Nota van beantwoording zienswijzen en ambtshalve aanpassingen van het omgevingsplan voor de Gnephoek

Gemeente Alphen aan den Rijn

Versie: Definitief

1. Inleiding

1.1 Aanleiding

Het college van burgemeester en wethouders van Alphen aan den Rijn heeft op 22 oktober 2025 bekend gemaakt dat de gemeente een wijziging van het omgevingsplan voor de Gnephoek in Alphen aan den Rijn voorbereid (ingevolge artikel 16.29 van de Omgevingswet en artikel 10.2 lid 1 van het Omgevingsbesluit). Het wijzigingsbesluit van het Omgevingsplan voor de Gnephoek heeft van 30 april 2026 tot en met 10 juni 2026 als ontwerp ter inzage gelegen. Gedurende deze periode konden inwoners van de gemeente een zienswijze indienen. In deze periode zijn er 27 zienswijzen (waarvan 5 pro forma zienswijzen) ingediend. De indieners van de pro forma zienswijzen hebben twee weken extra gekregen ten opzichte van de formele inzageperiode om hun zienswijzen inhoudelijk aan te vullen. De pro forma zienswijzen zijn binnen deze periode aangevuld met inhoudelijke gronden.

Wij danken alle indieners voor de tijd en moeite die zij gestoken hebben in het doornemen van alle stukken en de inhoudelijke input die zij geleverd hebben. Deze input helpt ons om de plannen voor de Gnephoek te verbeteren. In dit document zijn alle zienswijzen samengevat en van onze reactie voorzien. De gemeenteraad beslist uiteindelijk op basis van een belangenafweging wat we met de zienswijzen doen.

Op 13 mei 2026 is een informatieavond gehouden voor het ontwerp wijzigingsbesluit van het omgevingsplan voor de Gnephoek waarbij het ontwerp aan geïnteresseerden is gepresenteerd. Zij zijn ook in de gelegenheid gesteld om te reageren op het ontwerp en vragen te stellen.

1.2 Algemene Verordening Persoonsgegevens

In deze Nota van beantwoording zienswijzen en ambtshalve wijzigingen zijn de NAW-gegevens (naam, adres, woonplaats) van indieners van de zienswijzen weggelaten. Dit weglaten, de ‘anonimiseringsverplichting’, vloeit voort uit de Algemene verordening persoonsgegevens (AVG). Daarin is bepaald dat NAW-gegevens van natuurlijke personen niet elektronisch beschikbaar mogen zijn. Dit geldt niet voor ondernemingen die behoren tot een rechtspersoon (bijvoorbeeld en BV of een vof) en voor personen die beroepsmatig betrokken zijn bij de procedure. De NAW-gegevens van de indieners zijn wel bekend bij de gemeente. Wel valt uit de Nota beantwoording zienswijzen te herleiden op welke locatie de

zienswijze betrekking heeft. Dit heeft er mee te maken dat de locatie benodigd is voor een goede beantwoording van de zienswijze en het daarmee samenhangende af te wegen belang.

1.3 Procedure Participatieproces

Na het participatie proces voor het Masterplan zijn er voor het omgevingsplan participatie overleggen (keukentafelgesprekken) en informatiebijeenkomsten gehouden waarbij inwoners en belanghebbenden hebben kunnen reageren op het plan dat in voorbereiding was. Input vanuit deze bijeenkomsten en gesprekken zijn–waar mogelijk– verwerkt in deze beantwoordingsnota en het ontwerp wijzigingsbesluit.

1.4 Hoe gaat het nu verder?

Deze Nota van beantwoording zienswijzen en ambtshalve wijzigingen voegen we als bijlage aan de motivering van wijzigingsbesluit van het omgevingsplan voor de Gnephoek toe. De Nota van beantwoording zienswijzen en ambtshalve wijzigingen maakt samen met de wijziging van het omgevingsplan voor de Gnephoek onderdeel uit van het raadsvoorstel waarin we aan de gemeenteraad voorstellen om deze Nota van beantwoording zienswijzen en ambtshalve wijzigingen vast te stellen. Over de wijziging van het omgevingsplan voor de Gnephoek en de Nota van beantwoording van zienswijzen en ambtshalve aanpassingen neemt de gemeenteraad in de raadsvergadering van 15 oktober 2026 een besluit. Op 1 oktober 2026 is de raadscommissievergadering waarbij men in de gelegenheid is om in te spreken op het voorstel voor de wijziging van het omgevingsplan voor de Gnephoek en de beantwoording van de zienswijzen.

2. Beantwoording Zienswijzen

In onderstaande tabel behandelen we de ontvangen zienswijzen. Ze worden geregistreerd op zaaknummer. We hebben de indieners van de zienswijze een ontvangstbevestiging gestuurd met vermelding van een zaaknummer. Wij raden de indieners aan om de zienswijze aan de hand van dit zaaknummer op te zoeken in het document.

1	Zienswijze 1 (zaaknummer 3896468)		
	Zienswijze	*Antwoord*	*Conclusie*
1.1	Via deze weg wil ik mijn zorgen en bezwaren kenbaar maken met betrekking tot het geplande aquaduct aan de Bruinslotsingel in Alphen aan den Rijn. Ik ben het niet eens met de huidige plannen, met name vanwege de verwachte toename van geluidsoverlast. Op dit moment ervaar ik het geluidsniveau al als aan de hoge kant. In dat kader ontvang ik graag nadere informatie over de uitgevoerde dB-metingen. Kunt u aangeven wanneer deze metingen zijn verricht, onder welke omstandigheden, en wat de exacte resultaten zijn?	We begrijpen uw zorgen. In onze eerdere brief die we aan u gestuurd hebben in april 2026, hebben we een uitgebreide uitleg gegeven over de geluidsberekeningen die gedaan zijn voor de komst van het aquaduct en over welke eventuele maatregelen hiervoor nodig zijn. U heeft het in uw zienswijze over dB-metingen, maar die zijn niet gedaan. Er zijn alleen geluidberekeningen uitgevoerd voor het opstellen van de milieu effect rapportage en het masterplan. U vraagt om exacte resultaten: de resultaten van de berekeningen kan u terugvinden in bijlage 8 van de motivering van het omgevingsplan. Deze staan op deze website www.gnephoek.com/projectinformatie. Een samenvatting van de resultaten is opgenomen in de motivering.	Dit onderdeel van de zienswijze leidt niet tot planaanpassing.

		Bij geluid gaat het altijd over toekomstig geluid en deze geluidsbelasting bepalen we door berekeningen en geen metingen, omdat we toekomstig geluid niet kunnen meten. Deze berekeningen doen we aan de hand van verkeersmodellen waarmee we het aantal verkeersdeelnemers nauwkeurig in kaart brengen, in huidige en toekomstige situaties. Geluidmetingen van de bestaande situatie doen we niet omdat het een momentopname is en dit wordt vaak verstoord door incidenteel geluid en omgevingsinvloeden zoals regen of wind. Daarom voeren we voor ruimtelijke plannen zoals de Gnephoek altijd berekeningen uit en doen we geen metingen.	
1.2	Daarnaast wil ik graag weten op welke wijze bewoners worden gecompenseerd voor een eventuele toename van geluidsoverlast. Specifiek ben ik geïnteresseerd in de mogelijkheden voor ondersteuning of vergoeding bij het plaatsen van betere geluidswerende beglazing in mijn woning.	Zodra we de plannen voor het aquaduct en de inrichting van de kruispunten op de Burg. Bruins Slotsingel nader gaan uitwerken gaan we met omwonenden hierover participeren. U ontvangt dan ook een uitnodiging. Dan gaan we het gesprek aan over de eventuele maatregelen die we kunnen nemen. Dan kunnen we ook antwoord geven op uw vraag over geluidswerende beglazing in uw woning. In de regels (artikel 10.2) van het omgevingsplan staat dat voordat weggebruikers het aquaduct gaan gebruiken, we opnieuw geluidberekeningen moeten gaan uitvoeren en eventuele maatregelen kunnen we	Dit onderdeel van de zienswijze leidt niet tot planaanpassing.

		dan pas afwegen. Dan is namelijk de nieuwe actuele situatie bekend met betrekking tot hoeveel verkeer er op dat moment is . Dan blijkt ook wat de actuele geluidniveaus zijn en wegen we af of en welke geluidbeperkende maatregelen eventueel nodig zijn. In de omgevingswet is een controlemechanisme opgenomen en dit biedt de bewoners zekerheid over de controle op het monitoren van geluidniveaus.	
1.3	Tot slot wil ik u verzoeken om te onderzoeken of het mogelijk is de verkeersstroom te verleggen, bijvoorbeeld door de weg langs de waterkant te leiden, om de directe belasting voor omwonenden te verminderen.	Het is niet mogelijk om de verkeersstroom te verleggen. De locatie van het aquaduct is namelijk gekoppeld aan de bestaande ligging van de Burgemeester Bruinsslot Singel. Deze locatie is al jarenlang (2007 via een planologische wijzigingsbevoegdheid) gereserveerd voor het sluiten van de ringstructuur. Het is niet mogelijk om op een ander punt een oeververbinding te maken.	Dit onderdeel van de zienswijze leidt niet tot planaanpassing.
2	**zienswijze 2 (zaaknummer 3889223)**		
	zienswijze	*Antwoord*	*Conclusie*
2.1	Bij deze wil ik u erop attent maken dat de opgenomen bepalingen en beperkingen in het nieuwe omgevingsplan onze woonarken tot een rechtsongelijkheid leidt ten opzichte van bewoners in een woonhuis.	We hebben hierover in juni per mail al een eerste antwoord aan u gegeven. Sommige onderdelen van uw zienswijze hebben niet een direct verband met het omgevingsplan voor de Gnephoek. De ligplaatsen voor de woonarken vallen namelijk buiten het plangebied van de ontwikkeling van de Gnephoek. De bestaande rechten van de woonarken blijven daarmee gehandhaafd.	Dit onderdeel van de zienswijze leidt niet tot planaanpassing.

		De omliggende gronden maken gedeeltelijk wel onderdeel uit van het omgevingsplan voor de Gnephoek, maar dit geldt niet voor de woonarken zelf. Er is daarom geen sprake van een rechtsongelijkheid voor bewoners van woonarken t.o.v. bewoners van een woonhuis ten gevolge van het omgevingsplan voor de Gnephoek.	
2.2	Wij bewoners [redacted] en [redacted] van de woonarken gelegen aan het 's- Molenaarspad te Alphen aan den Rijn verzoeken hierbij: - verwijder artikel 3.7.h2 en laat artikel 3.8 ook voor ons van toepassing zijn; - en een verandering van begripsbepaling van woonschip in de naam woonark, waterwoning of water villa.	Aangezien het omgevingsplan van de Gnephoek niet van toepassing is op de bestaande woonarken kunnen wij deze verzoeken voor u niet honoreren. U verzoekt om artikel 3.7.h2 te verwijderen uit het omgevingsplan voor de Gnephoek. Dat is niet mogelijk omdat dit een algemeen artikel is over de mogelijkheden voor het vergunningsvrij bouwen. Die mogelijkheden zijn beperkter bij een woonschip, maar dit is een algemene regeling die in de gehele gemeente Alphen aan den Rijn geldt. De ontwikkeling van de Gnephoek verandert daar niets aan. De gebiedsontwikkeling in de Gnephoek en de ingediende zienswijze bieden beide geen aanleiding om dit algemene artikel over het vergunningsvrij bouwen aan te passen. Om deze reden passen we ook de begripsbepaling niet aan. De begripsbepaling 'woonschip' is namelijk ook uniform in de gemeente Alphen aan den Rijn.	Dit onderdeel van de zienswijze leidt niet tot planaanpassing.
2.3	Als motivatie voor het wijzigen van de begripsbepaling voor woonschip wordt aangevoerd dat de naam woonschip een andere beleving heeft dan woonark, waterwoning of	In de begripsbepaling van het omgevingsplan voor de Gnephoek, evenals in het omgevingsplan voor de gehele gemeente, is de volgende definitie opgenomen voor woonschip: 'een schip dat	Dit onderdeel van de zienswijze leidt niet tot planaanpassing.

	water villa. Vanaf 2018 en later opgenomen in de Rijksoverheid regels onder de omgevingswet worden moderne woonarken steeds meer behandeld als gewone woningen alleen dan drijvend. Daardoor zie je ook vaker de termen als: drijvende woning, waterwoning, watervilla in plaats van ‘’woonschip “. Dit Terwijl “woonschip “”meer de nadruk legt op de: scheepvaart, Vaartuigen, nautische kenmerken	uitsluitend of in hoofdzaak gebruikt wordt of bestemd is voor bewoning’. Uit deze definitie kunnen we in voldoende mate herleiden dat het hoofddoel van een woonschip het ‘wonen’ is en geen betrekking heeft op scheepvaart, vaartuigen en nautische kenmerken. Omdat we streven naar een uniform omgevingsplan in de gehele gemeente Alphen aan den Rijn gaan we de begripsbepaling niet aanpassen. Het begrip ‘woonschip’ dekt in de gegeven definitie in voldoende mate uw woongebruik .	
2.4	Ter motivatie van het voorstel om artikel 3.7 h2 aan te passen, wordt aangevoerd dat de bewoners van de woonarken in de tijd van de aankoop van deze ligplaatsen zwaar meegewogen hebben dat zij t.z.t een mantelzorgwoning kunnen plaatsen. Het leven in een waterwoning brengt veel technische perikelen met zich mee wat op oudere leeftijd toch meestal te zwaar wordt. Laat ons vooral het eventueel recht om een mantelzorg woning te plaatsen behouden of verkrijgen.	In het omgevingsplan voor de Gnephoek is het verkrijgen van een mantelzorgwoning niet veranderd ten opzichte van de oorspronkelijke situatie. De landelijke vergunningsvrije regeling voor mantelzorgwoningen blijft op dezelfde wijze gelden als voorheen. De ontwikkeling van de Gnephoek heeft daar geen invloed op. Mede ook omdat de percelen van de woonarken geen onderdeel zijn van het plangebied voor de Gnephoek.	Dit onderdeel van de zienswijze leidt niet tot planaanpassing.
2.5	Voorts wil indiener namens de bewoners van de woonarken erop aandringen ook artikel 3.7, voor hen van toepassing te laten zijn. Deze bouwwerken staan er in de huidige situatie al, maar zullen typisch voor woonarken, die te maken hebben met verschillende hoogtes van	Dit is voor u helaas niet mogelijk. De locatie van de woonarken (inclusief tuin) ligt namelijk buiten het plangebied voor de Gnephoek. Daarom kunnen we in het omgevingsplan voor de Gnephoek niet iets opnemen dat van toepassing is op uw locatie. Bestaande rechten voor de woonarken blijven	Dit onderdeel van de zienswijze leidt niet tot planaanpassing.

	waterstanden altijd nodig zijn. Denk aan het sjouwen van fietsen, scootmobiel, tuingereedschap etc.	behouden. Het omgevingsplan voor de Gnephoek heeft hier geen invloed op.	
2.6	Bewoners van de woonarken voeren aan dat ze een nieuwe ligplaatsvergunning willen hebben ten behoeve van de woonarken. In de oude situatie werd de ligplaatsvergunning afgegeven met daarin vermeld vooral de rechtsongelijkheid en afhankelijkheid van de toekomstige bewoners versus gemeente. Deze rechtsongelijkheid en afhankelijkheid geldt niet voor een woonhuis. Dit is niet meer van deze tijd. De passage 3 bijvoorbeeld is onze grootste grief. De tekst luidt als volgt: *'De vergunning is strikt persoonlijk en vervalt van rechtswege indien tot vervanging van het schip wordt overgegaan en tevens indien een ander dan de vergunninghouder door koop, huur of anderszins gebruiker van het woonschip wordt'.* Bovenstaande tekst riekt naar uitsterving beleid. Het bouwbesluit is sinds 2018 ook voor nieuw te bouwen woonarken of te verbouwen woonarken van toepassing. Onze drie betonnen watervilla's hebben wij in opdracht laten bouwen. Weliswaar voor de rechtelijke datum van 2018. Wij als opdrachtgever hebben destijds het toenmalige bouwbesluit als richting in de bouwopdracht opgenomen en laten uitvoeren en nog meer	Zoals aangegeven, het omgevingsplan van de Gnephoek is niet van toepassing op de bestaande woonarken. De woonarken liggen namelijk buiten het plangebied van de Gnephoek. Het omgevingsplan voor de Gnephoek heeft daarmee ook geen invloed op de bestaande ligplaatsenvergunning. Binnen de procedure voor het omgevingsplan van de Gnephoek bestaan er juridisch geen mogelijkheden om bestaande vergunningen te wijzigen. U kan wel zelf een nieuwe vergunning bij de gemeente aanvragen. U kan dan eerst via het Omgevingsloket van Alphen aan den Rijn (*Aanvraag, melding of informatie indienen - Aanvragen - Omgevingsloket*) een concept plan indienen, waarin u uw ideeën over de verbetering van uw woonsituatie nader uitwerkt en voorlegt. . Op basis van die concept uitwerking kan de gemeente de wenselijkheid van dit idee beoordelen. Bij een positieve reactie van de gemeente op uw plan, kunt u een nieuwe omgevingsvergunning aanvragen zodat de gemeente een nieuwe vergunning kan verlenen die beter aansluit bij uw huidige woon- en leef behoefte. Deze zienswijze komt overeen met zienswijze nummer 7.3 verderop in deze nota van	Dit onderdeel van de zienswijze leidt niet tot planaanpassing.

	extra's zoals van het gas af, zware isolatie, warmtepompen en zonnepanelen. Wij willen alle drie nieuwe ligplaatsvergunningen, waarin wij dezelfde rechten en plichten hebben als woonhuizen en dat deze rechtsongelijkheid tot het verleden gaat behoren.	beantwoording. Wij verwijzen voor de beantwoording daarom tevens ook naar de beantwoording van deze zienswijze.	
2.7	Om u het onderzoekwerk makkelijker te maken, wil ik u erop wijzen dat de grond en het water en de grond onder de arken volledig eigendom zijn van de bewoners. Voorts liggen wij achter zware beschoeiingen in overleg met de provinciale waterstaat tot stand gekomen om de zware golfslag op te vangen. Uitleg: Deze situatie is ontstaan doordat er in vorige eeuwen hier een houtzaagmolen stond met een zogenaamd palengat naast de eigenlijke waterloop. Dit maakt de plek uniek. Vaak wordt er gepacht van gemeentes, provincie of van particulieren, dat is hier niet het geval	Dank voor deze informatie. Dat is goed om te weten. Maar zoals al gezegd, de woonarken liggen buiten het plangebied van het omgevingsplan voor de Gnephoek. Het omgevingsplan van de Gnephoek heeft daarmee geen invloed op het water, de grond onder de arken en de beschoeiing.	Dit onderdeel van de zienswijze leidt niet tot planaanpassing.
3	**Zienswijze 3 (zaaknummer 3898649)**		
	Zienswijze	***Antwoord***	***Conclusie***
3.1	Indiener is mede-eigenaar van het perceel X en mede-eigenaar van het perceel Y, welke momenteel wordt verhuurd aan een derde partij. Uit het ontwerp omgevingsplan voor de Gnephoek blijkt dat er een eerbiedigend overgangsrecht is opgenomen voor de looptijd	Wij begrijpen dat de ontwikkeling van uw locatie grote impact heeft op uw bedrijfsvoering en dat dit voor u een complexe opgave is. Tegelijkertijd is het wettelijk zo dat de eigenaar primair verantwoordelijk is voor het vinden van een nieuwe locatie. Hoewel wij hierin geen formele rol hebben, kunnen we binnen de	Dit onderdeel van de zienswijze leidt niet tot planaanpassing.

	van 5 jaar. Indiener neemt dit voor kennisgeving aan en begrijpt dat de gemeente woningbouw wil realiseren binnen de Gnephoek. Tegelijkertijd constateert indiener dat dit grote gevolgen heeft voor het bestaande eigendom, gebruik en toekomstige exploitatiemogelijkheden van de locatie. Voor indiener staat met name een zorgvuldige en tijdige afwikkeling van de gevolgen voor eigendom, verhuur, waardebehoud en toekomstige rechtszekerheid centraal. Indiener verzoekt de gemeente nadrukkelijk rekening te houden met: - de bestaande eigendomsrechten - de huidige verhuursituatie van de woning - de waarde vertegenwoordigende functie van het vastgoed - de onzekerheid omtrent toekomstige beëindiging en verplaatsing - de noodzaak voor tijdige en zorgvuldige afstemming	kaders die voor iedereen gelden, graag met u meedenken over mogelijke alternatieven. Dit is geen garantie, maar we willen wel samen met u kijken welke opties er zijn. Wij zijn met u in gesprek over de aankoop van uw locatie. Het is voor u van belang dat uw bedrijf kan verplaatsen naar een andere locatie binnen de gemeente of in de nabijheid van Alphen aan den Rijn. In het verwervingstraject houden we rekening met de rechten van zowel de eigenaar als de huurder van de locatie.	
3.2	Daarnaast merkt indiener op dat de huidige marktomstandigheden, waaronder stijgende bouwkosten, inflatie, schaarste aan geschikte locaties het van groot belang maken dat tijdig duidelijkheid ontstaat over de toekomstige positie van bestaande eigenaren in het gebied. Indiener verzoekt de gemeente daarom om tijdig en constructief overleg te voeren over een reële	Wij zijn al met u in gesprek over de verwerving. Wij zullen contact opnemen om de gesprekken voort te zetten en kunnen we met u meedenken over mogelijke alternatieven. We willen samen met u kijken welke opties er zijn.	Dit onderdeel van de zienswijze leidt niet tot planaanpassing.

	en toekomstige oplossing, waarbij zorgvuldigheid, rechtszekerheid en volledige schadeloosstelling centraal staan.	Op dit moment is minnelijk overleg het uitgangspunt. Als dit slaagt is over het resultaat hiervan overeenstemming tussen partijen. Het begrip 'volledige schadeloosstelling' is pas bij onteigening aan de orde. Als het onvermijdelijk blijkt in een later stadium dat een onteigeningprocedure gevolgd moet worden, stelt de rechtbank de hoogte van het schadebedrag vast.	
	Zienswijze 4 (zaaknummer 3898659)		
	Zienswijze	*Antwoord*	*Conclusie*
4.1	Indiener is mede-eigenaar van perceel Y en houdt deze locatie aan ten behoeve van een groeiend productiebedrijf actief in zowel civiele als defensie gerelateerde maritieme toepassingen. Uit het ontwerp omgevingsplan blijkt dat er voor het perceel een eerbiedigend overgangsrecht is opgenomen van 5 jaar. Dit bevestigt de omvang, impact en complexiteit van een eventuele bedrijfsverplaatsing. Voor indiener staat met name de continuïteit van de onderneming, het behoud van werkgelegenheid, de uitvoerbaarheid van een eventuele bedrijfsverplaatsing en het tijdig kunnen realiseren van passende vervangende huisvesting centraal. De voorgenomen gebiedsontwikkeling heeft potentieel zeer veel impact op:	Wij begrijpen dat de ontwikkeling van uw locatie grote impact heeft op uw bedrijfsvoering en dat dit voor u een complexe opgave is.	Dit onderdeel van de zienswijze leidt niet tot planaanpassing.

