

Herontwikkeling Westkanaalweg 20, Alphen aan den Rijn en wandelpad

Toelichting bij verzoek voor het oprichten van een extra woning en een aanleg wandelpad op het perceel Westkanaalweg 20, Alphen aan den Rijn



Overzichtsfoto van de omgeving van het initiatief

Opgesteld door Joost G. van Beek, secretaris SLA

Met medewerking van:

Familie Kroft

Sjaak van der Vlies en Henk van der Zande (SLA)

Chris Wijsman (Wijsman groep)

Datum: 24 juni 2023

Aanleiding

In en na de covid periode bleken mensen grote behoefte te hebben aan een groene wandeling, een ommetje. Direct vanuit huis , vanuit hun directe woonomgeving naar een groene omgeving in de buurt. Dit ter bevordering van hun geestelijk en lichamelijk welzijn. Gemeenten reageren hierop door onderzoeken hiernaar uit te zetten om de mogelijkheden te bekijken. De onderhavige casus past daarin.

Medio 2021 heeft de gemeente Nieuwkoop de Stichting Landschapsfonds Alphen aan de Rijn e.o. (verder afgekort tot SLA) benaderd met de vraag om een onderzoek te doen naar een rondwandeling voor mensen uit de kern Ter Aar (gemeente Nieuwkoop). Dit zou zowel aan de noord- als aan de zuidzijde van deze kern mogen. Later heeft de gemeente Alphen aan den Rijn (in het vervolg afgekort tot Alphen) zich hierbij aan gesloten. In de daarop volgende maanden is een zoekproces doorlopen naar de opties waar dit mogelijk is.

Uiteindelijk bleek een kansrijke optie om een openbaar toegankelijk en doorgaande wandelverbinding te maken in de gemeente Alphen en wel via het nieuwe landgoed “Verboom” (waar gewandeld mag worden) naar het Windepad over de grond van de fam. Kroft. Zie figuur 1.



Figuur 1. Situering wandelpad in de vorm van een boerenland pad (de rode stippellijn).
In de rechter onder hoek is een van de woningen van en aansluiting op het landgoed zichtbaar.

De locatie ligt ten zuiden van Ter Aar en net ten noorden van de golfbaan van Alphen. De SLA heeft over dit proces een rapport geschreven (zie bijlage 1). Op 13 februari 2023 is dit besproken met vertegenwoordigers van de gemeente Alphen, de fam. Kroft, hun adviseur Wijsman en de SLA. Er is geconcludeerd dat genoemd wandelpad mogelijk is, mits er een perspectief geboden wordt dat voor beide partijen aantrekkelijk is. Het gewenste wandelpad loopt dan over de grond van de fam. Kroft. Als tegenprestatie zou moeten worden onderzocht of er gebouwd kan worden op het perceel met opstallen waar de afgebrande woning heeft gestaan.

De volgende overzichtsfoto's geven aan hoe de huidige situatie is en wat het voorstel is.

- a. De oude opstallen van de vroegere eigenaar T. de Lange, op het perceel Westkanaalweg 20, worden geamoveerd. Zie ook bijlage 2.



Figuur 2. Bovenaanzicht (luchtfoto) in het voorjaar van de te amoveren opstallen gelegen tussen het groen (De oude woning was toen nog niet afgebrand) .

- b. Deel van het perceel waar een boerenland pad/laarzen pad aan de zuidzijde ervan naar het Windepad mogelijk wordt gemaakt.



Figuur 3. Aan de linkerzijde van het weide perceel komt het pad te lopen richting Winde pad.
Rechts aan het eind het perceel met de opstallen.

- c. De fam. Kroft krijgt het recht op de bouw van een bescheiden, extra woning van 500 m³ (= een middenklasse woning).

1. Het plan, het gebied en de activiteiten op hoofdlijnen

A. DE HUIDIGE SITUATIE

Het plangebied is weergegeven in figuur 5 en ligt op de grens van 2 gemeenten, te weten Alphen aan den Rijn en van Nieuwkoop.



Figuur 5 . Het plangebied van boven gezien op de grens van Alphen en Nieuwkoop (licht paarse lijn)

De huidige situatie wordt als volgt gekenschetst waarbij de in deze notitie opgenomen figuren en foto's voor de visualisering kunnen worden gebruikt.

- Het geheel van de voormalige woning (thans afgebrand), oude gebouwen , bomen en struiken vormt een landschappelijke eenheid en geeft een onderbreking in de verder vlakke en open polder Vierambacht. Deze groene eenheid sluit aan bij de bomenrijen van populieren langs het Windepad. Er staan 17 bomen rondom en op het perceel met de opstallen, waaronder een paar oude en monumentale bomen. De kwaliteit van de bomen is goed tot matig , wel is er groot onderhoud nodig. Er staan op het perceel ook 17 grote knotwilgen die ook langs delen van het Windepad staan. Een kleine brug geeft vanaf het Windepad toegang tot het perceel. Daar staat ook een picknick bank.



