

Planidentificatie: NL.IMRO.0484.B085buitengeboost-0003

Planstatus: vastgesteld

Datum: juli 2013

Bestemmingsplan Buitengebied Aarlanderveen Deel 3: Regels Na eerste herziening

Planidentificatie: NL.IMRO.0484.B085buitengeboost-0003

Planstatus: vastgesteld

Datum: juli 2013

Bestemmingsplan Buitengebied Aarlanderveen

Onderdelen:

Deel 1: Toelichting

Deel 2: Bijlagenboek

Deel 3: Regels

Deel 4: Verbeelding

Gemeente
Alphen aan den Rijn

Stadhuisplein 1 - Postbus 13
2400 AA Alphen aan den Rijn
T 14 0172

F 0172 - 465 485

E gemeente@alphenaandenrijn.nl



bestemmingsplan Buitengebied Aarlanderveen –
NL.IMRO.0484.B085buitengeboost-0003
vastgesteld

Inhoudsopgave

Regels	5
Hoofdstuk 1 Inleidende regels	7
Artikel 1 Begrippen	8
Artikel 2 Wijze van meten	18
Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels	19
Artikel 3 Agrarisch met waarden – landschap 1 (Polder Nieuwkoop)	20
Artikel 4 Agrarisch met waarden – landschap 2 (Drooggemaakte polder ten westen van Aarlanderveen en Noord- en Zuideinderpolder)	26
Artikel 5 Agrarisch met waarden – landschap 3 (Kortsteekterweg)	34
Artikel 6 Verkeer	42
Artikel 7 Verkeer – verblijfsgebied	43
Artikel 8 Water	45
Artikel 9 Water – waterweg	46
Artikel 10 Waarde – archeologie 1	47
Artikel 11 Waarde – archeologie 2	49
Artikel 12 Waarde – archeologie 3	51
Artikel 13 Waarde – archeologie 4	53
Artikel 14 Waterstaat – waterkering	55
Hoofdstuk 3 Algemene regels	57
Artikel 15 Anti-dubbelregel	58
Artikel 16 Algemene bouwregels	59
Artikel 17 Algemene gebruiksregels	60
Artikel 18 Luchtvaartverkeerzone	61
Artikel 19 Vrijwaringszone – molenbiotoop	62
Artikel 20 Vrijwaringszone – straatpad	63
Artikel 21 Milieuzone – stiltegebied	64
Artikel 22 Algemene afwijkingsregels	65
Artikel 23 Overige regels	66
Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels	67
Artikel 24 Overgangsrecht bouwwerken	68
Artikel 25 Overgangsrecht gebruik	69
Artikel 26 Hardheidsclausule	70
Artikel 27 Slotregel	71
Bijlagen bij regels	73
Bijlage 1 Kwaliteitsgids Polder Nieuwkoop	75
Bijlage 2 Kwaliteitsgids Polder DANZ	121
Bijlage 3 Lijst specifieke bouwregels voor bestaande bedrijven en verenigingen binnen plangebied	181
Bijlage 4 Inventarisatiekaart	183
Bijlage 5 Verklaring inventarisatiekaart	187
Bijlage 6 Kwaliteitsplan paardenhouderij	191
Bijlage 7 Rapportage cultuurhistorische elementen	227

Bijlage 8	Cultuurhistorische elementen kaart 1	265
Bijlage 9	Cultuurhistorische elementen kaart 2	269
Bijlage 10	Staat van bedrijfsactiviteiten	273

bestemmingsplan Buitengebied Aarlanderveen – Regels
NL.IMRO.0484.B085buitengeboost-0003
vastgesteld

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

In dit plan wordt verstaan onder

1.1 plan

het bestemmingsplan 'Buitengebied Aarlanderveen', van de gemeente Alphen aan den Rijn

1.2 bestemmingsplan

de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in GML-bestand NL.IMRO.0484.B085buitengeboost-0003 met de bijbehorende regels

1.3 20 Ke contour

een geluidscontour behorend bij luchthaven Schiphol, waarbinnen nieuwe woningbouw niet zonder meer is toegestaan

1.4 aan- en uitbouw

een gebouw dat als vergroting van een bestaande ruimte is gebouwd aan een hoofdgebouw, welk gebouw door de vorm onderscheiden kan worden van het hoofdgebouw en dat in architectonisch opzicht ondergeschikt is aan het hoofdgebouw. Hieronder worden ook verstaan aangebouwde bijgebouwen

1.5 aan-huis-gebonden beroep

een dienstverlenend beroep dat in een woning door de bewoner wordt uitgeoefend waarbij de woning in overwegende mate haar woonfunctie behoudt en dat een ruimtelijke uitstraling heeft die met de woonfunctie in overeenstemming is

1.6 aanduiding

Een geometrisch bepaald vlak of figuur, waarmee gronden zijn aangeduid, waar ingevolge de regels regels worden gesteld ten aanzien van het gebruik en/of het bebouwen van deze gronden

1.7 agrarisch bedrijf

een bedrijf, gericht op het voortbrengen van producten door middel van het telen van gewassen en/of het houden van dieren, met inbegrip van daarmee samenhangende activiteiten ten dienste van en behorende bij de agrarische hoofdfunctie, zoals (ruimte voor) ontvangst van bezoekers, open dagen, verkoop van eigen producten

1.8 agrarisch loonwerkbedrijf

een bedrijf, dat is gericht op verlenen van diensten aan agrarische bedrijven met behulp van werktuigen

1.9 agrarisch verwante bedrijfsactiviteiten

bedrijfsactiviteiten gerelateerd aan de agrarische sector, die primair gericht zijn op het leveren van diensten en goederen aan agrarische bedrijven. Onder agrarische verwante bedrijfsactiviteiten wordt niet buitenopslag begrepen

1.10 agrarische bedrijfsvoering

bedrijfsvoering van een agrarisch bedrijf

1.11 akkerbouw

de teelt van gewassen op open grond, met uitzondering van fruit-, sier- en bollenteelt en bosbouw; onder akkerbouw wordt tevens vollegrondstuinbouw verstaan

1.12 ambachtelijk en/of verzorgend bedrijf

- een bedrijf voor de uitoefening van producerende en/of verzorgende ambachten, met uitzondering van detailhandelsambachten, garagebedrijven en andere autoverzorgende bedrijven, waar – voor een belangrijk deel in handwerk – goederen worden vervaardigd, verwerkt, bewerkt, geïnstalleerd of hersteld, voornamelijk direct ten behoeve van de uiteindelijke gebruiker en/of verbruiker;
- een bedrijf waarvan de uitoefening plaats heeft onder (één van) de volgende omstandigheden:
- het productieproces, wordt grotendeels 'met de hand' of althans niet in hoofdzaak gemechaniseerd of met behulp van werktuigen die door energiebronnen buiten de menselijke arbeidskracht worden aangedreven, uitgevoerd;
- voor zover van laatstbedoelde werktuigen gebruik wordt gemaakt, zijn deze als ondergeschikt te beschouwen aan de menselijke handvaardigheid

1.13 antenne–installatie

installatie bestaande uit een antenne, een antennedragers, de bedrading en de al dan niet in een techniekkast opgenomen apparatuur, met de daarbij behorende bevestigingsconstructie

1.14 archeologisch onderzoek

onderzoek verricht door of namens een dienst of instelling die over een opgravingvergunning beschikt

1.15 archeologische deskundige

een deskundige met betrekking tot archeologische monumentenzorg die voldoet aan door burgemeester en wethouders te stellen kwalificaties

1.16 archeologische waarde

de aan een gebied toegekende waarde in verband met de kennis en de studie van de in dat gebied voorkomende overblijfselen van menselijke aanwezigheid of activiteit uit oude tijden

1.17 bebouwing

één of meer gebouwen en/of bouwwerken, geen gebouwen zijnde

1.18 bebouwingslint

Langgerekte bebouwing, ontstaan langs rivier, beek, dijk of kanaal

1.19 bebouwingspercentage

een op de verbeelding of in de regels aangegeven percentage dat de grootte aangeeft van het deel van een bouwperceel c.q. bestemmingsvlak, dat ten hoogste mag worden bebouwd

1.20 bedrijf

een onderneming waarbij het accent ligt op het vervaardigen, bewerken, installeren, opslaan en verhandelen van goederen, waarbij eventueel detailhandel uitsluitend plaatsvindt als ondergeschikt onderdeel van de onderneming in de vorm van verkoop c.q. levering van ter plaatse vervaardigde, bewerkte of herstelde goederen, dan wel goederen die in rechtstreeks verband staan met de uitgeoefende handelingen

1.21 bedrijfsvloeroppervlak

de totale vloeroppervlakte van een kantoor, winkel of bedrijf met inbegrip van de daartoe behorende magazijnen en overige dienstruimten

1.22 bedrijfswoning

een woning in of bij een gebouw of op een terrein, die slechts is bedoeld voor de huisvesting daar en die gelet op de bestemming van de grond ter plaatse van het gebouw of het terrein, noodzakelijk moet worden geacht

1.23 beperkt kwetsbaar object

- a. woningen, kantoorgebouwen, hotels, restaurants, winkels en bedrijfsgebouwen, voor zover deze objecten niet tot de categorie kwetsbare objecten behoren;
- b. sport- en kampeerterrainen en terreinen bestemd voor recreatieve doeleinden, voor zover zij niet tot de categorie kwetsbare objecten behoren;
- c. sporthallen, zwembaden, speeltuinen

1.24 bestaand gebruik

het gebruik van gronden en opstallen zoals aanwezig op het tijdstip van in werking treden van het plan

1.25 bestaande bebouwing

bouwwerken zoals aanwezig op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan of mag worden gebouwd

1.26 bestemmingsgrens

de grens van een bestemmingsvlak

1.27 bestemmingsvlak

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming

1.28 bevi inrichting

een inrichting zoals bedoeld in artikel 2 van het Besluit externe veiligheid inrichtingen

1.29 bijgebouw

een vrijstaand niet voor bewoning bestemd gebouw dat zowel ruimtelijk als functioneel ondergeschikt is aan het op hetzelfde bouwperceel gelegen hoofdgebouw, zoals een garage, huishoudelijke bergruimte of hobbyruimte en niet direct toegankelijk is vanuit het hoofdgebouw

1.30 bouwen

het plaatsen, het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen of veranderen en het vergroten van een bouwwerk, alsmede het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen of veranderen van een standplaats

1.31 bouwgrens

de grens van een bouwvlak

1.32 bouwvlak

een geometrisch bepaald vlak, waarmee gronden zijn aangeduid, waar ingevolge de regels bepaalde gebouwen en bouwwerken geen gebouwen zijnde zijn toegelaten

1.33 bouwwerk

elke constructie van enige omvang van hout, steen, metaal of ander materiaal, die hetzij direct hetzij indirect met de grond is verbonden, hetzij direct of indirect steun vindt in of op de grond

1.34 cultuurhistorische waarde

belang in geschiedkundig opzicht, onder andere met betrekking tot het ontstaan van het gebied, zoals onder meer tot uitdrukking komende in het occupatiepatroon en de bebouwing

1.35 dagrecreatie

Onder dagrecreatie wordt zowel recreatief medegebruik (wandelen, fietsen, paardrijden, kanoën, etc.) als voorzieningen verstaan, waarbij geen sprake is van verblijf (maneges, golf- en veldsport, attracties).

1.36 detailhandel

het bedrijfsmatig te koop aanbieden (waaronder de uitstalling ten verkoop), verkopen, verhuren en leveren van goederen aan personen die die goederen kopen of huren voor gebruik, verbruik of aanwending anders dan in de uitoefening van een beroeps- of bedrijfsactiviteit, waaronder grootschalige detailhandel, volumineuze detailhandel, tuincentrum en supermarkt.

1.37 erf

het perceel of een gedeelte daarvan dat direct is gelegen bij een gebouw, buiten het bouwvlak en dat in feitelijk opzicht is ingericht ten dienste van het gebruik van dat gebouw, en blijkens de bestemming voor deze inrichting in aanmerking komt

1.38 gebouw

elk bouwwerk, dat een voor mensen toegankelijke overdekte, geheel of gedeeltelijk met wanden omsloten ruimte vormt

1.39 geluidszone

een krachtens de Wet geluidhinder vastgesteld zone rondom het bedrijventerrein waarbuiten de geluidsbelasting vanwege dat terrein de waarde van 50 dB(A) niet te boven mag gaan

1.40 gezondheid

activiteiten die ingaan op de gesteldheid van de mens in geestelijk, lichamelijk en maatschappelijk opzicht

1.41 glastuinbouw

de teelt van tuinbouwgewassen geheel of nagenoeg geheel met behulp van kassen

1.42 groepsrisico

Het groepsrisico is de jaargemiddelde kans dat een groep van een bepaalde omvang dodelijk slachtoffer wordt van een ongeval. Het groepsrisico is afhankelijk van de bevolkingsdichtheidverdeling in de omgeving van de inrichting

1.43 grondgebonden veehouderij

het houden van melk- en ander vee geheel of nagenoeg geheel op open grond

1.44 hoofdgebouw

een gebouw, dat op een bouwperceel door zijn aard, functie, ligging, constructie of afmetingen dan wel gelet op de bestemming als belangrijkste bouwwerk valt aan te merken

1.45 horeca

het bedrijfsmatig verstrekken van ter plaatse te nuttigen voedsel en dranken, het bedrijfsmatig exploiteren van zaalaccommodatie en/of het bedrijfsmatig verstrekken van nachtverblijf, waaronder bed&breakfast, discotheek, feestzaal en partyboerderij.

1.46 intensieve veehouderij

agrarische bedrijvigheid bestaande uit fokkerij, houderij en/of mesterij van vee, zoals varkens, kalveren, pelsdieren en pluimvee, die in functioneel geheel of overwegend niet afhankelijk is van de ter plaatse bij het agrarisch bedrijf behorende grond als productiemiddel en die plaatsvindt zonder of nagenoeg zonder weidegang

1.47 inventarisatiekaart

De kaart die aangeeft welke functies er in het gebied zitten op het moment van inwerkingtreding van het bestemmingsplan Buitengebied Aarlanderveen

1.48 invloedsgebied

een gebied behorend bij een inrichting, die valt onder de eisen gesteld in het Besluit externe veiligheid inrichtingen (BEVI), waarbinnen het groepsrisico verantwoord moet worden

1.49 kap

een geheel of gedeeltelijke niet-horizontale dakconstructie gevormd door tenminste twee schuin hellende dakschilden ter afdekking van een gebouw;

- a. waarvan de aaneengesloten vloeroppervlakte met een voor personen normale stahoogte van ten minste 2,1 m, wezenlijk kleiner is dan die van de direct eronder gelegen bouwlaag, en
- b. waarvan de afdekking bestaat uit een of meer niet-horizontale dak- en/of de gevelvlakken, aan de voorzijde van het gebouw, wezenlijk terugwijken ten opzichte van de voorgevel van het gebouw, dan wel de vorm van een puntgevel hebben

1.50 kassen

bouwwerken, geheel of grotendeels van glas of ander doorschijnend materiaal (ten behoeve van de agrarische bedrijfsvoering)

1.51 kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten

het in een woning door de bewoner op bedrijfsmatige wijze uitoefenen van activiteiten, voor zover sprake is van een inrichting type A, zoals bedoeld in het Activiteitenbesluit, en voor zover de woning in overwegende mate zijn woonfunctie behoudt en die een ruimtelijke uitstraling hebben die met de woonfunctie in overeenstemming is.

1.52 kleinschalige dagrecreatieve voorzieningen

voorzieningen ten behoeve van wandelen, fietsen, vissen, kanoën en natuurobservatie in de vorm van aanlegsteigers, picknickplaatsen, informatieborden en banken

1.53 kwaliteitsgids

Een gids, onderdeel uitmakend van het bestemmingsplan, die in woord, in kaarten en in (referentie)beelden richtlijnen geeft voor de invulling van het plangebied

1.54 kwetsbaar object

- a. woningen, voor zover zij niet als beperkt kwetsbaar object zijn aan te merken;
- b. gebouwen bestemd voor het verblijf, al dan niet gedurende een gedeelte van de dag, van minderjarigen, ouderen, zieken of gehandicapten, zoals:
 1. ziekenhuizen, bejaardenhuizen en verpleeghuizen;
 2. scholen, of
 3. gebouwen of gedeelten daarvan, bestemd voor dagopvang van minderjarigen;
- c. gebouwen waarin doorgaans grote aantallen personen gedurende een groot gedeelte van de dag aanwezig zijn, zoals:
 1. kantoorgebouwen en hotels met een bruto vloeroppervlak van meer dan 1.500 m² per object, of
 2. complexen waarin meer dan 5 winkels zijn gevestigd en waarvan het gezamenlijk bruto vloeroppervlak meer dan 1000 m² bedraagt en winkels met een totaal bruto vloeroppervlak van meer dan 2.000 m² per winkel, voor zover in die complexen of in die winkels een supermarkt, hypermarkt of warenhuis is gevestigd, en
- d. kampeer- en andere recreatieterreinen bestemd voor het verblijf van meer dan 50 personen gedurende meerdere aaneengesloten dagen

1.55 landschappelijke waarde

de waarde die aan het landschap is toegekend

1.56 langeercirkel

een ruimte in de vorm van een cirkel waar paarden onder begeleiding getraind worden (al dan niet overdekt).

1.57 maatschappelijke voorzieningen

voorzieningen inzake welzijn, volksgezondheid, cultuur, religie, sport, onderwijs, openbare orde en veiligheid en daarmee gelijk te stellen sectoren

1.58 manege

een bedrijf dat is gericht op het verzorgen, dressereren en trainen van paarden (voor de ruitersport).

1.59 mantelzorg

het bieden van zorg aan een familielid, die hulpbehoevend is op het fysieke, psychische en/of sociale vlak, op vrijwillige basis en buiten organisatorisch verband

1.60 melkveehouderij

het houden van melk- en ander vee (nagenoeg) geheel op open grond, waaronder begrepen de teelt van ruwvoedergewassen

1.61 nevenactiviteit

activiteiten die ruimtelijk in aard en omvang ondergeschikt zijn aan de hoofdfunctie, en die ten dienste staan van en/of onlosmakelijk verbonden zijn met de hoofdfunctie ter plekke

1.62 nutsvoorzieningen

voorzieningen ten behoeve van het openbare nut, zoals transformatorhuisjes, gasreducerstation, schakeluisjes, duikers, bemalinginstallaties, gemaalgebouwtjes, voorzieningen ten behoeve van (ondergrondse) afvalinzameling, telefooncellen en apparatuur voor telecommunicatie

1.63 omgevingsvergunning

omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 2.1 en 2.2 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht.

1.64 ondersteunende horeca

van ondersteunende horeca wordt gesproken indien gasten in een inrichting die geen hoofdbestemming horeca heeft (kleine) etenswaren en/of dranken kunnen consumeren en zij daarvoor moeten betalen. De horeca wordt aangeboden ter ondersteuning van een andere activiteit op het bedrijf of van de agrarische activiteit als hoofdfunctie

1.65 oorspronkelijke bebouwing, oppervlakte, goothoogte, hoogte of inhoud

de bebouwing, oppervlakte, goothoogte, hoogte en inhoud, zoals die op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan bestaat of reeds mag bestaan

1.66 overkapping

een bouwwerk, geen gebouw zijnde, voorzien van een gesloten dak met aan ten hoogste één zijde een gesloten wand

1.67 paardenbak

een (omheinde) niet overdekte piste, waar paarden een vrije uitloop kunnen hebben en waar paarden worden getraind.

1.68 paardenfokkerij

het houden van paarden ten behoeve van de fokkerij waaraan het africhten van en de handel in paarden ondergeschikt is. Onder paardenfokkerij wordt niet verstaan paardenstalling, paardrijnschool en manege

1.69 peil

- a. voor gebouwen, waarvan de toegang onmiddellijk aan een weg grenst: de hoogte van die weg ter plaatse van de hoofdtoegang;
- b. in andere gevallen: de gemiddelde hoogte van het aansluitende afgewerkte maaiveld

1.70 plattelandswoning

een voormalige agrarische bedrijfswoning

1.71 recreatieve voorzieningen

Recreatieve voorzieningen zijn voorzieningen in brede zin voor recreatie en toerisme, waaronder zowel dag- als verblijfsrecreatie onder valt.

1.72 risicovolle activiteit

een activiteit die, in geval van een incident of calamiteit, een gevaar voor de omgeving kan zijn

1.73 risicovolle inrichting

een bedrijf dat, in geval van een incident of calamiteit, een gevaar voor de omgeving kan zijn. Het gaat om bedrijven die meer risico's veroorzaken dan andere bedrijven, omdat ze met veel gevaarlijke stoffen werken

1.74 ruimtelijke kwaliteit

de kwaliteit van de ruimte ter plaatse als bepaald door de gebruikswaarde, belevingswaarde en toekomstwaarde van die ruimte

1.75 rustende boer

het voormalig agrarisch bedrijfshoofd, die nog enige tijd op het agrarisch bedrijf werkzaam is

1.76 scheidingslijn maatvoering

een op de verbeelding als zodanig aangegeven lijn, die de scheiding vormt tussen de gedeelten van een bouwvlak of bestemmingsvlak, waarbinnen verschillende maatvoeringen zijn toegestaan

1.77 schuilstal

agrarische bebouwing ten behoeve van het bieden van schuilgelegenheid aan vee behorende bij een volwaardig agrarisch bedrijf en die noodzakelijk is in het kader van dierenwelzijn

1.78 seksinrichting

een voor publiek toegankelijke, besloten ruimte waarin bedrijfsmatig of in een omvang alsof hij bedrijfsmatig was, seksuele handelingen worden verricht, of vertoningen van erotisch-pornografische aard plaatsvinden. Onder seksinrichting wordt in elk geval verstaan: escortservice, seksbioscoop, seksautomatenhal, seks theater, parenclub en (raam)prostitutiebedrijf, waaronder tevens begrepen een erotische massagesalon, al dan niet in combinatie met elkaar

1.79 sierteelt

de teelt van siergewassen zonder gebruikmaking van kassen

1.80 silo

pakhuis voor stortgoed, vooral voor graan, met van onderen een trechtervormige opening

1.81 slotenpatroon

Hoe de sloten ten opzichte van elkaar liggen. In de Hollandse veengebieden zijn ze lang en liggen ze evenwijdig naast elkaar.

1.82 stap- en trainingsmolen

Een ruimte in de vorm van een cirkel waar meerdere paarden tegelijk kunnen stappen zonder toezicht en waar aansturing plaatsvindt door een elektrische bedieningskast.

1.83 tuinen

Door mensen aangelegde gebruiks- en/of sierpercelen in verschillende vormen: er zijn b.v. siertuinen met gazon, moestuinen met groente- en fruitplanten, bloemenperken en hagen

1.84 verblijfsrecreatie

Verblijfsrecreatie zijn die vormen van recreatie waarbij minimaal één overnachting plaatsvindt, zoals bed & breakfast of met gebruikmaking van toeristische kampeermiddelen.

1.85 verbrede landbouw

Bedrijfsactiviteiten die in het verlengde liggen van en een directe relatie hebben met de op het perceel uitgeoefende agrarische bedrijfsvoering, waaronder begrepen recreatieve en educatieve activiteiten en de verkoop van agrarische streekeigen producten. Onder verbrede landbouw wordt niet begrepen:

- hobbymatige activiteiten;
- een agrarisch specialisme in de vorm van bijvoorbeeld het produceren van biologische producten

1.86 vereniging

Een vereniging is een organisatie die leden kent en bepaalde doelen nastreeft

1.87 verkavelingspatroon

de wijze waarop het landschap van oorsprong in kavels/percelen is opgedeeld

1.88 volkstuin

een perceel grond dat zich niet in de onmiddellijke nabijheid van de woning van de gebruiker bevindt, waarop de gebruiker voedings- en/of siergewassen teelt voor eigen gebruik

1.89 vollegrondstuinbouw

de teelt van gewassen op open grond, met uitzondering van fruit-, sier- en bollenteelt en bosbouw; onder vollegrondstuinbouw wordt mede witlofteelt verstaan

1.90 voorerf

het gedeelte van het erf wat is gelegen voor de voorgrens van het hoofdgebouw en wat grenst aan dan wel zich oriënteert op openbaar gebied

1.91 voorgevel

de gevel van het hoofdgebouw die door zijn aard, functie, constructie dan wel gelet op uitstraling ervan als belangrijkste gevel kan worden aangemerkt

1.92 voorgevelrooilijn

de lijn die samenloopt met de op de verbeelding ingetekende begrenzing van de zone hoofdgebouwen, voor zover deze begrenzing gelegen is aan de zijde waarop de bestaande ontsluiting van de woning naar het openbaar gebied plaatsvindt

1.93 weidebouw

het exploiteren van grasland

1.94 welzijn

Een toestand die afhankelijk is van de context en de situatie, die het basismateriaal voor een goed leven bevat: vrijheid en keuze, gezondheid en lichamelijk welzijn, goede sociale relaties, veiligheid, gemoedsrust en spirituele beleving

1.95 woning

een (gedeelte van) gebouw, dat dient voor de huisvesting van één huishouden

1.96 zichtlijnen

denkbeeldige lijn die getrokken kan worden tussen de waarnemer en een object

1.97 zijerf

de gronden die behoren bij het hoofdgebouw en gelegen zijn aan de zijkant(en) van dat hoofdgebouw tussen de denkbeeldige lijnen van het verlengde van de voor- en achtergevel

1.98 zonegrens

de begrenzing van een zone

1.99 zorg

een activiteit waar ruimte wordt geboden aan zorgvragers (verstandelijk of lichamelijk gehandicapten, (ex) psychiatrische cliënten, cliënten uit de verslavingszorg of zorgbehoevende ouderen) onder meer in de vorm van dagbesteding, een begeleide werkplek of arbeidstraining

Artikel 2 Wijze van meten

Bij toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

2.1 de dakhelling:

Langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak

2.2 de goothoogte van een bouwwerk

vanaf het peil tot aan de bovenkant van de goot, c.q. de druiplijn, het boeibord, of een daarmee gelijk te stellen constructiedeel

2.3 de inhoud van een bouwwerk

tussen de onderzijde van de begane grondvloer, de buitenzijde van de gevels (en/of het hart van de scheidingsmuren) en de buitenzijde van daken en dakkapellen

2.4 de bouwhoogte van een bouwwerk

vanaf het peil tot aan het hoogste punt van een gebouw of van een bouwwerk, geen gebouw zijnde, met uitzondering van ondergeschikte bouwonderdelen, zoals schoorstenen, antennes, en naar de aard daarmee gelijk te stellen bouwonderdelen

2.5 de oppervlakte van een bouwwerk

tussen de buitenwerkse gevelvlakken en/of het hart van de scheidingsmuren, neerwaarts geprojecteerd op het gemiddelde niveau van het afgewerkte bouwterrein ter plaatse van het bouwwerk

2.6 de breedte en diepte van een gebouw

tussen de buitenwerkse gevelvlakken en/of harten van gemeenschappelijke scheidsmuren, op 1 meter boven peil

2.7 ondergeschikte bouwdelen

bij de toepassing van het bepaalde ten aanzien van het bouwen binnen bouwvlakken of bestemmingsvlakken worden ondergeschikte bouwdelen als plinten, pilasters, kozijnen, gevelversieringen, ventilatiekanalen, schoorstenen, gevel- en kroonlijsten, luifels, balkons, overstekende daken en toegangstrappetjes naar de appartementen buiten beschouwing gelaten, mits de bouw- c.q. bestemmingsgrens met niet meer dan 1,5 meter wordt overschreden.

2.8 de hoogte van de molen

vanaf peil tot het hoogste punt van een zuiver verticaal staande wiek

2.9 de hoogte van het wiekenkruis

vanaf peil tot de as van het wiekenkruis

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Artikel 3 Agrarisch met waarden – landschap 1 (Polder Nieuwkoop)

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor Agrarisch met waarden – landschap 1 aangewezen gronden zijn bestemd voor

- a. akkerbouw;
- b. weidebouw;
- c. volleggrondstuinbouw;
- d. het behoud en de versterking van de aan deze gronden eigen zijnde landschappelijke, cultuurhistorische en natuurwaarden waarbij de volgende karakteristieken in acht moeten worden genomen:
 - het bestaande sloten – en verkavelingspatroon;
 - de openheid van het landschap;
 - de zichtlijnen vanuit het bebouwingslint op het achterliggende land.
- e. een en ander met inachtneming van het bepaalde in hoofdstuk 3 en 4 van deze bestemmingsplanregels.

3.2 Nadere bestemmingsomschrijving

De voor Agrarisch met waarden – landschap 1 aangewezen gronden zijn, naast de functies genoemd in artikel 3.1 tevens bestemd voor

- a. agrarische bedrijven;
- b. woningen, met bijbehorende voorzieningen, waaronder begrepen het uitoefenen van een aan-huis-gebonden beroep en kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten, met inachtneming van de specifieke gebruiksregels genoemd in artikel 17.2;
- c. bedrijven;
- d. water;
- e. tuinen en erven;
- f. verkeersvoorzieningen waaronder rijbanen, parkeervoorzieningen, in- en uitritten, voetpaden, sloten, berm en andere groenvoorzieningen, beplantingen, fietspaden, ruiterspaden en straatmeubilair een en ander hoofdzakelijk gericht op de verblijfsfunctie;
- g. kleinschalige dagrecreatieve voorzieningen;
- h. verbrede landbouw binnen bestaande gebouwen, met een maximum oppervlakte van 100 m² per bouwvlak en uitsluitend als ondergeschikte nevenactiviteit;
- i. ter plaatse van de aanduiding 'cultuurhistorische waarde', is de bebouwing tevens bestemd voor behoud van de aan de bebouwing eigen zijnde cultuurhistorische waarde die karakteristiek is voor het gebied;
- j. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van waarde-monument' is een monument aanwezig, waarvoor geldt: sprake van behoud of versterking van de karakteristieke waarden;
- k. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding-schuilstal' is een schuilgelegenheid voor dieren toegestaan.

3.3 Bouwregels

3.3.1 Algemene bouwregels

Voor het bouwen van bouwwerken gelden de volgende algemene bepalingen:

- a. bebouwing ten behoeve van de bestemming is slechts toegestaan binnen het bouwvlak;
- b. bestaande zichtlijnen op het perceel dienen gehandhaafd te blijven danwel te worden versterkt;

3.3.2 Specifieke bouwregels

Specifieke bouwregels ten behoeve van het agrarische bedrijf binnen bouwvlak:

- a. de goothoogte van agrarische bebouwing mag maximaal 7 meter bedragen;
- b. de bouwhoogte van agrarische bebouwing mag maximaal 11 meter bedragen;
- c. de dakhelling van agrarische bebouwing ligt tussen de 20 – 50°, danwel anderszins indien dat als zodanig op de verbeelding is weergegeven;
- d. ter plaatse van de aanduiding 'maximale bouwhoogte' is een maximale bouwhoogte toegestaan zoals aangeduid op de verbeelding.

Specifieke bouwregels ten behoeve van het agrarisch bedrijf buiten bouwvlak:

- e. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding-schuilstal' is de oppervlakte en hoogte van de bestaande bebouwing op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan als maximaal toelaatbaar toegestaan.

Specifieke bouwregels ten behoeve van bedrijven en verenigingen:

- f. bestaande bedrijven en verenigingen binnen deze bestemming dienen te voldoen aan de bouwregels zoals opgenomen in Bijlage 3 behorende bij deze regels.

Specifieke bouwregels ten behoeve van de (agrarische) bedrijfswoning:

- g. per bouwvlak is slechts 1 bedrijfswoning toegestaan;
- h. de goothoogte van de bedrijfswoning mag maximaal 6 meter bedragen;
- i. de bouwhoogte van de bedrijfswoning mag maximaal 10 meter bedragen;
- j. de dakhelling van de bedrijfswoning ligt tussen de 35 – 65°
- k. de inhoud van de bedrijfswoning mag, inclusief aan- en uitbouwen en exclusief vrijstaande bijgebouwen en ondergrondse bebouwing niet meer dan 750 m³ bedragen;

Specifieke bouwregels ten behoeve van de woning:

- l. de goothoogte van de woning mag maximaal 6 meter bedragen;
- m. de bouwhoogte van de woning mag maximaal 10 meter bedragen;
- n. de dakhelling van de woning ligt tussen de 35 – 65°
- o. de inhoud van de woning mag, inclusief aan- en uitbouwen en exclusief vrijstaande bijgebouwen en ondergrondse bebouwing niet meer dan 750 m³ bedragen;
- p. per bouwvlak is slechts 1 woning toegestaan, danwel het maximum aantal wooneenheden zoals op de verbeelding weergegeven.

3.3.3 Bijgebouwen en aan- en uitbouwen ten behoeve van woning

Voor het bouwen van bijgebouwen en aan en uitbouwen gelden de volgende bepalingen:

- a. de bouwhoogte van aan- en uitbouwen bedraagt maximaal 1 bouwlaag, aansluitend op het hoofdgebouw;
- b. de goothoogte van bijgebouwen bedraagt maximaal 3 meter;
- c. de bouwhoogte van bijgebouwen bedraagt maximaal 5 meter;
- d. op bijgebouwen is een kap toegestaan, mits de dakrichting en de dakvorm van de kap een afgeleide is van de kap op het hoofdgebouw;
- e. op aan- en uitbouwen is een kap niet toegestaan;
- f. aan- en uitbouwen en bijgebouwen dienen achter het verlengde van de voorgevelrooilijn van de woning binnen het erf te worden gepositioneerd;
- g. de gezamenlijke oppervlakte van bij een zelfde woning behorende vrijstaande bijgebouwen mag binnen het erf niet meer dan 40% bedragen, met een maximum van 50 m²;
- h. indien de oppervlakte van de gronden binnen het erf meer bedraagt dan 250 m², mag de gezamenlijke oppervlakte van bij een zelfde woning behorend vrijstaand bijgebouw binnen het erf niet meer dan 20% bedragen met een maximum van 100 m²;
- i. indien de oppervlakte van bijgebouwen en aan- en uitbouwen meer bedraagt dan het bepaalde in lid g. en h. dan kan de oppervlakte van bestaande bouwwerken die gebouwd zijn met inachtneming van het bepaalde bij of krachtens de wet, op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan als maximaal toelaatbaar worden aangehouden.

3.3.4 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde binnen het bouwvlak gelden de volgende bepalingen:

- a. de bouwhoogte voor silo's bedraagt maximaal 12 meter;
- b. de bouwhoogte voor vlaggemasten bedraagt maximaal 6 meter;
- c. de bouwhoogte voor overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde bedraagt maximaal 10 meter;

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde buiten het bouwvlak gelden de volgende bepalingen:

- d. bouwwerken geen gebouwen zijnde ten behoeve van mestopslag, silo's en paardenbakken zijn niet toegestaan;
- e. de bouwhoogte voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde buiten het bouwvlak bedraagt maximaal 2,5 meter.

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde binnen het bouwvlak en/of het bijbehorend erf van de functies niet-agrarische bedrijven en wonen gelden de volgende bepalingen:

- f. bouwwerken, geen gebouwen zijnde ten behoeve van een paardenbak, longeercirkel of stap-/trainingsmolen zijn niet toegestaan.

3.3.5 Erf- of terreinafscheidingen

Voor het bouwen van erf- of terreinafscheidingen gelden de volgende bepalingen:

- a. de bouwhoogte van erf- of terreinafscheidingen voor de voorgevelrooilijn van de (bedrijfs)woning bedraagt maximaal 1 meter;
- b. de bouwhoogte van overige erf- of terreinafscheidingen bedraagt maximaal 2 meter.

3.4 Afwijken van de bouwregels

3.4.1 Vergroten agrarisch bouwvlak

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd met een omgevingsvergunning af te wijken van het agrarisch bouwvlak voor de gronden zoals weergegeven in artikel 3.1 mits aan de volgende voorwaarden wordt voldaan:

- a. vergroting van het bouwvlak is slechts mogelijk indien wordt voldaan aan de eisen uit de kwaliteitsgids en indien van toepassing het kwaliteitsplan paardenhouderij (middels een inrichtings- en beheersplan) behorende bij dit bestemmingsplan en het geurbeleid;
- b. vergroting van het bouwvlak is gewenst danwel noodzakelijk voor de doelmatige bedrijfsvoering van het agrarische bedrijf ter plaatse zoals omschreven in 3.1 en 3.2;
- c. vergroting van het bouwvlak is slechts mogelijk tot maximaal 1,5 hectare;
- d. vergroting van het bouwvlak draagt bij aan behoud danwel versterking van de landschappelijke en cultuurhistorische kenmerken zoals omschreven in 3.1;
- e. vergroting van het bouwvlak is slechts mogelijk indien wordt voldaan aan de eisen die zijn gesteld in het kader van het Stiltegebied;
- f. vergroting van het bouwvlak is slechts mogelijk indien dit geen negatieve gevolgen heeft voor de regels zoals gesteld in het kader van de Natuurbeschermingswet;

3.4.2 Vergroten bouwvlak wonen

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd met een omgevingsvergunning af te wijken van het bouwvlak en bijbehorend erf voor de functie woningen zoals weergegeven in artikel 3.2 mits aan de volgende voorwaarden wordt voldaan:

- a. vergroting van het bouwvlak en/of afwijking van het bijbehorende erf is slechts mogelijk indien wordt voldaan aan de eisen uit de kwaliteitsgids behorende bij dit bestemmingsplan en het geurbeleid;
- b. vergroting van het bouwvlak is slechts mogelijk indien dit geen milieuhygiënische belemmeringen oplevert voor de belendende percelen;
- c. vergroting van het bouwvlak en/of afwijking van het bijbehorend erf draagt bij aan behoud danwel versterking van de landschappelijke en cultuurhistorische kenmerken zoals omschreven in 3.1;
- d. vergroting van het bouwvlak is slechts mogelijk indien wordt voldaan aan de eisen die zijn gesteld in het kader van het Stiltegebied;
- e. vergroting van het bouwvlak is slechts mogelijk indien dit geen negatieve gevolgen heeft voor de regels zoals gesteld in het kader van de Natuurbeschermingswet.

3.4.3 Woningsplitsing

a Cultuurhistorische en/of monumentale waarden

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd met een omgevingsvergunning af te wijken voor de functie woningen conform artikel 3.2 onder b, zodanig, dat uitsluitend binnen de aaneengesloten bebouwing van een bestaande woning, een tweede woning is toegestaan, mits aan de volgende voorwaarden wordt voldaan:

1. indien die bestaande woning op de verbeelding is aangeduid als "cultuurhistorische waarde" en/of "specifieke vorm van waarde-monument",
2. indien dit leidt tot instandhouding van de bestaande woning,
3. indien positief advies is ontvangen van de monumentencommissie,

met dien verstande dat, onverminderd het overigens in het plan bepaalde, voor die woningen geldt, dat er geen van de woningen buiten de aaneengesloten bebouwing van de bestaande woning mag worden geplaatst.

b Overig

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd met een omgevingsvergunning af te wijken voor de functie woningen conform artikel 3.2 onder b, zodanig, dat uitsluitend binnen de aaneengesloten bebouwing van een bestaande woning, een tweede woning is toegestaan, mits aan de volgende voorwaarden wordt voldaan:

1. na splitsing mogen zich maximaal 2 woningen in de bestaande bebouwing bevinden;
2. de inhoud per gesplitste woning mag niet minder dan 300 m³ bedragen;
3. de woningsplitsing moet voldoen aan het geurbeleid;
4. de woningsplitsing levert geen milieuhygiënische belemmeringen op voor de belendende percelen;
5. de woningsplitsing is aanvaardbaar gelet op de verkeerskundige situatie ter plaatse en op de aan- en afvoerroutes naar het perceel waarbij geldt dat het aantal opritten van c.q. naar het erf ongewijzigd blijft;
6. ten behoeve van de woningsplitsing worden voldoende parkeerplaatsen op eigen terrein gerealiseerd.
7. in de nabijheid gelegen functies en waarden niet in onevenredige mate in hun ontwikkelingsmogelijkheden worden geschaad;
8. de belangen van de eigenaren en/of gebruikers van betrokken en nabijgelegen gronden niet onevenredig worden geschaad.

met dien verstande dat, onverminderd het overigens in het plan bepaalde, voor die woningen geldt, dat er geen van de woningen buiten de aaneengesloten bebouwing van de bestaande woning mag worden geplaatst.

3.4.4 Woongelegenheid voormalig agrarisch bedrijfshoofd/inwonende ouders/mantelzorg

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd met een omgevingsvergunning af te wijken voor de gronden zoals weergegeven in artikel 3.1 ten behoeve van het uitbreiden van de agrarische bedrijfswoning voor een woongelegenheid mits aan de volgende voorwaarden wordt voldaan:

- a. De bedrijfswoning mag slechts worden uitgebreid ten behoeve van een woongelegenheid voor:
 1. het voormalig agrarisch bedrijfshoofd, die nog enige tijd in het bedrijf werkzaam zal zijn (rustende boer), of
 2. inwonende ouders, of
 3. mantelzorg waarbij sprake is van een familieband;
 4. De uitbreiding bedraagt maximaal 240 m³.
- b. Er wordt voldaan aan de eisen uit de kwaliteitsgids behorende bij dit bestemmingsplan en het geurbeleid;

Met dien verstande dat het splitsen van de woongelegenheid en de agrarische bedrijfswoning in twee zelfstandige woningen niet is toegestaan.

3.5 Specifieke gebruiksregels

- a. Het gebruik van de gronden en bouwwerken bedoeld in artikel 3.1 en 3.2 dat bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan, zoals aangegeven op de Inventarisatiekaart mag niet worden gewijzigd in een ander gebruik;
- b. In uitzondering op het bepaalde in 3.5 lid 1 is het gebruik onder 3.2 onder f, g en h toegestaan.

3.6 Afwijken van de gebruiksregels

3.6.1 Wijziging niet-agrarische bedrijvigheid

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd met een omgevingsvergunning af te wijken van bestaande niet-agrarische bedrijvigheid zoals bedoeld in artikel 3.5 mits aan de volgende voorwaarden wordt voldaan:

- a. Er moet sprake zijn van de beëindiging van de activiteiten van het bedrijf zoals opgenomen op de Inventarisatiekaart (bijlage 4);
- b. Vestiging van een ander bedrijf is mogelijk, mits;
 1. Het een gelijksoortig bedrijf betreft zoals opgenomen op de Inventarisatiekaart (bijlage 4) of;
 2. Het een bedrijf betreft dat naar aard en omvang vergelijkbaar is met het vertrekkende bedrijf en voorkomt op de Staat van bedrijfsactiviteiten (bijlage 10) of ;
 3. Het een bedrijf betreft dat valt binnen een lagere milieucategorie dan het vertrekkende bedrijf.
- c. de wijziging in gebruik moet bijdragen aan de kwaliteiten van de polder zoals genoemd in artikel 3.1 en moet voldoen aan de kwaliteitseisen behorende bij dit bestemmingsplan;
- d. er moet sprake zijn van een gebiedsgebonden of een specifieke functie;
- e. er wordt voorzien in voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein;
- f. het voorgenomen gebruik is aanvaardbaar gelet op de verkeerskundige situatie ter plaatse en op de aan- en afvoerroutes naar het perceel;
- g. het voorgenomen gebruik levert geen milieuhygiënische belemmeringen op voor de belendende percelen;
- h. in de nabijheid gelegen functies en waarden worden niet in onevenredige mate in hun ontwikkelingsmogelijkheden geschaad;
- i. de belangen van de eigenaren en/of gebruikers van betrokken en nabijgelegen gronden niet onevenredig worden geschaad.

waarbij geldt dat blijft worden voldaan aan de Lijst van specifieke bouwregels voor bedrijven en verenigingen

3.6.2 Het gebruik van de bedrijfswoning als plattelandswoning

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd met een omgevingsvergunning af te wijken van het bepaalde in artikel 3.1 en 3.2 voor het gebruik van de bedrijfswoning bij een agrarisch bedrijf als plattelandswoning, mits aan de volgende voorwaarden wordt voldaan:

- a. de wijziging in gebruik moet bijdragen aan de kwaliteiten van de polder zoals genoemd in artikel 3.1 en moet voldoen aan de kwaliteitseisen behorende bij dit bestemmingsplan;
- b. het agrarisch bedrijf waarvan de plattelandswoning deel uitmaakt doet afstand van de betreffende woning;
- c. het verlenen van de omgevingsvergunning voor het gebruik van de bedrijfswoning als plattelandswoning levert voor het betrokken agrarisch bedrijf geen mogelijkheid op voor het realiseren van een andere (tweede) bedrijfswoning;
- d. het aantal woningen binnen elk bouwvlak mag niet worden vergroot;
- e. de gezamenlijke oppervlakte, goothoogte en hoogte van gebouwen binnen hetzelfde bouwvlak mogen ten opzichte van de ten tijde van de verlening van de omgevingsvergunning bestaande situatie niet worden vergroot;
- f. voor het overige blijven de bouwregels en de gebruiksregels die van toepassing zijn op de bedrijfswoning die bij omgevingsvergunning mag worden gebruikt als plattelandswoning ook na het verlenen van de omgevingsvergunning van toepassing.

3.7 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen gebouw zijnde, of van werkzaamheden

3.7.1 Verbodsbepaling

Behoudens het bepaalde in artikel 3.7.2, is het verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning op en in deze gronden de volgende werkzaamheden uit te voeren:

- a. het aanleggen en verharderen van wegen en paden en het aanleggen of aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen met een oppervlakte van meer dan 100 m²;
- b. het aanleggen, verleggen en dempen van watergangen, sloten en andere waterpartijen;
- c. het verlagen van de bodem en het afgraven, ophogen en egaliseren van de gronden, waaronder begrepen het vergraven of ontgraven van bestaande kaden, dijken of taluds;
- d. het aanleggen of aanbrengen van kaden of aanlegplaatsen;

- e. het vellen en rooien van bomen, hakhout en andere houtopstanden en het verrichten van handelingen, die de dood of ernstige beschadiging daarvan ten gevolge hebben of kunnen hebben;
- f. bebossen of anderszins beplanten met houtopstanden, waaronder begrepen de aanleg van boomgaarden als kleine landschapselementen;
- g. werken en werkzaamheden ten behoeve van omzetting van grasland in bouwland (scheuren van grasland ten behoeve van de teelt van voedergewassen);
- h. het aanbrengen van ondergrondse transport-, energie- en telecommunicatieleidingen en de daarmee verband houdende constructies, installaties en apparatuur;
- i. het geheel of gedeeltelijk slopen van bouwwerken, ter plaatse van de aanduiding 'cultuurhistorische waarden';
- j. het geheel of gedeeltelijk slopen van bouwwerken, ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van waarde-monument'.

3.7.2 Uitzonderingen verbodsbepaling

Het in 3.7.1 vervatte verbod geldt niet voor:

- a. het uitvoeren werken en/of werkzaamheden in het kader van het normale beheer en onderhoud van de gronden;
- b. werken en werkzaamheden, waarmee is of mag worden begonnen ten tijde van het inwerking treden van het bestemmingsplan;
- c. werkzaamheden waarvoor een vergunning is verleend krachtens de Ontgrondingenwet;
- d. het verharderen van bestaande toegangspaden vanaf een weg tot een bouwvlak.

3.7.3 Toelaatbaarheid

Werken en werkzaamheden als bedoeld in 3.7.1 zijn slechts toelaatbaar, indien door die werken of werkzaamheden, dan wel door de daarvan hetzij direct, hetzij indirect te verwachten gevolgen, de waarden als bedoeld in 3.1 en zoals weergegeven in Bijlage 7, Bijlage 8 en Bijlage 9;

- a. niet onevenredig worden of kunnen worden aangetast, dan wel;
- b. de mogelijkheden voor het herstel van die waarden niet onevenredig worden of kunnen worden verkleind;
- c. een afweging van de in het geding zijnde belangen waaronder begrepen de kosten voor het behoud en/of herstel van de cultuurhistorische waarde, tot uitkomst heeft dat een vergunning redelijkerwijs kan worden geweigerd;
- d. voor het slopen van een bouwwerk, ter plaatse van de aanduiding 'cultuurhistorische waarden' en 'specifieke vorm van waarde-monument' geldt voorts nog dat een omgevingsvergunning slechts kan worden verleend indien:
 - geen onevenredig afbreuk wordt gedaan aan de karakteristieke hoofdvorm van de bebouwing;
 - de karakteristieke hoofdvorm niet langer aanwezig is en niet zonder ingrijpende wijzigingen aan het gebouw kan worden hersteld;
 - de karakteristieke hoofdvorm in redelijkheid niet te handhaven is;
 - het delen van een gebouw of bijgebouwen betreft, die op zichzelf niet als karakteristiek vallen aan te merken, en door sloop daarvan geen onevenredige aantasting van de karakteristieke hoofdvorm plaatsvindt.

3.7.4 In te winnen advies

Alvorens een omgevingsvergunning te verlenen als bedoeld in 3.7.1, winnen Burgemeester en wethouders advies in van:

- a. een door hen aan te wijzen ter zake deskundige inzake landschap en cultuurhistorie en monumenten omtrent de gevolgen van voorgenomen werken en werkzaamheden voor het behoud en/of herstel van de waarden van het gebied en de eventueel te stellen voorwaarden;
- b. het betreffende waterschap, indien de werkzaamheden betreffen het dempen of verleggen van sloten of het vergraven of ontgraven van dijken of taluds;
- c. de betreffende leidingbeheerder(s), indien de werkzaamheden betrekking (kunnen) hebben op de bedrijfsveiligheid van bestaande leidingen.

Artikel 4 Agrarisch met waarden – landschap 2 (Drooggemaakte polder ten westen van Aarlanderveen en Noord- en Zuideinderpolder)

4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor Agrarisch met waarden – landschap 2 aangewezen gronden zijn bestemd voor

- a. weidebouw;
- b. melkveehouderij;
- c. het behoud en de versterking van de aan deze gronden eigen zijnde landschappelijke, cultuurhistorische en natuurwaarden waarbij de volgende karakteristieken in acht moeten worden genomen:
 - het bestaande sloten – en verkavelingspatroon;
 - de openheid van het landschap;
 - de zichtlijnen vanuit het bebouwingslint op het achterliggende land.
- d. een en ander met inachtneming van het bepaalde in hoofdstuk 3 en 4 van deze bestemmingsplanregels.

4.2 Nadere bestemmingsomschrijving

De voor Agrarisch met waarden – landschap 2 aangewezen gronden zijn, naast de functies genoemd in artikel 4.1, tevens bestemd voor

- a. woningen, met bijbehorende voorzieningen, waaronder begrepen het uitoefenen van een aan-huis-gebonden beroep en kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten, met inachtneming van de specifieke gebruiksregels genoemd in artikel 17.2;
- b. bedrijven;
- c. glastuinbouw;
- d. sierteelt;
- e. recreatie-manege;
- f. molens;
- g. water;
- h. tuinen en erven;
- i. verkeersvoorzieningen, waaronder rijbanen, parkeervoorzieningen, in- en uitritten, voetpaden, sloten, bermen en andere groenvoorzieningen, beplantingen, fietspaden, ruiterspaden en straatmeubilair een en ander hoofdzakelijk gericht op de verblijfsfunctie;
- j. kleinschalige dagrecreatieve voorzieningen;
- k. verbrede landbouw, kleinschalige recreatieve voorzieningen, ondersteunende horeca en voor welzijn, zorg en gezondheid binnen bestaande gebouwen en bijbehorende gronden, met een maximum oppervlakte van 100 m² per bouwvlak en in nevenschikte omvang;
- l. intensieve veehouderij;
- m. ter plaatse van de aanduiding 'cultuurhistorische waarde', is de bebouwing tevens bestemd voor behoud van de aan de bebouwing eigen zijnde cultuurhistorische waarde die karakteristiek is voor het gebied;
- n. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van waarde-monument' is een monument aanwezig, waarvoor geldt: sprake van behoud of versterking van de karakteristieke waarden;
- o. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding-schuilstal' is een schuilgelegenheid voor dieren toegestaan.
- p. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch-veehandelsbedrijf' is tevens een veehandelsbedrijf toegestaan.
- q. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch-plattelandswoning' is een plattelandswoning toegestaan.

4.3 Bouwregels

4.3.1 Algemene bouwregels

Voor het bouwen van bouwwerken gelden de volgende algemene bepalingen:

- a. bebouwing ten behoeve van de bestemming is slechts toegestaan binnen het bouwvlak, met uitzondering van kassen;
- b. bestaande zichtlijnen op het perceel dienen gehandhaafd te blijven danwel te worden versterkt.

4.3.2 Specifieke bouwregels

Specifieke bouwregels ten behoeve van het agrarische bedrijf binnen bouwvlak:

- a. de goothoogte van agrarische bebouwing mag maximaal 7 meter bedragen;
- b. de bouwhoogte van agrarische bebouwing mag maximaal 11 meter bedragen;
- c. de dakhelling van agrarische bebouwing ligt tussen de 20 – 50 °, danwel anderszins indien dat als zodanig op de verbeelding is weergegeven;
- d. kassen mogen uitsluitend worden gebouwd ten behoeve van de functie glastuinbouw en sierteelt;
- e. de gezamenlijke oppervlakte van kassen mag bij de functie sierteelt binnen het bouwvlak niet meer dan 300 m² bedragen danwel, indien er sprake is van meer dan 300 m², de gezamenlijke oppervlakte van kassen binnen het bouwvlak op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan;
- f. kassen mogen uitsluitend worden gebouwd op ten minste 10 meter achter de voorgevelrooilijn van de woning;
- g. de goothoogte van kassen mag maximaal 6 meter bedragen;
- h. de bouwhoogte van kassen mag maximaal 10 meter bedragen.

Specifieke bouwregels ten behoeve van het agrarisch bedrijf buiten bouwvlak:

- i. kassen mogen uitsluitend worden gebouwd ten behoeve van de functie glastuinbouw;
- j. de goothoogte van kassen mag maximaal 6 meter bedragen;
- k. de bouwhoogte van kassen mag maximaal 10 meter bedragen;
- l. per agrarisch bedrijf mag maximaal 1 schuilstal worden gebouwd met een oppervlakte van maximaal 20 m², een goothoogte van 1 meter en een nokhoogte van 2 meter;
- m. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding-schuilstal' is de oppervlakte en hoogte van de bestaande bebouwing op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan als maximaal toelaatbaar toegestaan.

Specifieke bouwregels ten behoeve van bedrijven en verenigingen:

- n. bestaande bedrijven en verenigingen binnen deze bestemming dienen te voldoen aan de bouwregels zoals opgenomen in Bijlage 3 behorende bij deze regels.

Specifieke bouwregels ten behoeve van molens:

- o. van de molen als bedoeld in artikel 4.2, mogen de oppervlakte, de hoogte van de molen en de hoogte van het wiekenkruis niet meer bedragen dan de oppervlakte, de hoogte van de molen en de hoogte van het wiekenkruis op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan;
- p. van een gebouw dat niet voor bewoning bestemd is, mogen de oppervlakte, de goothoogte en de hoogte niet meer bedragen dan de oppervlakte, de goothoogte en de hoogte op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan.

Specifieke bouwregels ten behoeve van de (agrarische) bedrijfswoning:

- q. per bouwvlak is slechts 1 bedrijfswoning toegestaan;
- r. de goothoogte van de bedrijfswoning mag maximaal 6 meter bedragen;
- s. de bouwhoogte van de bedrijfswoning mag maximaal 10 meter bedragen;
- t. de dakhelling van de woning ligt tussen de 35 – en 65 °
- u. de inhoud van de bedrijfswoning mag, inclusief aan- en uitbouwen en exclusief vrijstaande bijgebouwen en ondergrondse bebouwing niet meer dan 750 m³ bedragen.

Specifieke bouwregels ten behoeve van woning:

- v. de goothoogte van de woning mag maximaal 6 meter bedragen;
- w. de bouwhoogte van de woning mag maximaal 10 meter bedragen;
- x. de dakhelling van de woning ligt tussen de 35 – en 65 °
- y. de inhoud van de woning mag, inclusief aan- en uitbouwen en exclusief vrijstaande bijgebouwen en ondergrondse bebouwing niet meer dan 750 m³ bedragen.
- z. per bouwvlak is slechts 1 woning toegestaan, danwel het maximum aantal wooneenheden zoals op de verbeelding weergegeven.

4.3.3 Bijgebouwen en aan- en uitbouwen ten behoeve van woning

Voor het bouwen van bijgebouwen en aan en uitbouwen gelden de volgende bepalingen:

- a. de bouwhoogte van aan- en uitbouwen bedraagt maximaal 1 bouwlaag, aansluitend op het hoofdgebouw;
- b. de goothoogte van bijgebouwen bedraagt maximaal 3 meter;
- c. de bouwhoogte van bijgebouwen bedraagt maximaal 5 meter;
- d. op bijgebouwen is een kap toegestaan, mits de dakrichting en de dakvorm van de kap een afgeleide is van de kap op het hoofdgebouw;
- e. op aan- en uitbouwen is een kap niet toegestaan;
- f. aan- en uitbouwen en bijgebouwen dienen achter het verlengde van de voorgevelrooilijn van de woning binnen het erf te worden gepositioneerd;
- g. de gezamenlijke oppervlakte van bij een zelfde woning behorende vrijstaande bijgebouwen mag binnen het erf niet meer dan 40% bedragen, met een maximum van 50 m²;
- h. indien de oppervlakte van de gronden binnen het erf meer bedraagt dan 250 m², mag de gezamenlijke oppervlakte van bij een zelfde woning behorend vrijstaand bijgebouw binnen het erf niet meer dan 20% bedragen met een maximum van 100 m²;
- i. indien de oppervlakte van bijgebouwen en aan- en uitbouwen meer bedraagt dan het bepaalde in lid g. en h. dan kan de oppervlakte van bestaande bouwwerken die gebouwd zijn met inachtneming van het bepaalde bij of krachtens de wet, op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan als maximaal toelaatbaar worden aangehouden.

4.3.4 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde binnen het bouwvlak gelden de volgende bepalingen:

- a. de bouwhoogte voor silo's bedraagt maximaal 12 meter;
- b. de bouwhoogte voor vlaggemasten bedraagt maximaal 6 meter;
- c. de bouwhoogte voor overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde bedraagt maximaal 10 meter;

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde buiten het bouwvlak gelden de volgende bepalingen:

- d. bouwwerken geen gebouwen zijnde ten behoeve van mestopslag, silo's en paardenbakken zijn niet toegestaan;
- e. de bouwhoogte voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde buiten het bouwvlak bedraagt maximaal 2,5 meter.

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde binnen het bouwvlak en/of het bijbehorend erf van de functies niet-agrarische bedrijven en wonen gelden de volgende bepalingen:

- f. bouwwerken, geen gebouwen zijnde ten behoeve van een paardenbak, langeercirkel of stap-/trainingsmolen zijn niet toegestaan.

4.3.5 Erf- of terreinafscheidingen

Voor het bouwen van erf- of terreinafscheidingen gelden de volgende bepalingen:

- a. de bouwhoogte van erf- of terreinafscheidingen voor de voorgevelrooilijn van de (bedrijfs)woning bedraagt maximaal 1 meter;
- b. de bouwhoogte van overige erf- of terreinafscheidingen bedraagt maximaal 2 meter.

4.4 Afwijken van de bouwregels

4.4.1 Vergroten agrarisch bouwvlak

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd met een omgevingsvergunning af te wijken van het agrarisch bouwvlak voor de gronden zoals weergegeven in 4.1 mits aan de volgende voorwaarden wordt voldaan:

- a. vergroting van het bouwvlak is slechts mogelijk indien wordt voldaan aan de eisen uit de kwaliteitsgids en indien van toepassing het kwaliteitsplan paardenhouderij (middels een inrichtings- en beheersplan) behorende bij dit bestemmingsplan en het geurbeleid;
- b. vergroting van het bouwvlak is gewenst danwel noodzakelijk voor de doelmatige bedrijfsvoering van het agrarische bedrijf ter plaatse zoals omschreven in 4.1 en 4.2;
- c. vergroting is slechts mogelijk tot maximaal 1,5 hectare;
- d. in afwijking van het bepaalde in lid c. is voor de functie sierteelt een vergroting tot maximaal 0,5 hectare en voor glastuinbouw een vergroting van maximaal 1 hectare toegestaan;
- e. vergroting van het bouwvlak draagt bij aan behoud danwel versterking van de landschappelijke en cultuurhistorische kenmerken zoals omschreven in 4.1;
- f. vergroting van het bouwvlak is slechts mogelijk indien dit geen negatieve gevolgen heeft voor de regels zoals gesteld in het kader van de Natuurbeschermingswet.

4.4.2 Vergroten bouwvlak wonen

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd met een omgevingsvergunning af te wijken van het bouwvlak en bijbehorend erf voor de functie woningen zoals weergegeven in artikel 4.2 mits aan de volgende voorwaarden wordt voldaan:

- a. vergroting van het bouwvlak en/of afwijking van het bijbehorende erf is slechts mogelijk indien wordt voldaan aan de eisen uit de kwaliteitsgids behorende bij dit bestemmingsplan en het geurbeleid;
- b. vergroting van het bouwvlak is slechts mogelijk indien dit geen milieuhygiënische belemmeringen oplevert voor de belendende percelen;
- c. vergroting van het bouwvlak en/of afwijking van het bijbehorend erf draagt bij aan behoud danwel versterking van de landschappelijke en cultuurhistorische kenmerken zoals omschreven in 4.1;
- d. vergroting van het bouwvlak is slechts mogelijk indien wordt voldaan aan de eisen die zijn gesteld in het kader van het Stillegebied;
- e. vergroting van het bouwvlak is slechts mogelijk indien dit geen negatieve gevolgen heeft voor de regels zoals gesteld in het kader van de Natuurbeschermingswet.

4.4.3 Woningsplitsing

a Cultuurhistorische en/of monumentale waarden

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd met een omgevingsvergunning af te wijken voor de functie woningen conform artikel 4.2. onder a, zodanig, dat uitsluitend binnen de aaneengesloten bebouwing van een bestaande woning, een tweede woning is toegestaan, mits aan de volgende voorwaarden wordt voldaan:

1. indien die bestaande woning op de verbeelding is aangeduid als "cultuurhistorische waarde" en/of "specifieke vorm van waarde-monument",
2. indien dit leidt tot instandhouding van de bestaande woning,
3. indien positief advies is ontvangen van de monumentencommissie,

met dien verstande dat, onverminderd het overigens in het plan bepaalde, voor die woningen geldt, dat er geen van de woningen buiten de aaneengesloten bebouwing van de bestaande woning mag worden geplaatst.

b Overig

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd met een omgevingsvergunning af te wijken voor de functie woningen conform artikel 4.2 onder a, zodanig, dat uitsluitend binnen de aaneengesloten bebouwing van een bestaande woning, een tweede woning is toegestaan, mits aan de volgende voorwaarden wordt voldaan:

1. na splitsing mogen zich maximaal 2 woningen in de bestaande bebouwing bevinden;
2. de inhoud per gesplitste woning mag niet minder dan 300 m³ bedragen;
3. de woningsplitsing moet voldoen aan het geurbeleid;
4. de woningsplitsing levert geen milieuhygiënische belemmeringen op voor de belendende percelen;
5. de woningsplitsing is aanvaardbaar gelet op de verkeerskundige situatie ter plaatse en op de aan- en afvoerroutes naar het perceel waarbij geldt dat het aantal opritten van c.q. naar het erf ongewijzigd blijft;

6. ten behoeve van de woningsplitsing worden voldoende parkeerplaatsen op eigen terrein gerealiseerd.
7. in de nabijheid gelegen functies en waarden niet in onevenredige mate in hun ontwikkelingsmogelijkheden worden geschaad;
8. de belangen van de eigenaren en/of gebruikers van betrokken en nabijgelegen gronden niet onevenredig worden geschaad.

met dien verstande dat, onverminderd het overigens in het plan bepaalde, voor die woningen geldt, dat er geen van de woningen buiten de aaneengesloten bebouwing van de bestaande woning mag worden geplaatst.

4.4.4 Woongelegenheid voormalig agrarisch bedrijfshoofd/inwonende ouders/mantelzorg

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd met een omgevingsvergunning af te wijken voor de gronden zoals weergegeven in artikel 4.1 ten behoeve van het uitbreiden van de agrarische bedrijfswoning voor een woongelegenheid mits aan de volgende voorwaarden wordt voldaan:

- a. De bedrijfswoning mag slechts worden uitgebreid ten behoeve van een woongelegenheid voor:
 - het voormalig agrarisch bedrijfshoofd, die nog enige tijd in het bedrijf werkzaam zal zijn (rustende boer), of
 - inwonende ouders, of
 - mantelzorg waarbij sprake is van een familieband;
- b. De uitbreiding bedraagt maximaal 240 m³.
- c. Er wordt voldaan aan de eisen uit de kwaliteitsgids behorende bij dit bestemmingsplan en het geurbeleid;

Met dien verstande dat het splitsen van de woongelegenheid en de agrarische bedrijfswoning in twee zelfstandige woningen niet is toegestaan.

4.5 Specifieke gebruiksregels

- a. Het gebruik van de gronden en bouwwerken bedoeld in artikel 4.1 en 4.2 dat bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan, zoals aangegeven op bijlage 4, mag niet worden gewijzigd in een ander gebruik;
- b. In uitzondering op het bepaalde in 4.5 lid 1 is het gebruik onder 4.2 onder i, j en k toegestaan.

4.6 Afwijken van de gebruiksregels

4.6.1 Medegebruik groter dan 100 m²

- a. Burgemeester en wethouders zijn bevoegd met een omgevingsvergunning af te wijken van het in artikel 4.2 onder k genoemde medegebruik ten behoeve van verbrede landbouw, kleinschalige recreatieve voorzieningen, ondersteunende horeca, opslag en voor welzijn, zorg en gezondheid welke groter is dan 100 m².
- b. de omgevingsvergunning bedoeld in artikel 4.6.1 onder a kan slechts worden verleend indien wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:
 1. het vergroten van het gebruik is slechts mogelijk indien dit bijdraagt aan de kwaliteiten van de polder zoals genoemd in artikel 4.1 en moet voldoen aan de kwaliteitsgids behorende bij dit bestemmingsplan en het geurbeleid;
 2. het voorgenomen gebruik levert geen milieuhygiënische belemmeringen op voor de belendende percelen;
 3. het voorgenomen gebruik mag niet in strijd zijn met de voorwaarden die zijn verbonden aan de milieuzone-stiltegebied;
 4. het voorgenomen gebruik is aanvaardbaar gelet op de verkeerskundige situatie ter plaatse en op de aan- en afvoerroutes naar het perceel;
 5. ten behoeve van het voorgenomen gebruik worden voldoende parkeerplaatsen binnen het eigen bouwvlak gerealiseerd;

4.6.2 Wijziging niet-agrarische bedrijvigheid

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd met een omgevingsvergunning af te wijken van bestaande niet-agrarische bedrijvigheid zoals bedoeld in artikel 4.5 mits aan de volgende voorwaarden wordt voldaan:

- a. Er moet sprake zijn van de beëindiging van de activiteiten van het bedrijf zoals opgenomen op de

- Inventarisatiekaart (bijlage 4);
- b. Vestiging van een ander bedrijf is mogelijk, mits;
 1. Het een gelijksoortig bedrijf betreft zoals opgenomen op de Inventarisatiekaart (bijlage 4) of;
 2. Het een bedrijf betreft dat naar aard en omvang vergelijkbaar is met het vertrekkende bedrijf en voorkomt op de Staat van bedrijfsactiviteiten (bijlage 10) of;
 3. Het een bedrijf betreft dat valt binnen een lagere milieucategorie dan het vertrekkende bedrijf.
 - c. de wijziging in gebruik moet bijdragen aan de kwaliteiten van de polder zoals genoemd in artikel 3.1 en moet voldoen aan de kwaliteitsgids behorende bij dit bestemmingsplan;
 - d. er moet sprake zijn van een gebiedsgebonden of een specifieke functie;
 - e. er wordt voorzien in voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein;
 - f. het voorgenomen gebruik is aanvaardbaar gelet op de verkeerskundige situatie ter plaatse en op de aan- en afvoerroutes naar het perceel;
 - g. het voorgenomen gebruik levert geen milieuhygiënische belemmeringen op voor de belendende percelen;
 - h. in de nabijheid gelegen functies en waarden worden niet in onevenredige mate in hun ontwikkelingsmogelijkheden geschaad;
 - i. de belangen van de eigenaren en/of gebruikers van betrokken en nabijgelegen gronden niet onevenredig worden geschaad.
- waarbij geldt dat blijft worden voldaan aan de Lijst van specifieke bouwregels voor bedrijven en verenigingen.

