheffing hogere grenswaarde worden aangevraagd.

In augustus 2004 is een akoestisch onderzoek uitgevoerd, zie rapport gemeente Alphen aan den Rijn, Akoestisch onderzoek, weg- en railverkeerslawaai bestemmingsplan Prins Hendrikstraat

Het bestemmingsplan Prins Hendrikstraat in Alphen aan den Rijn is over het algemeen een conserverend bestemmingsplan. Het bestemmingsplan ligt binnen de zones van de Goudse Schouw, Conradstraat en Oostkanaalweg en de spoorlijn Alphen aan den Rijn – Woerden en Gouda.

Alleen de 50 (en 55) dB(A) contour van de Oostkanaalweg en de Goudse Schouw kennen een overlap met het gebied met wijzigingsbevoegdheid I binnen het bestemmingsplan.

De 50 dB(A) contour van de Conradstraat en de 57 dB(A) contour van de spoorlijn kennen een overlap met de bestemming “Maatschappelijke doeleinden” aan de Maasstraat.

Met behulp van standaard rekenmethode II is de geluidsbelasting op de wijzigingslocatie berekend. Ten gevolge van de Oostkanaalweg bedraagt de geluidsbelasting op de oostzijde maximaal 58 dB(A). Op de zuid gevel komt de geluidsbelasting ten gevolge van de Goudse Schouw op 54 dB(A) uit. Ten gevolge van de Conradstraat bedraagt de geluidsbelasting op de maatschappelijke doeleinden 52 dB(A) en ten gevolge van de spoorlijn bedraagt deze 62 dB(A).

Er is onderzocht of er bron- of overdrachtsmaatregelen getroffen kunnen worden. Daar de Goudse Schouw, de Oostkanaalweg en de Conradstraat doorgaande wegen zijn (gebiedsontsluitingsweg) kunnen zowel de verkeersintensiteit als de snelheid niet gereduceerd worden. De intensiteit op deze wegen is recentelijk al minder geworden door de ingebruikname van de doortrekking van N11 (Leiden – Bodegraven).

Overdrachtsmaatregelen zoals afscherming is zeer kostbaar daar over grote afstand de bestaande schermen zouden moeten worden verhoogd en verlengd. Afstandsvergroting is niet aan de orde in verband met de bestaande eigendomsgrenzen.

Bij Gedeputeerde Staten zijn hogere grenswaarden aangevraagd voor 40 woningen, waarvan een viertal vervangende nieuwbouw. Voor 20 woningen moet ook worden voldaan aan de inrichtingseis. Daar dit een wijzigingsplan betreft is alleen aan te geven hoeveel woningen hier maximaal kunnen worden gerealiseerd. Bij het ontwerp van de woning moet in ieder geval een minder geluidbelaste gevel bij de woning worden gerealiseerd. De hogere grenswaarden moeten zijn verleend voor de goedkeuring van het bestemmingsplan.

Argumenten voor het verlenen van de hogere grenswaarden zijn onder meer:

- opvulling van lege kavels (vervangen van bestaande bebouwing);
- ligging nabij centrumvoorzieningen;
- ligging nabij openbaar vervoersvoorzieningen.

Bij schrijven d.d. 24 januari 2005 hebben Gedeputeerde Staten van de provincie Zuid-Holland bericht, dat voor de volgende panden de volgende, hogere grenswaarde is toegekend:

Omschrijving	aantal	geluidsbron	Hogere grenswaarde dB(A)
Woningen	30	N207	58
Woningen	30	Goudse Schouw	54
woningen	1	Conradstraat	52
Opvanghuis	1	Spoortraject 523	61

Aan dit besluit is de voorwaarde verbonden, dat de geluidsbelasting van de gevel ter plaatse van ten minste één van de tot de woning behorende buitenruimten een waarde van 50 dB(A) niet mag overschrijden indien de hogere grenswaarde van de woning meer dan 55 dB(A) bedraagt.