Figuur 6. Zicht op het perceel van af het Windepad met picknickbank en oude opstallen

- Aan de zuidoostzijde van het gebied zijn de recent gebouwde woningen van het landgoed Verboom zichtbaar; de beplanting aldaar is nog te klein om zichtbaar te zijn. Daarachter zijn de struwelen van de golfbaan zichtbaar. Een bestaand “berkenbosje” bij de eerste woning van het landgoed is onlangs gesnoeid.



Figuur 7. Zicht op de eerste woning van het landgoed. Eerste foto vanaf de plek van de opstallen genomen; de tweede vanaf het boerenland pad.

- Het plangebied ligt in een overwegend agrarisch gebied waarin overwegend veeteelt plaatsvindt. Het Windepad, een fiets- en wandelverbinding tussen Ter Aar en de noordzijde van Alphen, ligt in de droogmakerij, de polder Nieuwkoop. Vroeger was dit een scheiding tussen twee typen van verkaveling (zie figuur 8, de historische kaart).



Figuur 8. Situatie van het plangebied anno 1925

- Ten noorden van het plangebied ligt een aparte en kleine droogmakerij alwaar thans deels een baggerdepot ligt. Deze droogmakerijen zijn eeuwen terug ontstaan door de veenwinning, daarna de vorming van een meer/ plas die vervolgens met meerdere molens is drooggemalen. Het plangebied herbergde een molenviergang. Die lag op de plek van de huidige opstallen en iets meer westwaarts. Het opgepompte water stroomde naar het Aarkanaal.
- De recent afgebrande woning was vroeger in gebruik als molenaarswoning. De brede aan- en afvoersloot van het water bestaan nog steeds en zijn goed zichtbaar in het landschap. De plek van de noordelijke opstallen tot het Aarkanaal ligt hoger dan de polder Vierambacht. Dit is nog het deel van de oorspronkelijke polder Oudshoorn, opgebouwd uit niet-afgegraven laagveen, die niet bebouwd is en nog deels voor de landbouw wordt gebruikt.
- De huidige opstallen etc. liggen op de oorspronkelijke polder hoogte. Er staan nu nog 6 grote en kleine oude gebouwen/opstallen van in totaal ca 500 m² vloeroppervlak excl. woning. De afgebrande woning had globaal een oppervlak van minimaal 100 m². Zie figuur 9.



Figuur 9. Een deel van de opstallen. Op de open ruimte in de rechter foto stond de vroegere woning die recent is afgebrand.

- De vroegere woning die midden tussen de gebouwen lag is in de zomer van 2022 afgebrand als gevolg van brandstichting door onbekenden. De fam. Kroft heeft toen besloten om het asbest van de overige oude opstallen direct te verwijderen om te voorkomen dat bij een tweede, onverhoopte brand in de opstallen het asbest zich over de omgeving verspreidt.
- De fam. Kroft heeft de afgebrande woning plus opstallen enige jaren terug gekocht van de inmiddels overleden heer T. de Lange. Laatstgenoemde runde daar jarenlang een klein boeren

bedrijf; zie figuur 10. Het doel van deze aankoop was om op termijn als hun kinderen de huidige boerderij aan de Ringdijk in Ter Aar overnemen, zelf een woning te hebben dichtbij dat bedrijf zodat ze dan zo nodig kunnen bijspringen. De afstand tussen de nieuwe woning en het bedrijf is ca. 500 m.



Figuur 10. Foto van de vroegere boerderij van T. de Lange (foto genomen van de zijde van Ter Aar).

- Er loopt een graskade vanaf de gebouwen naar de Westkanaalweg waarover een ontsluitingspad loopt. Aan de noordzijde van deze kade liggen enkele sierteeltpercelen en aan de zuidzijde ligt er het landgoed Verboom waarop thans de huizen verrijzen en de verdere inrichting wordt aan gepakt. In bijlage 3 is de inrichtingstekening van het landgoed Verboom opgenomen.
- Het eigendom van de gronden in het plangebied is zoals in figuur 11 is weergegeven.