4.6.3 Wonen

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd met een omgevingsvergunning af te wijken van het in artikel 4.1 genoemde agrarische gebruik indien is komen vast te staan dat in een agrarisch bouwvlak geen agrarisch bedrijf meer is gevestigd. Het gebruik mag worden veranderd in gebruik ten behoeve van Woningen, mits aan de volgende voorwaarden wordt voldaan:

- a. de wijziging in gebruik moet bijdragen aan de kwaliteiten van de polder zoals genoemd in artikel 4.1 en moet voldoen aan de kwaliteitsgids behorende bij dit bestemmingsplan en het geurbeleid;
- b. de gezamenlijke oppervlakte, goothoogte en hoogte van gebouwen binnen hetzelfde bouwvlak mogen ten opzichte van de ten tijde van de verlening van de omgevingsvergunning bestaande situatie niet worden vergroot;
- c. de agrarische gebruiksmogelijkheden van aangrenzende percelen en bebouwing mogen door de verandering in gebruik niet onevenredig worden belemmerd;
- d. het aantal woningen binnen elk bouwvlak mag niet worden vergroot;
- e. vooraf dient vast te staan dat de overige bij die voormalige bedrijfswoning behorende voormalige bedrijfsgebouwen zonder cultuurhistorische waarden, worden gesloopt, met uitzondering van voormalige bedrijfsgebouwen, die als bijgebouwen bij de woningen worden aangemerkt.

4.6.4 Het gebruik van de bedrijfswoning als plattelandswoning

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd met een omgevingsvergunning af te wijken van het bepaalde in artikel 4.1 en 4.2 voor het gebruik van de bedrijfswoning bij een agrarisch bedrijf als plattelandswoning, mits aan de volgende voorwaarden wordt voldaan:

- a. de wijziging in gebruik moet bijdragen aan de kwaliteiten van de polder zoals genoemd in artikel 4.1 en moet voldoen aan de kwaliteitsgids behorende bij dit bestemmingsplan;
- b. het agrarisch bedrijf waarvan de plattelandswoning deel uitmaakt doet afstand van de betreffende woning;
- c. het verlenen van de omgevingsvergunning voor het gebruik van de bedrijfswoning als plattelandswoning levert voor het betrokken agrarisch bedrijf geen mogelijkheid op voor het realiseren van een andere (tweede) bedrijfswoning;
- d. het aantal woningen binnen elk bouwvlak mag niet worden vergroot;
- e. de gezamenlijke oppervlakte, goothoogte en hoogte van gebouwen binnen hetzelfde bouwvlak mogen ten opzichte van de ten tijde van de verlening van de omgevingsvergunning bestaande situatie niet worden vergroot;
- f. voor het overige blijven de bouwregels en de gebruiksregels die van toepassing zijn op de bedrijfswoning die bij omgevingsvergunning mag worden gebruikt als plattelandswoning ook na het verlenen van de omgevingsvergunning van toepassing.

4.7 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen gebouw zijnde, of van werkzaamheden

4.7.1 Verbodsbepaling

Behoudens het bepaalde in artikel 4.7.2, is het verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning op en in deze gronden de volgende werkzaamheden uit te voeren:

- a. het aanleggen en verharderen van wegen en paden en het aanleggen of aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen met een oppervlakte van meer dan 100 m²;
- b. het aanleggen, verleggen en dempen van watergangen, sloten en andere waterpartijen;
- c. het verlagen van de bodem en het afgraven, ophogen en egaliseren van de gronden, waaronder begrepen het vergraven of ontgraven van bestaande kaden, dijken of taluds;
- d. het aanleggen of aanbrengen van kaden of aanlegplaatsen;
- e. het vellen en rooien van bomen, hakhout en andere houtopstanden en het verrichten van handelingen, die de dood of ernstige beschadiging daarvan ten gevolge hebben of kunnen hebben;
- f. bebossen of anderszins beplanten met houtopstanden, waaronder begrepen de aanleg van boomgaarden als kleine landschapselementen;
- g. werken en werkzaamheden ten behoeve van omzetting van grasland in bouwland (scheuren van grasland ten behoeve van de teelt van voedergewassen);
- h. het aanbrengen van ondergrondse transport-, energie- en telecommunicatieleidingen en de daarmee verband houdende constructies, installaties en apparatuur;
- i. het geheel of gedeeltelijk slopen van bouwwerken, ter plaatse van de aanduiding 'cultuurhistorische waarden' ;
- j. het geheel of gedeeltelijk slopen van bouwwerken, ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van waarde-monument'.

4.7.2 Uitzonderingen verbodsbepaling

Het in 4.7.1 vervatte verbod geldt niet voor:

- a. het uitvoeren werken en/of werkzaamheden in het kader van het normale beheer en onderhoud van de gronden;
- b. werken en werkzaamheden, waarmee is of mag worden begonnen ten tijde van het inwerking treden van het bestemmingsplan;
- c. werkzaamheden waarvoor een vergunning is verleend krachtens de Ontgrondingenwet;
- d. het verharderen van bestaande toegangspaden vanaf een weg tot een bouwvlak.

4.7.3 Toelaatbaarheid

Werken en werkzaamheden als bedoeld in 4.7.1 zijn slechts toelaatbaar, indien door die werken of werkzaamheden, dan wel door de daarvan hetzij direct, hetzij indirect te verwachten gevolgen, de waarden als bedoeld in 4.1 en zoals weergegeven in Bijlage 7, Bijlage 8 en Bijlage 9:

- a. niet onevenredig worden of kunnen worden aangetast, dan wel;
- b. de mogelijkheden voor het herstel van die waarden niet onevenredig worden of kunnen worden verkleind;
- c. een afweging van de in het geding zijnde belangen waaronder begrepen de kosten voor het behoud en/of herstel van de cultuurhistorische waarde, tot uitkomst heeft dat een vergunning redelijkerwijs kan worden geweigerd;
- d. voor het slopen van een bouwwerk, ter plaatse van de aanduiding 'cultuurhistorische waarden' en 'specifieke vorm van waarde-monument' geldt voort nog dat een omgevingsvergunning slechts kan worden verleend indien:
 - geen onevenredig afbreuk wordt gedaan aan de karakteristieke hoofdvorm van de bebouwing;
 - de karakteristieke hoofdvorm niet langer aanwezig is en niet zonder ingrijpende wijzigingen aan het gebouw kan worden hersteld;
 - de karakteristieke hoofdvorm in redelijkheid niet te handhaven is;
 - het delen van een gebouw of bijgebouwen betreft, die op zichzelf niet als karakteristiek vallen aan te merken, en door sloop daarvan geen onevenredige aantasting van de karakteristieke hoofdvorm plaatsvindt.

4.7.4 In te winnen advies

Alvorens een omgevingsvergunning te verlenen als bedoeld in 4.7.1 , winnen Burgemeester en wethouders advies in van:

- a. een door hen aan te wijzen ter zake deskundige inzake landschap en cultuurhistorie en monumenten omtrent de gevolgen van voorgenomen werken en werkzaamheden voor het behoud en/of herstel van de waarden van het gebied en de eventueel te stellen voorwaarden;
- b. het betreffende waterschap, indien de werkzaamheden betreffen het dempen of verleggen van sloten of het vergraven of ontgraven van dijken of taluds;
- c. de betreffende leidingbeheerder(s), indien de werkzaamheden betrekking (kunnen) hebben op de bedrijfsveiligheid van bestaande leidingen.

Artikel 5 Agrarisch met waarden – landschap 3 (Kortsteekterweg)

5.1 Bestemmingsomschrijving

De voor Agrarisch met waarden – landschap 3 aangewezen gronden zijn bestemd voor

- a. weidebouw;
- b. melkveehouderij;
- c. het behoud en de versterking van de aan deze gronden eigen zijnde landschappelijke, cultuurhistorische en natuurwaarden waarbij de volgende karakteristieken in acht moeten worden genomen:
 - het bestaande sloten – en verkavelingspatroon;
 - de openheid van het landschap;
 - de zichtlijnen vanuit het bebouwingslint op het achterliggende land.
- d. een en ander met inachtneming van het bepaalde in hoofdstuk 3 en 4 van deze bestemmingsplanregels.

5.2 Nadere bestemmingsomschrijving

De voor Agrarisch met waarden – landschap 3 aangewezen gronden zijn, naast de functies genoemd in artikel 5.1, tevens bestemd voor

- a. woningen, met bijbehorende voorzieningen, waaronder begrepen het uitoefenen van een aan-huis-gebonden beroep en kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten, met inachtneming van de specifieke gebruiksregels genoemd in artikel 17.2;
- b. bedrijven;
- c. glastuinbouw;
- d. sierteelt;
- e. sport- roei-en kanovereeniging;
- f. recreatie- een volkstuintencomplex;
- g. molens;
- h. water;
- i. tuinen en erven;
- j. verkeersvoorzieningen, waaronder rijbanen, parkeervoorzieningen, in- en uitritten, voetpaden, sloten, berm en andere groenvoorzieningen, beplantingen, fietspaden, ruiterspaden en straatmeubilair een en ander hoofdzakelijk gericht op de verblijfsfunctie;
- k. verbrede landbouw, kleinschalige recreatieve voorzieningen, ondersteunende horeca en voor welzijn, zorg en gezondheid binnen bestaande gebouwen en bijbehorende gronden, met een maximum oppervlakte van 100 m² per bouwvlak en in nevenschikte omvang;
- l. kleinschalige dagrecreatieve voorzieningen;
- m. verbrede landbouw, verblijfsrecreatie, ondersteunende horeca en voor welzijn, zorg en gezondheid;
- n. intensieve veehouderij;
- o. ter plaatse van de aanduiding 'cultuurhistorische waarde', is de bebouwing tevens bestemd voor behoud van de aan de bebouwing eigen zijnde cultuurhistorische waarde die karakteristiek is voor het gebied;
- p. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van waarde-monument' is een monument aanwezig, waarvoor geldt: sprake van behoud of versterking van de ne waarden;
- q. ter plaatse van de aanduiding 'ijsbaan' is een natuurijsbaan toegestaan;
- r. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding-schuilstal' is een schuilgelegenheid voor dieren toegestaan.

5.3 Bouwregels

5.3.1 Algemene bouwregels

Voor het bouwen van bouwwerken gelden de volgende algemene bepalingen:

- a. bebouwing ten behoeve van de bestemming is slechts toegestaan binnen het bouwvlak, met uitzondering van kassen;
- b. bestaande zichtlijnen op het perceel dienen gehandhaafd te blijven danwel te worden versterkt;

5.3.2 Specifieke bouwregels

Specifieke bouwregels ten behoeve van het agrarische bedrijf binnen bouwvlak:

- a. de goothoogte van agrarische bebouwing mag maximaal 7 meter bedragen;
- b. de bouwhoogte van agrarische bebouwing mag maximaal 11 meter bedragen;
- c. de dakhelling van agrarische bebouwing ligt tussen de 20 – 50°, danwel anderszins indien dat als zodanig op de verbeelding is weergegeven;
- d. kassen mogen uitsluitend worden gebouwd ten behoeve van de functie glastuinbouw en sierteelt;
- e. de gezamenlijke oppervlakte van kassen mag bij de functie sierteelt binnen het bouwvlak niet meer dan 300 m² bedragen danwel, indien er sprake is van meer dan 300 m², de gezamenlijke oppervlakte van kassen binnen het bouwvlak op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan;
- f. kassen mogen uitsluitend worden gebouwd op ten minste 10 meter achter de voorgevelrooilijn van de woning;
- g. de goothoogte van kassen mag maximaal 6 meter bedragen;
- h. de bouwhoogte van kassen mag maximaal 10 meter bedragen.

Specifieke bouwregels ten behoeve van het agrarisch bedrijf buiten bouwvlak:

- i. kassen mogen uitsluitend worden gebouwd ten behoeve van de functie glastuinbouw;
- j. de goothoogte van kassen mag maximaal 6 meter bedragen;
- k. de bouwhoogte van kassen mag maximaal 10 meter bedragen;
- l. per agrarisch bedrijf mag maximaal 1 schuilstal worden gebouwd met een oppervlakte van maximaal 20 m², een goothoogte van 1 meter en een nokhoogte van 2 meter;
- m. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding–schuilstal' is de oppervlakte en hoogte van de bestaande bebouwing op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan als maximaal toelaatbaar toegestaan.

Specifieke bouwregels ten behoeve van bedrijven en verenigingen:

- n. bestaande bedrijven en verenigingen binnen deze bestemming dienen te voldoen aan de bouwregels zoals opgenomen in Bijlage 3 behorende bij deze regels.

Specifieke bouwregels ten behoeve van molens:

- o. van de molen als bedoeld in artikel 5.2, mogen de oppervlakte, de hoogte van de molen en de hoogte van het wiekenkruis niet meer bedragen dan de oppervlakte, de hoogte van de molen en de hoogte van het wiekenkruis op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan;
- p. van een gebouw dat niet voor bewoning bestemd is, mogen de oppervlakte, de goothoogte en de hoogte niet meer bedragen dan de oppervlakte, de goothoogte en de hoogte op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan.

Specifieke bouwregels ten behoeve van de (agrarische) bedrijfswoning:

- q. per bouwvlak is slechts 1 bedrijfswoning toegestaan;
- r. de goothoogte van de bedrijfswoning mag maximaal 6 meter bedragen;
- s. de bouwhoogte van de bedrijfswoning mag maximaal 10 meter bedragen;
- t. de dakhelling van de woning ligt tussen de 35 – en 65 °;
- u. de inhoud van de bedrijfswoning mag, inclusief aan- en uitbouwen en exclusief vrijstaande bijgebouwen en ondergrondse bebouwing niet meer dan 750 m³ bedragen;
- v. in afwijking van het bepaalde in lid t geldt ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding – geen maximum volume' geen maximale inhoud.

Specifieke bouwregels ten behoeve van woning

- w. de goothoogte van de woning mag maximaal 6 meter bedragen;
- x. de bouwhoogte van de woning mag maximaal 10 meter bedragen;
- y. de dakhelling van de woning ligt tussen de 35 – en 65 °;
- z. de inhoud van de woning mag, inclusief aan- en uitbouwen en exclusief vrijstaande bijgebouwen en ondergrondse bebouwing niet meer dan 750 m³ bedragen;
- aa. per bouwvlak is slechts 1 woning toegestaan, danwel het maximum aantal wooneenheden zoals op de

verbeelding weergegeven;

- ab. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding-geen maximum volume' geldt het bepaalde in lid z niet.

Specifieke bouwregels ten behoeve van volkstuinen

- ac. per volkstuinencomplex mag ten hoogste één verenigingsgebouw worden gebouwd, waarvan de inhoud niet meer dan 100 m², de goothoogte niet meer dan 3,5 m en de hoogte niet meer dan 7 m mag bedragen;
- ad. op iedere volkstuin van maximaal 150 m² mag worden gebouwd:
1. een schuurtje met een oppervlakte van maximaal 5 m² en een hoogte van niet meer dan 2,85 m;
 2. broeibakken of kassen met een gezamenlijke oppervlakte van 10% van de oppervlakte van de volkstuin, en met een maximale hoogte van 0,7 meter, respectievelijk 2,85 m.
- ae. op iedere volkstuin met een oppervlakte van meer dan 150 m² mag worden gebouwd:
1. een schuurtje waarvan de oppervlakte niet meer mag bedragen dan 14 m² en de hoogte niet meer dan 2,85 m;
 2. broeibakken of kassen, met een gezamenlijke oppervlakte van 10% van de oppervlakte van de volkstuin doch niet meer dan 20 m², en met een maximale hoogte van 0,7 meter, respectievelijk 2,85 m;
- af. de onderlinge afstand tussen gebouwen mag niet minder dan 3 m bedragen;
- ag. de oppervlakte van iedere volkstuin mag niet meer dan 300 m² bedragen;
- ah. voor de volkstuin nabij de Treinweg geldt dat, in afwijking van bovengenoemde specifieke bouwregels, ter plaatse enkel een schuurtje is toegestaan met een maximale oppervlakte van 31 m² en een maximale bouwhoogte van 3 m.

Specifieke bouwregels ten behoeve van de ijsbaan

- ai. ter plaatse van de aanduiding 'ijsbaan' is binnen het bouwvlak een kassagebouwte toegestaan met een bouwhoogte van maximaal 3 meter.

5.3.3 Bijgebouwen en aan- en uitbouwen ten behoeve van woning

Voor het bouwen van bijgebouwen en aan en uitbouwen gelden de volgende bepalingen:

- a. de bouwhoogte van aan- en uitbouwen bedraagt maximaal 1 bouwlaag, aansluitend op het hoofdgebouw;
- b. de goothoogte van bijgebouwen bedraagt maximaal 3 meter;
- c. de bouwhoogte van bijgebouwen bedraagt maximaal 5 meter;
- d. op bijgebouwen is een kap toegestaan, mits de dakrichting en de dakvorm van de kap een afgeleide is van de kap op het hoofdgebouw;
- e. op aan- en uitbouwen is een kap niet toegestaan;
- f. aan- en uitbouwen en bijgebouwen dienen achter het verlengde van de voorgevelrooilijn van de woning binnen het erf te worden geïmponeerd;
- g. de gezamenlijke oppervlakte van bij een zelfde woning behorende vrijstaande bijgebouwen mag binnen het erf niet meer dan 40% bedragen, met een maximum van 50 m²;
- h. in uitzondering op lid g. mag de gezamenlijke oppervlakte van bijgebouwen en aan- en uitbouwen binnen het erf meer bedragen indien dit als zodanig op de verbeelding is weergegeven;
- i. indien de oppervlakte van de gronden binnen het erf meer bedraagt dan 250 m², mag de gezamenlijke oppervlakte van bij een zelfde woning behorend vrijstaand bijgebouw binnen het erf niet meer dan 20% bedragen met een maximum van 100 m²;
- j. indien de oppervlakte van bijgebouwen en aan- en uitbouwen meer bedraagt dan het bepaalde in lid g. en i. dan kan de oppervlakte van bestaande bouwwerken die gebouwd zijn met inachtneming van het bepaalde bij of krachtens de wet, op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan als maximaal toelaatbaar worden aangehouden.

5.3.4 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde binnen het bouwvlak gelden de volgende bepalingen:

- a. de bouwhoogte voor silo's bedraagt maximaal 12 meter;
- b. de bouwhoogte voor vlaggemasten bedraagt maximaal 6 meter;
- c. de bouwhoogte voor overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde bedraagt maximaal 10 meter;

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde buiten het bouwvlak gelden de volgende bepalingen:

- d. bouwwerken geen gebouwen zijnde ten behoeve van mestopslag, silo's en paardenbakken zijn niet toegestaan;
- e. de bouwhoogte voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde buiten het bouwvlak bedraagt maximaal 2,5 meter.

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde binnen het bouwvlak en/of het bijbehorend erf van de functies niet-agrarische bedrijven en wonen gelden de volgende bepalingen:

- f. bouwwerken, geen gebouwen zijnde ten behoeve van een paardenbak, langeercirkel of stap-/trainingsmolen zijn niet toegestaan.

5.3.5 Erf- of terreinafscheidingen

Voor het bouwen van erf- of terreinafscheidingen gelden de volgende bepalingen:

- a. de bouwhoogte van erf- of terreinafscheidingen voor de voorgevelrooilijn van de (bedrijfs)woning bedraagt maximaal 1 meter;
- b. de bouwhoogte van overige erf- of terreinafscheidingen bedraagt maximaal 2 meter.

5.4 Afwijken van de bouwregels

5.4.1 Vergroten agrarisch bouwvlak

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd met een omgevingsvergunning af te wijken van het op de verbeelding aangegeven agrarisch bouwvlak voor de gronden zoals weergegeven in artikel 5.1 mits aan de volgende voorwaarden wordt voldaan:

- a. vergroting van het bouwvlak is slechts mogelijk indien wordt voldaan aan de eisen uit de kwaliteitsgids (middels een inrichtings- en beheersplan) behorende bij dit bestemmingsplan, het geurbeleid en indien van toepassing het kwaliteitsplan paardenhouderij;
- b. vergroting van het bouwvlak is gewenst danwel noodzakelijk voor de doelmatige bedrijfsvoering van het agrarische bedrijf ter plaatse zoals omschreven in 5.1 en 5.2;
- c. vergroting is slechts mogelijk tot maximaal 1,5 hectare;
- d. in afwijking van het bepaalde in lid c. is voor de functie sierteelt een vergroting van maximaal 0,5 hectare en voor de functie glastuinbouw een vergroting tot maximaal 1 hectare toegestaan;
- e. vergroting van het bouwvlak draagt bij aan behoud danwel versterking van de landschappelijke en cultuurhistorische kenmerken zoals omschreven in 5.1;
- f. vergroting van het bouwvlak is slechts mogelijk indien dit geen negatieve gevolgen heeft voor de regels zoals gesteld in het kader van de Natuurbeschermingswet;

5.4.2 Vergroten bouwvlak wonen

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd met een omgevingsvergunning af te wijken van het bouwvlak en bijbehorend erf voor de functie woningen zoals weergegeven in artikel 5.2 mits aan de volgende voorwaarden wordt voldaan:

- a. vergroting van het bouwvlak en/of afwijking van het bijbehorende erf is slechts mogelijk indien wordt voldaan aan de eisen uit de kwaliteitsgids behorende bij dit bestemmingsplan en het geurbeleid;
- b. vergroting van het bouwvlak is slechts mogelijk indien dit geen milieuhygenische belemmeringen oplevert voor de belendende percelen;
- c. vergroting van het bouwvlak en/of afwijking van het bijbehorend erf draagt bij aan behoud danwel versterking van de landschappelijke en cultuurhistorische kenmerken zoals omschreven in 5.1;
- d. vergroting van het bouwvlak is slechts mogelijk indien wordt voldaan aan de eisen die zijn gesteld in het kader van het Stiltegebied;
- e. vergroting van het bouwvlak is slechts mogelijk indien dit geen negatieve gevolgen heeft voor de regels zoals gesteld in het kader van de Natuurbeschermingswet.

5.4.3 Woningsplitsing

a Cultuurhistorische en/of monumentale waarden

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd met een omgevingsvergunning af te wijken voor de functie woningen conform artikel 5.2. onder a, zodanig, dat uitsluitend binnen de aaneengesloten bebouwing van een bestaande woning, een tweede woning is toegestaan, mits aan de volgende voorwaarden wordt voldaan:

1. indien die bestaande woning op de verbeelding is aangeduid als "cultuurhistorische waarde" en/of "specifieke vorm van waarde-monument",
2. indien dit leidt tot instandhouding van de bestaande woning,
3. indien positief advies is ontvangen van de monumentencommissie,

met dien verstande dat, onverminderd het overigens in het plan bepaalde, voor die woningen geldt, dat er geen van de woningen buiten de aaneengesloten bebouwing van de bestaande woning mag worden geplaatst.

b Overig

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd met een omgevingsvergunning af te wijken voor de functie woningen conform artikel 5.2 onder a, zodanig, dat uitsluitend binnen de aaneengesloten bebouwing van een bestaande woning, een tweede woning is toegestaan, mits aan de volgende voorwaarden wordt voldaan:

1. na splitsing mogen zich maximaal 2 woningen in de bestaande bebouwing bevinden;
2. de inhoud per gesplitste woning mag niet minder dan 300 m³ bedragen;
3. de woningsplitsing moet voldoen aan het geurbeleid;
4. de woningsplitsing levert geen milieuhygiënische belemmeringen op voor de belendende percelen;
5. de woningsplitsing is aanvaardbaar gelet op de verkeerskundige situatie ter plaatse en op de aan- en afvoerroutes naar het perceel waarbij geldt dat het aantal opritten van c.q. naar het erf ongewijzigd blijft;
6. ten behoeve van de woningsplitsing worden voldoende parkeerplaatsen op eigen terrein gerealiseerd.
7. in de nabijheid gelegen functies en waarden niet in onevenredige mate in hun ontwikkelingsmogelijkheden worden geschaad;
8. de belangen van de eigenaren en/of gebruikers van betrokken en nabijgelegen gronden niet onevenredig worden geschaad.

met dien verstande dat, onverminderd het overigens in het plan bepaalde, voor die woningen geldt, dat er geen van de woningen buiten de aaneengesloten bebouwing van de bestaande woning mag worden geplaatst.

5.4.4 Woongegelegenheid voormalig agrarisch bedrijfshoofd/inwonende ouders/mantelzorg

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd met een omgevingsvergunning af te wijken voor de gronden zoals weergegeven in artikel 5.1 ten behoeve van het uitbreiden van de agrarische bedrijfswoning voor een woongegelegenheid mits aan de volgende voorwaarden wordt voldaan:

- a. De bedrijfswoning mag slechts worden uitgebreid ten behoeve van een woongegelegenheid voor:
 - het voormalig agrarisch bedrijfshoofd, die nog enige tijd in het bedrijf werkzaam zal zijn (rustende boer), of
 - inwonende ouders, of
 - mantelzorg waarbij sprake is van een familieband;
- b. De uitbreiding bedraagt maximaal 240 m³.
- c. Er wordt voldaan aan de eisen uit de kwaliteitsgids behorende bij dit bestemmingsplan en het geurbeleid;

Met dien verstande dat het splitsen van de woongegelegenheid en de agrarische bedrijfswoning in twee zelfstandige woningen niet is toegestaan.

5.5 Specifieke gebruiksregels

- a. Het gebruik van de gronden en bouwwerken bedoeld in artikel 5.1 en 5.2 dat bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan, zoals aangegeven op bijlage 4 mag niet worden gewijzigd in een ander gebruik;
- b. In uitzondering op het bepaalde in 5.5 onder a is het gebruik onder 5.2 onder j, k en l toegestaan.

5.6 Afwijken van de gebruiksregels

5.6.1 Wijzigen gebruik

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd met een omgevingsvergunning af te wijken van het bestaand gebruik zoals genoemd in artikel 5.1 en 5.2 en het gebruik te veranderen naar gebruik zoals genoemd in artikel 5.1 of 5.2 met uitzondering van woningen en intensieve veehouderij, mits aan de volgende voorwaarden wordt voldaan:

- a. de wijziging in gebruik mag de kwaliteiten van de polder zoals genoemd in artikel 5.1 niet aantasten en moet voldoen aan de kwaliteitsgids behorende bij dit bestemmingsplan en het geurbeleid;
- b. het voorgenomen gebruik levert geen milieuhygiënische belemmeringen op voor de belendende percelen;
- c. het voorgenomen gebruik mag niet in strijd zijn met de voorwaarden die zijn verbonden aan de milieuzone-stiltegebied;
- d. het voorgenomen gebruik is aanvaardbaar gelet op de verkeerskundige situatie ter plaatse en op de aan- en afvoerroutes naar het perceel;
- e. ten behoeve van het voorgenomen gebruik worden voldoende parkeerplaatsen binnen het eigen bouwvlak gerealiseerd.

5.6.2 Wonen

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd met een omgevingsvergunning af te wijken van het in artikel 5.1 genoemde agrarische gebruik indien is komen vast te staan dat in een agrarisch bouwvlak geen agrarisch bedrijf meer is gevestigd. Het gebruik mag worden veranderd in gebruik ten behoeve van Woningen, mits aan de volgende voorwaarden wordt voldaan:

- a. de wijziging in gebruik ten behoeve van wonen mag de kwaliteiten van de polder zoals genoemd in artikel 5.1 niet aantasten en moet voldoen aan de kwaliteitsgids behorende bij dit bestemmingsplan en het geurbeleid;
- b. de gezamenlijke oppervlakte, goothoogte en hoogte van gebouwen binnen hetzelfde bouwvlak mogen ten opzichte van de ten tijde van de verlening van de omgevingsvergunning bestaande situatie niet worden vergroot;
- c. de agrarische gebruiksmogelijkheden van aangrenzende percelen en bebouwing mogen door de verandering in gebruik niet onevenredig worden belemmerd;
- d. het aantal woningen binnen elk bouwvlak mag niet worden vergroot;
- e. vooraf dient vast te staan dat de overige bij die voormalige bedrijfswoning behorende voormalige bedrijfsgebouwen zonder cultuurhistorische waarden, worden gesloopt, met uitzondering van voormalige bedrijfsgebouwen, die als bijgebouwen bij de woningen worden aangemerkt;

5.6.3 Het gebruik van de bedrijfswoning als plattelandswoning

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd met een omgevingsvergunning af te wijken van het bepaalde in artikel 5.1 en 5.2 voor het gebruik van de bedrijfswoning bij een agrarisch bedrijf als plattelandswoning, mits aan de volgende voorwaarden wordt voldaan:

- a. de wijziging in gebruik moet bijdragen aan de kwaliteiten van de polder zoals genoemd in artikel 5.1 en moet voldoen aan de kwaliteitsgids behorende bij dit bestemmingsplan;
- b. het agrarisch bedrijf waarvan de plattelandswoning deel uitmaakt doet afstand van de betreffende woning;
- c. het verlenen van de omgevingsvergunning voor het gebruik van de bedrijfswoning als plattelandswoning levert voor het betrokken agrarisch bedrijf geen mogelijkheid op voor het realiseren van een andere (tweede) bedrijfswoning;
- d. het aantal woningen binnen elk bouwvlak mag niet worden vergroot;
- e. de gezamenlijke oppervlakte, goothoogte en hoogte van gebouwen binnen hetzelfde bouwvlak mogen ten opzichte van de ten tijde van de verlening van de omgevingsvergunning bestaande situatie niet worden vergroot;
- f. voor het overige blijven de bouwregels en de gebruiksregels die van toepassing zijn op de bedrijfswoning die bij omgevingsvergunning mag worden gebruikt als plattelandswoning ook na het verlenen van de omgevingsvergunning van toepassing.

5.7 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen gebouw zijnde, of van werkzaamheden

5.7.1 Verbodsbepaling

Behoudens het bepaalde in artikel 5.7.2, is het verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning op en in deze gronden de volgende werkzaamheden uit te voeren:

- a. het aanleggen en verharderen van wegen en paden en het aanleggen of aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen met een oppervlakte van meer dan 100 m²;
- b. het aanleggen, verleggen en dempen van watergangen, sloten en andere waterpartijen;
- c. het verlagen van de bodem en het afgraven, ophogen en egaliseren van de gronden, waaronder begrepen het vergraven of ontgraven van bestaande kaden, dijken of taluds;
- d. het aanleggen of aanbrengen van kaden of aanlegplaatsen;
- e. het vellen en rooien van bomen, hakhout en andere houtopstanden en het verrichten van handelingen, die de dood of ernstige beschadiging daarvan ten gevolge hebben of kunnen hebben;
- f. bebossen of anderszins beplanten met houtopstanden, waaronder begrepen de aanleg van boomgaarden als kleine landschapselementen;
- g. werken en werkzaamheden ten behoeve van omzetting van grasland in bouwland (scheuren van grasland ten behoeve van de teelt van voedergewassen);
- h. het aanbrengen van ondergrondse transport-, energie- en telecommunicatieleidingen en de daarmee verband houdende constructies, installaties en apparatuur;
- i. het geheel of gedeeltelijk slopen van bouwwerken, ter plaatse van de aanduiding 'cultuurhistorische waarden' ;
- j. het geheel of gedeeltelijk slopen van bouwwerken, ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van waarde-monument'.

5.7.2 Uitzonderingen verbodsbepaling

Het in 5.7.1 vervatte verbod geldt niet voor:

- a. het uitvoeren van werken en/of werkzaamheden in het kader van het normale beheer en onderhoud van de gronden;
- b. werken en werkzaamheden, waarmee is of mag worden begonnen ten tijde van het inwerking treden van het bestemmingsplan;
- c. werkzaamheden waarvoor een vergunning is verleend krachtens de Ontgrondingenwet;
- d. het verharderen van bestaande toegangspaden vanaf een weg tot een bouwvlak.

5.7.3 Toelaatbaarheid

Werken en werkzaamheden als bedoeld in 5.7.1 zijn slechts toelaatbaar, indien door die werken of werkzaamheden, dan wel door de daarvan hetzij direct, hetzij indirect te verwachten gevolgen, de waarden als bedoeld in 5.1 en zoals weergegeven in Bijlage 7, Bijlage 8 en Bijlage 9; ;

- a. niet onevenredig worden of kunnen worden aangetast, dan wel;
- b. de mogelijkheden voor het herstel van die waarden niet onevenredig worden of kunnen worden verkleind;
- c. een afweging van de in het geding zijnde belangen waaronder begrepen de kosten voor het behoud en/of herstel van de cultuurhistorische waarde, tot uitkomst heeft dat een vergunning redelijkerwijs kan worden geweigerd;
- d. voor het slopen van een bouwwerk, ter plaatse van de aanduiding 'cultuurhistorische waarden' en 'specifieke vorm van waarde-monument' geldt voort nog dat een omgevingsvergunning slechts kan worden verleend indien:
 - geen onevenredig afbreuk wordt gedaan aan de karakteristieke hoofdvorm van de bebouwing;
 - de karakteristieke hoofdvorm niet langer aanwezig is en niet zonder ingrijpende wijzigingen aan het gebouw kan worden hersteld;
 - de karakteristieke hoofdvorm in redelijkheid niet te handhaven is;
 - het delen van een gebouw of bijgebouwen betreft, die op zichzelf niet als karakteristiek vallen aan te merken, en door sloop daarvan geen onevenredige aantasting van de karakteristieke hoofdvorm plaatsvindt.

5.7.4 In te winnen advies

Alvorens een omgevingsvergunning te verlenen als bedoeld in 5.7.1, winnen Burgemeester en wethouders advies in van:

- a. een door hen aan te wijzen ter zake deskundige inzake landschap en cultuurhistorie en monumenten omtrent de gevolgen van voorgenomen werken en werkzaamheden voor het behoud en/of herstel van de waarden van het gebied en de eventueel te stellen voorwaarden;
- b. het betreffende waterschap, indien de werkzaamheden betreffen het dempen of verleggen van sloten of het vergraven of ontgraven van dijken of taluds;
- c. de betreffende leidingbeheerder(s), indien de werkzaamheden betrekking (kunnen) hebben op de bedrijfsveiligheid van bestaande leidingen.

Artikel 6 Verkeer

6.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Verkeer' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. verkeersvoorzieningen waaronder rijbanen, kunstwerken, sloten, sloten, bermen, fietspaden en straatmeubilair, een en ander hoofdzakelijk gericht op de doorstroomfunctie van het verkeer;
- b. groenvoorzieningen;
- c. nutsvoorzieningen;
- d. water;
- e. voorzieningen voor het stallen van fietsen;
- f. bij deze doeleinden behorende bouwwerken en voorzieningen zoals geluidswerende voorzieningen, groenvoorzieningen, parkeervoorzieningen, reclame-uitingen en water ten behoeve van wateraanvoer en -afvoer, waterberging en sierwater, met uitzondering van verkooppunten voor motorbrandstoffen;
- g. een en ander met inachtneming van het bepaalde in hoofdstuk 3 en 4 van deze bestemmingsplanregels.

6.2 Bouwregels

6.2.1 Hoofdgebouwen

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende bepalingen:

- a. bebouwing is uitsluitend toegestaan ten behoeve van de bestemming;
- b. de oppervlakte van de gebouwen mag niet meer dan 15 m² per gebouw bedragen;
- c. de goothoogte mag niet meer bedragen dan 3 meter;
- d. de bouwhoogte mag niet meer bedragen dan 5 meter.

6.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gelden de volgende hoogtebepalingen:

- a. 12 meter indien sprake is van lichtmasten, verkeerstekens, andere palen en masten;
- b. 3 meter voor overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

6.3 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd nadere eisen te stellen aan de situering, de uiterlijke verschijningsvorm en inrichting van:

- a. verkeers- en verblijfsvoorzieningen;
- b. groenvoorzieningen, speelvoorzieningen en verhardingen;
- c. bij een en ander behorende andere voorzieningen, waaronder begrepen nutsvoorzieningen.

Deze nadere eisen kunnen alleen gesteld worden met het oog op de verkeersveiligheid, de sociale veiligheid, de beeldkwaliteit, danwel het behoud en de versterking van de landschappelijke en cultuurhistorische waarde.

Artikel 7 Verkeer – verblijfsgebied

7.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Verkeer – verblijfsgebied' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. verkeersvoorzieningen, waaronder rijbanen, kunstwerken, parkeervoorzieningen, geluidwerende voorzieningen, in- en uitritten, voetpaden, sloten, bermen en andere groenvoorzieningen, beplantingen, fietspaden en straatmeubilair, water ten behoeve van wateraanvoer en -afvoer, waterberging en sierwater, een en ander hoofdzakelijk gericht op de verblijfsfunctie;
- b. parkeerplaatsen;
- c. speelvoorzieningen;
- d. groenvoorzieningen;
- e. voorzieningen voor het stallen van fietsen;
- f. nutsvoorzieningen;
- g. bij deze doeleinden behorende voorzieningen zoals wegen, voet- en fietspaden, geluidswerende voorzieningen, groenvoorzieningen, parkeervoorzieningen en water ten behoeve van wateraanvoer en -afvoer, waterberging en sierwater, met uitzondering van verkooppunten voor motorbrandstoffen.
- h. een en ander met inachtneming van het bepaalde in hoofdstuk 3 en 4 van deze bestemmingsplanregels.

7.2 Bouwregels

7.2.1 Hoofdgebouwen

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende bepalingen:

- a. op de gronden mag uitsluitend ten behoeve van de bestemming worden gebouwd gebouwen, zoals (bewaakte) fietsenstallingen,abri's, telefooncellen en nutsgebouwen;
- b. de bouwhoogte van gebouwen mag niet meer bedragen dan 3 meter;
- c. de oppervlakte van de gebouwen mag niet meer bedragen dan 15 m² per gebouw;
- d. er mogen geen bouwwerken worden opgericht ten behoeve van terrassen;

7.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde gelden de volgende bepalingen:

- a. bouwwerken, geen gebouwen zijnde, zoals lichtmasten, verkeerstekens, duikers, geluidwerende voorzieningen, bruggen, straatmeubilair en speelvoorzieningen mogen ten behoeve van de bestemming worden gebouwd;
- b. de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer bedragen dan:
 1. 12 meter indien sprake is van lichtmasten, verkeerstekens, andere palen en masten;
 2. 5 meter indien sprake is van speelvoorzieningen;
 3. 3,5 meter indien sprake is van bruggen;
 4. 3 meter voor overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

7.3 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd nadere eisen te stellen aan de situering, de uiterlijke verschijningsvorm en inrichting van:

- a. verkeers- en verblijfsvoorzieningen;
- b. groenvoorzieningen, speelvoorzieningen en verhardingen;
- c. bij een en ander behorende andere voorzieningen, waaronder begrepen nutsvoorzieningen.

Deze nadere eisen kunnen alleen gesteld worden met het oog op de verkeersveiligheid, de sociale veiligheid, de beeldkwaliteit, danwel het behoud en de versterking van de landschappelijke en cultuurhistorische waarde.

7.4 Afwijken van de bouwregels

7.4.1 Geluidwerende voorzieningen

Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 7.2 ten behoeve van de aanleg van een geluidwerende voorziening, mits de bouwhoogte niet meer dan 6 meter bedraagt.

7.4.2 Scootmobielstalling

Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 7.2 voor de plaatsing van een berging voor een scootmobiel, mits de inhoud niet meer 3 m³ bedraagt.

Artikel 8 Water

8.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Water' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. water;
- b. ontvangst, berging en/of afvoer van water;
- c. kunstwerken;
- d. bruggen;
- e. extensieve openlucht-recreatie;
- f. een en ander met de bijbehorende bouwwerken en voorzieningen en met inachtneming van het bepaalde in hoofdstuk 3 en 4 van deze bestemmingsplanregels.

8.2 Bouwregels

Voor het bouwen ten dienste van deze bestemming gelden de volgende bepalingen:

- a. op de gronden mogen uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd zoals bruggen, oeverbeschoeiingen, bewegwijzeringen, staketsels, en duikers.
- b. voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde geldt dat de bouwhoogte niet meer mag bedragen dan 3 m, met dien verstande dat:
 1. aanlegsteigers niet hoger mogen zijn dan 1 m boven waterpeil;
 2. bruggen niet hoger mogen zijn dan 3,5 meter;

Artikel 9 Water – waterweg

9.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Water – waterweg' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. water;
- b. verkeersdoeleinden te water;
- c. ontvangst, berging en/of afvoer van water;
- d. instandhouding en onderhoud van de waterkering gericht op de kering van het rivierwater;
- e. ter plaatse van de aanduiding 'brug' een brug, en tevens bestemd voor verkeersdoeleinden;
- f. extensieve openlucht-recreatie;
- g. een en ander met inachtneming van het bepaalde in hoofdstuk 3 en 4 van deze bestemmingsplanregels.

9.2 Bouwregels

Voor het bouwen ten dienste van deze bestemming gelden de volgende bepalingen:

- a. op de gronden mogen uitsluiten bouwwerken, geen gebouwen zijnde worden gebouwd zoals bruggen, oeverbeschoeiingen, bewegwijzeringen, staketsels en duikers;
- b. voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde geldt dat de bouwhoogte niet meer mag bedragen dan 3 m, met dien verstande dat:
 1. aanlegsteigers niet hoger mogen zijn dan 1 m boven waterpeil;
 2. de brug ter plaatse van de aanduiding 'brug' niet hoger mag zijn dan 10 m boven waterpeil.

Artikel 10 Waarde – archeologie 1

10.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde – archeologie 1' aangewezen gronden zijn, behalve voor de daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor doeleinden ter bescherming en veiligstelling van de archeologische waarden. Deze bestemming is primair ten opzichte van de overige aan deze gronden toegekende (dubbel)bestemmingen.

10.2 Bouwregels

Op deze gronden mag niet worden gebouwd met uitzondering van:

- a. bouwwerken die voor archeologisch onderzoek noodzakelijk zijn;
- b. vervanging, vernieuwing of verandering van bestaande bebouwing, waarbij de nieuwe bebouwing niet buiten het bestaande grondvlak wordt gerealiseerd;
- c. een bouwwerk buiten het bestaande grondvlak dat zonder bodemingrepen niet dieper dan 35 cm onder het maaiveld en/of met een oppervlakte kleiner dan 100 m² kan worden geplaatst;
- d. bebouwing op gronden waarvan kan worden aangetoond dat de laag met verwachtingen voor het tijdstip van terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan al is geroerd.

10.3 Afwijken van de bouwregels

10.3.1 Algemeen

Burgemeester en wethouders kunnen, met in acht neming van de voor deze gronden geldende overige bouwregels, een omgevingsvergunning verlenen ter afwijking van het bepaalde in lid 10.2 voor het bouwen van bouwwerken mits:

- a. er op basis van het archeologisch onderzoek zoals genoemd in 10.2 is aangetoond dat archeologische waarden op betrokken locatie niet aanwezig zijn;
- b. op basis van archeologisch onderzoek zoals genoemd in 10.2 is aangetoond dat de archeologische waarden niet onevenredig worden of kunnen worden geschaad;
- c. op basis van archeologisch onderzoek zoals genoemd in 10.2 is aangetoond dat mogelijke schade aan de archeologische waarden kan worden voorkomen indien aan de omgevingsvergunning voorwaarden zijn verbonden gericht op:
 1. het treffen van technische maatregelen, waardoor de archeologische resten in de bodem kunnen worden behouden;
 2. het doen van opgravingen;
 3. het laten begeleiden van de bodemverstorende activiteiten door een deskundige op het terrein van archeologische monumentenzorg die voldoet aan door burgemeester en wethouders bij de omgevingsvergunning te stellen kwalificaties.

10.4 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

10.4.1 Algemeen

Het is verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning op of in de in lid 10.1 genoemde gronden de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren:

- a. het verlagen of verhogen van het waterpeil;
- b. het aanbrengen van ondergrondse transport-, energie-, telecommunicatie of andere leidingen en de daarmee verband houdende constructies;
- c. het rooien van bos of boomgaard waarbij stobben worden verwijderd;
- d. het uitvoeren van grondbewerkingen/-verzet met een grotere diepte dan 35 cm onder het maaiveld, waartoe ook wordt gerekend woelen, mengen, diepploegen, egaliseren, graven, aanleggen van drainage en ontginnen.

10.4.2 Uitzondering

Het verbod zoals bedoeld in 10.4.1 is niet van toepassing indien:

- a. op basis van archeologisch onderzoek is aangetoond dat archeologische waarden op betrokken locatie niet aanwezig zijn;
- b. het werken of werkzaamheden betreffen ten dienste van archeologisch onderzoek;
- c. het werken of werkzaamheden betreffen ten behoeve van het normale beheer en onderhoud ten dienste van de bestemming of de daar voorkomende andere bestemming(en);
- d. het werken of werkzaamheden betreffen die reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van het bestemmingsplan;
- e. het bodemingrepen betreffen die niet dieper zijn dan 35 cm onder het maaiveld.

10.4.3 Voorwaarden

- a. De omgevingsvergunning wordt verleend, indien is gebleken dat de onder 10.4.1 genoemde werken en werkzaamheden dan wel de directe of indirecte gevolgen van deze werken en werkzaamheden niet zullen leiden tot een verstoring van archeologisch materiaal.
- b. Voor zover de onder 10.4.1 genoemde werken en werkzaamheden dan wel de directe of indirecte gevolgen van deze werken en werkzaamheden kunnen leiden tot een verstoring van archeologisch materiaal, kan de omgevingsvergunning worden verleend, indien aan de omgevingsvergunning de volgende voorschriften worden verbonden:
 1. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen, waardoor archeologische resten in de bodem kunnen worden behouden;
 2. de verplichting tot het doen van opgravingen, of;
 3. de verplichting de uitvoering van de werken of werkzaamheden te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg die voldoet aan door burgemeester en wethouders bij omgevingsvergunning te stellen kwalificaties.
- c. De omgevingsvergunning wordt niet verleend voordat de aanvrager een rapport heeft overgelegd waarin de archeologische waarde van het terrein dat blijkens de aanvraag zal worden verstoord, naar het oordeel van burgemeester en wethouders, in voldoende mate is vastgesteld.

10.4.4 In te winnen advies

Alvorens een omgevingsvergunning te verlenen als bedoeld in 10.4.1, winnen Burgemeester en wethouders advies in van een door hen aan te wijzen ter zake deskundige inzake archeologie omtrent de gevolgen van voorgenomen werken en werkzaamheden voor het behoud en/of herstel van de archeologische waarden van het gebied en de eventueel te stellen voorwaarden.

Artikel 11 Waarde – archeologie 2

11.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde – archeologie 2' aangewezen gronden zijn, behalve voor de daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor doeleinden ter bescherming en veiligstelling van de archeologische waarden. Deze bestemming is primair ten opzichte van de overige aan deze gronden toegekende (dubbel)bestemmingen.

11.2 Bouwregels

Op deze gronden mag niet worden gebouwd met uitzondering van:

- a. bouwwerken die voor archeologisch onderzoek noodzakelijk zijn;
- b. vervanging, vernieuwing of verandering van bestaande bebouwing, waarbij de nieuwe bebouwing niet buiten het bestaande grondvlak wordt gerealiseerd;
- c. een bouwwerk buiten het bestaande grondvlak dat zonder bodemingrepen niet dieper dan 35 cm onder het maaiveld en/of met een oppervlakte kleiner dan 500 m² kan worden geplaatst;
- d. bebouwing op gronden waarvan kan worden aangetoond dat de laag met verwachtingen voor tijdstip van terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan al is geroerd.

11.3 Afwijken van de bouwregels

11.3.1 Algemeen

Burgemeester en wethouders kunnen, met in acht neming van de voor deze gronden geldende overige bouwregels, een omgevingsvergunning verlenen ter afwijking van het bepaalde in 11.2 voor het bouwen van bouwwerken mits:

- a. op basis van archeologisch onderzoek zoals genoemd in 11.2 is aangetoond dat archeologische waarden op betrokken locatie niet aanwezig zijn;
- b. op basis van archeologisch onderzoek zoals genoemd in 11.2 is aangetoond dat de archeologische waarden niet onevenredig worden of kunnen worden geschaad;
- c. op basis van archeologisch onderzoek zoals genoemd in 11.2 is aangetoond dat mogelijke schade aan de archeologische waarden kan worden voorkomen indien aan de omgevingsvergunning voorwaarden zijn verbonden gericht op:
 1. het treffen van technische maatregelen, waardoor de archeologische resten in de bodem kunnen worden behouden;
 2. het doen van opgravingen;
 3. het laten begeleiden van de bodemverstorende activiteiten door een deskundige op het terrein van archeologische monumentenzorg die voldoet aan door burgemeester en wethouders bij de omgevingsvergunning te stellen kwalificaties.

11.4 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

11.4.1 Algemeen

Het is verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning op of in de in lid 11.1 genoemde gronden de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren:

- a. het verlagen of verhogen van het waterpeil;
- b. het aanbrengen van ondergrondse transport-, energie-, telecommunicatie of andere leidingen en de daarmee verband houdende constructies;
- c. het rooien van bos of boomgaard waarbij stobben worden verwijderd;
- d. het uitvoeren van grondbewerkingen/-verzet met een grotere diepte van 35 cm onder maaiveld, waartoe ook wordt gerekend woelen, mengen, diepploegen, egaliseren, graven, aanleggen van drainage en ontginnen.

11.4.2 Uitzondering

Het verbod zoals bedoeld in 11.4.1 is niet van toepassing indien:

- a. op basis van archeologisch onderzoek is aangetoond dat archeologische waarden op betrokken locatie niet aanwezig zijn;
- b. het werken of werkzaamheden betreffen ten dienste van archeologisch onderzoek;
- c. het werken of werkzaamheden betreffen ten behoeve van het normale beheer en onderhoud ten dienste van de bestemming of de daar voorkomende andere bestemming(en);
- d. het werken of werkzaamheden betreffen die reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van het bestemmingsplan;
- e. het bodemingrepen betreffen die niet dieper zijn dan 35 cm onder het maaiveld.

11.4.3 Voorwaarden

- a. De omgevingsvergunning wordt verleend, indien is gebleken dat de onder 11.4.1 genoemde werken en werkzaamheden dan wel de directe of indirecte gevolgen van deze werken en werkzaamheden niet zullen leiden tot een verstoring van archeologisch materiaal.
- b. Voor zover de onder 11.4.1 genoemde werken en werkzaamheden dan wel de directe of indirecte gevolgen van deze werken en werkzaamheden kunnen leiden tot een verstoring van archeologisch materiaal, kan de omgevingsvergunning worden verleend, indien aan de omgevingsvergunning de volgende voorschriften worden verbonden:
 1. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen, waardoor archeologische resten in de bodem kunnen worden behouden;
 2. de verplichting tot het doen van opgravingen, of;
 3. de verplichting de uitvoering van de werken of werkzaamheden te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg die voldoet aan door burgemeester en wethouders bij omgevingsvergunning te stellen kwalificaties.
- c. De omgevingsvergunning wordt niet verleend voordat de aanvrager een rapport heeft overgelegd waarin de archeologische waarde van het terrein dat blijkens de aanvraag zal worden verstoord, naar het oordeel van burgemeester en wethouders, in voldoende mate is vastgesteld.

11.4.4 In te winnen advies

Alvorens een omgevingsvergunning te verlenen als bedoeld in 11.4.1, winnen Burgemeester en wethouders advies in van een door hen aan te wijzen ter zake deskundige inzake archeologie omtrent de gevolgen van voorgenomen werken en werkzaamheden voor het behoud en/of herstel van de archeologische waarden van het gebied en de eventueel te stellen voorwaarden.

Artikel 12 Waarde – archeologie 3

12.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde – archeologie 3' aangewezen gronden zijn, behalve voor de daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor doeleinden ter bescherming en veiligstelling van de archeologische waarden. Deze bestemming is primair ten opzichte van de overige aan deze gronden toegekende (dubbel)bestemmingen.

12.2 Bouwregels

Op deze gronden mag niet worden gebouwd met uitzondering van:

- a. bouwwerken die voor archeologisch onderzoek noodzakelijk zijn;
- b. vervanging, vernieuwing of verandering van bestaande bebouwing, waarbij de nieuwe bebouwing niet buiten het bestaande grondvlak wordt gerealiseerd;
- c. een bouwwerk buiten het bestaande grondvlak dat zonder bodemingrepen niet dieper dan 50 cm onder het maaiveld en/of met een oppervlakte kleiner dan 500 m² kan worden geplaatst;
- d. bebouwing op gronden waarvan kan worden aangetoond dat de laag met verwachtingen voor tijdstip van terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan al is geroerd.

12.3 Afwijken van de bouwregels

12.3.1 Algemeen

Burgemeester en wethouders kunnen, met in acht neming van de voor deze gronden geldende overige bouwregels, een omgevingsvergunning verlenen ter afwijking van het bepaalde in 12.2 voor het bouwen van bouwwerken mits:

- a. op basis van archeologisch onderzoek zoals genoemd in 12.2 is aangetoond dat archeologische waarden op betrokken locatie niet aanwezig zijn;
- b. op basis van archeologisch onderzoek zoals genoemd in 12.2 is aangetoond dat de archeologische waarden niet onevenredig worden of kunnen worden geschaad;
- c. op basis van archeologisch onderzoek zoals genoemd in 12.2 is aangetoond dat mogelijke schade aan de archeologische waarden kan worden voorkomen indien aan de omgevingsvergunning voorwaarden zijn verbonden gericht op:
 1. het treffen van technische maatregelen, waardoor de archeologische resten in de bodem kunnen worden behouden;
 2. het doen van opgravingen;
 3. het laten begeleiden van de bodemverstorende activiteiten door een deskundige op het terrein van archeologische monumentenzorg die voldoet aan door burgemeester en wethouders bij de omgevingsvergunning te stellen kwalificaties.

12.4 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

12.4.1 Algemeen

Het is verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning op of in de in lid 12.1 genoemde gronden de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren:

- a. het verlagen of verhogen van het waterpeil;
- b. het aanbrengen van ondergrondse transport-, energie-, telecommunicatie of andere leidingen en de daarmee verband houdende constructies;
- c. het rooien van bos of boomgaard waarbij stobben worden verwijderd;
- d. het uitvoeren van grondbewerkingen/-verzet met een grotere diepte van 50 cm onder het maaiveld, waartoe ook wordt gerekend woelen, mengen, diepploegen, egaliseren, graven, aanleggen van drainage en ontginnen.

12.4.2 Uitzondering

Het verbod zoals bedoeld in 12.4.1 is niet van toepassing indien:

- a. op basis van archeologisch onderzoek is aangetoond dat archeologische waarden op betrokken locatie niet aanwezig zijn;
- b. het werken of werkzaamheden betreffen ten dienste van archeologisch onderzoek;
- c. het werken of werkzaamheden betreffen ten behoeve van het normale beheer en onderhoud ten dienste van de bestemming of de daar voorkomende andere bestemming(en);
- d. het werken of werkzaamheden betreffen die reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van het bestemmingsplan;
- e. het bodemingrepen betreffen die niet dieper zijn dan 50 cm onder het maaiveld.

12.4.3 Voorwaarden

- a. De omgevingsvergunning wordt verleend, indien is gebleken dat de onder 12.4.1 genoemde werken en werkzaamheden dan wel de directe of indirecte gevolgen van deze werken en werkzaamheden niet zullen leiden tot een verstoring van archeologisch materiaal.
- b. Voor zover de onder 12.4.1 genoemde werken en werkzaamheden dan wel de directe of indirecte gevolgen van deze werken en werkzaamheden kunnen leiden tot een verstoring van archeologisch materiaal, kan de omgevingsvergunning worden verleend, indien aan de omgevingsvergunning de volgende voorschriften worden verbonden:
 1. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen, waardoor archeologische resten in de bodem kunnen worden behouden;
 2. de verplichting tot het doen van opgravingen, of;
 3. de verplichting de uitvoering van de werken of werkzaamheden te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg die voldoet aan door burgemeester en wethouders bij omgevingsvergunning te stellen kwalificaties.
- c. De omgevingsvergunning wordt niet verleend voordat de aanvrager een rapport heeft overgelegd waarin de archeologische waarde van het terrein dat blijkens de aanvraag zal worden verstoord, naar het oordeel van burgemeester en wethouders, in voldoende mate is vastgesteld.

12.4.4 In te winnen advies

Alvorens een omgevingsvergunning te verlenen als bedoeld in 12.4.1, winnen Burgemeester en wethouders advies in van een door hen aan te wijzen ter zake deskundige inzake archeologie omtrent de gevolgen van voorgenomen werken en werkzaamheden voor het behoud en/of herstel van de archeologische waarden van het gebied en de eventueel te stellen voorwaarden.

Artikel 13 Waarde – archeologie 4

13.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde – archeologie 4' aangewezen gronden zijn, behalve voor de daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor doeleinden ter bescherming en veiligstelling van de archeologische waarden. Deze bestemming is primair ten opzichte van de overige aan deze gronden toegekende (dubbel)bestemmingen.

13.2 Bouwregels

Op deze gronden mag niet worden gebouwd met uitzondering van:

- a. bouwwerken die voor archeologisch onderzoek noodzakelijk zijn;
- b. vervanging, vernieuwing of verandering van bestaande bebouwing, waarbij de nieuwe bebouwing niet buiten het bestaande grondvlak wordt gerealiseerd;
- c. een bouwwerk buiten het bestaande grondvlak dat zonder bodemingrepen niet dieper dan 50 cm onder het maaiveld en/of met een oppervlakte kleiner dan 10.000 m² kan worden geplaatst;
- d. bebouwing op gronden waarvan kan worden aangetoond dat de laag met verwachtingen voor tijdstip van terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan al is geroerd.

13.3 Afwijken van de bouwregels

13.3.1 Algemeen

Burgemeester en wethouders kunnen, met in acht neming van de voor deze gronden geldende overige bouwregels, een omgevingsvergunning verlenen ter afwijking van het bepaalde in 13.2 voor het bouwen van bouwwerken mits:

- a. op basis van archeologisch onderzoek zoals genoemd in 13.2 is aangetoond dat archeologische waarden op betrokken locatie niet aanwezig zijn;
- b. op basis van archeologisch onderzoek zoals genoemd in 13.2 is aangetoond dat de archeologische waarden niet onevenredig worden of kunnen worden geschaad;
- c. op basis van archeologisch onderzoek zoals genoemd in 13.2 is aangetoond dat mogelijke schade aan de archeologische waarden kan worden voorkomen indien aan de omgevingsvergunning voorwaarden zijn verbonden gericht op:
 1. het treffen van technische maatregelen, waardoor de archeologische resten in de bodem kunnen worden behouden;
 2. het doen van opgravingen;
 3. het laten begeleiden van de bodemverstorende activiteiten door een deskundige op het terrein van archeologische monumentenzorg die voldoet aan door burgemeester en wethouders bij de omgevingsvergunning te stellen kwalificaties.

13.4 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

13.4.1 Algemeen

Het is verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning op of in de in 13.1 genoemde gronden de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren:

- a. het verlagen of verhogen van het waterpeil;
- b. het aanbrengen van ondergrondse transport-, energie-, telecommunicatie of andere leidingen en de daarmee verband houdende constructies;
- c. het rooien van bos of boomgaard waarbij stobben worden verwijderd;
- d. het uitvoeren van grondbewerkingen/-verzet met een grotere diepte van 50 cm onder maaiveld, waartoe ook wordt gerekend woelen, mengen, diepploegen, egaliseren, graven, aanleggen van drainage en ontginnen.

13.4.2 Uitzondering

Het verbod zoals bedoeld in 13.4.1 is niet van toepassing indien:

- a. op basis van archeologisch onderzoek is aangetoond dat archeologische waarden op betrokken locatie niet aanwezig zijn;
- b. het werken of werkzaamheden betreffen ten dienste van archeologisch onderzoek;
- c. het werken of werkzaamheden betreffen ten behoeve van het normale beheer en onderhoud ten dienste van de bestemming of de daar voorkomende andere bestemming(en);
- d. het werken of werkzaamheden betreffen die reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van het bestemmingsplan;
- e. het bodemingrepen betreffen die niet dieper zijn dan 50 cm onder het maaiveld.

13.4.3 Voorwaarden

- a. De omgevingsvergunning wordt verleend, indien is gebleken dat de onder 13.4.1 genoemde werken en werkzaamheden dan wel de directe of indirecte gevolgen van deze werken en werkzaamheden niet zullen leiden tot een verstoring van archeologisch materiaal.
- b. Voor zover de onder 13.4.1 genoemde werken en werkzaamheden dan wel de directe of indirecte gevolgen van deze werken en werkzaamheden kunnen leiden tot een verstoring van archeologisch materiaal, kan de omgevingsvergunning worden verleend, indien aan de omgevingsvergunning de volgende voorschriften worden verbonden:
 1. de verplichting tot het treffen van technische maatregelen, waardoor archeologische resten in de bodem kunnen worden behouden;
 2. de verplichting tot het doen van opgravingen, of;
 3. de verplichting de uitvoering van de werken of werkzaamheden te laten begeleiden door een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg die voldoet aan door burgemeester en wethouders bij omgevingsvergunning te stellen kwalificaties.
- c. De omgevingsvergunning wordt niet verleend voordat de aanvrager een rapport heeft overgelegd waarin de archeologische waarde van het terrein dat blijkens de aanvraag zal worden verstoord, naar het oordeel van burgemeester en wethouders, in voldoende mate is vastgesteld.

13.4.4 In te winnen advies

Alvorens een omgevingsvergunning te verlenen als bedoeld in 13.4.1, winnen Burgemeester en wethouders advies in van een door hen aan te wijzen ter zake deskundige inzake archeologie omtrent de gevolgen van voorgenomen werken en werkzaamheden voor het behoud en/of herstel van de archeologische waarden van het gebied en de eventueel te stellen voorwaarden.

Artikel 14 Waterstaat – waterkering

14.1 Bestemmingsomschrijving

De voor Waterstaat – waterkering aangewezen gronden zijn, behalve voor de daar voorkomende bestemming(en), mede bestemd voor de aanleg, instandhouding en bescherming van de waterkering. Deze bestemming is primair ten opzichte van de overige aan deze gronden toegekende (dubbel)bestemmingen.

14.2 Bouwregels

Voor het bouwen van bouwwerken gelden de volgende bepalingen:

- a. op de gronden mogen bouwwerken ten dienste van de bedoelde bestemming worden gebouwd met een maximale goot- en/of bouwhoogte van:
 1. voor gebouwen: zoals bepaald in de daar voorkomende andere bestemming(en)
 2. voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten behoeve van de bestemming zoals, maar niet uitsluitend, bakens en lichten: 6 meter
- b. Gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten behoeve van andere, voor deze gronden geldende bestemming, zijn uitsluitend toelaatbaar indien de belangen in verband met de betrokken waterkering niet worden geschaad en het college van burgemeester en wethouders hierover tijdig tevoren schriftelijk advies hebben ingewonnen bij de betrokken dijkbeheerder.

bestemmingsplan Buitengebied Aarlanderveen – Regels
NL.IMRO.0484.B085buitengeboost-0003
vastgesteld

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 15 Anti-dubbelregel

Grond die eenmaal in aanmerking is genomen bij het toestaan van een bouwplan waaraan uitvoering is gegeven of alsnog kan worden gegeven, blijft bij de beoordeling van latere bouwplannen buiten beschouwing.

Artikel 16 Algemene bouwregels

16.1 Bebouwingsgrenzen geluidsgevoelige objecten

Onverminderd het bepaalde in het plan mogen geluidsgevoelige objecten slechts worden gebouwd indien voldaan kan worden aan de in de of krachtens de Wet geluidhinder gestelde grenswaarden.

16.2 Bouwen langs water

16.2.1 Bouwregels

Onverminderd het overigens in deze regels met betrekking tot het bouwen bepaalde, mag niet nieuw worden gebouwd op en in gronden gelegen binnen een afstand van 5 m van de als 'Water' bestemde gronden, loodrecht gemeten op de bestemmingsgrens van de bestemming 'Water'.

16.2.2 Afwijken van de bouwregels

Burgemeester en Wethouders zijn bevoegd, na advies te hebben ingewonnen van de beheerder van de betreffende watergang omtrent de waterstaatkundige aanvaardbaarheid daarvan, met een omgevingsvergunning af te wijken van het bepaalde in artikel 16.2.1 ten behoeve van het bouwen op of in de bedoelde gronden.

Artikel 17 Algemene gebruiksregels

17.1 Algemene gebruiksregels

- a. Onder strijdig gebruik in de zin van artikel 2.1 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht wordt in ieder geval begrepen het gebruiken of laten gebruiken van de gronden en/of opstallen ten behoeve van:
1. staan- of ligplaats van onderkomens;
 2. staanplaats van voertuigen, waarin detailhandel plaatsvindt;
 3. kampeer- of caravanterrein;
 4. opslag-, stort- of bergplaats van machines, voer- en vaartuigen en andere al of niet afgedankte stoffen, voorwerpen en producten;
 5. ten behoeve van lawaaisporten;

tenzij het gebruik dat verband houdt met het op de bestemming gerichte gebruik en beheer van de gronden.

- b. Onder strijdig gebruik in de zin van artikel 2.1 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht wordt in ieder geval begrepen het gebruiken of laten gebruiken van de gronden en/of opstallen ten behoeve van:
1. een seksinrichting;
 2. horeca in de vorm van discotheken en bar-dancings;
 3. bedrijfsmatige opslag van vuurwerk;
- c. Onder strijdig gebruik in de zin van artikel 2.1 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht wordt in ieder geval tevens het gebruik van vrijstaande bijgebouwen voor permanente of tijdelijke bewoning verstaan;
- d. Onder strijdig gebruik in de zin van artikel 2.1 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht valt in ieder geval eveneens het gebruik van gronden en opstallen van de functie 'Wonen/woningen' ten behoeve van aan-huis-gebonden beroepen en kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten, tenzij wordt voldaan aan de specifieke gebruiksregels genoemd in artikel 17.2;
- e. Onder strijdig gebruik in de zin van artikel 2.1 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht wordt in ieder geval het gebruik van gronden (bouwvlak en/of bijbehorend erf) binnen de functies niet-agrarische bedrijven en wonen ten behoeve van een paardenbak, longeercirkel of stap-/trainingsmolen verstaan.

17.2 Specifieke gebruiksregels

Ten behoeve van aan-huis-gebonden beroepen en kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten, hierna aangeduid als activiteiten, gelden de volgende specifieke gebruiksregels:

- a. de vloeroppervlakte van de activiteiten bedraagt ten hoogste 30% van de gezamenlijke vloeroppervlakte van de woning en de bijbehorende aan- en uitbouwen en bijgebouwen, en niet meer dan 60 m²;
- b. de activiteiten leveren geen milieuhygiënische belemmeringen op voor de belendende percelen;
- c. de activiteiten zijn niet in strijd met de voorwaarden die zijn verbonden aan de milieuzone-stiltegebied;
- d. de activiteiten zijn aanvaardbaar gelet op de verkeerskundige situatie ter plaatse en op de aan- en afvoerroutes naar het perceel;
- e. ten behoeve van de activiteiten zijn voldoende parkeerplaatsen binnen het eigen bouwvlak aanwezig;
- f. de activiteiten tasten door hun aard en visuele aspecten, zoals reclame-uitingen, het karakter van de omgeving niet onevenredig aan;
- g. de activiteiten betreffen geen horeca of detailhandel; en
- h. de activiteiten doen geen afbreuk aan de woonfunctie in die zin dat de relatie tussen de bewoner(s) van de woning en de uitoefening daarin van de activiteiten wordt verbroken.

Artikel 18 Luchtvaartverkeerzone

18.1 Bestemmingsomschrijving

Ter plaatse van de aanduiding 'Luchtvaartverkeerzone' vallen de gronden tevens binnen de bij de luchthaven Schiphol behorende 20 Ke contour.