6.6. Luchtkwaliteit Prins Hendrikstraat

Bij veranderingen in de verkeersstructuur of bij het mogelijk maken van nieuwe gevoelige functies langs wegen, bekeken te worden of er sprake is van een overschrijding van de grenswaarden voor verschillende stoffen zoals genoemd in het Besluit luchtkwaliteit (2001). Voor luchtkwaliteit als gevolg van wegverkeer is NO₂ (stikstofdioxide) maatgevend, aangezien deze stof door de invloed van het wegverkeer het snelst een overschrijding van de grenswaarde in het Besluit luchtkwaliteit veroorzaakt. Er zijn berekeningen gemaakt voor de nieuwe gevoelige bestemmingen in het plangebied voor de wegen met een hogere verkeersintensiteit. Dit zijn de Conradstraat, Goudse Schouw en Oostkanaalweg

Indicatieve berekeningen

Om inzicht te verkrijgen in de situatie met betrekking tot luchtkwaliteit voor bovengenoemde ontwikkelingen, zijn er door de afdeling Ruimtelijke Ordening en Volkshuisvesting berekeningen uitgevoerd met betrekking tot de genoemde wegen met het CARII-4.0 programma. De volgende invoergegevens zijn voor deze wegen gehanteerd:

Berekeningsuitgangspunten

Naam weg	Verkeersintensiteiten (mvt/etm)	Vrachtverkeer
Conradstraat	13.000	5%
Goudse Schouw	18.500	10%
Oostkanaalweg N207	48.000	13%

De resultaten van de berekeningen zijn in onderstaande tabellen weergegeven.

Tabel Concentratie stikstofdioxide NO₂ in het jaar 2010

naam weg	Afstand tot wegas	Achtergrondconcentratie jaargemiddelde in ug/3 NO ₂	Concentratie N02 Jaargemiddelde in ug/m ³	Grenswaarde N02 ug/m ³
Conradstraat	37	24	26	40
Goudse Schouw	110	24	26	40
Oostkanaalweg N207	110	24	29	40

Tabel Concentratie fijn stof PM₁₀ in het jaar 2010

naam weg	Afstand tot wegas	Achtergrondconcentratie jaargemiddelde in ug/3	Concentratie PM ₁₀ Jaargemiddelde in ug/m ³	Grenswaarde PM ₁₀ ug/m ³
Conradstraat	37	29	30	40
Goudse Schouw	110	30	30	40
Oostkanaalweg N207	110	30	31	40

Resultaten berekeningen

Gelet op bovenstaande berekening blijkt, dat er voor de toekomstige situatie geen overschrijding van de grenswaarde NO₂ en PM₁₀ plaatsvindt. De gevoelige bestemmingen liggen op aangegeven of grotere afstand, waardoor hier geen belemmeringen uit voortvloeien.

Conclusie

Het aspect luchtkwaliteit levert voor de ruimtelijke ontwikkelingen die in dit bestemmingsplan mogelijk worden gemaakt geen belemmeringen op.

6.7. Archeologie

In hoofdstuk 2 zijn de archeologische waarden van het plangebied in beeld gebracht. Uit de beschikbare gegevens blijkt, dat het gehele plangebied een archeologisch waardevol gebied vormt. Dit zijn gebieden

waar archeologische sporen zijn aangetoond of waar de kans (zeer) is dat archeologische sporen aanwezig zijn; bodemingrepen in deze gebieden mogen in principe alleen plaatsvinden na archeologisch (voor)onderzoek.

Het gehele plangebied betreft echter een stedelijke uitbreiding. Dit betekent, dat de gehele of nagenoeg het gehele plangebied de oorspronkelijke bodemstructuur heeft verloren. Het opnemen van een bouwverbod e.d. zal in de praktijk als te belemmerend worden ervaren. Dit betekent immers, dat bij tal van werkzaamheden bij het normale beheer en onderhoud van de woning, de buitenruimten en de openbare ruimten in het plangebied reeds archeologisch onderzoek noodzakelijk zou zijn. Dit is – naar de mening van het gemeentebestuur – zowel voor de gemeente als voor de gebruikers van het plangebied niet werkbaar.

Om behoud van eventueel aanwezige archeologische sporen te waarborgen is in de voorschriften bepaald dat voor werken met een totale oppervlakte van meer dan 50 m² een aanlegvergunning noodzakelijk is. Voor die situaties is dus aanvullend archeologisch onderzoek noodzakelijk..

