

Raadsvoorstel

Burgemeester en wethouders

Jaargang	: 2026
Zaaknummer	: 3830431
Datum	: 7 april 2026
Onderwerp	: Vaststellen TAM-omgevingsplan Hoofdstuk 22g Westkanaalweg nabij 20, Alphen aan den Rijn

Voorstel:

1. De indieners van de zienswijzen ontvankelijk te verklaren zoals vermeld in het 'Overzicht indieners zienswijzen' (bijlage I);
2. De ingediende zienswijzen te beantwoorden (op de wijze) zoals vermeld in de 'Nota van beantwoording zienswijzen' (bijlage II);
3. Het TAM-omgevingsplan Hoofdstuk 22g Westkanaalweg nabij 20, Alphen aan den Rijn, met identificatienummer NL.IMRO.0484.Awestkanaalwegnb20-VA01, met bijbehorende bestanden, vast te stellen.

Kerngegevens

Publiekssamenvatting

De eigenaar van een perceel aan de Westkanaalweg nabij 20 in Alphen aan den Rijn heeft het voornemen om hier een openbaar toegankelijk recreatie- en natuurgebied met wandelpad te realiseren en een woning met bijgebouw te bouwen. Het perceel grenst aan het bestaande landgoed Oudshoorn. Landschappelijk wordt het perceel ingericht op een manier die past bij de inrichting van het bestaande landgoed.

Het college en de gemeenteraad hebben in 2025 besloten om de procedures die nodig zijn voor de ontwikkeling te coördineren. De initiatiefnemer heeft daarna een aanvraag tot wijziging van het omgevingsplan (in de vorm van een 'TAM-omgevingsplan') ingediend. Ook heeft zij een aanvraag om omgevingsvergunning ingediend voor het bouwen van een woning met een bijgebouw en een zwembad en het aanleggen van een uitweg.

Het ontwerp van het TAM-omgevingsplan en het ontwerp van de omgevingsvergunning hebben gelijktijdig ter inzage gelegen. Hierover zijn vijf zienswijzen ingediend. De gemeenteraad moet nu beslissen over de vaststelling van het TAM-omgevingsplan. Het college besluit over de

omgevingsvergunning. Aan de raad wordt voorgesteld om de Nota van beantwoording zienswijzen en het TAM- omgevingsplan Hoofdstuk 22g Westkanaalweg nabij 20, Alphen aan den Rijn vast te stellen. De zienswijzen leiden niet tot wijziging van het TAM-omgevingsplan.

Inleiding/aanleiding

De eigenaar van een perceel aan de Westkanaalweg nabij 20 in Alphen aan den Rijn heeft het voornemen om hier een openbaar toegankelijk landgoed (recreatie- en natuurgebied) met wandelpad te ontwikkelen met daarin een bijzonder woonmilieu. Opgemerkt wordt dat geen sprake is van een landgoed in de zin van de Natuurschoonwet 1928. De beoogde ontwikkeling is naast het bestaande Landgoed Oudshoorn gelegen.

De beoogde ontwikkeling past niet binnen het tijdelijk omgevingsplan, bestemmingsplan Alphen Stad. Om de ontwikkeling planologisch juridisch mogelijk te maken moet een procedure gevolgd worden voor wijziging van het omgevingsplan.

Op 8 april 2025 heeft het college besloten om in beginsel medewerking te verlenen aan deze ontwikkeling. Op 17 juli 2025 heeft de gemeenteraad op verzoek van initiatiefnemer besloten om op basis van afdeling 3.5 van de Algemene wet bestuursrecht (Awb) de procedure voor wijziging van het omgevingsplan en voor de benodigde omgevingsvergunning voor het realiseren van de woning met bijgebouw te coördineren.

Na het besluit van de gemeenteraad heeft de initiatiefnemer een aanvraag om omgevingsvergunning ingediend voor het bouwen van een woning met een bijgebouw en een zwembad en het aanleggen van een uitweg. Ook heeft initiatiefnemer een aanvraag tot wijziging van het omgevingsplan (in de vorm van een 'TAM-omgevingsplan') ingediend.

Het ontwerp van het TAM-omgevingsplan en het ontwerp van de omgevingsvergunning hebben gelijktijdig ter inzage gelegen. Hierover zijn vijf zienswijzen ingediend. De gemeenteraad moet nu beslissen over de vaststelling van het TAM-omgevingsplan. Het college besluit over de omgevingsvergunning.