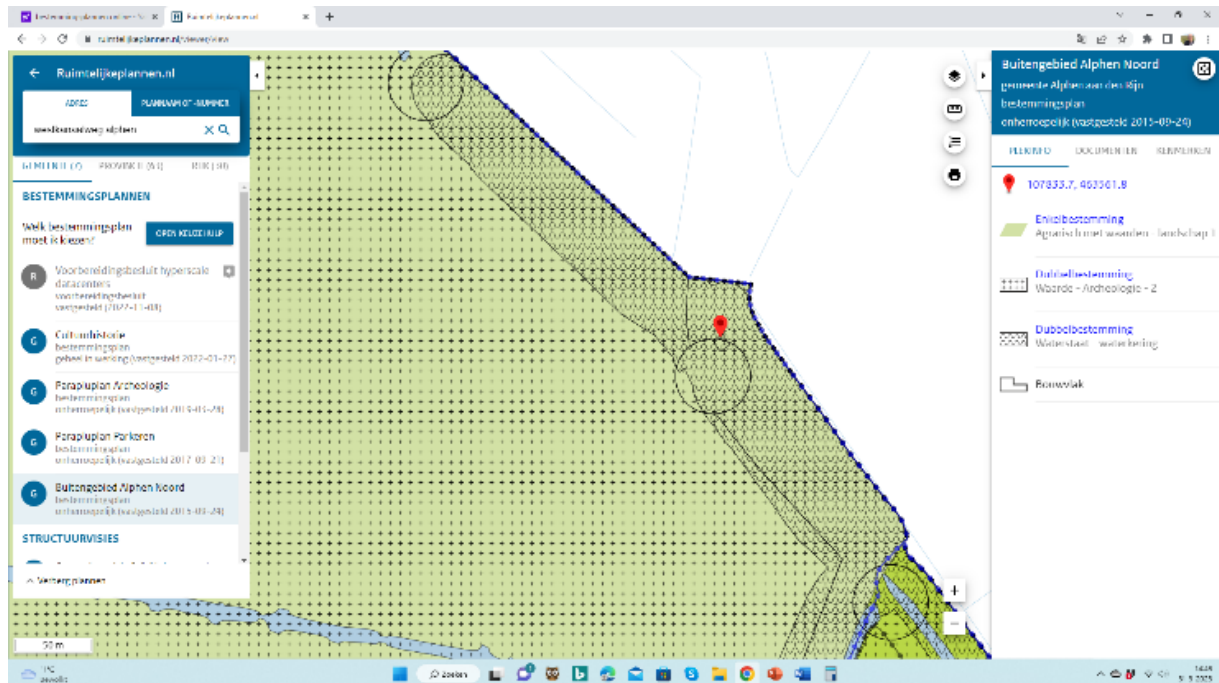
Figuur 11. De belangrijkste grondeigenaren in het plangebied.

- Het waterpeil in het plangebied verschilt. De hoger gelegen delen hebben het peil van de polder "Oudshoorn" en de lagere gelegen deel dat van de polder Vierambacht. De brede sloot aan de noordzijde van het toekomstige natuurperceel is een hoofdwatergang en in eigendom van het Hoogheemraadschap Rijnland.

B. DE NIEUWE SITUATIE EN DE DAARVOOR BENODIGDE ACTIVITEITEN

Het ruimtelijk beleid

Het vigerende ruimtelijk beleid in het plangebied staat alleen de aanwezigheid van de afgebrande woning toe. Zie figuur 12 ; de rode druppel.



Figuur 12. De vigerende bestemming van het plangebied

- De opstallen staan er in juridische zin “Illegaal”. Het bestaan van de opstallen was bekend en vanaf de vijftiger jaren van de vorige eeuw was er een boeren bedrijf gevestigd. Er is door de gemeente nooit opgetreden in welke vorm dan ook en de situatie is gedoogd. Je zou kunnen spreken van een opgebouwd historisch recht.
- In de omgevingsvisie wordt voor dit gebied, genoemd Alphen-stad: stadsrand, in globale zin het volgende aan gegeven. Een ruimtelijk plan moet passen in de opgaven van de omgevingsvisie namelijk een kwaliteitsverbetering bewerkstelligen met focus op accenten als klimaatbestendig en duurzaam bouwen, sociaal en groen, combinatie van wonen, recreatie en natuur, bijdrage aan een fraai landschap etc..
- Dit deel van de gemeente Alphen kent eigenlijk geen specifieke regels voor een ruimte voor ruimte aan pak (=RvR) alleen de algemene RvR aanpak geldt . Met een RvR aanpak wordt bedoeld het slopen en verwijderen van ongewenste gebouwen/opstallen en daar voor in de plaats woon rechten krijgen ¹. Op basis van deze algemene regels zou de sloop van de opstallen globaal een halve extra woning opleveren. Niet duidelijk is wat de maten van een dergelijke woning dan zijn.

¹ Formeel bestaat de ruimte voor ruimteregeling niet meer. De provincie toetst nu op verbetering van de ruimtelijke kwaliteit. In de praktijk wordt deze regeling nog wel gehanteerd om te kunnen aantonen dat er sprake is van een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit. Als richtlijn geldt dat voor elke 1.000 m² te slopen voormalige (legaal aanwezige) agrarische bebouwing een compensatiewoning mogelijk is.