	- bedrijfscontinuïteit - werkgelegenheid - leveringsverplichtingen - investeringszekerheid - personeelsbehoud - en toekomstige uitbreidingsmogelijkheden		
4.2	Voor zover indiener bekend zijn er binnen de gemeente momenteel geen direct beschikbare locaties aanwezig die zowel qua omvang, milieucategorie, infrastructuur als uitbreidingsmogelijkheden aansluiten bij de huidige en toekomstige bedrijfsvoering van indiener. Een passende vestigingslocatie vereist niet alleen een terrein van ten minste 12.000 tot 15.000 m2 binnen milieucategorie 4.2 tot 5 maar tevens de mogelijkheid om een functioneel gelijkwaardige bedrijfsvestiging te realiseren. Daarbij dient rekening te worden gehouden met productiehallen, logistieke voorzieningen, kantoor- en ondersteunende ruimten, opslagcapaciteit, voldoende buitenruimte, zware netaansluiting en toekomstige uitbreidingsmogelijkheden. Een kale kavel zonder deze mogelijkheden biedt geen reële oplossing voor de continuïteit van een onderneming.	Wij begrijpen dat de ontwikkeling van uw locatie grote impact heeft op uw bedrijfsvoering en dat dit voor u een complexe opgave is. Tegelijkertijd is het wettelijk zo dat de eigenaar primair verantwoordelijk is voor het vinden van een nieuwe locatie. Hoewel wij hierin geen formele rol hebben, kunnen we binnen de kaders die voor iedereen gelden met u meedenken over mogelijke alternatieven. Dit is geen garantie, maar we willen wel samen met u kijken welke opties er zijn. Wij zijn met u ook in gesprek over verwerving. Hierbij houden wij rekening met de werkelijk aanwezige oppervlakte en een passende milieucategorie die lager zijn dan de door u aangegeven informatie	Dit onderdeel van de zienswijze leidt niet tot planaanpassing.

4.3	Daarnaast dient rekening te worden gehouden met het feit dat de huidige locatie reeds beschikt over bestaande bedrijfsbebouwing, infrastructuur, nutsvoorzieningen en bedrijfsspecifieke inrichting. Een duurzame oplossing dient daarom niet uitsluitend betrekking te hebben op vervangende grond, maar op het kunnen realiseren van een functioneel gelijkwaardige bedrijfsvestiging, waarmee de bedrijfsactiviteiten zonder evenredige schade kunnen worden voortgezet.	Zie antwoord 4.2	Dit onderdeel van de zienswijze leidt niet tot planaanpassing.
4.4	Indiener staat constructief tegenover de ontwikkeling van de Gnephoek, mits tijdig en zorgvuldig wordt gewerkt aan een realistische en uitvoerbare oplossing voor de bestaande bedrijvigheid binnen het gebied. Indiener acht het van groot belang dat op korte termijn gezamenlijk wordt gewerkt aan een toekomstbestendige oplossing. Daarbij dient te worden meegenomen dat het bedrijf groeiende is en dat betekent dat er rekening gehouden moet worden met deze bedrijfsgroei gedurende de voorbereiding en uitvoering van een verhuizingstraject.	Wij zijn met u in gesprek over verwerving. De thema's die u aangeeft kan u aan de orde stellen in het verwervingstraject. De primaire verantwoordelijkheid voor het vinden van een alternatieve locatie ligt bij u zelf. Hoewel wij hierin geen formele rol hebben, kunnen we binnen de kaders die voor iedereen gelden, met u meedenken over mogelijke alternatieven.	Dit onderdeel van de zienswijze leidt niet tot planaanpassing.
4.5	Indiener verzoekt de gemeente uitdrukkelijk om: - tijdig structureel overleg op te starten - actief mee te denken over passende vervangende locaties	U verzoekt ons om structureel overleg op te starten. In reactie daarop willen wij benoemen dat we al met u in gesprek zijn en indien gewenst kunnen we deze gesprekken intensiveren. In de afgelopen periode hebben de volgende afstemmingsmomenten	Dit onderdeel van de zienswijze leidt niet tot planaanpassing.

	- rekening te houden met lange voorbereidingstijd van een bedrijfsverplaatsing - rekening te houden met beperkte beschikbaarheid van bedrijfslocaties binnen de Gemeente Alphen aan den Rijn - volledige aandacht te hebben voor bedrijfscontinuïteit, economische belangen, werkgelegenheid, en volledige schadeloosstelling.	plaatsgevonden: U bent op het gemeentehuis geweest, er is getaxeerd, de uitkomst van de taxatie is met u besproken, de Accountmanager bedrijven van de gemeente is op zoek geweest naar andere locaties. Zoals al gezegd, primair ligt de verantwoordelijkheid voor het vinden van een vervangende locatie bij u. Hoewel wij hierin geen formele rol hebben, kunnen we binnen de kaders die voor iedereen gelden, met u meedenken over mogelijke alternatieven.	
	Zienswijze 5 (zaaknummer 3903041)		
	Zienswijze	*Antwoord*	*Conclusie*
5.1	Indiener is van mening dat hij een schriftelijke mededeling had moeten ontvangen van de gemeente als eigenaar van perceel x en y. Dit omdat andere eigenaren van percelen in de Gnephoek ook een schriftelijke mededeling ontvangen hebben. Ook heeft indiener geen schriftelijke uitnodiging gehad voor de inloopavond op 13 mei 2026, terwijl andere eigenaren dit wel hebben gehad. Indiener vindt dit kwalijk.	De keuze is gemaakt om alle percelen waar functies gaan wijzigen een informatiebrief te sturen over deze wijziging. Uw percelen liggen buiten het plangebied voor de Gnephoek. Er verandert niets voor uw percelen. Vandaar dat u deze informatiebrief niet heeft gehad. We betreuren het dat u kennelijk de uitnodigingsbrief voor de inloopavond op 13 mei 2026 niet ontvangen heeft. Deze uitnodiging is echter wel aan u verstuurd.	Dit onderdeel van de zienswijze leidt niet tot planaanpassing.
5.2	Indiener geeft aan dat in het plan van de projectontwikkelaar direct achter de grond die op	De schetsen die u gezien heeft over de ontwikkeling van gronden grenzend aan uw gronden zijn slechts indicatieve schetsen en ter illustratie bedoeld. De	Dit onderdeel van de zienswijze leidt niet tot planaanpassing.

	dit moment door de manege in gebruik is, de indicatie van bebouwing aangegeven is. Omdat indiener nog geen definitieve bestemming heeft gegeven aan de ontwikkeling van zijn eigendommen, maakt indiener hier formeel bezwaar tegen. Deze bebouwing zou in aanvraagprocedures kunnen zorgen voor conflictsituaties.	situering van gebouwen en uiterlijke kenmerken van bebouwing ligt nog allerminst vast. Ook de functies die we aangrenzend aan uw gronden kunnen realiseren liggen nog niet vast. Naast woningen zijn er namelijk ook andersoortige functies mogelijk zoals, kantoor, maatschappelijk etc. De exacte locaties van deze functies zijn nog niet bepaald. Wij werken aan een stedenbouwkundig raamwerkplan. Dit stedenbouwkundig raamwerkplan werken we vervolgens in latere fases per deelgebied uit. We raadplegen bewoners in deze latere fases bij de uitwerking hiervan. U ontvangt daar t.z.t. een uitnodiging voor. Uiteindelijk moet de betreffende ontwikkelaar ook nog een omgevingsvergunning aanvragen bij de gemeente. Wij vinden participatie belangrijk. De ontwikkelaar dient bij het aanvragen van deze omgevingsvergunning daarom ook aan te tonen hoe de omgeving is meegenomen bij de ontwikkeling van het plan (participatieplicht).	
5.3	In beide plannen, zowel masterplan als plan projectontwikkelaar, is de lus die nu gebruikt wordt aan de noordzijde voor wegverkeer compleet weg gehaald. Onder deze lus liggen net als op andere plaatsen in en rond de Maximabrug vele tonnen niet goedgekeurde TGG. De afdekkingsfunctie die het asfalt heeft boven op deze bodemvervuiling, verdwijnt waardoor uitloging in het grond- en oppervlaktewater nog verder zal toenemen. Deze geïntensiveerde	Het is niet juist dat de TGG niet goedgekeurd zou zijn. Hiervoor verwijzen we naar de uitspraak van de Raad van State d.d. 11 februari 2026 ECLI:NL:RVS:2026:743 waaruit volgt dat voor de TGG in kwestie een productcertificaat is afgegeven en dat de TGG toegepast mocht worden. Verder is de TGG alleen gebruikt bij het noordelijke (en zuidelijke talud) van de Maximabrug en niet verder in de lus. Het (ver)graven van of in de TGG zal gebeuren conform de van toepassing zijnde regelgeving.	Dit onderdeel van de zienswijze leidt niet tot planaanpassing.

	vervuilingen zullen in toenemende mate een negatieve invloed hebben op de leefomgeving en mogelijk gezondheid van de indiener van de zienswijze, evenals die van de mensen in de nieuwe wijk.		
5.4	De gemeente claimt dat de monitoring die nu wordt uitgevoerd de risico's van uitloging van stoffen als het kankerverwekkende benzeen, tolueen maar ook een breed scala aan zware metalen, inperkt. Onze deskundige is het niet eens met de wijze waarop het monitoringsplan is ingericht en de manier waarop deze wordt uitgevoerd. Van een beperking van risico's is dan ook geen sprake. Overigens: wat is het plan bij een gemonitorde (toenemende) vervuiling met kankerverwekkende stoffen? Tot nu toe: Zorg dat paarden, vee en huisdieren niet drinken van het oppervlaktewater.	Sinds 2023 monitoren we grond- en oppervlaktewater rond de Maximabrug om zo informatie te verzamelen over de uitloging van TGG en de invloed daarvan op de omgeving. De Stichting Advisering Bestuursrechtspraak (STAB) heeft geconcludeerd dat ook uit de monitoringsresultaten blijkt dat er geen sprake is van onaanvaardbare risico's als gevolg van verhoogde concentraties in het grondwater en/of oppervlaktewater. In het monitoringsplan is een initiële duur van monitoring van vijf jaar genoemd. De STAB verwacht dat in die periode een duidelijk beeld zal ontstaan van mogelijke verspreiding vanuit de TGG, onder meer omdat we twee keer per jaar meten. Door de STAB is aangegeven dat we door peilbuizen in een raai (meerdere peilbuizen in een rij) te plaatsen trends van mogelijke verspreiding goed in beeld kunnen brengen. De peilbuizen 203 en 204 staan verder direct langs de toegepaste TGG en de overige peilbuizen in rij verderop. Hierdoor is het mogelijk om een eventuele verspreiding tijdig te detecteren.	Dit onderdeel van de zienswijze leidt niet tot planaanpassing.

5.5	Op basis van bovenstaande argumenten is indiener van mening dat door de uitloging van stoffen naar onder meer de intensieve watergang aan de noordkant van het perceel (blauwe cirkel in het plaatse van de zienswijze) ook omliggende percelen verontreinigd zijn of kunnen gaan worden. Wij denken dat bouwwerkzaamheden op deze wijze niet wenselijk zijn.	Zie reactie op punten 5.3 en 5.4	Dit onderdeel van de zienswijze leidt niet tot planaanpassing.
5.6	De projectontwikkelaar heeft direct grenzend aan ons perceel een ongedefinieerde bebouwing ingetekend (zie groene cirkel in de zienswijze). Wij willen minimaal op de hoogte gebracht worden wat voor functie voor een degelijke bebouwing is voorzien.	In reactie hierop verwijzen wij naar ons antwoord onder 5.2. In de komende periode zijn er nog verschillende bijeenkomsten waarvoor we u uitnodigen en waarbij we u raadplegen met betrekking tot de nadere uitwerking van deze plannen. In het ontwikkelgebied van de Gnephoek zijn verschillende functies mogelijk waarvan de concrete uitwerking op dit moment nog niet duidelijk is. Wij raadplegen u met betrekking tot de concrete invulling van deze functies.	Dit onderdeel van de zienswijze leidt niet tot planaanpassing.
6	**Zienswijze 6 (zaaknummer 3900205)**		
	Zienswijze	***Antwoord***	***Conclusie***
6.1	Indiener van de zienswijze geeft aan een tweede bezwaar in te dienen tegen het "Masterplan Gnephoek". Indiener geeft aan op 1 december 2025 al eerder bezwaar te hebben gemaakt tegen "Masterplan Gnephoek". Deze gegevens zijn bij u bekend onder zaaknummer: 3756895. In het bezwaar geeft indiener aan gehoord te willen	Wij bieden onze excuses aan dat de beantwoording van uw inspraakreactie van 1 december 2025 niet goed gegaan is. Uw bezwaar is later wel op de juiste wijze ingeboekt als inspraakreactie op het Masterplan voor de Gnephoek. Onze reactie op uw inspraakreactie is opgenomen in de beantwoordingsnota van de inspraakreacties op het	Dit onderdeel van de zienswijze leidt niet tot planaanpassing.

	worden, daar hebben zij tot op heden geen uitnodiging voor ontvangen. Verder geeft indiener aan helemaal geen reactie te hebben gehad op het eerste bezwaar.	Masterplan voor de Gnephoek. Uw inspraakreactie en onze reactie daarop is in de betreffende nota aangeduid als inspraakreactie 3 onder vermelding van het zaaknummer 3756895. Bij het indienen van een inspraakreactie op het Masterplan voor de Gnephoek stond geen formele mogelijkheid voor een hoorzitting open. Vandaar dat u ook niet bent gehoord. De inspraakreactie is inhoudelijk gezien niet over het hoofd gezien en wel meegewogen in de besluitvorming om het ontwerp omgevingsplan voor de Gnephoek ter inzage te leggen. Per e-mail van 9 juni 2026 is aan u alsnog de beantwoordingsnota van de inspraakreacties op het Masterplan voor de Gnephoek toegezonden, zodat u onze reactie op uw inspraakreactie heeft kunnen raadplegen. Daarbij hebben we in dezelfde e-mail de ontvangst van uw zienswijze bevestigd en aan u teruggekoppeld wanneer u reactie op uw zienswijze krijgt. We zullen ervoor zorgdragen dat u dit keer de beantwoordingsnota van de zienswijze gelijktijdig met de overige indieners van de zienswijze ontvangt.	

6.2	Indiener verwijst vervolgens naar de inhoud van de inspraakreactie van 1 december 2025.	In reactie hierop verwijzen we naar de beantwoording van de inspraakreactie zoals opgenomen in de beantwoordingsnota van de inspraakreacties op het Masterplan voor de Gnephoek. Deze beantwoordingsnota heeft u per mail van 9 juni 2026 ontvangen.	Dit onderdeel van de zienswijze leidt niet tot planaanpassing.
6.3	ten opzichte van de eerdere inspraakreactie van 1 december 2025 doet indiener in de zienswijze van 2 juni 2026 nog de volgende aanvullingen: - op 17 maart 2026 heeft indiener een gesprek gehad met de gemeente. Afgesproken werd dat indiener een gespreksverslag zou ontvangen. Pas na aandringen heeft indiener op 11 mei een verslag ontvangen van het gesprek.	Onze excuses voor het zo laat versturen van het verslag.	Dit onderdeel van de zienswijze leidt niet tot planaanpassing.
6.4	Indiener geeft aan dat in het gespreksverslag staat dat bij de toelichting van het voorkeursrecht staat opgenomen dat er geen verplichting is om de grond aan de gemeente te verkopen. Die verplichting is er dus niet, stelt indiener.	Het klopt dat in het gespreksverslag staat dat bij de toelichting van het voorkeursrecht staat opgenomen dat er geen verplichting is om de grond te verkopen. Het is wel een verplichting om de grond als eerste aan de gemeente aan te bieden zodra u besluit om de grond te verkopen. U kunt de grond niet aan een derde verkopen.	Dit onderdeel van de zienswijze leidt niet tot planaanpassing.

6.5	Indiener geeft aan dat in het gespreksverslag eveneens het volgende staat: "het gebied wordt integraal ontwikkeld waardoor op dit moment nog niet duidelijk is wat de functie van uw perceel wordt. Het perceel valt in ieder geval binnen het woningbouwgebied" Dit vindt indiener onzin omdat het gebied volgens indiener al ingetekend is met woonbestemming, dus het is al lang bekend wat de functie van het perceel wordt. Dit onderschrijft precies waar indiener bezwaar tegen maakt.	Het is feitelijk onjuist dat aan uw perceel uitsluitend een woonfunctie toegekend is. Uit het ontwerp wijzigingsbesluit valt op te maken dat er meerdere functies mogelijk zijn in het ontwikkelgebied waardoor niet met zekerheid valt te zeggen dat de functie van het perceel in de toekomstige situatie een woonfunctie betreft. Het perceel bevindt zich in het ontwikkelgebied waar verschillende functies mogelijk zijn. In het ontwikkelgebied is o.a. wonen, maatschappelijk, kantoor en dienstverlening mogelijk. Met welke functie we de percelen straks invullen staat nog niet exact vast. Wij werken aan een stedenbouwkundig raamwerkplan. Dit raamwerkplan werken we in latere fases nader uit in definitieve ontwerpen . Dan weten we welke functies op welke locatie komen. De concrete invulling staat op basis van het omgevingsplan dus nog niet vast.	Dit onderdeel van de zienswijze leidt niet tot planaanpassing.
6.6.	Indiener geeft aan dat zij in principe geen bezwaar hebben tegen een functiewijziging in het omgevingsplan, maar dat zij hier dan zelf willen kunnen bouwen en het liefst zo snel mogelijk in verband met het woningentekort.	De gronden in het plangebied ontwikkelen we als integraal plan, dus niet alleen woningen maar tevens bijbehorende functies zoals ontsluitingen, groen, water en voorzieningen. Het betreft dus geen ontwikkeling van individuele locaties met uitsluitend woningen. Hiervoor verwerven we ook de benodigde gronden binnen het plangebied. U kunt dus geen individuele woningen bouwen zoals u voorstelt. Na de vaststelling van het omgevingsplan werken we aan de verdere uitwerking en realisatie.	Dit onderdeel van de zienswijze leidt niet tot planaanpassing.

6.7	Indiener verwijst naar de brief van 28 april 2026 waarin een stuk staat over het overgangsrecht waarbij is aangegeven dat de grond nog als volkstuin in gebruik mag worden genomen zolang het omgevingsplan voor de Gnephoek nog niet in werking is getreden. Indiener verwijt de gemeente dat de gemeente net doet alsof dat een gunst is en dat de indiener niet verplicht is om de grond te verkopen.	Het is niet onze bedoeling geweest een verkeerde indruk te wekken. Wij betreuren dat onze informatie zo is overgekomen. Wij hebben willen aangeven dat we de functie van de grond niet per direct wijzigen, maar na het verlopen van het overgangsrecht. Gedurende die periode blijft het gebruik van de grond ongewijzigd.	Dit onderdeel van de zienswijze leidt niet tot planaanpassing.
	Zienswijze 7 (zaaknummer 3908601)		
	zienswijze	*Antwoord*	*Conclusie*
7,1	Indiener geeft aan dat het eigendom van betrokken percelen thans nog buiten de reikwijdte van het nieuwe omgevingsplan Gnephoek valt en onderdeel van het tijdelijke deel van het omgevingsplan blijven. Tegen die achtergrond stelt indiener zich op het standpunt dat het nieuwe juridische regime op deze percelen niet van toepassing is. Indiener ontvangt graag van de gemeente bevestiging dat deze interpretatie juist is.	Uw interpretatie is inderdaad juist.	Dit onderdeel van de zienswijze leidt niet tot planaanpassing
7.2	Voor zover de gemeente voornemens is deze percelen op termijn alsnog onder het nieuwe omgevingsplan te brengen, stelt indiener als zienswijze naar voren dat hierover tijdig en zorgvuldig duidelijkheid dient te worden verschaft. Daarbij acht indiener het noodzakelijk dat tevens inzicht wordt gegeven in de huidige en beoogde juridische regeling voor de	Op termijn dienen wij het deel dat binnen het tijdelijke deel van het omgevingsplan valt (uw percelen dus) ook mee te nemen in het gemeente brede omgevingsplan. Voor het omzetten van het tijdelijk deel van het omgevingsplan naar het gemeente brede omgevingsplan is het uitgangspunt dat deze omzetting beleidsneutraal gebeurt. Dat houdt in dat	Dit onderdeel van de zienswijze leidt niet tot planaanpassing

	perceelsdelen [redacted] en [redacted]. Voorts merkt indiener op dat betrokkenen in beginsel bereid zijn om in overleg te treden over eerdere opname van deze percelen in het omgevingsplan, mede gelet op het feit dat dit, bij uitblijven van een eerdere regeling, uiterlijk vóór 2032 alsnog gerealiseerd zal moeten worden.	we de bestaande rechten uit het tijdelijk deel van het omgevingsplan zoveel als mogelijk overnemen. Uw bestaande rechten blijven dus bestaan. Voor de door u genoemde percelen geldt dat er niets wijzigt vanwege het omgevingsplan voor de Gnephoek.	
7.3	In het verlengde van die bereidheid verzoekt indiener tevens om de ligplaatsvergunning te actualiseren en, voor zover mogelijk, op een heldere en bestendige wijze te verankeren in de relevante regelgeving en het omgevingsplan. Dit onderwerp is eerder afzonderlijk onder uw aandacht gebracht in een separate zienswijze van de buurman (zienswijze 2 in deze beantwoordingsnota). Indiener verzoekt dit punt mee te nemen in de verdere beoordeling en, waar passend, te betrekken bij het overleg over een eventuele eerdere opname van deze percelen in het omgevingsplan.	Bestaande vergunningen waarin uw rechten en plichten zijn opgenomen kunnen wij niet actualiseren. Uw rechten en plichten blijven behouden op basis van de afspraken in de vergunning. Het omgevingsplan van de Gnephoek is niet van toepassing op de bestaande woonarken. De woonarken liggen namelijk buiten het plangebied van de Gnephoek. Het omgevingsplan voor de Gnephoek heeft daarmee ook geen invloed op de bestaande ligplaatsenvergunning. Binnen de procedure voor het omgevingsplan van de Gnephoek bestaan er juridisch geen mogelijkheden om bestaande vergunningen te wijzigen. U kan wel zelf een nieuwe vergunning bij de gemeente aanvragen. U kan dan eerst via het Omgevingsloket van Alphen aan den Rijn (*Aanvraag, melding of informatie indienen - Aanvragen - Omgevingsloket*) een concept plan indienen, waarin u uw ideeën over de verbetering van uw woonsituatie nader uitwerkt en voorlegt. Op basis van die concept uitwerking kan de gemeente de wenselijkheid van dit idee beoordelen. Bij een	Dit onderdeel van de zienswijze leidt niet tot planaanpassing

		positieve reactie van de gemeente op uw plan, kunt u een nieuwe omgevingsvergunning aanvragen zodat de gemeente een nieuwe vergunning kan verlenen. Deze zienswijze komt overeen met zienswijzenummer 2.6. Wij verwijzen tevens naar de beantwoording van deze zienswijze.	
7.4	Indiener stelt verder als zienswijze naar voren dat eventuele toegestane bouwelementen, waaronder expliciet het toegestane element met een hoogte van maximaal 55 meter dat maximaal 10% van het oppervlak mag beslaan, uitsluitend aan de westelijke zijde van het betreffende gebied dient te worden gesitueerd. Een dergelijke situering acht indiener ruimtelijk en stedenbouwkundig meer aanvaardbaar, omdat daarmee een logischer overgang ontstaat van lagere bebouwing naar hogere bebouwing en de aantasting van uitzicht en bezonning voor onze percelen zoveel mogelijk wordt beperkt.	In het Masterplan voor de Gnephoek is opgenomen dat de bebouwingsdichtheden in het centrumgebied hoger liggen dan in de andere gebieden. Dat betekent dat in dit gebied hogere bouwhoogtes mogelijk en passend zijn. Er zit tenminste 250 meter tussen het nieuwe hoogte accent en uw perceel. Het centrumgebied met dit hoogte accent van 55 meter ligt op ten minste 250 meter. In het geval dat we het hoogte accent in het midden van het centrumgebied realiseren is de afstand t.o.v. uw percelen ruim 400 meter. Het is niet ongebruikelijk om op een afstand van minimaal 250 meter vanaf de bestaande bebouwing te voorzien in een woontoren van maximaal 55 meter hoogte. Het is niet reëel om aan te nemen dat dit significante effecten heeft op de bezonningsituatie en het uitzicht. De afstand van het hoogte accent tot uw eigendommen zijn namelijk minimaal 250 meter. Wij willen flexibiliteit behouden voor de exacte plek van het hoogte accent. In de volgende fase (na vaststelling van het omgevingsplan) stellen we een	Dit onderdeel van de zienswijze leidt niet tot planaanpassing

		stedenbouwkundig raamwerkplan op. Vervolgens werken we in de fase daarna aan de exacte invulling van het hoogte accent. . We betrekken de omgeving voor de nadere uitwerking van de stedenbouwkundig plannen via participatiebijeenkomsten. U ontvangt hiervoor dan ook weer een uitnodiging.	
7.5	Ten aanzien van de door indiener genoemde percelen stelt indiener dat in de planregels of omgevingsregeling ondubbelzinnig dient te worden vastgelegd dat uitsluitend autoluw verkeer wordt beoogd, met uitzondering van calamiteitenverkeer zoals ambulance en brandweer. Daarnaast stelt indiener dat expliciet dient te worden geborgd dat geen vrij toegankelijke verkeersontsluiting ontstaat in de richting van 's Molenaarspad anders dan voor noodgevallen of andere uitdrukkelijk gemotiveerde uitzonderingen, zoals een ontheffing voor de bewoners zelf.	Bij de nadere uitwerking van de plannen zal hier meer duidelijkheid over komen. In de gebieden die onderdeel zijn van het ontwikkelgebied kunnen wij op dit moment niet toezeggen dat we uitsluitend autoluw verkeer toestaan. In het ontwikkelgebied dienen de toekomstige functies namelijk altijd goed bereikbaar te zijn. 's Molenaarspad ligt voor een groot deel binnen het ontwikkelgebied.	Dit onderdeel van de zienswijze leidt niet tot planaanpassing
7.6	Indiener stelt dat planologisch dient te worden geborgd dat een stedenbouwkundige opbouw van lagere bebouwing aan de oostzijde naar hogere bebouwing aan de westzijde wordt gehanteerd.	De concrete invulling en situering van bebouwing werken we in een latere fase verder uit. Wij werken op dit moment aan een stedenbouwkundig raamwerkplan. In de daaropvolgende fase gaan we de omgeving weer raadplegen voor de concrete stedenbouwkundige uitwerking per deelgebied. Wij willen, zie ook 7.4, flexibiliteit behouden voor de exacte situering van het hoogte accent.	Dit onderdeel van de zienswijze leidt niet tot planaanpassing.