7. JURIDISCHE SYSTEMATIEK

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

7.1. 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 echter geen bijzondere of kenmerkende opbouw.

7.2. 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 ruimtelijk 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 gesitueerd is. Hierbij zijn dus van belang de toegekende bestemming en de eventuele andere aanduidingen die op deze gronden van toepassing zijn;
2. vervolgens dient 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 dan moet 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, kan vervolgens in de respectievelijke vrijstellingsbevoegdheden dan wel in de wijzigingsbevoegdheden worden nagegaan of in een uitzondering is voorzien. Bij het toepassen

van deze bevoegdheden dient aan de daar opgenomen specifieke voorwaarden te worden voldaan.

7.3. Artikelgewijze 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 reeds 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.

Tenslotte is een bepaling opgenomen die erop toeziet dat geen gevoelige objecten worden nieuw gebouwd binnen de LPG-hindercirkel van het buiten het plangebied gelegen verkooppunt motorbrandstoffen.

De specifieke bestemmingen (artikel 4 t/m 19) worden in hoofdstuk 4 van de toelichting besproken. De ontwikkelingsgerichte regelingen (uitwerkingsverplichtingen (artikel 18) en algemene wijzigingsbevoegdheid (artikel 22) zijn in hoofdstuk 5 nader gemotiveerd.

Artikel 20. Aanlegvergunning

Om te voorkomen dat bepaalde waarden in het plangebied verloren gaan is voor een aantal werken en werkzaamheden een aanlegvergunningstelsel opgenomen. Deze vergunning kan worden verleend door Burgemeester en wethouders. In de voorschriften staat een matrix waaruit blijkt voor welke onderdelen het aanlegvergunningstelsel geldt.

In een aantal gevallen hoeft voor de genoemde werken en werkzaamheden echter geen aanlegvergunning te worden verleend omdat:

- de gevolgen beperkt van aard zijn, of
- omdat de werken en werkzaamheden reeds in uitvoering waren op het moment van het van kracht worden van het onderhavige bestemmingsplan, of
- omdat de bescherming in een ander spoor geregeld is.

Deze uitzonderingen zijn uitdrukkelijk in de voorschriften opgesomd.

Alvorens de aanlegvergunning kan worden verleend dient aan een tweetal eisen te worden getoetst die met de te beschermen belangen afdoende rekening houden. In een aantal gevallen dient tevens een advies te worden ingewonnen bij een ter zake deskundige.

Artikel 21. Algemene vrijstellingsbepaling

Op basis van deze regeling zijn Burgemeester en wethouders bevoegd om voor de gronden binnen het plangebied vrijstelling te verlenen van de in de bestemmingen opgenomen bebouwingsregels. Het gaat hier om veranderingen van beperkte aard, zoals het bouwen van gebouwtjes van openbaar nut en het vergroten van de maatvoering van bouwwerken met 15 %.

Artikel 23. Nadere eisen

Om een onevenredige aantasting van de bouw- en gebruiksmogelijkheden te voorkomen, is aan Burgemeester en wethouders de bevoegdheid geboden om nadere eisen te stellen aan de plaatsing van gebouwen en de plaatsing en afmetingen van andere bouwwerken. Dit kan enkel geschieden in concrete, individuele gevallen.

Artikel 24. Procedureregels

In dit artikel is opgenomen dat voor de wijzigingsbevoegdheden alsmede voor een aantal vrijstellingen procedureregels moeten worden doorlopen, alvorens Burgemeester en wethouders medewerking kunnen verlenen. Hierdoor wordt verzekerd dat de belangen van de gebruikers in het plangebied in het voetlicht treden.

Artikel 25. Algemene gebruiksbeplating

In de gebruiksbeplating is aangegeven dat het niet is toegestaan om gronden en opstallen te gebruiken in strijd met de bestemming. Een aantal vormen van gebruik dat in ieder geval strijdig wordt bevonden, is opgesomd in deze beplating. Voor nader aangegeven vormen van vrije beroepen aan huis is een uitzondering gemaakt op de strijdigheid. Via vrijstelling zijn bovendien omvangrijkere aan huis verbonden beroepsactiviteiten alsmede aan huis verbonden bedrijfsactiviteiten toegestaan; hiervoor zijn duidelijke randvoorwaarden geformuleerd.