Wat gaan we doen; de woningen

- ✚ De huidige opstallen worden gesloopt². Dat geeft visueel veel ruimte in het gebied en zorgt dat de enigszins verwaarloosde aanblik van deze omgeving, zeker in de winterperiode als er geen bladeren aan de bomen zitten, verdwijnt. Op de plek van de afgebrande woning zal een nieuwe woning komen met een inhoud van max. 500 m³. De woning krijgt de vorm van een villa. Zie als model/voorbeeld de eerste foto van figuur 13. In figuur 17 is het huis A.
- ✚ De tweede (compensatie)woning, met eveneens een volume van maximaal 500 m³, krijgt de vorm van een woning met een verdieping. Zie als model/voorbeeld de tweede foto van figuur 13. In figuur 17 is het huis B. En deze woning wordt gesitueerd op de meest oostelijke hoek van het perceel. Dus op de plek van een huidige, meest oostelijke opstal en tegen de rand van het areaal van het huidige opgaande groen. De afstand tussen de beide woningen zal ca. 50 m worden (zie figuur 17). Er komt een groene inrichting tussen deze woningen (zie ook de voetnoot 2). Het doel is dat het huidige landschappelijke beeld blijft bestaan, omdat de bomen en het groen gehandhaafd blijven en aangevuld worden o.a. aan de randen met inheemse soorten en zodoende de woningen landschappelijk ingepast worden door een groene omlijsting. Zoals aangeven is er wel groot onderhoud nodig bij de bestaande bomen en aanwezige beplantingen.



Figuur 13. Voorbeeld/model van de woningen met een groene omlijsting. De bungalow = huis A in figuur 17. De woning met een verdieping is huis B in figuur 17.

- ✚ Bij de constructie van deze woningen zal niet alleen het groen worden gespaard, maar er komt ook groen bij door op een groot deel van de open plekken groen bij te planten. Dat betreft ca 300 m². Er staat 1 grote boom die heel schuin staat en vanwege veiligheidsredenen verwijderd zal worden. Een voorbeeld van de woningen is in figuur 13 weergegeven.

² In bijlage 2 zijn de te slopen opstallen aan geduid. Uitgezonderd waarschijnlijk het kleine boen hok waarin de wateraansluiting voor de woningen zit. Tenzij bij de bouw van de nieuwe woningen hiervoor iets anders kan worden geregeld. In figuur 17 ligt deze precies tussen de 2 woningen in. Het gebouwtje zal als het blijft, door nieuw groen worden omringd.

- ✚ De stijl van de woningen aan de buitenzijde (vorm, type kap, materiaal gebruik, ligging bijgebouwen etc.) zal zo mogelijk aansluiten bij de stijl van de woningen op het landgoed met dien verstande dat daar sprake is van hogere segment woningen terwijl in het plangebied sprake is van middenklasse woningen. Dus als e.e.a. te kostbaar wordt zoals bijv. met de kapconstructie dan zal een passend alternatief worden gezocht. Zodoende is er sprake van een groep woningen tussen het Windepad en Westkanaalweg aldaar met een passende uitstraling en landschappelijke inpassing . ook goot- en bouwhoogte zal t.z.t. nog nader moeten worden bepaald.
- ✚ Beide woningen zijn zeker in de periode dat de bomen en struiken blad dragen niet of nauwelijks zichtbaar en vormen onderdeel van een groene landschappelijke eenheid.
- ✚ Er zal klimaatneutraal en duurzaam worden gebouwd.

Wat gaan we doen; de ontsluiting

De woningen zullen op 2 manieren ontsloten worden namelijk:

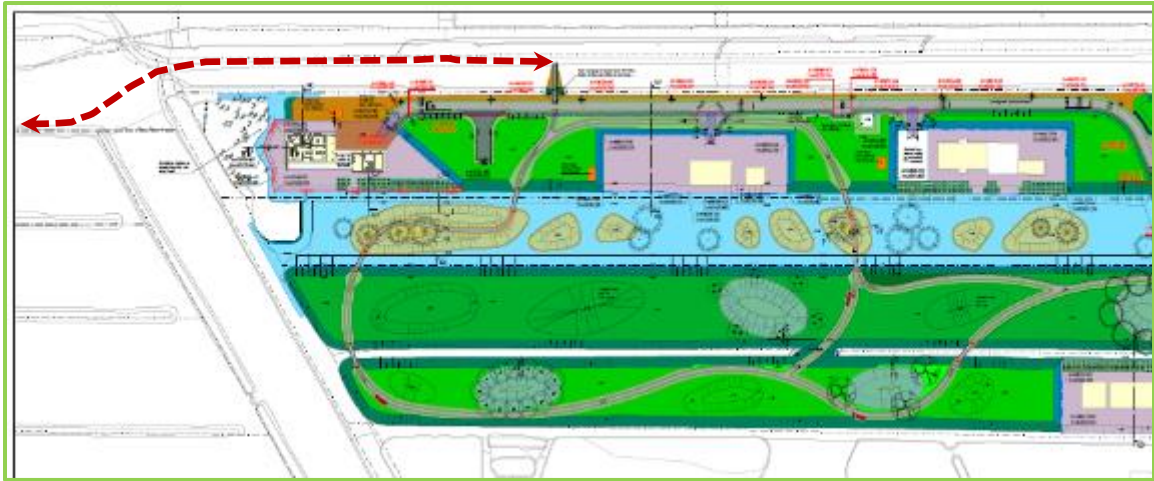
- a. Via de bestaande route naar de Westkanaalweg.
- b. Via een aan te leggen route over eigen land van de fam. Kroft naar de Ringdijk, min of meer parallel aan het Windepad. Hierdoor ontstaat een korte verbinding met het huidige boerenbedrijf en kan zodoende eenvoudig hulp worden geboden op het bedrijf aan de Ringdijk. Er vindt minimaal overlast plaats voor fietsers en wandelaars op het Windepad. De gemeente Nieuwkoop heeft aangegeven geen bezwaar te hebben tegen het gebruik van de Ringdijk over een korte afstand hiervoor (die op die plek alleen een fiets- en wandelpad kent). Zie bijlage 4.

Wat gaan we doen; het wandelpad met inpassing in een perceel natuur

Het wandelpad krijgt een eigen karakter. Dit zal een boerenland pad worden d.w.z. onverhard en gaat lopen van af een te creëren verbinding met het landgoed, dan een klein stukje westwaarts over de huidige graskade en vervolgens loopt het via het lage deel van het perceel naar het Windepad. De lengte bedraagt ca 500 m. Zie figuur 1 en 14. Aldaar komt een separate wandelbrug. Die komt te liggen naast de bestaande brug die voor privé gebruik is. Met borden zal de route over de kade en het agrarisch perceel worden aangegeven. In het kader van de planologische procedure voor het landgoed heeft het IVN Alphen beroep aangetekend tegen het bestemmingsplan Landgoed Verboom, omdat er geen rondwandeling op het landgoed mogelijk zou zijn. Vorig jaar is dit beroep schrift ingetrokken toen er zicht ontstond op de oplossing met een doorgaand wandelpad. Er is indertijd tussen partijen onderling afgesproken waar de verbinding met het nieuwe wandelpad naar de kade zal komen te liggen en wie de kosten van de brug aldaar betaalt. Zie figuur 15.



Figuur 14. Blick op het lage deel van het perceel waarover het boerenland pad zal komen te liggen (links op de foto) met rechts de foto van de hoofdwatergang en zicht op het perceel waar de woningen moeten komen.



Figuur 15. Opbouw van het landgoed met op de kaart met een pijl aan gegeven de plek waar het pad start van af het landgoed.

Het perceel waar het “laarzenpad” over heen komt te lopen kent een zuidelijke, lage ligging op lopend naar het hoge niet verveende land. Vanaf het pad gezien kijk je als het ware tegen de hoge grond van de veenpolder aan. Op de overgang van het lage naar het hoge land zal een smalle strook met struiken komen als afscherming van de woningen en de wandelaars. De gedragsregels voor boerenlandpaden zijn hier ook van toepassing hetgeen betekent dat het pad tussen zonsopgang en -ondergang voor een ieder vrij toegankelijk is. Evenwel honden zijn niet toegestaan mede vanwege het vee dat er periodiek zal grazen. Langs het pad komen horsten van struiken passend bij de omgeving (figuur 16). Deze kunnen worden gezien als een groene verbinding met de beplanting op het landgoed. Verder komen er inheemse struiken die passen bij het landschap en het gebruikte assortiment op het landgoed. Verder zal het pad worden gemarkeerd met een rij knotwilgen (zie figuur 16). De definitieve locatie daarvan komt in de volgende planfase aan de orde.



Figuur 16. De rij knotwilgen (linker foto) met in de verte horsten van struiken langs het Windepad en rechts de knotwilgen met boom aan de westzijde van het perceel waarover het wandelpad komt.