Beoogd maatschappelijk resultaat

Een actueel planologisch juridisch kader vast stellen zodat het realiseren van een openbaar toegankelijk recreatie- en natuurgebied mogelijk wordt gemaakt en een omgevingsvergunning kan worden verleend voor het bouwen van een woning met een bijgebouw en een zwembad en de aanleg van een uitweg aan de Westkanaalweg nabij 20 in Alphen aan den Rijn.

Kader

- Omgevingswet, Omgevingsbesluit, Bkl etc
- Algemene wet bestuursrecht
- Anterieuere overeenkomst (ex Artikel 13.13 Omgevingswet) inzake Westkanaalweg nabij 20 te Alphen aan den Rijn, d.d. 08-05-2025, zaaknummer 3573037

- Overeenkomst inzake borging duurzame instandhouding van een Landgoed aan Westkanaalweg nabij 20 te Alphen aan den Rijn, d.d. 13-05-2025, zaaknummer 3573038
- Tijdelijk omgevingsplan, bestemmingsplan Alphen Stad, d.d. 01-01-2024
- Het in voorbereiding zijnde Omgevingsplan Alphen aan den Rijn
- Collegebesluit tot principemedewerking, d.d. 08-04-2025, zaaknummer 3586820
- Raadsbesluit tot toepassen van de coördinatieregeling, d.d. 17-07-2025, zaaknummer 3613138
- Collegebesluit ontwerp "TAM-omgevingsplan Hoofdstuk 22g Westkanaalweg nabij 20, Alphen aan den Rijn" d.d. 09-12-2025 en bijbehorende raadsinformatiebrief, zaaknummer 3747942

Argumenten , eventuele risico's en eventuele alternatieven

Procedureel

- De coördinatieregeling is van toepassing omdat de gemeenteraad op 17 juli 2025 de coördinatieregeling van toepassing heeft verklaard voor het TAM-omgevingsplan en omgevingsvergunning voor het bouwen. Dit brengt met zich mee dat het ontwerp van het TAM-omgevingsplan en het ontwerpbesluit van de omgevingsvergunning gelijktijdig ter visie hebben gelegen en het TAM-omgevingsplan dat in procedure is het toetsingskader is voor de omgevingsvergunning. Daarnaast vindt ook na besluitvorming van de gemeenteraad over het bestemmingsplan en het college op de omgevingsvergunning coördinatie plaats in de bekendmaking en er is één rechtsgang voor beide besluiten.
- Met deze planologische procedure wordt voldaan aan de inspanningsverplichting uit de Anterieure overeenkomst zoals deze is aangegaan met initiatiefnemer.
- De wijziging omgevingsplan is opgesteld en in procedure gebracht in de vorm van een TAM-omgevingsplan. Een TAM-IMRO omgevingsplan is een tijdelijke alternatieve maatregel (TAM) dat in de beginperiode van de Omgevingswet gebruikt kon worden omdat de softwareleverancier nog niet in staat was om een omgevingsplan in de standaarden van de Omgevingswet (STOP/TPOD) te wijzigen. Kort gezegd houdt TAMIMRO omgevingsplan in dat de oude IMRO-standaard (van een bestemmingsplan) tijdelijk kan worden gebruikt onder de Omgevingswet (nieuw juridisch kader, oude techniek). Sinds dit jaar is het niet meer mogelijk om een TAM-IMRO omgevingsplan in procedure te brengen. Het ontwerp TAM-omgevingsplan is nog voor dit kalenderjaar ter inzage gelegd.

Inhoudelijk

Evenwichtige toedeling van functies aan locaties (ETFAL)

Op grond van artikel 1.3 en 2.1 van de Omgevingswet moet het omgevingsplan gericht zijn op het bereiken, in stand houden van een veilige, gezonde fysieke leefomgeving en een goede omgevingskwaliteit. Het omgevingsplan moet in ieder geval de regels bevatten met het oog op een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

Het planvoornemen voor de ontwikkeling Westkanaalweg nabij 20 leidt tot een situatie waarbij sprake is van een evenwichtige toedeling van functies. Om dit te kunnen beoordelen zijn alle voor de fysieke leefomgeving relevante aspecten nader onderzocht en afgewogen. Dit is

uiteengezet in de ruimtelijke onderbouwing. Voor de ontwikkeling is ook een stikstofonderzoek gedaan op basis van de meest recente Aeriusmodellen. Hieruit volgt dat er geen sprake is van een relevante toename aan stikstofdepositie ter plaatse van voor stikstof gevoelige Natura 2000-gebieden als gevolg van de beoogde ontwikkeling. Ook zijn andere milieuonderzoeken gedaan zoals bodemonderzoek en geluidonderzoek, en is getoetst aan provinciaal en gemeentelijk beleid.