Artikel 26. Overgangsbepalingen

In dit artikel is onder meer aangegeven dat bouwwerken die ten tijde van het in ontwerp ter inzage leggen van dit plan aanwezig zijn mogen blijven bestaan, ondanks dat zij afwijken van het plan. Gebruik van gronden en opstallen zoals dat op het moment van de vaststelling van dit plan plaatsvindt mag hoewel het afwijkt van het plan niettemin worden gecontinueerd. Gebruik dat reeds onder het hiervoor geldende bestemmingsplan illegaal is aangevangen en ook volgens het nieuwe bestemmingsplan niet kan, blijft illegaal en mag dus niet worden voortgezet.

Artikel 27. Strafbepaling

In dit artikel is aangegeven welke overtredingen als een strafbaar feit worden aangemerkt.

Artikel 28 Slotbepaling

In dit artikel is de benaming van het plan opgenomen.

7.4. Handhaving

Het voorliggend bestemmingsplan betreft een overwegend consoliderend plan. Een belangrijk deel van de nieuwe ontwikkeling is door middel van een wijziging van het bestemmingsplan juridisch geregeld. Dit betekent, dat ook hier de huidige situatie juridisch is vastgelegd.

De verantwoording voor het handhavingsbeleid binnen de gemeente berust bij de Unit Inspectie van de afdeling Ruimtebeheer. Deze afdeling heeft tot taak de uitgangspunten, zoals deze in dit plan zijn verwoord, te bewaken. Dit betreft zowel de ruimtelijke als functionele opbouw van het gebied.

Terzake van de ontwikkelingsregelingen zal een zorgvuldig beleid worden gevoerd, zoals ter zake in de voorschriften van het plan is aangegeven.

8. UITVOERBAARHEID

8.1. Inspraak

In het kader van de inspraak heeft het voorontwerp-bestemmingsplan gedurende vier weken, van 18 maart tot en met 14 april 2004, ter inzage gelegen. Gedurende deze periode konden inspraakreacties worden ingediend. Circa 30 belanghebbenden hebben gereageerd, verdeeld over 14 verschillende reacties. Op 22 maart 2004 heeft een inspraakavond plaatsgevonden in het Stadhuis te Alphen aan den Rijn.

Naast de gehouden inspraak is het plan toegezonden aan de diverse instanties, die volgens artikel 10 van het Besluit op de ruimtelijke ordening 1985 bij de planvorming betrokken dienen te worden. Hierop zijn tien reacties ingekomen. De resultaten van dit overleg zijn verwoord in de plantoelichting.

De resultaten van de gehouden inspraak zijn verwoord in een afzonderlijke Inspraaknota. Op deze plaats wordt volstaan met een verwijzing naar deze nota.

8.2. Vooroverleg artikel 10 Bro

Op basis van artikel 10 van het Besluit op de ruimtelijke ordening 1985, is het plan aan de navolgende instanties om advies voorgelegd:

1. Provinciale Planologische Commissie van Zuid-Holland
2. VROM-Inspectie, regio Zuid-West
3. Ministerie van Economische Zaken, regio Zuid-West
4. Rijkswaterstaat, directie Zuid-Holland
5. Hoogheemraadschap van Rijnland
6. Waterschap Wilck & Wiericke
7. Kamer van Koophandel Rijnland
8. Nederlandse Spoorwegen, afd. Bedrijfs- en Productontwikkeling
9. Rijksdienst voor het Oudheidkundig Bodemonderzoek
10. Rijksdienst voor de Monumentenzorg
11. Nuon

Nuon heeft niet gereageerd. Voor het Ministerie van Economische Zaken, regio Zuid-West, Rijkswaterstaat, directie Zuid-Holland, Kamer van Koophandel Rijnland, Nederlandse Spoorwegen, afd. Bedrijfs- en Productontwikkeling en de Rijksdienst voor de Monumentenzorg geeft het bestemmingsplan geen aanleiding tot het maken van nadere opmerkingen. De opmerkingen van de overige overlegpartners worden hieronder samengevat en van een reactie voorzien.