Dit gehele perceel plus het deel van de kade tot de verbinding met het landgoed zal als een natuurgebied worden beheerd. Dit betekent dat er daar waar mogelijk en nodig natuurvriendelijke oevers zullen worden aan gelegd en dat er geen kunst- en drijfmest en bestrijdingsmiddelen meer zullen worden toegepast. Ook zal er eerst na medio juni worden

gemaaid en daarna beweide om te zorgen voor bloeiende planten in het voorjaar.³ In landschappelijk opzicht zal er met deze aanpak alleen een rij wilgen zichtbaar worden en een bescheiden strook struiken.

Voor de investeringen aan het pad en het natuurperceel en het beheer en onderhoud van het pad zal door de SLA een apart plan worden opgesteld. De jaarlijkse beheervergoeding komt uit het SLA beheerfonds. Bij de berekening van de hoogte ervan zal betrokken worden dat een deel van deze natuur onderdeel is van het plan voor de compensatiewoning. Voor de investeringen in het pad, de verbindingen en de landschappelijke beplanting zal ook naar externe fondsen worden gekeken.

Als de aanleg en het onderhoud van het pad op de beschreven wijze gebeurt zal dit geen consequenties hebben voor de bedrijfsvoering van de fam. Kroft (mest- en stikstof boekhouding en andere gerelateerde regels die van uit de rijksoverheid gelden).

Zodoende zal er ca 0,5 ha “weide natuur” bij komen. Dit sluit aan bij de natuur op de vlakke delen van het landgoed.⁴

Er zal een apart informatie bord worden geplaatst met o.a. info over de vroegere molenviergang.

Wat gaan we doen; net nieuwe geheel

Om een indruk te geven van wat er komt en hoe het gebied er dan uit kan zien is een schets gemaakt van de nieuwe aan blik van het gebied zoals weergegeven in figuur 17.

³ In termen van het provinciaal natuurbeleid : een botanisch weide perceel zoals past in het ANLB. E.e.a. betekent wel dat er een afscheiding dient te komen vanaf de dam in de huidige kade tot de opgang naar het landgoed zodat vee via de noordzijde van de kade altijd naar de oostzijde van de kade kan. Dit kan een aanpassing van het huidige ontsluiting pad betekenen. Ook kan de elektrische afscheidingsdraad aan de noordzijde van het pad worden gezet en het dan afvallende oppervlak aan natuur aan de zuidzijde van de kade erbij worden geplaatst/ingevuld. In de volgende planfase zal dit worden geconcretiseerd.

⁴ Een ha natuur geeft 200 m² te bebouwen oppervlak volgens het provinciaal landgoederen beleid.



Figuur 17. Globale situering van de nieuwe woningen en de “groene” omgeving.

Lichtgroen: bloemenweide; blauwe stippelstreep: natuurvriendelijke oever; donkergroene streep: inheemse struiken; kleine groene cirkels: knotwilgen, grote groene cirkels grote bomen. Oranjebruine stippellijn; laarzen pad/boeren wandelpad.

Blauwe vierkanten; positionering nieuwe woningen. Huis B is de compensatiewoning.

Grijs: huidige opstallen die worden gesloopt (op 1 kleine na) en door groen worden vervangen.

2. **Communicatie**

De onderhavige memo is besproken met de belanghebbenden bij het plangebied: de eigenaren van het landgoed, de sierteler die noordelijk van de kade zit, de agrariër Van Heemskerk (die zuidelijk van het pad grond heeft) en het IVN Alphen aan den Rijn. Zie ook figuur 11. In bijlage 4 is e.e.a. weergegeven. Overwegend wordt dit initiatief positief beoordeeld. Wel zullen bij de aanleg en onderhoud van het pad specifieke afspraken over het voorkomen van overlast worden gemaakt.

De gemeente Nieuwkoop is voorstander van dit initiatief. Het geeft de bewoners van Ter Aar de gelegenheid om een ommetje te lopen.

3. Het verdere proces

Deze notitie dient als onderlegger voor het nemen van een principebesluit door het college van B&W van Alphen. Het gaat dan om instemming op het principe om medewerking te verlenen aan een compensatiewoning waarvoor een wandelpad wordt gerealiseerd met een aansluiting op het Windepad.

In beleidstermen vragen we in te stemmen met de volgende punten:

- Het herbouwen van de afgebrande woning met een woning van maximaal 500 m³.
 - Het slopen van opstallen van globaal 500 m² plus dat
 - een wandelpad wordt aangelegd en doorgetrokken naar het Windepad;
 - het wandelpad landschappelijk wordt ingepast met struiken , bomen en natuur;
 - het onderhoud en beheer voor rekening van SLA komt;
- Waarvoor als tegenprestatie een compensatiewoning wordt gevraagd met een inhoud van maximaal 500 m³ om deze ontwikkelingen mogelijk te maken.

