

Notitie

Contactpersoon [REDACTED]

Datum 22 juni 2012

Kenmerk N002-4820237ADS-srb-V01-NL

Oplegnotitie ruimtelijke onderbouwing gemaal Steekt

Deze oplegnotitie betreft een aanvulling op de ruimtelijke onderbouwing ten behoeve van het gemaal Steekt met kenmerk R002-4820237FEE-evp-V02-NL d.d. 8 april 2012. De oplegnotitie is opgesteld op verzoek van de heer J. van der Zanden van de gemeente Alphen aan den Rijn.

Motivering voor de hoogte van de nieuwe dijk

De minimale legger hoogte voor boezemwater is -0,10 NAP. Om de veiligheid voor een minimale periode van 30 jaar te garanderen is een aanleghoogte van +0,20 NAP nodig. Deze 30 cm extra hoogte is gebaseerd op een verwachte zetting van ongeveer 1 cm per jaar.

De damwand heeft een kerende functie en de kade is ontworpen om het geheel landschappelijk te laten overeenkomen met de omgeving.

Motivering waarom het voorgenomen plan past in het ruimtelijke beleid

Structuurvisie buitengebied

Op basis van een lagenbenadering worden diverse deelgebieden gescheiden in de structuurvisie buitengebied, elk met een eigen karakter en sterke punten. Voor elk deelgebied zijn hoofdkeuzen gemaakt. Voor de polder steekt geldt de keuze 'Ruimte voor nieuw wonen, nieuw werken en nieuwe zorg in het groen'.

Een aanvullende gewenste kwaliteit van het gebied is meer aandacht voor cultuurhistorische objecten zoals historische bebouwing, relictten van oude landgoederen of jaagpad. Bij de voorgenomen ontwikkeling wordt rekening gehouden met de huidige omgeving en krijgt de molen de belangrijkste positie in het nieuwe totaalbeeld. Dit wordt gerealiseerd door het gemaal qua locatie te clusteren met de Steektermolen en de woning.

Een ruimtelijke gewenste kwaliteit is dat de polder in het gebied bestaat uit intensief gemengde woon-, werk- en soms horeca- en zorgfuncties. Met andere woorden een grote afwisseling in functies en in maat en 'korrelgrootte'. Ter plaatse van de voorgenomen ontwikkeling zijn meerdere functies aanwezig. Daarmee wordt voldaan aan de ruimtelijke gewenste kwaliteit.

Groenstructuur Alphen aan den Rijn

Het groen om de stad maakt onderdeel uit van het buitengebied. Het bestaat uit provinciaal ecologische verbindingen ten noorden, ten zuiden en ten oosten van de stad. In de transformatievisie Oude Rijnzone staat een aantal groene vensters opgenomen. Het oostelijk deel van het buitengebied grenst aan Natura 2000.

De bestaande groenstructuur biedt in essentie voldoende basis in kwantiteit en kwaliteit van het groen in stad en dorpen. Het beleid is daarom gericht op het in stand houden van die structuur en het bestand aan monumentale bomen. Nieuwe ontwikkelingen worden benut om bestaande kwaliteiten te verbeteren. Daarvoor zijn zorgvuldige ontwerpen nodig die goed aansluiten bij de (groene) omgeving. Als door ruimtelijke ontwikkelingen delen van het bestaande groen uit de hoofdstructuur verdwijnen, dan is compensatie nodig. Daarbij gaat kwaliteit boven kwantiteit. Door de voorgenomen ontwikkeling gaan geen delen van het bestaande groen verdwijnen en wordt goed aangesloten bij de omgeving. Daarmee past de ontwikkeling binnen het beleidskader.

Motivering veiligstellen beheer en onderhoud nadat de molen zijn functie verliest door de bouw van een nieuw gemaal

De molen is een Rijksmonument en wordt na de realisatie van het nieuwe gemaal overgedragen aan de Rijnlandse Molenstichting. De molen is in 2011 door Rijnland gerenoveerd zodat deze in een goede staat aan de stichting overgedragen kan worden. Bij de overdracht zullen er afspraken met de stichting gemaakt worden over het vervolg van beheer en onderhoud van de molen.

Motivering waarom bouwen in de molenbiotoop aanvaardbaar is

Met de molenbiotoop, wordt geborgd dat de molen voldoende windvang moet kunnen houden. Met het ontwerp en de locatie van het nieuwe gemaal is daarmee rekening gehouden. De aantasting van de molenbiotoop lijkt zeer beperkt te zijn. Het gemaal zal enkele meters boven de molenwerf uitsteken, waarmee de windvang van de molen enigszins verstoord raakt bij oostenwind. Er kan hierdoor wat zeilslag optreden als de molen in bedrijf is. Toch is de grootte van het gemaal niet zodanig, dat er een noemenswaardige capaciteitsvermindering van de molen zal optreden bij wind uit die richting. Bovendien past het gemaal visueel gezien goed op de plek waar het nu gepositioneerd is. Voor de historische context is het juist weer aardig dat het gemaal pal naast de molen geplaatst wordt.

De voorgenomen ontwikkeling is in lijn met de voorwaarden uit de Welstandsnota, aspect molens, en houdt rekening met de molenbiotoop en belemmert hiermee de voorgenomen ontwikkeling niet.

Betreffende dit onderdeel is nog geen afzonderlijk overleg gevoerd met de provincie.

Gebruik verlichting

Het nieuwe poldergemaal dient voorzien te worden van verlichtingsinstallatie, zowel binnen de betreedbare ruimte als buiten de ruimte. De verlichting binnen de betreedbare ruimte moet voldoende zijn om de onderhoudswerkzaamheden uitvoeren. Voor de buitenverlichting dient boven de ingang van de betreedbare ruimte een armatuur geplaatst te worden en verder moet naast het krooshek een lichtmast worden gerealiseerd. Deze moet vanuit de betreedbare ruimte worden ingeschakeld. De armatuur boven de ingang van de betreedbare ruimte wordt enkel gebruikt als het donker is en zal aanspringen als een persoon zich bij de ingang bevindt. Deze armatuur zal niet worden aanspringen als er zich dieren in de omgeving bevinden.