		Overigens is er door de opdeling in deelgebieden al een significant verschil in mogelijke bouwhoogtes tussen de aan de oostzijde gelegen Weteringbuurt met een gemengde hoogteopbouw en het westelijk gelegen Centrumeiland waar een sterker accent ligt op hogere bebouwing.	
	Zienswijze 8 (zaaknummer 3908269)		
	zienswijze	*Antwoord*	*Conclusie*
8.1	Indiener stelt met verbazing kennis te hebben genomen van de reactie van de gemeente op de 17 inspraakreacties gericht tegen het Masterplan voor de Gnephoek. Volgens de indiener geeft de gemeente op elk punt aan dat de inspraakreacties geen aanleiding hebben gegeven voor het wijzigen van het Masterplan. Dat is teleurstellend voor de indieners want de motivering van het omgevingsplan houdt daardoor ook onvoldoende rekening met de inspraakreacties van de indieners. Indiener is daardoor genoodzaakt standpunten te herhalen. Indiener vraagt zich af welke toegevoegde waarde het bieden van inspraak op deze manier heeft.	Het klopt dat de gemeente heeft besloten dat het grootste deel van de inspraakreacties niet geleid heeft tot wijziging van het Masterplan voor de Gnephoek. De inspraakreacties 8, 12 en 13 hebben wel geleid tot het voornemen om een wijziging op het Masterplan Gnephoek aan te brengen ten aanzien van de grote bypass. De ruimtereservering die we in het Masterplan hebben gedaan voor deze grote bypass zal door middel van een raadsbesluit komen te vervallen. Daarnaast zijn er veel inspraakreacties op het Masterplan die niet leiden tot een aanpassing van het masterplan maar die we wel in een later stadium nog kunnen meenemen bij de uitwerking van de stedenbouwkundige plannen. De toegevoegde waarde van het bieden van inspraakmogelijkheden is dat we op deze wijze omwonenden raadplegen en de informatie vanuit omwonenden betrekken bij de nadere planvorming.	Dit onderdeel van de zienswijze leidt niet tot planaanpassing.

		Het feit dat het grootste deel van ingediende inspraakreacties niet geleid heeft tot aanpassing van het Masterplan betekent niet dat het recht om inspraakreacties in te dienen in zijn algemeenheid geen meerwaarde heeft. Daarnaast geeft de mogelijkheid voor het indienen van een inspraakreactie door omwonenden ons niet de verplichting om die inspraakreactie over te nemen. Dat is namelijk afhankelijk van de inhoud van de betreffende inspraakreactie zelf en hoe dit aansluit op de planvorming, wetgeving en gemeentelijk beleid.	
8.2	Indiener ziet in figuur 3.3 op pagina 46 een fietspad ingetekend tussen bestaande woningen aan de Landlustweg. De ambtenaren waar indiener mee gesproken heeft zouden hebben aangegeven dat het fietspad globaal is aangegeven en inmiddels is komen te vervallen. Toch staat het fietspad nog aangegeven in de motivering van het ontwerp wijziging omgevingsplan voor de Gnephoek. Op de plankaart van het omgevingsplan is dit fietspad niet aangegeven dat betreft dus een tegenstrijdigheid in de stukken. Bovendien is in afdeling 6.5 van de regels van het omgevingsplan alleen een meldplicht opgenomen voor het inrichten van de openbare ruimte. Dat betekent dat het fietspad kan worden gerealiseerd zonder appellabel besluit. Indiener gaat uit van de	Figuur 3.3 geeft een indicatieve invulling van het ontwikkelgebied. Onderdeel hiervan is een fietsverbinding tussen het ontwikkelgebied en de Landlustweg zoals ook altijd naar de omgeving gecommuniceerd is. In het desbetreffende gesprek hebben ambtenaren niet aangegeven dat het fietspad is komen te vervallen, er is alleen aangegeven dat de exacte ligging nog nader bepaald moet worden. De exacte ligging vormt onderdeel van de nadere uitwerking maar is voorzien nabij de locatie zoals aangegeven in figuur 3.3., maar ligt dus niet vast. Abusievelijk is de functie Verkeer – verblijfsgebied voor het realiseren van de fietsverbinding niet opgenomen op de plankaart in het DSO. Dit voegen we nu alsnog toe zodat het in overeenstemming is met het masterplan. Bij de nadere uitwerking voor de	Dit onderdeel van de zienswijze leidt tot aanpassing van de digitale plankaart in het DSO. De functie voor het realiseren van de fietsverbinding nemen we mee op de plankaart.

	plankaart van het omgevingsplan en verzoekt de gemeente om in het juridische geldende deel (regels of verbeelding) duidelijk te maken waar het fietspad komt te liggen en de regels van in ieder geval afdeling 6.5 hierop aan te passen.	exacte locatie gaan we de wensen vanuit de omgeving nog concreter ophalen.	
8.3	Indiener geeft aan dat in de plannen een groene bufferzone van 25 meter breedte aangegeven is als afscheiding van de woonwijk en het bestaande cultuurhistorische lint aan de Landlustweg. In de een eerdere inspraakreactie hebben de bewoners van de Landlustweg een ruimere groene buffer van 40 meter bepleit. Nadien is in een keukentafelgesprek aangegeven dat de gemeente toch liever de 25 meter grens aanhoudt, maar dat achter de buffer van 25 meter een groene stook zou volgen met een zeer lage dichtheid van bebouwing met woningen in het groen. In de motivering staat 'informeel geschakelde gemeenschappen geïnspireerd op het agrarische verleden en het cultuurhistorische lint de Landlustweg. In de plankaart van het omgevingsplan staat echter direct na de 25 meter een gebied aangegeven van 30 woningen/ ha en een bouwhoogte van 12 meter. De bestaande woonwijken in de kernen Hazerswoude en Koudekerk hebben een dichtheid van 25 woningen/ ha en een bouwhoogte van veelal 8 meter. Indiener concludeert dat achter de 25 meter zone een hogere dichtheid en bouwhoogte	U stelt terecht dat er in het omgevingsplan voor de Gnephoek een groene bufferzone van 25 meter direct grenzend achter de woonfuncties aan de Landlustweg opgenomen is. Het klopt ook dat achter deze groene strook een ontwikkelzone met een dichtheid van 30 woningen/ ha is opgenomen in het omgevingsplan. Binnen dat deelgebied kan er echter wel invulling worden gegeven aan een zachte overgang tussen het cultuurhistorisch waardevolle lint, de 25 meter bufferzone en een nieuwe stadsrand. Om de zachte overgang van cultuurhistorisch lint naar ontwikkelgebied vorm te geven kan er met dichtheden worden gevarieerd. De dichtheid zal dus direct grenzend aan de 25 meter zone lager zijn dan in de rest van het gebied. Het is de bedoeling om dit in de volgende fase nader uit te werken, in participatie met de bewoners van de Landlustweg. Wij werken aan een stedenbouwkundig raamwerkplan. In een latere fase van het stedenbouwkundig plan gaan we de omgeving weer raadplegen over de concrete invulling van het stedenbouwkundig plan per deelgebied.	Dit onderdeel van de zienswijze leidt niet tot planaanpassing

	wordt toegestaan dan gangbaar is in de kernen van de gemeente Alphen aan den Rijn. Indiener verzoekt aan de gemeente om achter de 25 meter groene buffer te voorzien in een randzone van 25 meter met een dichtheid van 10 woningen/ ha en een bouwhoogte van 8 meter en pas daarachter een woonzone met een dichtheid van 30 woningen/ ha toe te passen en een bouwhoogte van 12 meter toe te staan.		
8.4	Indiener geeft aan dat op zijn perceel nu nog een agrarische functie geldt met mogelijkheid van 2 bedrijfswoningen. De bijbehorende 4 ha. Agrarische grond wordt gepacht door de zoon van indieners die zijn agrarisch bedrijf inmiddels elders heeft gevestigd. Hij pacht daarnaast nog 8 ha van de ontwikkelaar. De agrarische bebouwing wordt nog elk jaar 6- 9 maanden gebruikt door de pachter voor het huisvesten van 38 jonge koeien en 9 schapen. In de keukentafel gesprekken is aangegeven dat indiener openstaat voor het wijzigen naar wonen. Ter compensatie van de gebruiksaanpassing en ook het verdwijnen van het open landschap zou de indiener als compensatie wensen het aantal woningen op termijn uit te breiden van 2 woningen naar 4 woningen. Nu staat in het geheel geen woningaantal op de plankaart aangegeven. De naastgelegen cultuurhistorische schuur wil indiener ombouwen tot logiesverblijf en het	U geeft aan dat er nu formeel nog een agrarische functie op percelen van indiener geldt. Dit klopt. U stelt ook dat uw zoon zijn agrarisch bedrijf inmiddels elders gevestigd heeft, maar nog wel gronden pacht van de ontwikkelaar en voormalige agrarische bebouwing een deel van het jaar in gebruik heeft om vee te stallen. U mag formeel nog vee stallen op de locatie omdat deze rechten locatiegebonden zijn en niet persoonsgebonden. De pachtovereenkomst tussen de ontwikkelaar en uw zoon zal worden beëindigd op het moment dat de ontwikkeling van de Gnephoek gaat plaatsvinden. U spreekt zelf nadrukkelijk de wens uit om woningbouw te realiseren op het perceel en u wil ook dat we deze woningbouw meenemen in het wijzigingsbesluit voor de Gnephoek. Wij hebben meerdere keren aangegeven niet negatief tegenover uw woningbouwplannen te staan, maar we hebben meermaals aan u aangegeven dat dit plan een eigen ruimtelijk spoor dient te volgen. Bovendien hebben	Dit onderdeel van de zienswijze leidt tot planaanpassing in de motivering en de plankaart in het DSO. We nemen het perceel van indiener niet in het omgevingsplan op.

	gebruik van de grote loods achter op het erf wil men bestendigd zien ten behoeve van licht bedrijfsmatig gebruik (categorie 2). In het te wijzigen omgevingsplan. De gemeente heeft deze verzoeken echter niet overgenomen in het ontwerp wijzigingsbesluit van het omgevingsplan voor de Gnephoek. Het initiatief is door indieners uitgewerkt in een onderbouwing. Die onderbouwing is in de voorbereiding van het ontwerp omgevingsplan voor de Gnephoek ingediend. Er is echter niet inhoudelijk op de onderbouwing gereageerd. De ambtenaren van de gemeente hebben aangegeven niet onwelwillend tegen het plan te staan. De motivering van het omgevingsplan voldoet niet aan ETFAL omdat de wensen van indiener niet zijn verwerkt. Dit terwijl het omgevingsbesluit vereist dat wordt aangegeven op welke wijze, burgers, bedrijven en overige bestuursorganen zijn betrokken bij de voorbereiding en wat de resultaten daarvan zijn. Daarbij moet dus conform artikel 10.2 van het omgevingsbesluit worden aangegeven op welke wijze invulling gegeven is aan het participatiebeleid. Indiener heeft de indruk dat de gemeente zich heeft geconcentreerd op het ontwikkelgebied voor de Gnephoek en de strook aan de Landlustweg onvoldoende en niet tijdig heeft meegenomen in de planvorming. In het overleg met ambtenaren	we is aangegeven dat het plan voldoende uitgewerkt en concreet dient te zijn. Wij hebben een duidelijke termijn gesteld voor aanlevering van de stukken om meegenomen te kunnen worden in het omgevingsplan voor de Gnephoek. U heeft deze termijn niet gehaald, waardoor we het plan niet meer mee konden nemen in het ontwerp wijzigingsbesluit van het omgevingsplan voor de Gnephoek. Bovendien is gebleken dat uw plan niet voldoende concreet is uitgewerkt en daardoor kunnen wij dit niet beoordelen op een evenwichtige toedeling van functies aan locaties. Daar heeft u inmiddels een terugkoppeling van ons ontvangen. Wij staan niet onwelwillend tegenover de ontwikkelplannen van indiener, maar u zal deze plannen verder en concreter uit moeten werken en tevens dient u een opzichzelfstaand planologisch spoor doorlopen (via Bopa). Wij zijn het met u eens dat we nadrukkelijker kunnen motiveren waarom de wijziging van agrarisch naar wonen voor de strook aan de Landlustweg voldoet aan ETFAL. In de motivering van het omgevingsplan hebben we dit daarom aangevuld met een onderbouwing voor wat betreft de omzetting van agrarisch naar wonen voor de percelen aan de Landlustweg in het algemeen. Voor wat betreft uw perceel nemen wij naar aanleiding van uw zienswijze het perceel niet op in	

	vindt indiener dat de schuld naar indiener wordt geschoven doordat ambtenaren stellen dat de plannen niet tijdig zijn ingediend. Volgens indiener is dat de wereld op zijn kop omdat het aan de gemeente is om aan te tonen dat er sprake is van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties. Indiener verzoekt om alsnog de plannen van indiener in de wijziging van het omgevingsplan op te nemen.	het omgevingsplan. Immers geeft u aan in de huidige situatie nog koeien en schapen te houden voor een aantal maanden per jaar. Daarnaast is er nog sprake van een geldige agrarische vergunning op de locatie. Dit is gebleken naar aanleiding van uw ingediende zienswijze. Door de locatie niet op te nemen in het omgevingsplan kan de agrarische functie ter plaatse prevaleren en kan u gebruik blijven maken van de bestaande planologische rechten zoals u aangeeft dat te wensen. Voor de Gnephoek betekent dit dat wij rekening moeten houden met de aanwezigheid van dit bedrijf. In de planregels zijn regels opgenomen waarmee we de aan te houden afstand tot geurgevoelige objecten borgen.	
	Zienswijze 9 (zaaknummer 3908543)		
	Zienswijze	*Antwoord*	*Conclusie*
9.1	Indiener geeft aan zich inhoudelijk aan te sluiten bij de zienswijze van het Gnephoekberaad (zienswijze 19).	U heeft op 10 juni 2026 een pro forma zienswijze ingediend op het ontwerp omgevingsplan voor de Gnephoek en verzocht daarbij om nog minimaal 6 extra weken om inhoudelijke gronden kenbaar te maken. Het college van B&W heeft u nog 2 extra weken gegeven ten opzichte van de oorspronkelijke wettelijk bepaalde inzage termijn van zes weken. De aanvulling van de zienswijze is door ons ontvangen op 24 juni 2026. Hierin geeft u aan dat u zich inhoudelijk aansluit bij de zienswijze van het Gnephoekberaad zoals weergegeven in zienswijze 19. Voor de beantwoording van deze zienswijze	Dit onderdeel van de zienswijze leidt niet tot planaanpassing.

		verwijzen wij dus ook naar de beantwoording van deze zienswijze onder 19.	
	Zienswijze 10 (zaaknummer 3906053)		
	zienswijze	*Antwoord*	*Conclusie*
10.1	Indiener heeft een onderneming in en voor het beheer van onroerend goed. Tevens houdt deze onderneming zich bezig met het verkrijgen, bezitten, exploiteren, vervreemden of anderszins gebruiken van roerende, onroerende zaken en overige registergoederen. Zij houdt ter plaatse haar kantoor en tevens wordt een deel van het pand gebruikt als autogarage voor exclusieve auto's. Op het perceel wordt een andere functie toegedeeld dan de huidige functie als toegestaan op basis van het (tijdelijk deel van het) omgevingsplan en wordt voorzien in specifiek overgangsrecht. indiener kan zich niet verenigen met het ontwerpbesluit.	Wij zijn bekend met de beschrijving van het huidige gebruik op de locatie. Het klopt dat in het ontwerp omgevingsplan voor de Gnephoek een andere functie toebedeeld is aan de locatie ten opzichte van het tijdelijke deel van het omgevingsplan. Dat geldt voor het gehele plangebied om de ontwikkeling van Gnephoek te realiseren. Wij blijven graag met u in gesprek over verwerving van de gronden.	Dit onderdeel van de zienswijze leidt niet tot planaanpassing.
10.2	De thans geldende bestemming is "Bedrijven" (-BA-) met de functieaanduiding 'garagebedrijf'(-B(g)-), op grond van artikel 12 van het bestemmingsplan "Buitengebied West" (vastgesteld 22 november 1990). De Beheersverordening Buitengebied Alphen West (vastgesteld 15 maart 2018) heeft dit regime van kracht verklaard; het maakt thans deel uit van het omgevingsplan van de gemeente Alphen aan den Rijn.	Uw weergave van het huidig geldende planologische regime klopt.	Dit onderdeel van de zienswijze leidt niet tot planaanpassing.

10.3	Het ontwerpbesluit wijzigt het omgevingsplan ten behoeve van de gebiedsontwikkeling Gnephoek. De voor indiener relevante overgangsbepalingen zijn: • Artikel 11.5: bepaalt dat paragraaf 11.2.1 van toepassing is, gezien de ligging van het perceel van Indiener en omliggende percelen binnen het werkingsgebied. • Artikel 11.7 (vijf jaar): bepaalt dat het bestaande gebruik op onder meer perceel Zaagmolenweg 2 en de omliggende bufferzone van circa 27 meter mag worden voortgezet tot uiterlijk vijf jaar na inwerkingtreding. • Artikel 11.9 (start werkzaamheden): bepaalt dat het bestaande gebruik op de overige omliggende gronden buiten onder meer Zaagmolenweg 2 mag worden voortgezet tot het moment dat de transformatiewerkzaamheden als bedoeld in afdeling 6.5 worden verricht. Het werkingsgebied 'eerbiedigend overgangsrecht – 5 jaar – Zaagmolenweg 2-8' op grond van artikel 11.7 valt, wat betreft de 27-meterzone rondom perceel Zaagmolenweg [redacted], samen met het werkingsgebied 'eerbiedigend overgangsrecht – ontwikkelgebied Gnephoek' als bedoeld in artikel 11.9.	Uw analyse klopt. De overgangsbepalingen die zijn genoemd in 11.7 en 11.9 van het ontwerpbesluit vallen gedeeltelijk samen en zijn niet in overeenstemming. Dit corrigeren wij in de regels door bij artikel 11.10 een lid toe te voegen: Het eerste lid is niet van toepassing op een activiteit waarop het overgangsrecht in artikel 11.6 tot en met 11.9 van toepassing is.	Dit onderdeel van de zienswijze leidt tot aanpassing van de regels van het omgevingsplan voor de Gnephoek.