Op basis van het principebesluit kan daarna een procedure worden voorbereid om één en ander planologisch mogelijk te maken op basis van de (dan) geldende wet- en regelgeving.

Zodra het college positief heeft besloten wil de SLA in overleg met de fam. Kroft en de eigenaar van het landgoed starten met de aanleg van het boerenland pad/laarzen pad en alles wat daarbij hoort (natuurvriendelijke oever, bloemrijk grasland, beplanting en knotwilgen, vee afscheiding etc.). Zodat het “groene ommetje “zo snel mogelijk klaar is.

Met de fam. Kroft zal een beheercontract worden gesloten over het beheer van het pad en het natuurgebied. In dit contract zal een clausule worden opgenomen dat als het college of de SLA zich niet houden aan de afspraken danwel er gebeuren andere ontwikkelingen die haaks staan op gemaakte afspraken, de fam. Kroft het recht heeft om het pad weer af te sluiten.

Bijlagen

Bijlage 1. Verslag van onderzoek naar wandelmogelijkheid etc.(apart bijgevoegd)

Bijlage 2: Overzichtskaart van de opstallen plus de benaming zoals opgesteld door de gemeente in het jaar 2000 (Inspectie opstallen anno 2000 door Bouw- en woningtoezicht gemeente Alphen)



GEMEENTE ALPHEN AAN DEN RIJN

Afdeling bouwen en wonen

Bevindingenrapport

Eigenaar/gebruiker :

T. de Lange

Adres : Westkarsaweg 20 Alphen aan den Rijn

Telefoonnummer : 0172-481674

Datum opname : 28-11-2000

Tijd opname : 11:00

Naam inspecteur : A. Martens/ M. Appel

Objecten bouwperceel	Gebruik objecten	Bouwvergunning/ Melding	Technische staat van het object
1 Woonhuis	wonen		voldoende
2 Berging	berging		voldoende
3 Berging	berging		matig
4 Stal	geen		matig
5 Stal	werktuigberging		matig
6 Berging	berging		voldoende
7 Berging	berging		voldoende
8 Tuinhuis	tuinmeubelen		voldoende
9 Garage	garage		voldoende
10 Stal	schape		voldoende
11 Kippenhok	kippen		matig
12 Berging	geen		matig
13 Speelhuis	geen		slecht
14 Silo	geen		matig
15 Stal	schape		matig

Bijzonderheden :

De objecten 2,3,4,7,9 en 11 hebben asbesthoudende dakplaten.

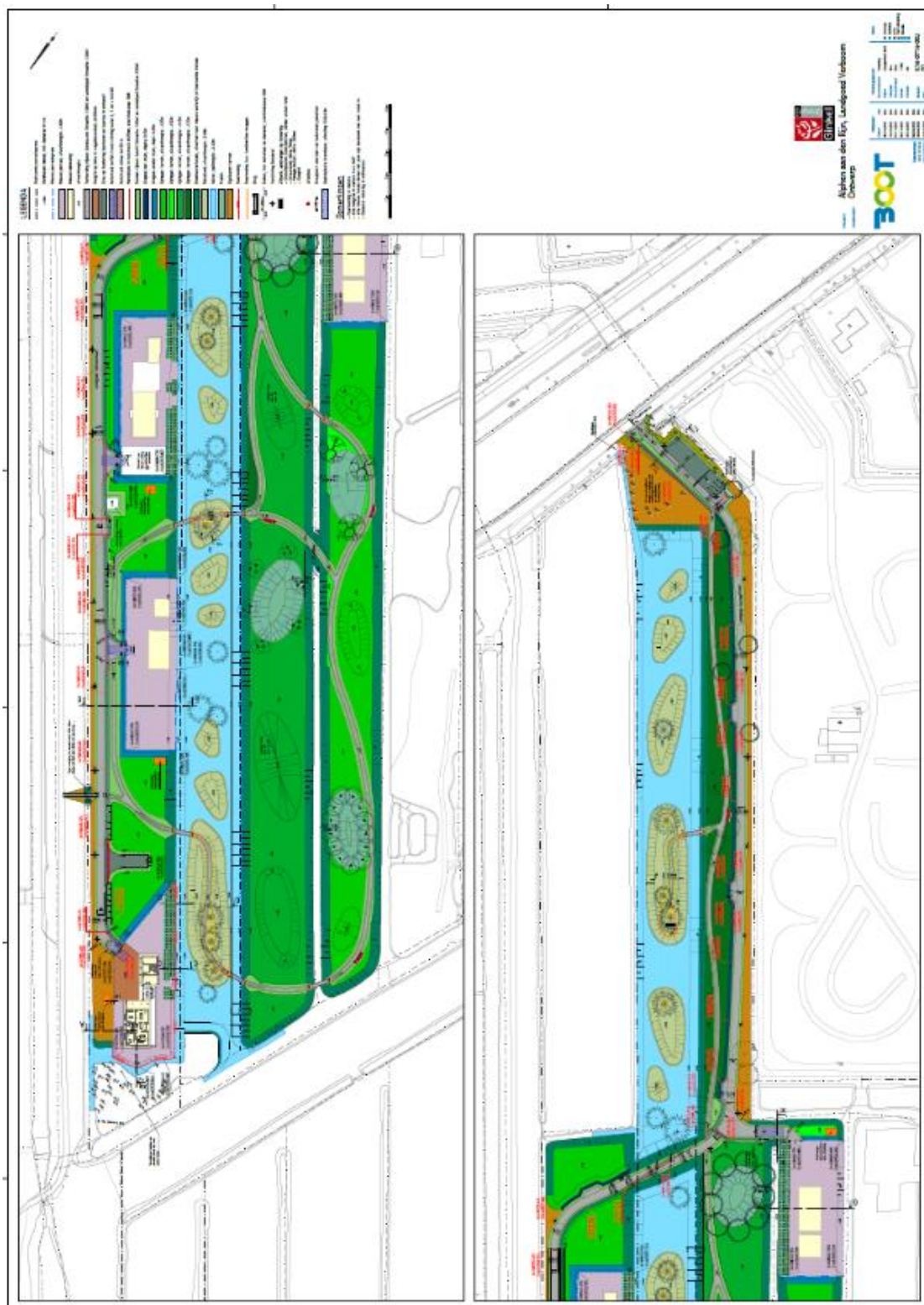
Regule bouw / gebruik
Bouwtechnische toelichting :