18.2 Bouwregels

Voor het bouwen van bouwwerken geldt dat slechts gebouwen, niet zijnde woningen zijn toegestaan en andere bouwwerken.

18.3 Afwijken van de bouwregels

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd met een omgevingsvergunning af te wijken van het bepaalde in 18.2 mits voldaan wordt aan de door de Ministeries van Volksgezondheid Ruimtelijke Ordening en Milieu en Verkeer en Waterstaat gestelde eisen ten aanzien van bouwen van woningen binnen de 20 Ke contour.

Artikel 19 Vrijwaringszone – molenbiotoop

19.1 Bestemmingsomschrijving

Ter plaatse van de aanduiding 'Vrijwaringszone – molenbiotoop' gelden ter bescherming en instandhouding van de belangen van de bestaande molen als werktuig en beeldbepalend landschapselement en ter behoud, beheer en bescherming van de cultuurhistorische waarden van de molen de hierna volgende bepalingen.

19.2 Bouwregels

Onverminderd het overigens in deze regels met betrekking tot het bouwen bepaalde, mag op gronden binnen de als zodanig aangeduide molenbiotoop uitsluitend als volgt worden gebouwd:

- a. binnen 100 meter rond de molen mag de hoogte van bouwwerken niet meer bedragen dan de hoogte van de onderste punt van de verticale staande wiek;
- b. tussen 100 en 400 meter rond de molen mag de hoogte van bouwwerken niet meer bedragen dan 1/100 van de afstand tussen het bouwwerk en de molen, gerekend vanaf de onderste punt van de verticale staande wiek.

19.3 Afwijken van de bouwregels

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd met een omgevingsvergunning af te wijken van het bepaalde in 19.2 voor het bouwen ten behoeve van de overige aan deze gronden gegeven bestemmingen, met dien verstande dat:

- a. geen onevenredige aantasting ontstaat of kan ontstaan van de belangen van de molen;
- b. afwijking van de toegestane bouwhoogte is slechts mogelijk na vooraf advies te hebben ingewonnen van de beheerder van de molen.

19.4 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

19.4.1 Algemeen

Het is verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning op of in de in lid 19.1 genoemde gronden de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren:

- a. het aanbrengen van opgaande beplanting met een groeihoogte in volwassen staat van meer dan de in artikel 19.2 benoemde hoogten.

19.4.2 Uitzondering

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd met een omgevingsvergunning af te wijken van het bepaalde in 19.4.1 voor uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden ten behoeve van de overige aan deze gronden gegeven bestemmingen, met dien verstande dat:

- a. geen onevenredige aantasting ontstaat of kan ontstaan van de belangen van de molen;
- b. afwijking van de toegestane bouwhoogte is slechts mogelijk na vooraf advies te hebben ingewonnen van de beheerder van de molen.

Artikel 20 Vrijwaringszone – straalpad

20.1 Bestemmingsomschrijving

Ter plaatse van de aanduiding 'Vrijwaringszone – straalpad' gelden ter bescherming van deze straalpaden de hierna volgende bepalingen.

20.2 Bouwregels

Onverminderd het overigens in deze regels met betrekking tot het bouwen bepaalde, mag de hoogte van bouwwerken niet meer bedragen dan 50 meter. Deze hoogte mag eveneens niet worden overschreden door schoorstenen, dakkapellen, antennes, vlaggenmasten, reclameborden en verlichtingsinstallaties en gebouwen ten behoeve van lift- of luchtbehandelingsinstallaties.

20.3 Afwijken van de bouwregels

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd met een omgevingsvergunning af te wijken van het bepaalde in 20.2 voor het bouwen ten behoeve van de overige aan deze gronden gegeven bestemmingen, met dien verstande dat:

- a. geen beperking zal optreden ten aanzien van de straalverbindingsfuncties van het straalpad;
- b. afwijking van de toegestane bouwhoogte is slechts mogelijk nadat daaromtrent advies is ingewonnen bij de beheerder van de straalverbinding.

Artikel 21 Milieuzone – stiltegebied

Ter plaatse van de aanduiding Milieuzone – stiltegebied gelden ter bescherming van dit gebied regels ter voorkoming of beperking van geluidhinder zoals opgenomen in de Provinciale Milieuverordening Zuid-Holland.

Artikel 22 Algemene afwijkingsregels

22.1 Algemeen

Burgemeester en Wethouders kunnen met een omgevingsvergunning afwijken van de bepalingen van het plan ten aanzien van:

- a. de bouw van niet voor bewoning bestemde gebouwen en andere bouwwerken met een hoogte van ten hoogste 3.50 meter en met een inhoud van ten hoogste 50 m³ ten dienste van het openbaar nut, zoals:
 1. wachthuisjes, telefooncellen, muurtjes en standbeelden;
 2. transformatorhuisjes, schakelhuisjes, gemaalgebouwtjes en andere nutsgebouwtjes, zulks met uitzondering van gasdrukregel- en gasdrukmeetstations;
- b. het in geringe mate aanpassen van het plan, teneinde enig onderdeel van het plan, zoals een bebouwingsgrens of een weg nader te bepalen, indien bij definitieve uitmeting en verkaveling blijkt, dat deze aanpassing in het belang van een juiste verwerkelijking van het plan redelijk, gewenst en/of noodzakelijk is;
- c. ten behoeve van het bouwen van antennemasten tot een hoogte van 15 m;
- d. het veranderen van de voorgeschreven maatvoeringen voor bouwwerken met ten hoogste 15% indien in verband met ingekomen bouwplannen deze veranderingen noodzakelijk zijn.

22.2 Voorwaarde

Een omgevingsvergunning voor het afwijken van het bepaalde in artikel 22.1 wordt niet verleend, indien daardoor onevenredig afbreuk wordt of kan worden gedaan aan de ingevolge de bestemming gegeven gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden en bouwwerken.

Artikel 23 Overige regels

23.1 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd, tenzij het bouwwerken betreft die bij wettelijk voorschrift zonder daartoe strekkende vergunning kunnen worden opgericht (vergunningvrije bouwwerken), nadere eisen te stellen ten aanzien van:

- a. de plaatsing van gebouwen , en
- b. de plaatsing en afmetingen van andere bouwwerken,

ter voorkoming van onevenredige aantasting van bouw- en gebruiksmogelijkheden, waaronder begrepen bezonning en belangen van verkeersafwikkeling en van verkeers- en sociale veiligheid, van aangrenzende gronden en bouwwerken.

23.2 Werking wettelijke regelingen

Indien en voor zover in deze regels wordt verwezen naar wetten, verordeningen of enige andere algemeen verbindende regelingen, dienen deze regelingen te worden gelezen zoals deze luiden op het tijdstip van de vaststelling van het plan.

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

Artikel 24 Overgangsrecht bouwwerken

1. Een bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is, danwel gebouwd kan worden krachtens een omgevingsvergunning, en afwijkt van het plan, mag, mits deze afwijking naar aard en omvang niet wordt vergroot,
 - a. gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd;
 - b. na het teniet gaan ten gevolge van een calamiteit geheel worden vernieuwd of veranderd, mits de aanvraag van een omgevingsvergunning wordt gedaan binnen twee jaar na de dag waarop het bouwwerk teniet gegaan.
2. Eenmalig kan omgevingsvergunning worden verleend voor afwijken van het eerste lid voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in het eerste lid met maximaal 10%.
3. Het eerste lid is niet van toepassing op bouwwerken die weliswaar bestaan op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan, maar zijn gebouwd zonder vergunning en in strijd met het daarvoor geldende plan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan.

Artikel 25 Overgangsrecht gebruik

1. Het gebruik van grond en bouwwerken dat bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan en hiermee in strijd is, mag worden voortgezet.
2. Het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld in het eerste lid te veranderen of te laten veranderen in een ander met dat plan strijdig gebruik, tenzij door deze verandering de afwijking naar aard en omvang wordt verkleind.
3. Indien het gebruik, bedoeld in het eerste lid, na het tijdstip van inwerkingtreding van het plan voor een periode langer dan een jaar wordt onderbroken, is het verboden dit gebruik daarna te hervatten of te laten hervatten.
4. Het eerste lid is niet van toepassing op het gebruik dat reeds in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan.

Artikel 26 Hardheidsclausule

Voor zover toepassing van het overgangsrecht gebruik zou kunnen leiden tot een onbillijkheid van overwegende aard voor een of meer natuurlijke personen die op het tijdstip van de inwerkingtreding van het bestemmingsplan grond en opstallen gebruikten in strijd met het voordien geldende bestemmingsplan, kunnen burgemeester en wethouders ten behoeve van die persoon of personen van dat overgangsrecht bij omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 25.

Artikel 27 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als:

Regels van het bestemmingsplan Buitengebied Aarlanderveen

bestemmingsplan Buitengebied Aarlanderveen – Regels
NL.IMRO.0484.B085buitengeboost-0003
vastgesteld

Bijlagen bij regels

bestemmingsplan Buitengebied Aarlanderveen – Regels
NL.IMRO.0484.B085buitengeboost-0003
vastgesteld

Bijlage 1 Kwaliteitsgids Polder Nieuwkoop

Kwaliteitsgids Polder Nieuwkoop

Schermversie!!!
Dit rapport heeft
een zeer lage
resolutie (VLR -
Very Low
Resolution)
waardoor ze
goed mailbaar
is. Om een
goede print te
krijgen dient u
het rapport in
hoge resolutie te
gebruiken (HR -
High Resolution)!

Agrarisch, vitaal en open

November 2012

Gemeente
Alphen aan den Rijn



Inhoudsopgave

1.	Inleiding	
1.1	De Alphense Methode	4
1.2	Doel van de Kwaliteitsgids	5
1.3	Relatie met bestemmingsplan en structuurvisie	5
1.4	Kwaliteit	6
1.5	Handleiding voor initiatiefnemers	6
1.6	Uit de Structuurvisie Buitengebied	8
2.	Ambities	10
2.1	Economische ambities	12
2.2	Sociale ambities	14
2.3	Ruimtelijke ambities	16
3.	Inspiratie	18
4.	Het verhaal van de polder	28
4.1	Het ontstaansgeschiedenis van het veenweidelandschap	29
4.2	Historie van polder Nieuwkoop	31
4.3	Ruimtelijke kwaliteiten	33
4.4	Sociale en economische structuren	36
	Bijlagen	39
1.	Proces van tot standkoming	39
2.	Literatuurlijst en fotoverantwoording	40
3.	De Alphense methode	42
	Colofon	

• *Ambitie: iets dat je nastreeft voor de toekomst en waar je aan kan bijdragen*

• *Inspiratie: hoe een initiatief kan bijdragen aan de ambities*

• *Het verhaal van de polder: naslagwerk met analyse van kwaliteiten en historie van de polder*

In de kwaliteitgids duiden de volgende iconen aan:



Economisch



Sociaal



Ruimtelijk

Voorwoord

Het buitengebied van Alphen aan den Rijn is echt bijzonder. Onze stad ligt midden in het Groene Hart van Nederland. Een groot open gebied, met een hoge landschappelijke waarde te midden van de omringende steden uit de Randstad. Voor het gemeentebestuur was dat in 2008 aanleiding om een visie te ontwikkelen op dit mooie en bijzondere buitengebied, de 'Structuurvisie Buitengebied'.

De volgende stap in het proces is het vertalen van de visie in flexibele bestemmingsplannen voor het buitengebied. In welke mate flexibiliteit mogelijk is, wordt onder andere aangegeven in deze Kwaliteitsgids. De Kwaliteitsgids geeft in woord, in kaarten en in (referentie)beelden een aantal richtlijnen voor de invulling van het Buitengebied. Er is gekozen voor het opsplitsen van het buitengebied in een poldergerichte aanpak, conform de Structuurvisie Buitengebied. Er worden uiteindelijk meerdere Kwaliteitsgidsen gemaakt, één voor elke polder. De Kwaliteitsgids vormt een onderdeel van de bestemmingsplannen voor het buitengebied.

Het belangrijkste doel van de Kwaliteitsgids is het inspireren van initiatiefnemers om bij te dragen aan de doelen die in de Structuurvisie Buitengebied voor elke polder zijn vastgelegd. Deze doelen zijn vertaald in het Bestemmingsplan Buitengebied, als uitgangspunt opgenomen in de Kwaliteitsgids en verder uitgewerkt naar ambities en inspirerende voorbeelden.

Deze Kwaliteitsgids is mede tot stand gekomen dankzij de inbreng van deskundigen, bewoners en belanghebbenden. Zij hebben meegewerkt om de Kwaliteitsgids tot een begrijpelijk document te maken voor beide gebruikers; gemeente en initiatiefnemers. Door uw hulp is deze Kwaliteitsgids een duidelijk en bruikbaar instrument geworden.

Ik wil iedereen die een bijdrage heeft geleverd aan deze Kwaliteitsgids hartelijk danken en vertrouw erop dat hiermee het karakter van ons buitengebied bewaakt, behouden en versterkt wordt.

Wethouder T. Hoekstra

Toponiemen



Inleiding



Op de post-it memo's leest u aanwijzingen voor initiatiefnemers in het landschap.

1. Inleiding

1.1 De 'Alphense methode'

Gemeente Alphen aan den Rijn heeft in de Structuurvisie Buitengebied (2008) de contouren voor een ontwikkelingsgericht beleid in het buitengebied vastgelegd. Per polder heeft de gemeente keuzes gemaakt welke kwaliteiten ze wil behouden en/of ontwikkelen. Voor de aansturing en beoordeling van ruimtelijke initiatieven in het buitengebied heeft de gemeente vervolgens de zogenaamde 'Alphense methode' ontwikkeld waarin deze kwaliteitsgids een centrale rol speelt. Belangrijkste kenmerk van de 'Alphense methode' is dat de gemeente samen met een initiatiefnemer bekijkt hoe het plan van de initiatiefnemer een bijdrage kan leveren aan de vastgestelde doelen en toekomstambities van de polder. Deze kwaliteitsgids zal hen daarbij letterlijk gidsen in dat proces. In bijlage 3 (blz 40) zijn alle stappen van de 'Alphense methode' nader omschreven. Voor alle polders van het buitengebied van Alphen aan den Rijn wordt een dergelijke gids gemaakt. Deze gids richt zich op het deel van polder Nieuwkoop dat onderdeel uitmaakt van de gemeente Alphen aan den Rijn.

1.2 Doel van de kwaliteitsgids

De kwaliteitsgids is een communicatie-instrument voor burgers en gemeente en richt zich op initiatiefnemers in het buitengebied en ambtenaren die daar als (plan)toetsers werkzaam zijn. De gids helpt enerzijds initiatiefnemers om een initiatief te ontwikkelen dat een bijdrage levert aan de kwaliteiten en toekomstambities van de polder. Daarbij maakt de gids het traject dat ze daarbij moeten doorlopen met de gemeente inzichtelijk. Anderzijds ondersteunt de gids (plan)toetsers van de gemeente om initiatieven te beoordelen op de bijdrage aan de toekomstambities van de gemeente. Ook helpt de gids hen in het coachingstraject om de initiatiefnemers te inspireren. De kwaliteitsgids beschrijft daarvoor de toekomstambities van de gemeente voor de polder die afgeleid zijn van de Structuurvisie Buitengebied (2008) op een zo'n concreet mogelijke wijze. In de gids is vervolgens een reeks voorbeelden opgenomen, onder het kopje inspiratie, die laat zien hoe initiatiefnemers een bijdrage

kunnen leveren aan de ambities van de polder. Het doel daarvan is om een initiatiefnemer te inspireren zonder volledig te willen zijn.

Voor initiatiefnemers en gemeente is het praktisch dat daarvoor hetzelfde instrument, de kwaliteitsgids, gebruikt wordt. Zo is voor beide partijen duidelijk waar mee gewerkt wordt om de kwaliteit te vergroten respectievelijk te toetsen.

In paragraaf 1.4 is een korte handleiding opgenomen voor gebruik van de kwaliteitsgids door initiatiefnemers.

1.3 Relatie met de structuurvisie en het bestemmingsplan

In 2008 werd de Structuurvisie Buitengebied voor de gemeente Alphen aan den Rijn vastgesteld. Dit vormt de basis voor het beleid van het buitengebied. De keuzes uit deze visie zijn 1 op 1 overgenomen in deze kwaliteitsgids in paragraaf 1.6. In deze kwaliteitsgids is het beleid uitgewerkt zodat het praktisch, bruikbaar en inspirerend wordt voor nieuwe, toekomstige initiatieven.

Op basis van de structuurvisie is het bestemmingsplan buitengebied voor Polder Nieuwkoop opgesteld. In het bestemmingsplan zijn de huidige functies en het gebruik van de polder vastgelegd met een beperkte vrije ontwikkelingsruimte. In beperkte mate zijn wijzigingen ten opzichte van huidige functies en gebruik mogelijk en alleen wanneer zij bijdragen aan de agrarische toekomstambities en de kwaliteiten van de polder. Het bestemmingsplan verwijst daarvoor naar deze kwaliteitsgids die de ambities en kwaliteiten uiteenzet, uitlegt en onderbouwt. Wanneer het initiatief in voldoende mate bijdraagt aan de toekomstambities van de polder kan het mogelijk gemaakt worden.

Heeft het initiatief niet voldoende kwaliteit dan zal het worden afgekeurd (zie bijlage 3 waarin alle stappen zijn omschreven).

Oftewel samenvattend:

- De gemeente heeft een ambitie met de polder (die u kunt lezen in deze gids)
- Een initiatiefnemer kan daar invulling aan geven (en zich daarvoor laten inspireren door deze gids)
- De gemeente coacht een initiatiefnemer daarbij.
- Heeft het voldoende kwaliteit? Dan maakt de gemeente het initiatief mogelijk!

Visie op kwaliteit- drie categorieën:

Ruimtelijke kwaliteiten

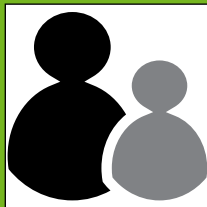
- Water en aardkunde
Bodem/geomorfologie
Water
- Ecologie
Flora
Fauna
Functionele biodiversiteit
- Landschap
Structuur
Historische geografie
Landschapselementen
Zichtlijnen
Karakter

Sociale kwaliteiten

- Verantwoordelijkheid
Continuïteit, binding
Organiseren van samenhang
- Cultuurhistorie
Leesbaarheid van het landschap en herkenbare geschiedenis
Eigenheid
Archeologie, historische bouwkunde
- Belevingswaarde
Schoonheid, plezier, genot
Toegankelijkheid
Afwisseling
Contrast met de stad
- Leefbaarheid/welzijn
Veiligheid
Sociale cohesie

Economische kwaliteiten

- Werkgelegenheid
Lokale arbeid
Relatie arbeid en sociaal
- Vestigingsfactoren
Voor wonen, werken en recreatie
Imago
Infrastructuur en bereikbaarheid
- Rendement gebruik
Kosten-baten, marktwaarde grond en product
Ondernemerschap
Groene diensten en verevening



1.4 Kwaliteit

Kwaliteit is een complex begrip. In de gids wordt niet slechts de kwaliteit van het zichtbare landschap bedoeld. Voor een kwalitatief hoogwaardige polder wordt steeds ingegaan op drie categorieën:

- Economische kwaliteit
- Sociale kwaliteit
- Ruimtelijke kwaliteit

Het samenspel van deze kwaliteiten zorgt voor een polder met toekomstwaarde. Ze vormen de rode draad in de gids en zijn verbeeld met drie iconen. Om de drie categorieën nader handen en voeten te geven zijn ze uitgewerkt in verschillende thema's volgens het schema hiernaast (uit de Structuurvisie Buitengebied 2008):

1.5 Handleiding voor initiatiefnemers

De gids zal initiatiefnemers letterlijk gidsen in het planproces met als streven bij te dragen aan de ambities van de polder door, indien nodig, de kwaliteit van een initiatief te vergroten. Bij het gebruik van de gids start u bij de ambities.

A: De ambities

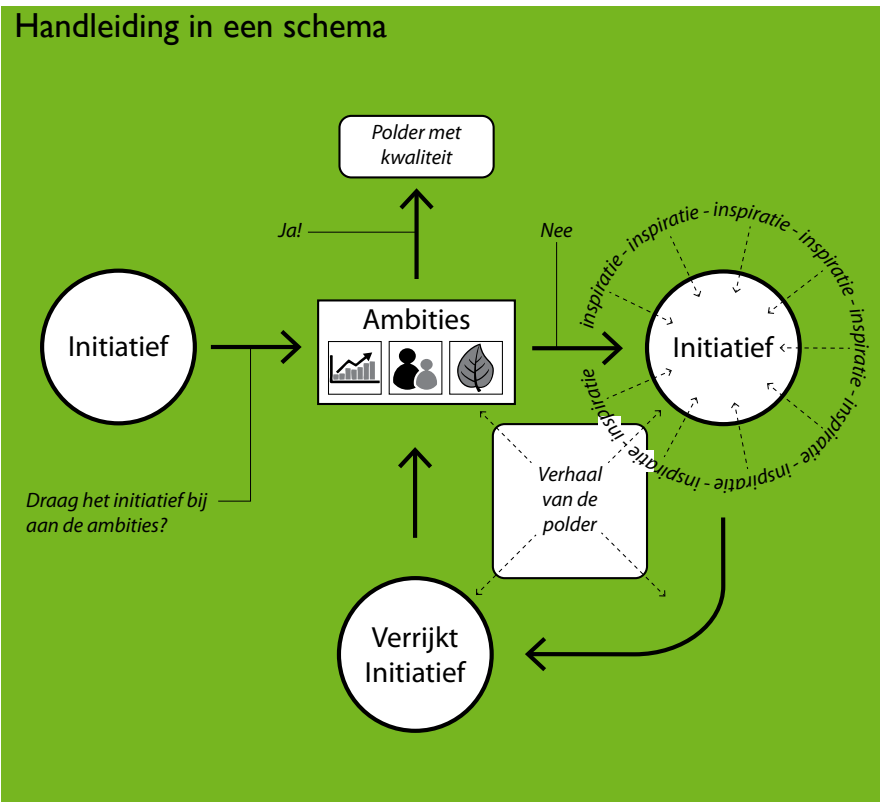
Hier zijn de toekomstambities van de gemeente voor de polder omschreven. Aan welke ambities kan uw initiatief een bijdrage leveren? De ambities zijn onderverdeeld in economische, sociale en ruimtelijke ambities. Uw initiatief wordt kansrijker wanneer in elke categorie er minstens één ambitie is waaraan het initiatief bijdraagt. Een bijdrage aan alle 12 ambities is niet nodig. Levert het initiatief aan geen enkele ambitie een bijdrage? Dan is het geen kansrijk initiatief.

B: Inspiratie

In het hoofdstuk inspiratie wordt aan de hand van voorbeelden getoond hoe een bijdrage geleverd kan worden aan de ambities. Het is bedoeld om initiatiefnemers op het goede spoor te zetten. Initiatiefnemers worden uitgedaagd om zelf verder te werken op basis van de gegeven inspiratie. De inspiratievoorbeelden geven dan ook geen volledige weergave van de mogelijkheden.

C: Het verhaal van de polder

De gids sluit af met het verhaal van de polder. Hierin wordt de achtergrondinformatie en de onderbouwing van de ambities en inspiratie van de polder uiteengezet. Dit hoofdstuk kan daarom gelezen worden als naslagwerk en gebruikt worden om initiatieven te onderbouwen.



Voorbeeld

Een initiatiefnemer wil een deel van zijn eigen oogst verkopen op zijn erf als nevenactiviteit.

Daarmee kan hij een bijdrage leveren aan de volgende ambities van de polder:

- De mogelijkheden benutten voor nevenactiviteiten met intensieve relatie met de agrarische productie (economische ambitie 2)
- Hij vindt geen aansluiting bij de sociale en ruimtelijke ambities

Na het lezen van de ambities verbreedt hij zijn initiatief.

Zijn verkooppunt wordt ook een rustplaats langs de fietsroute waar hij met een bord informatie geeft over het landschap.

Ook stelt hij zijn stal open voor bezoekers (skybox). Informatie over het ontstaan van de polder vindt hij in het verhaal van de polder. Een van zijn oude karakteristieke schuren knapt hij op als verkooppunt in plaats van deze af te breken zoals hij aanvankelijk van plan was. Hij versterkt zijn erfbeplanting met gebiedseigen soorten om zo een prettig verblijfsklimaat voor recreanten te creëren.

De initiatiefnemer heeft nu zijn initiatief verbreed en levert ook een bijdrage aan de ambities uit verschillende categorieën:

- Ontwikkelingen respecteren de cultuurhistorie (sociale ambitie 2).
- De belevingswaarde van Polder Nieuwkoop wordt vergroot (sociale ambitie 3.)
- De polder en haar openheid wordt beter beleefbaar (ruimtelijke ambitie 1.)

1.6 Uit de Structuurvisie Buitengebied

De structuurvisie vormt inhoudelijk de basis voor de kwaliteitsgids. In deze kwaliteitsgids is de visie uitgewerkt. Voor de volledigheid is de visie voor Polder Nieuwkoop hier integraal overgenomen.

Keuze: Economische functie voor akkerbouw en veeteelt

Polder Nieuwkoop is een belangrijk, goed ontwikkeld en goed verkaveld agrarisch gebied, met ruime mogelijkheden wat betreft grondgebruik. Accent ligt daarom uitsluitend op agrarische ontwikkeling in samenspel met het behoud van het open polderlandschap. Vanwege de openheid zijn blijvende teelten niet gewenst.

Gewenste kwaliteiten van dit gebied zijn:

Economie

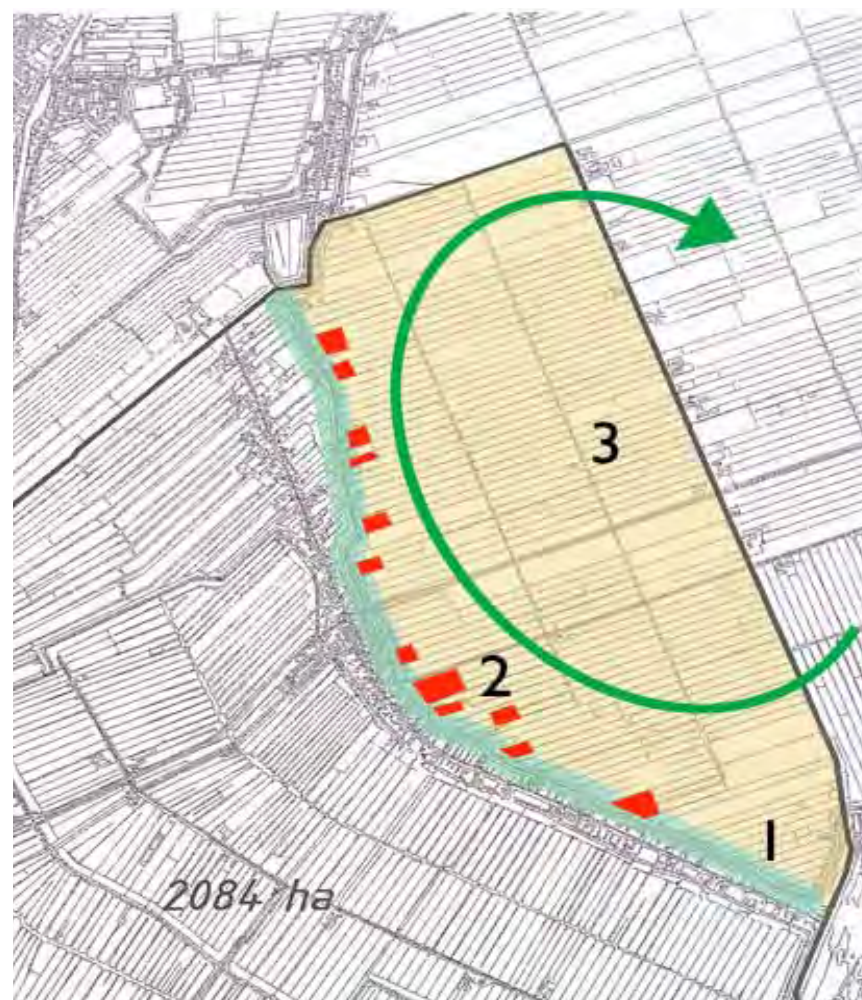
- Een economisch rendabel gebruik van grasland, bouwland en ook vollegrondstuinbouw is drager van dit landschap van de polder. Daarom willen we de volgende economische kwaliteiten: akkerbouw (incl. energiegewassen), weidebouw, vollegrondstuinbouw (geen blijvende teelten zoals sier-teelt), bedrijvigheid ten dienste van dit grondgebruik.
- Bedrijvigheid is gericht op continuïteit en duurzaamheid.

Sociaal

- Binding met zowel Aarlanderveen als Nieuwkoop.

Ruimtelijk

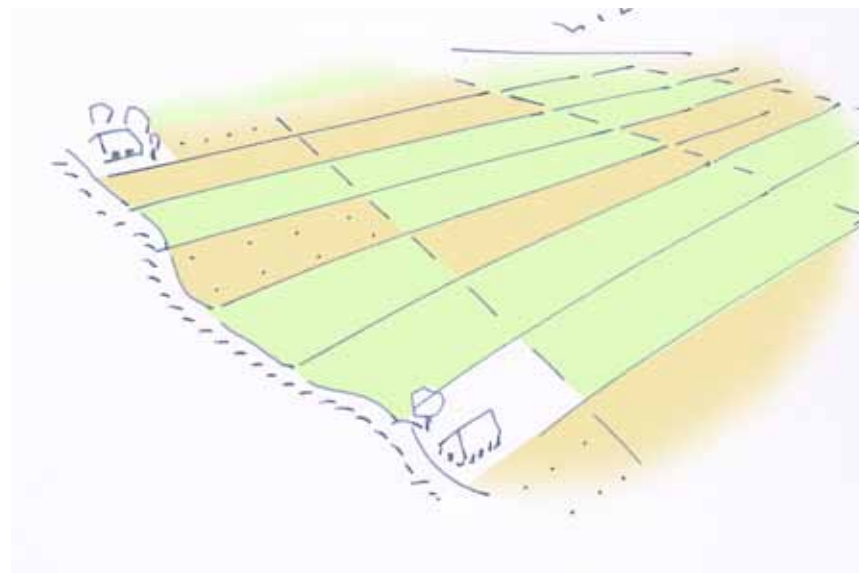
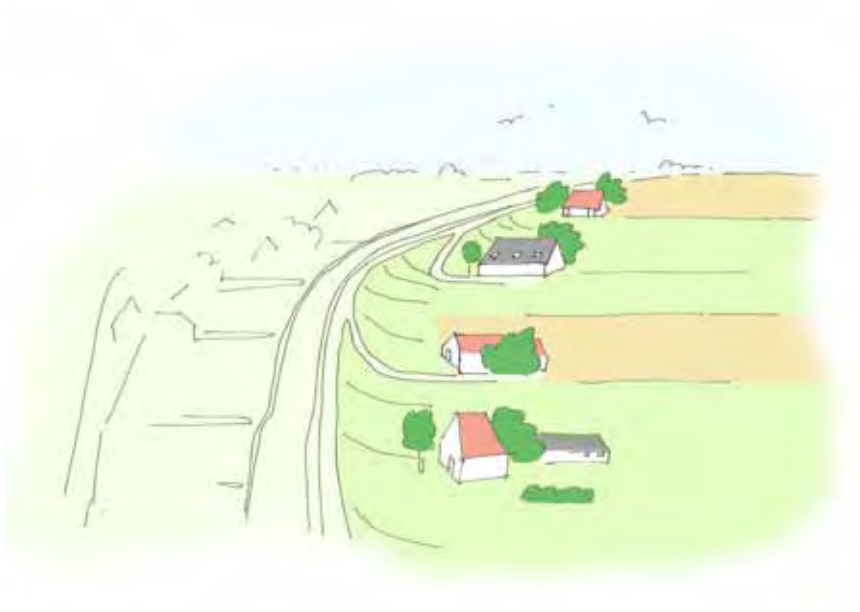
- Hoogteverschillen met polder rond Aarlanderveen: dit hoogteverschil zichtbaar en beleefbaar houden (1). Bebouwing concentreren langs deze 'steilrand' (2).
- Handhaven van de openheid van de polder en van de zogenoemde blokverkaveling, zonder opgaande beplanting (3).



Aanvullende gewenste kwaliteiten zijn:

- Verbrede landbouw mogelijk maken.
- Aansluiten op ontwikkelingsmogelijkheden in Nieuwkoopse deel van de polder.
- Afwikkeling van autoverkeer is gericht op de Nieuwkoopseweg. Extra autoverkeer door Zuideinde/Hogedijk vermijden.
- Een veilige afwikkeling van het agrarische verkeer door Aarlanderveen

Tekst en afbeeldingen zijn letterlijk overgenomen uit:
Structuurvisie Buitengebied Alphen aan den Rijn, Deel 1:
Beleidsnota, maart 2008.



Ambities

**Polder Nieuwkoop:
Agrarisch, vitaal en open**



2. Ambities

Polder Nieuwkoop: Agrarisch, vitaal en open

Voor Polder Nieuwkoop is gekozen voor een motto waarin agrarische productie in een vitaal en open landschap voorop staat. Daarmee wordt alle ruimte geboden voor agrarische productie als de economische drager van het landschap. Agrariërs zijn en blijven het kenmerk van deze polder. Met vitaal wordt bedoeld op landbouw met duurzame toekomst. Landbouw die tot in lengte der jaren economisch rendabel is en zorgt voor een volwaardig inkomen voor de bewoners van de polder.

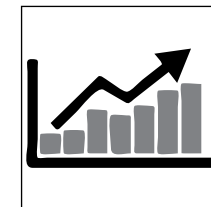
De grote kwaliteit van het ruimtelijke landschap is haar kenmerkende openheid en vergezichten. De landbouw is hiervan een betrouwbare beheerder. Wanneer de vitaliteit van de agrarische productie aanpassingen vraagt aan het landschap zal dat in Polder Nieuwkoop in vrijwel alle gevallen mogelijk zijn waarbij behoud van de openheid uitgangspunt is.

Voor Polder Nieuwkoop zijn drie ambities geformuleerd die aangeven hoe de polder zich in grote lijnen in de toekomst kan ontwikkelen:

'Agrarisch, vitaal en open' geeft de essentie van de polder weer in één zin.

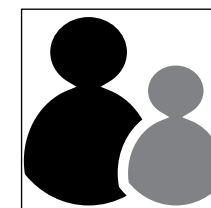
Economische ambitie:

Er blijft een goed inkomen te halen uit elk agrarisch bedrijf



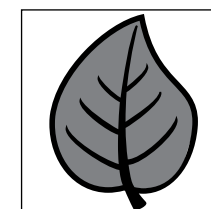
Sociale ambitie:

Polder Nieuwkoop versterkt de sociale eenheid met Aarlanderveen



Ruimtelijke ambitie:

Polder Nieuwkoop blijft een landschappelijke eenheid rond gevarieerde openheid



Elke ambitie wordt in de volgende bladzijden uitgediept en toegelicht.



2.1 Economische ambities voor Polder Nieuwkoop

Economische hoofdambitie

Er blijft een goed inkomen te halen uit elk agrarisch bedrijf

De belangrijkste economische dragers voor Polder Nieuwkoop zijn de agrarische (familie)bedrijven. Ondernemers bieden met hun bedrijf werk aan één gezin en realiseren inkomen voor dat gezin. Om dit te realiseren, kan een ondernemer zijn bedrijf verbreden met nevenactiviteiten die aan de agrarische hoofdfunctie zijn gerelateerd.



Economische ambitie 1

Grondgebruik behoudt de openheid van de polder

Polder Nieuwkoop is een open landschap met overwegend grasland en akkers. De weide- en akkerbouw vormen nu en in de toekomst de economische basis voor deze polder. Dit biedt goede kansen voor grondgebonden melk- en vleesveehouderij, teelt van gewassen als aardappelen, bieten, mais, graan, groenten van de vollegrond en eenjarige energiegewassen.



Aan welke economische ambitie kan uw initiatief bijdragen?

Economische ambitie 2

De mogelijkheden benutten voor nevenactiviteiten met een intensieve relatie met de agrarische productie

Agrarische ondernemers kunnen ook met nevenactiviteiten hun bedrijven verder ontwikkelen. Deze nevenactiviteiten hebben altijd een directe relatie met de agrarische hoofdfunctie en het agrarische grondgebruik van het bedrijf. De hoofd- en nevenactiviteiten ondersteunen gezamenlijk de beleving van de openheid van de polder.



Economische ambitie 3

Ondernemers anticiperen op de mogelijkheden van hun locatie

Voor alle bedrijven zijn de mogelijkheden en beperkingen die hun vestigingslocatie biedt van groot belang. Met name de verkeersontsluiting kan in Polder Nieuwkoop beperkingen bieden voor een ontwikkeling met grote verkeersaantrekkende werking. Bij het realiseren van ambities met betrekking tot zowel hoofd- als nevenactiviteiten, zijn ondernemers zich daarom bewust van de mogelijkheden op de huidige locatie. Zo zijn de mogelijkheden van bedrijven langs de Nieuwkoopseweg (N231) bijvoorbeeld anders dan die van de bedrijven langs de Hogedijk. Daar spelen ondernemers in de toekomst op in.





2.2 Sociale ambities voor Polder Nieuwkoop

Sociale hoofdambitie

Polder Nieuwkoop versterkt de sociale eenheid met Aarlanderveen

Bewoners van Polder Nieuwkoop zijn voor hun basisvoorzieningen aangewezen op Aarlanderveen. Te denken valt aan de sportclub, de basisschool en dergelijke. Door hiervan gebruik te blijven maken, dragen ze bij aan het in standhouden van deze voorzieningen en de leefbaarheid van de polder en het dorp. De bewoners van Polder Nieuwkoop wonen eigenlijk in het dorp. Als goede burens kijken de bewoners ook in de toekomst naar elkaar om (goed Naoberschap) en verlenen zorg waar dat nodig is. De bewoners van Polder Nieuwkoop blijven een sociale eenheid met de Aarlanderveeners vormen.



Sociale ambitie 1.

Arbeidskrachten worden (zo mogelijk) in de directe omgeving gezocht

Agrarische ondernemers kunnen een steentje bijdragen aan de sociale structuur van de polder en de omgeving door bij het zoeken naar arbeidskrachten (eerst) in de directe omgeving te zoeken. Lokale arbeidskrachten versterkt de sociale structuur.



Sociale ambitie 2.

Ontwikkelingen respecteren de cultuurhistorie

In Polder Nieuwkoop zijn op dit moment weinig cultuurhistorische waarden zoals historische boerderijen direct herkenbaar. Dat wil niet zeggen dat deze waarden er niet zijn. Elke polder draagt zijn geschiedenis met zich mee, maar soms is deze verborgen in het gebouwen en verhalen. De ambitie is om de cultuurhistorische waarden (waar mogelijk) weer zichtbaar te maken en mensen daarop te attenderen. Met een goede informatie voorziening blijven ook de historische



verhalen bewaard.

Sociale ambitie 3.

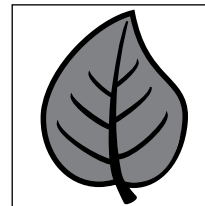
De belevingswaarde van Polder Nieuwkoop wordt vergroot

De verkeersluwe Hogedijk en Aarlanderveenseweg hebben de potentie om de (recreatieve) belevingslijn van de polder te worden waar men de openheid, rust en ruimte van de polder op verschillende manieren kan beleven. Met de aansluiting op het recreatieve netwerk van de regio zal het gebruik toenemen, de beleving vergroten en de waardering verhogen. Gezien de maat en de schaal van de polder zal ze zich richten op fietsers.

De ambitie is dat projecten bijdragen aan het intensiveren van de beleving van de polder.



Aan welke sociale ambitie kan uw initiatief bijdragen?



2.3 Ruimtelijke ambities voor Polder Nieuwkoop

Ruimtelijk hoofdambitie Polder **Polder Nieuwkoop blijft een landschappelijke eenheid rond een gevarieerde openheid**

De hoofdambitie voor Polder Nieuwkoop is om de eenheid van de gehele polder (waarvan minder dan de helft in de gemeente Alphen aan den Rijn ligt) te versterken. Deze eenheid zit in: de openheid en vergezichten in de polder, gebaseerd op de ringdijk die niet alleen overal eenzelfde hoogte en breedte heeft, maar ook eenzelfde maat en structuur. De eenheid komt eveneens tot uitdrukking in een vergelijkbaar grondgebruik met weidebouw en akkerbouw, die openheid respecteert. De overeenkomsten tussen de boerderijen die in en rond de polder staan dragen tot slot ook bij aan de eenheid (zie hiervoor ook 't verhaal van de polder).

Er wordt gesproken van gevarieerde openheid, want openheid kan ook saai zijn wanneer alles hetzelfde is. Variatie die wordt nagestreefd zit bijvoorbeeld in afwisseling in grondgebruik, diversiteit in slootkanten, agrarische natuurontwikkeling en gespreid maaibeheer waardoor elke kavel zijn eigen 'kleur' krijgt. Wanneer koeien veelvuldig in de wei staan komt ook dat de variatie ten goede.



Ruimtelijke ambitie 1. **De polder en haar openheid wordt beter beleefbaar**

De hoge ringdijk biedt een uniek zicht op de open gevarieerde polder doordat de toeschouwer enkele meters hoger staat dan het open landschap. De ambitie is om de beleefbaarheid te vergroten. Hiervoor is behoud van de openheid in het bebouwingslint onder aan de Hogedijk belangrijk. Mogelijke nieuwbouw concentreert zich op de bestaande kavels zodat verdichting van dat lint wordt voorkomen. De beleving wordt vergroot door het contrast tussen besloten erven, open akkers en graslanden te vergroten en die overgangen scherp te maken. Om de openheid te kunnen beleven moet de recreant eerst simpelweg op de ringdijk kunnen komen om vervolgens



veilig van het landschap te kunnen genieten. Uiteraard kan de openheid op verschillende manieren worden beleefd: bijvoorbeeld rijdend, fietsend of wandelend. Dat vraagt aandacht voor variatie zoals onder de hoofdambitie is beschreven.



Aan welke
ruimtelijke ambitie
kan uw initiatief
bijdragen?

Ruimtelijke ambitie 2.

De landschapsstructuur vertelt het verhaal van de polder

De geschiedenis van de polder, van moeras via ontginning en ontvening, naar een plas en dan via ontwatering naar de huidige droogmakerij (zie ook 't verhaal van de polder), is voor een scherpe beschouwer nog afleesbaar in de landschapsstructuur. Zo vertelt de ringdijk het verhaal van het droogmalen van de door ontvening ontstane plas. Dat is een belangrijke reden om deze steilrand als eenheid rond de polder te koesteren en haar geschiedenis afleesbaar te maken. Ook de verkavelingsstructuur met lange rechte sloten is kenmerkend voor de polder en vertelt een verhaal dat ontsloten kan worden. Daarom dient de verkavelingsstructuur als uitgangspunt voor elke ontwikkeling.



Ruimtelijke ambitie 3.

Ecologie en economisch grondgebruik versterken elkaar

De agrarische bedrijfsvoering kan met respect voor de ecologische waarde van de polder worden ontwikkeld. De ambitie is dat er een wisselwerking optreedt tussen ecologie en economie. Zo kunnen weidevogels profiteren van economisch grondgebruik. Het ecologisch inrichten van akkerranden kan een economische meerwaarde hebben. Goede waterkwaliteit en specifiek beheer zorgen voor gevarieerde slootkanten en biodiversiteit zonder dat dit ten koste gaat van de agrarische productiviteit. Het is de ambitie om te zoeken naar deze combinaties om daarmee de waarde van de polder voor beleving en ecologie te vergroten zonder afbreuk te doen aan de economische waarde.






Inspiratie voor Polder Nieuwkoop



3. Inspiratie voor Polder Nieuwkoop

In het vorige hoofdstuk werden de ambities uiteengezet. Wanneer een initiatief een bijdrage kan leveren aan enkele ambities, bij voorkeur uit verschillende categorieën (economie, sociaal en ruimtelijk), is het een kansrijk initiatief. Dit hoofdstuk is bedoeld om deze kansrijke initiatieven te ondersteunen met inspirerende voorbeelden. Het is onmogelijk om alle denkbare mogelijkheden op te sommen. Dit hoofdstuk streeft dan ook geen volledigheid na, maar is bedoeld om initiatiefnemers op het goede spoor te zetten om invulling te geven aan een initiatief. Er is getracht 'de inspiratie' zo concreet mogelijk te formuleren en te illustreren met voorbeelden en referenties.



De iconen verwijzen naar de drie categorieën waarin de ambities zijn ingedeeld en waaraan het voorbeeld een bijdrage kan leveren:

- Economische ambities 
- Sociale ambities 
- Ruimtelijke ambities 

Er zijn 15 inspiratiepunten geformuleerd. Het is aan de initiatiefnemer om te kiezen welke voor hem of haar bruikbaar zijn.

In 15 voorbeelden worden de ambities concreet gemaakt.

Inspiratie voor Polder Nieuwkoop

Kan bijdragen aan:   

- | | | | | |
|-----|--|---|---|---|
| 1. | Richt grondgebruik op agrarische productie |  |  |  |
| 2. | Denk bij (neven)activiteiten en functies aan... |  |  | |
| 3. | Word werkgever! | |  | |
| 4. | Ommetje Nieuwkoop |  |  |  |
| 5. | Versterk het slotenpatroon | |  |  |
| 6. | Geef informatie over landschap | |  | |
| 7. | Maak het agrarische landschap openbaar |  |  | |
| 8. | Vergroot de ecologische waarde binnen de economische mogelijkheden |  | |  |
| 9. | Uitbreiding van bedrijfsgebouwen in de lengterichting van het erf | | |  |
| 10. | Maak contrast met het erf | | |  |
| 11. | Bouw in polderstijl | | |  |
| 12. | Draag bij aan duurzame energie |  |  | |
| 13. | Behoud karakteristieke gebouwen | | |  |
| 14. | Ruim op wat lelijk is | | |  |
| 15. | Draag bij aan verkeersveiligheid | |  | |

Richt grondgebruik op agrarische productie



Wanneer grondgebruik zich richt op agrarische productie versterkt dat niet alleen de agrarische identiteit van de polder maar levert dat ook een bijdrage aan het behoud van de openheid. Agrarische productie in Polder Nieuwkoop is melkveehouderij, akkerbouw, vollegrondtuinbouw en energieteelt.



Denk bij (neven)activiteiten en functies aan...



activiteiten die een sterke relatie hebben met de agrarische functie. Bijvoorbeeld een agrarisch adviesbureau, verkoop van lokale producten, een theeterras met huisgemaakte appeltaart (uit eigen boomgaard) etc. Een caravanstalling heeft bijvoorbeeld geen relatie met de agrarische functie en past dus niet in Polder Nieuwkoop!

In 15 voorbeelden worden de ambities concreet gemaakt.



Word werkgever



Ondernemers in de polder kunnen een grote sociale bijdrage leveren door werkgever te worden voor bewoners uit de omgeving. Dat kunnen parttimers, vrijwilligers, oproepkrachten, weekend- en vakantiewerkers zijn, maar natuurlijk ook arbeidsplaatsen in de zorglandbouw.

Ommetje Polder Nieuwkoop



Het realiseren van een stukje wandel- of fietspad in de polder kan een waardevolle schakel zijn in het recreatieve netwerk van de polder. Dat kan goed samen gaan met het maken van bijvoorbeeld een picknickbank zodat een rustpunt in de route ontstaat. In combinatie met een openbaar weiland om te struinen of te vlieren?



Versterk het slotenpatroon



Het slotenpatroon heeft een historische waarde en is het uitgangspunt voor elke ontwikkeling. Dit patroon kan worden versterkt door gedempte sloten terug te brengen in het landschap en bij ontwikkelingen geen sloten te dempen maar in de lengte van de kavels te ontwikkelen.



Geef informatie over landschap



Door het geven van informatie aan passanten over de landschappelijke waarden en de cultuurhistorie van het landschap wordt de waardering verhoogd. Denk bijvoorbeeld aan een bord dat vertelt over de functie van de ringdijk en uitleg geeft over de strijd tegen het water.



Maak het agrarische landschap openbaar



Het openstellen van een agrarisch bedrijf zorgt ervoor dat passanten kunnen zien hoe voedselproductie in zijn werk gaat. Dat kan door het organiseren van een open dag. Het inrichten van een vaste publieke ruimte, bijvoorbeeld een zogenaamde skybox, van waaruit bezoekers de stal kunnen inkijken kan aan attratiepunt in de polder zijn.

Vergroot de ecologische waarde binnen de economische mogelijkheden



Door met respect voor de natuurwaarden economisch grondgebruik toe te passen draagt weidebouw bij aan de ecologische waarden van de polder. Waterkwaliteit kan hierbij een grote rol spelen. Voorbeelden hiervan zijn: beheer van slootkanten, beschermen weidevogelnesten, of later en gespreid maaien.



De iconen laten zien bij aan welke ambitie(s) het voorbeeld bijdraagt.

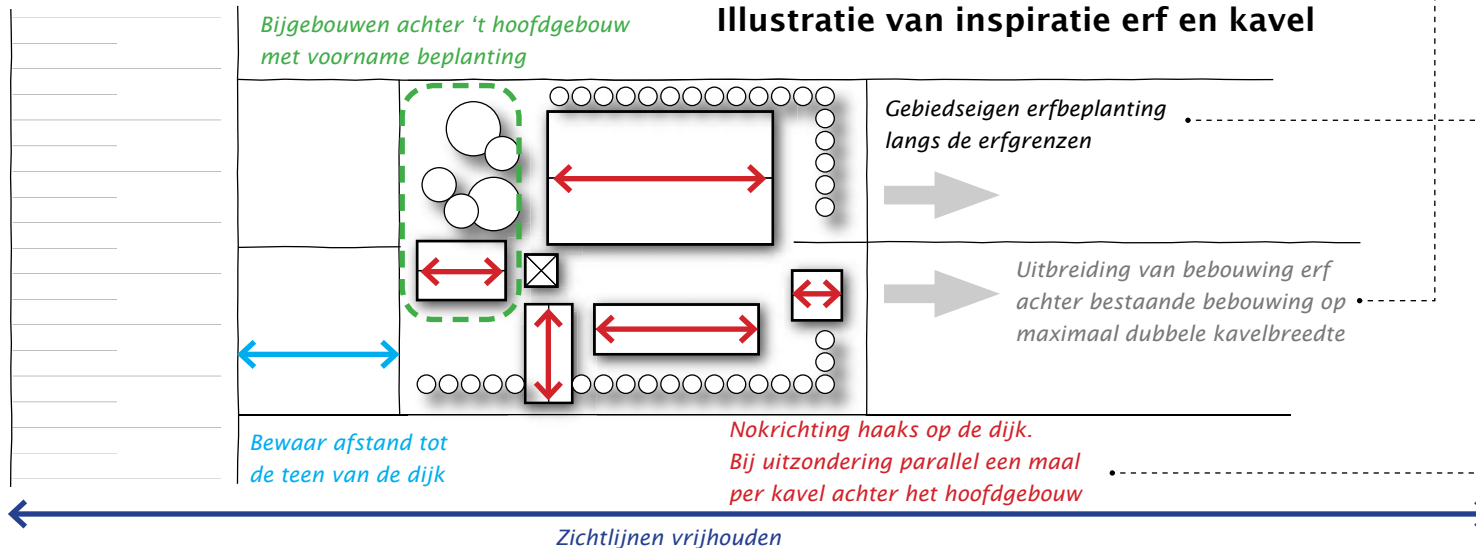
Uitbreiding van bedrijfsgebouwen in de lengterichting van het erf



Openheid is een kernwaarde van de polder. Om deze te behouden worden bestaande zichtlijnen gerespecteerd. Nieuwbouw vindt daarom in principe plaats achter bestaande bebouwing en haaks op de weg. Erven worden zo compact mogelijk ontwikkeld en zijn in principe maximaal twee kavels breed.



Illustratie van inspiratie erf en kavel



Welk idee geeft u inspiratie om uw initiatief meer kwaliteit te geven?



Maak contrast met het erf



De erven zijn besloten, compact en vormen een belangrijk contrast met de openheid van de polder. De kwaliteit kan vergroot worden door het erf en met name de zijranden te verdichten. Erfrandbeplanting bestaat uit gebiedseigen soorten; geen conifeer of den, wel populier, wilg, els en es.

Op het erf is het woonhuis dominant dat ruim uit de voet van de dijk staat. Andere gebouwen liggen bij voorkeur achter de achtergevel. Hoge bomen in de voortuin versterken het contrast met de openheid. In 't verhaal van de polder is de karakteristiek van de erven uitgewerkt.

Bouw in polderstijl



Qua vorm, materiaal gebruik, stijl en kleur vindt ver- en nieuwbouw plaats met respect voor bestaande bebouwing. Dit geldt zeker voor het hoofd- maar ook voor bijgebouwen. Zo blijft de harmonie in bebouwing bestaan. Er worden bijvoorbeeld geen volledig damwandstalen loodsen gebouwd maar gewerkt met een gemetselde borstwering. Inschakelen van een architect is aan te bevelen.

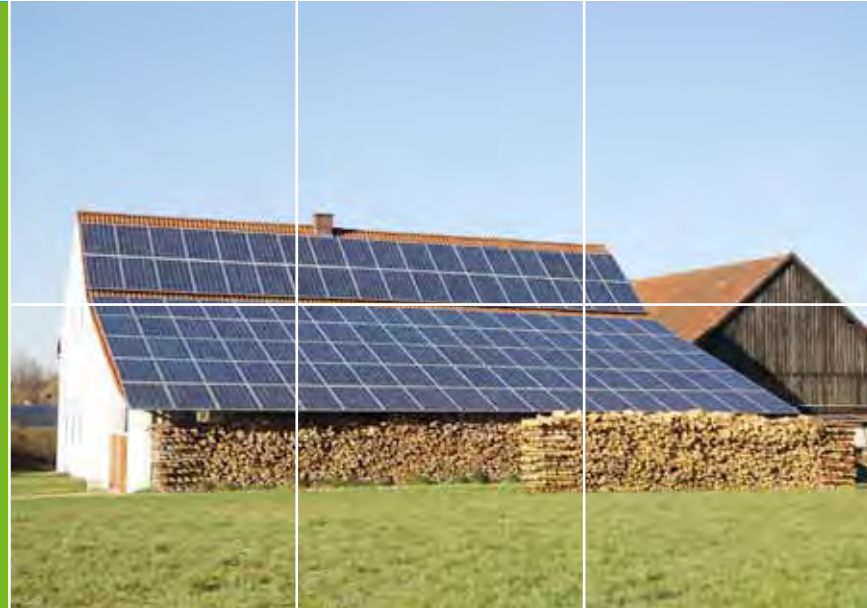
Elementen van de polderstijl zijn: bijvoorbeeld nokrichting haaks op de dijk en boeiborden met houtsnijwerk. In 't verhaal van de polder is de polderstijl uitgewerkt.



Draag bij aan duurzame energie



Een initiatief kan bijdragen aan de opwekking van duurzame energie. Belangrijk is dat het initiatief past in het agrarische landschap en geen afbreuk doet aan de kernwaarden. Denkbaar zijn 1 jarige energiegewassen (die laag blijven), zonnecellen of biovergisting.



Behoud karakteristieke gebouwen



Voor gebouwen die hun functie verliezen (bijvoorbeeld door schaalvergroting) maar karakteristiek zijn voor de polder, wordt een nieuwe functie gezocht zodat ze niet afgebroken hoeven te worden. Zo kan een oude melkstal bijvoorbeeld worden omgevormd tot verkooppunt van eigen oogst.



Ruim op wat lelijk is

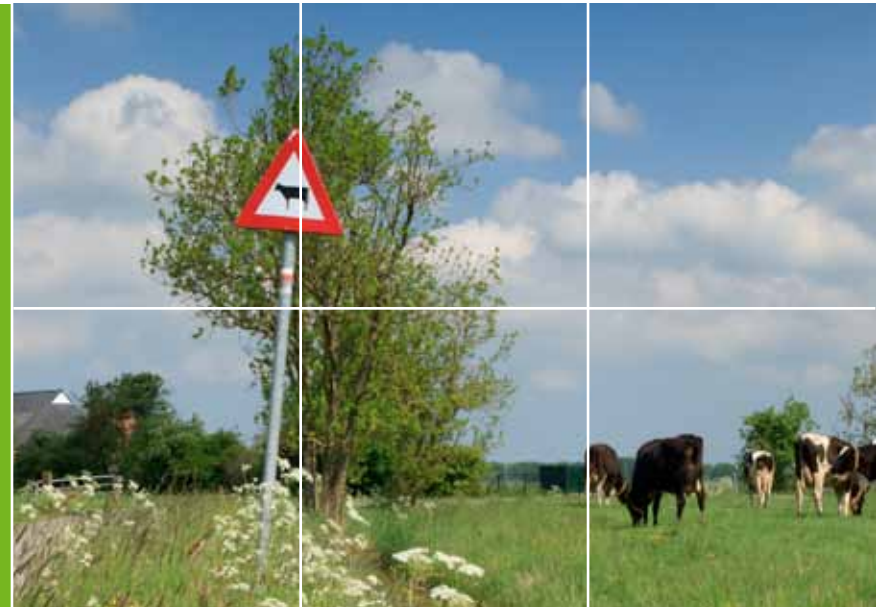


Lelijk is een moeilijk begrip, maar hier wordt bedoeld de bouwwerken die storend zijn en niet passen in de polder door vorm, maat, materiaalgebruik en/of plek in het landschap. Voorbeeld hiervan kan een zogenaamde romneyloods zijn. Wanneer deze wordt afgebroken, kan een kwaliteitsslag worden gemaakt.

Draag bij aan verkeersveiligheid



Een veilige leefomgeving is voor iedereen van groot belang. Initiatieven in het buitengebied kunnen een bijdrage leveren door de inrit van een bedrijf of woning ruim en overzichtelijk met kwaliteit vorm te geven, zonder beplanting die het zicht belemmert.



Deze ideeën geven voorbeelden hoe u kunt bijdragen aan de ambities voor de polder.

Het verhaal van Polder Nieuwkoop



In het verhaal van de polder leest u achtergronden die de ambities onderbouwen.

4. Het verhaal van Polder Nieuwkoop

Om de ambities en inspiratie goed te (kunnen) onderbouwen is in dit slothoofdstuk het verhaal van Polder Nieuwkoop opgetekend. Het gaat niet om een volledige polderatlas maar om een analyse die dient als naslagwerk bij de ambities en inspiratie. Achtereenvolgens wordt de geschiedenis, de landschappelijke kwaliteiten, de economische en sociale structuur van Polder Nieuwkoop belicht.

Aan het eind van het hoofdstuk worden de bronnen benoemd voor mensen die verder willen lezen.

4.1 Het ontstaan van het veenweidelandschap

De polders rond Alphen aan den Rijn vallen allemaal binnen het veenweidelandschap en droogmakerijlandschap van het Groene Hart. Over het veenweidelandschap is al veel geschreven. Daarom volstaan we met een globale schets van de geschiedenis van het veenweidelandschap in vier stappen.

Veenmoeras

Tot ongeveer de dertiende eeuw was het huidige veenweidelandschap een zompig hoogveenmoeras, met een vegetatie van veenmos en her en der een groepje wilgen, elzen en berken. Dit veenpakket is in duizenden jaren ontstaan door rottende plantenresten in stilstaand water op het Pleistocene zand uit de ijstijden. Plaatselijk is deze laag 3 tot 4 meter dik. In dit veenmoeras ontstonden in de loop der tijd veenstroompjes die samen met de Oude Rijn zorgden voor de afvoer van water. Langs de Oude Rijn en in mindere mate langs de veenstroompjes ontstonden oeverwallen door opslibbing. Deze droge plekken werden als eerste bewoond, waarbij het veenmoeras slechts in gebruik was als jachtgebied en waar ook riet en brandhout werd verzameld.



Veenmoeras >> Copes >> Veenwinning >> Droogmakerij



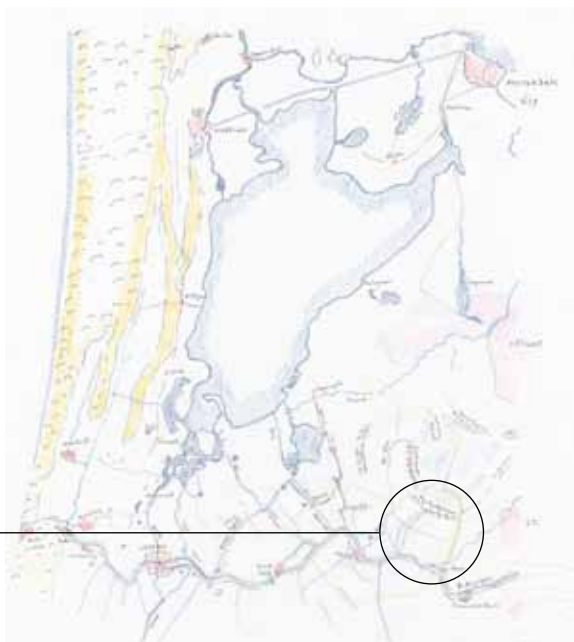
→ Het Hollandse veenmoeras voor de grote ontginning met de toekomstige plek van Alphen aan den Rijn en Aarlanderveen

De Copes

Vanaf de dertiende eeuw zet de bevolkingsgroei door langs de rivieren en in grote steden. De toename van de vraag naar voedsel is de aanleiding om het veenmoeras te ontginnen. Omstreeks het jaar 1250 verstrekt de graaf van Holland zogenaamde concessies om de wildernis in cultuur te brengen vanuit het westen. De bisschop van Utrecht doet hetzelfde vanuit het oosten. Een concessie, die cope werd genoemd, was zes voorling diep (1250 meter) en kende een breedte van 29 roeden (110 meter). Dit systeem van cope-ontginningen werd mathematisch uitgezet haaks op een ontginningsbasis, vaak een hoger gelegen bebouwingslint langs een rivier of veenstroom. Het land lag toen nog vier meter hoger dan nu, waardoor een natuurlijke afwatering mogelijk was. Echter met de ontginning is het inklinkingsproces op gang gekomen en is de bodem door ontwatering gaan zakken. Waar twee achterkanten van een copekavel elkaar raakten werd een zogenaamde tiendweg aangelegd. Op de Copes werden eerst graangewassen verbouwd. Na afname van de draagkracht van de grond werd langzaam overgegaan naar weidebouw.



Veenmoeras >> Copes >> Veenwinning >> Droogmakerij



Midden Holland na de grote ontginning in het midden van 17e eeuw



Landschap ten noorden van Alphen eind 19e eeuw

Omdat de Oude Rijn richting de zee bij Katwijk dichtslibde, overstroomden de ontgonnen copes regelmatig met overlast tot gevolg. De graven van Holland legden daarop een dam in de Rijn bij Zwammerdam wat het probleem verlegde naar de gebieden van de bisschop van Utrecht. De paus kwam er aan te pas om de dam af te breken en de afwatering richting het IJ te organiseren door onder andere het graven van de Zijl.

Veenwinning (turf)

Het afgraven van het veen als brandstof (turf) begon op kleine schaal. Bij de toename van de bevolking werd de vraag naar brandstof groter waardoor op grote schaal het veenweide landschap werd afgegraven. De baggerbeugel maakte het mogelijk om ook onder water de ontvening door te zetten waarmee een landschap van petgaten (water) met legakkers (om het turf te drogen) ontstond. Grote gebieden zagen eruit als de Nieuwkoopse Plassen. Niet alle veengebieden waren geschikt voor brandstof. Een te hoge fractie klei (dichtbij de rivieren) maakte het veen ongeschikt.



→ Huidige landschapsstructuur



Droogmakerijen

De volgende stap in de transformatie van het veenweidelandschap ligt in het weer droogmalen van de ontstane meren na de veenwinning. Eerst met behulp van molens, later door middel van de stoommachine (vanaf 1800). De droge polders, zogenaamde droogmakerijen, werden opnieuw voor landbouw ingericht. Vaak is de grondslag klei waardoor akkerbouw mogelijk werd. De droogmakerijen zijn herkenbaar aan de lage ligging, de ringdijk, vaak met ringvaart en de blokverkaveling.

Moderne tijd

De bevolkingsgroei en economische voorspoed heeft zijn sporen nagelaten in het landschap. De groeiende afzetmarkt zorgde voor economische bloei. Eerst door het kaasmaken en later door schaalvergroting en nieuwe landbouwtechnieken. De schaalvergroting zet nog altijd door waardoor voormalige boerderijen een woon- of andere bestemming krijgen. Door ontwatering voor de landbouw is het veenpakket ingeklonken met bodemdaling tot gevolg die nog altijd doorzet. Ondertussen liggen de veengebieden meters lager dan de vaarten en rivieren

die overtollig water afvoeren. Dit vraagt een systeem van molens en gemalen om het waterpeil voor de landbouw op peil te houden. Ook de groeiende aandacht voor ecologie is aan het huidige landschap afleesbaar in o.a. nieuwe natuurlijke oevers en herontwikkeling van de groen opstanden die tijdens de schaalvergroting zijn geroid. Een andere trend is dat het agrarische landschap een steeds grotere recreatieve rol voor de stedelingen gaat spelen. Hierdoor ontstaat een recreatief netwerk met pleisterplaatsen vaak verzorgd door verbrede boeren.

4.2 Historie van Polder Nieuwkoop

Polder Nieuwkoop is het resultaat van landschap waar het veen is uitgegraven (turfwinning) en waar in 1796 werd gestart met het droogmalen van de ontstane plas. In 1810 is de polder drooggevallen en heringericht. De ringdijk met ringvaart herinneren aan deze geschiedenis. Ook de diepe ligging van de polder, vier meter lager dan de ringdijk, laat de historie zien. Net ten noorden van de gemeentegrens van Alphen aan den Rijn staat één van de gemalen die het water op peil houdt.



Nieuwkoopseplas voor inpoldering



Veenmoeras >> Copes >> Veenwinning >> Droogmakerij

De polder kent een regelmatige strokenverkaveling waarbij de boerderijen onder aan de dijk staan en in ontginningslinten midden in de polder zoals langs de achttienkavels. Die dankt zijn naam aan de achttien kavels die langs deze weg konden worden uitgegeven.

Het Alphense deel van de polder is niet los te zien van de hele polder die verder in gemeente Nieuwkoop ligt.

4.3 Ruimtelijke kwaliteiten

4.3.1 Landschappelijke analyse van (kern)kwaliteiten

De landschappelijke kwaliteiten van Polder Nieuwkoop zit in de grote openheid, de rationele strokenverkaveling en de besloten erven. In deze paragraaf worden deze kwaliteiten nader onderbouwd.

Grote openheid

Openheid is een kernwaarde van Polder Nieuwkoop. Lange zichtlijnen beslaan de gehele polder van ringdijk tot ringdijk. Opgaande wegbeplanting is (vrijwel) afwezig. Er is slechts sprake van erfbeplanting als losse elementen in de zee van openheid. De ringdijk, die vier meter boven het maaiveld uitsteekt vormt een waardevolle rand en grens van de open ruimte. Het maakt de diepe ligging voelbaar. Kenmerkend is dat de ringdijk niet bebouwd is en daarmee als element goed te beleven is.

Rationele strokenverkaveling

In de polder is na het droogmalen een rationele ritmische verkaveling aangelegd van lange rechte sloten, (dwars)tochten en rechte wegen met een regelmatig patroon van erven. Dit systematische en bijna mathematische patroon van verkavelen is kenmerkend voor Polder Nieuwkoop.