Er kan worden geconcludeerd dat het planvoornemen geen onevenredige nadelige effecten heeft op de fysieke leefomgeving en er sprake is van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties. Alles overwegend is de ontwikkeling aanvaardbaar.

Instandhouding landgoed

Met initiatiefnemer is een overeenkomst gesloten om de duurzame instandhouding van het landgoed te borgen. Deze heeft betrekking op de inrichting en instandhouding van het perceel en de instandhouding van de bebouwing.

De grond die niet bestemd is voor de woning en tuin, moet duurzaam worden ingericht en in stand worden gehouden als natuur- en recreatiegebied. Hiervoor is een voorlopig ontwerp gemaakt. Landschappelijk wordt het perceel ingericht op een manier die past bij de inrichting van het bestaande landgoed Oudshoorn, waar het perceel aan grenst.

In de regels van het TAM-omgevingsplan is een voorwaardelijke verplichting opgenomen. Hiermee is geregeld dat het woonperceel alleen in gebruik mag zijn voor wonen als de aanleg van het landgoed, inclusief het benodigde onderhoud, binnen één jaar na ingebruikname van de woning is gerealiseerd en in stand wordt gehouden. De inrichting van het landgoed dient daarbij uitgevoerd te worden conform een door de gemeente goed te keuren nadere uitwerking van het voorlopig ontwerp.

Aan de overeenkomst voor duurzame instandhouding van het landgoed is ook een beeldkwaliteitsplan gekoppeld. Het bouwplan voor de woning en het bijgebouw voldoet aan dit beeldkwaliteitsplan.

Zienswijzen

Er zijn vijf zienswijzen ingediend door bewoners uit de omgeving en een naastgelegen kwekerijbedrijf.

De zienswijzen zien met name op de volgende punten:

- De ontwikkeling met een extra uitrit past niet in verband met de verkeersveiligheid. De Westkanaalweg is een rustige weg voor bestemmingsverkeer met veel wandelaars en fietsers. Reactie: De toevoeging van één woning leidt tot slechts een zeer beperkte toename van verkeersbewegingen (circa 7-8 per etmaal). Verder zal de beoogde ontwikkeling van het landgoed niet tot nauwelijks tot meer bezoekers leiden dan het landgoed 'Oudshoorn' al trekt. De verkeersimpact van de ontwikkeling is daarom beperkt en leidt niet tot verslechtering van de verkeersveiligheid.
- De ontwikkeling beroept zich op aansluiting bij landgoed Oudshoorn, maar er is geen sprake van aansluiting. Het betreft daarom een op zichzelf staande ontwikkeling, met een minimaal wandelpad. Dit is te klein om te spreken van een landgoed en te weinig om de bouw van een ruime woning te rechtvaardigen.

Reactie: Tegen een padenstructuur die aansluit op de paden in het naastgelegen landgoed is verzet gerezen van de betreffende eigenaren die tevens bezwaarmakers zijn. Er is vanuit

initiatiefnemer nog steeds bereidheid een doorverbinding te maken en zolang hier geen animo voor is wordt door de voorgestelde padenaanleg een klein rondje mogelijk gemaakt door het nieuwe landgoedperceel. Een eventuele doorverbinding in de toekomst wordt door de positie van de wandelpaden op het nieuwe landgoedperceel niet onmogelijk gemaakt. Het nieuwe landgoedperceel sluit prima aan op het bestaande landgoed.

– Door de ontwikkeling gaat waardevol open agrarisch gebied verloren.