10.4	Gelet op de noodzaak van een evenwichtige toedeling van functies van locaties en het evenredigheidsbeginsel, dient een omgevingsplan niet op voorhand onuitvoerbaar te zijn. Dit betekent dat niet aantoonbaar omstandigheden aanwezig mogen zijn die er op voorhand aan in de weg staan dat de in het omgevingsplan toegedeelde functie aan een locatie kan worden gerealiseerd.	Onderstaand reageren wij op deze argumenten en leggen we uit waarom het plan wel uitvoerbaar is.	Dit onderdeel van de zienswijze leidt niet tot planaanpassing.
10.5	Verder geldt dat bij het 'wegbestemmen' van legaal bestaand gebruik sprake moet zijn van reëel overgangsrecht voor het bestaand gebruik, een reële mogelijkheid het bedrijf elders voort te zetten, en verzekerde financiële uitvoerbaarheid van de overgangsregeling. Een enkele verwijzing naar de mogelijkheid van nadeelcompensatie als vangnet volstaat niet: het bevoegd gezag is gehouden zelfstandig aannemelijk te maken dat beëindiging en verplaatsing feitelijk haalbaar zijn. Een dergelijke zelfstandige toets voor de beëindigingscomponent ontbreekt in het ontwerpbesluit volledig.	In het ontwerp van het omgevingsplan voor de Gnephoek is een overgangstermijn van 5 jaar opgenomen voor uw bedrijf. Gedurende deze 5 jaar mag u het bestaande gebruik voortzetten. Hiermee voorkomen we een directe beëindiging en geven we invulling aan zorgvuldigheid. Wij willen met u in gesprek blijven om de gronden te verwerven. . In de businesscase en kostenverhaalnota is rekening gehouden met de verwerving. Wij begrijpen dat de ontwikkeling van de Gnephoek impact heeft op uw bedrijfsvoering. Tegelijkertijd is het wettelijk zo dat u zelf primair verantwoordelijk bent voor het vinden van een nieuwe locatie. Hoewel wij hierin geen formele rol hebben, kunnen we binnen de kaders die voor iedereen gelden, met u meedenken over mogelijke alternatieven. Dit is geen garantie, maar we willen wel samen met u kijken welke opties er zijn. De locatie is benodigd voor het realiseren van de gebiedsontwikkeling Gnephoek bestaande uit woningen, voorzieningen, natuur, groen en de	Dit onderdeel van de zienswijze leidt niet tot planaanpassing.

		noodzakelijke infrastructuur. In de fase van het Contourenplan en het Masterplan is daarvoor een zorgvuldige afweging gemaakt. Wij beschouwen dit als voldoende toets.	
10.6	Het wegbestemmen van de bedrijfsfunctie op Zaagmolenweg [redacted] en het opleggen van een gedwongen beëindigingstermijn is in strijd met het rechtszekerheidsbeginsel, het zorgvuldigheidsbeginsel (art. 3:2 Awb) en de verplichting tot een evenwichtige toedeling van functies aan locaties (art. 4.2 lid 1 Ow), zolang een feitelijk en planologisch geschikte vervangende locatie voor de bedrijfsactiviteiten niet is vastgesteld of contractueel geborgd. Bovendien is op voorhand aannemelijk dat beëindiging en verplaatsing binnen vijf jaar niet kan worden gerealiseerd. Op dit moment is er nog geen reële vervangende locatie. Vervangende locaties zijn structureel schaars vanwege de huidige staat van het bedrijfspand en de wijze waarop dit is ingericht kort voor het bekend worden van de eerste plannen voor de ontwikkeling van de Gnephoekpolder.	In het ontwerp van het omgevingsplan voor de Gnephoek is een overgangstermijn van 5 jaar opgenomen voor uw bedrijf. Gedurende deze 5 jaar mag u het bestaande gebruik voortzetten. Hiermee voorkomen we een directe beëindiging en geven we invulling aan zorgvuldigheid. Wij willen met u in gesprek blijven om de gronden te verwerven. Wij zijn niet verplicht om een alternatieve locatie te faciliteren. Primair ligt de verantwoordelijkheid voor het vinden van een vervangende locatie bij u. Hoewel wij hierin geen formele rol hebben, kunnen we binnen de kaders die voor iedereen gelden, met u meedenken over mogelijke alternatieven. Dit is geen garantie, maar we willen wel samen met u kijken welke opties er zijn.	Dit onderdeel van de zienswijze leidt niet tot planaanpassing.
10.7	Voor zover hervestiging mogelijk is naar een feitelijk en planologisch geschikte vervangende locatie, is de geboden overgangsrechtelijke termijn van vijf jaar structureel ontoereikend. Dit	Zie beantwoording bij 10.5 en 10.6	Dit onderdeel van de zienswijze leidt niet tot planaanpassing.

	geldt in het bijzonder vanwege de staat van de inrichting van het huidige bedrijfspand. Daarbij zijn forse investeringen gepleegd in het pand. De daarmee gepaard gaande werkzaamheden namen substantieel tijd in beslag. Een vergelijkbaar pand realiseren binnen de geboden overgangsperiode is te kort. De ontoereikendheid van de termijn is daarmee een omstandigheid op grond waarvan op voorhand aannemelijk is dat realisering van de beëindiging binnen vijf jaar niet kan plaatsvinden.		
10.8	De overgangsrechtelijke structuur is, voor zover zij de verhouding tussen artikel 11.7 en artikel 11.9 regelt, innerlijk tegenstrijdig en daardoor in strijd met het rechtszekerheidsbeginsel en het motiveringsbeginsel (art. 3:2 en 3:46 Awb). De werkingsgebieden van beide bepalingen overlappen gedeeltelijk. In de planstukken ontbreekt een coördinatieregel die in geval vanoverlap aanwijst welke bepaling voorrang heeft. Daarmee ontstaat onduidelijkheid en is de planregeling juridisch onuitvoerbaar.	Zie beantwoording bij 10.3	Dit onderdeel van de zienswijze leidt tot aanpassing van de regels van het omgevingsplan voor de Gnephoek.
10.9	In het slechtste geval is de kortste termijn bepalend, waarbij het overgangsrecht binnen de 27- meterzone eindigt bij de start van de werkzaamheden die voorzien is in 2028. Dit heeft tot gevolg dat zich binnen de geboden overgangstermijn van vijf jaar al mogelijk gevoelige functies vanuit het perspectief van indiener kunnen worden gerealiseerd en	Uw analyse klopt. De overgangsbepalingen die zijn genoemd in 11.7 en 11.9 van het ontwerpbesluit vallen gedeeltelijk samen en zijn niet in overeenstemming. Dit corrigeren wij in de regels door bij artikel 11.10 een lid toe te voegen: Het eerste lid is niet van toepassing op een activiteit waarop het overgangsrecht in artikel 11.6 tot en met 11.9 van toepassing is. Overigens zijn de	Dit onderdeel van de zienswijze leidt tot aanpassing van de regels van het omgevingsplan voor de Gnephoek. Wij corrigeren de regels door bij artikel 11.10 een lid toe te voegen: Het eerste

	uitgeoefend voordat indiener haar activiteiten ter plaatse heeft moeten beëindigen op grond van het overgangsrecht, dan wel feitelijk heeft beëindigd. Ook dit laatste is ongewenst en in strijd met de instructieregels op grond van het Besluit kwaliteit leefomgeving.	werkzaamheden die wij voorzien in 2028 vooral het ophogen en bouwrijp maken. Deze eerste werkzaamheden zijn niet voorzien in het deel van de Gnephoek waar uw bedrijf is gevestigd. We starten met de werkzaamheden aan de westzijde van de Gnephoek. Er zijn dus geen ook gevoelige functies voorzien op de termijn die u schetst.	lid is niet van toepassing op een activiteit waarop het overgangsrecht in artikel 11.6 tot en met 11.9 van toepassing is.
10.10	Daar komt bij dat de feitelijke overgangsperiode, los van de vraag wat de verhouding is tussen de artikelen 11.7 en 11.9, al om meerdere redenen korter is dan vijf jaar. Zo voorziet de uitvoeringsplanning in een start van het bouwrijp maken in 2028, dus ruim vóór het einde van de vijfjaarstermijn (omstreeks 2031). Zodra de in artikel 11.9 genoemde werkzaamheden aanvangen op gronden buiten de bufferzone van circa 27 meter (die géén 5-jaarsbescherming genieten), kunnen de aanrijroutes en de omgeving van Zaagmolenweg ■ feitelijk worden aangetast.	We starten met bouwrijp maken in het westelijk deel van de Gnephoek. En we maken niet het gehele plangebied in één keer bouwrijp. Het duurt nog een aantal jaren voordat we bouwrijp maken in de buurt van uw perceel. Werkzaamheden mogen er ook niet voor zorgen dat naastgelegen percelen niet meer toegankelijk zijn. Dit hoeven wij niet planologisch te borgen. Bij de bouwvergunning moet de ontwikkelaar een bouwinrichtingsplan aanleveren waarin zij aantonen dat de bereikbaarheid van omliggende percelen gewaarborgd blijft. Op de verhouding tussen de artikelen 11.6 en 11.10 zijn we hierboven al ingegaan.	Dit onderdeel van de zienswijze leidt niet tot planaanpassing.
10.11	Gedurende de gehele overgangsperiode geldt alleen eerbiedigend overgangsrecht voor het verrichten van milieubelastende activiteiten, gebruik van gronden en bouwwerken dat was toegestaan en onmiddellijk voor inwerkingtreding	Wij richten ons op een minnelijke verwerving . Wij hebben een overgangstermijn opgenomen zodat dat u het aanwezige gebruik in die periode kunt voortzetten. Wij gaan graag spoedig nader met u in gesprek over de verwerving om tot een zo spoedig	Dit onderdeel van de zienswijze leidt niet tot planaanpassing.

	aanwezig was. Daarmee is het niet toegestaan om de activiteit of het gebruik te wijzigen. Dit verhindert ook investeringen die noodzakelijk zijn voor een juridisch noodzakelijke en onbelemmerde bedrijfsvoering. Dit vormt een disproportionele inbreuk op de bedrijfsvoering die niet is gemotiveerd.	mogelijke minnelijke overeenstemming te komen en duidelijkheid voor uw bedrijfsvoering.	
10.12	De bufferzone bedraagt circa 27 meter en wijkt daarmee af van de onder Wro gebruikelijk te hanteren VNG-richtafstand van 100m voor een milieucategorie 3.2-inrichting, zonder enige motivering, terwijl evenmin is onderzocht of een afstand van 27m – of zelfs een grotere afstand gelet op de activiteiten van indiener voldoende is. Mede in combinatie met de onduidelijkheid over de werking van het overgangsrecht, kunnen er bouwactiviteiten worden vergund en uitgeoefend en daarna de toegedeelde functies, terwijl het bedrijf nog in werking is.	De bufferzone bedraagt 27 meter vanaf de perceelsgrens en ruim 30 meter vanaf de grens waar de bedrijfsactiviteit feitelijk plaatsvindt. Een contour van 30 meter komt overeen met de in het bestaande bestemmingsplan vastgelegde mogelijkheid van garagebedrijf. Van een milieucategorie 3.2 inrichting is feitelijk geen sprake. Het overgangsrecht gaat uit van de feitelijke bedrijfsvoering ter plaatse. Alleen het gebruik dat feitelijk aanwezig en toegestaan was is van belang om te kunnen voort te zetten. Overigens kunnen en zullen we pas woningen bouwen als geen sprake meer is van een bufferzone. Daarvoor hebben we het overgangsrecht opgenomen in het omgevingsplan.	Dit onderdeel van de zienswijze leidt niet tot planaanpassing.
10.13	De toelichting bevat geen enkele motivering voor de keuze van 27 meter als grens van de bufferzone. Onder het voormalige bestemmingsplanregime werd voor een inrichting van milieucategorie 3.2 als Zaagmolenweg [redacted] op grond van de VNG-brochure Bedrijven en Milieuzonering een richtafstand van 100 meter	Zie het antwoord op 10.12.	Dit onderdeel van de zienswijze leidt niet tot planaanpassing.

	gehanteerd. Het ontwerpbesluit wijkt dus af van deze referentie, zonder dat de toelichting dit verschil erkent of motiveert. Dit is in strijd met het motiveringsbeginsel (art. 3:46 Awb).		
10.14	De keuze voor een bufferzone van 27 meter veronderstelt verder dat de planwetgever de invloedssfeer van indiener heeft willen beschermen. Die bescherming is echter onvolledig nu het ontwerpbesluit geen beoordelingsregels bevat. Wanneer gedurende de overgangsperiode nieuwe functies worden vergund binnen de richtafstand zonder toetsing aan de inrichting, kan indiener feitelijk worden gedwongen eerder te stoppen dan de 5-jaarstermijn vereist.	De bufferzone is bedoeld om bij plannen voor gevoelige functies tot het bedrijf als afstand aan te houden. Dit is geborgd in artikel 3.26 van de regels in het omgevingsplan. Dit artikel bevat beoordelingsregels voor de bouw van gevoelige gebouwen.	Dit onderdeel van de zienswijze leidt niet tot planaanpassing.
10.15	De financiële uitvoerbaarheid is niet deugdelijk aangetoond. De werkelijke verwervingskosten voor het perceel Zaagmolenweg [redacted] zijn niet opgenomen in de grondexploitatie en businesscase. Het is op voorhand aannemelijk dat de beoogde beëindiging financieel niet kan worden gerealiseerd zonder verlieslatende grondexploitatie dan wel een ontoereikende schadeloosstelling.	De financiële uitvoerbaarheid van het plan is goed onderzocht en kent een positief resultaat. Hiervoor is ook een risicoanalyse uitgevoerd en is tevens rekening gehouden met een post onvoorzien voor het afdekken van risico's. Een buffer is opgenomen. Op verzoek van de gemeenteraad is een second opinion uitgevoerd op de financiële businesscase van het Masterplan. De conclusie van deze second opinion is dat de businesscase geloofwaardig en robuust is, maar enkele aandachtspunten kent, die we dekken door de risicoreservering in de vorm van een in de opgenomen post onvoorzien. Derhalve is de financiële uitvoerbaarheid aangetoond.	Dit onderdeel van de zienswijze leidt niet tot planaanpassing.

10.16	Ter toelichting het volgende. Bijlage 10 (Motivering kostenverhaalregels) vermeldt uitdrukkelijk: 'De verwervingskosten en grondopbrengsten zijn hierin niet opgenomen, gelet op het doel van deze notitie.' In de kostenoverzichten staat voor de post "Verwerving" dan ook: € 0. Dit is ontoereikend.	Bijlage 10 betreft de 'SSK-ramingen aquaduct en fietsbrug Gnephoek'. Het betreft een technische kostenberekening voor de realisatie van de fietsbrug en het aquaduct. Het klopt dat daarin de verwervingskosten niet zijn opgenomen. De verwervingskosten zijn opgenomen in de financiële businesscase en in de kostenverhaalsnota en zijn daarmee dus onderdeel van de totale kostenraming/businesscase.	Dit onderdeel van de zienswijze leidt niet tot planaanpassing.
10.17	Bij onteigening dient nog rekening te wordengehouden met: (i) volledige schadeloosstelling op onteigeningsbasis; (ii) verplaatsings- en herinvesteringskosten nieuwe locatie; (iii) stagnatieschade; (iv) kosten nieuwe vergunningprocedure. De financiële analyse (Metafoor) laat slechts een marginaal positief saldo van ca. € 1,1 mln zien. Deze buffer is aantoonbaar ontoereikend voor de volledige schadeloosstelling van het bedrijf van indiener en de andere bedrijven die moeten worden onteigend en/of verplaatst.	De financiële onderbouwing die ten grondslag ligt aan het kostenverhaal hanteert de werkelijke waarde als waardebegrip. We voeren minnelijk overleg met de eigenaar, waarbij wel rekening wordt gehouden met verplaatsingskosten en overige kosten. In dit stadium is onteigening niet aan de orde zodat we in het kostenverhaal gerekend hebben met de verkeerswaarde(de waarde die de gronden in de markt hebben); dus zonder bijkomende schade. Als het onvermijdelijk blijkt in een later stadium dat we een onteigeningprocedure moeten volgen, rekenen we in een herziening van de kostenverhaalsregels met de bijkomende schade. Als later blijkt dat we bijkomende schade moeten betalen neemt de gemeente dit voor haar rekening.	Dit onderdeel van de zienswijze leidt niet tot planaanpassing.
10.18	Gelet op het voorgaande is de financiële uitvoerbaarheid niet aangetoond en kan het plan niet worden vastgesteld. In dit verband merkt	De financiële uitvoerbaarheid is zoals hierboven (10.15) gemotiveerd voldoende aangetoond.	Dit onderdeel van de zienswijze leidt niet tot planaanpassing.

	indiener ook op dat bij gedwongen beëindiging van haar bedrijfsactiviteiten zoals nu voorzien in het ontwerpbesluit sprake is van strijd met het recht op eigendom als verankerd in onder meer artikel 1 Eerste Protocol van het EVRM en artikel 17 van het Handvest van de Europese Unie.		
10.19	De uitvoering van het omgevingsplan leidt tot ingrijpende wijzigingen in de verkeersstructuur rondom de Zaagmolenweg, waardoor de legale bedrijfsvoering van Indiener gedurende de overgangsperiode feitelijk vóór het verstrijken van de 5-jaarstermijn wordt ingeperkt of onmogelijk gemaakt. Het plan bevat geen borging van de ontsluiting gedurende de overgangsperiode.	De verkeerstructuur van de Zaagmolenweg zal de eerste 5 jaar waarschijnlijk gelijk blijven. We starten namelijk met bouwrijp maken en de bouwwerkzaamheden in het westelijk deel van de Gnephoek. En we maken niet het gehele plangebied in één keer bouwrijp. Het duurt nog een aantal jaren voordat er werkzaamheden plaatsvinden in de buurt van uw perceel. Dit hoeven we ook niet planologisch te borgen. Bij werkzaamheden aan de verkeersstructuur borgen we altijd dat het bedrijf op acceptabele manier bereikbaar blijft. We moeten bij de bouwaanvraag een bouwinrichtingsplan aanleveren waarbij de bereikbaarheid van nabijgelegen percelen vast onderdeel is.	Dit onderdeel van de zienswijze leidt niet tot planaanpassing.
10.20	Uit het Akoestisch onderzoek (Bijlage 8) blijkt dat de verkeersintensiteit op de weg "Gnephoek" in de plansituatie daalt van 4.655 mvt/etmaal naar 680 mvt/etmaal (een daling van ~85%): de weg Gnephoek verliest haar functie als ontsluitingsweg vrijwel volledig. Uit het MER (p. 279- 280) blijkt dat de ontsluitingsroutes voor de	Zie antwoord bij 10.19	Dit onderdeel van de zienswijze leidt niet tot planaanpassing.

	aanlegfase op dit moment nog niet bekend zijn. De bevestigde overlap in werkingsgebieden van eerbiedigend overgangsrecht versterkt dit risico: zodra transformatiewerkzaamheden als bedoeld in afdeling 6.5 aanvangen op aangrenzende percelen (beoogde start in 2028), kunnen aanrijroutes worden belemmerd door bouwverkeer en grondwerkzaamheden. Dit terwijl Indiener formeel nog tot medio 2031 het recht heeft haar activiteiten voort te zetten.		
10.21	Indiener verzoekt dan ook te borgen in het omgevingsplan dat de wegontsluiting van Zaagmolenweg [redacted] gedurende de volledige overgangsperiode ongestoord beschikbaar blijft.	Zie antwoord bij 10.19	Dit onderdeel van de zienswijze leidt niet tot planaanpassing
10.22	Indiener behoudt zich het recht voor om haar zienswijze nog nader aan te vullen. Dit geldt in het bijzonder ten aanzien van alle aspecten die haar bedrijfsactiviteiten raken: direct, gedurende de overgangsperiode of omtrent de beëindiging ter plaatse en verplaatsing naar een andere locatie. Daarbij behoudt zij het recht voor om opmerkingen te plaatsen bij de houdbaarheid van de regels in het licht van internationaalrechtelijke, Unierechtelijke, nationaalrechtelijke en provinciale regels. Dit geldt bijvoorbeeld ten aanzien van het MER, maar ook de notificatieplicht.	Naast de wettelijke termijn van zes weken heeft u op verzoek nog 2 weken extra gekregen om de inhoudelijke gronden van de zienswijze kenbaar te maken. Daarmee hebben we meer gedaan dan wettelijk verplicht is. Zienswijzen die worden ingediend na de wettelijke bepaalde inzagetermijn en de 2 extra weken die gegeven zijn, zullen wij niet ontvankelijk verklaren.	Dit onderdeel van de zienswijze leidt niet tot planaanpassing

10.23	Op grond van het vorenstaande verzoekt Indiener de raad het definitieve besluit niet ongewijzigd ten opzichte van het ontwerpbesluit vast te stellen.	Wij bieden het omgevingsplan voor de Gnephoek niet ongewijzigd voor besluitvorming aan de gemeenteraad aan, ten opzichte van het ontwerpbesluit. Hierboven is al ingegaan op de wijzigingen die we doorvoeren naar aanleiding van uw zienswijze.	Dit onderdeel van de zienswijze leidt niet tot planaanpassing.
11	**Zienswijze 11 (zaaknummer 3906593)**		
	zienswijze	***Antwoord***	***Conclusie***
11.1	Indiener exploiteert een varkenshouderij. Het is de bedoeling van de gemeente om de varkenshouderij uit gebruik te nemen zodat er woningen ontwikkeld kunnen worden. De geurhinder van de varkenshouderij dient daarvoor beëindigd te worden. Indiener is daarover in gesprek met de gemeente en tevens ook over de mogelijkheden voor nadeelcompensatie. Indiener wil benadrukken dat deze gesprekken als positief worden ervaren en indiener wil dan ook benadrukken dat deze zienswijze wordt ingediend voor het geval er niet tot een oplossing met de gemeente gekomen wordt. In de optiek van indiener is immers geen sprake van een zorgvuldig ontwerp wijzigingsbesluit van het omgevingsplan voor de Gnephoek.	Wij vinden het fijn om te vernemen dat u de gesprekken als prettig ervaart. U geeft aan enkel deze zienswijze te hebben ingediend voor het geval we niet tot een overeenkomst komen over de verwerving. Wij zetten ons samen met u in om hier overeenstemming over te bereiken.	Dit onderdeel van de zienswijze leidt niet tot planaanpassing
11.2	In het wijzigingsbesluit zijn artikelen opgenomen die worden toegevoegd aan het omgevingsplan van de gemeente Alphen aan den Rijn. Ook zijn	Wij snappen dat u zich niet kan verenigen met de wijziging van het omgevingsplan zolang er nog geen	Dit onderdeel van de zienswijze leidt niet tot planaanpassing.

	er overgangsbepalingen opgenomen. Voor indiener is artikel 11.6 van belang. In dat artikel is opgenomen dat het verrichten van een milieubelastende activiteit en het gebruiken van de gronden en bouwwerken mag worden voortgezet tot 3 jaar na de inwerkingtreding van die bepaling indien dat op grond van het tijdelijk deel van het omgevingsplan toegestaan en aanwezig was. Uit de motivering bij de wijziging van het omgevingsplan blijkt dat het gebied grotendeels de geurcontour betreft van het bedrijf van indiener. De geurcontour is berekend met V-stacks door Sweco. Met het wijzigingen van het omgevingsplan wordt beoogd om de varkenshouderij uit gebruik te nemen zodat daar geen geuroverlast vanuit kan gaan. Indiener kan zich hier niet mee verenigingen zolang er geen passende oplossing gevonden is voor het verplaatsen van het bedrijf of een ander alternatief waarmee cliënten niet benadeeld worden.	passende oplossing is voor het verplaatsen van uw bedrijf. Wij begrijpen dat de ontwikkeling van uw locatie grote impact heeft op uw bedrijfsvoering en dat dit voor u een complexe opgave is. Tegelijkertijd is het wettelijk zo dat de eigenaar primair verantwoordelijk is voor het vinden van een nieuwe locatie. Hoewel wij hierin geen formele rol hebben, kunnen we binnen de kaders die voor iedereen gelden, met u meedenken over mogelijke alternatieven. Dit is geen garantie, maar we willen wel samen met u kijken welke opties er zijn.	
11.3	Indiener heeft geen motivering aangetroffen waaruit blijkt dat een overgangstermijn van 3 jaar passend is en op basis waarvan die termijn voldoende zou zijn om tot een passend alternatief te komen. Dit motiveringsgebrek dient hersteld te worden voordat het omgevingsplan kan worden vastgesteld.	U stelt dat wij in de motivering beter moeten beargumenteren waarom er overgangsbepalingen zijn opgenomen en waarom deze voor een bepaalde termijn zijn vastgelegd. In dit geval is voor uw bedrijf de overgangsbepaling opgenomen voor 3 jaar. De aangegeven overgangstermijnen zijn gebaseerd op de voortgang van de gesprekken met de eigenaren.	Dit onderdeel van de zienswijze leidt tot een aanpassing in de motivering en de regels. De overgangstermijn passen we aan van 3 naar 5 jaar en we nemen een

	Daarmee samenhangend ontbreekt een belangenafweging voor het beperken van de gebruiksmogelijkheden ter plaatse van het bedrijf van cliënten. Op grond van het rechtszekerheidsbeginsel is dit verplicht. Het is volkomen onduidelijk waarom het belang van indiener, zijnde het exploiteren van een varkenshouderij dient te wijken voor de woningbouw van circa 5600 woningen met bijbehorende voorzieningen. Niet is gemotiveerd waarom het belang van woningbouw zwaarder weegt, dan het belang van indiener. Er is daarmee sprake van een strijdigheid met het rechtszekerheidsbeginsel. Het omgevingsplan kan daarom niet vastgesteld worden zegt indiener.	We zijn het met u eens dat we de genoemde overgangstermijnen hadden kunnen toelichten. Dit gaan we daarom toevoegen . Bovendien wijzigen we de overgangstermijn van 3 naar 5 jaar. Het is algemeen bekend dat er landelijk en dus ook in de gemeente Alphen aan den Rijn een groot woningtekort heerst. Met het omgevingsplan voor de Gnephoek kunnen we een bijdrage leveren aan het terugdringen van dit tekort. Dit staat ook beschreven in de motivering van het ontwerp wijzigingsplan voor de Gnephoek. Het algemeen maatschappelijk belang van een project dat het mogelijk maakt om 5.600 nieuwe woningen te realiseren weegt zwaarder dan het individuele belang van een varkenshouderij. De toelichting op deze weging van belangen vullen we aan in de ETFAL-motivering van het wijzigingsplan voor de Gnephoek (ETFAL = Evenwichtige Toedeling Functies Aan Locaties). Eveneens nemen we in deze motivering een toelichting op over de totstandkoming van de overgangstermijnen en waarom we kiezen voor een bepaalde duur van deze termijnen. Tot slot passen we ook de regels aan om de overgangstermijn voor uw bedrijf te verlengen van 3 naar 5 jaar.	toelichting op over de totstandkoming van de overgangstermijnen.
11.4	Nieuwe regels van het omgevingsplan dienen evenredig te zijn. Artikel 11.6 bevat een verbod tot het uitvoeren van milieubelastende activiteiten en het gebruiken van gronden en bouwwerken.	Artikel 11.6 bevat een overgangsbepaling om voor de duur van 3 jaar milieubelastende activiteiten te kunnen voortzetten in strijd met de functies uit het omgevingsplan voor de Gnephoek. Deze termijn is	Deze zienswijze leidt tot aanpassing van de overgangsbepaling in de motivering en de regels.