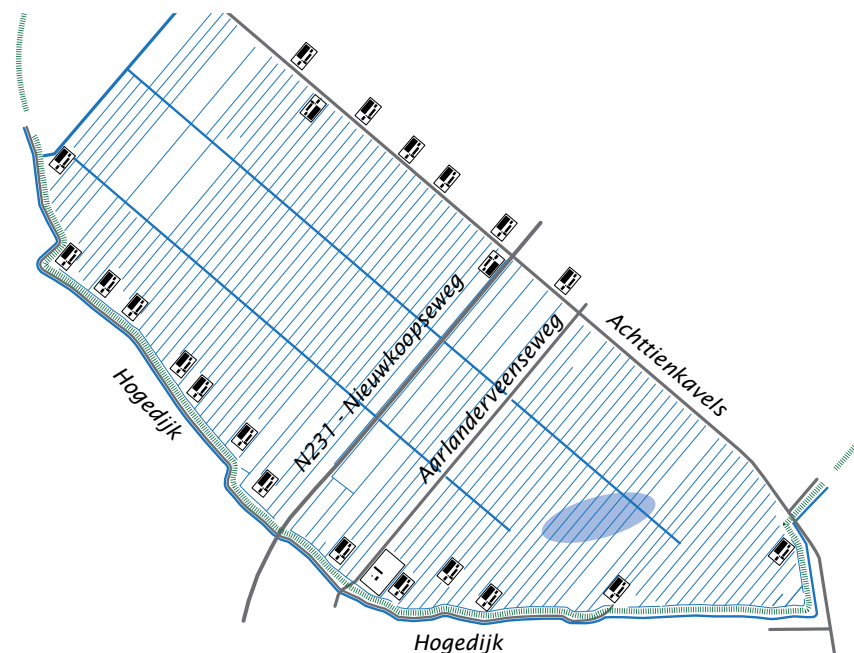
Zelfstandige erven

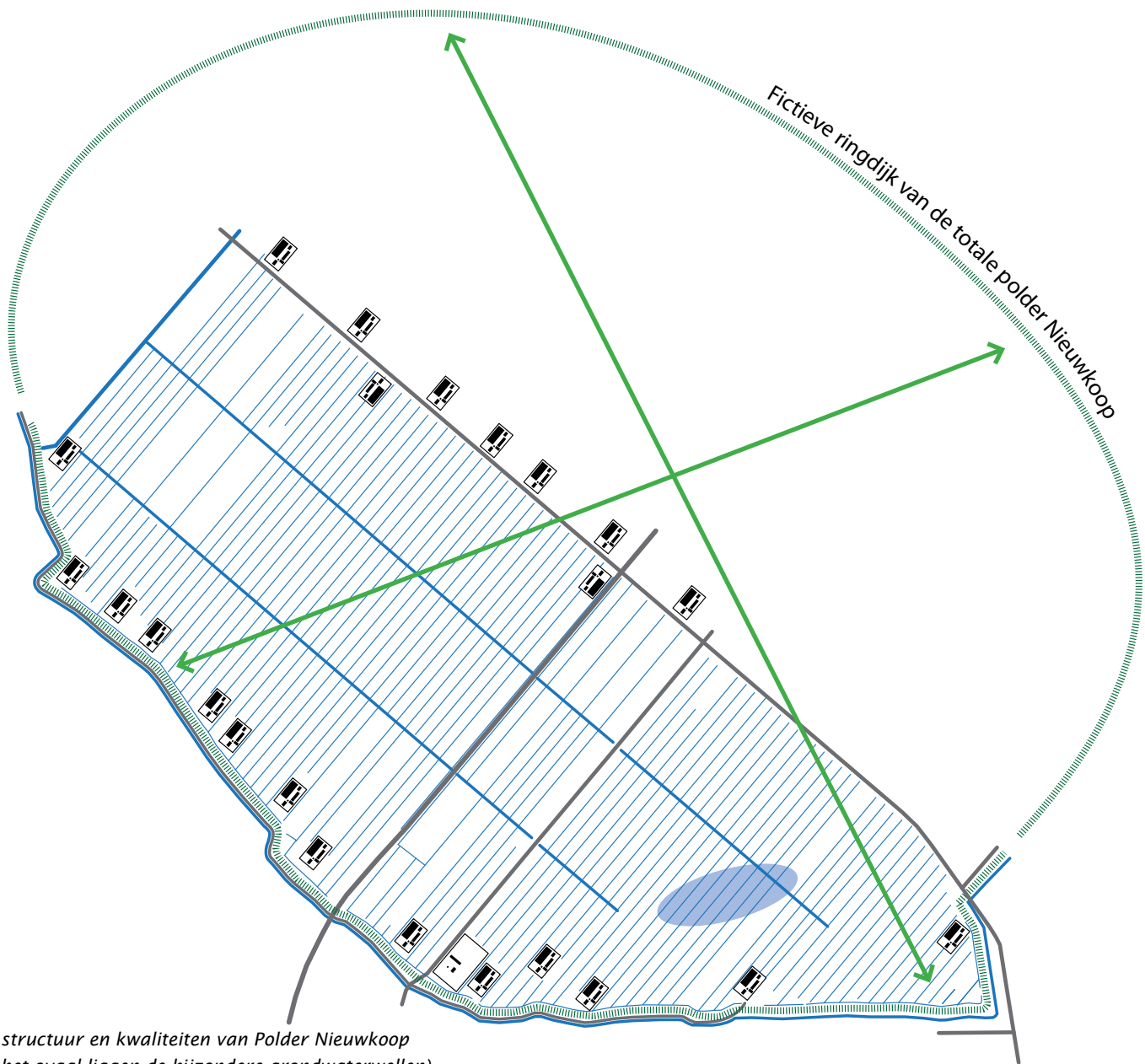
De boerderijen liggen onderaan de ringdijk meestal op enige afstand van de dijk waarmee het zelfstandige ruimtelijk eenheden zijn. Sommigen erven kennen een grote beslotenheid door erfbeplanting en vergroten daarmee het contrast met de openheid van de polder. Het sportcomplex van Aarlanderveen ligt in die reeks van erven en als een bijzonder erf opgevat worden.

4.3.2 De linten en belevingslijnen

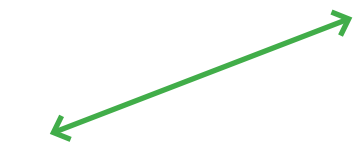
Polder Nieuwkoop kent voor het Alphenese deel slechts een beperkt aantal belevingslijnen:

- Hogedijk – agrarisch weg. Geschikt voor recreatief verkeer met mooi zicht op de polder door de hoge ligging. Naar het zuiden wel doodlopend. Noordelijke deel maakt onderdeel uit van de Nieuwkoopseplassen fietsroute.
- Aarlanderveenseweg – historische verbinding tussen Aarlanderveen en Nieuwkoop. Functie is overgenomen door de N231 (Nieuwkoopseweg). De weg heeft daarmee een agrarische en recreatieve functie gekregen. Maakt onderdeel uit van de Nieuwkoopseplassen fietsroute.
- Achttienkavels – agrarische weg door de polder. Kan recreatief gebruikt worden.
- Op dit moment liggen er in dit deel van de polder geen boerenlandpaden.

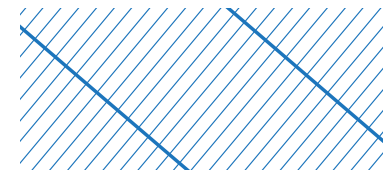




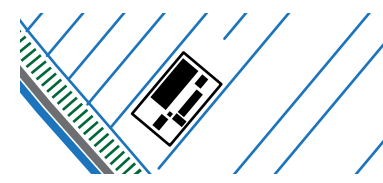
**Kernkwaliteiten
Polder Nieuwkoop:**



OPENHEID



RATIONELE STROKENVERKEVELING



ZELFSTANDIGE ERVEN

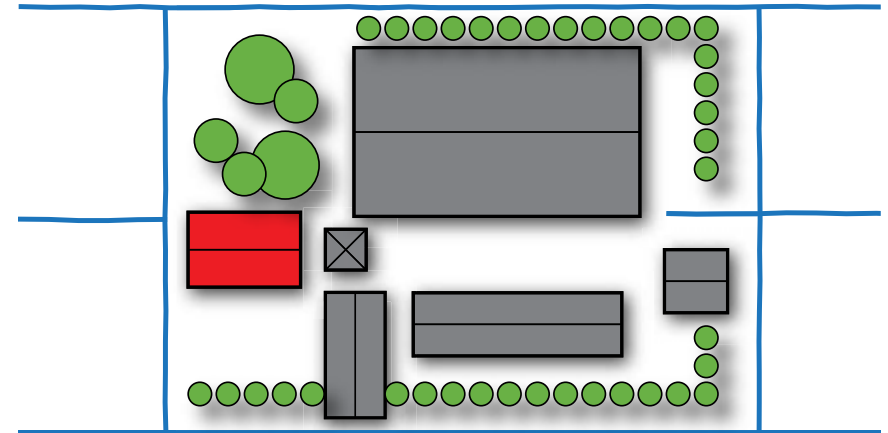
*De structuur en kwaliteiten van Polder Nieuwkoop
(In het ovaal liggen de bijzondere grondwaterwellen)*

Hogedijk

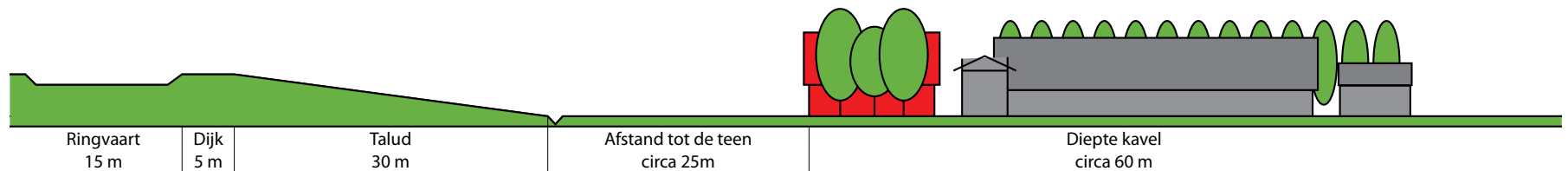
De karakteristieken van het bebouwingslint van de Hogedijk wordt hier nader omschreven.

Opbouw van het erf en stijlkenmerken van de boerderijen

Het erf is op een dubbele kavelbreedte gelegen, waarbij de sloten soms een stuk het erf oplopen. Bredere erven doen afbreuk aan het zicht op de polder en het ruimtelijk ensemble van het erf. Het hoogtepunt van het ruimtelijke ensemble van het erf is de kopgevel van het hoofdgebouw waarvan. De kaprichting staat haaks op het lint. De meeste andere gebouwen zijn ook in de lengte richting gebouwd en staan ruim achter de rooilijn van het hoofdgebouw waardoor het hoofdgebouw los komt van het erf. Wanneer een schuur parallel aan het lint staat en volledig achter het hoofdgebouw is gebouwd binnen de dubbele kavelbreedte van het erf kan deze kwaliteit toevoegen door de compactheid van de kavel te vergroten. Bredere en/of meer naar de dijk toe geplaatste bijgebouwen doen afbreuk aan de kwaliteit van het ensemble. Kenmerkend is dat de bijgebouwen de ruimte achter het hoofdgebouw omsluiten, als ware het een pleintje. Een hooiberg achter het hoofdgebouw versterkt het ensemble. De grote bomen naast het hoofdgebouw geven de boerderij allure. Erfbeplanting aan weerszijden van de huiskavel versterkt de samenhang. Enkele historische boerderijen dateren van circa 1850 en zijn door de pioniers van de polder gebouwd (o.a. Hogedijk nummer 5 en 6). Deze vormen het archetype waar nieuwbouw zich aan kan spiegelen. Ze kennen een eenvoudige architectuur met zorgvuldige details in metselverbanden en met houtsnijwerk versierde boeiboorden (dakranden) die kenmerkend zijn voor het gebied. De hoogte is steeds 1 bouwlaag met een ruime kap die vaak met riet gedekt is. Dakvlakken bepalen, samen met de kopgevels, het beeld.



Schematische weergave van het archetypische boerenerf in Nieuwkoop met: zelfstandig hoofdgebouw met voorname beplanting, een hooiberg, kaprichtingen haaks op de dijk, maximaal een uitzondering hierop liggend achter het hoofdgebouw, een open ruimte tussen de gebouwen, erfbeplanting rondom.



Principe doorsnede van boerenerven aan de Hogedijk

Bijzondere bebouwing

De cultuurhistorische inventarisatie (rapport Landschapsbeheer Zuid Holland) beschrijft twee cultuurhistorisch waardevolle boerderijen in Polder Nieuwkoop, Hogedijk nummer 5 en nummer 6. Beiden boerderijen uit de beginjaren van de droogmakerij (periode 1850 - 1870) hebben grote cultuurhistorische waarde echter zonder monumentstatus.

In de polder staan nog twee 'Bosmanmolens'. De kleine stalen windmolens zorgen voor (lokale) polderbemaling. Doordat ze steeds zeldzamer worden in het landschapsbeeld verdient het aandacht om deze molens in de polder te behouden.



Een Bosmanmolen - buiten Polder Nieuwkoop

De boerderijen aan de Hogedijk nr 5 en 6

4.3.3 Water en natuur

Water is niet alleen een beeldbepalend element in het landschap, maar ook een punt van zorg over kwaliteit en kwantiteit. Naast het kenmerkende sloten patroon zijn de grondwaterwellen in het zuiden bijzonder waar brakwater door kwel aan de oppervlakte komt. De cultuurhistorische inventarisatie kwalificeert deze wellen als 'hoge cultuurhistorische waarde' en pleit voor handhaving.

Op veel plaatsen in de polder is de kans op wateroverlast groter dan de norm. Verschillende hoofdwatgangen, negen duikers en een brug zijn te krap bemeten. Hierdoor stroomt het water niet vlot genoeg weg en stuwt het op. Er is een sterke kwel in de polder met risico's tot verbrakking. Er zijn veel wellen en in een groot deel van het gebied is er een opbarstrisico

De waterkwaliteit van de polder staat onder druk door te veel voedingsstoffen en chloride. Het zout is een gevolg van kwel, een kenmerk van diepe polders.

Rijnland heeft een vispassage bij het gemaal gepland om te voldoen aan de Europese Kaderrichtlijn Water.

De polder valt onder het Hoogheemraadschap van Rijnland die problemen en oplossingsrichtingen beschrijft in haar watergebiedsplan. Het handhaven (niet verlagen) van het waterpeil is daarvan een belangrijke maatregel.

De natuurwaarde van de Polder Nieuwkoop richt zich specifiek op weidevogels. De provincie geeft Polder Nieuwkoop dan ook het natuurbeheertype weidevogelgebied (natuurbeheerplan 2012). De gemeente Alphen aan den Rijn kwalificeert het gebied als zijnde 'gemiddelde natuurwaarde'. Daarbij wordt in de structuurvisie buitengebied de visie op weilanden als natuur als volgt beschreven:

'Alle weilanden zien wij als een vorm van natuur. De weilanden zijn belangrijk voor weidevogels, slootoverplanten, kleine dieren en insecten. Natuurlijk zijn er verschillen tussen weilanden en tussen veehouders/grondgebruikers, maar dat is een kwestie van beheer en economie'.

4.4 Sociale en economische structuren

Algemeen

De sociale, economische structuren in een gebied kennen een lange historie en worden in oorsprong voor een belangrijk deel bepaald door de bereikbaarheid. Zo hadden eeuwen geleden mensen aan weerszijden van een rivier zelden tot nooit contact met elkaar. Binnen een 'gesloten' gebied waren mensen veelal gelijkgestemd en religie speelde daarbij een sterke rol. Vanuit diezelfde achtergrond ontmoetten mensen elkaar in de kerk, op school, bij verenigingen en gezamenlijke activiteiten en festiviteiten. Er was een hechte sociale structuur en gemeenschapszin.

Verbetering van de infrastructuur (zoals aanleg van wegen en bruggen, en meer recent de digitale snelweg), van transportmiddelen (zoals ontwikkeling van fietsen, bromfietsen, motoren en auto's), en van communicatiemiddelen (zoals

Voorzieningen in Aarlanderveen (globaal beeld voorjaar 2012)

Food en Horeca

Café 't Oude Reghthuis
Partycentrum Studio Oosterman
Gastenverblijf Hoeve Suydeinde
Logeerboerderij Van Veen

Onderwijs en kinderopvang

Basisschool De Viergang
Peuterspeelzaal Nijntje
KDV en BSO De Molenkiek

Religie

Christelijk Gereformeerde kerk
Hervormde kerk
Rooms Katholieke kerk

Zorg

Huisartsenpraktijk

Verzorging

Kapsalon Babs
Kapsalon Connie's Hair-Do

Verenigingen en Stichtingen (overig)

Belangen Vereniging Aarlanderveen
Oranjecomité Aarlanderveen

Sport

SV Aarlanderveen
Tennis Club Aarlanderveen TC
Roeivereniging Alphen
Ruitersportvereniging De Ziende

Kunst en Cultuur

Fanfareorkest DSS

telefoon, radio, TV en meer recent internet) zijn de sociale structuren veel minder locatie gebonden. De oorsprong van huidige -fysieke- sociale structuren vinden nog wel hun basis in de eigen leefomgeving. In dit verhaal van Polder Nieuwkoop beschrijven we de locatie gebonden sociale en economische structuren. Daarmee doen we tekort aan heel veel sociale en meer recent economische structuren die jong en oud(eren) in de digitale wereld opbouwen, onderhouden en benutten.

Sociale structuur

Vanuit het verleden zijn inwoners van Polder Nieuwkoop sterk gericht op het dorp Aarlanderveen. Er is dan ook een goede wederzijdse band tussen (de inwoners van) dit dorp en Polder Nieuwkoop. Minder hecht is de relatie van Polder Nieuwkoop met het dorp Nieuwkoop en zeker met 'de grote stad' Alphen aan de Rijn. Er bestaat geen natuurlijke verbinding tussen de stad en het platteland, ondanks dat veel inwoners uit Polder Nieuwkoop zijn aangewezen op en gebruik maken van voorzieningen in Alphen aan de Rijn en in mindere mate in Nieuwkoop met betrekking



Schaalvergroting van en innovatie in de melkveehouderij vraagt nieuwe gebouwen

tot het voortgezet onderwijs en de zorg. En zelfs in 2012 is er nog maar een beperkte relatie tussen inwoners van Alphen aan de Rijn en bewoners / ondernemers in de omliggende polders. Maar bewoners en ondernemers in Polder Nieuwkoop kunnen via diverse activiteiten de sociale en economische structuren met Alphen aan de Rijn, Nieuwkoop en omliggende dorpen onderhouden en uitbouwen. Daarvoor is het wel van belang dat zij een goede analyse doen naar de wensen en behoeften van inwoners van de omliggende dorpen en steden.


Aarlanderveen

Het dorp Aarlanderveen maakt al bijna een eeuw onderdeel uit van gemeente Alphen aan de Rijn en telt circa 1200 inwoners. De Aarlanderveense molenviergang is uniek in de wereld. Het is de enige nog werkende molenviergang die geheel zonder mechanische hulp een polder bemaalt. In vergelijking tot Zwammerdam heeft Aarlanderveen veel minder voorzieningen waardoor de Aarlandervereniers voor vrijwel al hun dagelijkse boodschappen en behoeften zijn aangewezen op andere kernen in de buurt.

Economische structuur

De rundmelkveehouderij is de belangrijkste grondgebonden activiteit in Polder Nieuwkoop. Overigens geldt dat voor het grootste deel van het Groene Hart. Het grondgebruik door de melkveehouderij was en is sterk bepalend voor het huidige en toekomstige cultuurlandschap. Dit cultuurlandschap laat zich lezen door overwegend grasland in lange, relatief smalle kavels met daartussen brede sloten. De huidige melkveehouderij kan redelijk uit de voeten met deze structuren.

De mechanisering van voederwinning en voerverstrekking gaat steeds verder en voor het melken van de koeien worden steeds vaker robots ingezet. Deze ontwikkelingen ondersteunen de al sinds jaar en dag groeiende melkveebedrijven. Door de afschaffing van de melkquotering in 2015 en de hoge gemiddelde leeftijd van melkveehouders, waardoor binnen enkele jaren een relatief groot deel van deze veehouders het bedrijf zal beëindigen, zal het proces van schaalvergroting sterk doorzetten. Het aantal koeien op Nederlandse melkveebedrijven is de afgelopen jaren toegenomen van circa 50 naar meer dan 80 stuks



in 2012. Deze ontwikkeling zet door, waardoor over 15 jaar het aantal melkveebedrijven is gehalveerd en het aantal koeien naar verwachting zal zijn verdubbeld.

De meeste agrarische bedrijven in Polder Nieuwkoop zijn gespecialiseerd in het houden van melkkoeien en het produceren van melk. Slechts in beperkte mate vinden verbredingsactiviteiten plaats zoals recreatie/toerisme, kinderopvang of productie van duurzame energie. Naar verwachting zal deze verbreding ook in de toekomst weinig opgang vinden. Dit geldt ook voor verdieping van het melkveebedrijf door het produceren van boerderijzuivel. De ontwikkeling van de schaalgrootte van de bedrijven zal zeker ook in Polder Nieuwkoop te zien zijn. Op enige termijn leidt dat tot (meer dan) een halvering van het aantal bedrijven, waarbij de resterende bedrijven naar verwachting tot wel 250% willen groeien. Een belangrijke beperking in de bedrijfsontwikkeling wordt gevormd door (beperkingen vanwege) de verkavelingsstructuur.

Naast beperkingen vanwege de verkaveling speelt ook de bodemdaling een rol bij toekomstige ontwikkelingen van de melkveehouderij. Er zijn verschillende maatregelen mogelijk om de bodemdaling te verminderen waaronder een geringere drooglegging of onderwaterdrainage. Een geringere drooglegging van het land, minder dan landbouwkundig optimaal, zal leiden tot een extensiever gebruik van de gronden. Deze ontwikkeling kan boeren prikkelen over te stappen op biologische melkveehouderij om zo hun opbrengsten te verhogen. Investerings in (onderwater)drainage renderen het beste bij een zo intensief mogelijk gebruik van de gronden. En dat is een prikkel tot verdergaande specialisatie en schaalvergroting van melkveebedrijven. Beide ontwikkelingen kunnen plaatsvinden en zullen allebei de bestaande verkavelingsstructuur moeten respecteren. Door die beperking zal de groei van de grondgebonden melkveebedrijven in Polder Nieuwkoop naar verwachting enigszins achterblijven ten opzichte van de landelijke tendensen.

Afsluitend

In Polder Nieuwkoop zijn veel gespecialiseerde melkveebedrijven die de komende jaren ook primair gericht blijven op de productie van melk. Deze bedrijven zullen vergroten en intensiveren of juist extensiveren. In beide gevallen is verbreding een optie, maar die keuze is sterk afhankelijk van de ambities van de betreffende ondernemer.

De dorpen in en om Polder Nieuwkoop bieden een groot aantal voorzieningen die bijdragen aan de sociale en economische structuur van het gehele gebied. Nieuwe initiatieven dienen bestaande activiteiten te verbreden en/of versterken. Deze (economische) activiteiten hebben kans wanneer zij inspelen op de veranderende vraag naar producten en/of diensten. Of als de betreffende ondernemer weet in te spelen op een groep consumenten, bijv. uit Alphen aan de Rijn, die nu deze producten en diensten nog niet in de omliggende dorpen zoekt. Deze ondernemers zullen zich -met hun onderneming- nadrukkelijk moeten onderscheiden van bestaande ondernemingen in Alphen aan de Rijn, Nieuwkoop en andere dorpen.

Bijlagen

1. Proces van totstandkoming kwaliteitgids
2. Literatuurlijst en fotoverantwoording
3. ‘Alphense methode”

Bijlage 1. - Proces van totstandkoming kwaliteitsgids

De kwaliteitsgids is tot stand gekomen in nauw overleg met de gemeente Alphen aan den Rijn. In een reeks van werkateliers werd in het najaar en de winter van 2011 nagedacht over de opzet en bruikbaarheid van de gids. Tijdens deze werkatelier waren aanwezig:

Inge Logtmeijer, Anke van der Leek, Danielle vd Berg, Anthony Nieland en Martijn Koppes (allen Alphen aan den Rijn), Jan Maurits van Linge (Terra Incognita) en Frits van der Schans (CLM Onderzoek & Advies). Bij de eerste workshops waren als adviseurs van de gemeente ook aanwezig: Helmer Wieringa (Land en Co) en Gerard Dekker (Dekker Juridisch Planologisch advies).

Tijdens de ontwikkeling van de kwaliteitsgids is drie maal overleg geweest met bewoners van de polder:

7 september - Inloopmarkt over bestemmingsplan buitengebied. De kwaliteitsgids was hier een van de onderwerpen. Oude Raadhuis Aarlanderveen

22 november - Werkatelier met bewoners uit Polder Nieuwkoop en de Drooggemaakte polder ten westen van Aarlanderveen en de Zuid- en Noordeinderpolder (Danz) rond enkele voorbeeldcases om de gids te testen en aan te scherpen

13 februari - Inspraakavond rond het bestemmingsplan buitengebied waar ook de concept gids ter inspraak lag.

De gids is na afloop van de inspraakperiode in de najaar van 2012 afgerond.

Bijlage 2. - Literatuurlijst en fotoverantwoording

Voor het opstellen van deze gids zijn tal van documenten geraadpleegd. Deze kan de gebruiker van de gids nalezen om meer achtergrondinformatie te verzamelen over Polder Nieuwkoop. Speciaal verwijzen we naar de:

- Inventarisatie Cultuurhistorische objecten in het buitengebied van Aarlanderveen, Landschapsbeheer Zuid-Holland, Waddinxveen, 16 januari 2012.

Deze studie werd in het kader van het bestemmingsplan buitengebied uitgevoerd en is gebruikt in deze gids.

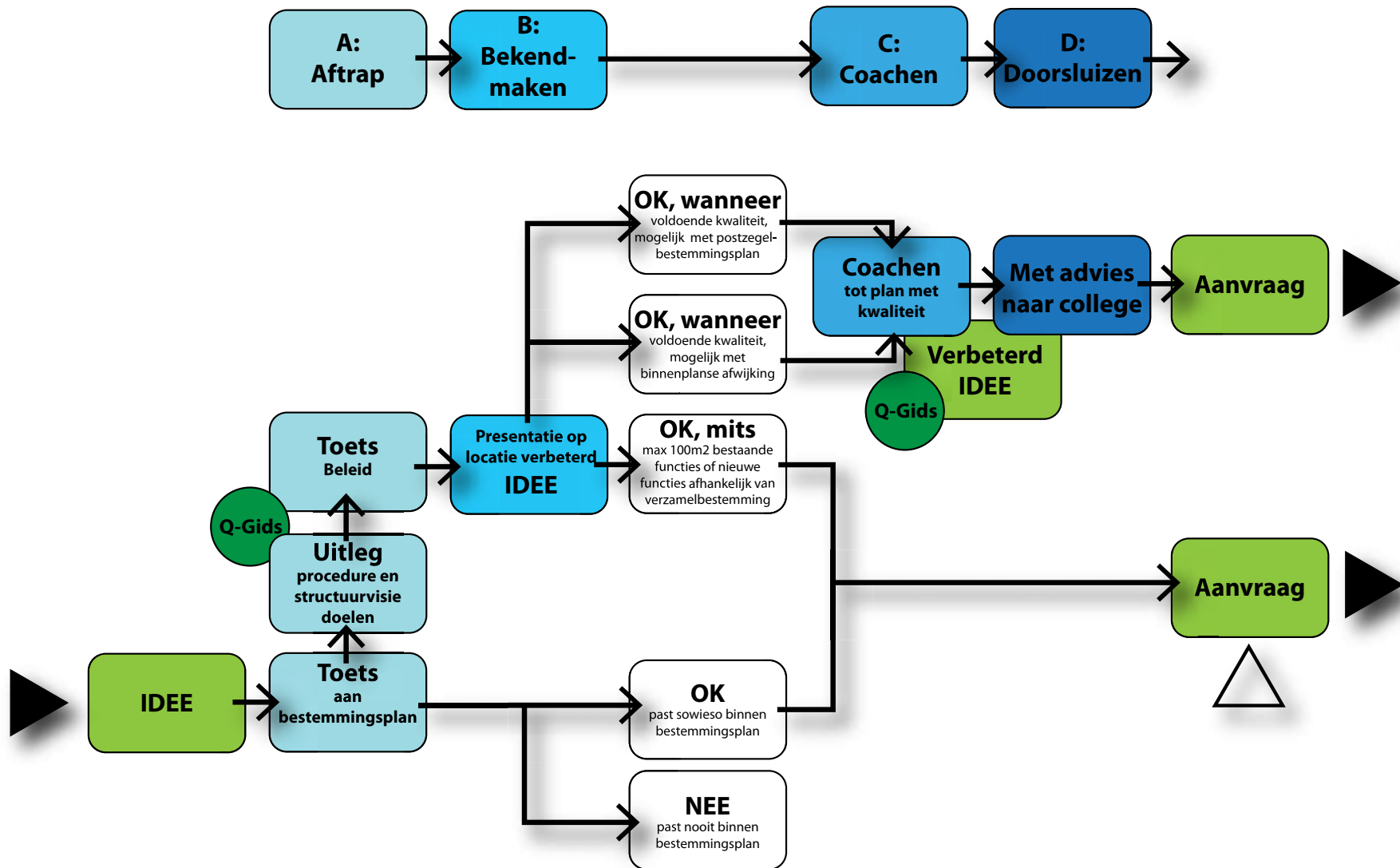
De belangrijkste andere bronnen zijn:

- Structuurvisie Buitengebied Alphen aan den Rijn, deel 1: beleidsnota. Gemeente Alphen aan den Rijn, maart 2008
- Natuurbeheerplan provincie Zuid Holland
- Watergebiedsplan Hooggeemraadschap van Rijnland

De meeste foto's en afbeeldingen in de Kwaliteitsgids Nieuwkoop zijn gemaakt door:

- De gemeente Alphen aan den Rijn
- Terra Incognita
- Fotografen van Shutterstock, waarvoor Terra Incognita de rechten heeft gekocht
- Enkele foto's zijn gemaakt door:
 - Projectbureau Land van Wijk en Wouden
 - Jan van Rijn in opdracht van de gemeente Alphen aan den Rijn
 - Jan Koningen
- Tekeningen op bladzijde 33-34-35 zijn gemaakt door Anthony Nieland - gemeente Alphen aan den Rijn
- Tekeningen op bladzijde 8 en 9 uit de Structuurvisie Buitengebied (2008) zijn gemaakt door bureau Haverdroeze
- Een enkele foto werd van internet gedownload waarbij de fotograaf niet te achterhalen viel.

---- ALPENSE METHODE VOOR KWALITEIT IN HET BUITENGEBIED----



Bijlage 3. - Alpense methode

De gemeente Alphen aan den Rijn ontwikkelde de zogenaamde Alpense methode waarbij een initiatiefnemer in het buitengebied een aantal stappen doorloopt om tot een ontwikkelingsplan met kwaliteit te komen. Het traject met initiatiefnemer kent vijf stappen waarin de casemanager van de gemeente Alphen aan de Rijn een spilfunctie vervult voor de initiatiefnemer:

A. Moment A (Aftrap).

Gesprek waarin het casemanager uitlegt:

1. Positie, rol (van initiatiefnemer, van de gemeente en van de provincie) en procedure (met name ook de doorlooptijd en de kosten van de procedures die uiteindelijk gaan volgen!);
2. Doelen uit de Structuurvisie;
3. Toetsing van eerste idee via interne toets, handhaving en kwaliteitsteam.

B. Moment B (Bedenken of Bekendmaken).

1. Initiatiefnemer overdenkt haar/zijn plan in relatie tot doelen van Structuurvisie en presenteert het mondeling aan gemeente, bij voorkeur op locatie.
2. De casemanager en iemand uit de backoffice (stedenbouwkundige) begeleiden deze fase.
3. Na deze fase neemt de casemanager contact op met de provincie en eventueel kwaliteitsteam en legt voor dat een initiatief gaat spelen.

C. Moment C (Coachen en Controleren).

Uitwerking van het plan, in samenspraak.

1. Afronden van het voldragen plan dat als initiatiefverzoek wordt voorgelegd aan het casemanager.
2. De casemanager behandelt het initiatief op de gebruikelijke wijze, maar de beoordeling in de zin van toetsing aan de structuurvisie vindt niet meer plaats, wel op vakdisciplines. Aan het eind van deze fase zou een go/nogo moment ingelast moeten worden. Ook de provincie kan hier

een definitief oordeel geven.

3. Het go/nogo moment bestaat uit de brief die tegelijkertijd de overeenkomst moet zijn. Er is een standaardbrief met bijlagen beschikbaar.

D. Moment D (Doorsluizen) Besluitvorming.

1. Door en met de initiatiefnemer wordt het plan gereed gemaakt als (bouw)aanvraag; met ruimtelijke onderbouwing.
2. Overeenkomsten worden afgesloten.

E. Moment E (Evaluatie)

1. Dossier wordt overgedragen naar de plantoetsers, die contactpersoon doorkrijgen voor vragen als bouwaanvraag wordt ingediend.
2. Met initiatiefnemer wordt uiteindelijk proces geëvalueerd door casemanager en stedenbouwkundige.

Colofon

De kwaliteitsgids werd opgesteld door

Terra Incognita, stedenbouw en landschapsarchitectuur

Contactpersoon: Jan Maurits van Linge

E: janmaurits@terra-i.nl

A: Rotsoord 13b, 3523 CL Utrecht

T: 030 251 3023

W: www.terra-i.nl

en

CLM, Onderzoek en Advies

Contactpersoon: Frits van der Schans

E: info@clm.nl

A: Postbus 62, 4100 AB Culemborg

T: 0345 470700

W: www.clm.nl



in opdracht van de gemeente Alphen aan den Rijn

Contactpersoon:

Danielle van den Berg

Gemeente Alphen aan den Rijn

Afdeling Ruimtelijke Ordening en Volkshuisvesting

B: Stadhuisplein 1

P: Postbus 13, 2400 AA Alphen aan den Rijn

T: 0172-465 115

E: dvandenberg@alphenaandenrijn.nl

W: www.alphenaandenrijn.nl

22 november 2012 - opgeleverd door Terra Incognita

n.t.b. - vastgesteld door de Raad van gemeente Alphen aan den Rijn



Bijlage 2 Kwaliteitsgids Polder DANZ

Kwaliteitsgids

voor de Drooggemaakte polder ten westen van
Aarlanderveen en de Zuid- en Noordeinderpolder

Schermversie!!!
Dit rapport heeft
een zeer lage
resolutie (VLR -
Very Low
Resolution)
waardoor ze
goed mailbaar
is. Om een
goede print te
krijgen dient u
het rapport in
hoge resolutie te
gebruiken (HR -
High Resolution)!

Weidebouw ontwikkelt
de cultuurhistorisch
waardevolle polder

November 2012



Inhoudsopgave

1.	Inleiding	
1.1	De Alphense Methode	4
1.2	Doel van de Kwaliteitsgids	5
1.3	Relatie met bestemmingsplan en structuurvisie	5
1.4	Kwaliteit	6
1.5	Handleiding voor initiatiefnemers	6
1.6	Uit de Structuurvisie Buitengebied	8
2.	Ambities	10
2.1	Economische ambities	12
2.2	Sociale ambities	14
2.3	Ruimtelijke ambities	16
2.4	Specifieke ambities voor deelgebieden	18
3.	Inspiratie	20
4.	Het verhaal van de polder	32
4.1	Het ontstaan van het veenweidelandschap	33
4.2	Historie van Zuid en Noordeinderpolder	36
4.3	Historie van de Drooggemaaktepolder ten westen van Aarlanderveen	38
4.4	Ruimtelijke kwaliteiten	38
4.5	Sociale en economische structuren	49
	Bijlagen	
1.	Proces van tot standkoming	54
2.	Literatuurlijst en fotoverantwoording	54
3.	De Alphense methode	55
	Colofon	57

• *Ambitie: iets dat je nastreeft voor de toekomst en waar je aan kan bijdragen*

• *Inspiratie: hoe een initiatief kan bijdragen aan de ambities*

• *Het verhaal van de polder: naslagwerk met analyse van kwaliteiten en historie van de polder*

• *De Drooggemaakte polder ten westen van Aarlanderveen en de Zuid- en noordeinderpolder wordt in deze kwaliteitsgids kortweg Polder DANZ genoemd*

In de kwaliteitgids duiden de volgende iconen aan:



Economisch



Sociaal



Ruimtelijk

Voorwoord

Het buitengebied van Alphen aan den Rijn is echt bijzonder. Onze stad ligt midden in het Groene Hart van Nederland. Een groot open gebied, met een hoge landschappelijke waarde te midden van de omringende steden uit de Randstad. Voor het gemeentebestuur was dat in 2008 aanleiding om een visie te ontwikkelen op dit mooie en bijzondere buitengebied, de 'Structuurvisie Buitengebied'.

De volgende stap in het proces is het vertalen van de visie in flexibele bestemmingsplannen voor het buitengebied. In welke mate flexibiliteit mogelijk is, wordt onder andere aangegeven in deze Kwaliteitsgids. De Kwaliteitsgids geeft in woord, in kaarten en in (referentie)beelden een aantal richtlijnen voor de invulling van het Buitengebied. Er is gekozen voor het opsplitsen van het buitengebied in een poldergerichte aanpak, conform de Structuurvisie Buitengebied. Er worden uiteindelijk meerdere Kwaliteitsgidsen gemaakt, één voor elke polder. De Kwaliteitsgids vormt een onderdeel van de bestemmingsplannen voor het buitengebied.

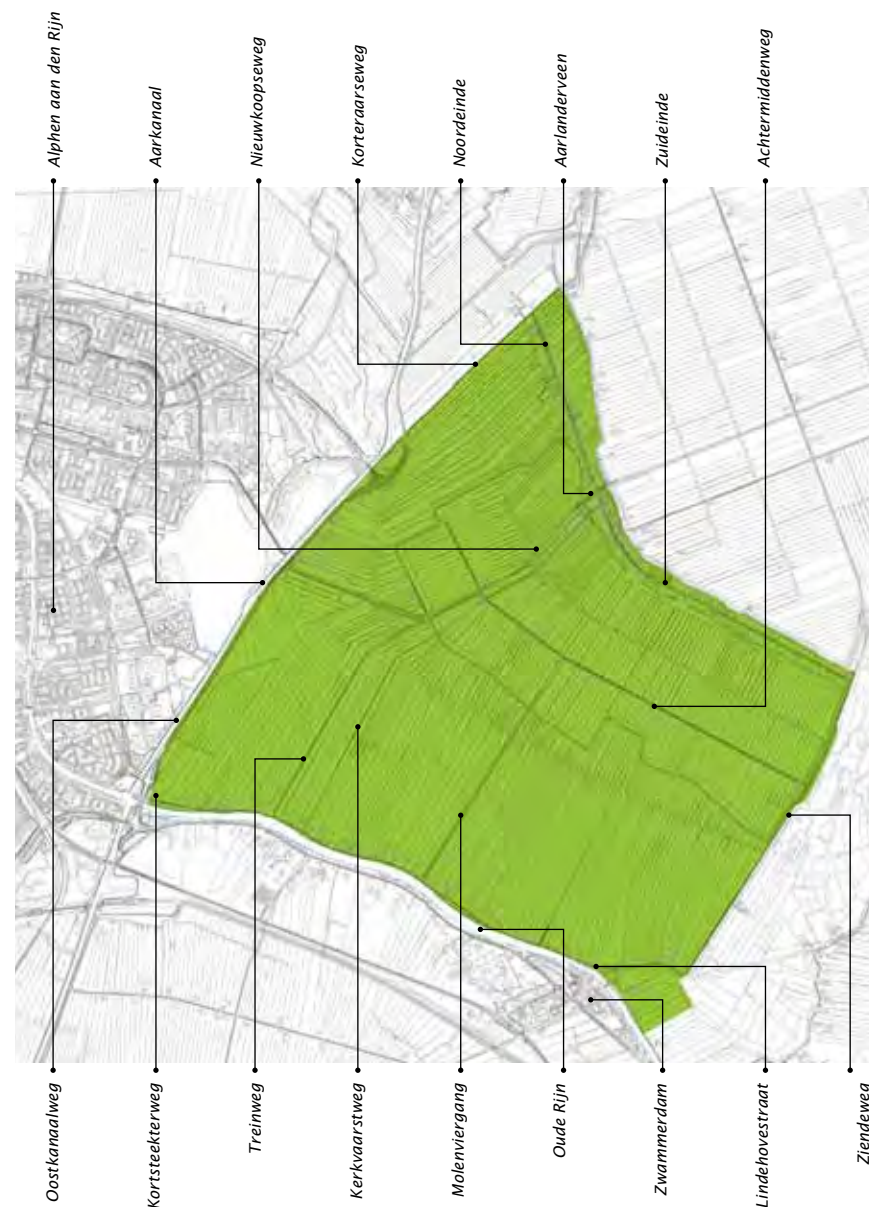
Het belangrijkste doel van de Kwaliteitsgids is het inspireren van initiatiefnemers om bij te dragen aan de doelen die in de Structuurvisie Buitengebied voor elke polder zijn vastgelegd. Deze doelen zijn vertaald in het Bestemmingsplan Buitengebied, als uitgangspunt opgenomen in de Kwaliteitsgids en verder uitgewerkt naar ambities en inspirerende voorbeelden.

Deze Kwaliteitsgids is mede tot stand gekomen dankzij de inbreng van deskundigen, bewoners en belanghebbenden. Zij hebben meegewerkt om de Kwaliteitsgids tot een begrijpelijk document te maken voor beide gebruikers; gemeente en initiatiefnemers. Door uw hulp is deze Kwaliteitsgids een duidelijk en bruikbaar instrument geworden.

Ik wil iedereen die een bijdrage heeft geleverd aan deze Kwaliteitsgids hartelijk danken en vertrouw erop dat hiermee het karakter van ons buitengebied bewaakt, behouden en versterkt wordt.

Wethouder T. Hoekstra

Toponiemen



Inleiding



Op de post-it memo's leest u aanwijzingen voor initiatiefnemers in het landschap

1. Inleiding

1.1 De 'Alphense methode'

Gemeente Alphen aan den Rijn heeft in de Structuurvisie Buitengebied (2008) de contouren voor een ontwikkelingsgericht beleid in het buitengebied vastgelegd. Per polder heeft de gemeente keuzes gemaakt welke kwaliteiten ze wil behouden en/of ontwikkelen. Voor de aansturing en beoordeling van ruimtelijke initiatieven in het buitengebied heeft de gemeente vervolgens de zogenaamde 'Alphense methode' ontwikkeld waarin deze kwaliteitsgids een centrale rol speelt.

Belangrijkste kenmerk van de 'Alphense methode' is dat de gemeente samen met een initiatiefnemer bekijkt hoe het plan van de initiatiefnemer een bijdrage kan leveren aan de vastgestelde doelen en toekomstambities van de polder. Deze kwaliteitsgids zal hen daarbij letterlijk gidsen in dat proces. In bijlage 3 (blz 56) zijn alle stappen van de 'Alphense methode' nader omschreven. Voor alle polders van het buitengebied van Alphen aan den Rijn is een dergelijke gids gemaakt. Deze gids richt zich op de Drooggemaakte polder ten westen van Aarlanderveen en de Zuid- en Noordeindpolder. De polder wordt in deze gids om praktische redenen aangeduid als polder DANZ.

1.2 Doel van de kwaliteitsgids

De kwaliteitsgids is een communicatie-instrument voor burgers en gemeente en richt zich op initiatiefnemers in het buitengebied en ambtenaren die daar als (plan)toetsers werkzaam zijn.

De gids helpt enerzijds initiatiefnemers om een initiatief te ontwikkelen dat een bijdrage levert aan de kwaliteiten en toekomstambities van de polder. Daarbij maakt de gids het traject dat ze daarbij moeten doorlopen met de gemeente inzichtelijk. Anderzijds ondersteunt de gids (plan)toetsers van de gemeente om initiatieven te beoordelen op de bijdrage aan de toekomstambities van de gemeente. Ook helpt de gids hen in het coachingstraject om de initiatiefnemers te inspireren.

De kwaliteitsgids beschrijft daarvoor de toekomstambities van de gemeente voor de polder die afgeleid zijn van de Structuurvisie Buitengebied (2008) op een zo'n concreet mogelijke wijze. In de

gids is vervolgens een reeks voorbeelden opgenomen onder het kopje inspiratie, die laat zien hoe initiatiefnemers een bijdrage kunnen leveren aan de ambities van de polder. Het doel daarvan is om een initiatiefnemer te inspireren zonder volledig te willen zijn.

Voor initiatiefnemers en gemeente is het praktisch dat daarvoor hetzelfde instrument, de kwaliteitsgids, gebruikt wordt. Zo is voor beide partijen duidelijk waarmee gewerkt wordt om de kwaliteit te vergroten respectievelijk te toetsen.

In paragraaf 1.4 is een korte handleiding opgenomen voor gebruik van de kwaliteitsgids door initiatiefnemers.

1.3 Relatie met de structuurvisie en het bestemmingsplan

In 2008 is de Structuurvisie Buitengebied voor de gemeente Alphen aan den Rijn vastgesteld. Dit vormt de basis voor het beleid van het buitengebied. De keuzes uit deze visie zijn 1 op 1 overgenomen in deze kwaliteitsgids in paragraaf 1.6. In deze kwaliteitsgids is het beleid uitgewerkt zodat het praktisch, bruikbaar en inspirerend wordt voor nieuwe, toekomstige initiatieven.

Op basis van de structuurvisie is het bestemmingsplan buitengebied voor Polder DANZ opgesteld. In het bestemmingsplan zijn de huidige functies en het gebruik van de polder vastgelegd met een beperkte vrije ontwikkelingsruimte. Wijzigingen ten opzichte van huidige functies en gebruik zijn alleen mogelijk wanneer zij bijdragen aan de toekomstambities en de kwaliteiten van de polder. Het bestemmingsplan verwijst daarvoor naar deze kwaliteitsgids die de ambities en kwaliteiten uiteenzet, uitlegt en onderbouwt.

Wanneer het initiatief in voldoende mate bijdraagt aan de toekomstambities van de polder kan het mogelijk gemaakt worden. Heeft het initiatief niet voldoende kwaliteit dan zal het worden afgekeurd (zie bijlage 3 waarin alle stappen zijn omschreven).

Oftewel samenvattend:

- De gemeente heeft een ambitie met de polder (die u kunt lezen in deze gids).
- Een initiatiefnemer kan daar invulling aan geven (en zich daarvoor laten inspireren door deze gids).
- De gemeente coacht een initiatiefnemer daarbij.
- Heeft het voldoende kwaliteit? Dan maakt de gemeente het initiatief mogelijk!

Visie op kwaliteit- drie categorieën:

Ruimtelijke kwaliteiten

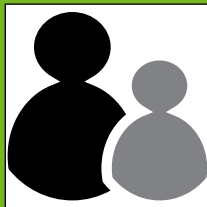
- Water en aardkunde
Bodem/geomorfologie
Water
- Ecologie
Flora
Fauna
Functionele biodiversiteit
- Landschap
Structuur
Historische geografie
Landschapselementen
Zichtlijnen
Karakter

Sociale kwaliteiten

- Verantwoordelijkheid
Continuïteit, binding
Organiseren van samenhang
- Cultuurhistorie
Leesbaarheid van het landschap en herkenbare geschiedenis
Eigenheid
Archeologie, historische bouwkunde
- Belevingswaarde
Schoonheid, plezier, genot
Toegankelijkheid
Afwisseling
Contrast met de stad
- Leefbaarheid/welzijn
Veiligheid
Sociale cohesie

Economische kwaliteiten

- Werkgelegenheid
Lokale arbeid
Relatie arbeid en sociaal
- Vestigingsfactoren
Voor wonen, werken en recreatie
Imago
Infrastructuur en bereikbaarheid
- Rendement gebruik
Kosten-baten, marktwaarde grond en product
Ondernemerschap
Groene diensten en verevening



1.4 Kwaliteit

Kwaliteit is een complex begrip. In de gids wordt niet slechts de kwaliteit van het zichtbare landschap bedoeld. Voor een kwalitatief hoogwaardige polder wordt steeds ingegaan op drie categorieën:

- Economische kwaliteit
- Sociale kwaliteit
- Ruimtelijke kwaliteit

Het samenspel van deze kwaliteiten zorgt voor een polder met toekomstwaarde. Ze vormen de rode draad in de gids en zijn verbeeld met drie iconen. Om de drie categorieën nader handen en voeten te geven zijn ze uitgewerkt in verschillende thema's volgens het schema hiernaast (uit de Structuurvisie Buitengebied 2008):

1.5 Handleiding voor initiatiefnemers

De gids zal initiatiefnemers letterlijk gidsen in het planproces met als streven bij te dragen aan de ambities van de polder door, indien nodig, de kwaliteit van een initiatief te vergroten. Bij het gebruik van de gids start u bij de ambities.

A: De ambities

Hier zijn de toekomstambities van de gemeente voor de polder omschreven. Aan welke ambities kan uw initiatief een bijdrage leveren? De ambities zijn onderverdeeld in economische, sociale en ruimtelijke ambities. Voor enkele deelgebieden zijn specifieke ambities geformuleerd. Hieraan kan uw initiatief een bijdrage leveren, maar dat hoeft niet. Uw initiatief wordt kansrijker wanneer in elke categorie er minstens één ambitie is waaraan het initiatief bijdraagt. Een bijdrage aan alle 12 ambities is niet nodig. Levert het initiatief aan geen enkele ambitie een bijdrage? Dan is het geen kansrijk initiatief.

B: Inspiratie

In het hoofdstuk inspiratie wordt aan de hand van voorbeelden getoond hoe een bijdrage geleverd kan worden aan de ambities. Het is bedoeld om initiatiefnemers op het goede spoor te zetten.

Initiatiefnemers worden uitgedaagd om zelf verder te werken op basis van de gegeven inspiratie. De inspiratievoorbeelden geven dan ook geen volledige weergave van de mogelijkheden.

C: Het verhaal van de polder

De gids sluit af met het verhaal van de polder. Hierin wordt de achtergrondinformatie en de onderbouwing van de ambities en inspiratie van de polder uiteengezet. Dit hoofdstuk kan daarom gelezen worden als naslagwerk en gebruikt worden om initiatieven te onderbouwen.

Voorbeeld

Een initiatiefnemer wil een deel van zijn eigen oogst verkopen op zijn erf als nevenactiviteit.

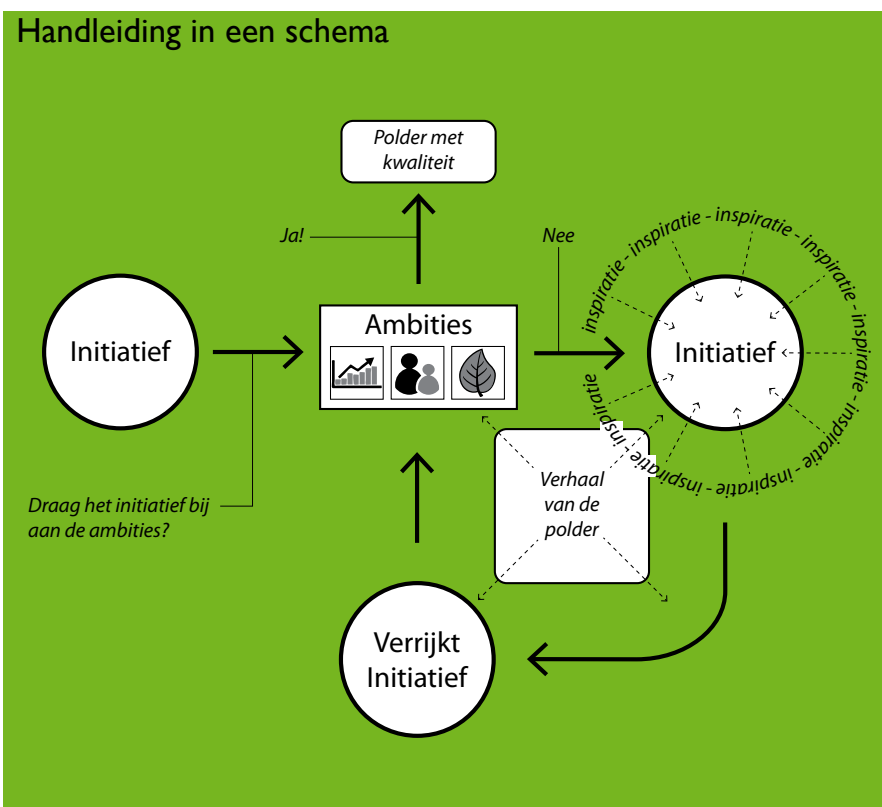
Daarmee kan hij een bijdrage leveren aan de volgende ambities van de polder:

- Er blijft een inkomen te verdienen uit grondgebonden weidebouw en verbrede activiteiten (economische hoofdambitie);
- Hij vindt geen aansluiting bij de sociale en ruimtelijke ambities.

Na het lezen van de ambities verbreedt hij zijn initiatief. Zijn verkooppunt wordt ook een rustplaats langs de fietsroute waar hij met een bord informatie geeft over het landschap. Ook stelt hij zijn stal open voor bezoekers (skybox). Informatie over het ontstaan van de polder vindt hij in het verhaal van de polder. Een van zijn oude karakteristieke schuren knapt hij op als verkooppunt in plaats van deze af te breken zoals hij aanvankelijk van plan was. Hij versterkt zijn erfbeplanting met gebiedseigen soorten om zo een prettig verblijfsklimaat voor recreanten te creëren.

De initiatiefnemer heeft nu zijn initiatief verbreed en levert ook een bijdrage aan de ambities uit verschillende categorieën:

- Bewoners van de polder zijn zich bewust van de unieke cultuurhistorische waarden en behouden deze door ontwikkeling (sociale ambitie 1).
- De cultuurhistorie blijft goed afleesbaar aan het landschap (ruimtelijke hoofdambitie 1).



1.6 Uit de Structuurvisie Buitengebied:

De structuurvisie vormt inhoudelijk de basis voor de kwaliteitsgids. In deze kwaliteitsgids is de visie uitgewerkt. Voor de volledigheid is de visie voor de Drooggemaakte polder ten westen van Aarlanderveen en de Zuid- en Noordeinderpolder hier integraal overgenomen.

Keuze: Economische ontwikkeling van en voor de weidebouw

Een rendabel gebruik van de graslanden is de beste garantie van het behoud van het typische open veenweidelandschap met de unieke molenviergang. In plaats van een strook begrensde natuur wordt gezocht naar een gebiedsdekkende verhoging van natuurwaarden door middel van (agrarisch) landschapsbeheer en uitbreiding van recreatief medegebruik. Gewenste kwaliteiten van dit gebied zijn:

Economie

- Een economisch rendabel gebruik van grasland is drager van dit landschap. Daarom onderscheiden we de volgende economische activiteiten als kwaliteiten van dit gebied: weidebouw en melkveehouderij, bedrijvigheid ten dienste van weidebouw en melkveehouderij, en bedrijvigheid in 'groen' medegebruik van graslanden voor (dag- en verblijfs)recreatie en voor welzijn/zorg/gezondheid.
- Bedrijvigheid is gericht op continuïteit en duurzaamheid.

Sociaal

- Initiatieven bouwen voort op de geschiedenis van het gebied en de plek. Bedrijfsmissies ondersteunen de waarde van de plek en benutten deze.
- Bewoners beschouwen de polders en de weilanden als natuur. Agrariërs verenigd in de agrarische natuurvereniging willen de verantwoordelijkheid dragen om gezamenlijk het landschap en de poldernatuur op een duurzame manier te beheren.
- Rustgebied.



Ruimtelijk

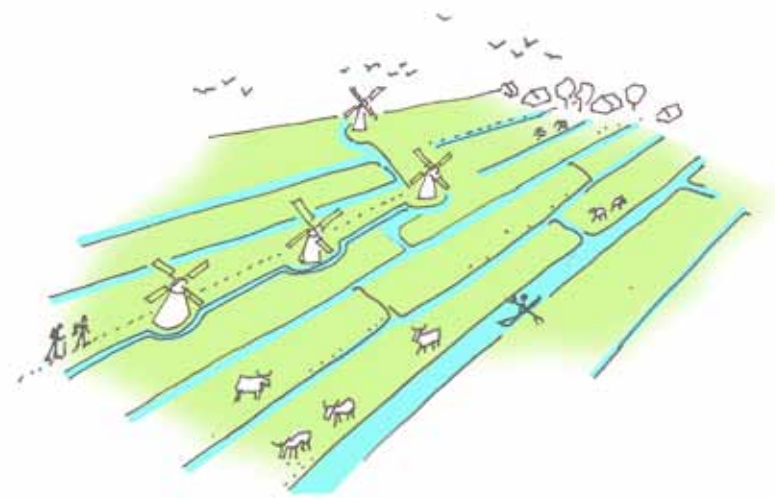
- De Molenviergang is een identiteitsdrager van het gebied en uniek in de wereld. Deze viergang en het functioneren van de molens worden in alles gerespecteerd en gekoesterd (nr. 1 op de kaart).
- De polder is een grote, open landschappelijke eenheid met zicht op bebouwde randen (Alphen aan den Rijn, Aarlanderveen, Oude Rijn) of op cultuurlandschap in de omtrek (Meije, Nieuwkoopse Plassen). De kavels zijn smal en lang en gescheiden door smalle sloten. Opgaande beplanting komt nauwelijks voor, ook niet aan de randen. De grens met de Nieuwkoopse Plassen blijft vrij van beplanting. De openheid is het gevolg van de weidebouw: nieuwe/natuurlijke opgaande beplanting is hier niet bedoeld (2).
- De graslanden kennen hoge natuurwaarden van sloten, slootoevers en graslanden, zowel waarden voor flora als weidevogels (zoals Grutto, Zwarte Stern). De waarde is het gevolg van medewerking door agrarische bedrijven aan beheer van sloten, slootoevers en graslanden voor doelstellingen als biodiversiteit.
- Cultuurhistorische bebouwing in lint langs de Oude Rijn en in het dorp Aarlanderveen (3).
- Bebouwing is op de schaal van de polder over het algemeen kleinschalig en heeft een fijne korrel. Behalve in de dorpskern van Aarlanderveen is de bebouwing niet aaneengesloten maar zijn het allemaal losstaande gebouwen, gegroepeerd langs de Kortsteekterweg of langs het Noordeinde, Dorpsstraat en Zuideinde. Door de ruimte tussen de gebouwen zijn er (zicht) relaties tussen de linten en de open polder (4).

Aanvullende gewenste kwaliteiten zijn:

- Ruimte op bestaande erven voor lokaal ondernemerschap die een bijdrage levert aan bovengenoemde kwaliteiten.
- Passende oplossingen voor landbouw-, vracht- of recreatief verkeer ten behoeve van bovengenoemd ondernemerschap die bijdragen aan een juiste verkeersafwikkeling.
- Recreatieve toegankelijkheid.
- Veiligheid voor langzaam verkeer.
- Aanvullende natuuropgaven realiseren: natuur(bouw) op erven; bijdrage aan natuureducatie (passieve uitleg of actief gidsen).

- Afwikkeling autoverkeer vindt steeds plaats richting Nieuwkoopseweg en Oostkanaalweg. Hoe verder activiteiten van deze wegen zijn verwijderd, des te meer de activiteit verkeersluw voor auto's zal moeten zijn of alternatieven zal moeten aandragen. Verkeersafwikkeling via Zierendeweg wordt ontmoedigd. Verkeerscirculatie wordt vermeden.

Tekst en afbeeldingen zijn letterlijk overgenomen uit: Structuurvisie Buitengebied Alphen aan den Rijn, Deel 1: Beleidsnota, maart 2008.



Ambities

**Polder DANZ:
Weidebouw ontwikkelt
de cultuurhistorisch
waardevolle polder**



2. Ambities

Polder DANZ: Weidebouw ontwikkelt de cultuurhistorisch waardevolle polder

Polder DANZ ademt cultuurhistorie uit. Diverse ontwikkelingsstadia van het historische veenweidenlandschap zijn aan deze polder af te lezen. De toekomst van de polder is een levend landschap waarin behoud van de landschappelijke waarden door ontwikkeling, het credo is.

Weidebouw is de drager van de cultuurhistorie en de openheid, en is een vitale economische drager met perspectief voor een mooie toekomst. De ligging van de polder direct naast de stad Alphen aan den Rijn maakt haar bovendien tot een geliefd gebied. Polderbewoners spelen daar op in met tal van verbrede activiteiten. Belangrijk is dat zij ook in de toekomst de cultuurhistorie blijven respecteren en dat de activiteiten een relatie behouden met het agrarische landschap.

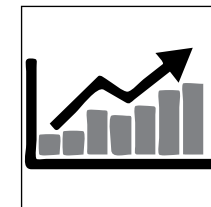
Polder DANZ is de grootste landschappelijke eenheid in het buitengebied van Alphen aan den Rijn. Naast de openheid van de polder die onderverdeeld kan worden in een hoog (niet ontveend) en een laag (wel ontveend) gelegen gebied zijn de bebouwingslinten kenmerkend. Behoud en ontwikkeling van de eigenheid van de vaak cultuurhistorische linten is belangrijk. Deze linten krijgen daarom een eigen plaats in de kwaliteitsgids (blz 18-19).

Voor Polder DANZ zijn drie ambities geformuleerd die aangeven hoe de polder zich in grote lijnen in de toekomst kan ontwikkelen:

De essentie van de polder in een zin: Weidebouw ontwikkelt de cultuurhistorisch waardevolle polder

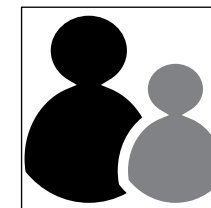
Economische ambitie:

Er blijft een inkomen te verdienen uit grondgebonden weidebouw en verbrede activiteiten



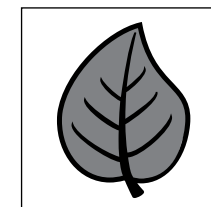
Sociale ambitie:

De bewoners van de polder houden gezamenlijk de basisvoorzieningen in stand

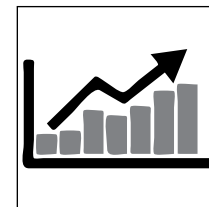


Ruimtelijke ambitie:

De cultuurhistorie blijft afleesbaar aan het landschap



Op de volgende bladzijden zijn de ambities uitgediept en toegelicht.



2.1 Economische ambities voor Polder DANZ

Economische hoofdambitie:

Er blijft een inkomen te verdienen uit grondgebonden weidebouw en verbrede activiteiten

Belangrijke economische dragers voor polder DANZ zijn agrarische (familie)bedrijven, gespecialiseerd in melkveehouderij en vaak verbreed met andere activiteiten. Ook bedrijvigheid ten dienste van dit grondgebruik vormt een economische drager.

Ondernemers blijven ook in de toekomst kansen zien om inkomsten te genereren met activiteiten, die passen bij het agrarische karakter en bij de cultuurhistorie van polder DANZ. Daarmee realiseren deze ondernemers met de werkzaamheden van hun bedrijf, een inkomen voor het gezin.



Economische ambitie 1

Grondgebonden veehouderij behoudt de openheid van de polder

Polder DANZ is een open landschap met overwegend grasland waarop in de zomer koeien en andere dieren grazen. De grondgebonden melkveehouderij en bedrijvigheid ten dienste daarvan vormen nu en in de toekomst een belangrijke economische basis voor deze polder. Het huidige en gewenste grondgebruik biedt zo ook kansen voor verbreding. De aan het huidige grondgebruik gerelateerde activiteiten ondersteunen, en waar mogelijk versterken, het open cultuurhistorisch rijke landschap.



Aan welke economische ambitie kan uw initiatief bijdragen?

Economische ambitie 2

Recreatie-activiteiten ontwikkelen de polder

Met recreatie-activiteiten kunnen ondernemers een bedrijf of nevenactiviteit ontwikkelen. Deze activiteiten zijn alleen mogelijk wanneer zij de karakteristiek van het (agraris) landschap versterken. Er zijn goede mogelijkheden voor recreatie, zowel dag- als verblijfsrecreatie, en voor activiteiten met betrekking tot zorg, welzijn en gezondheid. De mogelijkheden voor verbreding zijn overigens wel verschillend binnen polder DANZ. Voor de Kortsteekterweg en de Lindenhovestraat gelden specifieke ontwikkelingsmogelijkheden welke staan beschreven in paragraaf 4.2 (specifieke ambities voor deelgebieden pagina 18 en 19).



Economische ambitie 3

Ondernemers participeren op de (beperking van) ontwikkelingsruimte

De vestigingslocatie en daarmee samenhangend de ontwikkelingsruimte en de verkeersontsluiting is voor alle bedrijven van groot belang. Dit geldt niet alleen bij agrarische activiteiten maar ook bij de nevenactiviteiten, zeker wanneer deze verkeer aan trekken. Ondernemers zijn zich (in de toekomst) beter bewust van de mogelijkheden die hun locatie biedt. Bij de doorontwikkeling van het bedrijf anticiperen zij op de huidige ontsluiting en de toekomstige verkeersstromen.





2.2 Sociale ambities voor Polder DANZ

Sociale Hoofdambitie

De bewoners van de polder houden gezamenlijk de basisvoorzieningen in stand

De bewoners van de polder gedragen zich als goede burens van elkaar en als goede burens van de dorpen Aarlanderveen en Zwammerdam. Samen houden ze de sociale voorzieningen van de twee kleine dorpen in stand als basis van een levendige gemeenschap. Plaatselijke bedrijvigheid speelt een belangrijke rol voor de leefbaarheid in de linten en dorpen. De ambitie is dan ook deze bedrijvigheid zo veel mogelijk te behouden. In de zoektocht naar werknemers zijn agrariërs en andere ondernemers gericht op mensen die in de directe omgeving van polder DANZ wonen.



Sociale Ambitie 1.

Bewoners van de polder zijn zich bewust van de unieke cultuurhistorische waarden en behouden deze door ontwikkeling

Agrariërs en andere bewoners (al dan niet verenigd in een agrarische natuurvereniging) dragen zorg voor een duurzaam beheer van de cultuurhistorische, landschappelijke en natuurlijke rijkdommen van de polder. Het behouden en waar mogelijk versterken van bestaande waarden staat centraal. De ambitie voor de Polder DANZ is dat nieuwe initiatieven voortbouwen op de geschiedenis van de betreffende locatie. Zo wordt de eigenheid van de polder en de linten niet alleen bewaard maar ook ontwikkeld en beleefbaar gemaakt.



Aan welke sociale ambitie kan uw initiatief bijdragen?

Sociale ambitie 2.

Door behoud en ontwikkeling van het recreatief netwerk wordt de polder nog beter beleefbaar

Polder DANZ heeft een redelijk tot goed functionerend recreatief netwerk voor o.a. fietsers, wandelaars en kano's. Ook in de toekomst blijven er ambities om dit netwerk uit te bouwen en aan te vullen met nieuwe recreatieve doelen. Het vergroten van de belevingsmogelijkheden zal ook de waardering voor de polder vergroten en geeft bovendien een economische impuls aan recreatieve activiteiten. Specifieke aandacht gaat uit naar de beleving van het open landschap, de poldernatuur en de weidebouw met melkvee. Belangrijk is te sturen op een goede balans tussen het ontwikkelen van recreatieve activiteiten en behoud van de rust en natuurwaarden.



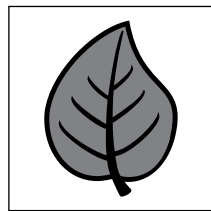
Sociale ambitie 3.

Alle wegen in de polder zijn veilig voor snel- en langzaam verkeer

In de toekomst zijn alle wegen veilig voor snel- en langzaam verkeer, en dus voor fietsende scholieren en recreanten, voor bewoners en bezoekers, voor auto's, vrachtauto's en landbouwverkeer. De intensiteit van het gemotoriseerde verkeer zal afnemen, met uitzondering van de doorgaande Nieuwkoopse- en Oostkanaalweg. De verkeersoverlast van landbouwvoertuigen op smalle wegen in Aarlanderveen wordt aangepakt.

Maatregelen om het verkeer veiliger te maken zijn in veel gevallen gebaseerd op projecten in de openbare ruimte. Particulieren kunnen bijdragen door bijvoorbeeld hun activiteiten met verkeersaantrekkende werking af te stemmen op de capaciteit van de infrastructuur. Ook is het goed en overzichtelijk inrichten van particuliere inritten van groot belang.