Reactie: Het gaat landschappelijk gezien om de uitbreiding van een landgoedzone met o.a. een bosperceel waarin een enkele, zij het ruime, woning is opgenomen die grotendeels op zal gaan in de nieuwe beplanting. De landgoedzone die aldus tot stand komt kenmerkt zich door een afwisseling van open landschap, waterpartijen en bospercelen wat sterk past bij het veenweidegebied. De ontwikkeling past bij de recreatiebestemming in het omgevingsplan en aanduiding voor recreatiegebied in de provinciale omgevingsverordening.

– De ontwikkeling leidt tot verstoring van rust-, fourageer- en schuilgebied op Landgoed Oudshoorn voor veenweide- en watervogels. De ecologische verstoring is onvoldoende onderzocht.

Reactie: Met het beoogde ontwerp zal de ecologische kwaliteit van het te ontwikkelen perceel in combinatie met het gehele landgoed en de directe omgeving naar verwachting juist toenemen.

Ook vogels die gebruik maken van de (vogel)eilandjes zullen geen negatieve invloed ondervinden van de beoogde inrichting, eerder een voordeel omdat zij nog beter beschermt zitten.

In de ruimtelijke onderbouwing is voldoende beschreven dat met de ontwikkeling significant negatieve effecten op beschermde gebieden voldoende kunnen worden uitgesloten. Ook zijn negatieve effecten op beschermde soorten voldoende uit te sluiten, mits zoals aangegeven in de ruimtelijke onderbouwing, onder andere rekening wordt gehouden met de zorgplicht en het broedseizoen van vogels.

Op de zienswijzen wordt verder ingegaan in de Nota van beantwoording zienswijzen. De zienswijzen leiden niet tot aanpassing van het TAM-omgevingsplan of de omgevingsvergunning. De Nota van beantwoording zienswijzen wordt als bijlage bij de ruimtelijke onderbouwing van het TAM-omgevingsplan gevoegd.

Duurzaamheid

Voor de beoogde ontwikkeling zal gestreefd worden naar het beperken van CO₂-voetafdruk door bewust om te gaan met bouwmaterialen en fossiele brandstoffen. De beoogde ontwikkeling kent in de toekomst een geringe milieubelasting. In elk geval wordt de woning niet op aardgas aangesloten. Ook wordt groen geïntegreerd in de gehele uitwerking van het plan. Er is immers sprake van de realisatie van een landgoed met kwalitatief hoogwaardig groen. Bij de ontwikkeling van het landgoed ontstaat een meer divers landschap, waardoor de biodiversiteit toeneemt. Dit is gunstig is met het oog op toekomstbestendigheid. Ook wordt bij de beoogde ontwikkeling voldoende ruimte gegeven aan groen en water, wat ervoor zorgt dat sprake is van een klimaatbestendige woon- en leefomgeving.

Participatie

Participatie

Initiatiefnemer heeft op 22 november 2024 een inloopbijeenkomst gehouden voor omwonenden en eerder met de directe burens overlegd. Tijdens de participatieavond zijn diverse

aandachtspunten meegegeven. Hierbij zijn alle bezoekers in de gelegenheid gesteld om suggesties te geven en vragen te stellen. Aangegeven werd dat men graag op de hoogte gehouden wil worden en/of graag mee wil denken over de verdere uitwerking. Initiatiefnemer is voornemens om geïnteresseerden te betrekken bij de inrichting van het landgoed. Naar aanleiding van de uitkomsten van het participatieproces zijn enige aandachtspunten meegenomen in de uitwerking.

Een aantal omwonenden heeft bij de gemeente aangegeven het niet eens te zijn met de beoogde ontwikkeling.

Vooroverleg

Het concept TAM-omgevingsplan is voorgelegd aan diverse overleginstanties. De provincie Zuid-Holland heeft aangegeven dat de ontwikkeling past binnen het provinciaal beleid. Het aan te leggen wandelpad heeft een positief effect op het recreatiegebied. De landschappelijke inpassing is akkoord. Het Hoogheemraadschap van Rijnland heeft aangegeven dat als er geen toename verhard oppervlak van meer dan 500 m² plaatsvindt, de ontwikkeling geen negatief effect heeft op de waterkering langs de Westkanaalweg. Ook heeft afstemming plaatsgevonden over de riolering. Met de Veiligheidsregio Midden-Holland heeft naar aanleiding van het vooroverleg in het kader van de vergunningverlening nadere afstemming plaatsgevonden over de bereikbaarheid van de woning voor hulpdiensten en bluswatervoorziening. De gemeente Nieuwkoop heeft aangegeven geen ruimtelijke belangen voor de gemeente te zien.