	Indiener stelt dat deze verplichtende regels niet evenredig zijn. In de nota van toelichting bij het omgevingsbesluit is opgenomen dat het stellen van een overgangstermijn en het verstrekken van nadeelcompensatie mogelijkheden zijn die bijdragen aan de evenredigheid van verplichtende regels in het omgevingsplan. De overgangstermijn van 3 jaar is te kort voor het bedrijf van indiener. Binnen die termijn is het onmogelijk om: alle bedrijfsactiviteiten te stoppen, een alternatieve locatie te vinden, vergunning verleend te krijgen en een nieuwe bedrijfsvoering op te starten. Daarnaast wordt momenteel (nog) geen nadeelcompensatie geboden aan cliënten. Indiener stelt dat er sprake is van een enorme inperking van het eigendomsrecht. Indiener merkt op dat er gesprekken lopen over het vinden van een passende oplossing c.q. het verkrijgen van nadeelcompensatie. Indiener staat open voor het vinden van deze passende oplossing maar zolang er geen overeenstemming is stelt indiener dan artikel 11.6 in strijd is met het evenredigheidsbeginsel	opgenomen zodat we gedurende deze periode een overeenstemming over de verwerving kunnen krijgen. Zoals in antwoord 11.3 reeds aangegeven: We verlengen de overgangstermijn tot maximaal 5 jaar. Wij zijn al met u in gesprek over het aankopen van uw bedrijf. Op basis van de gesprekken die we met elkaar voeren gaan we ervanuit dat er binnen 5 jaar een passende oplossing gevonden is. De verantwoordelijkheid voor het vinden van een passende alternatieve locatie ligt primair bij u. Hoewel wij hierin geen formele rol hebben, kunnen we binnen de kaders die voor iedereen gelden, met u meedenken over mogelijke alternatieven. Dit is geen garantie, maar we willen wel samen met u kijken welke opties er zijn.	
11.5	De overgangsbepaling in artikel 11.6 is onzorgvuldig vastgesteld. Een motivering en belangenafweging ontbreekt voor de onderbouwing waarom de varkenshouderij uit	De genoemde overgangsbepaling in artikel 11.6 is gebaseerd op de inschatting op basis van de gesprekken met u, dat deze termijn voldoende is om samen met u tot overeenstemming te komen. Wij	Dit onderdeel van de zienswijze leidt tot een wijziging in de motivering en regels van het

	gebruik dient te worden genomen. Waarom een overgangstermijn van slechts 3 jaar is opgenomen wordt ook niet onderbouwd. Zonder zicht op nadeelcompensatie stelt indiener dat artikel 11.6 uit het omgevingsplan in strijd is met het evenredigheidsbeginsel. Er lopen wel gesprekken over een eventuele nadeelcompensatie en dit wordt gewaardeerd. Zolang er geen passende oplossing voor nadeelcompensatie is gevonden kan het omgevingsplan volgens indiener niet worden vastgesteld.	hebben vertrouwen in een goede voortzetting van onze gesprekken over de minnelijke verwerving zoals door u aangehaald. Zoals aangegeven zijn we bereid om de overgangstermijn uit te breiden naar 5 jaar in plaats van 3 jaar. Verder zijn wij van oordeel dat het maatschappelijke belang van een woningbouwplan van circa 5.600 woningen, gelet op het landelijke woningtekort, zwaarder weegt dan het individuele belang. . Wij hebben vertrouwen in het bereiken van een overeenstemming met u. Overigens is het wel mogelijk om een plan vast te stellen zonder dat er volledige overeenstemming is met de huidige grondeigenaren.	omgevingsplan voor de Gnephoek.
11.6	Indiener merkt op dat in de MER en in het bijzonder het MER deelrapport externe veiligheid staat aangegeven dat de propaantank niet meer in gebruik is na beëindiging van de varkenshouderij en het ontwikkelgebied daarom niet in het brand en explosieaandachtsgebied ligt. Dit is onjuist want de propaantank wordt namelijk gebruikt voor het verwarmen van de woning. Het beëindigen van de werkzaamheden houdt dus geen verband met het bewonen van de woning en daarmee met de propaantank die de woning verwarmd. De indiener heeft geen	Na vertrek van de varkenshouderij uit het gebied kunnen we woningbouw bij deze locatie realiseren. Het is logisch dat we dan de betreffende woning in het nieuwe energienetwerk betrekken en dan is er geen noodzaak meer voor het blijven handhaven van de propaantank. Het is dus de bedoeling dat u op termijn de propaantank verwijderd zodat u de woning op een andere manier kan verwarmen. Dit gaat gebeuren op het moment dat de varkenshouderij verdwijnt en we alle woningen aansluiten op een nieuw warmtenet. Uw woning nemen we dan mee bij de aansluiting op het warmtenet.	Dit onderdeel van de zienswijze leidt tot aanpassing van de regels en plankaart in het DSO.

	plannen om de propaantank te verwijderen. De propaantank blijft dus in gebruik. Het staat niet voldoende vast dat de gronden van de varkenshouderij zich niet binnen het brand en explosieaandachtsgebied begeven. Het college is namelijk niet op de hoogte dat de propaantank wordt gebruikt voor het verwarmen van de woning welke behouden blijft. Indiener stelt dat het college beter dient te motiveren waarom het ontwikkel gebied niet in brand en explosie aandachtsgebied ligt en dat er wellicht ook onderzoek nodig is naar de in gebruik zijnde propaantank die dus gebruikt wordt voor het verwarmen van de woning en niet voor de bedrijfsvoering.	We verlengen de overgangstermijn voor de bedrijfsvoering naar 5 jaar. Daarnaast nemen we ook voor de propaantank specifiek overgangsrecht op van 5 jaar zodat de propaantank aanwezig kan blijven op het moment dat de bedrijfsvoering al beëindigd is, maar de woningen nog niet gerealiseerd zijn. Zodra de woningen gerealiseerd zijn kan u de propaantank verwijderen en kunnen we de woning aansluiten op het energiesysteem van de nieuwe woningen in de Gnephoek.	
11.7	Indiener stelt de resultaten van de uitgevoerde stikstofberekeningen ter discussie. Het gaat hierbij om de volgende punten: a. Het is merkwaardig dat voor vier berekeningen (2028, 2033, 2037 en 2040) 3 verschillende verkeersnetwerken zijn meegenomen, waardoor locaties van wegen verschillen. Het gevolg is dat er sprake is van verschillende emissies die niet met elkaar te vergelijken zijn.	Onderstaand geven wij reactie op uw punten: a. Voor elk berekend jaar is het verkeer afgebakend op basis van een toe-/afname van meer dan 5% met een ondergrens van 100 mvt/etmaal. Dit is conform de rekenmethodiek. Omdat er sprake is van een verschillend aantal woningen in de verschillende rekenjaren, is de verkeerstoe- en afname per jaar ook verschillend, wat leidt tot verschillende netwerkgroottes. Zo zijn er in de begin jaren veel minder woningen wat leidt tot veel minder verkeer. Hierdoor zijn er ook minder wegen met een toe- of afname van 5% of meer dan in bijvoorbeeld 2040.	Dit onderdeel van de zienswijze leidt niet tot planaanpassing.

	b. Daarnaast valt op dat de verkeersbewegingen uit de referentiesituatie en de verkeersbewegingen van het project gezamenlijk als beoogde situatie opgenomen zijn in de berekening met intern salderen. De emissiebron verkeersnetwerk heeft veel verschillende locaties waardoor niet duidelijk is of deze berekeningen juist zijn. De uitkomst van de berekening is onzeker. c. De beleidsregel stikstofreductieprojecten van Gedeputeerde Staten van Zuid-Holland is toegepast. Deze regel houdt in dat een natuurvergunning verleend kan worden indien een project leidt tot een aanzienlijke reductie van 35% stikstofemissie. In artikel 1d van de beleidsregel staat dat de reductie wordt berekend ten opzichte van de N- emissie van de referentie situatie. Indiener is van oordeel dat daarmee de totale N emissie wordt bedoeld. In hoofdstuk 6 van het stikstofonderzoek wordt de reductie enkel toegepast op de N- emissie afkomstig van	b. Dit is geen correcte conclusie. Referentie en Gnephoek tezamen (plan situatie) zijn vergeleken met de situatie van alleen de referentie situatie, dus de situatie met verkeersontwikkelingen zonder dat we de Gnephoek realiseren. Dat is uitgerekend in aerius zonder interne saldering (stallen en agrarische grond worden dan niet meer gebruikt en er is dus minder stikstof depositie) én met interne saldering. De passende beoordeling is opgesteld zonder uit te gaan van intern salderen. Voor de emissie is wel gerekend met uitgebruiknemen van de agrarische percelen en de aankoop van 1 bedrijf. In werkelijkheid kopen we meer bedrijven uit. c. De wijze van berekening is op de juiste manier toegepast. De provincie heeft, als vergunningverlener, hierover ook geen opmerking gemaakt. In de berekening zijn alle emissies (emissies van de bouw en de emissietoename ten gevolge van het verkeer Gnephoek) afgezet tegen de emissies van de bemesting en stal-emissies. Vervolgens is bepaald of er dan sprake is van 35% reductie. Dit is conform de Beleidsregel stikstofreductieprojecten Zuid-Holland (Beleidsregel stikstofreductieprojecten).	

	het NH3 van de landbouwgrond en veehouderijen. De reductie afkomstig van NOx uit het verkeersnetwerk wordt niet meegenomen. Indiener vraagt zich af of dit een juiste toepassing van de beleidsregel is. d. Indiener heeft de Aeriusberekening met behulp van intern salderen van de verschillende jaren ingevoerd in Aerius en daarbij een reductie van 35% toegepast. Het resultaat is bij alle 4 de jaren een toename van de depositie. De reductie van de emissie betekent niet automatisch een afname van de depositie, Dit is niet meegenomen in de berekeningen. Samengevat stelt indiener dat bovenstaande onduidelijkheden verduidelijkt dienen te worden voordat het omgevingsplan wordt vastgesteld.	d. In de beleidsregels salderen van de provincie Zuid Holland staat niets over een afromingspercentage voor intern salderen https://lokaleregelgeving.overheid.nl/CVDR715177/. In de Beleidsregel stikstofreductieprojecten Zuid-Holland, wordt alleen ingegaan op stikstofemissiereductie en niet op stikstofdepositiereductie. In de AERIUS depositieberekeningen hoeven we dan ook geen rekening te houden met een reductiepercentage.	
	Zienswijze 12 (zaaknummer 3905952)		
	zienswijze	***Antwoord***	***Conclusie***
12.1	Indiener heeft met belangstelling kennisgenomen van 'het ontwerp van het ontwerp wijzigingsbesluit omgevingsplan voor de Gnephoek en de bijbehorende 'Nota van Beantwoording op het Inspraakplan Gnephoek. Indiener dankt de gemeente Alphen aan den Rijn voor het beantwoorden van de inspraakreactie en	Wij danken u voor het indienen van de zienswijze en uiteraard is er de intentie om de bestaande samenwerking en dialoog met ons voort te zetten.	Dit onderdeel van de zienswijze leidt niet tot planaanpassing.

	dat de intentie er is om de bestaande samenwerking en dialoog voort te blijven zetten.		
12.2	Indiener geeft aan dat de directe link in de door de gemeente Alphen aan den Rijn gestuurde mail (regels op de kaart) en de officiële publicatie werkt. Het bevreemdt indiener dat het wijzigingsbesluit niet naar voren zou komen als er bij 'specifiek document' gezocht wordt op de zoekterm 'Gnephoek'.	Wij verzoeken u om het nog eens te proberen. Het is bekend dat het DSO en de officiële bekendmakingen soms nog niet naar behoren functioneren. Dat zijn de beperkingen van het huidige stelsel en dit ligt buiten onze invloedssfeer. Het is ons wel gelukt (30 juni 2026) om via www.offcielebekendmakingen.nl het wijzigingsbesluit van het omgevingsplan voor de Gnephoek te vinden door enkel 'Gnephoek' als zoekterm te gebruiken. Tegelijkertijd stond er op 30 juni 2026 de volgende melding op de website: 'Mogelijk ervaart u problemen met het zoeken naar publicaties. We werken eraan om dit zo snel mogelijk op te lossen. Excuses voor het ongemak'. Wij benadrukken dus dat de stukken te vinden zijn, maar dat de landelijke voorziening niet altijd even goed meewerkt. Daar hebben wij geen invloed op. Wij raden u aan om het nog eens te proberen.	Dit onderdeel van de zienswijze leidt niet tot planaanpassing.
12.3	Het rapport van Sweco geeft een duidelijk beeld wat er op de wegen om Alphen aan den Rijn heen gebeurt als gevolg van de woningbouwontwikkeling Gnephoek. Eerder is aangegeven dat het effect op de N207 – volgens het verkeersmodel – redelijk beperkt is. Wel wordt er door u ingezet op een infrastructurele aanpassing van twee kruisingen op de N207, waarvan er één in onze gemeente ligt. Het zou gaan om het toevoegen van extra opstelstroken	De gemeente Alphen aan den Rijn verwelkomt verdere samenwerking omtrent een goede doorstroming op de N207. Samen met Hoogheemraadschap Rijnland, gemeente Kaag en Braassem en andere overheden blijft de gemeente Alphen aan den Rijn zich inzetten voor een goede bereikbaarheid. Voor toekomstige verkeerssituaties baseren we ons op de uitkomsten van de regionaal gebruikte verkeersmodellen. Via reguliere monitoring beoordelen we de daadwerkelijke	Dit onderdeel van de zienswijze leidt niet tot planaanpassing

	bij de verkeerslichten op deze kruisingen. Dit lijkt indiener een goed uitgangspunt, maar betekent in onze ogen niet dat er op de rest van de N207 geen aanpassingen nodig zijn. In de nabije toekomst. Maar sec vanuit Gnephoek-oogpunt, met deze studie van Sweco als onderlegger, snappen wij deze keuze. Desalniettemin willen we benadrukken dat er - ondanks de studie en modelgegevens - wel zorgen leven binnen de gemeente Kaag en Braassem en specifiek bij de kernen Rijnsaterwoude en Leimuiden. Deze kernen hebben in de huidige situatie al te maken met sluipverkeer op het moment dat de N207 niet doorstroomt en dit sluipverkeer zal alleen maar toenemen op het moment dat de N207 nog meer verkeer te verwerken krijgt, wat ontegenzeggelijk zal gebeuren als gevolg van deze woningbouwontwikkeling. Onze oproep is om met Kaag en Braassem in contact te blijven hierover, o.a. in het project Noordelijke Ontsluiting Rijn en Veenstreek (RIA - project 2), en samen de verkeersdruk op de provinciale wegen goed te blijven monitoren zodra (een deel van) de woningen in Gnephoek daadwerkelijk gerealiseerd zijn. We begrijpen dat er ingezet wordt op de stimulering van duurzame mobiliteit door middel van het STOMP-principe, maar we zijn wel benieuwd naar 'plan B' als dit in de praktijk	verkeersintensiteiten. Indien noodzakelijk gaan de gemeenten en Provincie Zuid-Holland met elkaar in overleg, mocht een 'plan B' noodzakelijk zijn. Gemeente Alphen aan den Rijn en de provincie Zuid-Holland hebben periodiek monitoringsoverleg in het kader van de uitwerkingsovereenkomst.	

	anders uit blijkt te pakken en het autogebruik toch meer is dan gedacht.		
12.4	Indiener is blij met de beoogde aanpassingen op de twee kruisingen van de N207. De gemaakte afspraken tussen u en de provincie zijn vastgelegd in de Uitwerkingsovereenkomst Mobiliteit Gnephoek. Indiener vraagt of in deze overeenkomst geborgd is dat de aanpassingen aan de kruisingen doorgevoerd zijn voordat de (eerste) nieuwbouwwoningen in de Gnephoek zijn opgeleverd? Als suggestie wil indiener meegeven om hiervoor (ook) een voorwaardelijke verplichting op te nemen in de regels van het omgevingsplan, zodat dit ook publiekrechtelijk geborgd is.	De overeenkomst met provincie Zuidholland geeft voldoende waarborg dat we deze maatregelen uitvoeren, en we behouden flexibiliteit mocht een andere maatregel in de toekomst wenselijker zijn. Een voorwaardelijke verplichting nemen we daarom niet op in het omgevingsplan. In de uitwerkingsovereenkomst is wel al een koppeling gelegd met het tempo van de fasering van de Gnephoek.	Dit onderdeel van de zienswijze leidt niet tot planaanpassing
	Zienswijze 13 (zaaknummer 3906975)		
	zienswijze	***Antwoord***	***Conclusie***
13.1	Gronden van ons worden betrokken in het ontwikkelgebied voor de Gnephoek. Het gaat om het noordelijke gedeelte. Op deze gronden rust op grond van de huidige beheersverordening de functie ‘gebied met landschappelijke waarden en agrarische doeleinden’. De gronden zijn in 2016 door de gemeente Alphen aan den Rijn aan indiener verkocht. Daarmee was de gemeente ermee bekend dat deze gronden zouden worden aangewend voor de exploitatie van onze bedrijfsvoering.	Het plan voor de woningbouwontwikkeling betreft 5600 woningen incl. voorzieningen en benodigde infrastructuur. Voor het plan is voldoende oppervlakte grond nodig. Het is gebleken dat voor deze ontwikkeling een (gedeelte van) ook uw perceel benodigd is. Over de verwerving van deze gronden willen we graag met u in gesprek.	Dit onderdeel van de zienswijze leidt niet tot planaanpassing.

	Aan het gedeelte van het perceel dat betrokken is in het nieuwe deel van het omgevingsplan worden o.a. de functie wonen, maatschappelijk en kantoor toebedeeld, maar de functie agrarisch niet. Volgens vaste jurisprudentie van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State moet legaal bestaand gebruik in beginsel als zodanig in een bestemmingsplan worden bestemd. Indien nieuwe planologische inzichten daartoe aanleiding geven en het belang bij de beoogde nieuwe bestemming zwaarder weegt dan de gevestigde rechten en belangen, kan uit het oogpunt van een goede ruimtelijke ordening daarvan worden afgezien. Deze jurisprudentie blijft naar de mening van indiener relevant onder de Omgevingswet. In het plan is onvoldoende gemotiveerd waarom het bestaand legaal gebruik moet wijken. Niet valt in te zien waarom het noordelijke gedeelte van perceel niet de huidige functie kan behouden. Dit klemt te meer nu ervoor is gekozen onze overige gronden buiten het ontwerpbesluit te laten. Door uitsluitend het noordelijk gelegen perceel van een andere functie te voorzien, wordt onze bedrijfsvoering geschaad. Het weiland is immers een onmisbaar onderdeel van onze bedrijfsvoering.		