Provinciale Planologische Commissie van Zuid-Holland

Opgemerkt wordt dat het akoestisch onderzoek ontbreekt. De wijzigingsbevoegdheden waarin de voorwaarde is gesteld dat voldaan moet worden aan de Wet geluidhinder dienen te worden aangepast, aangezien het bestemmingsplan zelf hierover zekerheid moet bieden. Dit geldt ook voor de bestemming "Uit te werken woondoeleinden".

Reactie

Akoestisch onderzoek is uitgevoerd. De resultaten zijn verwerkt in het plan. Ook de opmerking over de wijzigingsbevoegdheden en de bestemming "Uit te werken woondoeleinden" is in het bestemmingsplan verwerkt.

Verzocht wordt in het bestemmingsplan alsnog aandacht te besteden aan de luchtkwaliteit, externe veiligheid in verband met transporten over de Goudse Schouw en de Oude Rijn en aan handhaving.

Reactie

Het bestemmingsplan is uitgebreid met paragrafen aangaande genoemde punten.

Op de plankaart is langs de Conradstraat een leidingenstrook weergegeven. In de bijbehorende voorschriften ontbreekt echter wat de aard en omvang van de leidingen is. In de bestemming dient een beperking dienaangaande te worden opgenomen.

Reactie

De bestemming "Leidingenstrook" is overeenkomstig de opmerking aangepast.

Het plan is niet duidelijk over de bodemkwaliteit in Gouwsluis. Enerzijds wordt vermeld dat sprake is van een lichte verontreiniging, anderzijds staat in de toelichting vermeld dat het hier een potentieel verontreinigde locatie betreft.

Reactie

Er is geen sprake van één bodemkwaliteit in Gouwsluis. Het plangebied is op basis van de achtergrondbodemkwaliteit in te delen in twee gebieden. De zone Rijn oevers is ernstig verontreinigd en de zone Gouwsluis is licht verontreinigd. Binnen deze gebieden bevinden zich lokale verontreinigingen waar de bodem mogelijk ernstiger verontreinigd is, bijvoorbeeld in verband met vroegere bedrijfsactiviteiten. Daarnaast zal de

bodem op gesaneerde locaties vaak schoner zijn dan de achtergrondbodemkwaliteit. De plantoelichting is verduidelijkt.

De PPC gaat er vanuit dat voor het plangebied voor de bestemming "Bedrijven" een specifiek toegesneden Staat van bedrijfsactiviteiten wordt gemaakt.

Reactie

Een correcte Staat van bedrijfsactiviteiten is aan het bestemmingsplan toegevoegd.

De PPC doet een drietal aanbevelingen met betrekking tot de watertoets. Voorts wordt er op gewezen dat de boezemwaterkering te zijner tijd mogelijk zal worden verzwafd ter waarborging van de stabiliteit. In het plan ware aandacht te besteden aan de mogelijke consequenties hiervan.

Reactie

De aanbevelingen zijn in het bestemmingsplan verwerkt. Met betrekking tot de consequenties voor de ruimtelijke inrichting ingeval van verzwaring van de boezemwaterkering zal overleg plaatsvinden met het waterschap.

In het derde lid van artikel 15 van de planvoorschriften, betreffende de molenbiotoop, dient een zinsdeel aangaande het inwinnen van advies te worden vervangen.

Reactie

De betreffende zinsnede in artikel 15 is vervangen.

Met betrekking tot archeologie wordt opgemerkt, dat een aanlegvergunningstelsel dient te worden opgenomen voor archeologisch onderzoek voorafgaand aan de bodemingrepen. Ook ware op de plankaart een archeologische waardering op te nemen.

Reactie

Beide opmerkingen zijn verwerkt in het bestemmingsplan.

VROM-Inspectie, regio Zuid-West

Aangegeven wordt dat het niet mogelijk is te beoordelen of de nieuw voorgestane ontwikkelingen milieuhygiënisch aanvaardbaar zijn, vanwege het ontbreken van akoestisch onderzoek.

Reactie

Inmiddels heeft het akoestisch onderzoek plaatsgevonden.
Verwezen wordt naar het rapport, dat onderdeel uitmaakt van het bestemmingsplan.

Aanbevolen wordt met betrekking tot het in het plangebied gelegen LPG-tankstation meer duidelijkheid te scheppen omtrent eventueel noodzakelijke sanering.