2.3. Ruimtelijke ambities voor Polder DANZ

Ruimtelijke hoofdambitie

De cultuurhistorie blijft goed afleesbaar aan het landschap

Polder DANZ heeft veel cultuurhistorische waarden die je vindt in de bebouwing van de linten, de verkavelingsstructuur, de steilrand tussen het uitgeveende en niet uitgeveende deel van de polder en natuurlijk de Molenviergang. De ambitie is om de cultuurhistorie, het verhaal van de ontstaansgeschiedenis van polder DANZ, nog beter afleesbaar te maken in het landschap. Nieuwe initiatieven gaan niet alleen met respect met deze waarden om maar maken ze ook zichtbaar en dragen hun steentje bij, bijvoorbeeld door informatievoorziening en voorlichting.



Ruimtelijke ambitie 1:

De openheid wordt rijker en gevarieerder

Openheid en lange zichtlijnen zijn belangrijke kernwaarden van de polder. De ambitie is om de openheid rijker en gevarieerder te maken door bijvoorbeeld agrarisch natuurbeheer waarbij bloeiende graslanden en rijke slootbermen zullen ontstaan. Particuliere initiatieven zullen op verschillende creatieve manieren bijdragen aan het verrijken van de openheid. Belangrijk is dat cultuurhistorische landschappelijke eenheden daarbij herkenbaar blijven. De beleving van de rijke openheid wordt bovendien versterkt door zichtlijnen te benoemen (beleid) en recreatief te ontsluiten. Koeien die veelvuldig in de wei staan, leveren in de zomer een belangrijke bijdrage aan het rijke, gevarieerde open landschap.



Aan welke ruimtelijke ambitie kan uw initiatief bijdragen?

Ruimtelijke ambitie 2:

De eenheid en eigenheid van de linten wordt versterkt

De bebouwingslinten vormen belangrijke dragers in de open polder. Zowel wonen, bedrijvigheid als recreatie zijn geconcentreerd in de linten. Ook zijn de linten de belangrijkste belevingsassen. De ambitie is om eenheid en eigenheid van de linten te behouden en te versterken zodat elk lint zijn eigen herkenbare signatuur krijgt. Belangrijk daarbij is de kleinschaligheid van de bebouwing en verkaveling, de verzorgde erven en de doorzichten naar het open landschap. Gebouwen in de linten vertonen samenhang in kleur, hoogte, detaillering, materiaalgebruik en erfbeplanting.

Voor de belangrijkste linten worden specifieke ambities geformuleerd op bladzijde 18 en 19. In het verhaal van de polder wordt de karakteristiek van de linten beschreven (blz 36 e.v.).



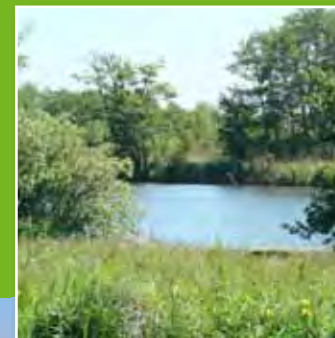
Ruimtelijke ambitie 3:

De natuurwaarden van de polder worden vergroot

Natuurwaarden van Polder DANZ blijven behouden en worden waar mogelijk verder uitgebouwd. Een belangrijke natuurwaarde van de graslanden is de functie als broed- en foerageergebied voor weidevogels. De aanleg van natuurvriendelijke oevers en specifieke maatregelen op het erf verbetert de waterkwaliteit en heeft zo een positieve invloed op flora en fauna. Bovendien zal dat de biodiversiteit vergroten.

Naast weidenatuur is er aandacht voor aansluiting op ecologische netwerken die een ander natuurtype kunnen vragen.

Door aanleg van wandelpaden, fietsroutes en activiteiten met betrekking tot natuureducatie kan de beleving van natuurwaarden in de toekomst toenemen.



2.4 Specifieke ambities voor deelgebieden

Ambitie voor deelgebied Aarlanderveen

De overlast door agrarisch verkeer wordt aangepakt

De verbondenheid van Aarlanderveen met de agrarische bedrijvigheid in het buitengebied is van grote waarde. De steeds grotere tractoren en landbouwmachines vormen een risico voor verkeersoverlast en -onveilige situaties. Nieuwe verkeersaantrekkende activiteiten worden ontwikkeld op die locaties waarbij niet veel meer verkeersbewegingen door de kern noodzakelijk zijn.

Optimaliseren tot een gaaf historisch lint met (zicht) relaties met het omliggende landschap

De cultuurhistorische waarde van het bebouwingslint van Aarlanderveen is hoog. Ontwikkelingen in de toekomst respecteren de waarde en versterken deze waar mogelijk. Dat kan door gebouwen of objecten die uit de toon vallen te saneren en bij nieuwbouw gebruik te maken van karakteristieken van het lint (zie verhaal van de polder blz.36). De sterke visuele relatie tussen Aarlanderveen en het landschap is kenmerkend. In de toekomst worden doorzichten op het landschap behouden en zo mogelijk versterkt. Verdichting van het lint is derhalve niet wenselijk.



Ambitie voor deelgebied Kortsteekterweg en Lindenhovestraat

Agrarische bedrijfsvoering breidt uit op/achter erven

De agrarische bedrijven in het lint vormen een belangrijke economische en ruimtelijke waarde. De bedrijven krijgen daarom ook de ruimte die nodig is om te groeien voor continuïteit van de bedrijfsvoering. Hiervoor zijn bestaande bedrijfslocaties beschikbaar. Uitbreiding wordt altijd geconcentreerd, achter bestaande bebouwing en met behoud van doorzichten op het landschap ontwikkeld.

Het lint behoudt zijn openheid en ontwikkelt haar cultuurhistorische waarden

Het lint wordt gekenmerkt door enkele ensembles van bebouwing met hoge cultuurhistorische waarde. Nieuwe gebouwen zoeken in stijlkenmerken en kleinschaligheid aansluiting hierbij. Zo ontstaat een harmonieus lint. De ensembles liggen op relatief grote afstand van elkaar. Dit ritme is een kwaliteit en zorgt voor vrij zicht op het landschap. Het lint moet om die reden zo min mogelijk verdicht worden.



In welk deelgebied ligt uw initiatief? Kan het bijdragen aan de specifieke ambitie?

Het lint gaat een belangrijk rol spelen in het recreatief netwerk

Van origine was de Oude Rijn de hoofdtransportas voor mensen en goederen. Het jaagpad getuigt hiervan. Het jaagpad kan in de toekomst een nieuwe betekenis krijgen als recreatieroute. Zo wordt het lint een belangrijke schakel in het recreatieve netwerk.

Niet agrarische bedrijven versterken het agrarisch landschap

Aan de Kortsteekterweg en de Lindenhovestraat bevinden zich relatief veel bedrijven zonder agrarische functie. Wanneer er sprake is van een functieverandering of wijziging van invulling van een van deze bedrijven is het de ambitie dat het bedrijf op een of andere wijze een bijdrage gaat leveren aan het agrarisch landschap. Dat kan bijvoorbeeld door inrichting van het erf met karakteristieke beplanting.

Ambitie voor deelgebied Glastuinbouwcluster, hoek Oostkanaalweg en Nieuwkoopseweg

Een nieuwe publiekspoort op de polder

Met de ligging aan de uitvalswegen van Alphen aan den Rijn heeft dit driehoekige stukje polder de potentie om uit te groeien tot een recreatieve poort tot het landschap. Een



mogelijke nieuwe langzaamverkeersverbinding over het Aarkanaal versterkt deze potentie. De ontwikkelingsrichting kan ingevuld worden van een eenvoudig informatiebord tot een recreatief transferium voor wandelaars, fietsers, kanoërs, ruiters, skeelers etc. met horeca. Particulier initiatief speelt daarbij een centrale rol. Ambitie is de gebiedspoorten in Alphen verder aan te vullen met functies als educatie, leisure, sport en stadslandbouw.

Ontwikkeling van een uniek kassengebied voor 'groene productie'

De bestaande kassen en weiden, die in structuur de polderverkaveling volgen bepalen de identiteit van dit gebied. Om de ondernemers continuïteit te bieden mogen de kassen uitbreiden mits de kavelstructuur wordt gevolgd en (enkele) zichtlijnen op het open landschap blijven bestaan. De ondernemers richten zich op 'groene productie' (van tuinder tot tuinentrum).

Dat zorgt voor een uniek kassengebied dat zich verder kan versterken door in te spelen op de recreatieve potenties en kwaliteiten van de hele polder DANZ en de relatie tussen recreatie en voedselproductie.






Inspiratie voor Polder DANZ



3. Inspiratie voor Polder DANZ

In het vorige hoofdstuk werden de ambities uiteengezet. Wanneer een initiatief een bijdrage kan leveren aan enkele ambities, bij voorkeur uit verschillende categorieën (economie, sociaal en ruimtelijk), is het een kansrijk initiatief. Dit hoofdstuk is bedoeld om deze kansrijke initiatieven te ondersteunen met inspirerende voorbeelden. Het is onmogelijk om alle denkbare mogelijkheden op te sommen. Dit hoofdstuk streeft dan ook geen volledigheid na, maar is bedoeld om initiatiefnemers op het goede spoor te zetten om invulling te geven aan een initiatief. Er is getracht 'de inspiratie' zo concreet mogelijk te formuleren en te illustreren met voorbeelden en referenties.

De iconen verwijzen naar de drie categorieën waarin de ambities zijn ingedeeld en waaraan het voorbeeld een bijdrage kan leveren:

- Economische ambities 
- Sociale ambities 
- Ruimtelijke ambities 

Er zijn 18 inspiratiepunten geformuleerd. Het is aan de initiatiefnemer om te kiezen welke voor hem of haar bruikbaar zijn.

1.	Richt grondgebruik op melkveehouderij met koeien in de wei		
2.	Ondersteun agrarische productie met nevenactiviteiten		
3.	Bied recreatie-activiteiten aan die passen in het agrarisch landschap		 
4.	Word werkgever of maak gebruik van vrijwilligers		
5.	Geef voormalige (karakteristieke) agrarische bedrijfsruimte een nieuwe functie		 
6.	Draag bij aan verkeersveiligheid		
7.	Laat de (cultuur)historie zien		 
8.	Geef informatie over het landschap en de omgeving		 
9.	Draag bij aan (agrarische) natuur en beheer het landschap		 
10.	Zorg voor een mozaïek in het graslandbeheer		
11.	Maak een schakel in een ommetje		
12.	Zoek publieke samenwerkingsverbanden bij initiatieven		
13.	Versterk de kwaliteit van het lint met inrichting van het erf		
14.	Maak contrast tussen polder en erf		
15.	Bouw in polderstijl, gebiedseigen kleuren en materialen		 
16.	Ruim op wat lelijk is		
17.	Behoud en ontwikkel plaatselijke bedrijvigheid		
18.	Bouw in een karakteristiek ensemble dat zichtlijnen open houdt		

In 18 voorbeelden worden de ambities concreet gemaakt.



1. Richt grondgebruik op melkveehouderij met dieren in de wei

Wanneer grondgebruik zich richt op melkveehouderij versterkt dat niet alleen de agrarische identiteit van de polder maar levert dat ook een bijdrage aan behoud van de openheid. Melkveehouderij is grondgebonden, een kringloop activiteit. Oftewel productie van eigen ruwvoer en gebruik van eigen mest. Verwerking en verkoop van melk aan consumenten in de directe omgeving geeft een meerwaarde.



2. Ondersteun agrarische productie met nevenfuncties



In de polder is ruimte voor ondernemers die de agrarische activiteiten ondersteunen en versterken met producten en diensten. Denk bijvoorbeeld aan agrarische administratie en advies, verkoop en verhuur van landbouwmachines, verwerken, sorteren, verpakken en distribueren van producten, en een boerenlandwinkel.

De iconen laten zien aan welke ambitie(s) de inspiratie bijdraagt.



3. Bied recreatie-activiteiten aan die passen in het agrarisch landschap



In Polder DANZ is ruimte voor recreatie activiteiten. De activiteiten richten zich op het agrarisch landschap en/of het agrarische bedrijf. Denk bijvoorbeeld aan kinderfeestjes, minicamping, kinderboerderij, groepsaccommodatie, klompengolf, koeknuffelen, kanoën en diverse soorten horeca etcetera. Ook buitensporten (mits geluidsarm) zijn voorstelbaar. Bijvoorbeeld: paragliden, modelvliegen, fietscrossen, kanoën.



4. Word werkgever of maak gebruik van vrijwilligers

Ondernemers in de polder kunnen een sociale bijdrage leveren door werkgever te worden voor bewoners uit de omgeving. Dat kunnen naast vaste krachten ook parttimers, vrijwilligers, oproepkrachten, weekend- en vakantiewerkers zijn in de functie van agrarisch medewerker of natuurbeheerder. Ook zorglandbouw is goed denkbaar, zowel dagbesteding als woonzorgcombinatie voor jong en oud.





5. Geef voormalige (karakteristieke) agrarische bedrijfsruimte een nieuwe functie

Voor gebouwen die hun functie verliezen (bijvoorbeeld door schaalvergroting) maar karakteristiek zijn voor de polder zijn tal van nieuwe functies mogelijk die zich richten op activiteiten voor dorp- en stedelingen. Denk bijvoorbeeld aan atelierruimtes voor kunstenaars, opslag en hobbyruimte, maar ook een trainings- en vergaderlocatie. Deze voormalige bedrijfsruimtes kunnen ook gebruikt worden voor bedrijvigheid die het agrarische karakter van de polder ondersteunt (nevenfuncties).



6. Draag bij aan verkeersveiligheid



Een veilige verkeerssituatie is voor iedereen van groot belang. Initiatieven in het buitengebied kunnen een bijdrage leveren door de inrit van een bedrijf of woning overzichtelijk vorm te geven, zonder zicht belemmerende beplanting. Verkeersbewegingen van nieuwe functies en activiteiten moeten passen bij de infrastructuur en de verkeersintensiteit van de betreffende locatie.

Deze ideeën geven voorbeelden hoe u kunt bijdragen aan de ambities voor de polder.



7. Laat de cultuurhistorie zien



De historie is aan het landschap af te lezen. Zo zijn het slagenlandschap en slotenpatroon van historische waarde en het uitgangspunt voor elke ontwikkeling. Het kan versterkt worden door gedempte sloten terug te brengen en/of sloten door te trekken tot aan de doorgaande wegen (zodat ze beleefbaar worden). Het verschil tussen het hoge niet ontveende en het lage ontveende deel van de polder is kenmerkend en kan worden geaccentueerd door verschillend grondgebruik op en of nabij deze steilrand.



8. Geef informatie over het landschap en de omgeving

Door het geven van informatie aan passanten over de waarden en cultuurhistorie van het landschap krijgen mensen meer inzicht in de ontstaansgeschiedenis, hetgeen de waardering kan verhogen. Denk bijvoorbeeld aan informatie over de functie van de molens en de strijd tegen het water, maar ook het gebruik van veen als brandstof voor kachels. De informatieverstrekking kan variëren van een informatiebord tot een bezoekerscentrum. Ook natuur- en milieueducatie dragen bij.





9. Draag bij aan de (agrarische) natuur en beheer het landschap

Agrarisch natuurbeheer levert niet alleen een grote bijdrage aan ecologische waarde (biodiversiteit) van het landschap maar ook aan beleving en de diversiteit. Voorbeelden zijn: beheer van slootkanten, beschermen weidevogelnesten, later en gespreid maaien. Daarnaast zorgt het aanleggen van kleine natuurgebiedjes voor schakels in de ecologische structuur. Hierbij valt ten eerste te denken aan de weidevogelnatuur (grutto). Echter ook ecologische slootkanten en geriefhoutbosjes dragen bij.

In 't verhaal van de polder' zijn de kleine landschapelementen nader onderzocht.



10. Zorg voor een mozaïek in het graslandbeheer



Het versterken van de variatie van het open landschap kan, naast agrarische natuurbeheer, door te variëren in maaieregime, akkerbouwproducten en beweiding door koeien en jongvee in de wei. Hierdoor krijgt elke kavel zijn 'eigen kleur' wat het verkavelingspatroon versterkt en de variatie van de openheid vergroot.

Deze vorm van mozaïekbeheer biedt weidevogels op elk moment een schuilplaats in het maaiseizoen.

Welk idee geeft u inspiratie om uw initiatief meer kwaliteit te geven?



11. Maak een schakel in een ommetje



Het realiseren van een stuk wandel- of fietspad of een bruggetje in de polder kan een waardevolle schakel zijn in het recreatief netwerk van de polder. Dat kan goed samen gaan met het maken van een rustpunt in de route. Bijvoorbeeld met een voorziening als picknickbank of theetuin of andere horeca. In combinatie met een openbaar weiland annex speeltuin om te struinen of te vliegeren kan een recreatieve pleisterplaats ontstaan.



12. Zoek publieke samenwerkingsverbanden bij initiatieven

Een initiatief kan aan waarde winnen wanneer gezocht wordt naar partners en samenwerkingsverbanden. Zo kan een initiatief bijdragen aan het verenigingsleven. Denk bijvoorbeeld aan een kantine die ook beschikbaar is voor carnavalsvereniging, atelierruimte of repetitieruimte voor de harmonie. Bij samenwerking kan gedacht worden aan IVN of natuurmonumenten.





13. Versterk de kwaliteit van het lint met de inrichting van het erf

De inrichting van de erven (voortuinen) van de bebouwing in de linten is zeer bepalend voor de uitstraling van de polder. Een zorgvuldig ingericht representatief erf dat aansluit bij de andere erven verhoogt de kwaliteit. Het plaatsen van objecten voor bedrijfsvoering als opslag, de kuil, hooibalen en dergelijke, vindt achter op het erf plaats.

In "t verhaal van de polder zijn de elementen per lint beschreven (blz 36). Karakterstiek zijn bijvoorbeeld fruitbomen (hoogstam), lindes en andere monumentale soorten. Een ruime sloot en voor het Zuideinde een mooie brug completeren het beeld.



14. Maak contrast tussen polder en erf



De erven zijn relatief besloten en vormen een belangrijk contrast met de openheid van de polder. Het vergroten van dit contrast is een bijdrage aan de kwaliteit. De kwaliteit kan vergroot worden door het erf en met name de zijranden te verdichten.

In "t Verhaal van de polder' zijn de erven beschreven (o.a. blz 41). Karakteristieke erfbrandbeplanting bestaat vooral uit gebiedseigen soorten zoals, wilg, populier, els en es maar ook kan gebruik gemaakt worden van fruitbomen. Uitheemse soorten als dennen en coniferen moeten worden vermeden.



15. Bouw in polderstijl, gebiedseigen kleuren en materialen



Verbouw en nieuwbouw vindt plaats qua vorm, materiaalgebruik, stijl en kleur met respect voor bestaande bebouwing zodat harmonie in bebouwing blijft bestaan. Daarbij kan bijvoorbeeld worden gedacht aan gemetselde borstwering met gepotdekselde houten bovenbouw.

Met gebruik van deze elementen kan ook een modern gebouw worden gemaakt.

In 't verhaal van de polder zijn de karakteristieken per lint beschreven.

16. Ruim op wat lelijk is



Lelijk is deels een subjectief begrip. Hier wordt bedoeld, bouwwerken die storend zijn en niet passen in de polder door bijvoorbeeld vorm, maat, materiaalgebruik en/of plek in het landschap. Voorbeeld hiervan kan een zogenaamde romneyloods zijn. Afbraak van zo'n loods zorgt vaak voor een kwaliteitsslag.





17. Behoud en ontwikkel plaatselijke bedrijvigheid

Plaatselijke bedrijvigheid kan een belangrijke bijdrage leveren aan de levendigheid en leefbaarheid van een dorp en de polder. Daarbij gaat het natuurlijk om werkgelegenheid maar ook om andere sociale aspecten. Een bedrijf kan sponsor zijn van verenigingen en is een ontmoetingsplek. Het behoud van de plaatselijke bedrijvigheid levert dus kwaliteit voor de polder.



18. Bouw in een karakteristiek ensemble dat zichtlijnen open houdt

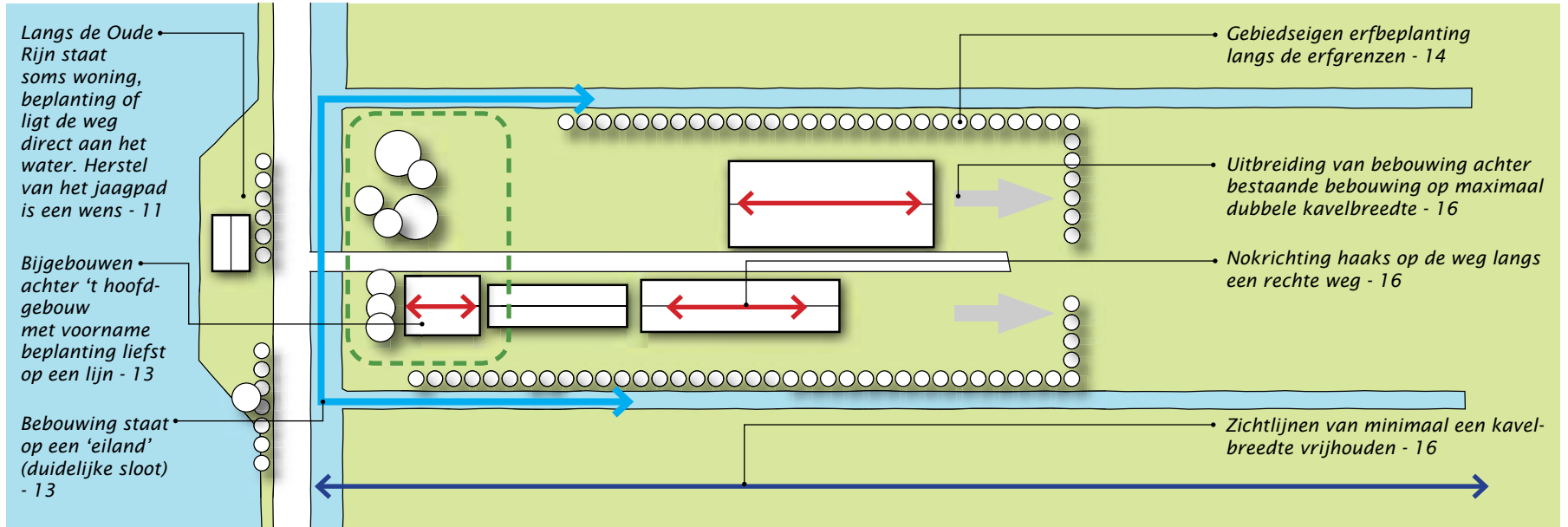


Openheid is een kernwaarde van de polder. Om deze te behouden worden bestaande zichtlijnen gerespecteerd. Bij nieuw- of verbouw wordt aangesloten bij karakteristieke ensembles voor de polder waarbij bijgebouwen achter (bestaande) bebouwing, dus haaks op de weg staan.

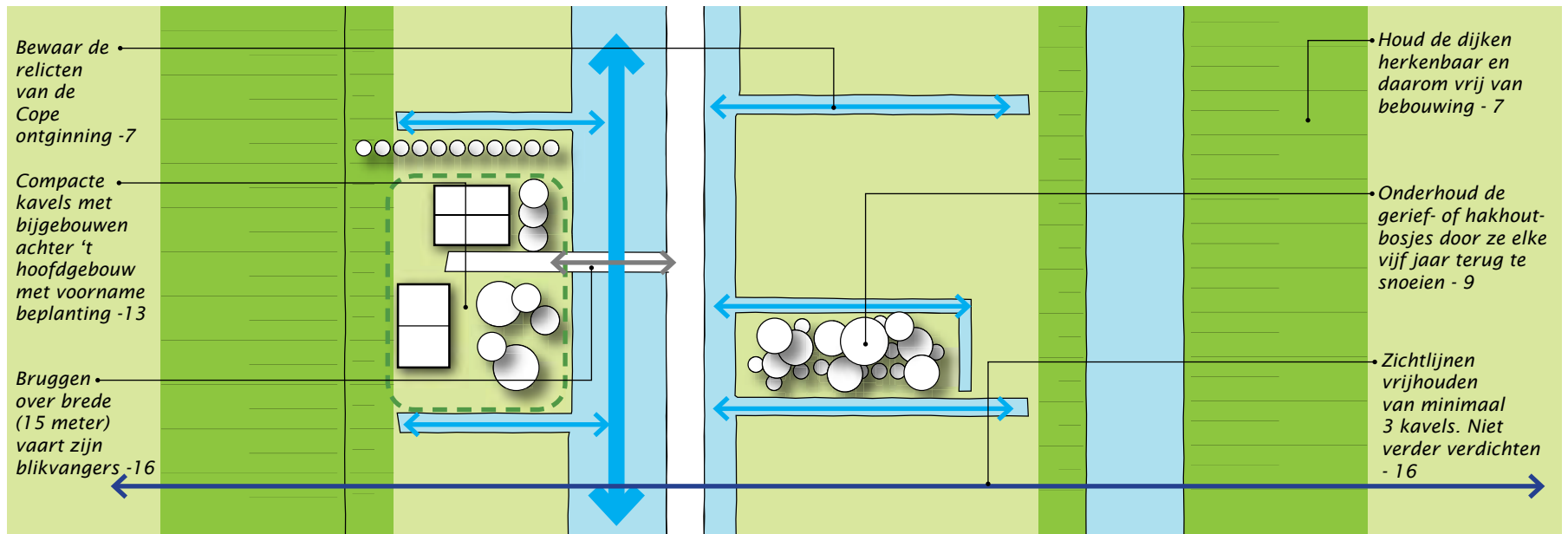
In 't verhaal van de polder zijn de linten nader onderzocht.

Met de voorbeelden hopen we initiatiefnemers op weg te helpen. Er is altijd ruimte voor nieuwe goede voorbeelden.

Illustratie van inspiratie erf en kavel Kortsteekterweg - Lindehovestraat (nummers verwijzen naar inspiratie)



Illustratie van inspiratie voor erf en kavel aan het Zuideinde (nummers verwijzen naar inspiratie)



Het verhaal van Polder DANZ



In het verhaal van de polder leest u achtergronden die de ambities onderbouwen.

4. Het verhaal van Polder DANZ

Om de ambities en inspiratie goed te (kunnen) onderbouwen is in dit slothoofdstuk het verhaal van Polder DANZ opgetekend. Het gaat niet om een volledige polderatlas maar om een analyse die dient als naslagwerk bij de ambities en inspiratie. Achtereenvolgens wordt de geschiedenis, de landschappelijke kwaliteiten, de economische en sociale structuur van Polder DANZ belicht.

Aan het eind van het hoofdstuk worden de bronnen benoemd voor mensen die verder willen lezen.

4.1 Het ontstaan van het veenweidelandschap

De polders rond Alphen aan den Rijn vallen allemaal binnen het veenweidelandschap en droogmakerijlandschap van het Groene Hart. Over het veenweidelandschap is al veel geschreven. Daarom volstaan we met een globale schets van de geschiedenis van het veenweidelandschap in vier stappen.

Veenmoeras

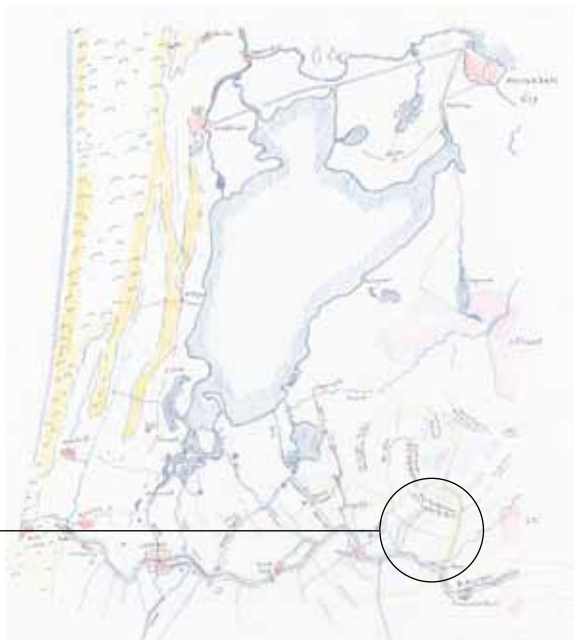
Tot ongeveer de dertiende eeuw was het huidige veenweidelandschap een zompig hoogveenmoeras, met een vegetatie van veenmos en her en der een groepje wilgen, elzen en berken. Dit veenpakket is in duizenden jaren ontstaan door rottende plantenresten in stilstaand water op het Pleistocene zand uit de ijstijden. Plaatselijk is deze laag 3 tot 4 meter dik. In dit veenmoeras ontstonden in de loop der tijd veenstroompjes die samen met de Oude Rijn zorgden voor de afvoer van water. Langs de Oude Rijn en in mindere mate langs de veenstroompjes ontstonden oeverwallen door opslibbing. Deze droge plekken werden als eerste bewoond, waarbij het veenmoeras slechts in gebruik was als jachtgebied en waar ook riet en brandhout werd verzameld.



→ Het Hollandse veenmoeras voor de grote ontginning met de toekomstige plek van Alphen aan den Rijn en Aarlanderveen

De Copes

Vanaf de dertiende eeuw zet de bevolkingsgroei door langs de rivieren en in grote steden. De toename van de vraag naar voedsel is de aanleiding om het veenmoeras te ontginnen. Omstreeks het jaar 1250 verstrekt de graaf van Holland zogenaamde concessies om de wildernis in cultuur te brengen vanuit het westen. De bisschop van Utrecht doet hetzelfde vanuit het oosten. Een concessie, die cope werd genoemd, was zes voorling diep (1250 meter) en kende een breedte van 29 roeden (110 meter). Dit systeem van cope-ontginningen werd mathematisch uitgezet haaks op een ontginningsbasis, vaak een hoger gelegen bebouwingslint langs een rivier of veenstroom. Het land lag toen nog vier meter hoger dan nu, waardoor een natuurlijke afwatering mogelijk was. Echter met de ontginning is het inklinkingsproces op gang gekomen en is de bodem door ontwatering gaan zakken. Waar twee achterkanten van een copekavel elkaar raakten werd een zogenaamde tiendweg aangelegd. Op de Copes werden eerst graangewassen verbouwd. Na afname van de draagkracht van de grond werd langzaam overgegaan naar weidebouw.



→ Midden Holland na de grote ontginning in het midden van 17e eeuw



→ Landschap ten noorden van Alphen eind 19e eeuw

Omdat de Oude Rijn richting de zee bij Katwijk dichtslibde, overstromden de ontgonnen copes regelmatig met overlast tot gevolg. De graven van Holland legden daarop een dam in de Rijn bij Zwammerdam wat het probleem verlegde naar de gebieden van de bisschop van Utrecht. De paus kwam er aan te pas om de dam af te breken en de afwatering richting het IJ te organiseren door onder andere het graven van de Zijl.

Veenwinning (turf)

Het afgraven van het veen als brandstof (turf) begon op kleine schaal. Bij de toename van de bevolking werd de vraag naar brandstof groter waardoor op grote schaal het veenweide landschap werd afgegraven. De baggerbeugel maakte het mogelijk om ook onder water de ontvening door te zetten waarmee een landschap van petgaten (water) met legakkers (om het turf te drogen) ontstond. Grote gebieden zagen eruit als de Nieuwkoopse Plassen. Niet alle veengebieden waren geschikt voor brandstof. Een te hoge fractie klei (dichtbij de rivieren) maakte het veen ongeschikt.



→ Huidige landschapsstructuur



Droogmakerijen

De volgende stap in de transformatie van het veenweidelandschap ligt in het weer droogmalen van de ontstane meren na de veenwinning. Eerst met behulp van molens, later door middel van de stoommachine (vanaf 1800). De droge polders, zogenaamde droogmakerijen, werden opnieuw voor landbouw ingericht. Vaak is de grondslag klei waardoor akkerbouw mogelijk werd. De droogmakerijen zijn herkenbaar aan de lage ligging, de ringdijk, vaak met ringvaart en de blokverkaveling.

Moderne tijd

De bevolkingsgroei en economische voorspoed heeft zijn sporen nagelaten in het landschap. De groeiende afzetmarkt zorgde voor economische bloei. Eerst door het kaasmaken en later door schaalvergroting en nieuwe landbouwtechnieken. De schaalvergroting zet nog altijd door waardoor voormalige boerderijen een woon- of andere bestemming krijgen. Door ontwatering voor de landbouw is het veenpakket ingeklonken met bodemdaling tot gevolg die nog altijd doorzet. Ondertussen liggen de veengebieden meters lager dan de vaarten en rivieren

die overtollig water afvoeren. Dit vraagt een systeem van molens en gemalen om het waterpeil voor de landbouw op peil te houden. Ook de groeiende aandacht voor ecologie is aan het huidige landschap afleesbaar in o.a. nieuwe natuurlijke oevers en herontwikkeling van de groenopstanden die tijdens de schaalvergroting zijn gerooid. Een andere trend is dat het agrarische landschap een steeds grotere recreatieve rol voor de stedelingen gaat spelen. Hierdoor ontstaat een recreatief netwerk met pleisterplaatsen vaak verzorgd door verbrede boeren.

4.2 Historie van de Zuid- en Noordeinderpolder

De Zuid- en Noordeinderpolder is een typische veenweidepolder. Bij de ontginning van veenmoeras naar landbouwgrond volgens het hierboven beschreven Cope systeem maakte de huidige 'drooggemaakte polder aan de westzijde van Aarlanderveen' integraal onderdeel uit van deze polder.

De ontginning startte bij de Ziendedijk die dwars op de Oude Rijn staat. Dit is een zogenaamde Sytwende die wateroverlast vanuit de naastgelegen polder moest tegengaan. Oftewel de Sytwende leidde het overstomende water weer naar de rivier. Met de oeverwal van de Oude Rijn als ontginningsbasis werd 6 voorling lange kavels haaks op de rivier uitgezet. Daar werd voor ontwatering de buitenwetering (nu grote wetering) gegraven. In het verlengde daarvan werd een tweede maat van 6 voorling ontgonnen. Daar werd een tiendweg aangelegd die we nu kennen als het Zuideinde.

De ontginners van weleer moesten hun mathematische model aanpassen bij het bereiken van Aarlanderveen, wat vermoedelijk als nederzetting samen met het buurtschap Vrije Hoef al bestond als pioniersdorp in het moeras. Het systeem raakte daarmee verstoord of verrijkt zo men wil. Interessant is dat de verkaveling parallel werd doorgetrokken en daarmee schuin op het lint van Aarlanderveen kwam te staan. Nieuwe woningen kregen daardoor een bijzondere ruitvormige plattegrond zonder haakse hoeken. De rivier de Aar was de volgende ontginningsas. Voordat deze ontginning op gang kwam was de Korteraarseweg al aangelegd als toegangsweg naar de Vrije Hoef. Bijzonder is dat de sloten van



de copeverkaveling hier niet haaks maar onder een hoek van 45 graden op de Aar staan, waardoor de verkaveling op een veer lijkt. Mogelijk heeft dat te maken met de grote hoeveelheid water die de Aar moest afvoeren naar de Oude Rijn (die niet terug moest stromen op het landbouwperceel).

Het gebied ten noorden van de Korteraarsweg wordt soms bij de Noord- en Zuideinderpolder gerekend hoewel het een zelfstandige polder is met de naam Hoef- en Schoutenpolder waarin de Vrije Hoef een belangrijke rol gespeeld heeft. Het is zelfs lange tijd een zelfstandige gemeente geweest. In het noordoostelijke puntje van deze polder is het veen afgegraven. Het valt echter buiten de gemeente Alphen aan den Rijn.

In de polder heeft de overgang van de verkaveling vanuit de Oude Rijn en de Aar een interessante mix van beiden opgeleverd. De hele polder kent thans een veenweide karakter. Uitzondering hierop is het glastuinbouwgebied in de hoek Oostkanaalweg en Nieuwkoopseweg. Het ontstaan van dit afwijkend grondgebruik is onduidelijk.



Historische verkaveling Polder DANZ



4.3 Historie van de Drooggemaakte Polder ten westen van Aarlanderveen

Deze polder is ontstaan na veenwinning en droogmalen van de ontstane plas. Waarschijnlijk is niet de hele polder afgegraven doordat het kleigehalte in het veen richting de Oude Rijn te hoog was om bruikbaar te zijn als brandstof. Mogelijk heeft dat ook tot het bochtige patroon van de polder(dijk) geleid. Dat dit een vroege en kleinschalige droogmakerij betreft is te zien aan de verkaveling die erg lijkt op de veenweide verkaveling van het omliggende hoge land. De polder ligt zo'n drie en een halve meter lager dan het veengebied, wordt omgeven door een dijk maar niet door een ringvaart (wat bij latere droogmakerijen gebruikelijk was).

De Achtermiddenweg, in 1802 aangelegd tijdens de veenwinning, is het nieuwe ontginningslint geworden na droogmalen, waar op regelmatige afstand boerderijen staan.

4.4 Ruimtelijke kwaliteit

4.4.1 Landschappelijke analyse van (kern)kwaliteiten

De kernkwaliteiten worden gevormd door vijf aspecten van de polders die juist door de samenhang elkaar versterken:

Openheid

Een kwaliteit die voor het gehele veenweidegebied geldt is de karakteristieke openheid. Hier beleef je de vergezichten op weilanden, koeien en Hollandse wolkenluchten van de Nederlandse schilders.

Linten met cultuurhistorische waarden

De openheid wordt beleefd vanaf de linten die in veel gevallen ook de basis vormden voor de ontginning van het landschap. De linten kennen daarom naast een karakteristiek ritme van zichtlijnen op het landschap (vista's) ook een rijke cultuurhistorie. Per lint wordt de karakteristiek vanaf bladzijde 38 beschreven.

Veenweideverkaveling

De lange smalle kavels van het landschap zijn een resultante van een praktische indeling van het landschap en de juiste drooglegging voor het agrarische gebruik. Het ritme van de sloten en kavels vormt nu een unieke structuur voor het Nederlandse veenweidelandschap en kleurt zo de openheid.

Kleinschalige landschappelijke elementen

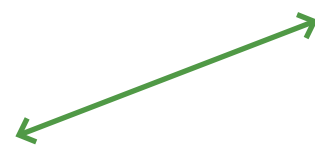
Bijzonder voor het landschap van Polder DANZ zijn de vele kleine en enkele grotere landschapselementen die ervoor zorgen dat het open landschap niet saai maar verrassend wordt. Gerief- en hakhoutbosjes zijn de belangrijkste. Elementen die bruikbaar zijn voor initiatiefnemers in de toekomst. Vanaf bladzijde 43 worden de kleinschalige landschapselementen beschreven.

De Molenviergang

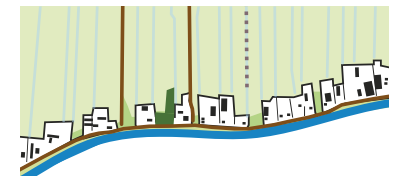
Wat Polder DANZ uniek maakt is de enige nog werkende Molenviergang ter wereld die het water in vier stappen vanuit de droogmakerij naar het boezemsysteem van de Oude Rijn maalt (zonder mechanische hulp). De vier molens zijn rijksmonumenten, echter zeker zo waardevol is de context van watergang, dijken, bruggen en andere elementen die met de waterhuishouding van doen hebben.



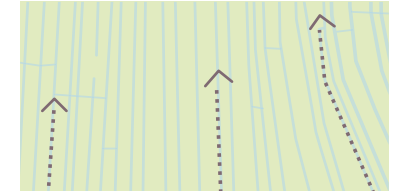
Kernkwaliteiten Polder DANZ



Openheid



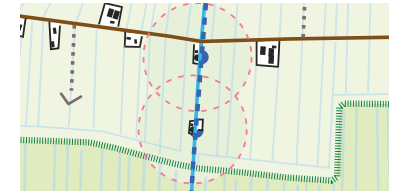
Linten met cultuurhistorische waarden



Veenweide verkaveling



Kleinschalige landschappelijke elementen



De Molenviergang

4.4.2 De linten en belevingslijnen van de polder

In het kort worden alle belevingslijnen onder de loep genomen waarbij gestart wordt met de linten. Namen van de wegen zijn terug te vinden op bladzijde 3.

Kortsteekterweg & Lindehovestraat (Ziendeweg)

Het lint kent een enorme verscheidenheid. Op veel plekken ligt het direct aan de Oude Rijn, waar vroeger ook een jaagpad gelopen heeft. Op enkele plekken is het door extreem smalle bebouwing of beplanting van de Oude Rijn gescheiden. Vaak is het zicht ruim maar soms staat de beplanting tot op de rand van de weg en is het lint besloten en smal. Karakteristieke bebouwing ligt op enige afstand van de weg en is omzoomd door siertuinen. Op enkele plekken staan beeldbepalende gebouwen aan de weg. Er zijn vele zichtlijnen op het landschap tussen bebouwing en beplanting door en in het algemeen kan gezegd worden dat het lint zich naar het westen toe verdicht. De kern Zwammerdam aan het lint vormt in het oosten een aaneengesloten eenheid die zich als dorp duidelijk van het lint onderscheidt.

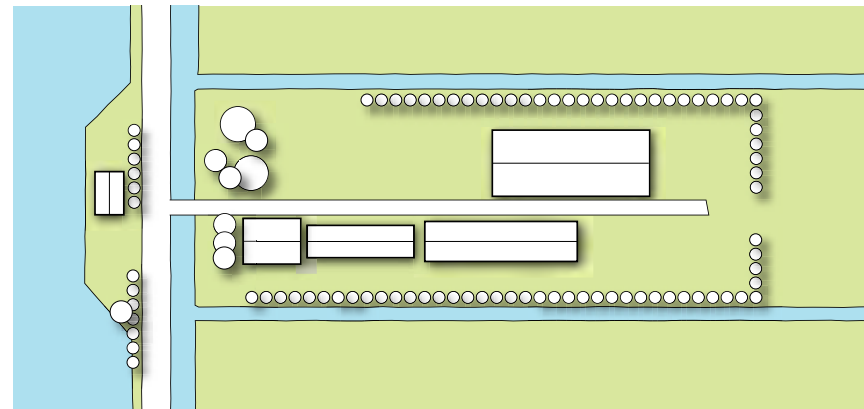


Erven

Compacte erven hebben de grootste kwaliteit. Enkele erven zijn breed uitgewaaierd, ontnemen daarmee het zicht op het achterliggende landschap en doen zo afbreuk aan de kwaliteit. Op compacte erven is uitbreiding van de agrarische erfbebauwing achter het hoofdgebouw geplaatst waarmee het ensemble zijn kwaliteit behoudt.

Karakteristiek zijn de historische boerderijen met siertuinen die op zelfstandige kavels liggen met rondom een sloot. De Welstandsnota beschrijft de karakteristiek als volgt: "De historische boerderijen bestaan veelal uit een ensemble van bouwwerken waarbij de stal c.q. schuur met daaraan gekoppeld het woonhuis door zijn massa dominant is. Dit bouwwerk staat meestal haaks op de weg en heeft vaak een grote breedte en hoogte met een "zwarte", rieten, kap die vanaf de begane grond omhoog loopt. De kap is in bijna alle gevallen een zadeldak met of zonder wolfseinden. De gevelindeling is eenvoudig met staande, opgedeelde, ramen, in een enkel geval met luiken. Het metselwerk is zorgvuldig met fraaie metseldetails t.p.v. ramen en aansluiting op de kap. Het ensemble van bouwwerken ligt vrij en wordt omgeven door volwassen groen met oude bomen die bepalend zijn voor de uitstraling".

In monumentale gevallen zijn dat o.a. leilinde maar ook fruitbomen zijn karakteristiek naast gebiedseigen soorten van de polder als es, populier, wilg en els. Ook de combinatie met



Lint Kortsteekterweg

moestuinen wordt regelmatig aangetroffen. Verder staan er verschillende hakhout en geriefbosjes langs het lint.

Bijzondere gebouwen

De inventarisatie van cultuurhistorische objecten vermeldt een reeks van waardevolle gebouwen en landschapselementen langs de weg.

Er zijn vier Rijksmonumenten in dit lint:

- Voormalige boerderij Middelstee – Kortsteekterweg 44
- Boerderij met 'Herenoptrek' de Ringburg – Kortsteekterweg 30
- De Dikke Molen – Kortsteekterweg 2
- De Lindehoeve – Lindehovestraat 12

Recreatieve en belevingswaarde

De rijke cultuurhistorie, afwisseling en zicht op de Oude Rijn maken dit lint zeer aantrekkelijk voor fietsende recreanten. Ook is er een enkele aanlegplek voor pleziervaart aanwezig.



Voormalige boerderij Middelstee – Kortsteekterweg 44



Boerderij met 'Herenoptrek' de Ringburg – Kortsteekterweg 30



De Dikke Molen – Kortsteekterweg 2



De Lindehoeve – Lindehovestraat 12

Lint Noordeinde, Aarlanderveen en Zuideinde

De weg van het lint van Noordeinde, Zuideinde en Aarlanderveen is vermoedelijk ontstaan al voor de 12e eeuw. Voor de ontginning was dit een pad door het veenmoeras tussen de Vrije Hoef en de pioniersgebieden.

Het lint dat we nu kennen is het restant van de eerste ontginning in Copes waarbij het lint de ontginningsbasis vormde. Met uitzondering van het noordelijke deel van het Noordeinde is het veen aan weerskanten afgegraven en zijn de aanzetten van de copes overgebleven die waardevol zijn. De steilrand van de ontveende polders aan weerskanten van het lint is nu zeer kenmerkend. Alleen in het noordelijke deel van het Noordeinde, waar het landschap niet onveend is, is de directe relatie tussen lint en landschap nog in tact.

De ontginningsbasis kent een profiel met sloten aan weerszijde van de weg. Het onderscheid tussen het dorp en de linten wordt gemaakt doordat de sloten ter plaatse van het dorp niet langs de weg lopen maar naar de buitenrand van het dorp buigen. Doordat de weg reeds bij de eerste ontginningen aanwezig was staat de verkavelingsrichting, die slechts in aanzet te zien is, niet haaks



Lint Zuideinde

op het lint. De ontginningsrichting is afgeleid van de Ziende(weg). Specifiek in het dorp waar de woningen aan de weg staan is deze karakteristieke hoekverdraaiing in de woningen opgenomen. Het karakter van de drie delen van het lint verschilt. Daarom worden de onderdelen ook afzonderlijk geschetst. Aangezien het dorp en Noordeinde buiten het plangebied van het bestemmingsplan buitengebied valt ligt hier niet de nadruk op.

Recreatieve en belevingswaarde

De afwisseling, beslotenheid en zichtlijnen op het landschap maken het lint zeer aantrekkelijk voor recreanten. Met de voorzieningen in het lint kan het zelf een doel zijn op een fiets- of wandeltocht.

Zuideinde

Het lint van Zuideinde kent de meest transparante structuur van de drie met ruime doorzichten op het aanliggende landschap tussen bebouwing en boerderijen door. De onbebouwde delen zijn gemiddeld 80 tot 150 meter breed (met uitschieters naar boven en beneden). Door de hoge ligging van het lint levert dat mooie vergezichten op.

Tussen de bebouwing en boerderijen liggen karakteristieke hoogstamboomgaarden, gerief- of hakhoutbosjes en paardenweitjes die het landelijke karakter versterken. De gerief- en hakhoutbosjes zijn in veel gevallen uitgegroeid tot volwaardig bos door achterstallig onderhoud. Langs de weg staat incidenteel beplanting (o.a. els, wilg en populier) die zorgen voor

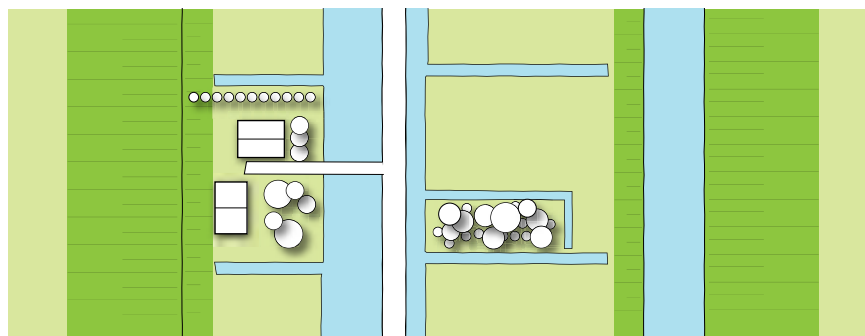
een afwisselend beeld. De begraafplaats (rijksmonument) vormt een unieke kwaliteit in het lint zowel wat betreft beplanting als bebouwing.

De ritmiek van de oude Cope verkaveling is nog goed beleefbaar als rudiment van de eerste ontginning. Een verhaal dat met wat uitleg veel waarde krijgt. De sloten aan weerszijden van het lint zijn kenmerkend en hebben als gevolg dat elke kavel met een brug ontsloten is. Met name de westelijke sloot kent een relatief grote breedte (circa 15 meter). De overgang naar de steilrand wordt voorafgegaan door een laag dijkje dat de woningen tegen wateroverlast moest beschermen.

De weg zelf is extreem smal waardoor passeerhavens nodig zijn. Deze smalle en de hoge waterstand van de sloten zorgen voor het typische veenweide gevoel.

De erven:

Elke kavel is als een eilandje omringd door water. Veel tuinen kennen een monumentale beplanting (o.a. lindes, berken en incidenteel monumentale bomen als een paardenkastanje) met sierheesters waarmee het contrast met de open polder wordt versterkt.



Lint Zuideinde



Lint Zuideinde

Over de bebouwingskarakteristiek zegt de welstandsnota het volgende:

“De bebouwing in de Zuideinde bestaat uit zowel historische boerderijen als nieuwe vrijstaande woningen. De bebouwing is over het algemeen 1 laag met kap die zowel haaks op de straat als langs de straat is gepositioneerd. De kappen zijn zadel- of schildkappen uitgevoerd in riet of pannen. De mate van detaillering verschilt per bouwwerk maar is met name bij de historische boerderijen ambachtelijk met o.a. fraaie metselwerkdetails en gevelankers”.

Verschillende nieuwe woningen sluiten niet aan bij deze karakteristiek en ontberen ook een deugdelijke erfbeplanting. Deze kavels missen dan ook kwaliteit. Ook kavels waar niet compact is gebouwd achter het hoofdgebouw haaks op de weg vormen diskwaliteiten in het lint.

Bijzondere bebouwing

De cultuurhistorische inventarisatie vermeldt verschillende bijzondere gebouwen en landschapselementen (zie inventarisatie cultuurhistorische objecten). De belangrijkste (rijksmonumenten) zijn:



Lint Aarlanderveen



Zuideinde 69 – boerderij



Zuideinde 30 – boerderij Denk en Werk



Begraafplaats Aarlanderveen

- Zuideinde 69 – boerderij
- Zuideinde 30 – boerderij Denk en Werk
- Begraafplaats Aarlanderveen

Noordeinde

De structuur van het lint van Noordeinde is vergelijkbaar met dat van het Zuideinde met dat grote verschil dat het lint veel verder verdicht is. Slecht op een enkele plek is een zichtlijn op het landschap behouden zoals bij de molen de Morgenster (rijksmonument). Beplanting langs het lint en op de kavels zorgen voor een grote beslotenheid. Zodra het lint ten noorden van de drooggemaakte polder komt, wordt de relatie van het lint met de lange Cope-verkaveling weer hersteld omdat de polder niet is uitgeveend. Bovendien verdunt het lint zich hier waardoor deze relatie beter zichtbaar is.



Lint Aarlanderveen richting Noordeinde

Aarlanderveen

De cultuurhistorische inventarisatie typeert Aarlanderveen als volgt:

“De kern van Aarlanderveen bestaat uit kleinschalige bebouwing in een strakke rooilijn waardoor een wand wordt gevormd. In tegenstelling tot de dijkstraten is hier echter geen sprake van een gesloten wand maar van een schakeling van losse bebouwing. De bebouwing is slechts 1 à 2 lagen hoog met, verschillend vormgegeven kappen haaks op, of langs de weg. De bebouwing is zowel historisch als historiserend en de detaillering van de panden is zorgvuldig. De gevelindeling is opgebouwd uit metselwerk met staande ramen, met of zonder luiken, en voordeuren. De ramen zijn veelal opgedeeld in boven en onderraam en ook deze ramen zijn weer verder opgedeeld waardoor een gelaagdheid in de gevel aanwezig is. Het metselwerk is voornamelijk ter plaatse van de ramen rijk gedetailleerd met rollagen en natuursteenaccenten. Waar de goot in de voorgevel aanwezig is wordt deze als een kroonlijst vormgegeven met een gelaagdheid, geen vlakke band. Toevoegingen zoals dakkapellen zijn qua detaillering zoveel



Lint Achtermiddenweg en deel van de viermolengang

mogelijk aangepast op de aanwezige architectuur. De kleinschalige bebouwing met een smal wegprofiel en zorgvuldige materialisering van de openbare ruimte zorgen voor een intiem karakter van de kern Aarlanderveen. Waar het lint zich verbreedt zoals bij het pleintje rond de kerk zijn bomen aangeplant die het dorp een prettige beslotenheid geven. Er staan verschillende bijzondere gebouwen in het dorp. Het voormalige treinstation aan de stationsweg 6 mag niet onvermeld blijven. Tot 1936 was het in functie op de lijn Alphen – Uithoorn. De huidige treinweg toont het tracé van weleer”.

Achtermiddenweg

Dit lint is aangelegd in de tijd (1802) van turfwinning, vermoedelijk om het uitgegraven turf af te voeren. Daarom ligt ze ook hoger dan het omliggende land. Bij het opnieuw in cultuur brengen van de polder is het lint als de nieuwe ontginningsbasis gebruikt.

De smalle weg kent een brede sloot aan de zuidzijde waaraan op ruime afstand 7 boerderijen zijn gebouwd. Ten noorden van de weg liggen nog twee boerderijen. De weg kruist de molengang bij Molen nr. 1 van de molenviergang.



De erven hebben geen bijzondere structuur of bijzondere waarde. Een deel van de weg vormt de schakel in de wandeling rond de Molenviergang.

Niet bebouwde wegen:

Polder DANZ kent verschillende niet bebouwde wegen met een eigen karakter. Deze worden in het kort beschreven.

Treinweg

De Treinweg ligt op het tracé en zandlichaam van de voormalige spoorweg tussen Alphen en Uithoorn die tussen 1914 en 1936 in gebruik was. De weg is aangeplant met o.a. wilgen wat hem tot een prettig fietspad maakt. Wanneer het pad parallel aan de N231 komt te liggen stopt de laanbeplanting tot het dorp in zicht komt.

Kerkvaartsweg of Kerkvaartspad

Dit was de belangrijkste verbinding tussen Aarlanderveen en de Oude Rijn totdat de Treinweg werd aangelegd. Daarna raakte het pad in onbruik. Op dit moment is het een polderpad dat onderdeel uitmaakt van het netwerk van LAW's (Lange Afstand Wandelpaden). Delen zijn onverhard.

Machineweg of Korteraarseweg

De Machineweg begint bij de rivier de Aar waar het veer naar Alphen aan den Rijn vertrok. Het voormalige wachtlokaal herinnert hieraan. De weg is vermoedelijk van voor de ontginning en liep door het veenmoeras om de Vrije Hoef te ontsluiten. Later zijn aan de Machineweg bij de Aar het gemaal Neptunus en de Sluis gebouwd. Beiden zijn cultuurhistorisch van belang.

De smalle weg is aan twee zijden beplant met Elzen en Essen en vormt mede door die beschutting een prettige fietsroute in het landschap.

Ziendeweg

De Ziendeweg betekent Sytwende, wat een dijk is die dwars op de rivier staat. Deze Sytwende is aangelegd om het water van de buiten zijn oevers tredende Rijn te keren toen de dam bij Zwammerdam werd aangelegd. Tevens diende deze waterkering als basis voor de Cope ontginning die parallel werd aangelegd. Aan de oostzijde van de weg liggen de restanten van het riviertje



Treinweg



Kerkvaartsweg



Kerkvaartsweg



Ziendeweg



Korteraarseweg

Onbebouwde wegen (muv Oostkanaalweg)

de Ziende. Weg en water liggen hoger in het landschap. In de Ziende is een sluisje aanwezig. De weg ligt open in het landschap begeleid door enkele lage knotwilgen en leent zich voor een fietstocht, mede dankzij het uitzicht op de Nieuwkoopse Plassen. In het noorden is een laanbeplanting van wilgen aanwezig.

Oostkanaalweg

De N207 is de autonaam voor de Oostkanaalweg. Vroeger stroomde hier het riviertje de Aar die 6 voorling uit de Oude Rijn de ontginningsbasis werd voor het landschap wat ook nu nog duidelijk te zien is rijdend naar het noorden vanaf de kruising met de N231.

De weg kent een breed profiel met aaneengesloten laanbeplanting van wilgen en knotwilgen langs hoofdrijbaan en fietspad. Van onder de bomen kijken automobilist en fietser het open landschap in terwijl ze op weg zijn van werk of school naar huis en viceversa. Ten noorden van de aansluiting met de Nieuwkoopseweg liggen boerderijen en bebouwing aan de weg. Op sommige plekken bepalen parkeergelegenheden en opslag het beeld. Op andere plekken is het zicht op het landschap door groen weggenomen. Beiden situaties hebben weinig kwaliteit. Het zicht op de verkaveling en het landschap kan hier verbeterd worden. Ten noorden van het plangebied onttrekt beplanting helaas het zicht op de polder.

4.4.3 Bijzondere landschapselementen


Binnen de openheid van de polder zijn tal van kleine landschapselementen die zorgen voor een veelzijdig afwisselend beeld. In de beschrijving van de linten zijn deze landschapselementen al veelvuldig genoemd. In deze paragraaf worden ze nogmaals op een rij gezet en beschreven zodat initiatiefnemers deze elementen kunnen inzetten voor landschapsbouw.

Hoogstamboomgaard en fruitbomen

Een boomgaard is een omsloten stuk grond, waarop fruitbomen voor de productie van fruit worden geteeld. Fruitbomen worden al heel lang verbouwd. Al in de Middeleeuwen kwamen boomgaarden voor bij kloosters en kastelen, maar ook werd er al fruit geteeld voor de handel. De oude boomgaarden bestonden



Landschapselementen



uit een variatie van verschillende fruitsoorten en werden begraasd door vee. In de boomgaarden kwamen uitsluitend hoogstammen voor, dit zijn fruitbomen die pas op 1,75 tot 2 meter hoogte de eerste dwarstakken hebben. Door andere vormen van fruitteelt zijn de hoogstamboomgaarden zeldzaam geworden. In het veenweidegebied als deze polder worden nog (boeren) boomgaarden aangetroffen, maar deze boomgaarden hebben, in tegenstelling tot productieboomgaarden, een veel kleinere oppervlakte.

Geriefhoutbos of hakhoutbos

Geriefhoutbosjes zijn kleine bosjes die meestal niet groter zijn dan een paar honderd vierkante meter. Zoals de naam al zegt, werden de griefhoutbosjes aangeplant om de eigenaar van geriefhout (hout voor het dagelijkse gebruik) te voorzien; esenhout werd gebruikt voor gereedschapsstelen, berkentwijgen voor bezems en wilgenhout voor in de kachel. Geriefhoutbosjes kunnen door de betrekkelijke rust die er heerst veel voor planten en dieren betekenen. In veenweide gebieden als deze liggen geriefhoutbosjes bij het erf maar meestal (80%) aan het einde van de kavel tegen de wetering. Ze zijn omgeven door een sloot zodat vee niet bij het bosje kon komen. Soms worden deze bosjes ook wel pestbosjes genoemd. Dat is terug te voeren op gestorven vee met een besmettelijke ziekte die in het bosje werd begraven. Traditioneel werden de bosjes eens in de 5 tot 7 jaar vlak boven de grond afgezaagd. Vanuit cultuurhistorisch of ecologisch beheer wordt daar heden soms vanaf geweken.

Knotwilgen

Een knotwilg of knoot hoort typisch thuis in de Hollandse poldergebieden. Aanvankelijk dienden geknotte wilgen om enige beschutting tegen wind te geven. Tegenwoordig wordt de architecturale verschijningsvorm op prijs gesteld en niet in de laatste plaats is het een biotoop voor vogels en planten. Knotwilgen begeleiden menige poldersloot, polderweg en boerenkavel. Geknotte wilgen langs een weidekavel hebben het voordeel, dat er genoeg licht en regen kan doordringen tot op de grond onder de boom. Heel vroeger was wilgenhout gewoon brandstof voor in de keuken. Knotwilgen worden in stand gehouden, omdat ze zo typerend zijn voor bepaalde

landschappen. Vroeger door de boeren, tegenwoordig door voornamelijk enthousiaste vrijwilligers in het kader van landschapsbeheer. Het knotten van een witte wilg moet zeker om de drie tot vier jaar worden uitgevoerd.

Bruggen, duikers

Kenmerkend voor het veenweidelandschap zijn de vele bruggen of duikers die in de polder liggen om de sloten te overbruggen. In veel gevallen staat op de brug een hekwerk om vee te weren. In het open landschap van het veenweidegebied levert het patroon van bruggen/duikers en hekken een kenmerkend beeld op. Zeker op een achterkade of wetering ontstaat vaak een interessant ritme.

Waterhuishouding

Om de veenweidegebieden, die nog altijd last hebben van een dalend maaiveld, bruikbaar te houden voor landbouw kennen ze een traditie van strijd tegen het water die zijn sporen heeft nagelaten in het landschap. De Molenviergang springt direct in het oog, maar het zijn er talrijke. Beschreven werden ook al het gemaal en de sluis aan de Machineweg. Ook veel andere elementen vertellen dit verhaal: dijken, waterkeringen, kades, dammen, stuwen, weteringen, poldermolens (o.a. type Bosman) etcetera.

4.4.4 Water en natuur

Water van de Drooggemaakte polder aan de westzijde van Aarlanderveen

Water is niet alleen een beeldbepalend element in het landschap, maar ook een punt van zorg over kwaliteit en kwantiteit. Het diepste deel van de polder is verder uitgeveend dan andere delen van de polder. Zo ontstaat een hoogte verschil van -4,82 NAP op het diepste deel waar andere plekken omstreek de -4 NAP liggen. Het waterschap constateert in haar watergebiedsplan dat er een gebied is van 16 hectare waar een overstromingsrisico is vanuit de sloten.

Uniek in de wereld is dat de bemaling plaatsvindt met de viermolengang zonder mechanische hulp. Voor windstilte zijn er elektrische hulpgemalen die echter een te beperkte capaciteit

hebben om bij windstilte de polder langdurig droog te houden. Ook in de toekomst wil het waterschap de Molenviergang als 'primaire maalfunctie' behouden en daarbij de capaciteit van de elektrische hulpgemalen uitbreiden. Het polderwater bevat te veel voedingsstoffen en chloride. Voedingsstoffen als fosfor komen onder meer vrij bij veenafbraak. Het zout is een gevolg van kwel, een kenmerk van deze diepe polders.

Water in de Zuid- en Noordeinderpolder

De hoogteligging van deze niet ontveende polder ligt tussen de -1,52 NAP en de -1,89 NAP. Door inklink is dat nog altijd fors lager dan het boezemsysteem (rond de 0 NAP). De polder kent op circa 10 hectare een te grote kans op wateroverlast. De afwatering van de percelen langs de Oude Rijn verloopt moeizaam en de watergang naar het gemaal is te krap met wateroverlast tot gevolg bij hevige regenval. Het versnipperde peilbeheer is ook een probleem punt waar maatregelen voor op stapel staan. Ook in deze polder bevat het water te veel fosfaat en zout. Fosfaat komt onder meer vrij bij veenafbraak. Het zout is een gevolg van kwel, een kenmerk van diepe polders. Rijnland heeft voor deze polder twee maatregelen voorgesteld om te voldoen aan de Europese Kaderrichtlijn Water: een vispassage bij het gemaal en natuurvriendelijke oevers langs de hoofdwatergang.

In het watergebiedsplan worden maatregelen genomen om de knelpunten in beide polders op te lossen.

Natuurwaarden

De provincie geeft Polder DANZ natuurbeheertype weidevogelgebied (natuurbeheerplan 2012). De afname in de provincie van de weidevogelstand is zorgelijk. Na zomertaling, kemphaan en watersnip belanden nu ook de grutto en veldleeuwerik in de gevarenzone. Ook de Scholekster is kenmerkend maar neemt zienderogen af. Maatregelen van de provincie zijn gericht op aanbieden van beheerpakketten (vergoedingen voor gedeerde inkomsten) aan boeren en andere landschapsbeheerders.

De polder maakt met uitzondering van het westelijke deel,

onderdeel uit van het Stiltegebied van de Nieuwkoopse Plassen de de Meije (Geoloket provincie Zuid Holland).

De gemeente Alphen aan den Rijn kwalificeert polder DANZ als een gebied met hoge natuurwaarde en grote biodiversiteit. De biodiversiteit zit onder andere in de oevers met soorten als Dotterbloem, Pinksterbloem, Gele Lis, Zwanebloem. Daarnaast vormen de erfbeplantingen en de hakhout- of geriefbosjes een belangrijke schakel in het ecologische systeem. Kenmerkende soorten zijn Knotwilgen, Wilg, Populier, Els en Es met diverse onderbegroeiing als Vlier en Meidoorn. Maar ook fruitbomen en meer monumentale bomen als Lindes op de erven zijn kenmerkend.

De belangrijkste rol vervult het gebied voor de weidevogels, waaronder vogels als de zwarte Stern, Kievit, Tureluus, Grutto en ook de Torenlak.

Daarbij wordt in de structuurvisie buitengebied de visie op weilanden als natuur als volgt beschreven: Alle weilanden zien wij als een vorm van natuur. De weilanden zijn belangrijk voor weidevogels, slootoeverplanten, kleine dieren en insecten.



Natuurwaarden

Natuurlijk zijn er verschillen tussen weilanden en tussen veehouders/grondgebruikers, maar dat is een kwestie van beheer en economie.

4.5 Sociale en economische structuren

Algemeen

De sociale en economische structuren in een gebied kennen een lange historie en worden in oorsprong voor een belangrijk deel bepaald door de bereikbaarheid. Zo hadden eeuwen geleden mensen aan weerszijden van een rivier zelden tot nooit contact met elkaar. Binnen een 'gesloten' gebied waren mensen veelal gelijkgestemd en religie speelde daarbij een sterke rol. Vanuit diezelfde achtergrond ontmoeten mensen elkaar in de kerk, op school, bij verenigingen en gezamenlijke activiteiten en festiviteiten. Er was een hechte sociale structuur en gemeenschapszin.

Door verbetering van de infrastructuur (zoals aanleg van wegen en bruggen, en meer recent de digitale snelweg), van transportmiddelen (zoals ontwikkeling van fietsen, bromfietsen, motoren en auto's), en van communicatiemiddelen (zoals telefoon, radio, TV en meer recent internet) zijn de sociale structuren veel minder locatie gebonden. De oorsprong van huidige -fysieke- sociale structuren vinden nog wel hun basis in de eigen leefomgeving. In dit verhaal van Polder DANZ beschrijven we de locatiegebonden sociale en economische structuren. Daarmee doen we tekort aan heel veel sociale en meer recent economische structuren die jong en oud(eren) in de digitale wereld opbouwen, onderhouden en benutten.