13.2	De overige percelen worden buiten het plangebied van de wijziging van het omgevingsplan voor de Gnephoek gelaten. Deze percelen worden omsloten door gronden die wel onder het nieuwe deel van het omgevingsplan zijn gebracht en liggen als het ware als een enclave binnen het werkingsgebied van het nieuwe deel van het omgevingsplan. Bij het bepalen van de grenzen van een bestemmingsplan geldt de volgende lijn in de jurisprudentie. Uit rechtspraak van de Afdeling volgt dat de raad beleidsruimte toekomt bij het bepalen van de begrenzingen van een bestemmingsplan, maar dat die ruimte niet zo ver strekt dat de raad een begrenzing kan vaststellen die in strijd is met (voorheen) een goede ruimtelijke ordening (zie bijvoorbeeld de uitspraak van de Afdeling van 5 februari 2020, ECLI:NL:RVS:2020:376, r.o. 6.3). Indiener meent dat hetzelfde geldt onder de Omgevingswet voor de begrenzing van het werkingsgebied van een wijziging van het omgevingsplan. Bij de vaststelling van het wijzigingsbesluit zouden daarmee geen plangrenzen mogen worden gehanteerd voor het nieuwe deel van het omgevingsplan die in strijd zijn met een evenwichtige toedeling van functies aan locaties. Dat betekent volgens indiener dat het aan de raad is om inzichtelijk te maken waarom voor dit	De ontwikkeling van de Gnephoek verenigt zich op zichzelf naar onze mening met uw bedrijfsactiviteiten. We gaan graag verder met u het gesprek aan over hoe we uw bedrijfsvoering en uw plannen voor de toekomst het beste kunnen inpassen in de ontwikkeling met een zo goed mogelijke aansluiting op elkaar. Wij zijn van mening dat de grens in overeenstemming is met een een evenwichtige toedeling van functies aan locaties	Dit onderdeel van de zienswijze leidt niet tot planaanpassing.

	werkingsgebied van het nieuwe deel van het omgevingsplan is gekozen en waarom dit in lijn is met een evenwichtige toedeling van functies aan locaties, zeker wanneer één perceel buiten het ontwerpbesluit wordt gehouden terwijl alle omliggende gronden daar wel onder vallen. Deze expliciete afbakening vraagt om een concrete ruimtelijke motivering en die ontbreekt hier. Indiener wijst er in dit verband op dat haar percelen naar ligging en ruimtelijke uitstraling onderdeel uitmaken van hetzelfde gebied als de omliggende gronden. Ons bedrijf wordt niet ruimtelijk afgescheiden van het werkingsgebied van het nieuwe deel van het omgevingsplan door bijvoorbeeld een weg of water. Zonder nadere motivering valt daarom niet in te zien waarom deze percelen buiten het ontwerpbesluit zijn gehouden. Indiener verwijst in dat kader naar de uitspraak van de Afdeling van 26 februari 2014 (ECLI:NL:RVS:2014:666, r.o. 2.3) waarin de Afdeling oordeelde dat de door de raad gegeven motivering voor de rondom het perceel van appellante vastgestelde plangrens, waardoor dat perceel buiten het plangebied is gehouden, geen ruimtelijke onderbouwing bevat. De raad had niet gemotiveerd uiteengezet waarom het in het plangebied opnemen van het perceel van appellante vanuit het oogpunt van een goede		

	ruimtelijke ordening onaanvaardbaar was. Gelet daarop berustte het bestreden besluit niet op een deugdelijke motivering. Indiener betoogt daarom dat de percelen waarop zij haar bedrijf exploiteert ten onrechte buiten het werkingsgebied van het nieuwe deel van het omgevingsplan zijn gelaten. Gelet op de ruimtelijke samenhang met de aangrenzende gronden had de raad deze percelen in het werkingsgebied van het nieuwe deel van het omgevingsplan moeten betrekken, althans concreet moeten motiveren waarom dat niet is gebeurd. Nu de percelen niet in het ontwerpbesluit zijn meegenomen en hier geen dragende motivering voor is, is het ontwerpbesluit onvoldoende gemotiveerd en in strijd met een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.		
13.3	Indiener maakt zich zorgen over voortbestaan van de bedrijfsvoering. Direct naast en overigens ook op gronden van indiener zijn woningen beoogd blijkens de toegekende functie wonen. Indiener vraagt zich af of er voldoende rekening is gehouden met de bereikbaarheid en ontsluiten van het bedrijf. Daarnaast worden er gevoelige bestemmingen gerealiseerd direct aangrenzend aan onze bedrijfsvoering. Indiener verwacht klachten te ontvangen over geur-, geluid- en stofoverlast als	Met betrekking tot de bereikbaarheid van uw bedrijf geldt dat de openbare weg Gnephoek en de aansluiting op de Maximabrug intact blijft. Ook bij de uitvoering van werkzaamheden borgen we altijd dat het bedrijf op acceptabele manier bereikbaar blijft. Bij de bouwaanvraag moet een bouwer een bouwinrichtingsplan aanleveren, waarbij de bereikbaarheid van nabijgelegen percelen vast onderdeel is.	Dit onderdeel van de zienswijze leidt niet tot planaanpassing.

	er woningen worden gerealiseerd zo nabij ons bedrijf. Indiener wijst er in dit kader op dat er ook mestopslag op haar terrein aanwezig is. Weliswaar wordt op pagina 81 en 82 van de motivering bij het ontwerpbesluit aandacht besteed aan de geurcontouren maar indiener meent dat dit onvoldoende is en wijst daarbij op het volgende. In de motivering zijn in figuur 4.4 in de groene cirkel de percelen te zien waarop ons bedrijf is gevestigd en is met een rode stippellijn de geurcontour van 50 meter weergegeven. Indiener wijst erop dat een richtafstand geldt tussen enerzijds de grens van de bestemming die bedrijven of andere milieubelastende functies toelaat en anderzijds de uiterste situering van de gevel van een woning die volgens het bestemmingsplan c.q. een omgevingsplan of via vergunningvrij bouwen mogelijk is. In de geurcontour zoals opgenomen in de motivering bij het ontwerpbesluit lijkt het noordelijke percelen OHNOO-A-1668 niet te zijn meegenomen, terwijl dit ook onderdeel uitmaakt van de bedrijfsvoering van indiener. Daarnaast staat er in de motivering bij het ontwerpbesluit op pagina 81 over ons bedrijf: *"Er zal niet gebouwd worden binnen de richtafstand van 50 meter van het bedrijf".*	Het klopt dat we afstand moeten houden in verband met geur bij de toekomstige bouw van woningen. In de vergunning aanvraag voor de woningen houden we daarmee t.z.t. rekening. Dit is geborgd in art. 3.26. Dit artikel bevat beoordelingsregels voor nieuw te bouwen geurgevoelige gebouwen. Wij moeten dan voldoen aan de geurregels in hoofdstuk 5. In die regels staat dat bij het houden van paarden en pony's voor het berijden binnen de 'bebouwingscontour geur' een afstand geldt van 50 meter. Voor uw perceel, dat buiten het plangebied valt, geldt echter nog de Verordening geurhinder en veehouderij 2015 uit het tijdelijk deel. Ook daarin is een afstand tot een geurgevoelig object opgenomen van 50 meter. Zowel in het wijzigingsbesluit voor de Gnephoek als in het tijdelijk deel geldt dus dezelfde afstand voor geur met betrekking tot uw perceel.	

	Cliënt ziet niet terug dat deze toezegging ook planologisch geborgd is. Immers is het bouwvlak ingetekend tot aan de perceelsgrens van de percelen waarop ons bedrijf wordt geëxploiteerd, zodat het ontwerpbesluit feitelijk bebouwing binnen de richtafstand mogelijk maakt. De motivering en de planregels lijken elkaar op dit punt tegen te spreken. Er is niet inzichtelijk gemaakt hoe de continuïteit van de huidige bedrijfsvoering wordt geborgd, terwijl evenmin uit het ontwerpbesluit blijkt dat een verplaatsing of wijziging van de bedrijfsvoering is beoogd. De positie van indiener is in het ontwerpbesluit niet voldoende kenbaar meegewogen.		
13.4	Uit het omgevingsplan blijkt dat direct grenzend aan de woonpercelen van indiener en direct grenzend aan het perceel van de manage een bouwhoogte van 19 meter is voorzien. Daardoor geldt deze bouwhoogte ook op een gedeelte van de percelen van ons bedrijf. Namelijk het deel van het perceel dat is meegenomen in het ontwikkelgebied voor de Gnephoek. Voor het woonperceel van indiener zelf geldt een bouwhoogte van 6 meter en daar direct naast mag volgens het ontwikkelgebied tot 19 meter worden gebouwd. Een omgevingsplan moet voor het gehele grondgebied van de gemeente een evenwichtige	Wij werken aan een stedenbouwkundig raamwerkplan waarbij we concreter invulling geven aan de wijze waarop we de functies inpassen. Daarbij houden we rekening met een passende invulling gelet op de bestaande bebouwing. Dit moet dus nog vorm krijgen. In latere fases van de uitwerking van het stedenbouwkundig raamwerkplan naar stedenbouwkundig plan per deelgebied, raadplegen we de omwonenden opnieuw. U krijgt dan een uitnodiging om met ons hierover mee te denken. Een bouwhoogte van 19 meter direct grenzend aan uw plannen staat dus niet vast omdat we dit nog nader vormgegeven in het stedenbouwkundig plan. Daarmee kunnen we ook niet op voorhand stellen dat	Dit onderdeel van de zienswijze leidt niet tot planaanpassing.

	toedeling van functies aan locaties bevatten, blijkens artikel 4.2, eerste lid, van de Omgevingswet. Aan dit vereiste is in het ontwerpbesluit onvoldoende invulling gegeven. Met de toegestane bouwhoogte van 19 meter direct naast de woning van indiener is niet inzichtelijk gemaakt dat ter plaatse nog een aanvaardbaar woon- en leefklimaat kan worden gewaarborgd. Indiener wijst er in dit verband op dat een dergelijke bebouwing tot aanzienlijke gevolgen leidt voor de lichtinval en de schaduwwerking over het woonperceel van indiener. Dit zijn factoren die van directe invloed zijn op de kwaliteit van het woon- en leefklimaat.	er aanzienlijke gevolgen t.a.v. lichtinval en schaduwwerking optreden. Omdat uw percelen zuidelijker gelegen zijn dan het ontwikkelgebied, zal de bezonning niet significant nadeliger zijn en is het niet waarschijnlijk dat er bij een bouwhoogte van 19 meter negatieve gevolgen voor lichtinval of schaduwwerking zullen optreden.	
13.5	Indiener stelt vast dat hun percelen blijkens het ontwerpbesluit geen onderdeel uitmaken van het omgevingsplan- nieuwe deel, maar wel van het in dit besluit genoemde omgevingsplan- tijdelijk deel. Op grond van artikel 22.1 van de planregels zijn op gronden binnen het omgevingsplan-tijdelijk deel de regels in afdeling 22.2, met uitzondering van paragraaf 22.2.7.3, en afdeling 22.3 niet van toepassing voor zover die regels in strijd zijn met regels in het tijdelijk deel van dit omgevingsplan, bedoeld in artikel 22.1, onder a, van de Omgevingswet (zijnde onder meer de voorheen geldende bestemmingsplannen).	Het tijdelijk deel van het omgevingsplan bestaat uit onder andere uit alle oude plannen binnen de gemeente en een pakket rijksregels (de Bruidsschat). De regels van de Bruidsschat staan in hoofdstuk 22 van het omgevingsplan. Artikel 22.1 is een voorrangsbepaling die bepaalt dat afgezien van een aantal uitgezonderde regels de regels uit de oude plannen voorgaan op de regels uit de Bruidsschat. Deze voorrangsbepaling geldt al vanaf het moment dat de Omgevingswet is ingegaan, dus vanaf 1 januari 2024. Omdat uw perceel buiten het wijzigingsbesluit is gelaten en daarmee onder het	Dit onderdeel van de zienswijze leidt niet tot planaanpassing

	Uit deze bepaling leidt indiener af dat voor hun percelen met dit ontwerpbesluit nieuwe regels zijn gesteld, nu de zogenoemde bruidsschat zoals verwoord in hoofdstuk 22 van het Omgevingsplan gemeente Alphen aan den Rijn met het ontwerpbesluit deels wordt gewijzigd. In het ontwerpbesluit en de toelichting daarop is echter niet inzichtelijk gemaakt wat de consequentie van deze nieuwe regels is voor de bedrijfsvoering van indiener. Zoals hiervoor reeds uiteen is gezet vreest indiener dat als gevolg van het ontwerpbesluit de bedrijfsvoering in gevaar komt.	tijdelijk deel valt, zijn er voor u juist geen nieuwe regels gesteld en is de situatie onveranderd.	
13.6	Indiener verzoekt de raad gelet op het voorgaande om bij het definitieve besluit tot het wijzigen van het omgevingsplan Alphen aan den Rijn – wijziging 2026-A voor de Gnephoek op kenbare en adequate wijze rekening te houden met de bedrijfsvoering van indiener en het behoud van een goed woon- en leefklimaat.	Wij verwijzen hiervoor naar bovenstaande reactie m.b.t. de aan te houden geurcontour.	Dit onderdeel van de zienswijze leidt niet tot planaanpassing
	Zienswijze 14 (zaaknummer 3905750)		
	zienswijze	***Antwoord***	***Conclusie***
14.1	De provincie spreekt waardering uit over de goede samenwerking met de gemeente Alphen aan den Rijn en andere partijen. Het aanbieden door uw College van B&W van het ontwerp wijzigingsbesluit voor de woningbouwontwikkeling in de Gnephoek is daarvan een mooi resultaat. Dank daarvoor.	Dank voor deze positieve reactie. Ook wij zien het ontwerp wijzigingsbesluit als resultante van de constructieve samenwerking met de provincie en vele andere partijen.	Dit onderdeel van de zienswijze leidt niet tot planaanpassing.

14.2	De wijziging van het Omgevingsplan van Alphen aan den Rijn voor de woningbouwontwikkeling in de Gnephoek volgt uit de Bestuursovereenkomst Ontwikkeling Gnephoek "BOOG", die de gemeente Alphen aan den Rijn, de provincie Zuid-Holland, het Hoogheemraadschap van Rijnland en het samenwerkingsorgaan Holland-Rijnland op 18 oktober 2024 hebben ondertekend. In de "BOOG" is onder meer afgesproken dat de gemeente voor de ontwikkeling van de Gnephoek het Omgevingsplan wijzigt. Omdat dit zonder herziening van het provinciaal Omgevingsbeleid niet mogelijk is, is in het "BOOG" ook afgesproken dat de provincie het Omgevingsbeleid aanpast. Het betreft hier het noodzakelijkerwijs opnemen van de Gnephoek in de lijst van grote buitenstedelijke locaties in bijlage IX, onder B van de Zuid-Hollandse Omgevingsverordening (de zogenaamde 3ha-lijst). Omdat voor zowel uw wijzigingsbesluit als voor onze herziening een MER nodig was, hebben we deze gezamenlijk uit laten voeren, hiermee nogmaals de goede samenwerking in de woningbouwontwikkeling in de Gnephoek onderschrijvend. Provinciale Staten hebben op 22 april 2026 het besluit tot herziening van het provinciaal Omgevingsbeleid genomen. Met dit besluit is het nu mogelijk om het Omgevingsplan van Alphen	Uit de terugblik van de provincie op de Bestuursovereenkomst Ontwikkeling Gnephoek "BOOG" blijkt duidelijk de nauwe samenwerking tussen de gemeente Alphen aan den Rijn, de provincie Zuid-Holland, het Hoogheemraadschap van Rijnland en het samenwerkingsorgaan Holland-Rijnland. De Gnephoek locatie is daardoor via provinciale besluitvorming op de 3ha-lijst opgenomen. Een belangrijke, maar niet de enige stap. De aandachtspunten van de provincie zullen wij dan ook ter harte nemen.	Dit onderdeel van de zienswijze leidt niet tot planaanpassing.

	aan den Rijn te wijzigen ten behoeve van de woningbouwontwikkeling in de Gnephoek. Wel is het zo dat nu de locatie is opgenomen op de zogenaamde 3ha-lijst het plan nog moet voldoen aan alle andere voorwaarden die de provincie stelt aan nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen. In deze zienswijze stipt de provincie enkele aandachtspunten aan.		
14.3	De provincie merkt op dat binnen de planbegrenzing van de Gnephoek de aandachtsgebieden waterstaat – waterkering zijn aangewezen. In artikel 7.26 ZHOV is opgenomen dat in een omgevingsplan een in een Waterschapsverordening vastgesteld profiel van vrije ruimte ten behoeve van een toekomstige versterking of uitbreiding van een waterkering in beheer bij het waterschap, in acht wordt genomen. Het is voor ons onduidelijk of hier al dan niet rekening mee is gehouden, omdat we dat noch uit de regels, noch uit de toelichting kunnen afleiden. We verzoeken u dit te verduidelijken in het wijzigingsbesluit, zodat vastgesteld kan worden of het omgevingsplan voldoet aan artikel 7.26 ZHOV.	Binnen de planbegrenzing is inderdaad een aandachtsgebied Waterstaat – waterkering opgenomen met een bijbehorende zone. Hiervoor is het profiel van vrije ruimte aangehouden zoals is opgenomen in de Waterschapsverordening. Dit is binnen het Digitaal Stelsel Omgevingsplan (DSO) raadpleegbaar. Met deze weergave is het Hoogheemraadschap van Rijnland akkoord. Het omgevingsplan voldoet hiermee aan artikel 7.26 ZHOV.	Dit onderdeel van de zienswijze leidt niet tot planaanpassing.
14.4	Daarnaast merken we dat in het wijzigingsbesluit binnen de begrenzing van het aandachtsgebied waterstaat-waterkering alleen beoordelingsregels zijn opgenomen voor bouwactiviteiten. Artikel	Ook hiervoor geldt dat het Hoogheemraadschap in de Waterschapsverordening regels heeft opgenomen voor aanlegactiviteiten binnen het aandachtsgebied Waterstaat – waterkering. Wij kunnen in ons	Dit onderdeel van de zienswijze leidt niet tot planaanpassing.

	7.25 van de ZHOV gaat over activiteiten en kan dus ook gaan over andere activiteiten dan bouwactiviteiten, bijvoorbeeld aanlegactiviteiten. Indien andere activiteiten dan bouwactiviteiten binnen de aandachtsgebieden waterstaat – waterkering niet elders in het Omgevingsplan zijn geregeld, dan vraagt de provincie daar aandacht voor bij de vaststelling van het wijzigingsbesluit.	omgevingsplan regels stellen aan bouwactiviteiten, niet aan aanlegactiviteiten. We hebben ons daarom tot de bouwactiviteiten beperkt. Bij de aanvraag voor een aanlegactiviteit wordt de aanvrager vanzelf geleid naar de beoordelingsregels vanuit de Waterschapsverordening van de aanlegactiviteit. Ook om die reden behoeven deze regels niet in het gemeentelijke omgevingsplan. Het Hoogheemraadschap kan zich vinden in deze benadering omdat zij via de waterschapverordening nadere regels kan stellen.	
14.5	Verder merkt de provincie nog op dat de beoordelingsregels in artikel 3.20 van de regels ("geen onevenredige afbreuk aan de werking van de waterkering") ruimer lijken dan artikel 7.25 van de ZHOV ("geen belemmering voor de instandhouding, het onderhoud of de versterking van de waterkering"). Hoewel in beide regelingen de beheerder van de waterkering is opgenomen als adviseur en bij opvolging van het advies het risico op een grotere beoordelingsruimte gering is, verzoeken we u desondanks om de regeling in overeenstemming te brengen met artikel 7.25 van de ZHOV.	Zoals u opmerkt kan er een interpretatieverschil zijn tussen de formulering van de beoordelingsregels in het artikel 3.20 in het omgevingsplan en die in de ZHOV. Wij beschouwen dit interpretatieverschil niet dusdanig van aard dat de regel aanpassing behoeft. In de motivering van het omgevingsplan is toegevoegd dat het bijlagerapport “weging van het waterbelang” gezamenlijk en in overeenstemming met het hoogheemraadschap is opgesteld. In dit rapport gaan wij nadrukkelijk in op het wateraspect en voorwaarden zijn voldoende in de regels geborgd. Bovendien betrekken wij het waterschap als adviseur bij de nadere uitwerking en beoordeling en heeft het hoogheemraadschap een zelfstandige beoordeling via de waterschapsverordening waardoor zoals u zelf opmerkt we een eventueel interpretatieverschil corrigeren.	Dit onderdeel van de zienswijze leidt tot aanpassing van de motivering.

14.6	De Provincie raadt aan om deze punten nog een keer te bespreken alvorens het wijzigingsbesluit vast te stellen. We raden aan om dit ook met het Hoogheemraadschap van Rijnland te doen, vanwege hun rol als adviseur.	U vraagt om de punten nog eens te bespreken. Dit gesprek heeft inmiddels plaatsgevonden en de beantwoording is met de provincie afgestemd voorafgaand aan het voorstel aan de gemeenteraad om het wijzigingsbesluit Omgevingsplan voor de Gnephoek vast te stellen. Wij onderschrijven het belang van een goed contact met onze adviseurs waaronder het Hoogheemraadschap van Rijnland. Constructief overleg met het Hoogheemraadschap heeft dan ook in aanloop naar het ontwerp wijzigingsbesluit plaatsgevonden. Dit is toegevoegd in de motivering.	Dit onderdeel van de zienswijze leidt tot aanpassing van de motivering.
14.7	In de "BOOG" is overeengekomen dat in de Gnephoek minimaal 30% sociale huur wordt gerealiseerd en in totaal minimaal 60% betaalbaar. We zien dit in de regels ook geborgd. Omdat we de "BOOG" vanwege de deelnemende partijen mogen beschouwen als een regionaal afgestemd en door GS vastgesteld programma, biedt dit voor ons voldoende grondslag om te voldoen aan onze instructieregels over voldoende sociale huurwoningen en betaalbare woningen, zoals bedoeld in §7.3.8a van de ZHOV.	We vinden het fijn om te vernemen dat de provincie hiermee kan instemmen.	Dit onderdeel van de zienswijze leidt niet tot planaanpassing.
14.8	Op basis van de toelichting en de daaraan ten grondslag liggende bijlagen, waaronder het MER, kunnen we vaststellen dat het wijzigingsbesluit voldoende rekening houdt met bereikbaarheid, zoals is bedoeld in artikel 7.45c van de ZHOV.	We vinden het fijn om te vernemen dat de provincie hiermee kan instemmen. Het addendum is op 24 juni 2026 ondertekend door gemeente en provincie.	Dit onderdeel van de zienswijze leidt niet tot planaanpassing.

	Verder merken we op dat specifieke afspraken over mobiliteitsmaatregelen voldoende zijn uitgewerkt in de Uitwerkingsovereenkomst mobiliteit Gnephoek van 10 februari 2026 en een addendum over de nieuwe fietsbrug over de Oude Rijn en het behouden van 's Molenaarsbrug (in verband met de vrijwaringszone van provinciale vaarwegen), dat naar verwachting op 24 juni 2026 door gemeente en provincie wordt ondertekend		
14.9	Voor wat betreft het onderwerp detailhandel sluiten wij graag aan bij het positieve advies van de Adviescommissie Detailhandel Zuid-Holland van 20 april 2026. Wel verzoek we u om bij vaststelling van het wijzigingsbesluit in te gaan op een tweetal aandachtspunten uit het advies. Het betreft vooral het aandachtspunt waarin de adviescommissie u vraagt naast een maximum aantal vierkante meters supermarkt in de regels op te nemen dat het om 1 supermarkt gaat.	Wij nemen het aandachtspunt uit het positieve advies van de Adviescommissie Detailhandel Zuid-Holland van 20 april 2026 met betrekking tot de functie 'Detailhandel – supermarkt' over in het omgevingsplan. Aan de regel voegen we toe dat de 2.000 m2 bvo is toegestaan voor één supermarkt. Het tweede aandachtspunt betrof onduidelijkheid over de functie 'detailhandel – landwinkel' op de locatie Gnephoek 44. De Adviescommissie had de indruk dat op deze locatie 'detailhandel – algemeen' niet uitgesloten was, maar dit bleek alsnog goed in de regels te zitten. Dit betekent dat op de locatie 'detailhandel – algemeen' niet toegestaan is op de locatie Gnephoek 44.	Dit onderdeel van de zienswijze heeft geleid tot een wijziging in de regels van het omgevingsplan. Aan de regel wordt toegevoegd dat de 2.000 m2 bvo is toegestaan voor één supermarkt.
14.10	De provincie merkt op dat de compensatie-eis voor de te transformeren bedrijventerreinen in de Gnephoek voldoende zijn gewaarborgd in de regionale bedrijventerreinenstrategie en – voor wat betreft de uitvoering daarvan – in de "BOOG".	We vinden het fijn om te vernemen dat de provincie hiermee kan instemmen.	Dit onderdeel van de zienswijze leidt niet tot planaanpassing.