Financiële consequenties

De beoogde ontwikkeling betreft een particulier initiatief. Het plangebied is in eigendom van initiatiefnemer. Met de initiatiefnemer is een anterieure overeenkomst gesloten. De kosten voor ambtelijke en bestuurlijke behandeling alsmede het tot stand komen van de wijziging omgevingsplan met bijbehorende onderzoeken en daaruit voortvloeiende werkzaamheden en maatregelen zijn gedekt door de overeenkomst en de legesverordening.

Realisatie

Het college is het bevoegde orgaan tot het afgeven van de omgevingsvergunning. De coördinatieregeling is van toepassing, er is één rechtsgang voor het besluit over het TAMomgevingsplan en het besluit over de omgevingsvergunning. Het vastgestelde TAMomgevingsplan en het besluit over de omgevingsvergunning worden bekend gemaakt en zes weken ter inzage gelegd. Binnen die periode kan tegen het TAM-omgevingsplan en de omgevingsvergunning beroep worden ingesteld bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State.

Op grond van artikel 16.78, lid 1, van de Omgevingswet treedt het TAM-omgevingsplan vier weken na de bekendmaking van het vaststellingsbesluit in werking. De beroepstermijn bedraagt wel zes weken. Om te voorkomen dat onomkeerbare gevolgen ontstaan doordat een omgevingsplan op korte termijn wordt uitgevoerd kan door degene die gerechtigd zijn om beroep in te stellen ook (al dan niet gedurende de beroepstermijn) een voorlopige voorziening worden gevraagd bij de voorzieningenrechter van de Afdeling bestuursrechtspraak. Onder de Omgevingswet heeft een verzoek om voorlopige voorziening géén schorsende werking. Dat

betekent dat het indienen van een voorlopige voorziening er niet automatisch voor zorgt dat een omgevingsplan voorlopig niet uitgevoerd kan worden. Dat gebeurt pas als de voorzieningenrechter een verzoek om voorlopige voorziening geheel of gedeeltelijk toewijst. Het “TAM–Omgevingsplan Hoofdstuk 22g Westkanaalweg nabij 20, Alphen aan den Rijn” is onherroepelijk als er geen beroep wordt aangetekend.

Gewaarmerkte bijlage(n)

- Bijlage I Overzicht indieners zienswijzen
- Bijlage II Nota van beantwoording zienswijzen
- Bijlage III Ruimtelijke onderbouwing met bijlagen TAM–omgevingsplan
- Bijlage IV Regels met bijlage TAM–omgevingsplan
- Bijlage V Verbeelding TAM–omgevingsplan

Burgemeester en wethouders van Alphen aan den Rijn,

de secretaris,

de burgemeester,

Jaargang	: 2026
Zaaknummer	: 3830431
Datum	: 28 mei 2026
Onderwerp	: Vaststellen TAM-omgevingsplan Hoofdstuk 22g Westkanaalweg nabij 20 Alphen aan den Rijn

De raad van Alphen aan den Rijn,
gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van 7 april 2026,

besluit:

1. De indieners van de zienswijzen ontvankelijk te verklaren zoals vermeld in het 'Overzicht indieners zienswijzen' (bijlage I);
2. De ingediende zienswijzen te beantwoorden (op de wijze) zoals vermeld in de 'Nota van beantwoording zienswijzen' (bijlage II);
3. Het TAM-omgevingsplan Hoofdstuk 22g Westkanaalweg nabij 20, Alphen aan den Rijn, met identificatienummer NL.IMRO.0484.Awestkanaalwegnb20-VA01, met bijbehorende bestanden, vast te stellen.

Gewaarmerkte bijlage(n):

- Bijlage I Overzicht indieners zienswijzen
- Bijlage II Nota van beantwoording zienswijzen
- Bijlage III Ruimtelijke onderbouwing met bijlagen TAM-omgevingsplan
- Bijlage IV Regels met bijlage TAM-omgevingsplan
- Bijlage V Verbeelding TAM-omgevingsplan

Vastgesteld in de openbare vergadering van 28 mei 2026.

De raad van Alphen aan den Rijn,

de voorzitter,

de griffier,