Sociale structuur

Vanuit het verleden zijn inwoners van Polder DANZ sterk gericht op enkele dorpen in de directe omgeving (Aarlanderveen, Ter Aar en Zwammerdam). Er is dan ook een goede wederzijdse band tussen (de inwoners van) deze dorpen en het tussenliggende poldergebied DANZ. Veel minder hecht is de relatie van Polder DANZ met 'de grote stad' Alphen aan de Rijn. Er bestaat geen natuurlijke binding tussen de stad en het platteland, ondanks dat veel inwoners uit polder DANZ zijn aangewezen op en gebruik

Voorzieningen in Zwammerdam

(Globaal beeld voorjaar 2012)

Winkels en Horeca

Warme bakker Blom
Versmarkt en Slagerij Wijtman
Easy4youcatering
Dorpskroeg Gezwam
Cafetaria Vis
Pleisterplaats Winkel
Restaurant 't Zwaantje
Hotel-Restaurant Rust Even
Hofstede Klein Kruidenburg
Tazzle Cupcakes + Taart
De Kromme Spaak - Fietswinkel

Onderwijs en kinderopvang

Basisschool De Zwanenburcht
Koningin Juliana basisschool
Oranje Nassau basisschool
Peuterspeelzaal 't Speelhuis
KDV en BSO Beertjes Burch
Educatief Centrum Ipse de Bruggen

Religie

Hervormde kerk
Gereformeerde kerk
Remonstrantse kerk

Zorg

Huisartsenpraktijk
Zorgloket - Ipse de Bruggen
Fysiotherapie Van den Berg
Gezondheidsbureau 't Lauwtje
Instituut voor Verstandelijk
Gehandicapten - Ipse de Bruggen

Verzorging

Haar- & Schoonheidssalon In
Warme Handen
Schoonheidssalon Good Looking
Kapsalon De Damse Kniphoek

Verenigingen en Stichtingen (overig)

Belangenvereniging Zwammerdam
Christelijke Jongeren Zwammerdam
Historische Werkgroep
Zwammerdam
Soos 55+ Zwammerdam
Maatschappij tot Nut van 't
Algemeen
Oranjecomité Zwammerdam
Vrijwillige Brandweer Zwammerdam

Sport

Voetbalvereniging Zwammerdam
Biljartvereniging
Zwammerdamsche IJclub
Cultuurpodium Zwammerdam
UDI Zwammerdam (oa turnen,
jazzdance)
Zwemschool Wetterwille

Kunst en Cultuur

De Beeldentuin
Zwammerdams Amateur Toneel
Jostiband Orkest
Fanfare Muziekvereniging
Wilhelmina
Dweilorkest De Maenespuiters
Luchtvaartcentrum Dutch Profile

maken van voorzieningen in Alphen aan de Rijn met betrekking tot het voortgezet onderwijs en de zorg. En zelfs in 2012 is er nog maar een beperkte relatie tussen inwoners van Alphen aan de Rijn en bewoners / ondernemers in de omliggende polders. Maar bewoners en ondernemers in Polder DANZ kunnen via diverse activiteiten de sociale en economische structuren met Alphen aan de Rijn en omliggende dorpen onderhouden en uitbouwen. Daarvoor is het wel van belang om een goede analyse te doen naar de wensen en behoeften van inwoners van de omliggende dorpen en van Alphen aan de Rijn.

Zwammerdam

Het dorp Zwammerdam is gebouwd rondom een plein met centraal daarop een Nederlands Hervormde kerk. Zwammerdam was tot 1964 een zelfstandige gemeente en is toen voor het grootste deel opgegaan in Alphen aan de Rijn. Het dorp heeft momenteel circa 2000 inwoners en een enkele bekende Nederlander heeft een Zwammerdams verleden; oud landbouwminister Gerda Verburg. Bekender nog dan Zwammerdam zelf, is het Jostiband Orkest. Deze

Voorzieningen in Aarlanderveen (Globaal beeld voorjaar 2012)	Zorg Huisartsenpraktijk
Food en Horeca Café 't Oude Regthuis Partycentrum Studio Oosterman Gastenverblijf Hoeve Suydeinde Logeerboerderij Van Veen	Verzorging Kapsalon Babs Kapsalon Connie's Hair-Do
Onderwijs en kinderopvang Basisschool De Viergang Peuterspeelzaal Nijntje KDV en BSO De Molenkiek	Verenigingen en Stichtingen (overig) Belangen Vereniging Aarlanderveen Oranjecomité Aarlanderveen
Religie Christelijk Gereformeerde kerk Hervormde kerk Rooms Katholieke kerk	Sport SV Aarlanderveen Tennis Club Aarlanderveen TC Roeivereniging Alphen Ruitersportvereniging De Ziende
	Kunst en Cultuur Fanfareorkest DS

muziekgroep voor verstandelijk gehandicapten is verbonden aan zorgorganisatie Ipse de Bruggen. Een organisatie die ook het landgoed de Hooge Burch in Zwammerdam exploiteert. Op dit landgoed wonen in verschillende woningen 480 mensen met een verstandelijke beperking en zijn volop mogelijkheden voor dagbesteding en recreatie.

Voor een dorp met deze omvang heeft Zwammerdam erg veel voorzieningen. Zo zijn er enkele basisscholen (openbaar en protestant christelijk) en een educatief centrum voor verstandelijk gehandicapten. Ook zijn er diverse voorzieningen voor zorg (zoals huisartsenpraktijk) en verzorging en voor de dagelijks boodschappen (bakker, slagerij en versmarkt). Daarnaast zijn er verschillende horeca gelegenheden (restaurants en kroegen) en zijn er mogelijkheden om te overnachten. Het verenigingsleven van Zwammerdam is uitgebreid en divers en het dorp kent verschillende kerkelijke gemeenten.

Aarlanderveen

Het dorp Aarlanderveen maakt al bijna een eeuw onderdeel uit van de gemeente Alphen aan de Rijn en telt circa 1200 inwoners. De Aarlanderveense molenviergang is uniek in de wereld. Het is de enige nog werkende molenviergang die geheel zonder mechanische hulp een polder bemaalt. In vergelijking met Zwammerdam heeft Aarlanderveen veel minder voorzieningen waardoor de Aarlanderveeners voor vrijwel al hun dagelijkse boodschappen en behoeften zijn aangewezen op andere kernen in de buurt.

Ter Aar

Van de dorpen rondom Polder DANZ is Ter Aar het grootste dorp met circa 9000 inwoners. Tot 2007 was Ter Aar een zelfstandige gemeente, daarna is het samengevoegd tot de gemeente Nieuwkoop.

In Ter Aar zijn, vanwege de veel grotere omvang, uiteraard veel meer voorzieningen dan in de dorpen Zwammerdam en Aarlanderveen. Voor de dagelijkse boodschappen en eerste levensbehoeften kunnen de bewoners van en om het dorp in Ter Aar uitstekend uit de voeten. Onderstaand overzicht geeft een beeld van met name de verenigingen en organisaties die actief zijn in Ter Aar en zo bijdragen aan de sociale structuur van Ter

Aar en zijn omgeving waaronder Polder DANZ. De ondernemingen in Ter Aar zijn te talrijk om in een handzaam overzicht te plaatsen. Maar zoals aangegeven bieden zij gezamenlijk een rijk niveau van voorzieningen voor de inwoners.

Economische structuur

De rundmelkveehouderij is de belangrijkste grondgebonden activiteit in Polder DANZ. Overigens geldt dat ook voor het grootste deel van het Groene Hart. Het grondgebruik door de melkveehouderij was en is sterk bepalend voor het huidige en toekomstige cultuurlandschap. Dit cultuurlandschap laat zich lezen door overwegend grasland in lange, relatief smalle kavels met daartussen brede sloten. De huidige melkveehouderij kan redelijk uit de voeten met deze structuren.

De mechanisering van voederwinning en voerverstrekking gaat steeds verder en voor het melken van de koeien worden steeds vaker robots ingezet. Deze ontwikkelingen ondersteunen de al sinds jaar en dag groeiende melkveebedrijven. Door de afschaffing van de melkquotering in 2015 en de hoge gemiddelde leeftijd van melkveehouders, waardoor binnen enkele jaren een relatief groot deel van deze veehouders het bedrijf zal beëindigen, zal het proces van schaalvergroting sterk doorzetten. Het aantal koeien op Nederlandse melkveebedrijven is de afgelopen jaren toegenomen van circa 50 naar meer dan 80 stuks in 2012.

Deze ontwikkeling zet door, waardoor over 15 jaar het aantal melkveebedrijven is gehalveerd en het aantal koeien verdubbeld. De meeste veebedrijven in Polder DANZ zijn gespecialiseerd in het houden van melkkoeien en produceren van melk. Slechts in beperkte mate vinden verbredingsactiviteiten plaats zoals recreatie/toerisme, kinderopvang of productie van duurzame energie. Naar verwachting zal deze verbreding ook in de toekomst weinig opgang vinden. Dit geldt ook voor verdieping van het melkveebedrijf door het produceren van boerderijzuivel. De ontwikkeling van de schaalgrootte van de bedrijven zal zeker ook in Polder DANZ te zien zijn. Op enige termijn leidt dat tot (meer dan) een halvering van het aantal bedrijven, waarbij de resterende bedrijven naar verwachting tot wel 250% willen groeien. Een belangrijke beperking in de bedrijfsontwikkeling wordt gevormd door (beperkingen vanwege) de verkavelingsstructuur.

Naast beperkingen vanwege de verkaveling speelt ook de

Voorzieningen in Ter Aar (Globaal beeld voorjaar 2012)

Onderwijs en kinderopvang

Basisschool De Vosseschans
Basisschool De Fontein
Basisschool Aeresteijn
Basisschool Het Kompas
Peuterspeelzaal 't Veldmuisje
KDV Achter De Dijk
KDV Octopus
KDV en NSO Mikado
BSO De Qubus
openbare Bieb De Aarlezer

Religie

Gereformeerde kerk
Hervormde kerk
Hersteld Hervormde kerk
Rooms Katholieke kerk
Caritas Instelling van Parochie van Heilige Adrianus
Lourdeswerk nationale bedevaarten, afd. Ter Aar
Nederlands Bijbelgenootschap
R.K. Parochiefederatie Clara & Franciscus

Vereinigingen en Stichtingen (overig)

Carnavalsvereniging Plasduikers
Cultuurhistorische vereniging
EHBO-vereniging
Oranjecomité Ter Aar
Scouting Wapata Ter Aar
Stichting Dorpshuis Ter Aar
Veehouderijvereniging Steeds
Vooruit

Sport

Aardamse Basketball Club ABC
Badmintonvereniging Shuttle '74
Biljartvereniging De Plas
Bowlsclub De Bowlsjewieken
Bridgeclub Pastorale
Hengelsportvereniging De Brasem
Hondenclub Ter Aar
Rijvereniging en Ponyclub De Vosseburch
Ruitervereniging De Viergangruiters
Schaatsvereniging STG
Sjoelclub Langeraar
Sport en Fitnessschool Bovenland
Sportvereniging Advendo
Sportvereniging Iduna
Surfclub Ter Aar
Tennisvereniging TVTA
Triatlon Trainingsgroep Nieuwkoop TTN
Voetbalvereniging TAVV
Voetbalvereniging RKSV Altior
Volleybalvereniging Scarabee
Watersportvereniging Langeraar
Wielervereniging Avanti
IJsclub Ter Aar
Zwemschool Wetterwille

Kunst en Cultuur

Christelijk Koor Inspiratie
Drumfanfare en Showband Dice
Musica '83
Taptoe Ter Aar
Historisch Museum Ter Aar

bodemdaling een rol bij toekomstige ontwikkelingen van de melkveehouderij. Er zijn verschillende maatregelen mogelijk om de bodemdaling te verminderen waaronder een geringere drooglegging of onderwaterdrainage. Een geringere drooglegging van het land, minder dan landbouwkundig optimaal, zal leiden tot een extensiever gebruik van de gronden. Deze ontwikkeling kan boeren prikkelen over te stappen op biologische melkveehouderij om zo hun opbrengsten te verhogen. Investerings in (onderwater)drainage renderen het beste bij een zo intensief mogelijk gebruik van de gronden. En dat is een prikkel tot verdergaande specialisatie en schaalvergroting van melkveebedrijven. Beide ontwikkelingen kunnen plaatsvinden en zullen allebei de bestaande verkavelingsstructuur moeten respecteren. Door die beperking zal de groei van de grondgebonden melkveebedrijven in Polder DANZ naar verwachting enigszins achterblijven ten opzichte van de landelijke tendensen.

In Polder DANZ liggen ook een aantal glastuinbouwbedrijven, met name aan de Oostkanaalweg. Dit glastuinbouwgebied heeft een kleinschalige structuur. Hierdoor zullen alleen bedrijven resteren die gewassen telen met een hoog economisch rendement en/of die met verbreding en verdieping het rendement verhogen. Die nevenactiviteiten zullen naar verwachting de komende jaren dit glastuinbouwgebied verder laten 'verkleuren'.

In Polder DANZ zijn op veel (voormalige) agrarische bedrijven de afgelopen jaren andere activiteiten opgepakt. Op een aantal bedrijven zijn deze nevenactiviteiten verworven tot hoofdactiviteiten. Veel van deze bedrijven zijn overigens nog wel (indirect) gerelateerd aan de agrarische sector. Deze transformatie heeft het sterkst plaatsgevonden aan de Kortsteekterweg, waardoor daar een mix van min of meer agrarische activiteiten voorkomt. De niet agrarische activiteiten hebben gezorgd voor een economische impuls aan het gebied en het economisch belang van de primaire agrarische productie zal naar verwachting de komende jaren geleidelijk verder afnemen.

Afsluitend

De gespecialiseerde melkveebedrijven in Polder DANZ zullen de komende jaren ook primair gericht blijven op de productie van melk. Deze bedrijven zullen vergroten en intensiveren of juist extensiveren. In beide gevallen is verbreding een optie, maar die keuze is sterk afhankelijk van de ambities van de betreffende ondernemer.

De dorpen in en om Polder DANZ bieden een groot aantal voorzieningen die bijdragen aan de sociale en economische structuur van het gehele gebied. Nieuwe initiatieven dienen bestaande activiteiten te verbreden en/of versterken. Dan is het goed om te realiseren dat de verschillende dorpen een verschillend profiel hebben. Zo is Zwammerdam rijk aan 'zorg' (ten behoeve van mensen met een geestelijke beperking) en 'kunst & cultuur'. Het dorp Ter Aar is juist zeer rijk aan organisaties en activiteiten op het terrein van 'sport'. Nieuwe (economische) activiteiten hebben kansen wanneer zij inspelen op de veranderende vraag naar producten en/of diensten. Of als de betreffende ondernemer weet in te spelen op een groep consumenten, bijv. uit Alphen aan de Rijn, die nu deze producten en diensten nog niet in de omliggende dorpen zoekt. Deze ondernemers zullen zich –met hun onderneming- nadrukkelijk moeten onderscheiden van bestaande ondernemingen in Alphen aan de Rijn en andere dorpen.



Bijlagen

1. Proces van totstandkoming kwaliteitgids
2. Literatuurlijst en fotoverantwoording
3. 'Alphense methode'

Bijlage 1. - Proces van totstandkoming kwaliteitsgids

De kwaliteitsgids is tot stand gekomen in nauw overleg met de gemeente Alphen aan den Rijn. In een reeks van werkateliers werd in het najaar en de winter van 2011 nagedacht over de opzet en bruikbaarheid van de gids. Tijdens deze werkatelier waren aanwezig:

Inge Logtmeijer, Anke van der Leek, Danielle vd Berg, Anthony Nieland en Martijn Koppes (allen Alphen aan den Rijn), Jan Maurits van Linge (Terra Incognita) en Frits van der Schans (CLM Onderzoek & Advies). Bij de eerste workshops waren als adviseurs van de gemeente ook aanwezig: Helmer Wieringa (Land en Co) en Gerard Dekker (Dekker Juridisch Planologisch advies).

Tijdens de ontwikkeling van de kwaliteitsgids is drie maal overleg geweest met bewoners van de polder:

7 september - Inloopmarkt over bestemmingsplan buitengebied. De kwaliteitsgids was hier een van de onderwerpen. Oude Raadhuis Aarlanderveen

22 november - Werkatelier met bewoners uit Polder Nieuwkoop en de Drooggemaakte polder ten westen van Aarlanderveen en de Zuid- en Noordeinderpolder (Danz) rond enkele voorbeeldcases om de gids te testen en aan te scherpen

13 februari - Inspraakavond rond het bestemmingsplan buitengebied waar ook de concept gids ter inspraak lag.

De gids is na afloop van de inspraakperiode in de najaar van 2012 afgerond.

Bijlage 2. - Literatuurlijst en fotoverantwoording

Voor het opstellen van deze gids zijn tal van documenten geraadpleegd. Deze kan de gebruiker van de gids nalezen om meer achtergrondinformatie te verzamelen over Polder DANZ. Speciaal verwijzen we naar de:

- Inventarisatie Cultuurhistorische objecten in het buitengebied van Aarlanderveen, Landschapsbeheer Zuid-Holland, Waddinxveen, 16 januari 2012.

Deze studie werd in het kader van het bestemmingsplan buitengebied uitgevoerd en is gebruikt in deze gids. Bij het opstellen van de kwaliteitsgids is gebruik gemaakt van talloze bronnen.

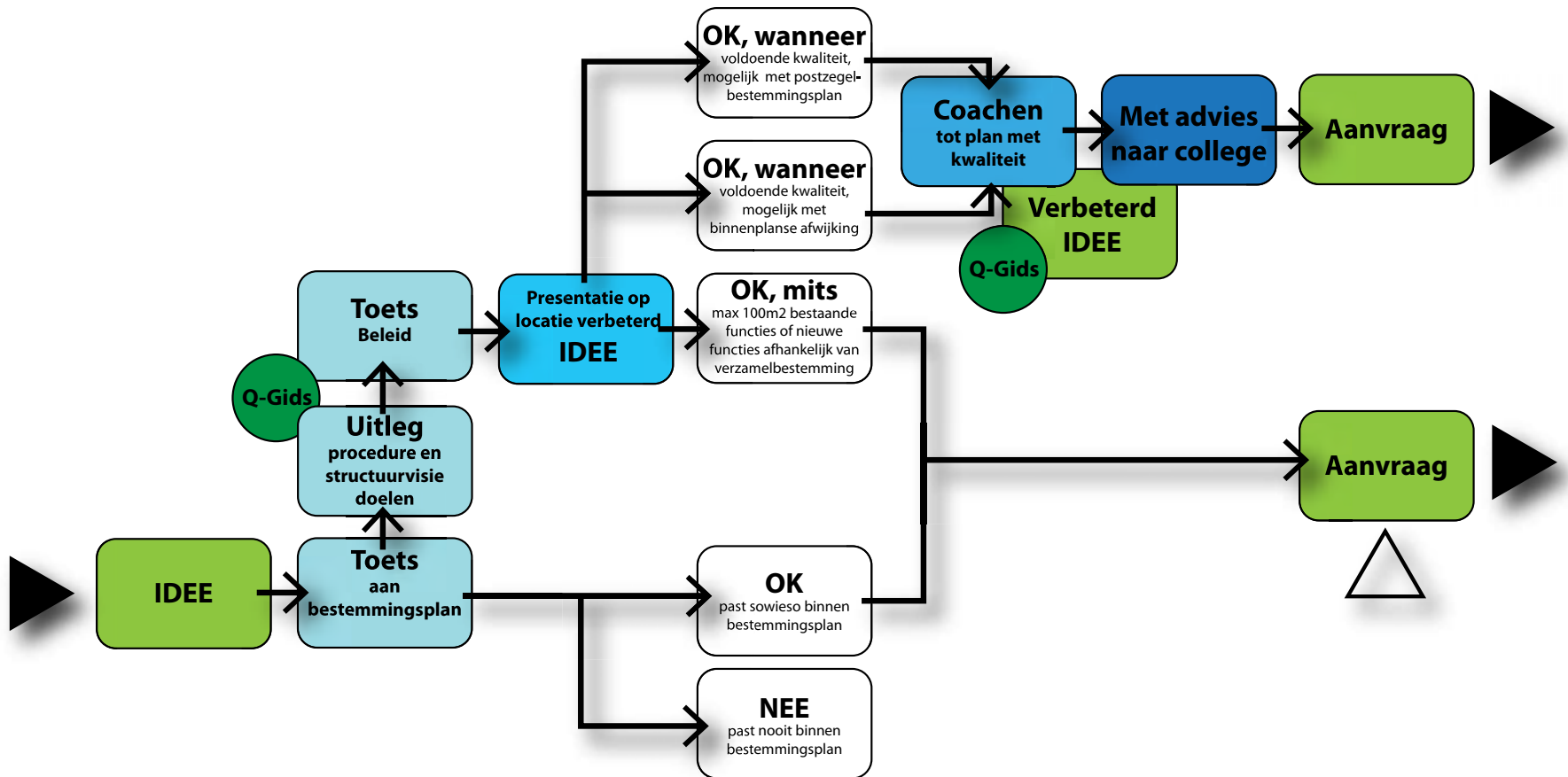
De belangrijkste andere bronnen zijn:

- Structuurvisie Buitengebied Alphen aan den Rijn, deel 1: beleidsnota. Gemeente Alphen aan den Rijn, maart 2008
- Natuurbeheerplan provincie Zuid Holland
- Watergebiedsplan Hooggeemradschap van Rijnland
- www.takobrouwer.nl/kleine-landschapselementen

De meeste foto's en afbeeldingen in de Kwaliteitsgids voor polder DANZ zijn gemaakt door:

- De gemeente Alphen aan den Rijn
- Terra Incognita
- Fotografen van Shutterstock, waarvoor Terra Incognita de rechten heeft gekocht
- Enkele foto's zijn gemaakt door:
- Projectbureau Land van Wijk en Wouden
- Jan van Rijn in opdracht van de gemeente Alphen aan den Rijn
- Jan Koningen
- Tekeningen op bladzijde 33-34-35 zijn gemaakt door Anthony Nieland - gemeente Alphen aan den Rijn
- Tekeningen op bladzijde 8 en 9 uit de Structuurvisie Buitengebied (2008) zijn gemaakt door bureau Haverdroeze
- Een enkele foto werd van internet gedownload waarbij de fotograaf niet te achterhalen viel.

---- ALPENSE METHODE VOOR KWALITEIT IN HET BUITENGEBIED ----



Bijlage 3: - De Alphense methode

De gemeente Alphen aan den Rijn ontwikkelde de zogenaamde Alphense methode waarbij een initiatiefnemer in het buitengebied een aantal stappen doorloopt om tot een ontwikkelingsplan met kwaliteit te komen. Het traject met initiatiefnemer kent vijf stappen waarin de casemanager van de gemeente Alphen aan de Rijn een spilfunctie vervult voor de initiatiefnemer:

A. **Moment A (Aftrap).**

Gesprek waarin het casemanager uitlegt:

1. Positie, rol (van initiatiefnemer, van de gemeente en van de provincie) en procedure (met name ook de doorlooptijd en de kosten van de procedures die uiteindelijk gaan volgen!);
2. Doelen uit de Structuurvisie;
3. Toetsing van eerste idee via interne toets, handhaving en kwaliteitsteam.

B. **Moment B (Bedenken of Bekendmaken).**

1. Initiatiefnemer overdenkt haar/zijn plan in relatie tot doelen van Structuurvisie en presenteert het mondeling aan gemeente, bij voorkeur op locatie.
2. De casemanager en iemand uit de backoffice (stedenbouwkundige) begeleiden deze fase.
3. Na deze fase neemt de casemanager contact op met de provincie en eventueel kwaliteitsteam en legt voor dat een initiatief gaat spelen.

C. **Moment C (Coachen en Controleren).**

Uitwerking van het plan, in samenspraak.

1. Afronden van het volbrachte plan dat als initiatiefverzoek wordt voorgelegd aan het casemanager.
2. De casemanager behandelt het initiatief op de gebruikelijke wijze, maar de beoordeling in de zin van toetsing aan de structuurvisie vindt niet meer plaats, wel op vakdisciplines. Aan het eind van deze fase zou een go/nogo moment ingelast moeten worden. Ook de provincie kan hier een definitief

oordeel geven.

3. Het go/nogo moment bestaat uit de brief die tegelijkertijd de overeenkomst moet zijn. Er is een standaardbrief met bijlagen beschikbaar.

D. **Moment D (Doorsluizen) Besluitvorming.**

1. Door en met de initiatiefnemer wordt het plan gereed gemaakt als (bouw)aanvraag; met ruimtelijke onderbouwing
2. Overeenkomsten worden afgesloten.

E. **Moment E (Evaluatie)**

1. Dossier wordt overgedragen naar de plantoetsers, die contactpersoon doorkrijgen voor vragen als bouwaanvraag wordt ingediend.
2. Met initiatiefnemer wordt uiteindelijk proces geëvalueerd door casemanager en stedenbouwkundige.

Colofon

De kwaliteitsgids werd opgesteld door

Jan Maurits van Linge

Terra Incognita, stedenbouw en landschapsarchitectuur

E: janmaurits@terra-i.nl

A: Rotsoord 13b, 3523 CL Utrecht

T: 030 251 3023

W: www.terra-i.nl

en

Frits van der Schans - CLM, Onderzoek en Advies

E: info@clm.nl

A: Postbus 62, 4100 AB Culemborg

T: 0345 470700

W: www.clm.nl



in opdracht van de gemeente Alphen aan den Rijn

Contactpersoon:

Danielle van den Berg

Gemeente Alphen aan den Rijn

Afdeling Ruimtelijke Ordening en Volkshuisvesting

B: Stadhuisplein 1

P: Postbus 13, 2400 AA Alphen aan den Rijn

T: 0172-465 115

E: dvandenberg@alphenaandenrijn.nl

W: www.alphenaandenrijn.nl

22 november 2012 - opgeleverd door Terra Incognita

n.t.b. - vastgesteld door de Raad van gemeente Alphen aan den Rijn

Gemeente
Alphen aan den Rijn



bestemmingsplan Buitengebied Aarlanderveen – Regels
NL.IMRO.0484.B085buitengeboost-0003
vastgesteld

Bijlage 3 Lijst specifieke bouwregels voor bestaande bedrijven en verenigingen binnen plangebied

Locatie	Max. aantal bedrijfs-woningen	huidige oppervlakte gebouwen (inclusief bedrijfswoningen)	max. oppervlakte gebouwen (inclusief bedrijfswoningen)	max. goothoogte gebouwen	max. hoogte gebouwen
Transportbedrijf, Hogedijk 10	1	460 m ²	550 m ²	3 meter	8 meter
Opslag tbv aannemersbedrijf, Lindenhovestraat 6a	0	375 m ²	375 m ²	2 meter	4,5 meter
Agrarisch loonwerk- en verhuurbedrijf, Zuideinde 67a	1	1.565 m ²	1.721 m ²	4,5 meter	7 meter
Melktransportbedrijf, Achtermiddenweg 2b	1	310 m ²	310 m ²	3 meter	8 meter
Handel in en bewerking van bijproducten van de voedings- en genotmiddelenindustrie, Kortsteekterweg 57a	0	600 m ²	700 m ²	9 meter	9 meter
Agrarisch loonwerkbedrijf, Kortsteekterweg 60	0	425 m ²	425 m ²	4,5 meter	7 meter
Caravanstalling, Kortsteekterweg 30a	1	900 m ²	900 m ²	2 meter	6,7 meter
Opslagterrein voor bouwgrondstoffen zoals grind en zand, Kortsteekterweg	0	0 m ²	-	-	-

Aannemingsbedrijf, Kortsteekterweg 5	1	300 m ²	350 m ²	3,5 meter	7 meter
Opslag tbv aannemersbedrijf, Ziendeweg 3	1	745 m ²	745 m ²	3 meter	7 meter
Dierenarts, Kortsteekterweg 22	1	270 m ²	320 m ²	4 meter	8 meter
Kledingopslag, Kortsteekterweg 30	2	2100 m ²	1600 m ²	4,5 meter	7 meter
Kanovereniging, Machineweg 2C	0	400 m ²	470 m ²	3 meter	4 meter
Roeivereniging, Machineweg 2B	0	752,5m ²	752,5m ²	3 meter	6 meter
Manege, Achtermiddenweg 8	1	1500 m ²	2800 m ²	4,5 meter	6 meter
Caravanstalling, Achtthienkavels 21	0	720 m ²	720 m ²	6 meter	10 meter
Caravanstalling, Lindhovestraat 4	0	872 m ²	885 m ²	4,5 meter	7,5 meter
Caravanstalling, Oostkanaalweg 7	0	1420 m ²	1420 m ²	6 meter	10 meter
Opslag, Oostkanaalweg 9	0	2720 m ²	2720 m ²	6 meter	10 meter
Agrarisch loonwerkbedrijf, Hogedijk 9	1	1215 m ²	1215 m ²	6 meter	10 meter
Opslag, Kortsteekterweg 58	1	656 m ²	656 m ²	6 meter	10 meter
Opslag, Kortsteekterweg 26a	1	1621 m ²	1621 m ²	6 meter	10 meter



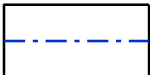

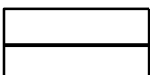



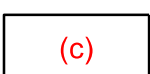





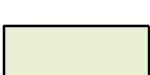


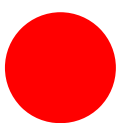

Bijlage 4 Inventarisatiekaart



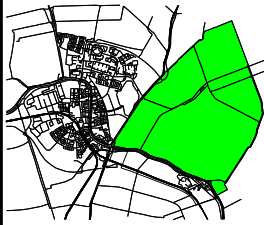


bestemmingsplan Buitengebied Aarlanderveen – Regels
NL.IMRO.0484.B085buitengeboost-0003
vastgesteld

Bijlage 5 Verklaring inventarisatiekaart

VERKLARING:

	Kanoroute		Molen / gemaal
	Ruiterroute		Natuur / houtopstand
	Bouwvlak		Volkstuinen / manege
	Monument		Sport
	Cultuurhistorisch element		Wonen
	Agrarisch gebied met landschappelijke waarden		Bedrijf
	Sierteelt		Onbebouwd erf
	Glastuinbouw		Water
	Groen		Intensieve veehouderij
			Boomgaard

<p>GEMEENTE </p> <p><i>Alphen aan den Rijn</i></p>		<p>N</p> 	<p>Directie GRONDGEBIED</p>
<p>Bestemmingsplan Buitengebied Aarlanderveen (Bijlage verklaring inventarisatiekaart)</p>			<p>Afdeling RUIMTELIJKE ONTWIKKELING</p>
<p>Kenmerk: NL.IMRO.0484.B085BuitengebOost-0003</p>			
	<p>Vastgesteld door B & W: d.d. 05-02-2013</p>	<p>SCHAAL 1 : 2500</p>	
	<p>In ontwerp ter inzage gelegd: d.d. 14-02-2013</p>	<p>Datum 20 - 12 - 2011</p>	
	<p>Vastgesteld door de gemeenteraad: d.d. 11-07-2013</p>	<p>Gewijzigd Gewijzigd Gewijzigd Gewijzigd</p>	
<p>Stadhuisplein 1 Correspondentieadres postbus 13 2400 AA Alphen aan den Rijn</p>		<p>tel. 14 0172 fax 0172-465564 e-mail adres gemeente@alphenaandenrijn.nl</p>	

bestemmingsplan Buitengebied Aarlanderveen – Regels
NL.IMRO.0484.B085buitengeboost-0003
vastgesteld

Bijlage 6 Kwaliteitsplan paardenhouderij

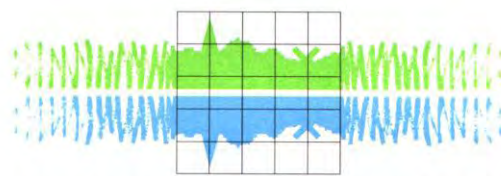
Kwaliteitsplan paardenhouderij
Alphen aan den Rijn



Zorg voor ons landschap

MAAK JE ERF GOED

Landschapsbeheer Zuid-Holland maakt deel uit van een samenwerkingsverband van twaalf provinciale organisaties: Landschapsbeheer Nederland. Zij streven naar behoud, beheer en ontwikkeling van een ecologisch cultuurlandschap met een streekeigen karakter. Het groen rond boerderijen, bedrijven en woningen maakt daar een belangrijk deel van uit. Natuurlijk groen rond huis en bedrijf, het erf in de ruimste zin van het woord, betekent meer dan een ideale woon- en werkomgeving. Het leidt tot evenwicht tussen mens en natuur. Landschapsbeheer Zuid-Holland stimuleert ecologisch beheer van het erf door kennis en middelen ter beschikking te stellen en samen te werken met de eigenaren van de grond: particulieren, boeren en overheid.



Landschapsbeheer Zuid-Holland

Kwaliteitsplan paardenhouderij Alphen aan den Rijn
Waddinxveen, juli 2011

Opdrachtgever : Gemeente Alphen aan den Rijn
Tekst : Gemeente Alphen aan den Rijn, Landschapsbeheer Zuid-Holland
Tekeningen : Gemeente Alphen aan den Rijn, geïnspireerd door 'Handboek groene
bebouwingslinten in de Utrechtse Waarden', 2008
Foto's : Landschapsbeheer Zuid-Holland

Inhoudsopgave

1.	Inleiding.....	2
2.	Doel van dit rapport.....	3
3.	Beleidskaders.....	4
3.1.	Rijksbeleid	4
3.2.	Provinciaal beleid	4
3.3.	Gemeentelijk beleid.....	5
3.4.	Beleid en wetgeving	6
4.	Voorzieningen in de paardenhouderij.....	8
4.1.	Omschrijving voorzieningen paardenhouderij.....	8
4.2.	Typen paardenhouderijen.....	10
5.	Bijdrage paardenhouderij in het buitengebied.....	12
5.1.	Landschap	12
5.2.	Natuur	12
5.3.	Bodem en vegetatie	13
5.4.	Economie en landbouw.....	13
5.5.	Recreatie.....	14
5.6.	Verkeer.....	14
5.7.	Bebouwing, erven.....	14
6.	Visie paardenhouderijen in het landelijk gebied.....	16
6.1.	Huidige situatie activiteiten met paarden	16
6.2.	Gewenste situatie.....	16
6.3.	Mogelijkheden gebiedsindeling paardenactiviteiten	16
7.	Handvaten inrichting paardenhouderij.....	27
7.1.	Indeling paardenhouderij.....	27
7.2.	Toepassing voorzieningen paardenactiviteiten.....	28
7.3.	Praktische tips	28
7.4.	Beplanting.....	29
7.5.	Beweiding.....	29
8.	Toepassing beleidskaders	31
8.1.	Proces vergunningen.....	31
8.2.	Bestaande locaties paardenhouderij.....	31
8.3.	Nieuwe locaties paardenhouderij	31

1. Inleiding

Het aantal paardenhouderijen in Nederland neemt sterk toe. Momenteel wordt het aantal paarden en pony's in Nederland geschat op zo'n 400.000 dieren. De belangstelling voor en activiteiten met paarden zijn flink in opmars. Naast de professionele paardenhouderijen worden ook steeds meer paarden aan huis gehouden. De toename voorziet de huidige recreatiebehoefte, maar heeft ook alles te maken met economische belangen voor het platteland. Het onderwerp staat op de agenda van de landelijke politiek. Al menig beleidsstuk is geschreven in het kader van inpassing van paardenhouderijen in het landelijk gebied.

Het houden van paarden heeft zichtbare gevolgen voor het landelijk gebied. De paardenhouderij kan bijdragen aan het behoud en ontwikkeling van landschappelijke waarden in de directe omgeving. Een juiste keuze van paardenactiviteiten dient toegepast te worden zodat dit kan bijdragen aan de doelstelling van een gebied. Echter de ontwikkelingen kunnen ook negatieve gevolgen hebben voor het landschap wanneer een groot paardenhouderijbedrijf zich vestigt op een locatie waar andere doeleinden voor een polder benoemd zijn.

Ook gemeente Alphen aan den Rijn krijgt in toenemende mate te maken met paardenactiviteiten in het landelijk gebied. Het gaat hierbij om zowel uitbreiding van bestaande bedrijven als om het vestigen van nieuwe bedrijven. Het is van belang dat de richtlijnen uit de Structuurvisie Buitengebied worden uitgewerkt om een positieve ontwikkeling van paardenhouderij te bevorderen. Gemeente Alphen aan den Rijn heeft Landschapsbeheer Zuid-Holland gevraagd in het kader hiervan een kwaliteitsplan op te stellen.

2. Doel van dit rapport

In de Structuurvisie Buitengebied is de visie op de toekomst van het buitengebied in Alphen aan den Rijn omschreven. In deze visie zijn ambities vastgelegd en wordt aangegeven hoe de sociale, economische en ruimtelijke betekenis van het buitengebied kan worden ontwikkeld en behouden, ook op het gebied van paardenhouderij.

Het Kwaliteitsplan paardenhouderij heeft als doel aan te geven hoe paardenhouderij kan bijdragen aan de gewenste kwaliteiten van het landelijk gebied, zowel op ruimtelijk, economisch en sociaal gebied. De notitie is een nadere uitwerking van de Structuurvisie Buitengebied en het Beeldkwaliteitsplan van de gemeente, en bevat handvaten die benut worden bij het beoordelen van inkomende initiatieven op het vlak van paardenhouderijen. Hierbij zijn de volgende aspecten van belang:

- Beschrijving bestaande beleidskaders op landelijk, provinciaal en gemeentelijk niveau;
- Beschrijving van kansen en bedreigingen van de paardensector in relatie tot natuur, landschap, verkeer, recreatie, bodem en milieu;
- Beschrijving visie landelijk gebied: gebiedsindeling paardenactiviteiten per deelgebied binnen de gemeentegrenzen;
- Beschrijving van landschappelijke bijdragen van paardenhouderijen;
- In beeld brengen van aansprekende voorbeeldsituaties uit andere gemeenten.

Het Kwaliteitsplan paardenhouderij en het Beeldkwaliteitsplan van gemeente Alphen aan den Rijn vormen achtergronddocumenten voor de Structuurvisie Buitengebied en voor het bestemmingsplan.

3. Beleidskaders

3.1. Rijksbeleid

Vanuit het Rijk gaan verschillende nota's in op ontwikkelingen in het landelijk gebied. In het algemeen wordt beoogd om landschap en natuur te beschermen en toename van bebouwing in het Groene Hart tegen te gaan. In drie nota's wordt aandacht besteed aan ontwikkelingen in het landelijk gebied, die tevens betrekking hebben op activiteiten met paarden.

Nota Ruimte, 2006

De Nota Ruimte bevat de visie van het kabinet op de ruimtelijke ontwikkeling van Nederland en de belangrijkste bijbehorende doelstellingen. In de Nota Ruimte is het nationaal ruimtelijk beleid vastgelegd tot 2020. Ten aanzien van het Groene Hart pleit deze nota voor bescherming en verbetering van landschappelijke- en natuurwaarden van het landelijk gebied en het zoveel mogelijk tegengaan van bebouwing in het Groene Hart. Daarnaast beschrijft de nota ruimtelijk beleid voor onder andere het platteland, waarbij aandacht is voor het verbeteren van de kwaliteit van stad en platteland met een gebiedsgerichte benadering. Er wordt geredeneerd vanuit burgers en ondernemers uit het gebied. Dat betekent een andere rolverdeling tussen de maatschappij en de overheid en tussen LNV en andere overheden.

In het kader van de Nota Ruimte is het Groene Hart aangewezen als Nationaal Landschap. Een Nationaal Landschap fungeert als visitekaartje van het Nederlandse platteland en krijgt daarom extra aandacht van de overheid. In het Uitvoeringsprogramma Groene Hart (2007) staat beschreven hoe de Provincies Zuid-Holland, Noord-Holland en Utrecht de kernkwaliteiten van het Groene Hart willen behouden, beheren en versterken (zie ook § 3.2).

Agenda voor een Vitaal Platteland, 2004

In deze agenda (AVP) wordt uitgegaan van een integraal perspectief voor de sociaal-culturele, economische en ecologische aspecten van het platteland. Verschillende benodigde acties zijn benoemd om in te spelen op veranderingen in de samenleving. Ontwikkelingen worden als volgt beantwoord: "Mensen die nieuwe activiteiten willen starten op het platteland moeten zich uitgenodigd voelen. De lokale overheid moet zich als partner van de ondernemers opstellen en niet alle ontwikkelingen smoren in een woud van regels".

Visie Paard en Landschap van het ministerie van LNV, 2006

In het kader van de bovengenoemde nota en agenda is een aparte visie ontwikkeld ten aanzien van paardenhouders. Het ministerie van LNV ziet graag dat de paardensector bijdraagt aan een duurzame ontwikkeling van het landelijk gebied, vanuit een economisch, sociaal en landschappelijk oogpunt. Het is aan de overheid om deze ontwikkelingen te begeleiden zodanig dat ingespeeld wordt op behoeften van paardenondernemers en dat de ontwikkelingen een bijdrage leveren aan de schoonheid van het landschap. In de visie worden tevens algemene aanbevelingen gedaan over o.a. de inpassing van paardenvoorzieningen in het landschap.

3.2. Provinciaal beleid

Uitvoeringsprogramma Groene Hart, 2006

Op basis van de Nota Ruimte is door de provincies Zuid-Holland, Noord-Holland en Utrecht een samenhangend maatregelenpakket opgesteld, waarmee problemen worden aangepakt en aan toekomstige ontwikkelingen richting wordt gegeven. Met behulp van het uitvoeringsprogramma wordt het unieke landschap van het Groene Hart beschermd, terwijl natuur en landbouw duurzaam op elkaar worden afgestemd. Bovendien wordt ingespeeld op de recreatiebehoeften van de burgers in de Randstad, waarmee tevens het vestigingsklimaat van de steden wordt verbeterd.

Het uitvoeringsprogramma is gefocust op tien icoonprojecten waarmee de provincies aansprekende en zichtbare resultaten willen bereiken en heeft een voorbeeldfunctie voor het hele Groene Hart. Twee icoonprojecten zijn (gedeeltelijk) gelegen in de gemeente Alphen aan den Rijn, te weten: 'De Venen' en 'Oude- Rijnzone'.

De Venen

Sinds 1998 wordt in De Venen gewerkt aan een duurzame inrichting van de veenweiden en de droogmakerijen tussen de regio's Amsterdam, Utrecht en Alphen aan den Rijn. De bedoeling is om binnen twintig jaar meer natuur en recreatie en een betere toekomst voor de landbouw te realiseren. Dat gebeurt in principe op basis van vrijwilligheid en het meewerken aan lokale initiatieven. Concreet moet dit project leiden tot realisatie van 3500 hectare nieuwe natuurgebieden: moerasnatuur, veenweidenatuur en ecologische verbindingszones, aan te vullen met circa 600 hectare voor de robuuste verbinding met omliggende natuurgebieden. Verder zijn er doelstellingen op het gebied van recreatieve routes, sociaaleconomische vitalisering en de waterhuishouding.

Oude Rijnzone

De Oude Rijnzone is een van de twee transformatiezones in de westflank van het Groene Hart. Het gebied tussen Leiden en Bodegraven raakt verrommeld door de combinatie van grootschalige bedrijven en kleinschalige infrastructuur, een omvangrijk planologisch programma en gebrekkige aansluitingen tussen stad en land. De komst van de Rijn-Gouwelijn biedt nieuwe perspectieven voor het gebied en voor het realiseren van hoogwaardige woon- en leefmilieus.

Provinciale Structuurvisie

De provincie Zuid-Holland heeft op 2 juli 2010 de Provinciale Structuurvisie en de Verordening Ruimte vastgesteld onder de noemer 'Visie op Zuid-Holland'. De structuurvisie beschrijft de hoofdlijnen van ruimtelijke ontwikkeling en provinciale belangen. Deze belangen vormen de provinciale inzet van de provincie. Ten aanzien van de paardenhouderij beschrijft de structuurvisie de waarden van verschillende vormen van landbouw en op welke manier deze gerealiseerd kunnen worden in verschillende regio's. Tevens beschrijft de visie de maximale omvang van het agrarisch bouwperceel en regels ten aanzien van bebouwing zoals schuilstallen.

3.3. Gemeentelijk beleid

Structuurvisie Buitengebied Alphen aan den Rijn

In de Structuurvisie Buitengebied geeft gemeente Alphen aan den Rijn een visie op de toekomst van het buitengebied. In de visie zijn ambities vastgelegd en wordt aangegeven hoe de economische, sociale en ruimtelijke betekenis door gerichte ontwikkeling behouden kan worden. Behoud door ontwikkeling staat hierbij centraal.

In de structuurvisie zijn verschillende deelgebieden onderscheiden. Elk deelgebied heeft een eigen karakter en ruimtelijke kwaliteiten. In de structuurvisie wordt rekening gehouden met bestaande kwaliteiten en ruimtelijke opgaven. Per deelgebied worden dan ook verschillende keuzes gemaakt betreffende gewenste ruimtelijke en landschappelijke ontwikkelingen. De structuurvisie gaat uit van (hergebruik van) bestaande bebouwing en niet van nieuwbouw.

LOP Rijn- en Veenstreek, 2010

Gemeente Alphen aan den Rijn heeft gezamenlijk met de gemeenten Nieuwkoop, Kaag en Braassem en Rijnwoude een Regionaal Landschaps Ontwikkelings Plan (LOP) opgesteld. Het LOP Rijn- en Veenstreek vormt een beleidskader voor het behoud van bestaande landschappelijke kwaliteiten. Uit onderzoek in het kader van het LOP, blijkt dat de kwaliteit en samenhang van het landschap in de Rijn- en Veenstreek vooral zit in de grote landschappelijke eenheden zoals de

droogmakerijen en de aaneengesloten veenweidegebieden. Vanuit de samenleving zijn diverse wensen tot medegebruik van het landelijke gebied. Hierbij kan gedacht worden aan woningbouw, bedrijventerreinen en recreatie. Het LOP biedt mogelijkheden om medegebruik in te passen in het landschap. In het uitvoeringsprogramma van het LOP staat beschreven door middel van welke projecten de gemeenten dit beleid wil gaan uitvoeren.

In het LOP wordt aandacht besteed aan de aanleg van voorzieningen voor paarden, met name paardenbakken, en de invloed daarvan op de landschappelijke kwaliteiten in de directe omgeving. Handhaving van deze landschappelijke kwaliteiten is mogelijk door het voeren van een goed ruimtelijk ordeningsbeleid. Daar waar ontwikkelingen zich voordoen, biedt het LOP een goed kader voor de ruimtelijke uitgangspunten van nieuwe ontwikkelingen.

Bij de aanleg van voorzieningen voor paarden kan sprake zijn van functieverandering van een locatie. Dergelijke initiatieven moeten bijdragen aan de economische, sociale en ruimtelijke doeleinden van het gebied.

Voor een goede ruimtelijke inpassing en kwaliteit van paardenbakken zijn op dit moment echter weinig (beeld) criteria voor handen. De gemeente Alphen aan den Rijn heeft besloten hiervoor criteria te ontwikkelen en deze te verankeren in het bestemmingsplan door het opstellen van een Paardenbeleid buitengebied. Deze uitwerking van RO beleid en landschapsontwikkeling is onderdeel van het uitvoeringsprogramma van het LOP Rijn- en Veenstreek (B1) en de Structuurvisie Buitengebied.

3.4. Beleid en wetgeving

Wet milieubeheer en Besluit landbouw milieubeheer

Wanneer er sprake is van een inrichting of bedrijf die nadelige gevolgen voor het milieu kunnen veroorzaken, is de Wet milieubeheer van toepassing. Bij Algemene Maatregel van Bestuur is bepaald dat een inrichting voor het houden, fokken en/of verhandelen van dieren nadelige gevolgen voor het milieu kan veroorzaken. Als gevolg hiervan, is voor het houden van (meerdere) paarden, zeker wanneer dat bedrijfsmatig gebeurt, vaak een milieuvergunning of melding noodzakelijk.

Om te bepalen of voor een milieuvergunning alleen een melding volstaan dient het Besluit Landbouw Milieubeheer te worden geraadpleegd. Wanneer meer dan vijftig paarden worden gehouden, is het Besluit niet van toepassing en dient een milieuvergunning aangevraagd te worden. Bij vijftig paarden of minder kan ook een milieuvergunning vereist zijn, bijvoorbeeld wanneer de paardenhouderij nabij een zogenaamd beschermd object is gelegen of wanneer een paardenverblijf van de paardenhouderij geheel of gedeeltelijk is gelegen in of nabij een zogenaamd beschermd gebied (art. 4 van het Besluit landbouw milieubeheer).

Is het Besluit Landbouw Milieubeheer van toepassing dan geldt een standaardpakket voorschriften.

Wet geurhinder en veehouderij

In het kader van de Wet geurhinder en veehouderij zijn regels opgesteld met betrekking tot geurhinder afkomstig van veehouderijen. Paardenhouderijen veroorzaken een zekere geurbelasting, waardoor ten opzichte van andere objecten een minimale afstand aangehouden moet worden. Hierbij is de ligging in of buiten de bebouwde kom en het type object van belang voor de afstand:

- 100 meter van de gevel van de stal tot de gevel van een categorie I en II object;
- 50 meter van de gevel van de stal tot de gevel van een categorie III en IV object.

Deze categorieën houden in:

- I. De bebouwde kom, stankgevoelige objecten (ziekenhuis, sanatorium, internaat etc.) en objecten voor verblijfsrecreatie (camping, bungalowpark, etc.).
- II. Niet-agrarische lintbebouwing, diverse verspreid liggende niet-agrarische bebouwing die aan het desbetreffende buitengebied een woonfunctie ontleent, objecten voor dagreactie (zwembad, speeltuin, etc.).
- III. Enkele niet-agrarische bebouwing in het buitengebied.
- IV. Andere agrarische bedrijven.

Meststoffenwet

De mest van paarden die bedrijfsmatig worden gehouden voor winst of gebruiksdoeleinden, waaronder paarden op maneges, valt onder de bepalingen van de Meststoffenwet. Paarden die als hobby of voor educatieve doeleinden worden gehouden vallen niet onder de Meststoffenwet.

Gemeentelijk geurbeleid

Naast het gemeentelijk beleid voor paardenhouderijen wordt tevens een geurbeleid opgesteld voor de gemeente Alphen aan den Rijn. Deze rapportage wordt als achtergronddocument gebruikt voor de Structuurvisie Buitengebied en het bestemmingsplan. Op basis van gebiedsindeling worden kaders ontwikkeld waarbinnen bedrijven zich in het buitengebied kunnen ontwikkelen.

4. Voorzieningen in de paardenhouderij

In de bestemmingsplannen binnen gemeente Alphen aan den Rijn staat het begrip paardenhouderij niet afzonderlijk beschreven. Paardenhouderij is een verzamelnaam voor verschillende soorten activiteiten met betrekking tot het houden van paarden. Dit kan betrekking hebben op het hebben en verzorgen van één paard tot het bedrijfsmatig houden van paarden zoals bijvoorbeeld een manege of paardenfokkerij.

4.1. Omschrijving voorzieningen paardenhouderij

Een paardenhouderij kan één of meerdere voorzieningen hebben die geschikt zijn voor activiteiten met paarden, zowel bedrijfsmatig als hobbymatig. De begrippen zijn als volgt omschreven:

- Buitenrijbaan: een (omheinde) piste, niet overdekt, waar paarden een vrije uitloop kunnen hebben en waar paarden worden getraind. Aanbevolen afmeting voor wedstrijden is 20x40 of 20x60 meter.



Buitenrijbanen

- Binnenrijbaan: een overdekte piste waar paarden een vrije uitloop kunnen hebben en waar paarden worden getraind. Aanbevolen afmeting voor wedstrijden is 20x40 of 20x60 meter. De hoogte van de rijbanen is circa 4 meter.
- Paddock: een omheinde ruimte waar paarden uitloop hebben en zich vrij kunnen bewegen. De afmeting van een paddock varieert, al is een ruimte van circa 360 m² aanbevolen. Vanuit dierenwelzijn kunnen deze afmetingen echter nog gewijzigd worden.
- Longeercirkel: een ruimte in de vorm van een cirkel waar paarden onder begeleiding getraind worden (al dan niet overdekt).

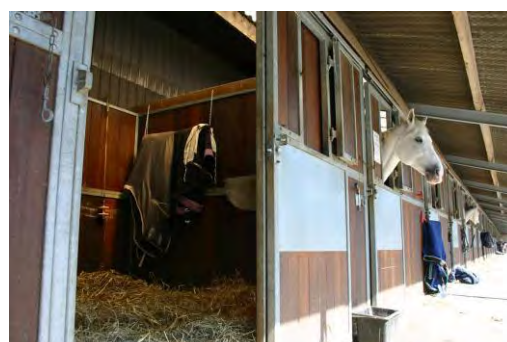


Longeercirkels

- Stap-/trainingsmolen: Een ruimte in de vorm van een cirkel waar meerdere paarden tegelijk kunnen stappen zonder toezicht en waar aansturing plaatsvindt door een elektrische bedieningskast.
- Loopstal: groepshuisvesting voor paarden in de vorm van een grote stal waar meerdere paarden worden gehouden. De oppervlakte is afhankelijk van de groepsgrootte en leeftijd van de paarden.
- Box: een ruimte waar één paard binnen kan verblijven. De afmetingen zijn doorgaans 3,5 bij 3,5 meter.



Paardenboxen



- Stand: ruimte met aan drie zijden een balk, schot of dichte wand voor huisvesting van één paard.
- Draf- en renbaan: gespecialiseerde voorziening voor de draf- en rensport, in de vorm van een ovale baan.
- Was- en poetsplaats: ruimte waar het paard verzorgd kan worden.
- Mestplaats: Opslagplaats voor mest op een mest- en vochtdichte vloer, die aan drie zijden omrand is met muren van meestal 1 meter hoog bij hobbymatige bedrijven. Bij maneges zijn ze vaak hoger. De grootte hangt af van het aantal paarden. Meestal 3-5 m³ per paard.
- Pony: waar in dit rapport gesproken wordt over paarden worden ook pony's bedoeld, tenzij anders is vermeld.

4.2. Typen paardenhouderijen

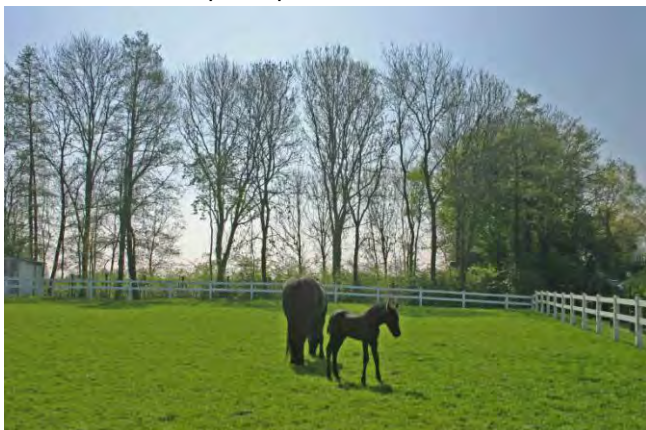
Het belangrijkste onderscheid tussen verschillende typen paardenhouderijen heeft te maken met de doelstelling van de bedrijven. In deze beleidsnotitie worden vier soorten paardenhouderijen onderscheiden, die hieronder staan beschreven. Daarbij zijn de voorzieningen weergegeven zoals die gebruikelijk zijn per type. Natuurlijk hoeven niet alle voorzieningen ook daadwerkelijk aanwezig te zijn.

In alle gevallen geldt dat de voorzieningen worden gerealiseerd binnen het bestaande bouwblok.

1. Productiegerichte, bedrijfsmatige paardenhouderij

Bij een productiegericht bedrijf ligt de nadruk op het paard zelf en minder op de ruiters of amazones. Het accent binnen deze bedrijven ligt op het voortbrengen, africhten, trainen en verhandelen van paarden. Voorbeelden zijn een stoeterij, opfokbedrijf en handelsstal. Doorgaans zijn hier minder paardenvoorzieningen aanwezig. Een productiegerichte paardenhouderij wordt beschouwd als agrarisch bedrijf omdat de functie en activiteiten vergelijkbaar zijn met een ander agrarisch bedrijf.

- Maximaal 1 buitenrijbaan
- Longeercirkel
- Stap-/ trainingsmolen
- Paddock
- (Loop)stallen
- Mestplaats
- Was- en poetsplaats



Productiegerichte paardenhouderij

2. Gebruiksgerichte, bedrijfsmatige paardenhouderij

Bij een gebruiksgerichte paardenhouderij staat de ruiter of amazone centraal en is de accommodatie meer van belang. Voorbeelden zijn een manege, privéstal of paardenvereniging waar vaak meerdere voorzieningen aanwezig zijn. Een volwaardig paardenbedrijf heeft een economische functie waarbij resultaten behaald moeten worden. Een gebruiksgericht bedrijf behoort niet tot de agrarische bedrijven vanwege andere functies en activiteiten die zeer intensief zijn.

- Maximaal 1 buitenrijbaan
- Maximaal 1 binnenrijbaan (alleen bij maneges)
- Longeercirkels
- Stap-/ trainingsmolen
- Paddocks
- Horeca (alleen bij maneges)
- Meerdere (loop)stallen
- Mestplaats
- Meerdere was- en poetsplaatsen

3. Paardenhouderij als nevenfunctie

Bij paardenhouderijen als nevenfunctie heeft het bedrijf een andere hoofdfunctie, zoals melkveehouderij. Beide functies zorgen gezamenlijk meestal voor voldoende bedrijfsresultaat. Paardenhouderij kan daarnaast hobbymatig toegepast worden naast een melkveehouderij zonder dat het een extra inkomstenbron vormt. Wanneer paardenhouderij als nevenfunctie wordt toegepast, wordt het bedrijf als agrarisch bedrijf beschouwd.

- Maximaal 1 buitenrijbaan
- Longeercirkel
- Stap-/ trainingsmolen
- Paddocks
- (Loop)stallen
- Mestplaats
- Was- en poetsplaats



Hobbymatig paarden houden in kleine aantallen

4. Paardenhouderij als hobby

Hobbymatig paarden houden vindt plaats op kleinschalige basis. Het aantal voorzieningen bij hobbymatige paardenhouders is beperkt en alleen toegestaan in bestaande bebouwing op de locatie.

- (Loop)stallen
- Mestplaats
- Was- en poetsplaats
- Paddock

5. Bijdrage paardenhouderij in het buitengebied

5.1. Landschap

De paardenhouderij kan bijdragen aan de schoonheid en belevingswaarde van het landschap. Het karakter van de open polders in Alphen aan den Rijn blijft met paarden behouden, aangezien de paardenhouderij toegepast kan worden in bestaande bedrijven en huidige erf- en landschappelijke structuren waarbij weidegang gewenst is. Daarnaast zijn de ontwikkelingen ook gunstig voor een streekeigen identiteit in de vorm van beplanting en structuren van het landschap, die gehandhaafd blijven wanneer paarden gehouden worden in een gebied. Wanneer er teveel paarden worden gehouden kan dit wel enige nadelige gevolgen hebben voor het landschap. Voorbeelden hiervan zijn de vertrapte weiden bij een verkeerd beheer van grasland. Daarnaast kunnen 'gebiedsvreemde' elementen, zoals paardenbakken met witte omheining en witte linten als omheining van o.a. paddocks en weiden, ook nadelig zijn. Op deze manier kan verdichting van het open, landelijke gebied plaatsvinden. Van belang is dat de inrichting van een paardenhouderij op de juiste manier toegepast wordt zodat huidige landschappelijke waarden behouden blijven. Wanneer bij de ontwikkeling rekening wordt gehouden met een positieve bijdrage aan de economische, sociale en ruimtelijke kwaliteiten van het gebied, kunnen de ontwikkelingen op een goede manier plaatsvinden. Het gaat hierbij om een nieuwe economische drager, een eventuele bijdrage aan recreatie en om het behoud van landschappelijke waarden. Wanneer paardenhouderijen toegepast worden op bedrijven die een voormalige agrarische bestemming hebben, kunnen de gebouwen worden hergebruikt voor paardenvoorzieningen.



Streekeigen identiteit van het landschap

5.2. Natuur

Paarden en natuurwaarden kunnen goed samengaan. Dit geldt voor zowel het bedrijf als voor de weide. Wanneer goede keuzes gemaakt worden over het aantal paarden en de manier van weidegang wordt een positieve bijdrage aan het gebied toegevoegd.

Bouwperceel

Bestaande bebouwing op erven kan zorgen voor broed- en schuilgelegenheid voor erfvoegels, zoals boerenzwaluw of steenuil. Paardenactiviteiten worden in bestaande bebouwingsvormen toegepast waardoor het behoud van deze plekken gewaarborgd blijft. Bij vervanging van gebouwen kunnen keuzes gemaakt worden over de inrichting zodat het leefgebied van flora en fauna zoveel mogelijk behouden blijft of ontwikkeld wordt. Dit kan verrijkt worden met streekeigen erfbepanting.

Aanbrengen van passende aanvullende beplanting heeft niet alleen een toegevoegde landschappelijke waarde, maar ook natuurwaarden kunnen worden verhoogd, zoals nestgelegenheid voor erfvoegels en schuilgelegenheden voor kleine zoogdieren zoals egels.

Weide

De meest aanwezige natuurtypen in het gebied van Alpen aan den Rijn betreffen de weidevogelgebieden en 'natte natuur' zoals natuurvriendelijke oevers nabij watergangen en moeras. Wanneer paarden op een intensieve manier worden gehouden zal veelvuldige betreding en begrazing plaatsvinden wat nadelige gevolgen kan hebben voor de bodem en daardoor ook voor de vegetatie en fauna.

Voor de natte natuurwaarden, zoals bloemrijke oevers, zou het gunstig zijn om een aantal slootkanten af te sluiten voor de paarden, zodat zich op deze plekken een kruidenrijke oever kan ontwikkelen.

Een ander belangrijk aandachtspunt zijn de weilanden als weidevogelbroedgebied.

In graslanden die gebruikt worden voor beweiding kunnen nesten van weidevogels slecht beschermd worden, omdat bij gebruik van (ijzeren) nestbeschermers paarden hun benen zouden kunnen breken. Er zijn experimenten met bescherming door middel van schrikdraad met positief resultaat, maar hiervan zijn nog te weinig gegevens bekend.

Paarden hebben behoefte aan gras met een grovere structuur dan melkvee. Dat betekent dat het gewas afkomstig is van minder bemeste graslanden, die later worden gemaaid. Vaak wordt dit gras betrokken van reservaatgebieden. Wanneer het gewas betrokken wordt van weilanden in het achterliggende gebied past daar een latere maaidatum op kruidenrijkere graslanden. Dat is om twee redenen gunstig voor weidevogels: 1. De nesten kunnen bij een maaidatum van 1 juni (of liefste 15 juni) ongestoord uitkomen. 2. Bloemrijke graslanden met ijlere vegetatie zijn gunstig voor het opgroeien van jongen van kritische weidevogels zoals de grutto en tureluur. Bij juiste ligging in weidevogelrijke gebieden kunnen zij ingepast worden in het zogenaamde mozaïekbeheer (graslandgebieden met een afwisseling van gemaaide en ongemaaide percelen met uitgestelde maaidata van 1 juni, 8 juni of 15 juni). Op deze wijze blijft de relatie van het paardenbedrijf met het achterliggende land behouden.

5.3. Bodem en vegetatie

Door natte omstandigheden in sommige veen- en kleipolders kunnen paarden een negatieve invloed op de groene grasmat hebben, met name in de natte en koude seizoenen. Grote aantallen paarden kunnen de groene grasmat en oevers betrappen waardoor weiden nat en modderig worden. Door veelvuldige betreding, zeker bij hogere snelheid, zal de grond verdichten en zal de situatie voor vegetatie bemoeilijkt worden. Dit is dan ook de reden dat er speciale voorzieningen worden aangelegd waar de paarden zich kunnen bewegen en waar de paarden getraind kunnen worden. Paardenhouders vestigen zich bij voorkeur in gebieden waar kansen voor een geschikte weidegang aanwezig zijn op de drogere delen.

De ontwikkeling van de grasmat verloopt in een paardenweide anders dan in een koeienweide. Paarden hebben vaste mestplekken waarna het gras op deze plekken niet meer gegeten wordt. Op deze voedselrijke plekken vestigen zich vaak ruitesoorten zoals ridderzuring. Koeien bemesten een weiland op meerdere plaatsen waardoor het gelijkmatiger verdeeld wordt en eten het gras in de directe omgeving van de mest. Paarden zijn selectieve grazers. Zij grazen het gras kort met de tanden, terwijl koeien dit met de tong doen waardoor er bij deze laatste plukken gras kunnen blijven staan, vooral bij minder intensieve beweiding.

5.4. Economie en landbouw

Het Nederlandse platteland ondergaat voortdurend ontwikkelingen. Er is veel ruimte voor innovatie en verbreding van bedrijven. De paardenhouderij geeft praktijk aan deze ontwikkelingen. Voor deze sector liggen er vele kansen en mogelijkheden: het bieden van onder andere recreatie en verblijfsaccommodaties voor paarden, fokkerij, handelsstal en

paardenmelkerij. De omzet vanuit de paardenhouderijen neemt de laatste jaren toe (bron: Visie Paard & Landschap, Ministerie van LNV). Op regionaal en gemeentelijk niveau draagt de paardenhouderij bij aan economische belangen. De tak zorgt voor aanvullende inkomsten voor agrarische bedrijven waar dat vaak noodzakelijk is en daarnaast zal weidebouw in het betreffende gebied op deze manier in stand gehouden worden. Dit is een positieve ontwikkeling, maar er is enige terughoudendheid geboden. Wanneer de paardenhouderij in grote mate toeneemt kan dit nadelig zijn voor melkveehouderij bedrijven: koeien zullen steeds meer verdwijnen in het landschap. Het is van belang om de effecten per gebied goed te onderzoeken.

Ten aanzien van de landbouw vormen paarden ook op een ander gebied nog een bedreiging voor melkveehouderijen. De bedrijven kunnen mogelijk een onkruid verspreiden dat in grote hoeveelheid schadelijk is voor koeien. Het betreft hier met name Jacobskruiskruid, hetgeen in Alphen (nog) geen probleem is.

5.5. Recreatie

Paardenhouderijen en ruiters- en menpaden leveren een meerwaarde op voor de recreatie. Paardenhouders in Alphen aan den Rijn hebben aangegeven dat er behoefte is aan nieuwe ruiters- en menroutes in het gebied, de recreatieve verbindingen voor langzaam verkeer. Het is belangrijk dat onderzocht wordt op welke manier de nieuwe paden optimaal kunnen worden ontwikkeld in het gebied, door de paden bijvoorbeeld aan te laten sluiten op bestaande recreatiegebieden en bestaande ruiterspaden. In de Structuurvisie buitengebied zijn enkele gebieden aangewezen tot ontwikkelingsgebieden voor natuur en recreatie. Dit is bijvoorbeeld Polder Oudshoorn ten noorden van Alphen aan den Rijn. Thans aanwezige ruiterspaden zijn gelegen langs de Nieuwkoopseweg, langs de Compiereskade en in het Zegerslootgebied.

5.6. Verkeer

In het landelijk gebied van gemeente Alphen aan den Rijn zijn vele smalle wegen aanwezig waar voertuigen elkaar moeilijk kunnen passeren. Voorbeelden van deze wegen zijn de Ridderbuurt en de Kortsteekterweg. De afmeting van deze wegen leent zich niet altijd voor grote voertuigen. Vanuit recreatief oogpunt is een toename van verkeer op deze smalle wegen niet wenselijk.

Het type paardenhouderij heeft invloed op mogelijke toename van verkeersdrukte. Wanneer paarden als hobby of als nevenfunctie worden gehouden zal dit tot geen directe toename leiden van verkeer. Hetzelfde geldt voor de productiegerichte paardenhouderij. Gebruiksgerichte paardenhouderijen, zoals maneges, hebben wel degelijk invloed op een verkeerstoename. Niet alleen gebruikers van een manege, maar ook horeca, leiden tot meer verkeer op de weg. Bij pensionstalling is dat minder het geval.

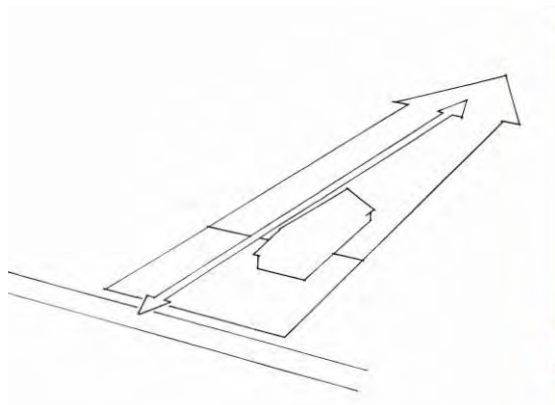
Gebruiksgerichte paardenhouderijen dienen rekening te houden met voldoende parkeerruimte voor bezoekers, paardeneigenaren en ruiters/amazones. Wenselijk is om deze ruimte op een functionele en landschappelijke manier in te passen zodat dit een bijdrage levert aan de omgeving. Het kwaliteitsplan van de gemeente Alphen aan den Rijn is hierbij van toepassing en biedt handvaten voor de inrichting.