	Dit voldoet aan het overgangsrecht, zoals die specifiek voor bedrijventerreinen is opgenomen in artikel 7.52b van de ZHOV.		
14.11	De provincie stelt vast dat op schaalniveau van de gehele ontwikkeling het plan goed aansluit op het provinciaal ruimtelijke kwaliteitskader. Hoewel het provinciaal ruimtelijke kwaliteitskader niet zoveel zegt over de verkaveling van een nieuw plangebied, zegt het wel iets over de randen ervan en de inpassing in het bestaand gebied. Op het schaalniveau van de gehele ontwikkeling biedt het plan daarvoor voldoende aanknopingspunten. Er ontstaat namelijk een nieuwe stadsrand van voldoende kwaliteit met onder andere veel natuur aan de noord- en westkant. Ook de aansluiting op de oude linten is zorgvuldig gedaan, met ruimte tussen de linten en de nieuwe wijk (25m) en op twee punten doorzichten en een verbinding met het nieuwe natuurgebied. De enige rand die nu nog niet valt te beoordelen is de oostkant aan de Heimanswetering. Hier is eerder met de gemeente al eens naar gekeken in het kader voor het plan De Centrale. Het plan voor de Gnephoek zou daarop kunnen aansluiten. Voor deze rand is het richtpunt voor kanaaldijk van belang: - Houdt rekening met het technische karakter en de vaak grote schaal van de kanalen en kanaaldijken als	In het deelgebied Wetering zijn al de nodige uitgangspunten opgenomen die aansluiten bij het richtpunt voor Kanaaldijk, onderdeel van het Provinciale beleid. We zorgen langs de oostrand van dit deelgebied voor een zorgvuldig ontworpen bebouwingsstrook die ritmisch inspeelt op de maat en schaal van de omgeving. We hebben hierbij aandacht voor het lineaire en robuuste karakter van het kanaal, maar ter plaatse van dit deelgebied is er ook een kleinschalig gebiedje met woonboten en een inham. Over de invulling van de richtpunten blijven wij in gesprek met de provincie en vormt onderdeel van de uitwerking in het stedenbouwkundig raamwerk plan en stedenbouwkundig plan per fase.	Dit onderdeel van de zienswijze leidt niet tot planaanpassing.

	ingenieurskunstwerk. De continuïteit en herkenbaarheid van het kanaal en de kanaaldijken als lange lijn dwars door verschillende landschappen moet behouden en versterkt worden. Kies voor een herkenbaar, robuust profiel met een eenduidige inrichting. - Behoudt de nog aanwezige laanbeplantingen en breng waar mogelijk historische beplantingsstructuren terug. - Maak kanaaldijken recreatief toegankelijk en aantrekkelijk, met waar mogelijk vrij liggende fietspaden. Behoud en versterk de recreatieve voorzieningen voor waterrecreatie en ontwikkel aantrekkelijke contactpunten met het water (bijvoorbeeld steigers en aanlegplekken). We verzoeken u in het wijzigingsbesluit de invulling van de oostelijke rand langs de Heimanswetering nader te specificeren, rekening houdend met het richtpunt voor kanaaldijk. Voor het overige wordt voldaan aan het ruimtelijk kwaliteitskader in de ZHOV.		
14.12	Bij het ontwerp wijzigingsbesluit is een ontwerp-weidevogelcompensatieplan bijgevoegd, dat enerzijds naar ons oordeel voldoende aanknopingspunten biedt, maar anderzijds nog wel verdere uitwerking en afstemming nodig heeft om als weide vogelcompensatieplan te	Het weidevogelcompensatieplan is weliswaar vanuit de provincie als voorwaarde gesteld voor de Gnephoekontwikkeling, maar staat procesmatig buiten het ontwerp wijzigingsbesluit Omgevingsplan. Deze compensatieovereenkomst tussen de gemeente en provincie is inmiddels afgerond en de	Dit onderdeel van de zienswijze leidt niet tot planaanpassing.

	kunnen voldoen, inclusief wat over weidevogelcompensatie opgenomen moet worden in de toelichting. Hierover vindt al overleg plaats tussen gemeente en provincie. We hebben er dan ook vertrouwen in dat er voorafgaand aan de vaststelling van het wijzigingsbesluit (1) een vogelcompensatieplan ligt dat aan de eisen voldoet en (2) over de realisatie en instandhouding daarvan een compensatieovereenkomst is gesloten tussen gemeente en provincie. Wij zetten het overleg hierover graag met u voort. Opmerkingen die we nog hebben over de nadere uitwerking van het weidevogelcompensatieplan en de doorwerking daarvan in de toelichting stemmen we graag met u af in dat overleg.	gemeenteraad ondertekent dit voor vaststelling. Zowel het weidevogelcompensatieplan als de overeenkomst zijn bijlagen bij het Omgevingsplan.	
14.13	Met de Herziening 2025 van het provinciaal Omgevingsbeleid wordt een nieuw artikel 7.45 j (ruimte voor voorzieningen) toegevoegd, die erop toeziet dat rekening wordt gehouden met voldoende ruimte voorzieningen, waaronder sportvelden, met het oog op de beschikbaarheid, nabijheid en bereikbaarheid ervan. In het wijzigingsbesluit voor de Gnephoek is geen ruimte gereserveerd voor sportvelden, omdat de bestaande (onderbenutte) sportvelden in Koudekerk aan den Rijn hiervoor benut kunnen worden zonder deze verder te hoeven uitbreiden buiten bestaand stads- en dorpsgebied. Dit kan	In het omgevingsplan staan geen sportvelden. Er zijn wel andere sportaccommodaties zoals een sporthal. In de verdere uitwerking van het stedenbouwkundig plan is bereikbaarheid en verkeersveiligheid een nadrukkelijk aandachtspunt. In het verkeersmodel voor het plan voor de Gnephoek is rekening gehouden met verkeersbewegingen naar de sportvelden in Koudekerk ad Rijn, waar capaciteit is voor aanwas van nieuw leden als het gaat om voetbal en tennis. Wat betreft voetbal (de buitensport met de meeste leden binnen de gemeente) is in het vastgestelde	Dit onderdeel van de zienswijze heeft geleid tot een wijziging in de motivering van het omgevingsplan.

	naar ons oordeel voldoende gemotiveerd worden als inderdaad aangetoond kan worden dat de bestaande sportvelden en -verenigingen voldoende capaciteit hebben om de aanwas vanuit Gnephoek op te kunnen vangen en er geen negatieve gevolgen zijn voor de bereikbaarheid en verkeersveiligheid. Een onderbouwing hiervoor zien we bij vaststelling van het wijzigingsbesluit graag nog toegevoegd worden.	gemeentelijke sportaccommodatiebeleid van 2025 geanticipeerd op de Gnephoekontwikkeling waarbij twee opties zijn meegenomen: 1) sportvelden binnen de Gnephoek of 2) opvang van extra vraag door VV Koudekerk. Omdat we geen sportvelden binnen de Gnephoek ontwikkelen, is optie twee aan de orde. Bij VV Koudekerk is ruimte voor de toekomstige groei van het aantal voetballers. Dit blijkt uit onderstaande passage en de inventarisatietabel uit het beleid. Het advies vanuit het beleid is dan ook behoud van de vier aanwezige velden. Voetbalvereniging Koudekerk heeft momenteel nog een overcapaciteit, die echter goed benut kan worden bij de ontwikkeling van De Gnephoek. Er zijn plannen om 1 natuurgrasveld te onttrekken (voor woningbouw) en een ander natuurgrasveld om te bouwen naar kunstgrasveld. De plannen voor het onttrekken van één natuurgrasveld (voor woningbouw) was ten tijde van het opstellen van het beleid overigens een mogelijke toekomstige ontwikkeling. Het is niet als beleidsuitgangspunt gesteld vanuit de gemeente. Op dat moment was nog niet duidelijk voor welke van de twee genoemde opties we zouden kiezen. Nu dat wel	

		Aanwezige velden					Speeluren zaterdag		Capaciteit trainingsuren/jaar		Normbehoefte training*/jaar		
Najaar 2024		wedstrijd	training	hybride	kunstgras	Normteams	Capaciteit	Behoefte	laag	hoog	laag	hoog	
Koudekerk	Koudekerk	2	1,0	0	1	10,8 5	24,00	11,7	1270	1420	597	746	Nu nog overcapaciteit. Toekomstige opvang Gnephoek.

		duidelijk is, is het behoud van de vier velden het uitgangspunt. Voor andere buitensporten (korfbal, hockey, maar ook rugby) geldt dat Alphen aan den Rijn beschikt over minimaal 1 vereniging met capaciteit voor aanwas van nieuwe leden. Die liggen grotendeels aan de rand van de gemeente met name richting De Bijlen/Zegersloot. Als het gaat om beschikbaarheid, nabijheid en bereikbaarheid is dat voor Gnephoek vergelijkbaar met andere delen van Alphen (met name Noord). Uit het bovenstaande komt naar voren dat met het oog op beschikbaarheid, nabijheid en bereikbaarheid uit de provinciale instructieregel in de Gnephoekontwikkeling rekening is gehouden met voldoende ruimte voor voorzieningen in de vorm van sportvelden.	
14.14	Met de Herziening 2025 van het provinciaal Omgevingsbeleid wordt een nieuw artikel 7.41 gg (klimaatadaptief ruimtelijk ontwikkelingen) toegevoegd, die erop toeziet dat rekening wordt gehouden met het versterken van een klimaatrobuust water- en bodemsysteem. Over dit onderwerp vindt veel afstemming plaats (is ook een onderwerp van nadrukkelijke aandacht in de "BOOG"). We merken op dat de wijze waarop	We vinden het fijn om te vernemen dat de provincie ook kan instemmen met dit onderdeel van het omgevingsplan voor de Gnephoek.	Dit onderdeel van de zienswijze leidt niet tot planaanpassing.

	het onderwerp is meegenomen in het wijzigingsbesluit volstaat om te kunnen voldaan aan de motiveringsvereiste van artikel 7.41 gg.		
14.15	Op basis van de aangeboden gegevens constateert de provincie Zuid-Holland dat het ontwerp wijzigingsbesluit omgevingsplan op enkele onderdelen nog aanvullingen nodig heeft om geheel te kunnen voldoen aan het provinciaal ruimtelijk beoordelingskader. Wij verzoeken u om bij de vaststelling het wijzigingsbesluit op deze punten aan te passen. Over de afstemming hierover gaan we graag met u gesprek.	Naar aanleiding van deze aandachtspunten zijn wij in overleg gegaan met de provincie . Inmiddels heeft de provincie aangegeven in te kunnen stemmen met het plan en wij voeren de wijziging naar aanleiding van de zienswijze van de provincie door, zoals in bovenstaande punten weergegeven.	Dit onderdeel van de zienswijze leidt niet tot planaanpassing.
	Zienswijze 15 (zaaknummer 3907085)		
	zienswijze	***Antwoord***	***Conclusie***
15.1	Indiener verwacht dat de voorgenomen ontwikkeling leidt tot een onevenredige toename van verkeersdruk op de Landlustweg en de Lagewaard waardoor sprake is van: • Een verslechtering van de verkeersveiligheid: nu al leiden de smalle wegen tot onveilige situaties. De ontwikkeling van 5.600 woningen brengt een significante toename van verkeersbewegingen met zich mee. Deze toename brengt verhoogde risico's voor fietsers en voetgangers, bestemmingsverkeer, schoolgaande jeugd en recreatief verkeer met zich mee.	Voor de onderbouwing van het Masterplan (en de MER) is gebruik gemaakt van een verkeersmodel (RVMH4.1). Dit model voorspelt de toekomstige verkeerssituatie. Uit deze modelberekeningen blijkt dat er niet meer verkeer gaat rijden op het oostelijke deel van de Hoogewaard, direct nabij Gnephoek. Ook de Landlustweg wordt niet zwaarder belast met motorvoertuigen met de komst van de Gnephoek. Dit is te zien in figuur 5.1 (pagina 79/105) van het MER deelrapport Mobiliteit. Uw aanname dat er meer verkeer zal rijden op de Landlustweg en de Lagewaard na de komst van woningen in de Gnephoek klopt niet. De ontwikkeling leidt ook niet tot een significante verslechtering van de verkeersveiligheid.	Dit onderdeel van de zienswijze leidt niet tot planaanpassing.

15.2	• Een disproportionele belasting van de bestaande infrastructuur, omdat een substantieel deel van de verkeersafwikkeling (direct of indirect) wordt afgewenteld op bestaande wegen. Deze wegen zijn niet ontworpen voor de verwachte verkeersintensiteit, gebiedsontsluitend of lokaal van karakter en nu al onveilig.	We hebben uitgebreid onderzoek gedaan naar de effecten van de komst van Gnephoek op het bestaande wegennet. Daar waar nodig passen we kruisingen en wegvakken aan om de doorstroming en veiligheid op peil te houden. De voorgenomen maatregelen zijn opgenomen in paragraaf 5.3 van het MER deelrapport Mobiliteit.	Dit onderdeel van de zienswijze leidt niet tot planaanpassing.
15.3	• Aantasting van de leefbaarheid door extra geluidsbelasting, verslechtering van de luchtkwaliteit en toename van hinder.	De effecten van het wegverkeer op de omgeving zijn berekend binnen de MER studie. Daar waar nodig nemen we aanvullende maatregelen om een verslechtering van o.a. verkeersgeluid te compenseren. Omdat we geen extra verkeer verwachen op de Landlustweg en de Hoogewaard zijn op deze wegen geen aanvullende maatregelen nodig.	Dit onderdeel van de zienswijze leidt niet tot planaanpassing.
15.4	Indiener treft in het ontwerp geen of onvoldoende concrete onderbouwing aan dat de Landustweg en de Lagewaard de verkeersdruk kunnen verwerken, mist een robuuste verkeersstructuur die voorkomt dat deze wegen als sluiproute gaan functioneren en mist een vergelijking van alternatieve ontsluitingsvarianten die de belasting eerlijker verdelen. De verkeerskundige onderbouwing behoeft op die punten aanvulling/herziening.	De onderbouwing voor de toekomstig verwachte hoeveelheid verkeer zijn de uitkomsten uit het verkeersmodel. Zowel in het Masterplan als in de MER studie rapporteren we hierover. Daar waar nodig stellen we aanpassingen voor aan wegen en kruispunten. Hiermee dragen we zorg dat de hoofdroutes van/naar de Gnephoek de verwachte toename van het verkeer kunnen verwerken, waardoor automobilisten minder geneigd zullen zijn om sluiproutes te kiezen.	Dit onderdeel van de zienswijze leidt niet tot planaanpassing.
	Zienswijze 16 (zaaknummer 3906807)		
	zienswijze	***Antwoord***	***Conclusie***

16.1	Het woongebied van indiener ligt volledig ingeklemd tussen zwaarbelaste verkeersaders: de Eiserhowerlaan en de N207 (zowel noord- als zuidwaarts). De leefbaarheid staat onder grote druk wegens een onaanvaardbare hoeveelheid geluid, trillingen, luchtvervuiling en stress. Door de ontwikkeling van de Gnephoek verergert de situatie naar een ongezonde en onveilige leefomgeving. Ongezonde leefomgeving door continue geluidhinder van (vlieg-)verkeer en opeenstapeling van verkeersgeluid, piekgeluiden bij de verkeerslichten, fijnstof en het ontbreken van de geluidluwe zijde aan de woningen.	Vervelend om te lezen dat u een ongezonde leefomgeving ervaart. Voor de ontwikkeling van de Gnephoek is een milieu effecten studie gedaan (MER). In deze MER-studie zijn de effecten van de komst van Gnephoek voor de omliggende wegen, waaronder de Eisenhowerlaan, onderzocht. De conclusie is dat er inderdaad meer verkeer zal gaan rijden over deze wegen. Daarom gaan we op sommige plekken kruisingen en wegvakken aangepassen. Ook hebben we op basis van deze verwachte verkeersaantallen een geluidsberekening uitgevoerd . Hieruit is gebleken dat op enkele locaties aanvullende maatregelen nodig zijn, zoals bijvoorbeeld geluidsreducerend asfalt. We werken binnen de wettelijke normen voor overlast en waar nodig nemen wij hiervoor maatregelen.	Dit onderdeel van de zienswijze leidt niet tot planaanpassing.
16.2	De aanpassingen van de nu al drukke kruisingen door het toevoegen van extra stroken leiden tot nog meer verkeersgeluid (afremmende en optrekkende voertuigen en geluidpieken). Het MER erkent een significante toename van verkeer, maar de effecten daarvan zijn niet of onvoldoende in het MER meegenomen.	De benoemde elementen zijn, voor zover wettelijk verplicht, meegenomen in de uitgevoerde geluidsberekeningen. Deze zijn zowel in het MER gedaan als in het akoestisch onderzoek van het omgevingsplan. Naar ons oordeel is dit voldoende onderzocht.	Dit onderdeel van de zienswijze leidt niet tot planaanpassing.
16.3	Cumulatie van geluid door weg- en vliegverkeer is niet integraal beoordeeld in het MER waardoor de totale geluidbelasting niet is vastgesteld. Het ontwerp omgevingsplan voldoet daarmee niet aan de eisen.	In het MER staat de vergelijking van verschillende alternatieven centraal. De uitwerking van onder andere geluid is nader onderzocht. Voor het omgevingsplan is een gedetailleerder akoestisch onderzoek uitgevoerd, waarin rekening is gehouden met de optelling van verschillende geluidbronnen. Dit	Dit onderdeel van de zienswijze leidt niet tot planaanpassing.

		is te vinden in een bijlage bij het omgevingsplan. De Gnephoek valt buiten de geluidcontouren van het vliegverkeersgeluid en daarom betrekken we dit onderdeel niet in de cumulatie.	
16.4	In de aanloop naar de nieuwe wijk zorgt het zware bouwverkeer voor jarenlange overlast, ook de beoogde aanpassingen van de kruisingen van de wegen zelf zorgen voor nog meer overlast.	Er zal in de aanlegfase overlast ontstaan. We zullen dit in afstemming met de aannemer tot een minimum proberen te beperken. Voor de aanbesteding van de uitvoering en bij de vergunningverlening zal dit een nadrukkelijk aandachtspunt zijn. Omwonenden ontvangen hierover op het moment dat we starten met de uitvoering nadere informatie.	Dit onderdeel van de zienswijze leidt niet tot planaanpassing.
16.5	De gemeente behoort vanuit de zorgplicht kwetsbare personen met bijvoorbeeld Niet Aangeboren Hersenletsel extra te beschermen en te zorgen voor een gezonde en veilige leefomgeving.	Een algemene zorgplicht, een algemeen verbod en een specifieke zorgplicht maken inderdaad deel uit van de Omgevingswet. Samen zorgen ze ervoor dat overheid, bedrijven en burgers verantwoordelijk zijn voor een veilige en gezonde leefomgeving en een goede omgevingskwaliteit. Deze zorgplichten komen tot uiting in zowel de regels als de motivering bij het wijzigingsbesluit Omgevingsplan.	Dit onderdeel van de zienswijze leidt niet tot planaanpassing.
16.6	Indiener stelt dat de gemeente gevelisolatie wil toepassen en dat stil asfalt en geluidsschermen volgens de gemeente niet mogelijk zijn, terwijl legio bronmaatregelen en overdrachtsmaatregelen of een combinatie daarvan beschikbaar zijn.	Het is onduidelijk waar u deze stelling op baseert. Uit het akoestisch onderzoek overwegen we juist een bronmaatregel als geluid reducerend wegdek in bepaalde delen van het plangebied om zo aan de geluidsnormen te voldoen. De concrete uitwerking van zowel bron- als overdrachtsmaatregelen op de verschillende vormen van geluid vindt in een latere	Dit onderdeel van de zienswijze leidt niet tot planaanpassing.

		fase plaats waarbij steeds geldt dat we aan de wettelijk gestelde geluidsnormen moeten voldoen.	
16.7	De indiener stelt dat het geplande aquaduct Heimanswetering een verkeerstrechter creëert richting Eisenhowerlaan en N207, waardoor verkeer juist geconcentreerd wordt bij de Havixhorst. Er wordt verzocht om alternatieve ontsluitingsroutes te ontwikkelen die deze reeds zwaar belaste woonomgeving ontzien.	De effecten van de komst van de Gnephoek en het geplande aquaduct zijn onderzocht binnen de MER studie. Voor de Havixhorst worden geen wijzigingen in verkeer voorspeld. Voor nabijgelegen straten zoals Aalhorst en Binkhorst worden minimale verschuivingen van hoeveelheden verwacht welke niet leiden tot een ander verkeersbeeld en welke niet leiden tot noodzakelijke aanpassingen.	Dit onderdeel van de zienswijze leidt niet tot planaanpassing.
16.8	De zienswijze van Indiener is ook namens andere bewoners van de Havixhorst en andere omliggende straten bedoeld.	Wij bedanken u voor het opkomen voor de belangen van uw buurtbewoners die zelf niet in de gelegenheid waren om een zienswijze in de te dienen.	Dit onderdeel van de zienswijze leidt niet tot planaanpassing.
16.9	De indiener doet een aantal concrete verzoeken: • Het niet vaststellen van het ontwerp-omgevingsplan in de huidige vorm. • Het uitvoeren van aanvullend onderzoek naar geluid, inclusief een specifiek cumulatieonderzoek voor de Havixhorst. • Het verrichten van luchtkwaliteitsmetingen. • Het ontwikkelen van innovatieve geluid- en trillingsmaatregelen. • Het bieden van extra bescherming voor kwetsbare bewoners.	• Uw zienswijze vormt geen aanleiding om het ontwerp omgevingsplan niet in zijn huidige vorm vast te stellen • Voor geluid is ten behoeve van het omgevingsplan voldoende onderzoek uitgevoerd. Ter hoogte van uw woning zien wij geen belangrijke wijzigingen met de huidige situatie, met betrekking tot geluid. • De gevolgen van het plan voor de luchtkwaliteit zijn in het MER (Deelrapport Luchtkwaliteit en Geur) in beeld gebracht. Hieruit blijkt dat de emissies onder de wettelijke grenswaarden liggen. De	Dit onderdeel van de zienswijze leidt niet tot planaanpassing.