Reactie

De plantoelichting is op dit punt uitgebreid. Opgemerkt wordt, dat het LPG-station zich buiten het plangebied bevindt. Dit betekent, dat bijvoorbeeld het wegbestemmen op dit moment niet relevant is.

Uit de plantoelichting blijkt niet duidelijk waar de verwachting op gebaseerd is dat de lichte verontreiniging van de bodemkwaliteitszone Gouwsluis weinig belemmeringen op zal leveren voor de bestemming "Wonen".

Reactie

De plantoelichting is op dit punt aangepast.

De inspecteur merkt op dat in het plan een paragraaf aangaande handhaving ontbreekt. Verzocht wordt deze alsnog op te nemen.

Reactie

Een paragraaf aangaande handhaving is aan het plan toegevoegd.

Volgens de inspecteur is bij het opstellen van de Staat van bedrijfsactiviteiten een vergissing gemaakt. Hij gaat er vanuit dat voor het plangebied voor de bestemming "Bedrijven" een specifiek toegesneden Staat van bedrijfsactiviteiten wordt gemaakt.

Reactie

Een correcte Staat van bedrijfsactiviteiten is aan het bestemmingsplan toegevoegd.

Hoogheemraadschap van Rijnland

Opgemerkt wordt dat het Hoogheemraadschap voor boezemwater zowel waterkwaliteit- als waterkwantiteitsbeheerder is.

Reactie

De opmerking is in de plantoelichting verwerkt.

Het Hoogheemraadschap wenst dat in de uitwerkingsregels wordt opgenomen dat de verbinding tussen de watergang ten noord-oosten van de Filips van Bourgondiëstraat en de watergang tussen de Filips van Bourgondiëstraat en de Maasstraat wordt aangelegd in de vorm van een open watergang, met aan één zijde een natuurvriendelijke oever.

Reactie

De uitwerkingsregels zijn overeenkomstig de opmerking van het Hoogheemraadschap aangepast.

Aan de waterpartij in het Hazeveld behoeft niet de bestemming "Water" te worden toegekend, indien deze niet in verbinding staat met het oppervlaktewatersysteem.

Reactie

Aangezien deze waterpartij geen functie heeft maar slechts sierwater is, is in plaats van de bestemming "Water", de bestemming "Groen" toegekend.

Waterschap Wilck & Wiericke

Het Waterschap wenst dat in de uitwerkingsregels wordt opgenomen dat de verbinding tussen de watergang ten noord-oosten van de Filips van Bourgondiëstraat en de watergang tussen de Filips van Bourgondiëstraat en de Maasstraat wordt aangelegd in de vorm van een open watergang.

Reactie

De uitwerkingsregels zijn overeenkomstig de opmerking van het Waterschap aangepast.

De langs de Oude Rijn en langs de Gouwe aangegeven keurzone is vanuit de waterhuishouding niet noodzakelijk en kan dus achterwege blijven. Wel dient op de plankaart langs de Gouwe de waterkering te worden aangegeven, middels een 10 meter brede strook.

Reactie

De plankaart is overeenkomstig de opmerkingen van het Waterschap aangepast.

Rijksdienst voor het Oudheidkundig Bodemonderzoek

Geadviseerd wordt de aanduidingen 'archeologisch waardevol gebied' en 'gebied met (hoge) archeologische verwachting', zoals deze in het

kaartmateriaal van de archeologische inventarisatie Alphen aan den Rijn voorkomen, op de plankaart aan te geven. Voorts wordt geadviseerd in de voorschriften bij het bestemmingsplan een aanlegvergunningstelsel dat voorziet in archeologisch onderzoek voorafgaand aan bodemingrepen op te nemen.

Reactie

Het bestemmingsplan is conform beide adviezen aangepast.

8.3. Economische uitvoerbaarheid

Het onderhavige bestemmingsplan heeft overwegend een consoliderend karakter. Het bestemmingsplan biedt ruimte aan een aantal mogelijkheden tot bestemmingswijzigingen zonder dat de gemeente als zodanig een actieve rol ter realisatie is toegedacht.

Voor plannen binnen het gebied geldt dat bij het besluit tot 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.