5.7. Bebouwing, erven

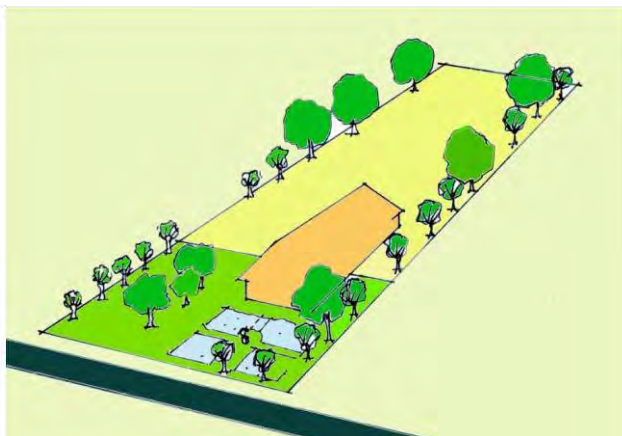
Bebouwing is gelegen op het zogenaamde bouwperceel. Paardenvoorzieningen behoren tot bouwwerken en worden op dit perceel gerealiseerd. Huidige bouwpercelen hebben een cultuurhistorische waarde en bestaan uit verschillende soorten bebouwing die in vaste

erfstructuren zijn gesitueerd (zie figuur 4 en 5). Dit is te zien bij de zogenaamde oude boerenerven. Erven met paarden krijgen deels een andere functie en dat kan invloed hebben op de huidige, karakteristieke situatie. Paardenvoorzieningen dienen zoveel mogelijk ingepast te worden in bestaande bebouwing. Bestaande gebouwen krijgen een nieuwe functie, maar de vorm en uitstraling blijft gelijk.

In Hoofdstuk 7.3 worden suggesties gedaan voor aanplant van streekeigen elementen rond de voorzieningen, bijvoorbeeld de paardenbak. Het behoud van zichtlijnen is van belang om de relatie met het achterland te behouden.



Figuur 4: erfstructuur: lange, smalle kavels



Figuur 5: erfindeling

6. Visie paardenhouderijen in het landelijk gebied

6.1. Huidige situatie activiteiten met paarden

Paardenhouderijen komen zowel groot- als kleinschalig voor binnen alle deelgebieden van Alphen aan den Rijn. Het aantal paarden neemt de laatste jaren in grotere mate toe. Dit betreft vooral de paardenpensions en hobbymatige paardenhouders. De van melkveehouderijen/ agrarische bedrijven voegen steeds vaker de paardenhouderij toe als neventak van hun bedrijf. Dit zijn meestal paardenpensions die een gebruiksgerichte functie hebben. Deze ontwikkeling vindt onder andere plaats aan de J. C. Hoogendoornlaan. Het aantal hobbymatige paardenhouders neemt toe bij zowel particulieren als agrariërs in het gebied. Bij deze adressen zijn één tot vijf paarden waargenomen tijdens de inventarisaties.

Momenteel zijn er vier maneges binnen de gemeentegrenzen aanwezig: bij Polder Oudshoorn en de Gnephoek te Alphen aan den Rijn, het Zuideinde te Aarlanderveen, de Westkanaalweg te Aarlanderveen en de Achtermiddenweg te Aarlanderveen.

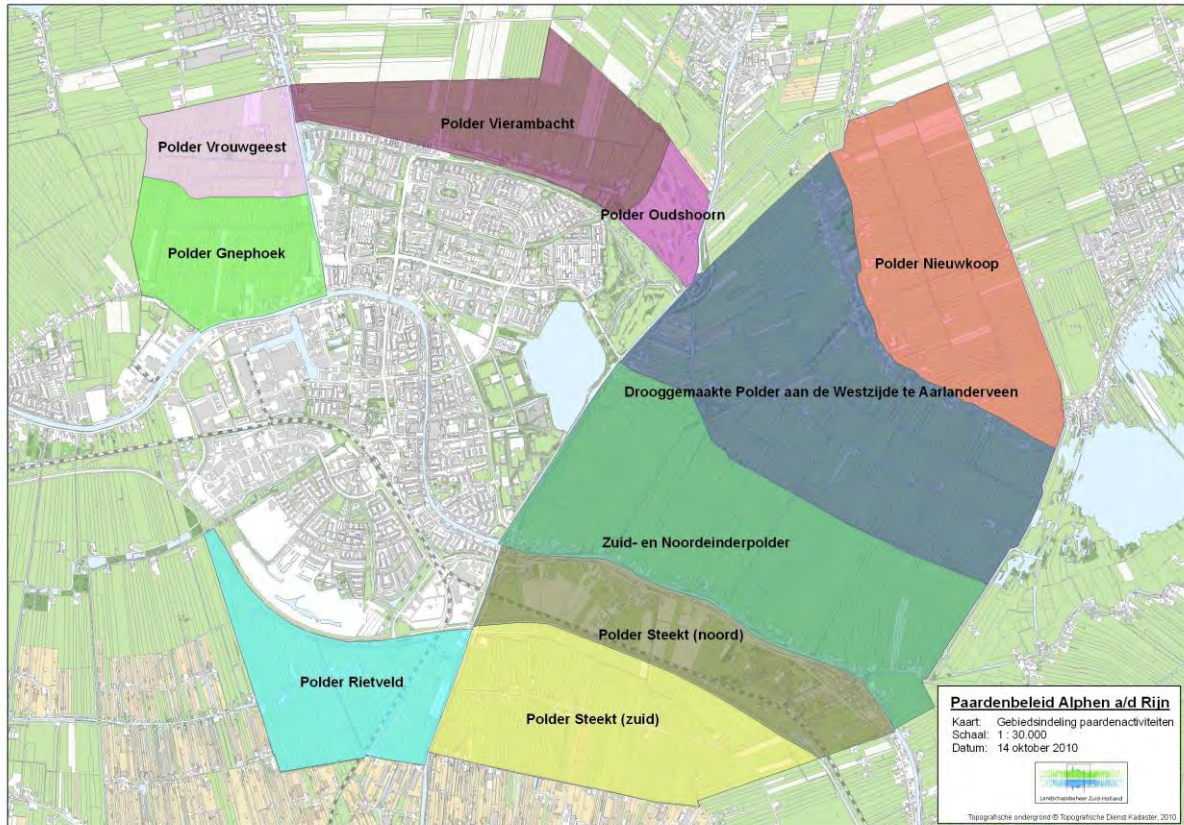
6.2. Gewenste situatie

Gemeente Alphen aan den Rijn wil de karakteristieke waarden in het landelijke gebied te allen tijde behouden. In de Structuurvisie Buitengebied en in het LOP Rijn- en Veenstreek worden de landschappelijke kwaliteiten van het gebied benoemd: droogmakerijen en aaneengesloten veenweidegebieden. Nieuwe gebiedsontwikkelingen dienen bij te dragen en aan te sluiten bij deze huidige kwaliteiten. De ontwikkeling van paardenhouderij maakt hier tevens deel van uit, omdat deze activiteit in steeds grotere mate voorkomt.

6.3. Mogelijkheden gebiedsindeling paardenactiviteiten

De Structuurvisie Buitengebied (zie figuur 6) hanteert een gebiedsindeling die gebaseerd is op de belangrijkste functies van acht deelgebieden. Per gebied is een hoofdkeuze gemaakt welke ontwikkeling gewenst is in het gebied, op basis van de huidige ruimtelijke, economische en sociaal-culturele kwaliteiten. Met deze gebiedsindeling wordt gestuurd naar gewenste kwaliteiten bij ontwikkeling van nieuwe initiatieven. Dit kwaliteitsplan gaat dieper in op paardenactiviteiten in de acht verschillende deelgebieden. In twee gebieden is een extra splitsing toegepast waarbij onderscheid is gemaakt tussen een veenweidegebied en een droogmakerij.

Deelgebieden onderscheiden zich van elkaar door de aanwezige kwaliteiten, die de samenhang en karakter van een gebied bepalen. De indeling ten aanzien van paardenhouderij zorgt ervoor dat duidelijk wordt waar en hoe (grootschalige) paardenhouderij bij kan dragen aan de kwaliteiten van het gebied. Deze gebiedsindeling past tevens binnen de beleidskaders van het LOP Rijn- en Veenstreek waarin vermeld is, dat paardenvoorzieningen opgenomen dienen te worden in een goed ruimtelijk ordeningsbeleid. Dit beleid vormt dan ook een basis om op te nemen in bestemmingsplannen en vergunningprocedures.



Gebiedsindeling paardenactiviteiten (Structuurvisie Buitengebied).

Nieuwe ontwikkelingen in het buitengebied van gemeente Alphen aan den Rijn, moeten bijdragen aan de gewenste kwaliteiten en doelen die zijn opgenomen in de Structuurvisie Buitengebied en het LOP Rijn- en Veenstreek. Ontwikkelingen mogen geen afbreuk doen aan de ruimtelijke kwaliteiten en dienen verbonden te zijn met de kwaliteiten en doelen uit de structuurvisie.

Per deelgebied (figuur 6) zijn de ontwikkelingsmogelijkheden van paardenactiviteiten beschreven, waarbij een keuze is gemaakt voor het type paardenhouderij dat bijdraagt aan de kwaliteiten van een gebied. In enkele deelgebieden is de ontwikkeling van alle verschillende typen paardenhouderij mogelijk, maar dat is niet het geval wanneer paardenontwikkelingen in een gebied niet aansluiten bij de Structuurvisie Buitengebied.

Paardenhouderij als nevenfunctie en het hobbymatig houden van paarden is binnen alle deelgebieden toegestaan. Deze ontwikkeling kan de huidige kwaliteiten bevorderen in alle deelgebieden en is een vorm van verbrede landbouw. Kleinschalige activiteiten zijn goed toepasbaar.

In alle polders zijn vormen van paardenhouderij mogelijk afhankelijk van hoe de activiteit kan bijdragen aan de doelen die in de polder nagestreefd worden.

Omschrijvingen van de genoemde voorzieningen zijn gegeven in hoofdstuk 4.1.

1 *Drooggemaakte polder ten westen van Aarlanderveen*

- Keuze Structuurvisie Buitengebied: economische ontwikkeling van en voor de weidebouw.
- Keuze ontwikkeling paardenactiviteiten: productiegerichte bedrijfsmatige paardenhouderij, paardenhouderij als nevenfunctie, paardenhouderij als hobby.

Dit omvangrijke, open deelgebied kenmerkt zich door de openheid en hoge natuurwaarden van graslanden, sloten en oevers. De agrarische sector is hier de belangrijkste drager van het

landschap. Bebouwing is voornamelijk in linten aanwezig. De weidebouw en melkveehouderij zal in de toekomst een belangrijke economische drager blijven. Daarnaast zal bij ontwikkelingen de aandacht uitgaan naar het behouden en ontwikkelen van de bestaande natuur- en landschappelijke waarden. In dit gebied zijn, behalve gebruiksgerichte paardenhouderij, alle vormen van paardenhouderij toegestaan. Productiegerichte paardenhouderij en paardenhouderij als nevenfunctie (bij een agrarisch bedrijf) passen goed in de doelstelling om het gebied te ontwikkelen in het kader van de economie en weidebouw. Ontwikkeling van paardenactiviteiten in dit gebied kan bij voorkeur plaatsvinden op de drogere delen van de polder: aansluitend aan het bebouwingslint, langs de Achtermiddenweg en aan het Zuideinde. Hobbymatig paarden houden kan in ieder deel van het gebied plaatsvinden. Daarentegen biedt het deelgebied geen ruimte voor gebruiksgerichte paardenhouderij, dat wil zeggen voor maneges, aangezien activiteiten op deze bedrijven niet bijdragen aan de doeleinden voor de polder. De paardenfaciliteiten zijn te omvangrijk voor bestaande bouwpercelen en daarnaast zal er een verkeerstoename optreden wanneer nieuwe maneges zich vestigen. Natte delen in de drooggemaakte polder, die zich met name achterin het land bevinden, lenen zich niet voor beweiding.

De volgende voorzieningen zijn mogelijk bij de toegestane vormen van paardenhouderij:

Productiegerichte paardenhouderij en paardenhouderij als nevenfunctie;

- Maximaal 1 buitenrijbaan
- Longeercirkel
- Stap-/ trainingsmolen
- Paddock
- (Loop)stallen
- Mestplaats
- Was- en poetsplaats

Hobbymatige paardenhouderij;

- (Loop)stallen
- Mestplaats
- Was- en poetsplaats
- Paddock

2 Zuid- en Noordeinderpolder

- Keuze Structuurvisie Buitengebied: economische ontwikkeling van en voor de weidebouw.
- Keuze ontwikkeling paardenactiviteiten: productiegerichte bedrijfsmatige paardenhouderij, paardenhouderij als nevenfunctie, paardenhouderij als hobby.

Dit deelgebied kenmerkt zich door de openheid en hoge natuurwaarden van graslanden, sloten en oevers. De agrarische sector is hier de belangrijkste drager van het landschap. Bebouwing is voornamelijk in linten aanwezig. Langs de Kortsteekterweg zijn bedrijven met nevenfunctie te vinden zoals een zorgboerderij en een boerderij met logies. De weidebouw en melkveehouderij zal in de toekomst een belangrijke economische drager blijven. Daarnaast worden kansen geboden voor nieuwe nevenfuncties en bedrijvigheid. In dit gebied zijn, behalve gebruiksgerichte paardenhouderij, alle vormen van paardenhouderij toegestaan. Productiegerichte paardenhouderij en paardenhouderij als nevenfunctie (bij een agrarisch bedrijf) passen goed in de doelstelling om het gebied te ontwikkelen in het kader van de economie en weidebouw. Hobbymatig paarden houden en paardenhouderij als nevenfunctie kan in ieder deel van het gebied plaatsvinden. Daarentegen biedt het deelgebied geen ruimte voor gebruiksgerichte paardenhouderij, dat wil zeggen voor maneges, aangezien activiteiten op deze bedrijven niet bijdragen aan de doeleinden voor de polder. De paardenfaciliteiten zijn te omvangrijk voor bestaande bouwpercelen en daarnaast zal er een verkeerstoename optreden wanneer nieuwe maneges zich vestigen.

Belangrijk is dat paarden gehouden worden op de drogere delen van de polder. Dat betekent dat beweiding met paarden niet kan plaatsvinden achterin de polder, maar nabij de Kortsteekterweg. Deze weg ligt namelijk op een hoger gelegen oeverwal.

De volgende voorzieningen zijn mogelijk bij de toegestane vormen van paardenhouderij:

Productiegerichte paardenhouderij en paardenhouderij als nevenfunctie;

- Maximaal 1 buitenrijbaan
- Longeercirkel
- Stap-/ trainingsmolen
- Paddock
- (Loop)stallen
- Mestplaats
- Was- en poetsplaats

Hobbymatige paardenhouderij;

- (Loop)stallen
- Mestplaats
- Was- en poetsplaats
- Paddock

3 Polder Nieuwkoop

- Keuze Structuurvisie Buitengebied: economische functie voor akkerbouw en veeteelt.
- Keuze ontwikkeling paardenactiviteiten: productiegerichte bedrijfsmatige paardenhouderij, paardenhouderij als nevenfunctie en paardenhouderij als hobby.

Polder Nieuwkoop is een belangrijk, goed ontwikkeld en goed verkaveld agrarisch gebied met ruime mogelijkheden met betrekking tot het grondgebruik. Behoud van de openheid is een belangrijk aspect bij toekomstige ontwikkelingen in dit gebied. Nieuwe bebouwing is hier dan ook niet toegestaan. Eventuele nieuwe ontwikkelingen dragen bij aan dit open polderlandschap en hebben een economische functie voor akkerbouw en/of veeteelt. In dat kader passen alle vormen van paardenhouderij met uitzondering van de gebruiksgericte paardenhouderij waarbij veel uitgebreide voorzieningen gewenst zijn. Deze voorzieningen zijn in dit deelgebied beperkt toegestaan. De paardenfaciliteiten zijn te omvangrijk voor bestaande bouwpercelen en daarnaast zal er een verkeerstoename optreden wanneer nieuwe maneges zich vestigen. De overige vormen van paardenhouderij sluiten goed aan bij de overheersende agrarische bedrijvigheid in deze polder als tak van de verbrede landbouw. De activiteiten moeten echter altijd plaatsvinden binnen het bouwperceel. Paardenhouderij draagt in dit gebied bij aan de instandhouding van de weidebouw.

De volgende voorzieningen zijn mogelijk bij de toegestane vormen van paardenhouderij:

Productiegerichte paardenhouderij en paardenhouderij als nevenfunctie;

- Maximaal 1 buitenrijbaan
- Longeercirkel
- Stap-/ trainingsmolen
- Paddock
- (Loop)stallen
- Mestplaats
- Was- en poetsplaats

Hobbymatige paardenhouderij;

- (Loop)stallen
- Mestplaats
- Was- en poetsplaats
- Paddock

4 Polder Steekt noord (tussen de N11 en de Oude Rijn)

- Keuze Structuurvisie Buitengebied: ruimte voor nieuw wonen, nieuw werken en nieuwe zorg in het 'groen'.
- Keuze ontwikkeling paardenactiviteiten: gebruiksgerichte bedrijfsmatige paardenhouderij, productiegerichte bedrijfsmatige paardenhouderij, paardenhouderij als nevenfunctie en paardenhouderij als hobby.

Dit gedeelte van polder Steekt wordt van oudsher gekenmerkt door allerlei bedrijvigheid die er plaatsvindt. Het aanwezige landschap is dan ook versnipperd, waarbij rode en groene functies elkaar afwisselen. Landbouwkundige activiteiten zijn beperkt. Als gevolg van de bedrijvigheid is dit gebied relatief goed ontsloten.

Gezien de ligging tussen twee bebouwingskernen (Alphen aan den Rijn en Zwammerdam), de toegankelijkheid en grote diversiteit aan functies zijn de landschappelijke waarden hier beperkt. De ontwikkeling van een gebruiksgerichte, bedrijfsmatige paardenhouderij met de daarbij benodigde voorzieningen zal hierdoor een beperkte invloed hebben op de aanwezige ruimtelijke en landschappelijke kwaliteiten. Het aantal agrarische bedrijven in dit gebied is gering, waardoor er mogelijkheden zijn voor alle vormen van paardenactiviteiten. Deze activiteiten dragen bij aan de doeleinden van de polder waarbij kansen gecreëerd worden voor nieuwe initiatieven op het gebied van wonen en werken.

De volgende voorzieningen zijn mogelijk bij de toegestane vormen van paardenhouderij:

Productiegerichte paardenhouderij en paardenhouderij als nevenfunctie;

- Maximaal 1 buitenrijbaan
- Longeercirkel
- Stap-/ trainingsmolen
- Paddock
- (Loop)stallen
- Mestplaats
- Was- en poetsplaats

Gebruiksgerichte bedrijfsmatige paardenhouderij;

- Maximaal 1 buitenrijbaan
- Maximaal 1 binnenrijbaan (alleen bij maneges)
- Longeercirkels
- Stap-/ trainingsmolen
- Paddocks
- Horeca (alleen bij maneges)
- Meerdere (loop)stallen
- Mestplaats
- Meerdere was- en poetsplaatsen

Hobbymatige paardenhouderij;

- (Loop)stallen
- Mestplaats
- Was- en poetsplaats
- Paddock

5 Polder Steekt zuid (ten zuiden van de N11)

- Keuze Structuurvisie Buitengebied: ruimte bieden aan industriële of grootschalige melkrundveehouderij.
- Keuze ontwikkeling paardenactiviteiten: productiegerichte bedrijfsmatige paardenhouderij, paardenhouderij als nevenfunctie en paardenhouderij als hobby.

Polder Steekt (ten zuiden van de N11) is een belangrijk agrarisch gebied met voornamelijk melkveehouderijen. De inrichting van de polder sluit goed aan bij de bedrijfsvoering. Landschappelijke waarden zijn met name de openheid en de scherpe begrenzing tussen grasland en sierteelt in Boskoop.

Behoud van de openheid is een belangrijk aspect bij toekomstige ontwikkelingen in dit gebied. Nieuwe bebouwing is hier dan ook niet toegestaan. In de huidige situatie worden door relatief veel bewoners van dit gebied paarden gehouden als hobby of als kleinschalige nevenfunctie. Deze vorm van paardenhouderij sluit aan bij de doeleinden van deze polder: het past binnen de agrarische bedrijfsvoering. Binnen het gebied is ook ruimte voor productiegerichte bedrijfsmatige paardenhouderij om dezelfde reden. Faciliteiten voor de paardenhouderij dienen plaats te vinden in bestaande bebouwing op bouwpercelen.

Het deelgebied biedt geen ruimte voor gebruiksgesichte paardenhouderij, dat wil zeggen voor maneges, aangezien activiteiten op deze bedrijven niet bijdragen aan de doeleinden voor de polder. De paardenfaciliteiten zijn te omvangrijk voor bestaande bouwpercelen en daarnaast zal er een verkeerstoename optreden wanneer nieuwe maneges zich vestigen.

De volgende voorzieningen zijn mogelijk bij de toegestane vormen van paardenhouderij:

Productiegerichte paardenhouderij en paardenhouderij als nevenfunctie;

- Maximaal 1 buitenrijbaan
- Longeercirkel
- Stap-/ trainingsmolen
- Paddock
- (Loop)stallen
- Mestplaats
- Was- en poetsplaats

Hobbymatige paardenhouderij;

- (Loop)stallen
- Mestplaats
- Was- en poetsplaats
- Paddock

6 Zaanse Rietveld

- Keuze Structuurvisie Buitengebied: ruimte voor combinaties van agrotecreatie, (nieuwe) natuur en weidebouw.
- Keuze ontwikkeling paardenactiviteiten: gebruiksgesichte bedrijfsmatige paardenhouderij, productiegerichte bedrijfsmatige paardenhouderij, paardenhouderij als nevenfunctie, paardenhouderij als hobby.

Het Zaanse Rietveld is een klein agrarisch gebied ingesloten door de N11/Alphen aan den Rijn en de Boskoopse teelten. Het gebied wordt gekarakteriseerd door het redelijk authentieke polderlandschap van smalle en lange kavels, van elkaar gescheiden door sloten. De verspreid gelegen bebouwing wordt gekenmerkt door streekeigen boerderijen met cultuurhistorische

waarde en waardevolle erfbepanting. Een gedeelte van dit gebied is inmiddels ingericht als natuurterrein. Daarnaast zijn diverse fiets- en wandelpaden in het gebied gelegen en zijn op de meeste agrarische bedrijven nevenfuncties aanwezig.

Door het relatief kleinschalige karakter, met aanwezigheid van natuur, landschappelijke en recreatieve voorzieningen gaat er de nodige aantrekkingskracht uit van dit gebied voor inwoners van Alpen aan den Rijn. Behoud van aanwezige ruimtelijke en recreatieve kwaliteiten staat dan ook voorop bij toekomstige ontwikkeling van paardenactiviteiten. Deze kunnen plaatsvinden als ze een bijdrage leveren aan het gebied zodat nieuwe natuur en weidebouw wordt ontwikkeld. In dat kader kunnen alle vormen van paardenhouderij een bijdrage leveren, afhankelijk van de gewenste hoeveelheid bebouwing en verkeer. Kleinschalige bedrijven zijn eenvoudiger toe te passen in het gebied. Omdat het gebied een natte ondergrond heeft, is het niet bevorderlijk om veel paarden te houden in deze polder.

De volgende voorzieningen zijn mogelijk bij de toegestane vormen van paardenhouderij:

Productiegerichte paardenhouderij en paardenhouderij als nevenfunctie;

- Maximaal 1 buitenrijbaan
- Longeercirkel
- Stap-/ trainingsmolen
- Paddock
- (Loop)stallen
- Mestplaats
- Was- en poetsplaats

Gebruiksgerichte bedrijfsmatige paardenhouderij;

- Maximaal 1 buitenrijbaan
- Maximaal 1 binnenrijbaan (alleen bij maneges)
- Longeercirkels
- Stap-/ trainingsmolen
- Paddocks
- Horeca (alleen bij maneges)
- Meerdere (loop)stallen
- Mestplaats
- Meerdere was- en poetsplaatsen

Hobbymatige paardenhouderij;

- (Loop)stallen
- Mestplaats
- Was- en poetsplaats
- Paddock

7 Polder Gnephoek

- Keuze Structuurvisie Buitengebied: landschap en cultuurhistorie als basis voor beperkte stedelijke ontwikkelingen en weidebouw.
- Keuze ontwikkeling paardenactiviteiten: gebruiksgerichte bedrijfsmatige paardenhouderij, productiegerichte bedrijfsmatige paardenhouderij, paardenhouderij als nevenfunctie, paardenhouderij als hobby.

Dit deelgebied kenmerkt zich enerzijds door het fraaie, hoger gelegen bebouwingslint langs de Gnephoek en Landlustweg met cultuurhistorische bebouwing en karakteristieke erven, en anderzijds door het verkavelingspatroon van lange, smalle kavels en talrijke sloten in de polders.

Langs de randen van dit gebied en in de bebouwingslinten hebben inmiddels verschillende stedelijke ontwikkelingen plaatsgevonden, die de ruimtelijke kwaliteiten van dit gebied niet allemaal ten goede zijn gekomen. Toekomstige (stedelijke) ontwikkelingen dienen in het vervolg bij te dragen aan een duurzaam beheer van het omliggende landschap, met behoud van ruimtelijke kwaliteiten.

Behoud van het aanwezige landschap en cultuurhistorie staat dan voorop bij toekomstige ontwikkeling van paardenactiviteiten. Deze kunnen plaatsvinden als ze een bijdrage leveren aan het gebied en als weidebouw wordt nagestreefd. In dat kader kunnen alle vormen van paardenhouderij een bijdrage leveren aan het gebied, afhankelijk van de gewenste hoeveelheid bebouwing en verkeer. Beweiding dient bijvoorkeur plaats te vinden nabij het bebouwingslint: op de hoger gelegen oeverwal. Achterin het land zijn de omstandigheden erg nat. Het gebiedt maakt immers deel uit van het veenweidegebied.

De volgende voorzieningen zijn mogelijk bij de toegestane vormen van paardenhouderij:

Productiegerichte paardenhouderij en paardenhouderij als nevenfunctie;

- Maximaal 1 buitenrijbaan
- Longeercirkel
- Stap-/ trainingsmolen
- Paddock
- (Loop)stallen
- Mestplaats
- Was- en poetsplaats

Gebruiksgerichte bedrijfsmatige paardenhouderij;

- Maximaal 1 buitenrijbaan
- Maximaal 1 binnenrijbaan (alleen bij maneges)
- Longeercirkels
- Stap-/ trainingsmolen
- Paddocks
- Horeca (alleen bij maneges)
- Meerdere (loop)stallen
- Mestplaats
- Meerdere was- en poetsplaatsen

Hobbymatige paardenhouderij;

- (Loop)stallen
- Mestplaats
- Was- en poetsplaats
- Paddock

8 Polder Vrouwgeest

- Keuze Structuurvisie Buitengebied: landschap en cultuurhistorie als basis voor beperkte stedelijke ontwikkelingen en weidebouw.
- Keuze ontwikkeling paardenactiviteiten: gebruiksgerichte bedrijfsmatige paardenhouderij, productiegerichte bedrijfsmatige paardenhouderij, paardenhouderij als nevenfunctie, paardenhouderij als hobby.

Dit deelgebied kenmerkt zich door het verkavelingspatroon van lange, smalle kavels en talrijke sloten in de polders. Polder Vrouwgeest is een droogmakerij. Langs de randen van het gebied hebben inmiddels verschillende stedelijke ontwikkelingen plaatsgevonden, die de ruimtelijke kwaliteiten van dit gebied niet allemaal ten goede zijn gekomen. Toekomstige (stedelijke)

ontwikkelingen dienen in het vervolg bij te dragen aan een duurzaam beheer van het omliggende landschap, met behoud van ruimtelijke kwaliteiten.

De droogmakerij biedt kansen voor verschillende vormen van paardenhouderij. Een droogmakerij is een geschikte plek om paarden te houden. Behoud van het aanwezige landschap en cultuurhistorie is van belang bij toekomstige ontwikkeling van paardenactiviteiten. Deze kunnen plaatsvinden als ze een bijdrage leveren aan het gebied en als (nieuwe) weidebouw wordt ontwikkeld. In dat kader kunnen alle vormen van paardenhouderij een bijdrage leveren aan het gebied, afhankelijk van de gewenste hoeveelheid bebouwing en verkeer.

De volgende voorzieningen zijn mogelijk bij de toegestane vormen van paardenhouderij:

Productiegerichte paardenhouderij en paardenhouderij als nevenfunctie;

- Maximaal 1 buitenrijbaan
- Longeercirkel
- Stap-/ trainingsmolen
- Paddock
- (Loop)stallen
- Mestplaats
- Was- en poetsplaats

Gebruiksgerichte bedrijfsmatige paardenhouderij;

- Maximaal 1 buitenrijbaan
- Maximaal 1 binnenrijbaan (alleen bij maneges)
- Longeercirkels
- Stap-/ trainingsmolen
- Paddocks
- Horeca (alleen bij maneges)
- Meerdere (loop)stallen
- Mestplaats
- Meerdere was- en poetsplaatsen

Hobbymatige paardenhouderij;

- (Loop)stallen
- Mestplaats
- Was- en poetsplaats
- Paddock

9 Polder Vierambacht

- Keuze Structuurvisie Buitengebied: de economische functie voor akkerbouw en veeteelt van de polder met nieuwe functies die voortbouwen op de karakteristiek van Ridderbuurt.
- Keuze ontwikkeling paardenactiviteiten: productiegerichte bedrijfsmatige paardenhouderij, paardenhouderij als nevenfunctie en paardenhouderij als hobby.

Polder Vierambacht is een belangrijk agrarisch gebied en wordt gekenmerkt door het open landschap. Bebouwing is alleen aan de rand gelegen van deze droogmakerij, waarbij de Ridderbuurt een karakteristiek, (oud) agrarisch lint vormt. Toekomstige ontwikkelingen dienen gericht te zijn op cultuurhistorie en beeldkwaliteit, met behoud van de verkeersluwte.

Aanleg van bebouwing in de droogmakerij is ongewenst, evenals grootschalige ontwikkelingen in Ridderbuurt, die ten koste gaan van de beeldkwaliteit en verkeersluwte. In dit gebied zijn, behalve gebruiksgerichte paardenhouderij, alle vormen van paardenhouderij toegestaan.

Productiegerichte paardenhouderij en paardenhouderij als nevenfunctie (bij een agrarisch bedrijf)

passen goed in de doelstelling om het gebied te ontwikkelen in het kader van de economische functie van het gebied. Paardenhouderij is hier een aanvullende activiteit in de polder. Grootschalige paardenactiviteiten, zoals maneges, zijn niet wenselijk in het gebied. De paardenfaciliteiten zijn te omvangrijk voor bestaande bouwpercelen en daarnaast zal er een verkeerstoename optreden wanneer nieuwe maneges zich hier vestigen.

Indien de ontwikkeling van paardenhouderijen gepaard gaat met de aanleg van groene landschapselementen ten behoeve van het landschap, zal dit de beeldkwaliteit van Ridderbuurt ten goede komen.

De volgende voorzieningen zijn mogelijk bij de toegestane vormen van paardenhouderij: Productiegerichte paardenhouderij en paardenhouderij als nevenfunctie;

- Maximaal 1 buitenrijbaan
- Longeercirkel
- Stap-/ trainingsmolen
- Paddock
- (Loop)stallen
- Mestplaats
- Was- en poetsplaats

Hobbymatige paardenhouderij;

- (Loop)stallen
- Mestplaats
- Was- en poetsplaats
- Paddock

10 Polder Oudshoorn

- Keuze Structuurvisie Buitengebied: Recreatie.
- Keuze ontwikkeling paardenactiviteiten: Gebruiksgerichte bedrijfsmatige paardenhouderij, productiegerichte bedrijfsmatige paardenhouderij, paardenhouderij als nevenfunctie en paardenhouderij als hobby.

Polder Oudshoorn is aangewezen als gebied voor dagrecreatieve ontwikkelingen. Hierbij wordt gestreefd naar een breed en divers aanbod van dagrecreatieve voorzieningen, welke grotendeels openbaar toegankelijk zijn. Met de ontwikkeling van de recreatieve voorzieningen zal de toegankelijkheid van het gebied worden vergroot. Daarnaast hebben toekomstige ontwikkelingen in het gebied een toenemende aantrekkingskracht op de bewoners van Alphen aan den Rijn.

Gezien de (toenemende) toegankelijkheid en de nabijheid van de stad is dit gebied een geschikte locatie voor alle typen paardenhouderij. Deze activiteiten bevorderen de doelstelling en dragen bij aan het landschap in het gebied, zeker rekening houdend met de huidige gebiedswaarden als afwisselend, aantrekkelijk gebied met gedeeltelijk opgaande beplanting.

De volgende voorzieningen zijn mogelijk bij de toegestane vormen van paardenhouderij:

Productiegerichte paardenhouderij en paardenhouderij als nevenfunctie;

- Maximaal 1 buitenrijbaan
- Longeercirkel
- Stap-/ trainingsmolen
- Paddock
- (Loop)stallen
- Mestplaats
- Was- en poetsplaats

Gebruiksgerichte bedrijfsmatige paardenhouderij;

- Maximaal 1 buitenrijbaan
- Maximaal 1 binnenrijbaan (alleen bij maneges)
- Longeercirkels
- Stap-/ trainingsmolen
- Paddocks
- Horeca (alleen bij maneges)
- Meerdere (loop)stallen
- Mestplaats
- Meerdere was- en poetsplaatsen

Hobbymatige paardenhouderij;

- (Loop)stallen
- Mestplaats
- Was- en poetsplaats
- Paddock

7. Handvaten inrichting paardenhouderij

Een indeling van paardenactiviteiten per gebied is de eerste stap naar een positieve ontwikkeling van paardenactiviteiten binnen de gemeentegrenzen. De tweede stap is dat bij het ontwikkelen van een paardenhouderij rekening gehouden wordt met de huidige gebiedswaarden in de polders, zoals erf- en perceelstructuren, beplanting en culturele aspecten. Enkele handvaten worden benoemd in de volgende paragrafen.

7.1 Indeling paardenhouderij

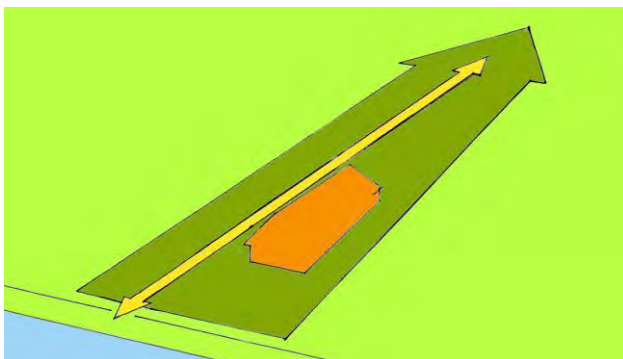
Het Kwaliteitsplan van gemeente Alphen aan den Rijn vormt de basis voor erf- indeling en structuren in het landelijk gebied, waar ook de paardenhouderij toe behoort.

Van oorsprong hebben erven in het landelijk gebied een karakteristieke indeling die kenmerkend is voor een bepaalde regio. Wanneer de functie van deze erven verandert kan dit invloed hebben op de huidige indeling. Voorzieningen ten behoeve van een paardenhouderij kunnen ontwikkeld worden, waarbij de bestaande erfindeling zoveel mogelijk bewaard blijft. Onder deze erfindeling worden alle voorzieningen meegerekend.

De bebouwing is gelegen op het zogenaamde bouwperceel. De grens van dit bouwperceel moet te allen tijde behouden blijven om het karakteristieke, open weidegebied te bewaren.

Paardenvoorzieningen behoren ook tot bouwwerken en zijn niet toegestaan buiten het bouwperceel. Bij functieverandering van bedrijven, bijvoorbeeld wanneer een melkveehouder in plaats van koeien paarden gaat houden, zal bestaande bebouwing benut worden voor nieuwe activiteiten. Op deze manier draagt de activiteit bij aan de instandhouding van de bestaande erfstructuur.

Wanneer een paardenhouder uitbreiding wenst van het bedrijf zal maatwerk per locatie geleverd worden door de invloeden van deze uitbreiding in kaart te brengen. Op basis van deze inventarisatie zal de gemeente een besluit nemen over het al dan niet uitbreiden van de locatie. Voor iedere vorm van bebouwing geldt dat de huidige vorm van bouwpercelen behouden blijft en dat paardenvoorzieningen bij voorkeur achter de bebouwing gerealiseerd worden: op deze manier liggen de voorzieningen uit het zicht en blijven de open ruimtes tussen de erven aanwezig. Bij de indeling van een paardenhouderij is het, net als op huidige andere bedrijven, wenselijk dat de voorzijde aantrekkelijk is en dat voorzieningen zoveel mogelijk aan het zicht onttrokken worden. Grotere bouwvolumes (schuren/stallen e.d.) dienen bij voorkeur achter de kleinere bouwvolumes (woning) geplaatst te worden waardoor deze minder opvallen.



Structuur bouwperceel



Voorzieningen uit het zicht onttrokken

7.2 Toepassing voorzieningen paardenactiviteiten

Binnen het bouwperceel mogen voorzieningen worden aangelegd voor paarden. Wel moet het bestaand aantal m² aan bebouwing worden aangehouden. Bevorderlijk is het, wanneer bestaande bebouwing van binnen een nieuwe functie krijgt en daarop aangepast wordt. Bij vernieuwing van bebouwing en het toepassen van nieuwe paardenvoorzieningen is het wenselijk dat rekening wordt gehouden met huidige gebiedswaarden en landschap.

7.3 Praktische tips

Afscheiding

Bij het toepassen van afscheiding van een weide, paddock, of rijbaan is het belangrijk om rekening te houden met de inrichting hiervan. Wellicht is niet voor iedere paardenvoorziening een afscheiding noodzakelijk. Wanneer een rijbaan bijvoorbeeld enkel omgeven wordt door bielzen zal dit bijdragen aan de openheid van het gebied. Bij toepassing van afscheiding kunnen natuurlijke materialen en kleuren toegepast worden die minder opvallen in het landschap. Daarnaast kan randbeplanting zorgen voor een meerwaarde voor het landschap.

Buiten het bouwperceel zijn geen afscheidingen toegestaan.



Gebruik natuurlijke kleuren



Rijbaan met bielzen en lage lichtmasten

Verlichting

Voor een rijbaan kan er behoefte zijn aan verlichting om te kunnen rijden in de avonduren. Het is belangrijk dat verlichting op een juiste manier wordt toegepast. Het gebruik van hoge lichtmasten is ongewenst in het gebied omdat deze in het landschap hinder kunnen veroorzaken voor de omgeving. Daarnaast werkt verlichting verstorend voor fauna, met name voor dieren die 's nachts actief zijn zoals vleermuizen en uilen. Verlichting moet zoveel mogelijk beperkt worden. Hoge verlichtingsmasten zijn niet toegestaan. Wanneer gebruik gemaakt wordt van lage lichtmasten zal dit zo min mogelijk hinder veroorzaken voor de omgeving en voor fauna. Het is tevens mogelijk spotverlichting toe te passen. Voor het plaatsen van verlichting moet vergunning worden aangevraagd, zodat maatwerk per locatie geleverd kan worden.

Parkeren

Extra parkeerruimte komt met name ter sprake bij bedrijfsmatige paardenhouderijen. Parkeergelegenheid zal altijd op het erf moeten worden plaatsvinden, bij voorkeur aan het zicht onttrokken. Door het toepassen van verschillende beplantingsvormen, zoals knotwilgen of een houtsingel, wordt een parkeerruimte opgenomen in de naaste omgeving, zodat de karakteristieke waarden in de polders behouden blijven.



Landschappelijke inpassing parkeerruimte

7.4 Beplanting

Voorzieningen bij paardenhouderijen kunnen door toepassing van beplanting op een goede manier in het karakteristieke landschap worden ingepast. Dit verschilt echter per gebied: er moeten locatiespecifieke afwegingen gemaakt worden. In de Structuurvisie Buitengebied is voor een aantal deelgebieden vastgesteld dat beplanting ongewenst is omdat hier gekozen is voor het behoud van de openheid.

In de geschikte deelgebieden is beplanting toegestaan binnen het bouwperceel. Er dient gekozen te worden voor beplantingen die van oudsher voorkomen in de streek. Dit betreft soorten als gewone es, zwarte els en wilg. Deze soorten kunnen toegepast worden afhankelijk van de functie, ligging en beschikbare ruimte.

De toepassing van streekeigen beplanting levert meerwaarde op voor natuur en landschap in het gebied. Gevarieerde beplanting biedt ruimte voor bijzondere plant- en diersoorten. Een haag is bijvoorbeeld een geschikte plek voor vele zangvogels.

Enkele voorbeelden voor het toepassen van beplanting zijn:

- Aanplanten van een solitaire boom zoals gewone es, hollandse linde, zomereik of paardenkastanje;
- Paardenrijbaan omheinen met een haag van meidoorn of veldesdoorn;
- Aanplant van een rij knotbomen in de lengterichting van het perceel;
- Aanplant van houtsingels of kleine bosschages;
- Aanplant van fruitbomen.

7.5 Beweiding

De veenweidegebieden binnen de gemeentegrenzen zijn kwetsbaar ten aanzien van het houden van paarden. Belangrijk is dat het moment van weidegang afgestemd is op de seizoenen en dat er niet teveel paarden gehouden worden per hectare. Het uitgangspunt is dat de groene grasmat van het veenweidegebied in stand gehouden wordt. Dat heeft alles te maken met de intensiteit en periode van beweiding.

Periode

In de periode van mei tot en met oktober is weidegang mogelijk. Buiten dit seizoen is de bodem te nat en zullen paardenhoeven de grasmat beschadigen. Om dit te voorkomen kunnen paarden alleen in de zomermaanden in de weide grazen. Dit is echter afhankelijk van het weertype. Bij hevige regenval kunnen de paarden niet in de weiden gehouden worden.

Pony's kunnen het hele jaar door buiten gehouden worden bij een beperkt aantal.

Intensiteit

Voor het behoud van een groene grasmat kunnen niet teveel paarden per hectare gehouden worden. Bij beweiding moet worden uitgegaan van 0,25 hectare per pony of veulen en 0,5 hectare grasland per volwassen paard. Wanneer een grasland niet betreden wordt kan het gras herstellen. Het is aan te raden om twee weiden met elkaar af te wisselen zodat één weide zich kan herstellen wanneer de paarden op het andere deel grazen.



Beweiding dient op de juiste manier worden toegepast

8 Toepassing beleidskaders

8.1 Proces vergunningen

Wanneer het voor een paardenhouderij, zowel productiegericht als gebruikgericht, wenselijk is om nieuwe voorzieningen aan te leggen, zoals een buiten- of binnenrijbaan, zal daarvoor vergunning moeten worden aangevraagd. De kwetsbaarheid van het landschap hangt af van het gebied, dus de ruimtelijke effecten van deze voorzieningen zullen per locatie worden getoetst. Een uitgangspunt hierbij is dat het initiatief bijdraagt aan de economische, sociale en ruimtelijke doelen uit de Structuurvisie Buitengebied en het Kwaliteitsplan. Het gaat hierbij om de locatie, natuur, landschap en milieu. Nieuwe paardenvoorzieningen dienen gelegen te zijn binnen het bestaande (voormalige) bouwperceel. Wanneer dit niet mogelijk is wordt per locatie afgewogen of de voorziening direct aansluitend toegepast kan worden. De gemeente zal hierover een besluit nemen op basis van locatiespecifieke afwegingen. Voorzieningen dienen daarnaast zoveel mogelijk aan te sluiten bij de cultuurhistorische waarden van het gebied. In de poldergebieden hebben we te maken met lange, smalle veenweidepercelen. Deze vorm dient te allen tijde behouden, mogelijk versterkt te worden. Paardenhouders kunnen vergunning krijgen voor de aanleg van voorzieningen mits er geen bezwaren zijn vanuit de Structuurvisie Buitengebied en het Kwaliteitsplan. Alleen initiatieven die bijdragen aan de hierin opgestelde doelen, zijn kansrijk.

8.2 Bestaande locaties paardenhouderij

Van belang is dat de paardenbedrijven en hobbymatige paardenhouderijen op een goede manier ingepast worden in het landschap zodat deze een positieve bijdrage leveren aan de doelstelling van een gebied. Advies van een landschaps- deskundige is wenselijk bij paardenhouders waarbij de landschappelijke doeleinden momenteel nog niet voldoende zijn gerealiseerd.

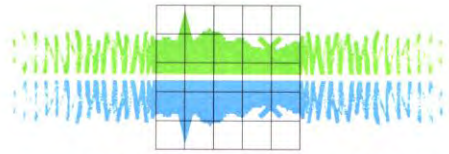
Wanneer de beschreven beleidskaders worden nagestreefd en uitgevoerd, komt het voor dat een bestaand paardenbedrijf op een locatie is gelegen waar de activiteiten niet gewenst zijn. Bestaande bedrijven kunnen activiteiten op de huidige locatie voortzetten. Uitbreiding is op deze locatie is niet mogelijk. Wanneer de activiteiten beëindigd worden zal er een nieuwe functie gezocht worden voor het bedrijf.

8.3 Nieuwe locaties paardenhouderij

Het gemeentelijk beleid voor paardenhouderijen vormt de basis voor aanleg van nieuwe paardenhouderijen en voorzieningen. Bij aanleg of uitbreiding moet de eigenaar een plan indienen, die door de gemeente zal worden beoordeeld. Dit plan moet een duidelijke beschrijving bevatten van de nieuwe gewenste situatie en op welke manier de paardenhouderij een bijdrage levert aan het gebied.

De toetsing zal bestaan uit de beoordeling van het type bedrijf, de functie van het bedrijf en de locatie. Op basis daarvan wordt de locatie al dan niet toegestaan, waarbij deze beleidsnotitie leidend is. Bij goedkeuring wordt onderzocht op welke manier rekening is gehouden met de aspecten economie, milieu, cultuurhistorie, landschap en het sociale belang. Advies van deskundigen is hierbij noodzakelijk.

Bijlage 7 Rapportage cultuurhistorische elementen



Landschapsbeheer Zuid-Holland



Zorg voor ons landschap

MAAK JE ERF GOED

Landschapsbeheer Zuid-Holland maakt deel uit van een samenwerkingsverband van twaalf provinciale organisaties: Landschapsbeheer Nederland. Zij streven naar behoud, beheer en ontwikkeling van een ecologisch cultuurlandschap met een streekeigen karakter. Het groen rond boerderijen, bedrijven en woningen maakt daar een belangrijk deel van uit. Natuurlijk groen rond huis en bedrijf, het erf in de ruimste zin van het woord, betekent meer dan een ideale woon- en werkomgeving. Het leidt tot evenwicht tussen mens en natuur. Landschapsbeheer Zuid-Holland stimuleert ecologisch beheer van het erf door kennis en middelen ter beschikking te stellen en samen te werken met de eigenaren van de grond: particulieren, boeren en overheid.

In opdracht van:

Gemeente
Alphen aan den Rijn



Inventarisatie Cultuurhistorische objecten in het buitengebied van Aarlanderveen Waddinxveen, 1 maart 2012

Oprachtgever : Gemeente Alphen aan den Rijn

Tekst : A. van der Zijden, A. Gijlstra, N. Kroese

Kaarten : A. Gijlstra

Foto's : Landschapsbeheer Zuid-Holland, A. van der Zijden, A. Gijlstra, J. den Hengst, A. de Graaf, gemeente Alphen aan den Rijn

Inleiding

Cultuurhistorische elementen die niet zijn beschermd in het kader van de Monumentenwet, zijn vaak onbekend bij bevolking en beleidsmakers. Deze cultuurhistorische elementen en objecten zijn soms zeer waardevol om te behouden. Vaak zijn individuen of historische verenigingen wel bekend met deze elementen en objecten. Op het moment dat er ontwikkelingen plaats vinden met of rond een historisch element of object, komen de individuele personen of leden van historische verenigingen meestal te laat om het belang van het element of object onder de aandacht te brengen. Het inventariseren van cultuurhistorische objecten en de uitkomst hiervan openbaar maken, kan ertoe bijdragen dat er bij planologische en ruimtelijke ontwikkelingen rekening wordt gehouden met de cultuurhistorische waardevolle objecten in het plangebied.

In de gemeente Alphen aan den Rijn liggen veel cultuurhistorische objecten verborgen in het landschap. De gemeente Alphen aan den Rijn heeft besloten om de inventarisatie uit te voeren in een gedeelte van de gemeente, namelijk de polders Nieuwkoop, Zuid-en Noordeinderpolder en drooggemaakte polder ten westen van Aarlanderveen. Bijlage 1. 'Inventarisatiegebied' geeft de regio weer waar de inventarisatie werd uitgevoerd. De inventarisatie van de cultuurhistorische objecten wordt onderdeel van de kwaliteitsgids 'bestemmingsplan buitengebied', dat door de gemeente wordt opgesteld.

Het doel van het project is het in kaart brengen van alle aanwezige cultuurhistorische objecten en elementen (hierna genoemd als object). De resultaten worden in ArcGis gezet, zodat het gemakkelijk geïntegreerd kan worden met andere inventarisaties (archeologie, flora en fauna etc.).

Om kennis uit het gebied zo goed mogelijk te benutten is een werkgroep samengesteld met daarin de volgende personen:

Streekarchief Alphen aan den Rijn: de heer J. den Hengst, de heer A. van 't Riet
Historische Vereniging Alphen aan den Rijn: mevr. A. v.d. Graaf, de heer A.A. de Lijster
IVN Alphen aan den Rijn; de heer H.J. Habermehl
Bond Heemschut: de heer E. van der Dussen

Deelnemers van het Streekarchief Alphen aan den Rijn en Historische Vereniging Alphen aan den Rijn hebben vooral kennis van de gebouwde objecten, het IVN Alphen aan den Rijn met name van de groene objecten (landschap) en de Bond Heemschut van gemaal en sluisje aan de Machineweg.

De werkgroep is tweemaal bij elkaar geweest. De tweede maal was de gemeente (mevr. D. van den Berg) vertegenwoordigd. Deelnemers hebben ook per mail gereageerd op tussenproducten en het eindproduct van het rapport.

De voorlaatste conceptversie is verzonden aan het Erfgoedhuis Zuid-Holland. De heer L. Laman heeft deze versie van commentaar voorzien.

De heer Den Hengst heeft met A. van der Zijden een rondrit door het gebied gemaakt, waarbij gebouwde elementen zijn geïnventariseerd. De heer Habermehl heeft met de heer A. Gijlstra de groene elementen beoordeeld. De heer A. van 't Riet zocht ontbrekende gegevens na in het Streekarchief.

Aan de bewoners van het buitengebied is namens de gemeente om inbreng gevraagd. Hiervoor was de mogelijkheid tijdens de bijeenkomst voor bewoners in het kader van de wijziging van het bestemmingsplan buitengebied. Tevens is een inventarisatieformulier toegevoegd bij een mailing

naar bewoners in het kader van dit bestemmingsplan. Er zijn ongeveer vijf reacties binnengekomen.

Van de elementen zijn de volgende onderdelen benoemd:

Huidige functie:

Oorspronkelijke functie:

Eigenaar:

Bouwjaar:

Staat van onderhoud:

Monumentstatus:

Cultuurhistorische waarde: laag-matig-redelijk-hoog

Aanbeveling:

Bijzonderheden:

Elementen die zijn beoordeeld met een cultuurhistorische waarde “laag” zijn niet in het rapport opgenomen.

De benoemde elementen zijn weergegeven op een A0-kaart in GIS (bijlage 3)

Wij danken al diegenen die inbreng hebben geleverd om deze inventarisatie tot stand te brengen hartelijk voor hun inzet.

A. Van der Zijden

A. Gijlstra

Inhoudsopgave

Inleiding.....	2
1. Ontstaansgeschiedenis van Aarlanderveen.....	5
2. Cultuurhistorische objecten 'Buitengebied'	7
Bijlage 1: Inventarisatie-gebied	33
Bijlage 2: Literatuurlijst.....	33
Bijlage 3: Overzichtskaart met objecten	35

1. Ontstaansgeschiedenis van Aarlanderveen

Rond 1200 beperkte de bewoning in deze streken zich tot de hoge klei- en zandruggen langs de rivieroevers. Daar bood de bodemstructuur enige stevigheid. Het achterliggende land bestond uit zompig hoogveen begroeid met veenmos en hier en daar plukjes wilgen, elzen en berken. Voor bebouwing met graan en voor beweiding met vee was de grond vooralsnog veel te nat. De veengebieden werden voornamelijk gebruikt voor de jacht en voor het verzamelen van riet en brandhout. Omstreeks de dertiende eeuw kwam in deze situatie langzaam verandering. De gebieden langs de rivieren raakten overbevolkt en de ontwikkeling van de steden leidde tot een toenemende vraag naar voedsel. Het ligt voor de hand dat men voor gebiedsuitbreiding het oog liet vallen op het drassige veenland. Omstreeks het jaar 1250 begon de graaf van Holland concessies te verstrekken om de wildernis te ontwateren. Een concessie omvatte een stuk te ontginnen land van zes voorling diep, dat komt overeen met ongeveer 1250 meter. De breedte bedroeg 29 roeden, omgerekend 110 meter. Per concessie werden er na ontginning drie percelen land van elk om en nabij dertig meter breed verkregen.

De sloten werden loodrecht op de rivier gegraven en omdat het land toen nog ongeveer vier meter hoger lag dan nu, was er een natuurlijke afwatering. Als eerste cultuurgewas werd boekweit ingezaaid. Om extra stikstof te verkrijgen werd de bovenlaag van het vers ontgonnen land afgebrand. Latere toegepaste graangewassen waren gerst, eenkoorn en emmer. Uit de middeleeuwen zijn weinig geschreven bronnen bekend, maar voor wie er oog voor heeft, is het ontstaan van het tegenwoordige landschap gemakkelijk uit gedetailleerde kaarten af te lezen. Met de Zieme aan de oostzijde is, met stroken van zes voorling diep, in noordelijke richting vanuit de Rijn bij Zwammerdam begonnen. De Zieme was een al bestaande dijk die het water van de heerlijkheid Nieuwkoop keerde. Het woord Zieme is afgeleid van Zijdwende: het keerde het water ter zijde.

Aan het eind van het ontgonnen land werd een dwarssloot gegraven, de huidige buitenwetering. Daarop kon het nog niet ontgonnen land afwateren. Vervolgens begon men weer aan een nieuwe fase van zes voorling diep. Op een afstand van twee maal zes voorling, gemeten vanaf de Rijn, werd loodrecht op de Zieme een tiendweg aangelegd. Later werd dit het Zuideinde. Het is zeer waarschijnlijk dat deze weg heeft gediend als basis voor de volgende ontginningsfase. Het kon niet anders, tussen fase één en twee lag immers de brede buitenwetering. Tot ongeveer de kromming in het Zuideinde, ter hoogte van de tegenwoordige boerderij Aurora, is het allemaal precies volgens de regels gegaan. Twee ontginningsfasen van elk zes voorling diep. Buitenwetering en Zuideinde liepen parallel aan de Rijn.

De ligging van de rest van het Zuideinde, Dorpsstraat en het Noordeinde is echter vanuit de ontginning niet te verklaren. Dit traject ligt niet aan het eind van een ontginningsfase of van een veelvoud daarvan en loopt ook niet evenwijdig aan de Rijn. Vermoedelijk liep hier al een pad voordat het gebied werd ontgonnen. Om dit te verklaren moeten we weer verder terug in de tijd. In 1214 werd in een verlovingsakte van Floris IV met Machteld van Brabant aan het paar een jaarrente uit de Vrije Hoef bij Aarlanderveen toegewezen. Daarmee stond in deze akte niet alleen de eerste vermelding van de Vrije Hoef, maar tevens de eerste vermelding van Aarlanderveen. De Vrije Hoef bestond dus al toen de eerste ontginning aan het tegenwoordige Zuideinde was voltooid. Het is aannemelijk dat het voetgangersverkeer tussen het nieuwe pioniersgebied en de Vrije Hoef via een rechte lijn door het veenmoeras liep. Op de duur werd dit een pad en later de weg die nu gevormd wordt door Zuideinde, Dorpsstraat en Noordeinde. Dit is een vrij suggestieve theorie, maar een andere verklaring voor de ligging van de weg is moeilijk te vinden.

De volgende ontginning had niet de Rijn als basis, maar begon vanuit de Aar. Uitzonderlijk was dat de ontwateringsloten niet loodrecht op de rivier gegraven werden, maar schuin in een hoek van ongeveer 45 graden. Mogelijk had dat iets met de afwatering te maken. Het is voor te stellen dat een sloot schuin op de stroom, beter afwatert dan een sloot die daar loodrecht op staat. De Aar, die ontsprong in een uitgestrekt veengebied ten zuiden van wat nu

Nieuwveen is, had heel wat water te verwerken. Op de kaart ziet de verkaveling langs de Aar er uit als een veer. Als men met het graven van sloten een bepaalde richting heeft aangenomen, dan is dat bepalend voor de overige ontginning. Je graaft evenwijdig aan de sloten van de buurman en je dient daarbij de breedte van je land aan te houden. Daarvan afwijken geeft problemen. Zo naderden de Ter Aarse slotengravers het Aarlanderveense veen. Bij het tegenwoordige gemaal Neptunus (Galgmachine) werd nog even uitgegaan van de buitenwetering als basis. Aan beide zijden zien we de schuine verkaveling.

Voordat aan de ontginning van het Aarlanderveense veen werd begonnen, werd eerst de Machineweg (tegenwoordig Korteraarseweg genoemd) aangelegd. Deze weg was de toegang tot de door de graaf van Holland gevestigde Vrije Hoef.

De bewijsvoering dat de weg in ieder geval ouder is dan de ontginning van het omringende land is terug te vinden in de aangrenzende percelen ter hoogte van de knik in de weg.

De sloot die het eerste perceel weiland aan de Aarlanderveense kant begrenst, volgt precies de bocht. Aan de Ter Aarse kant vinden we die bocht weer terug in de afbakening van het tweede perceel. De weg was bepalend voor de afmetingen van het aansluitende land. Men groef de sloten evenwijdig aan de weg, omdat men anders zichzelf tekort zou doen. Pas de volgende percelen waren weer recht.

De plaatsbepaling van de weg is echter niet willekeurig. Het tracé volgt precies de richting van de schuin op de Aar staande sloten. Echter tijdens de aanleg van het pad moesten die nog worden gegraven. Te denken valt dat de concessies al waren verdeeld, de percelen uitgezet, het pad naar de Vrije Hoef aangelegd en dat men daarna pas begon met de ontginning.

In Aarlanderveen kwamen de slotengravers na ongeveer 6 voorling, gerekend vanaf de Buitenwetering, het al bestaande pad van het Zuideinde naar de Vrije Hoef tegen. Dat werd beschouwd als afsluiting van één van de ontginningsfasen. Niemand maakte er zich druk over dat het pad niet recht op de verkavelingsloten stond. Zeven eeuwen geleden maakte het ook niet zo veel uit. Er was ruimte genoeg om te bouwen en standaard bouwelementen waren er toch niet. Alles werd aangepast gemaakt. Veel later toen er meer huizen op een kavel kwamen, moest men woekeren met de ruimte. Voorgevels volgden de weg en zijgevels kregen de richting van de kavels. Gemeentelijke voorschriften stonden, behoudens een enkele uitzondering, geen afwijkende rooilijn toe en voor loodrecht op de voorgevel staande zijmuren was geen plaats. Voor panden die niet zo dicht op elkaar stonden, was die ruimte er wel, maar door de evenwijdig aan de weg voorgeschreven rooilijn stonden ze wat raar op het erf.

Hierdoor staan vooral in de Aarlanderveense Dorpsstraat heel wat huizen met een grondoppervlak waarvan de muren scheef op elkaar staan. De voorgevel staat parallel aan de weg en de zijmuren staan daarop in een schuine hoek. In de wiskunde heet dit een ruitvormig oppervlak. Om de woonruimte optimaal te benutten zijn er inderdaad Dorpsstraatbewoners die speciaal vervaardigd meubilair hebben laten maken.

In het Noordeinde zijn de huizen wel rechthoekig en de rooilijn staat parallel aan de weg, maar omdat ook hier de kavels niet recht op de weg staan, krijgen we een situatie dat er soms aan één kant van het huis wel erg weinig ruimte over blijft. Het rijpad naast de woning volgt voor het eerste deel meestal de lijn van het huis, waarna het vervolgens overgaat in de richting van de kavel. Het gevolg is een vervelende knik, die het achteruit rijden met een beslagen achterrait er niet gemakkelijker op maakt.

Scheve muren en scheve kavels zijn terug te voeren tot de ontginning van de onbewoonde wildernis ten noorden van de Rijn. Al deze onregelmatigheden zijn het gevolg van een ruim zevenhonderd jaar geleden genomen beslissing.

Bron: Jan den Hengst Aarlanderveens Archief

2. Cultuurhistorische objecten 'Buitengebied'

AR01 Historische weg 'Kortsteekterweg, Lindenhovestraat'

Naam: Kortsteekterweg, Lindenhovestraat

Huidige functie: Weg met wandelpad

Oorspronkelijke functie: Jaagpad langs de Rijn

Eigenaar: Provincie Zuid-Holland

Bouwjaar: 1664

Staat van onderhoud: Goed

Monumentstatus: Geen

Cultuurhistorische waarde: Hoog

Aanbeveling: Strikt handhaven op behoud jaagpad. Pad opnemen in routenetwerken

Bijzonderheden:

Het jaagpad is nog grotendeels intact, ook als het achter de huizen langsloopt (geen tuintjes toegestaan). Ter hoogte van Kortsteekterweg 29 is een huis op het jaagpad gebouwd.

De Kort Steekterweg loopt eveneens vanaf de Hefbrug naar Zwammerdam maar dan aan de noordzijde van de Oude Rijn. Het karakter van deze weg is sterk verschillend van de Steekterweg doordat deze weg geen doorgaande functie heeft. Hier is sprake van een landelijke route met een over het algemeen historische bebouwing van woningen boerderijen en ruime doorzichten op het buitengebied en de Oude Rijn. Door de grote doorzichten is er eerder sprake van incidentele bebouwing die veelal uit het zicht wordt ontnomen door de aanwezige bomen en beplanting. Belangrijk voor de beleving van de Kort Steekterweg is enerzijds de directe relatie met de Oude Rijn en anderzijds het zicht op de polder.

De historische boerderijen bestaan veelal uit een ensemble van bouwwerken waarbij de stal c.q. schuur met daaraan gekoppeld het woonhuis door zijn massa dominant is. Dit bouwwerk staat meestal haaks op de weg en heeft vaak een grote breedte en hoogte met een "zwarte", rieten, kap die vanaf de begane grond omhoog loopt. De kap is in bijna alle gevallen een zadeldak met of zonder wolfseinden. De gevelindeling is eenvoudig met staande, opgedeelde, ramen, in een enkel geval met luiken. Het metselwerk is zorgvuldig met fraaie metseldetails t.p.v. ramen en aansluiting op de kap. Het ensemble van bouwwerken ligt vrij en wordt omgeven door volwassen groen met oude bomen die bepalend zijn voor de uitstraling. Deze weg vormt qua bebouwing en identiteit onderdeel van het buitengebied.

(Welstandsnota Alphen aan den Rijn, Meer dan kleur alleen, Wissing stedenbouw en ruimtelijke vormgeving, april 2004)"



AR02 Boomgaard, Kortsteekterweg

Huidige functie: Estetisch

Oorspronkelijke functie: Fruitproductie

Eigenaar: Particulier

Bouwjaar: Minimaal 50 jaar

Staat van onderhoud: Goed

Monumentstatus: Geen

Cultuurhistorische waarde: Redelijk

Aanbeveling: Handhaven

Bijzonderheden: Een kleine boomgaard met jonge en oude hoogstamfruitbomen



AR03 Knotbomenrij, Kortsteekterweg

Huidige functie: Landschappelijk

Oorspronkelijke functie: Houtproductie

Eigenaar: Particulier

Bouwjaar: Minimaal 80 jaar

Staat van onderhoud: Goed

Monumentstatus: Geen

Cultuurhistorische waarde: Hoog

Aanbeveling: Fraaie knotessenrij behouden

Bijzonderheden: Een rij met oude knotessen langs de sloot. Naast de knotbomenrij staan een aantal fruitbomen.



AR04 Boerderij met zomerhuis 'Wilhelmshoeve', Kortsteekterweg 52

Naam: Wilhelmshoeve

Huidige functie: Woonboerderij

Oorspronkelijke functie: Boerderij

Eigenaar: Particulier

Bouwjaar: 1875

Staat van onderhoud: Goed

Monumentstatus: Cultuurhistorisch object in bp

Cultuurhistorische waarde: Hoog

Aanbeveling: Handhaven

Bijzonderheden: Monumentale solitaire bomen op het erf



AR05 Moestuin, Kortsteekterweg 50

Huidige functie: Moestuin en kas

Oorspronkelijke functie: Moestuin

Eigenaar: Particulier

Bouwjaar: Mogelijk begin 20e eeuw

Staat van onderhoud: Authentiek, naar omstandigheden goed

Monumentstatus: Geen

Cultuurhistorische waarde: Redelijk

Aanbeveling: Als moestuinblijven beheren, slootpatroon (eilandje) handhaven

Bijzonderheden: Het kasje is al twee generaties aanwezig. Kasje en moestuin worden nog steeds goed onderhouden



AR06 Woning 'Rijnbogt', Kortsteekterweg 46

Naam: Rijnbogt

Huidige functie: Woning

Oorspronkelijke functie: Boerderij

Eigenaar: Particulier

Bouwjaar: 1849

Staat van onderhoud: Goed

Monumentstatus: Gemeentelijk monument

Cultuurhistorische waarde: Hoog

Aanbeveling: Handhaven

Bijzonderheden:



AR07 Woning 'De Middelstee', Kortsteekterweg 44

Naam: De Middelstee

Huidige functie: Woning

Oorspronkelijke functie: Boerderij

Eigenaar: Particulier

Bouwjaar: Gerenoveerd

Monumentstatus: Rijksmonument (7502)

Staat van onderhoud: Zeer goed,

Cultuurhistorische waarde: Hoog

Aanbeveling: Handhaven

Bijzonderheden: In het rampjaar (1672) is deze

woning net niet meer afgebrand. De woning is in 1899 en 1908 (gedeeltelijk) herbouwd. De huidige woning is herbouwd met de oude stenen en met behoud van de oorspronkelijke indeling aan de buitenzijde. Veel huizen hadden een zogenaamde "overtuin" aan de overzijde van de weg. Deze is nog terug te vinden in de boomgaard aan de overzijde. Voor de woning is een sloot gelegen die gelijk staat met het waterniveau van de Oude Rijn. (Komt in de regio meer voor).



AR08 Fruitbomen, Kortsteekterweg

Huidige functie: Estetisch

Oorspronkelijke functie: Fruitproductie

Eigenaar: Gemeente/particulier

Bouwjaar: Minimaal 50 jaar

Staat van onderhoud: Goed

Monumentstatus: Geen

Cultuurhistorische waarde: Redelijk

Aanbeveling: Fruitbomen handhaven

Bijzonderheden: Tussen de Kortsteekterweg en de Oude Rijn staan vier fraai fruitbomen op een rijtje.

De fruitbomen behoorden waarschijnlijk bij de boerderij aan de andere zijde van de weg



AR09 Boomgaard, Kortsteekterweg

Huidige functie: Estetisch

Oorspronkelijke functie: Fruitproductie

Eigenaar: Particulier

Bouwjaar: Minimaal 50 jaar

Staat van onderhoud: Redelijk, er vindt regelmatig nieuwe aanplant plaats

Monumentstatus: Geen

Cultuurhistorische waarde: Redelijk

Aanbeveling: Handhaven

Bijzonderheden: Een grote boomgaard waarin veel verjonging heeft plaatsgevonden



AR10 Geriefhoutbos, Kortsteekterweg

Huidige functie: Landschappelijk

Oorspronkelijke functie: Houtproductie

Eigenaar: Particulier

Bouwjaar: Minimaal 50 jaar

Staat van onderhoud: Goed

Monumentstatus: Geen

Cultuurhistorische waarde: Redelijk

Aanbeveling: Handhaven

Bijzonderheden: Een klein geriefhoutbosje achter het erf dat afgelopen jaren afgezet is. Wilg is de meest voorkomende soort in het bosje.