Buiten bouwperceel
Bijzonderheden :

Milieuaspecten
Bijzonderheden :

Gebouw 13 is reeds weg en gebouw 6 is het boenhok

Bijlage 3: Inrichtingstrekening landgoed Verboom



Bijlage 4. Opvatting van meest betrokken personen en instanties over het ruimtelijk plan

Agrariër Heemskerk

Telefonisch contact geweest.

Opmerking

Mits hij geen overlast ondervindt van honden en weggegooid vuil , blikjes etc. heeft hij geen bezwaar.

Reactie

Het boerenland pad is niet toegankelijk voor wandelaars met honden. Daarnaast afgesproken dat we ook proberen de brug naar het winde pad uit te rusten met een vloer waarop honden niet graag lopen. De aan te leggen NVO langs het pad kan er ook voor zorgen dat (illegale) honden minder snel het water in gaan en op zijn land komen struinen.

En dat er een zodanig beheer wordt gevoerd dat weggegooid vuil snel wordt weggehaald.

Eigenaren van woningen op het landgoed; de heren Van Mil en Kooi

Hebben per mail gereageerd.

Opmerking

Zij hebben geen bezwaar. Wel zouden zij het op prijs stellen als de brug bij het Windepad dan wel op de nieuwe brug die toegang tot het landgoed geeft, wordt voorzien van een mogelijkheid om het pad elektronisch af te sluiten na zonsondergang en tot zonsopgang. Dit i.v.m. een verhoogd risico op inbraak etc.

Reactie

Toegezegd dat in de volgende realisatie fase hier serieus naar zal worden gekeken. Over een mogelijke bijdrage in de kosten van deze voorziening door hen is nog geen afspraak gemaakt.

Sierteler Prins

Een e-mailadres en telefoonnummer bleken niet voor handen. De fam. Kroft kent hem goed en schat in dat hij geen bezwaar heeft. Dit mede gezien de geringe "grenslengte". Het voornemen is hem op zijn bedrijf binnenkort te bezoeken en e.e.a. te bespreken.

De gemeente Nieuwkoop

Ambtelijk aangegeven dat zij deze ontwikkelingen toe juichen.

Over de ontsluiting naar het Windepad is het volgende opgemerkt in een mail van 1 juni 2023:

"Goedemorgen Joost,

Zoals afgesproken, hierbij mijn e-mail.

Mijn collega's van verkeer hebben aangegeven dat het vaker voorkomt dat er een ontheffing wordt verleend om een stukje met de auto over het fietspad te rijden.

Vorig jaar is bijvoorbeeld de Aarlanderveenseweg in Nieuwkoop een fietspad geworden, de aanwonenden hebben een ontheffing om dat stukje met de auto te mogen rijden.

Met vriendelijke groet,

Marloes Rijnbeek Beheerder openbare ruimte”

Bestuur IVN Alphen aan den Rijn

Mondeling en per mail aan gegeven dat zij deze ontwikkelingen van harte toejuichen. Ze liggen in lijn met de afspraken die gemaakt zijn door hen met de bouwer van het landgoed.