AR11 Hakhoutbos, Kortsteekterweg

Huidige functie: Estetisch

Oorspronkelijke functie: Fruitproductie

Eigenaar: Particulier

Bouwjaar: Minimaal 50 jaar

Staat van onderhoud: Goed,

Monumentstatus: Geen

Cultuurhistorische waarde: Redelijk

Aanbeveling: Boomgaard handhaven

Bijzonderheden: Een verscholen boomgaard ligt achter de haag van els en wilg. In de boomgaard staan een aantal fraaie oude fruitbomen.



AR12 Boerderij, Kortsteekterweg 42

Huidige functie: Boerderij met zomerhuis

Oorspronkelijke functie: Boerderij

Eigenaar: Particulier

Bouwjaar: 1873

Staat van onderhoud: Goed,

Monumentstatus: Geen

Cultuurhistorische waarde: Hoog

Aanbeveling: Handhaven

Bijzonderheden: Authentiek gerestaureerd. Met boomgaard en overige erfbeplanting



AR13 Sluis, Kerkvaartspad

Huidige functie: Weiland

Oorspronkelijke functie: Sluis

Eigenaar: Particulier

Bouwjaar: Omstreeks 16e eeuw

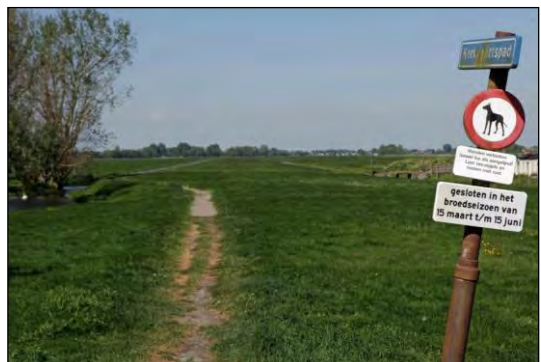
Staat van onderhoud: Goed

Monumentstatus: Geen

Cultuurhistorische waarde: Niet van toepassing, locatie is waardevol

Aanbeveling: Aanwezig reliëf handhaven, dus niet diepploegen, scheuren of egaliseren. Informatiebord plaatsen

Bijzonderheden: Sluis en watergang gedempt in 1806



AR14 Café 'Stuivertjeshuis', Kortsteekterweg 11

Naam: Stuivertjeshuis

Huidige functie: Woning

Oorspronkelijke functie: Café

Eigenaar: Particulier

Bouwjaar: Onbekend

Staat van onderhoud: Goed

Monumentstatus: Geen

Cultuurhistorische waarde: Matig (pand)

Aanbeveling: Handhaven en plaatsen informatiebord

Bijzonderheden: Café langs de Oude Rijn. Waarde wordt voornamelijk bepaald door de relatie met het jaagpad. Men liep met de jager (jaagpad) mee om jenever aan te bieden. De jenever kostte 5 cent.



AR15 Geriefhoutbos, Kortsteekterweg

Huidige functie: Landschappelijk

Oorspronkelijke functie: Houtproductie

Eigenaar: Particulier

Bouwjaar: Minimaal 50 jaar

Staat van onderhoud: Redelijk, de opgaande wilgen zijn ziek en voor het hakhout zou het beter zijn als deze bomen weg waren

Monumentstatus: Geen

Cultuurhistorische waarde: Redelijk

Aanbeveling: Voor de gezondheid van het elementen dienen de twee wilgen verwijderd te worden.

Bijzonderheden: Een boeren geriefhoutbosje met twee opgaande wilgen. Het bosje is een aantal jaren geleden opgeknapt door werkploeg van Vrijwillig Landschapsbeheer.



AR16 Boomgaard, Kortsteekterweg

Huidige functie: Estetisch

Oorspronkelijke functie: Fruitproductie

Eigenaar: Particulier

Bouwjaar: Minimaal 50 jaar

Staat van onderhoud: Redelijk, vormsnoei in de fruitbomen is voor de gezondheid van de bomen vereist.

Monumentstatus: Geen

Cultuurhistorische waarde: Redelijk

Aanbeveling: Vormsnoei toepassen in de winter

Bijzonderheden: Een grote boomgaard naast en achter het woonhuis



AR17 Boomgaard, Kortsteekterweg

Huidige functie: Estetisch

Oorspronkelijke functie: Fruitproductie

Eigenaar: Particulier

Bouwjaar: Minimaal 50 jaar

Staat van onderhoud: Goed

Monumentstatus: Geen

Cultuurhistorische waarde: Redelijk

Aanbeveling: Boomgaard handhaven

Bijzonderheden: Een boomgaard met vier oude en vier jonge hoogstamfruitbomen



AR18 Woonhuis 'Ringbrug', Kortsteekterweg 30

Naam: Ringbrug

Huidige functie: Woonhuis

Oorspronkelijke functie: Boerderij met 'herenoptrek'

Eigenaar: Particulier

Bouwjaar: 18e eeuw

Staat van onderhoud: Goed

Monumentstatus: Rijksmonument (7501)

Cultuurhistorische waarde: Hoog

Aanbeveling: Handhaven

Bijzonderheden: De voorzijde ('herenoptrek') is in

gebruik geweest als buitenverblijf (zomer) voor de eigenaar, die zelf niet woonachtig was in de regio. De tuin is inmiddels verdwenen.



AR19 Boerderij 'Landlust', Kortsteekterweg 20

Naam: Landlust

Huidige functie: Boerderij

Oorspronkelijke functie: Boerderij

Eigenaar: Particulier

Bouwjaar: Omstreeks 1900

Staat van onderhoud: Goed

Monumentstatus: Geen

Cultuurhistorische waarde: Hoog

Aanbeveling: Handhaven



AR20 Hakhoutbos 'Futenbos', Kortsteekterweg

Naam: Futenbos

Huidige functie: Landschappelijk

Oorspronkelijke functie: Inwatering bomen

Eigenaar: Particulier

Bouwjaar: Minimaal 50 jaar

Staat van onderhoud: Goed, hakhout wordt door de onderhoudsploeg van Vrijwillig Landschapsbeheer onderhouden

Monumentstatus: Geen

Cultuurhistorische waarde: Redelijk

Aanbeveling: Informatiepaneel over de voormalige 'wijk' plaatsen.

Bijzonderheden: Deze zogenaamde 'wijk' diende als locatie voor het inwateren van bomen.

Voordat de bomen bewerkt werden in de houtproductie, werden ze in het water gelegd. Op deze wijze wordt het kromtrekken van de planken tegen gegaan. De hakhoutbosjes zijn hiervan de overblijfselen.



AR21 Boerderij, Kortsteekterweg 16

Huidige functie: Boerderij

Oorspronkelijke functie: Boerderij

Eigenaar: Particulier

Bouwjaar: Omstreeks 1910

Staat van onderhoud: Goed, zomer matig

Monumentstatus: Geen

Cultuurhistorische waarde: Matig

Aanbeveling: Ensemble handhaven

Bijzonderheden: Gemetselde dam aan Rijnzijde van de watergang



AR22 Dam, Kortsteekterweg 16

Huidige functie: Dam

Oorspronkelijke functie: Dam

Eigenaar: Particulier

Bouwjaar: Omstreeks 1910

Staat van onderhoud: Goed

Monumentstatus: Geen

Cultuurhistorische waarde: Hoog

Aanbeveling: Handhaven

Bijzonderheden: Gemetselde afdamming van boezemsloot op Rijnhoogte (verbindingsbuis aanwezig)



AR23 Boomgaard, Kortsteekterweg

Huidige functie: Estetisch

Oorspronkelijke functie: Fruitproductie

Eigenaar: Particulier

Bouwjaar: Minimaal 50 jaar

Staat van onderhoud: Goed

Monumentstatus: Geen

Cultuurhistorische waarde: Redelijk

Aanbeveling: Boomgaard handhaven

Bijzonderheden: Een fraaie boomgaard aan de Kortsteekterweg



AR24 Boomgaard, Kortsteekterweg

Huidige functie: Estetisch

Oorspronkelijke functie: Fruitproductie

Eigenaar: Particulier

Bouwjaar: Minimaal 50 jaar

Staat van onderhoud: Redelijk

Monumentstatus: Geen

Cultuurhistorische waarde: Redelijk

Aanbeveling: De lege delen in het hakhoutbos kunnen gebruikt worden voor nieuwe aanplant van fruitbomen.

Bijzonderheden: Een boomgaard een aantal oude fruitbomen en jonge fruitbomen. Er is veel ruimte om nog een aantal fruitbomen aan te planten



AR25 Boerderij, Kortsteekterweg 6 en 6a

Huidige functie: Boerderij met zomerhuis

Oorspronkelijke functie: Boerderij

Eigenaar: Particulier

Bouwjaar: Omstreeks 1900

Staat van onderhoud: Goed

Monumentstatus: Geen

Cultuurhistorische waarde: Matig

Aanbeveling: Ensemble behouden

Bijzonderheden: Fraaie boerderij met engelenraam



AR26 Hakhoutbos, Lindehovenstraat

Huidige functie: Landschappelijk

Oorspronkelijke functie: Houtproductie

Eigenaar: Particulier

Bouwjaar: Minimaal 50 jaar

Staat van onderhoud: Slecht, de hakhoutstobbes zijn uitgegroeid tot opgaande bomen

Monumentstatus: Geen

Cultuurhistorische waarde: Redelijk

Aanbeveling: Het hakhoutbos dient in de winter bij de stobbes afgezet te worden. Om tijd en geld te spreiden kan ervoor gekozen worden dit gefaseerd uit te voeren.

Bijzonderheden: Een hakhoutbos met slecht onderhouden hakhout. In het bosje staan wilgen, elzen en meidoornstruiken.



AR27 Molen 'De Dikke molen', Kortsteekterweg 2

Naam: De Dikke molen

Huidige functie: Cultuurhistorisch

Oorspronkelijke functie: Watermolen

Eigenaar: Particulier

Bouwjaar: 1638

Staat van onderhoud: Matig, wieken ontbreken, bijgebouwen goed

Monumentstatus: Rijksmonument (7534)

Cultuurhistorische waarde: Hoog

Aanbeveling: Handhaven. Restauratie in gang

Bijzonderheden: In 1673 is de molen afgebrand, en in 1674 herbouwd. De kap werd in 1836 vernieuwd. De molen had een rol bij de bemaling van de Noord- en Zuideinder polder, maar werd in 1955 buiten bedrijf gesteld. Op de overgang tussen Molenvliet en Oude Rijn is een gemetselde duiker aanwezig.



AR28 Heul, Lindehovenstraat 12

Huidige functie: Heul

Oorspronkelijke functie: Heul

Eigenaar: Particulier

Bouwjaar: Omstreeks 1900

Staat van onderhoud: Redelijk

Monumentstatus: Geen

Cultuurhistorische waarde: Redelijk, regionaal zeldzaam

Aanbeveling: Handhaven

Bijzonderheden: Fraai gemetselde heul met een ronde toog.



AR29 Boerderij 'De Lindehoeve', Lindehovenstraat 12

Naam: De Lindehoeve

Huidige functie: Boerderij met zomerhuis

Oorspronkelijke functie: Boerderij

Eigenaar: Particulier

Bouwjaar: Begin 18e eeuw

Staat van onderhoud: Goed

Monumentstatus: Rijksmonument (7505)

Cultuurhistorische waarde: Hoog

Aanbeveling: Handhaven

Bijzonderheden: Naast de boerderij, aan de weg, is een geriefhoutbosje gelegen.



AR30 Boomgaard, Lindehovenstraat

Huidige functie: Estetisch

Oorspronkelijke functie: Fruitproductie

Eigenaar: Particulier

Bouwjaar: Minimaal 50 jaar

Staat van onderhoud: Redelijk, de oude fruitbomen hebben veel schade.

Monumentstatus: Geen

Cultuurhistorische waarde: Redelijk

Aanbeveling: De oude fruitbomen dienen in de winter goed gesnoeid te worden, waardoor de bomen in de zomer een reactie krijgen. De dode delen dienen verwijderd te worden. In augustus dient er met vormsnoei weer model in de bomen aangebracht te worden.

Bijzonderheden: Een boomgaard aan de Lindehovenstraat met zeven oude hoogstamfruitbomen. Een aantal jonge fruitbomen recentelijk aangeplant. Om de boomgaard staat een knotwilgenrij



AR31 Woonhuis, Lindehovenstraat 10

Huidige functie: Villa

Oorspronkelijke functie: Burgerwoning

Eigenaar: Particulier

Bouwjaar: 1907

Staat van onderhoud: Goed

Monumentstatus: Gemeentelijk monument

Cultuurhistorische waarde: Matig

Aanbeveling: Handhaven

Bijzonderheden:



AR32 Boerderij, Lindehovenstraat 6

Huidige functie: Boerderij met zomerhuis

Oorspronkelijke functie: Boerderij

Eigenaar: Particulier

Bouwjaar: Boerderij omstreeks 1900, restauratie zomerhuis onbekend?

Staat van onderhoud: Goed

Monumentstatus: Geen

Cultuurhistorische waarde: Matig

Aanbeveling: Ensemble handhaven

Bijzonderheden:



AR35 Boerderij, Lindehovenstraat 2

Huidige functie: Boerderij
Oorspronkelijke functie: Boerderij
Eigenaar: Particulier
Bouwjaar: Vroeg 19e eeuw
Staat van onderhoud: Goed
Monumentstatus: Rijksmonument (7504)
Cultuurhistorische waarde: Hoog
Aanbeveling: Handhaven
Bijzonderheden:



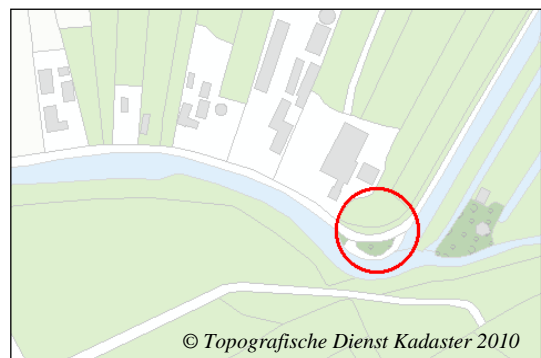
AR36 Waterkering en weg 'Ziendeweg'

Naam: Ziendeweg of Zijtwende
Huidige functie: Waterkering
Oorspronkelijke functie: Waterkering met weg
Eigenaar: Hoogheemraadschap Rijnland
Bouwjaar: 12^e eeuw
Staat van onderhoud: Goed
Monumentstatus: Geen
Cultuurhistorische waarde: Hoog
Aanbeveling: Handhaven
Bijzonderheden: De Zijtwende is aangelegd op het moment dat de Zwammerdam werd aangelegd om het Utrechtse water te keren. Aangelegd in opdracht van Frederik Barbarossa. Tijdens de conflicten tussen de Bisschop van Utrecht en de Graven van Holland kreeg ieder een hoofdeinde. Frederik Barbarossa beslechtte de ruzie en liet de dam (Swadenburgerdam) slopen. De Ziende wordt onderhouden door Nieuwkoop. Er stonden drie molens. Eén is (afgeknot) nog aanwezig, van één zijn de fundamenten nog intact (alle drie op gemeentegrond Nieuwkoop)



AR37 Schans 'Altelaat', Ziendeweg

Naam: Altelaat
Huidige functie: Weiland
Oorspronkelijke functie: Schans
Eigenaar: Particulier
Bouwjaar: 17e eeuw
Staat van onderhoud: In gebruik als weiland
Monumentstatus: Geen
Cultuurhistorische waarde: Hoog
Aanbeveling: Slotenstructuur handhaven, grond niet diepploegen.
Bijzonderheden: In 1739 wordt de schans verkocht voor een bedrag van 100 gulden. (bron: *Groene Hart Archieven, Streekarchief Rijnlands Midden*)



AR38 Geriefhoutbos, Zuid- en Noordeinder polder

Huidige functie: Landschappelijk

Oorspronkelijke functie: Houtproductie

Eigenaar: Particulier

Bouwjaar: Minimaal 50 jaar

Staat van onderhoud: Matig, zeer veel opgaand hout

Monumentstatus: Geen

Cultuurhistorische waarde: Redelijk

Aanbeveling: Het bosje van de winter afzetten

Bijzonderheden: Een klein geriefhoutbos langs de Grote Wetering.



AR39 Watergang 'Grote Wetering'

Naam: Grote Wetering

Huidige functie: Hoofdwatergang

Oorspronkelijke functie: Hoofdwatergang

Eigenaar: Hoogheemraadschap van Rijnland

Bouwjaar: 16e eeuw

Staat van onderhoud: Goed

Monumentstatus: Geen

Cultuurhistorische waarde: Hoog

Aanbeveling: Opnieuw aanleggen of herstellen natuurvriendelijke oevers

Bijzonderheden: Langs De Wetering zijn natuurvriendelijke oevers aangelegd van ongeveer 5 meter breed. Na aanleg zijn ze vijf jaar in stand gehouden en beheerd door de eigenaren (agrariërs). Vervolgens is er verschillend beheer gevoerd:



geen beheer: opslag van bomen, waaronder els.
geen beheer met verwijderen houtopslag: riet/ruigte oever
volgestort met aarde: verder beheerd als weiland
aanplant riet: herstel ecologische waarden

Bij de molenviergang is een sifon aanwezig waar de watergangen elkaar kruisen. Deze was oorspronkelijk van hout, maar is door een kunststof sifon vervangen.

AR40 Molengang 'Molenviergang Aarlanderveen'

Naam: Molenviergang Aarlanderveen

Huidige functie: Hoofdwatergang

Oorspronkelijke functie: Hoofdwatergang, molenwetering (1615)

Eigenaar: Hoogheemraadschap van Rijnland

Bouwjaar: 17e eeuw

Staat van onderhoud: Goed

Monumentstatus: Geen (molens apart benoemd als Rijksmonument)

Cultuurhistorische waarde: Hoog

Aanbeveling: Handhaven van molengang

Bijzonderheden: De molengang is de enige in bedrijf zijnde molengang in de wereld die zonder mechanische hulp een polder bemaalt. De vier molend voeren trapsgewijze het water af naar de Oude Rijn.



AR41 Ondermolen 'Molen 1', Molenviergang

Naam: Molen 1

Huidige functie: Watermolen

Oorspronkelijke functie: Watermolen

Eigenaar: Stichting Molenviergang Aarlanderveen

Bouwjaar: 1924

Staat van onderhoud: Goed, bijgebouwen goed, nieuw zomerhuis

Monumentstatus: Rijksmonument (7529)

Cultuurhistorische waarde: Hoog

Aanbeveling: Handhaven

Bijzonderheden:



AR42 Middenmolen 'Molen 2', Molenviergang Achtermiddenweg 2

Naam: Molen 2

Huidige functie: Watermolen

Oorspronkelijke functie: Watermolen

Eigenaar: Stichting Molenviergang Aarlanderveen

Bouwjaar: 1869

Staat van onderhoud: Goed, bijgebouwen matig, zomerhuis is afgebroken

Monumentstatus: Rijksmonument (7532)

Cultuurhistorische waarde: Hoog

Aanbeveling: Handhaven

Bijzonderheden: Ten zuiden van de Middenmolen is over de watergang een gemetselde duiker aanwezig.



AR43 Bovenmolen 'Molen 3', Molenviergang Achtermiddenweg 4

Naam: Molen 3

Huidige functie: Watermolen

Oorspronkelijke functie: Watermolen

Eigenaar: Stichting Molenviergang Aarlanderveen

Bouwjaar: 1823

Staat van onderhoud: Goed, bijgebouwen matig

Monumentstatus: Rijksmonument (7531)

Cultuurhistorische waarde: Hoog

Aanbeveling: Handhaven, inclusief zomerhuis

Bijzonderheden: Het oorspronkelijk zomerhuis is nog aanwezig



AR44 Molen 'Molen 4', Molenviergang Kerkvaartsweg 61

Naam: Molen 4

Huidige functie: Watermolen

Oorspronkelijke functie: Watermolen

Eigenaar: Stichting Molenviergang Aarlanderveen

Bouwjaar: 1801

Staat van onderhoud: Goed, bijgebouwen goed, nieuw zomerhuis

Monumentstatus: Rijksmonument (7533)

Cultuurhistorische waarde: Hoog

Aanbeveling: Handhaven

Bijzonderheden:



AR45 Geriefhoutbos, Zuid- en Noordeinder polder

Huidige functie: Landschappelijk

Oorspronkelijke functie: Houtproductie

Eigenaar: Particulier

Bouwjaar: Minimaal 50 jaar

Staat van onderhoud: Matig, achterstallig onderhoud

Monumentstatus: Geen

Cultuurhistorische waarde: Redelijk

Aanbeveling: De hakhoutcyclus dient weer opgepakt te worden.

Bijzonderheden: Een klein geriefhoutbos ligt geheel vrij in het landschap, tussen de graslandpercelen



AR46 Geriefhoutbos, Zuid- en Noordeinder polder

Huidige functie: Landschappelijk

Oorspronkelijke functie: Houtproductie

Eigenaar: Particulier

Bouwjaar: Minimaal 50 jaar

Staat van onderhoud: Redelijk

Monumentstatus: Geen

Cultuurhistorische waarde: Redelijk

Aanbeveling: Geriefhoutbosje handhaven

Bijzonderheden: Een klein geriefhoutbos dat deel uit maakt van een verzameling bosjes, die zeer beeldbepalend voor de polder is.



AR47 Geriefhoutbos, Zuid- en Noordeinder polder

Huidige functie: Landschappelijk

Oorspronkelijke functie: Houtproductie

Eigenaar: Particulier

Bouwjaar: Minimaal 50 jaar

Staat van onderhoud: Redelijk

Monumentstatus: Geen

Cultuurhistorische waarde: Redelijk

Aanbeveling: Geriefhoutbosje handhaven

Bijzonderheden: Een klein geriefhoutbos vrijstaand langs de Grote Wetering. Het geriefhoutbosje maakt deel uit van een verzameling bosjes, die zeer beeldbepalend voor de polder is.



AR48 Geriefhoutbos, Zuid- en Noordeinder polder

Huidige functie: Landschappelijk

Oorspronkelijke functie: Houtproductie

Eigenaar: Particulier

Bouwjaar: Minimaal 50 jaar

Staat van onderhoud: Redelijk

Monumentstatus: Geen

Cultuurhistorische waarde: Redelijk

Aanbeveling: Geriefhoutbosje handhaven

Bijzonderheden: Een klein geriefhoutbos vrijstaand langs de Grote Wetering. Het geriefhoutbosje maakt deel uit van een verzameling bosjes, die zeer beeldbepalend voor de polder is.



AR49 Geriefhoutbos, Zuid- en Noordeinder polder

Huidige functie: Landschappelijk

Oorspronkelijke functie: Houtproductie

Eigenaar: Particulier

Bouwjaar: Minimaal 50 jaar

Staat van onderhoud: Redelijk

Monumentstatus: Geen

Cultuurhistorische waarde: Redelijk

Aanbeveling: Geriefhoutbosje handhaven

Bijzonderheden: Een klein geriefhoutbos vrijstaand langs de Grote Wetering. Het geriefhoutbosje maakt deel uit van een verzameling bosjes, die zeer beeldbepalend voor de polder is.



AR50 Kerkepad 'Kerkvaartspad'

Naam: Kerkvaartspad

Huidige functie: Wandelroute, onderdeel van LAW

Oorspronkelijke functie: Kerkpad

Eigenaar: Particulier

Bouwjaar: Voor de 16e eeuw

Staat van onderhoud: Redelijk

Monumentstatus: Geen

Cultuurhistorische waarde: Hoog

Aanbeveling: Onderzoek naar wenselijkheid opnieuw (smal) verhard

Bijzonderheden: De brug over De Wetering was al zeer lang aanwezig (vanaf oorsprong pad?) De huidige brug is vernieuwd om de wandeling over het pad mogelijk te maken. Op enkele delen is nog de verharding aanwezig (soort asfalt), maar het grootste deel van de route loopt over grasland. De route is gesloten tijdens het broedseizoen wegens de broedende weidevogels.



Het Kerkvaartspad was de belangrijkste verbindingsweg tussen de woonkern van Aarlanderveen (met de kerk) en de Oude Rijn. Na aanleg van de Treinweg als doorgaande verbinding is het Kerkvaartspad in onbruik geraakt.

AR51 Geriefhoutbos, Kortsteekterweg

Huidige functie: Landschappelijk

Oorspronkelijke functie: Houtproductie

Eigenaar: Particulier

Bouwjaar: Minimaal 50 jaar

Staat van onderhoud: Slecht, zwaar achterstallig onderhoud

Monumentstatus: Geen

Cultuurhistorische waarde: Redelijk

Aanbeveling: Het opgaande bosje afzetten en een hakhoutbeheer toepassen.

Bijzonderheden: Een klein geriefhoutbos met elzen en wilgen achter op het erf.



AR52 Spoorbaan 'Treinweg'

Naam: Treinweg

Huidige functie: Weg

Oorspronkelijke functie: Spoorbaan

Eigenaar: Overheid

Bouwjaar: 1914 (spoor), 1970 (weg)

Staat van onderhoud: Goed

Monumentstatus: Geen

Cultuurhistorische waarde: Hoog

Aanbeveling: Handhaven, informatiebord bij voormalige brug over de Rijn

Bijzonderheden: Treinbrug is niet meer zichtbaar. De Treinweg is aangelegd op een zandlichaam waarvan het zand afkomstig was van een afgegraven duin in Katwijk. Evenals de lijn Alphen-Gouda. In 1936 is het spoor opgeheven. De gemeente heeft de grond aan de overzijde (zuidzijde) van de Oude Rijn aangekocht.



AR53 Boomgaard, Oostkanaalweg

Huidige functie: Estetisch

Oorspronkelijke functie: Fruitproductie

Eigenaar: Particulier

Bouwjaar: Minimaal 50 jaar

Staat van onderhoud: Goed

Monumentstatus: Geen

Cultuurhistorische waarde: Redelijk

Aanbeveling: Boomgaard handhaven

Bijzonderheden: Een mooi onderhouden boomgaard naast een boerenerf, met veel recent aangeplante fruitbomen.



AR54 Veerhuis, Machineweg

Huidige functie: Woonhuis

Oorspronkelijke functie: Woning met wachtlokaal voor het veer

Eigenaar: Particulier

Bouwjaar: 1906

Staat van onderhoud: Goed

Monumentstatus: Geen

Cultuurhistorische waarde: Hoog (met name vanwege locatie)

Aanbeveling: Handhaven

Bijzonderheden: De erker is niet origineel.



AR55 Gemaal 'Neptunes ("Galgmachine")', Machineweg 2

Naam: Neptunes ("Galgmachine")

Huidige functie: Gemaal

Oorspronkelijke functie: Gemaal

Eigenaar: Hoogheemraadschap van Rijnland

Bouwjaar: 1871 (gebouw)

Staat van onderhoud: Goed. De machine bestaat uit twee delen: de oude pompen van het merk Pannevis (uit de tijd van de stoomaandrijving) zijn nog aanwezig, de elektromotor is van recentere datum en minder waardevol.

Monumentstatus: Gemeentelijk monument

Cultuurhistorische waarde: Hoog

Aanbeveling: Handhaven van gemaal en gevelsteen.

Zo mogelijk herstel van de oorspronkelijke vorm van de toegang, met bovenliggend raam.

Onderzoek of elektromotor kan worden vervangen door een (nog werkende) historische motor.

Bijzonderheden: Volgens de overlevering zou langs het Aarkanaal een galg hebben gestaan. Deze galg bevond zich echter aan de overzijde van het de weg bij de Oostkanaalweg (gemeente Nieuwkoop): het "galgekampje" (Vrijhoeven). Het betrof een recht van de Hoogheerlijkheid om recht te speken en te veroordelen (b.v. tot de galg).

Op de muur van het gemaal (achterzijde) is een vitale vegetatie van Tongvaren (*Asplenium scolopendrium*) aanwezig.



AR56 Sluis, Machineweg 2

Huidige functie: Waterscheiding

Oorspronkelijke functie: Sluis

Eigenaar: Hoogheemraadschap van Rijnland

Bouwjaar: Vermoedelijk 16^e eeuw, in 1682 opnieuw aangelegd.

Staat van onderhoud: Slecht

Monumentstatus: Geen

Cultuurhistorische waarde: Hoog, waardstelling aanwezig

Aanbeveling Gemeentelijke Monumentencommissie en Bond Heemschut: Behouden, eventueel deklaag aanbrengen om sluis voor de toekomst te behouden.

Besluit Gemeente: Niet handhaven. Sluisje wordt binnenkort gesloopt voor de bouw van een nieuw gemaal op de plaats van het sluisje.

Bijzonderheden: Hoogheemraadschap wil in het ontwerp van het nieuwe gemaal de vorm van het sluisje handhaven en mogelijk een gerestaureerde deur terugplaatsen.



AR57 Geriefhoutbosjes (5 stuks), Grote Wetering

Huidige functie: Landschappelijk

Oorspronkelijke functie: Houtproductie

Eigenaar: Particulier

Bouwjaar: Minimaal 50 jaar

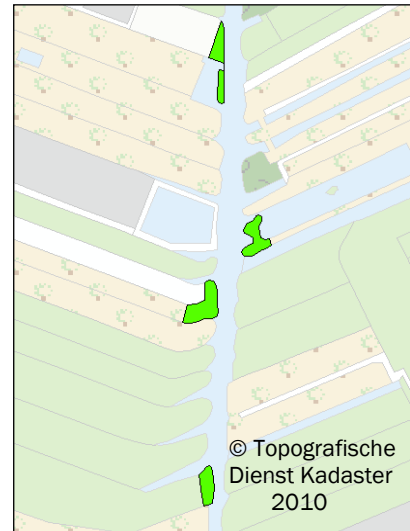
Staat van onderhoud: Redelijk, gebaseerd op verwachting LBZH en Vrijwillig Landschapsbeheer

Monumentstatus: Geen

Cultuurhistorische waarde: Redelijk

Aanbeveling: Geriefhoutbosjes in stand houden

Bijzonderheden: Aan het einde van de graslandpercelen aan de Oostkanaalweg liggen een vijftal geriefhoutbosjes, die lastig te bereiken zijn.



AR58 Historische weg 'Machineweg'

Naam: Machineweg

Huidige functie: Weg

Oorspronkelijke functie: Verbindingsweg, polderscheiding

Eigenaar: onbekend

Bouwjaar: Voor 12e eeuw?

Staat van onderhoud: Goed

Monumentstatus: Geen

Cultuurhistorische waarde: Hoog

Aanbeveling: Elzensingels langs weg, oude naamgeving herstellen

Bijzonderheden: Langs de weg hebben tientallen hoefslagpalen gestaan met nummers. De palen zijn inmiddels verdwenen.



AR59 Historische weg 'Achtermiddenweg'

Naam: Achtermiddenweg

Huidige functie: Verbindingsweg

Oorspronkelijke functie: Verbindingsweg door droogmakerij, boerderijlint

Eigenaar: Particuliere eigenaren

Bouwjaar: Ten tijde van de verving (1802)

Staat van onderhoud: Goed

Monumentstatus: Geen

Cultuurhistorische waarde: Hoog

Aanbeveling: Handhaven

Bijzonderheden: Op een kaart van 1855 is de Achtermiddenweg aanwezig (evenals de Aarlanderveense Wetering).



AR60 Hakhoutbos, Drooggemaakte polder aan de Westzijde

Huidige functie: Landschappelijk

Oorspronkelijke functie: Houtproductie

Eigenaar: Particulier

Bouwjaar: Minimaal 50 jaar

Staat van onderhoud: Goed

Monumentstatus: Geen

Cultuurhistorische waarde: Redelijk

Aanbeveling: Handhaven

Bijzonderheden: Het grote hakhoutbos wordt in verschillende fases afgezet, waardoor er een dynamisch bosclement ontstaat. In het bos staan els, es en wilg.



AR61 Dijk, Drooggemaakte polder te Aarlanderveen (westzijde)

Huidige functie: Waterkerende dijk

Oorspronkelijke functie: Dijk

Eigenaar: Particulier

Bouwjaar: 1735

Staat van onderhoud: Goed

Monumentstatus: Geen

Cultuurhistorische waarde: Hoog

Aanbeveling: Wandelroute over de dijk realiseren

Bijzonderheden: De dijk bevat enkele “knikken” die mogelijk veroorzaakt zijn door het stoppen van de vervening bij slechtere kwaliteit van het veen vanwege te hoge kleigehaltes. Ook persoonlijke voorkeuren van de eigenaren kunnen een rol hebben gespeeld. Het stuk land dat gelegen is in de “knik” van de dijk werd “De Kil” genoemd.



AR62 Boerderij met boenhok ‘De Kooiwoning’, Achtermiddenweg 10

Naam: De Kooiwoning

Huidige functie: Boerderij

Oorspronkelijke functie: Boerderij

Eigenaar: Particulier

Bouwjaar: Ca. 1810

Staat van onderhoud: Goed

Monumentstatus: Geen

Cultuurhistorische waarde: Matig

Aanbeveling: Handhaven

Bijzonderheden: De Kooiwoning is volgens oude stafkaarten het oudste huis van de polder. De woning is genoemd naar de toenmalige eigenaar Jan Kooi die de woning heeft laten bouwen. De naam betreft dus geen verwijzing naar een eendenkooi. De oorspronkelijke woning is het gedeelte dat aan het boenhok is gebouwd. Het rieten dak is vervangen door een pannendak. De huidige boerderij heeft een boenhok en een zuidhollandse loopstal. De waarde wordt dus meer bepaald door de locatie dan door de huidige bebouwing.



AR63 Object 'Asschuurtje', Zierendeweg

Naam: Asschuurtje

Huidige functie: Geen

Oorspronkelijke functie: Tijdelijke opslag voor verscheping

Eigenaar: Particulier

Bouwjaar: Ca. 1755

Staat van onderhoud: Matig

Monumentstatus: Geen

Cultuurhistorische waarde: Matig

Aanbeveling: Voorlopig handhaven in huidige staat.

Eventueel vlier verwijderen. Eventueel plaatsen informatiebord

Bijzonderheden: De asschuur werd in 1755 gebouwd in opdracht van de armmeester van de Grote Huis Armen en de Rooms-katholieke armen. De asschuur en de opbrengst daarvan behoort toe aan de algemene armen van Aarlanderveen. (Bron: *Groene Hart Archieven, Streekarchief Rijnlands Midden*). De as werd vanuit de asschuur verscheept en gebruikt voor ophoging van paden ("pex"). Het asschuurtje werd in 1858 door de gemeente gekocht.



AR64 Hakhoutbos, Zuideinde

Huidige functie: Perceelscheiding

Oorspronkelijke functie: Houtproductie

Eigenaar: Particulier

Bouwjaar: Minimaal 50 jaar

Staat van onderhoud: Matig, het bosje heeft achterstallig onderhoud

Monumentstatus: Geen

Cultuurhistorische waarde: Redelijk

Aanbeveling: Om het elzenhakhout gezond te houden, dient het bosje afgezet te worden

Bijzonderheden: Het elzenhakhoutbosje ligt aan de rand van een grasperceel



AR65 Boerderij, Zuideinde 36

Huidige functie: Boerderij

Oorspronkelijke functie: Boerderij

Eigenaar: Particulier

Bouwjaar: 1880

Staat van onderhoud: Goed

Monumentstatus: Geen

Cultuurhistorische waarde: Hoog

Aanbeveling: Handhaven



AR66 Hakhoutbos, Zuideinde

Huidige functie: Landschappelijk

Oorspronkelijke functie: Houtproductie

Eigenaar: Particulier

Bouwjaar: Minimaal 50 jaar

Staat van onderhoud: Matig, achterstallig onderhoud

Monumentstatus: Geen

Cultuurhistorische waarde: Redelijk

Aanbeveling: Het bosje afzetten om het hakhout in stand te houden

Bijzonderheden: De elzenhakhoutsingel staat langs een schuur, waardoor het gebouw landschappelijk ingepast is.



AR67 Historische weg en lint 'Aarlanderveen', 'Noordeinde en Zuideinde'

Naam: Aarlanderveen, Noordeinde en Zuideinde

Huidige functie: Weg

Oorspronkelijke functie: Verbindingsweg, basis van bebouwingslint

Eigenaar:

Bouwjaar: Voor 12 eeuw

Staat van onderhoud: Goed

Monumentstatus: Geen

Cultuurhistorische waarde: Hoog

Aanbeveling: Handhaven

Bijzonderheden: Waarschijnlijk bestond de weg al voor de ontginning. Op een kaart van 1615 is het bebouwingslint al aanwezig als tweezijdig bebouwingslint met de naam Aarlanderveense dijck(kaart van Fl. Balthasar en B. Florisz. Van Berckenrode).



Noordeinde



Zuideinde

Aarlanderveen

Aarlanderveen en omgeving vormen een schoolvoorbeeld van het Hollandse polderland. De hoge dijken, het stelsel van kades, de brede boezemvaarten, de molenviergang, de boerderijen met hun monumentale beplantingen vormen samen een oer-Hollands landschap. Het bebouwingslint heeft een kenmerkende ruimtelijke opbouw; een verdicht, stenig, centrum dat naar de uiteinden toe meer transparant en landelijk wordt. Aarlanderveen-dorp ontstond langs een dijkje rond de 16e eeuw. Het dorpslint van Aarlanderveen ligt hoger ten opzichte van de omliggende polders; het kent een kenmerkende opbouw. Van grote waarde zijn de steilranden op de overgang van dorpslint naar droogmakerij, deze zijn nog onbebouwd. Zij vormen als het ware een groene plint voor het dorp, zij tillen het dorp iets boven het landschap uit. Kenmerkend van het dorpslint is de doorgaande watergang aan beide zijde van de weg; de zogenaamde bermsloten. Deze geven het dorp een ruimtelijke continuïteit. In het centrum van het lint wijken de bermsloten en gaan zij om de centrumbebouwing heen. De kern van Aarlanderveen bestaat uit kleinschalige bebouwing in een strakke rooilijn waardoor een wand wordt gevormd. In tegenstelling tot de dijkstraten is hier echter geen sprake van een gesloten wand maar van een schakeling van losse bebouwing. De bebouwing is slechts 1 à 2 lagen hoog met, verschillend vormgegeven kappen haaks op, of langs de weg. De bebouwing is zowel historische als historiserende en de detaillering van de panden is zorgvuldig. De gevelindeling is opgebouwd uit metselwerk met staande ramen, met of zonder luiken, en voordeuren. De ramen zijn veelal opgedeeld in boven en onderraam en ook deze ramen zijn weer verder opgedeeld waardoor een gelaagdheid in de gevel aanwezig is. Het metselwerk is voornamelijk ter plaatse van de ramen rijk gedetailleerd met rollagen en natuursteenaccenten. Waar de goot in de voorgevel aanwezig is wordt deze als een kroonlijst vormgegeven met een gelaagdheid, geen vlakke band. Toevoegingen zoals dakkapellen zijn qua detaillering zoveel mogelijk aangepast op de aanwezige architectuur. De kleinschalige bebouwing met een smal wegprofiel en zorgvuldige materialisering van de openbare ruimte zorgen voor een intiem karakter van de kern Aarlanderveen.

De uiteinden van Aarlanderveen, Noordeinde en Zuideinde, kennen een veel opener structuur dan de Dorpsstraat. Kenmerkend voor bijvoorbeeld Zuideinde is de opbouw van het dwarsprofiel met een smalle hoofdas, aan beide zijden begeleid door wegsloten. De percelen langs de openbare weg worden nog veelal door bruggetjes ontsloten.

Noordeinde

Het Noordeinde kent een meer transparante bebouwingsstructuur. Tussen de bebouwing zijn er herhaaldelijk doorzichten naar het achterliggende polderland met een breed doorzicht bij de molen wat een karakteristiek element vormt. In de richting van de Machineweg wordt het beeld geleidelijk landelijker.

Zuideinde

Langs het Zuideinde staan de boerderijen op groter afstand van elkaar. Er is hier, meer nog dan aan het Noordeinde, zicht op het achterliggende polderland. Tussen de boerderijen liggen kavels met hoogstamboomgaarden, kleine hakhoutcomplexen en paardenweitjes die zorgen voor een groen en landelijk karakter van het boerderijlint.

De begraafplaats aan het Zuideinde is een opvallend element tussen de overwegend agrarische bebouwing. Omgeven door een forse haag vormt dit al op afstand een blikvanger. Een deel van de boerderijen in het historische lint kent prachtig verzorgde erven, soms nog met een kleine hoogstamboomgaard of een hakhoutveldje. Deze erven, boomgaarden en hakhoutveldjes dragen bij aan de diversiteit, ruimtelijke afwisseling in het lint.

Opvallend in het dorpslint Aarlanderveen is de rijkdom aan monumentale beplantingen. Deze geven het lint extra allure en intimiteit. Daarbij versterken ze het contrast tussen het meer besloten landschap in het bebouwingslint en de weidsheid van het aanliggende polderland.

De bebouwing in de Zuideinde en Noordeinde bestaat uit zowel historische boerderijen als nieuwe vrijstaande woningen. De bebouwing is over het algemeen 1 laag met kap die zowel haaks op de straat als langs de straat is gepositioneerd. De kappen zijn zadel- of schildkappen uitgevoerd in riet of pannen. De mate van detaillering verschilt per bouwwerk maar is met name bij de historische boerderijen ambachtelijk met o.a. fraaie metselwerkdetails en gevelankers.”

Bron: Welstandsnota Alphen aan den Rijn

AR68 Dijk 'Oostkade', Aarlanderveen

Naam: Oostkade

Huidige functie: Waterscheiding

Oorspronkelijke functie: Bescherming tegen water

Eigenaar: Particulieren

Bouwjaar: 1735

Staat van onderhoud: Goed

Monumentstatus: Geen

Cultuurhistorische waarde: Hoog

Aanbeveling: Handhaven en onderzoeken of wandelroute mogelijk is

Bijzonderheden: De Oostkade is aangelegd door de bewoners langs het huidige Zuideinde om het water van de er achterliggende plas te keren. De Oostkade liep van de Ziede naar de Zwedde en is opgehoogd. In de hekken (erfafscheidingen) waren doorgangen aanwezig om schouw mogelijk te maken. Op een kaart van 1736 is de kade zichtbaar langs de “Aerlanderveense plas”. Deze “Groote Nieuwkoopse Poel” werd drooggemaakt in 1810.

De doorgang is niet meer goed mogelijk omdat diverse aanliggende bewoners de dijk gebruiken, o.a. door aanleg van tuinen. Dit is vooral aan de orde in de dorpskern. Het gedeelte in het meer open gebied is grotendeels begaanbaar.



AR69 Boerderij, Zuideinde 69

Huidige functie: Woonhuis
Oorspronkelijke functie: Boerderij
Eigenaar: Particulier
Bouwjaar: Begin 19e eeuw
Staat van onderhoud: Goed
Monumentstatus: Rijksmonument (7521)
Cultuurhistorische waarde: Hoog
Aanbeveling: Handhaven
Bijzonderheden:



AR70 Dijk 'Hoge Dijk', Polder Nieuwkoop

Naam: Hoge Dijk
Huidige functie: Waterscheiding
Oorspronkelijke functie: Bescherming tegen water
Eigenaar: Particulier
Bouwjaar: 1810
Staat van onderhoud: Goed
Monumentstatus: Geen
Cultuurhistorische waarde: Hoog
Aanbeveling: Handhaven
Bijzonderheden: Bedijking ten westen van de Polder Nieuwkoop



AR71 Boerderij, Hogedijk 5

Huidige functie: Boerderij
Oorspronkelijke functie: Boerderij
Eigenaar: Particulier
Bouwjaar: 1870-1880
Staat van onderhoud: Goed
Monumentstatus: Geen
Cultuurhistorische waarde: Hoog
Aanbeveling: Handhaven
Bijzonderheden: Het betreft een boerderij uit de beginjaren van de droogmakerij



AR72 Boerderij 'Denk en Werk', Zuideinde 30

Naam: Denk en Werk
Huidige functie: Woonhuis
Oorspronkelijke functie: Boerderij
Eigenaar: Particulier
Bouwjaar: Ca. 1850
Staat van onderhoud: Goed
Monumentstatus: Rijksmonument (7520)
Cultuurhistorische waarde: Hoog
Aanbeveling: Handhaven
Bijzonderheden: Achterhuis dateert van 1873, wagenschuur van 1887. Duiventil aanwezig. Veel streekeigen groene beplanting. In de zomer gaat de bebouwing schuil achter de groene elementen.



AR73 Boerderij, Hogedijk 6

Huidige functie: Boerderij
Oorspronkelijke functie: Boerderij
Eigenaar: Particulier
Bouwjaar: 1870-1880
Staat van onderhoud: Goed
Monumentstatus: Geen
Cultuurhistorische waarde: Hoog
Aanbeveling: Handhaven
Bijzonderheden: Het betreft een boerderij uit de beginjaren van de droogmakerij



AR74 Boerderij, Zuideinde 24

Huidige functie: Boerderij
Oorspronkelijke functie: Boerderij
Eigenaar: Particulier
Bouwjaar: Ca. 1912
Staat van onderhoud: Goed
Monumentstatus: Gemeentelijk monument
Cultuurhistorische waarde: Hoog
Aanbeveling: Handhaven
Bijzonderheden: Mooie authentieke boerderij met zomerhuis.



AR75 Begraafplaats 'Aarlanderveen', Zuideinde

Naam: Aarlanderveen
Huidige functie: Begraafplaats
Oorspronkelijke functie: Begraafplaats
Eigenaar: Gemeente
Bouwjaar: 1872
Staat van onderhoud: Goed
Monumentstatus: Rijksmonument Complexnummer 516118, begraafplaats (521435), baarhuisjes (516120, 516121), hek (516119)
Cultuurhistorische waarde: Hoog
Aanbeveling: Handhaven
Bijzonderheden: Helaas zijn geen oude graven meer aanwezig. Bij de begraafplaats horen twee baarhuisjes en een ijzeren toegangshek. Op het ijzeren toegangshek zijn vergankelijkheidsymbolen uitgebeeld, zoals twee zeisen, een doodshoofd en een zandloper. Er zijn twee kleine huisjes aanwezig: een lijkhuisje en een baarhuisje. In één van de huisjes bevindt zich een oude draagbaar.



AR76 Historische weg 'Aarlanderveenseweg'

Naam: Aarlanderveenseweg

Huidige functie: Verbindingsweg

Oorspronkelijke functie: Verbindingsweg door droogmakerij, boerderijlint

Eigenaar: Hoogheemraadschap van Rijnland

Bouwjaar: Omstreeks 1812

Staat van onderhoud: Goed

Monumentstatus: Geen

Cultuurhistorische waarde: Hoog

Aanbeveling: Handhaven

Bijzonderheden: Voor de aanleg van de

Nieuwkoopseweg was deze weg de korte verbinding tussen de dorpskernen van Aarlanderveen en Nieuwkoop. De weg werd in het begin van de negentiende eeuw aangelegd na de droogmaking van de Nieuwkoopsepolder. (Bron: *Onze Straat, Donkelaar & de Kok, Stichting Rijnlandse Historiën, 1999*).



AR77 Brak water wellen, Polder Nieuwkoop

Huidige functie: Onderdeel watergangen

Oorspronkelijke functie: Geen

Eigenaar: Particulieren

Bouwjaar: N.v.t.

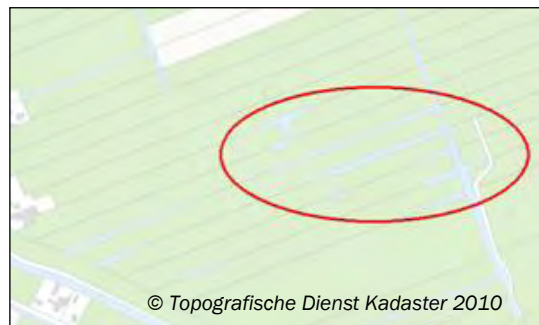
Staat van onderhoud: Volgens voorschriften HHS,

Monumentstatus: Geen

Cultuurhistorische waarde: Hoog

Aanbeveling: Handhaven (geen dempingen of wijzigen ligging water-oever overgangen)

Bijzonderheden: Een aantal brak water wellen in de Polder Nieuwkoop.



AR78 Geriefhoutbos, Zuideinde

Is verwijderd in 2013



AR79 Station 'Aarlanderveen', Stationsweg 6

Naam: Aarlanderveen

Huidige functie: Woonhuis

Oorspronkelijke functie: Station

Eigenaar: Particulier

Bouwjaar: 1913

Staat van onderhoud: Goed

Monumentstatus: Gemeentelijk monument

Cultuurhistorische waarde: Hoog

Aanbeveling: Behouden oorspronkelijk aanzicht.



Bijzonderheden: Het station maakte tot 1936 onderdeel uit van de spoorlijn Uithoorn - Alphen aan den Rijn. Het station is gebouwd in het jaar 1915. Het tracé van de spoorlijn is nog aanwezig in de vorm van de geasfalteerde wegen (Nieuwkoopseweg en Treinweg).

AR80 Bosmanmolen, Polder Nieuwkoop

Huidige functie: Polderbemaling

Oorspronkelijke functie: Polderbemaling

Eigenaar: Particulier

Bouwjaar: 1940-1950

Staat van onderhoud: Goed

Monumentstatus: Geen

Cultuurhistorische waarde: Hoog

Aanbeveling: Handhaven

Bijzonderheden:



AR81 Molen 'De Morgenster', Noordeinde 96 en 92

Naam: De Morgenster

Huidige functie: Cultuurhistorisch

Oorspronkelijke functie: Korenmolen

Eigenaar: Particulier

Bouwjaar: 1870

Staat van onderhoud: Goed, bijgebouwen goed

Monumentstatus: Rijksmonument (7535 molen, 516140 molenaarswoning)

Cultuurhistorische waarde: Hoog

Aanbeveling: Handhaven

Bijzonderheden:



AR82 Historische weg 'Achtteenkavels'

Naam: Achtteenkavels

Huidige functie: Weg

Oorspronkelijke functie: Historische weg

Eigenaar: Gemeente Nieuwkoop

Bouwjaar: Omstreeks 1811

Staat van onderhoud: Goed

Monumentstatus: Geen

Cultuurhistorische waarde: Matig-hoog

Aanbeveling: Handhaven

Bijzonderheden: De naamgeving is afkomstig van de 18 verkoopkavels bij de veiling na de droogmaking.



AR83 Bosmanmolen, Polder Nieuwkoop

Huidige functie: Polderbemaling

Oorspronkelijke functie: Polderbemaling

Eigenaar: Particulier

Bouwjaar: 1940-1950

Staat van onderhoud: Goed

Monumentstatus: Geen

Cultuurhistorische waarde: Hoog

Aanbeveling: Handhaven

Bijzonderheden:



AR84 Boerderij, Noordeinde 4

Huidige functie: Boerderij met zomerhuis
Oorspronkelijke functie: Boerderij
Eigenaar: Particulier
Bouwjaar: Omstreeks 1920
Staat van onderhoud: Goed
Monumentstatus: Geen
Cultuurhistorische waarde: Hoog
Aanbeveling: Handhaven
Bijzonderheden: Tekst aan voorzijde 'Vertrouwt op God'



AR85 Hakhoutbos, Noordeinde 6

Huidige functie: Landschappelijk
Oorspronkelijke functie: Houtproductie
Eigenaar: Particulier
Bouwjaar: Minimaal 50 jaar
Staat van onderhoud: Matig, het hakhout is uitgegroeid tot opgaand bos
Monumentstatus: Geen
Cultuurhistorische waarde: Redelijk
Aanbeveling: Het bosje dient van de winter afgezet te worden, waarna het hakhoutbeheer weer toegepast kan worden



AR86 Woonhuis, Noordeinde 6-6a

Huidige functie: Woonhuis
Oorspronkelijke functie: Rentenierswoning
Eigenaar: Particulier
Bouwjaar: 1921
Staat van onderhoud: Goed
Monumentstatus: Gemeentelijk monument
Cultuurhistorische waarde: Hoog
Aanbeveling: Handhaven

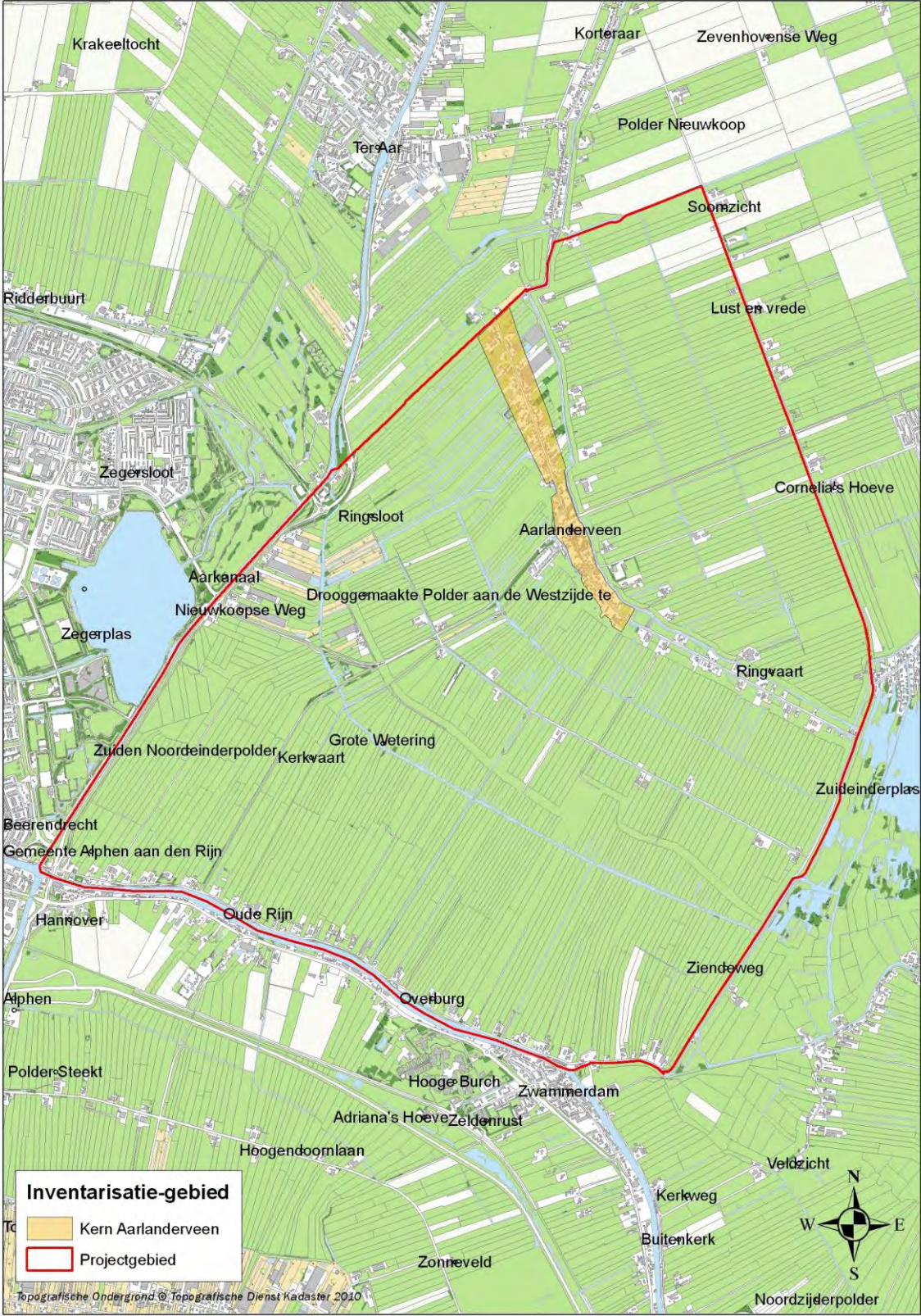


AR87 Hek begraafplaats, Kortsteekterbuurt

Huidige functie: Afscheiding
Oorspronkelijke functie: Hek van begraafplaats
Eigenaar: Gemeenten Alphen aan den Rijn
Bouwjaar: Omstreeks 1900
Staat van onderhoud: Slecht
Monumentstatus: Geen
Cultuurhistorische waarde: Matig
Aanbeveling: Handhaven
Bijzonderheden: Restant van het hek van de algemene begraafplaats van Aarlanderveen-Lage Zijde



Bijlage 1: Inventarisatie-gebied



Bijlage 2: Literatuurlijst

Publicaties:

Alphen aan den Rijn (gemeente), 2004, Welstandsnota Alphen aan den Rijn, Meer dan kleur alleen.

Alphen aan den Rijn (gemeente), 2008, Structuurvisie buitengebied Alphen aan den Rijn, Deel 1: Beleidsnota, Deel 2: Uitvoeringsprogramma.

Alphen aan den Rijn (gemeente), 2010, Kwaliteitsplan buitengebied Alphen aan den Rijn. Deel 1: De deelgebieden, Deel 2; De praktijk.

Bosch en Slabbers, 1999, Actieplan cultureel erfgoed Aarlanderveen.

Brons en Partners, 2010, Landschapsontwikkelingsplan Rijn- en Veenstreek. 1. Inventarisatie en analyse, 2 Visie, 3. Uitvoeringsprogramma.

De Gooijer Monumentenadvies, 2009, Cultuurhistorische waardestelling, GMA rapport 09-1179.

Dinkelaar H. en A. de Kok (red.), 1999, Onze straat, Encyclopedische toelichting op de straatnamen van Alphen aan den Rijn. Stichting Rijnlandsche Historiën.

Provincie Zuid-Holland, 1997, Rapportage Cultuurhistorische Hoofdstructuur Zuid-Holland. Rijnstreek.

Internetsites:

<http://www.alphenaandenrijn.nl>

Gemeentelijke monumentenlijst

<http://www.groenehartarchieven.nl>

<http://www.kich.nl>

<http://www.monumentenregister.cultureelerfgoed.nl>

Monumentenregister

<http://www.watwaswaar.nl>

Google Earth

Bijlage 3: Overzichtskaart met objecten

bestemmingsplan Buitengebied Aarlanderveen – Regels
NL.IMRO.0484.B085buitengeboost-0003
vastgesteld

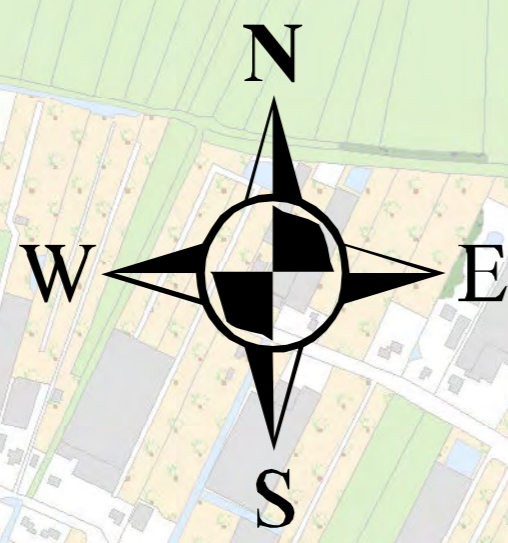
Bijlage 8 Cultuurhistorische elementen kaart 1

Cultuurhistorische objecten Alphen aan den Rijn

Kaart: Alphen aan den Rijn
Versie: Concept
Schaal: 1 : 9.000
Datum: 12 december 2011

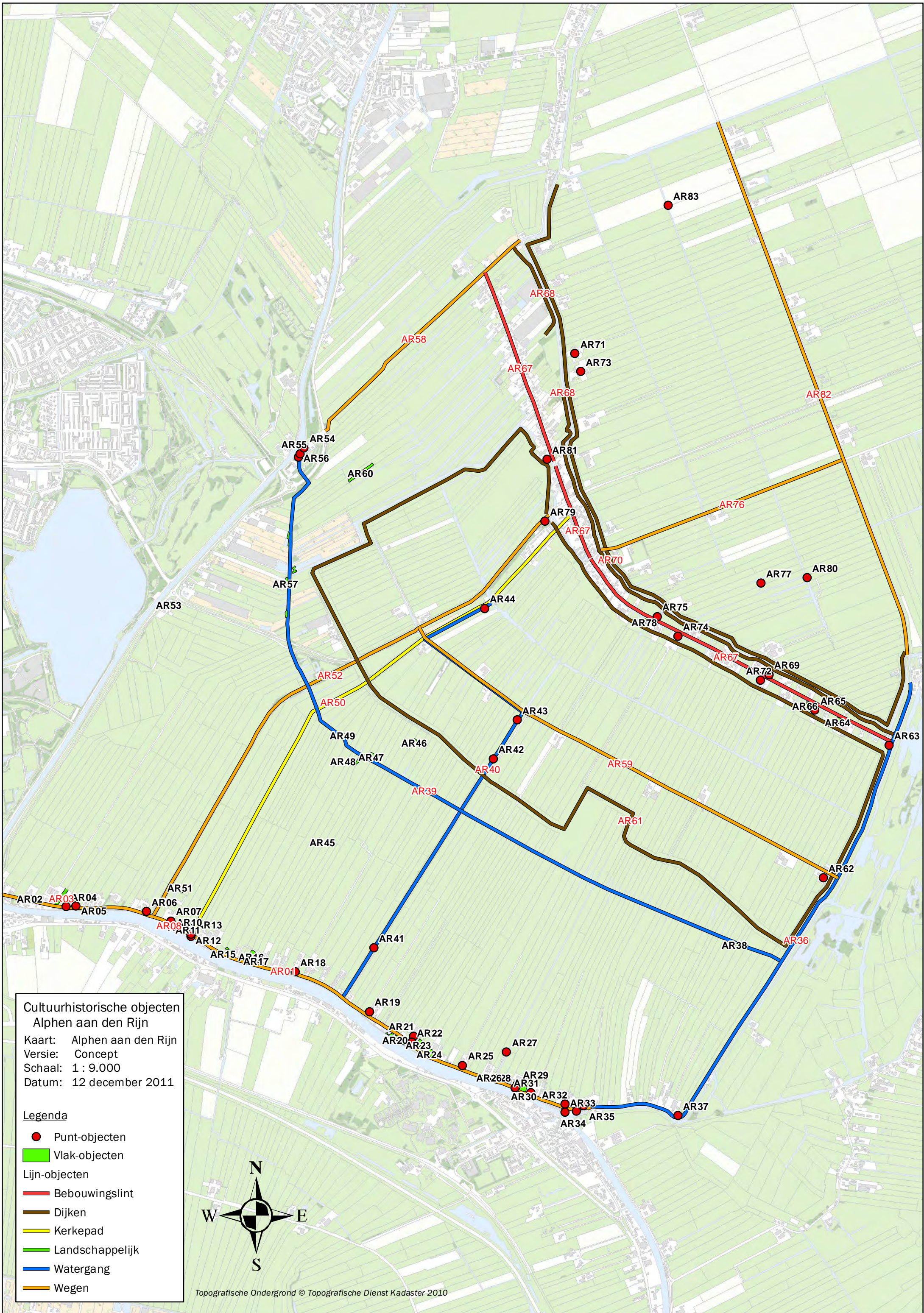
Legenda

- Punt-objecten
- Vlak-objecten
- Lijn-objecten
 - Bebouwingslint
 - Dijken
 - Kerkepad
 - Landschappelijk
 - Watergang
 - Wegen



bestemmingsplan Buitengebied Aarlanderveen – Regels
NL.IMRO.0484.B085buitengeboost-0003
vastgesteld

Bijlage 9 Cultuurhistorische elementen kaart 2



Cultuurhistorische objecten
Alphen aan den Rijn
 Kaart: Alphen aan den Rijn
 Versie: Concept
 Schaal: 1 : 9.000
 Datum: 12 december 2011

- Legenda**
- Punt-objecten
 - Vlak-objecten
 - Lijn-objecten
 - Bebouwingslint
 - Dijken
 - Kerkepad
 - Landschappelijk
 - Watergang
 - Wegen



bestemmingsplan Buitengebied Aarlanderveen – Regels
NL.IMRO.0484.B085buitengeboost-0003
vastgesteld

Bijlage 10 Staat van bedrijfsactiviteiten

SBI-1993	SBI-2008	nummer	OMSCHRIJVING	AFSTANDEN IN METERS					CATEGORIE	INDICES					
				GEUR	STOF	GELUID	GEVAAR	GROOTSTE AFSTAND		VERKEER	VISUEEL	BODEM	LUCHT		
01	01	-	LANDBOUW EN DIENSTVERLENING T.B.V. DE LANDBOUW												
0111, 0113	011, 012, 013		Akkerbouw en fruitteelt (bedrijfsgebouwen)	10	10	30 C	10	30	2	1 G	1	B	L		
0112	011, 012, 013, 016	0	Tuinbouw:												
0112	011, 012, 013	1	- bedrijfsgebouwen	10	10	30 C	10	30	2	1 G	1	B	L		
0112	011, 012, 013	2	- kassen zonder verwarming	10	10	30 C	10	30	2	1 G	1	B	L		
0112	011, 012, 013	3	- kassen met gasverwarming	10	10	30 C	10	30	2	1 G	1	B	L		
0112	011	7	- witlofkwekerijen (algemeen)	30	10	30 C	10	30	2	1 G					
0121	0141, 0142		Fokken en houden van rundvee	100	30	30 C	0	100	3.2	1 G	1				
0122	0143, 0145	0	Fokken en houden van overige graasdieren:												
0122	0143	1	- paardenfokkerijen	50	30	30 C	0	50	3.1	1 G	1				
0122	0145	2	- overige graasdieren	50	30	30 C	0	50	3.1	1 G	1				
0123	0146		Fokken en houden van varkens	200	30	50 C	0	200 D	4.1	1 G	1				
0125	0149	0	Fokken en houden van overige dieren:												
0125	0149	2	- konijnen	100	30	30 C	0	100	3.2	1 G	1				
0125	0149	3	- huisdieren	30	0	50 C	10	50	3.1	1 G	1				
0125	0149	4	- maden, wormen e.d.	100	0	30 C	10	100	3.2	1 G	1				
0125	0149	5	- bijen	10	0	30 C	10	30	2	1 G	1				
0125	0149	6	- overige dieren	30	10	30 C	0	30 D	2	1 G	1				
0130	0150		Akker-en/of tuinbouw in combinatie met het fokken en houden van dieren (niet intensief)	100	30	30 C	0	100	3.2	1 G	1				
014	016	0	Dienstverlening t.b.v. de landbouw:												
014	016	1	- algemeen (o.a. loonbedrijven): b.o. > 500 m ²	30	10	50	10	50 D	3.1	2 G	1				
014	016	2	- algemeen (o.a. loonbedrijven): b.o. <= 500 m ²	30	10	30	10	30	2	1 G	1				
014	016	3	- plantsoenendiensten en hoveniersbedrijven: b.o. > 500 m ²	30	10	50	10	50	3.1	2 G	1				
014	016	4	- plantsoenendiensten en hoveniersbedrijven: b.o. <= 500 m ²	30	10	30	10	30	2	1 G	1				
36	31	-	VERVAARDIGING VAN MEUBELS EN OVERIGE GOEDEREN N.E.G.												
3663.1	32991		Sociale werkvoorziening	0	30	30	0	30	2	1 P	1				
3663.2	32999		Vervaardiging van overige goederen n.e.g.	30	10	50	30	50 D	3.1	2 G	2				
40	35	-	PRODUKTIE EN DISTRIB. VAN STROOM, AARDGAS, STOOM EN WARM WATER												
40	35	B0	bio-energieinstallaties elektrisch vermogen < 50 MWe:												
40	35	B1	- covergisting, verbranding en vergassing van mest, slib, GFT en reststromen voedingsindustrie	100	50	100	30 R	100	3.2	2 G	1		L		
40	35	B2	- vergisting, verbranding en vergassing van overige biomassa	50	50	100	30 R	100	3.2	2 G	1		L		
40	35	E0	Warmtevoorzieningsinstallaties, gasgestookt:												
40	35	E1	- stadsverwarming	30	10	100 C	50	100	3.2	1 P	2				

Gemeente

Alphen aan den Rijn

Stadhuisplein 1 - Postbus 13
2400 AA Alphen aan den Rijn
T 14 0172

F 0172 - 465 485

E gemeente@alphenaandenrijn.nl