	• Het uitsluiten van nachtelijke werkzaamheden. • Het aanpassen van infrastructuur zodat bestaande wegen en de Havixhorst worden ontzien. Daarnaast worden specifieke verkeersmaatregelen op korte termijn gevraagd, zoals snelheidsverlagingen, handhaving via flitscontroles, toepassing van stil asfalt en geluidsschermen, en het weren van bouwverkeer uit de directe omgeving.	luchtkwaliteit is hiermee gewaarborgd. Extra luchtkwaliteitsmetingen zijn om die reden niet nodig. • Wij gaan niet zelf innovatieve geluid- en trillingsmaatregelen ontwikkelen, maar we toetsen bij een vergunningsaanvraag of maatregelen nodig zijn en of dan de Best Beschikbare Technieken (BBT) worden gebruikt. • Een gezonde en veilige leefomgeving voor iedereen is vanuit de wettelijke zorgplicht het uitgangspunt. • In deze fase van planvorming is geen duidelijkheid te geven over de concrete invulling van de werkzaamheden, maar ook bij de uitvoerende werkzaamheden houden we rekening met de omgeving. • Aanpassing van de infrastructuur nabij de Havixhorst is zoals aangegeven bij 16.6 niet noodzakelijk. Eventuele verkeersmaatregelen op korte termijn staan los van de ontwikkeling Gnephoek.	
16.10	De indiener stelt dat, indien het plan wordt vastgesteld zonder aanvullende onderzoeken en adequate maatregelen, sprake is van een onzorgvuldig en mogelijk onrechtmatig besluit. Er wordt expliciet gewezen op mogelijke aansprakelijkstelling voor toekomstige schade, waaronder gezondheidskosten, immateriële	f. Om tot dit besluit te komen hebben we voldoende onderzoeken uitgevoerd om de effecten van het plan en de noodzakelijke maatregelen in beeld te brengen. Daarmee hebben we aangetoond dat het plan gerealiseerd kan worden. We zijn dan ook van	Dit onderdeel van de zienswijze leidt niet tot planaanpassing.

	schade en waardevermindering of onbewoonbaarheid van woningen.	mening het besluit zorgvuldig te hebben voorbereid wat we aan raad ter besluitvorming voorleggen.	
	Zienswijze 17 (zaaknummer 3907824)		
	zienswijze	*Antwoord*	*Conclusie*
17.1	Voor het perceel Landlustweg [redacted] is in het omgevingsplan een woonfunctie voorzien. Tegen een woonfunctie bestaat op zichzelf geen bezwaar, mits de bestaande en redelijkerwijs te verwachten gebruiksmogelijkheden van het perceel niet zonder toereikende motivering worden beperkt. Het perceel beschikt over bestaande opstallen en kent thans gebruiksmogelijkheden die mede agrarisch en/of bedrijfsmatig van aard zijn. Daarnaast loopt op het moment van indiening van deze zienswijze een aanvraag voor het gebruik van bestaande opstallen voor stalling van recreatievoertuigen. Het plan dient met deze bestaande en aangevraagde situatie rekening te houden. Indiener verzoekt daarom om in het omgevingsplan expliciet te borgen dat op het perceel naast wonen, ondergeschikte en ruimtelijk aanvaardbare economische activiteiten in bestaande opstallen mogelijk blijven, waaronder in ieder geval opslag- of stallingsactiviteiten die geen onevenredige verkeersaantrekkende werking, geluidhinder of	Wij maken een onderscheid tussen de lopende aanvraag voor het gebruik van bestaande opstallen voor stallen van recreatievoertuigen enerzijds (1) en de verandering van functie van Agrarisch naar Wonen door het ontwerp wijzigingsbesluit anderzijds (2). 1. Het vergunningentraject volgt zijn eigen ruimtelijke spoor en gaat uit van de huidige planologische situatie. Als we het gevraagde gebruik vergunnen, verwerken we deze vergunning na uiterlijk vijf jaar in het omgevingsplan; 2. Binnen de functie Wonen is het mogelijk om een beroep of bedrijf aan huis uit te oefenen. Daarbij gaan we er vanuit dat a) de bewoner het zelf uitoefent, b) er geen onevenredige verhoging van de parkeer- en verkeerdruk ontstaat. Met de regeling 'beroep en bedrijf aan huis' maken we onder voorwaarden ondergeschikte economische activiteiten in bestaande opstallen mogelijk waarmee we aan uw verzoek tegemoet kunnen komen.	Dit onderdeel van de zienswijze leidt niet tot planaanpassing.

	aantasting van het woon- en leefklimaat veroorzaken.		
17.2	Indiener wil de mogelijkheid van een aanvullende ontsluiting van het perceel aan de Gnephoek zijde openhouden voor (bedrijfsmatig) verkeer dat niet via de bestaande ontsluiting aan de Landlustweg hoeft te worden afgewikkeld. Een dergelijke ontsluiting kan bijdragen aan een betere spreiding van verkeersbewegingen, mits de inpassing landschappelijk zorgvuldig gebeurt en geen onevenredige hinder voor omwonenden veroorzaakt. Het behoud van het karakter van de Landlustweg is randvoorwaardelijk. Indiener verzoekt de gemeente daarom om in de planregels, verbeelding of toelichting duidelijk te maken dat een dergelijke ontsluiting niet op voorhand wordt uitgesloten en dat bij de nadere uitwerking van de stedenbouwkundige en verkeerskundige structuur een expliciete belangenafweging plaatsvindt ten aanzien van het perceel.	Uw wens voor een extra ontsluiting verhoudt zich slecht met de geprojecteerde bufferzone van 25 meter achter uw perceel en de wens als bewoner van de Landlustweg voor een bredere bufferzone van 40 meter. Deze buffer met de functie Groen is niet bedoeld voor de ontsluiting van autoverkeer en laat dit niet toe. De westelijke perceelgrens van uw perceel maakt geen deel uit van het ontwikkelgebied Gnephoek waar het ontwerp wijzigingsbesluit over gaat. Het is dan ook niet mogelijk om uw verzoek in te willigen.	Dit onderdeel van de zienswijze leidt niet tot planaanpassing.
18	**Zienswijze 18 (zaaknummer 3907816)**		
	zienswijze	***Antwoord***	***Conclusie***
18.1	Deze zienswijze bouwt voort op de eerder ingediende inspraakreactie op het Masterplan Gnephoek van 5 december 2025. Voor zover de daarin aangevoerde punten niet of onvoldoende in het ontwerp omgevingsplan zijn verwerkt,	We nemen kennis van uw punten die in het kader van deze zienswijze nader zijn onderbouwd ten opzichte van de inspraakreactie. We gaan hieronder inhoudelijk op deze punten in.	Dit onderdeel van de zienswijze leidt niet tot planaanpassing.

	worden deze hierbij uitdrukkelijk gehandhaafd en nader juridisch onderbouwd.		
18.2	Indieners verzoeken om achter het cultuurhistorisch lint van de Landlustweg om in de regels en op de verbeelding een minimale bufferzone van 40 meter vast te leggen, ingericht met water, dicht en hoogopgaand groen en zonder doorgaande verkeersfunctie. In de inspraakreactie op het Masterplan is verzocht om de bestaande bufferzone van 25 meter te vergroten naar 40 meter zo nodig door het herschikken van groen elders in het plangebied. Dit verzoek is afgewezen, omdat noord-zuid gerichte ecologische verbindingen niet mogen worden versmald. Dit argument overtuigt indieners niet, want het plan maakt immers wel verkeerskruisingen door deze groenstructuren mogelijk, zonder dat is verzekerd dat deze kruisingen ongelijkvloers of ecologisch optimaal worden uitgevoerd.	U verzoekt om de groenblauwe buffer van 25 meter te verruimen naar 40 meter. Zoals eerder aangegeven handhaven wij de groenblauwe buffer van 25 meter. Wel zeggen we toe om in het aangrenzende ontwikkelgebied achter de bufferzone te zorgen voor een zachte overgang en in dit ontwikkelgebied aan de zijde van de Landlustweg met lagere woningdichtheden te werken. We werken momenteel aan een stedenbouwkundig raamwerkplan. In een opvolgende planfase werken we dit nader uit naar een stedenbouwkundig plan per deelgebied, waarbij we de exacte invulling uitwerken. Hiervoor gaan we dan weer met u in gesprek. In het achtergelegen ontwikkelgebied zijn gemiddeld 30 woningen per/ ha mogelijk. Hierbij kunnen we met betrekking tot woningdichtheden rekening houden met een zachte overgang van cultuurhistorisch waardevol lint aan de Landlustweg naar ontwikkelgebied. Hier geven we concreet invulling aan op het moment dat wij de omgeving raadplegen voor het opstellen van stedenbouwkundige plannen per deelgebied in een latere fase. Wij wensen daar in dit stadium flexibiliteit in te behouden en dit in een later stadium vorm te geven. .	Dit onderdeel van de zienswijze leidt niet tot planaanpassing.

		U zegt dat u ons eerdere argument, over de onwenselijkheid van de verdere versmalling van de groene noord zuid structuren, niet begrijpt omdat er wel verkeersverbindingen zijn opgenomen tussen deze groenstructuren. Deze verkeersstructuren zijn nodig om het ontwikkelgebied te ontsluiten. Het gaat erom dat nog verdergaande doorkruisingen/ versmallingen van deze groene noord zuid verbindingen niet wenselijk zijn vanuit ecologisch oogpunt. Daarom zijn de groenstructuren op deze wijze opgenomen en we kunnen deze niet versmallen om de groenstructuur aan de Landlustweg (planologisch) te verbreden. Zoals aangegeven zijn er in het nog nader op te stellen stedenbouwkundig plan voldoende mogelijkheden om een zachte overgang van ontwikkelgebied naar Landlustweg mogelijk te maken ter verbreding van de groenblauwe buffer van 25 meter.	
18.3	Juist een bredere bufferzone langs de bestaande erven, zo betogen indieners, kan een hoge landschappelijke en ecologische waarde hebben, omdat daar rust, aaneengesloten groen, water en afstand tot nieuwe bebouwing kunnen worden gecombineerd. Daarnaast is het lint van boerderijen langs de Landlustweg op de cultuurhistorische waardenkaart als cultuurhistorisch waardevol aangeduid. De	Wij erkennen het cultuurhistorisch waardevolle lint aan de Landlustweg in het omgevingsplan voor de Gnephoek. Daarom zijn de bestaande cultuurhistorische elementen ook overgenomen en houden we daar rekening mee bij de ontwikkeling van het gebied. Om de zachte overgang van Landlustweg naar ontwikkelgebied te borgen is de groenblauwe buffer	Dit onderdeel van de zienswijze leidt niet tot planaanpassing.

	waarde van dit lint ligt niet alleen in de afzonderlijke bebouwing, maar ook in de samenhang met het open polderlandschap en het zicht op het achterliggende landschap. Door de nieuwe woonwijk dicht op het lint toe te staan, zonder voldoende landschappelijke overgang, wordt deze waarde onevenredig aangetast.	van 25 meter opgenomen. Daarnaast raadplegen we de omgeving, zoals hierboven onder 18.2 aangegeven, in een later stadium bij de uitwerking van het stedenbouwkundig plan per deelgebied . Wij begrijpen de wens van omwonenden voor een zachte overgang tussen cultuurhistorisch waardevol woonlint aan de Landlustweg en ontwikkelgebied van de Gnephoek.	
18.4	De gemeente heeft in haar omgevingsvisie bovendien het groene en gezonde karakter van de leefomgeving als belangrijk uitgangspunt benoemd. Het ontwerp omgevingsplan maakt onvoldoende inzichtelijk hoe dit uitgangspunt langs de Landlustweg daadwerkelijk juridisch wordt geborgd.	Het klopt dat het groene en gezonde karakter het uitgangspunt is van de omgevingsvisie. In deze visie is de Gnephoek ook aangewezen als ontwikkelgebied voor woningbouw. In dit ontwikkelgebied hebben we daarom veel aandacht besteed aan het inpassen van groen, natuur en water om zodoende een groen en gezond karakter te geven aan de nieuwe stadswijk. Het omgevingsplan borgt voldoende het groene en gezonde woon- en leefklimaat aan de Landlustweg, door het woonlint nu een woonfunctie te geven, zodat het feitelijke gebruik overeenkomt het omgevingsplan. Daarnaast is het behoud van de cultuurhistorische elementen die zich bevinden aan de Landlustweg bevinden geborgd in de planregels van het omgevingsplan voor de Gnephoek. Er is ook rekening gehouden met een groenblauwe bufferzone van 25 meter om de overgang van ontwikkelgebied naar landlustweg zacht te maken. We werken momenteel aan een stedenbouwkundig	Dit onderdeel van de zienswijze leidt niet tot planaanpassing.

		raamwerkplan. Tijdens de volgende fase, bij het opstellen van het stedenbouwkundig plan per deelgebied, is gelegenheid om aan de zachte overgang concreter invulling te geven. Gelet op het bovenstaande zijn er voldoende waarborgen dat het woon- en leefklimaat aan de Landlustweg behouden blijft. We leiden daarom ook het toekomstige verkeer vanwege de Gnephoek niet over de Landlustweg .	
18.5	Een maximale dichtheid van 30 woningen per hectare, een bouwhoogte van 12 meter en slechts 15% groen waarborgen geen landelijk karakter. Dit beschouwen indieners niet als een juridische vertaling van een landschappelijke en extensieve inrichting van de eerste strook bebouwing achter de bufferzone. Deze parameters sluiten onvoldoende aan bij de schaal, maat en ruimtelijke beleving van de bestaande boerderijen en erven aan de Landlustweg.	Het langgerekte deelgebied dat via de groene zone aansluit bij de Landlustweg heet De Gaarden. In het masterplan schrijven we over De Gaarden o.a. het volgende: *Naarmate "De Gaarden" dichter op het cultuurhistorische lint van de Landlustweg ligt, wordt de korrel van de bebouwing verfijnder en opgezet volgens het concept van "landschappelijk wonen". Er is dus sprake van een verloop tussen dorps wonen naar landschappelijk wonen in de dwarsrichting van "De Gaarden" naar de Landlustweg toe. Dit is duidelijk te herkennen op Kaart 14, die een voorbeeldverkaveling laat zien.* Wij werken momenteel aan een stedenbouwkundig raamwerkplan. Zodra we deelgebied "De Gaarden" nader uitwerken, raadplegen we u als bewoners van de Landlustweg weer om input op te halen om de	Dit onderdeel van de zienswijze leidt niet tot planaanpassing.

		zachte overgang van het ontwikkelgebied naar de Landlustweg vorm te geven.	
18.6	Ook is niet inzichtelijk gemotiveerd waarom deze dichtheid en bouwhoogte, bezien vanuit het bestaande woon- en leefklimaat en de cultuurhistorische lintstructuur, noodzakelijk en aanvaardbaar zijn.	. Met een groenblauwe zone van 25 meter en daarnaast een strook met een lagere woningdichtheid in een meer landelijk woonmilieu, is de voorgestelde dichtheid en bouwhoogte binnen "De Gaarden" aanvaardbaar vanuit de landschappelijke en cultuurhistorische waarden van het lint langs de Landlustweg.	Dit onderdeel van de zienswijze leidt niet tot planaanpassing.
18.7	Indieners verzoeken de volgende aanpassingen van de regels voor de eerste bebouwingsstrook langs de Landlustweg: - Max 20 woningen per hectare, - Minimaal 25 % van het oppervlakte groen	De beantwoording bij 18.5 en 18.6 geeft helder aan dat we een lagere woningdichtheid realiseren in het deel direct grenzend aan de groenblauwe buffer van 25 meter. Ook hebben we aangegeven dat we deze strook nader gaan uitwerken in participatie met u als bewoners van de Landlustweg.	Dit onderdeel van de zienswijze leidt niet tot planaanpassing.

	- Een maximale hoogte voor de bebouwing van 8 meter, zodat dit beter aansluit op de hoogte van de boerderijen en beter past bij een 'landelijk karakter'	Wij gaan de regels voor deze strook niet aanpassen.	
18.8	In het ontwerp omgevingsplan is in de bufferzone langs de Landlustweg geen verkeersfunctie opgenomen, maar uitsluitend een groene invulling. Indieners leiden daaruit af dat dat een fietsverbinding vanuit de nieuwe wijk richting Koudekerk aan den Rijn, kruisend met de Landlustweg, niet mogelijk wordt gemaakt. Indieners ontvangen een uitdrukkelijke bevestiging hiervan en een juridisch vastlegging dat geen fietspad of fietsverbinding wordt aangelegd die de Landlustweg kruist.	Figuur 3.3 van de motivering geeft een indicatieve invulling van het ontwikkelgebied. Onderdeel hiervan is een fietsverbinding tussen het ontwikkelgebied en de Landlustweg zoals ook altijd naar de omgeving gecommuniceerd is. De exacte ligging vormt onderdeel van de nadere uitwerking maar is voorzien nabij de plek zoals aangegeven in figuur 3.3. Abusievelijk is de functie voor het realiseren van de fietsverbinding niet opgenomen in het DSO. Dit voegen we alsnog toe zodat het in overeenstemming is met het masterplan. Bij de nadere uitwerking inventariseren we ook hier de wensen vanuit de omgeving.	Dit onderdeel leidt tot een wijziging van de plankaart van het omgevingsplan voor de Gnephoek in het DSO. We voegen de fietsverbinding toe.
18.9	Indieners maken kenbaar dat zij primair in de regels en op de verbeelding een bufferzone van 40 meter vastgelegd willen zien. Is dit niet mogelijk dan een aanpassing van de eerste bebouwingsstrook langs de Landlustweg met maximaal 20 woningen per hectare, minimaal 25% groen en een maximale bouwhoogte van 8 meter. In alle gevallen willen indieners bevestiging en juridische borging dat geen fietspad of fietsverbinding vanuit de nieuwe wijk	Wij constateren dat u een onderscheid maakt in het belang van uw zienswijze. Dit onderscheid is echter niet van invloed op de beantwoording. Wij verwijzen dan ook naar de beantwoording van de afzonderlijke zienswijzen onder 18.2, 18.7 en 18.8.	Dit onderdeel van de zienswijze leidt niet tot planaanpassing.

	naar Koudekerk aan den Rijn wordt aangelegd die de Landlustweg kruist.		
	Zienswijze 19 (zaaknummer 3905540).		
	zienswijze	*Antwoord*	*Conclusie*
19.1	Indieners constateren dat een concrete vastlegging van de groenblauwe zone en de zone landschappelijk wonen ontbreekt. In het besluitformulier van 21 april 2026 is aangegeven dat langs de Landlustweg een groenblauwe zone van 25 meter wordt opgenomen, met aansluitend een zone voor landschappelijk wonen. In de Uitgangspuntennotitie voor de wijziging van het omgevingsplan Gnephoek van 7 oktober 2025 wordt concrete vastlegging van de begrenzing van de groenblauwe zone ook expliciet genoemd. Uit het ontwerp blijkt echter niet dat de breedte van de groenblauwe zone van 25 meter juridisch is vastgelegd. Evenmin is de omvang en begrenzing van de zone landschappelijk wonen voldoende concreet vastgelegd. Hierdoor ontbreekt de juridische borging van juist die elementen waarvan eerder is aangegeven dat deze concreet zouden worden bestemd.	De systematiek van het ontwerp omgevingsplan in het Digitaal Stelsel Omgevingswet (DSO) is een andere dan het voormalig bestemmingsplan. Waar in een bestemmingsplan maatvoering genoemd werd, kent het DSO een andere methodiek. Het is een digitaal samenspel van locaties op de kaart en regels die op die locaties gelden. De groenblauwe zone kent in het DSO een breedte van 25 meter, daarmee is de begrenzing van deze zone juridisch vastgelegd. De breedte van de zone is aan de hand van de ‘meettool’ in het DSO te verifiëren. Het klopt dat in het omgevingsplan geen zone voor landschappelijk wonen is vastgelegd. Wel leggen we maximale woningbouwdichtheden per hectare vast per deelgebied in het omgevingsplan voor de Gnephoek. Daarnaast geven we invulling aan de wens om in het aangrenzende ontwikkelgebied achter de groene bufferzone te zorgen voor een zachte overgang waarbij de met lagere woningdichtheden werken in de zone grenzend aan de groenblauwe buffer (landschappelijk wonen).	Dit onderdeel van de zienswijze leidt niet tot planaanpassing.

		We werken nu aan een stedenbouwkundig raamwerkplan. In volgende planfasen stellen we de stedenbouwkundige plannen per deelgebied op en geven we concreet invulling aan de zachte overgang tussen landlustweg en ontwikkelgebied. Hiervoor raadplegen we de bewoners van de Landlustweg. Kijk hiervoor ook naar de antwoorden gegeven bij zienswijze nummer 18.	
19.2	In het Masterplan Gnephoek (pagina 46) staat dat: • de twee groene lopers een wisselende breedte hebben van circa 50 meter respectievelijk circa 80 meter; • de watergangen binnen deze zones ongeveer 20 meter breed zijn en voorzien worden van natuurvriendelijke oevers; • de gemiddelde waterdiepte tussen 1 en 1,25 meter bedraagt. Uit het ontwerp blijkt echter niet dat de genoemde breedtes van de groene lopers en de daarbij behorende waterstructuren zijn geborgd. Hierdoor ontbreekt de zekerheid dat de in het Masterplan gepresenteerde ecologische en landschappelijke kwaliteiten daadwerkelijk worden gerealiseerd en behouden.	Voor de breedtes van de twee groene lopers geldt qua weergave in het DSO hetzelfde als voor de groenblauwe zone. Wij verwijzen u dan ook naar het antwoord onder 19.1. In het ontwikkelgebied Gnephoek is bij de activiteit 'Werk, niet zijnde bouwwerk, of werkzaamheid uitvoeren" opgenomen (artikel 6.20): Met het oog op het verbeteren van de waterkwaliteit bij de inrichting van de openbare ruimte: Lid 1 A een voldoende en gevarieerde waterdiepte van oppervlaktewater gerealiseerd; B 100% van de oevers buiten de woonmilieugebieden natuurvriendelijk ingericht met een minimale taludhelling van 1:5 ; en	Dit onderdeel van de zienswijze leidt niet tot planaanpassing.

		C 50% van de oevers binnen de woonmilieugebieden natuurvriendelijk ingericht met een minimale taludhelling van 1:3. Lid 2 Van een natuurvriendelijke inrichting van een oever, als bedoeld in het eerste lid, is sprake als er geen harde beschoeiing wordt gebruikt. Door het opnemen van de groene lopers en de inrichtingsregels voor de waterstructuren in het openbaar gebied borgen we de ecologische en landschappelijke kwaliteiten voldoende in het plan. Daarbij komt dat woningbouw en wegen niet zijn toegestaan in de groene lopers.	
19.3	Indiener signaleert een aantal mogelijke tekortkomingen in het ontwerp-omgevingsplan wat betreft een aantal specifiek locaties: 1) Een locatie in de noordwesthoek die in lokale benaming en historische context wordt aangeduid als mogelijk "pesteiland" (locatie 1); 2) Twee begroeide natuurstroken aan de oostzijde van het plangebied (locaties 2 en 3). Deze elementen kunnen, gelet op hun kenmerken, aanleiding geven tot nadere inventarisatie van	De beantwoording correspondeert met uw nummering. 1) De functie 'Cultuurlandschap of landschapsobject' ligt over het plangebied van het ontwerpwijzigingsbesluit. Het cultureel erfgoed zoals bekend in de cultuurhistorische waardenkaart is overgenomen het plangebied. Deze waarden kennen eenzelfde bescherming als vanuit de beheersverordening Cultuurhistorie zoals die nu geldt binnen het plangebied. Terecht merkt u op dat locatie 1 'pesteiland' niet is niet opgenomen. Om deze aan te merken als	Dit onderdeel van de zienswijze leidt tot aanpassing van de plankaart in het DSO. We verwijderen het aandachtsgebied van de twee stroken.

	cultuurhistorische, archeologische en ecologische waarden.  In het ontwerp-omgevingsplan is voor zover bekend geen specifieke juridisch-planologische bescherming opgenomen voor de genoemde locaties: • Voor de locatie aangeduid als “pesteiland” is geen expliciete aanduiding als cultuurhistorisch of archeologisch waardevol gebied opgenomen. • De natuurstroken zijn niet specifiek aangeduid als ecologisch waardevol gebied of groenstructuur met beschermende planregels. • De planregels lijken ruimte te bieden voor ingrepen die deze kenmerken kunnen aantasten, zonder dat voorafgaand onderzoek of bescherming expliciet is geborgd. • Een expliciete toets aan provinciale structuren zoals het Natuurnetwerk Nederland (NNN) of andere ecologische gebiedsindelingen is niet	cultuurhistorisch waardevol of als landschapsobject onderzoeken we de locaties nader. Wij zijn blij met uw inbreng en zullen deze locatie voor de vergunningsfase nader onderzoeken in het kader van cultuurhistorie en archeologie. De locatie ligt overigens op de plek waar het natuurgebied is voorzien. Als blijkt dat deze locatie cultuurhistorisch waardevol is, dan is dit goed in te passen in die functie. 2) De twee begroeide natuurstroken waar u naar verwijst hebben in het vigerende plan de bestemming ‘Natuur ontwikkelingsgebied’. In het wijzigingsbesluit zijn deze stroken als aandachtsgebied ‘Natuur-en landschapswaarden’ opgenomen. Dit was niet de bedoeling, want de stroken vallen binnen het ontwikkelgebied waar we woningen realiseren. Bovendien zijn de beschermde waarden: open weidevogelgebied en kenmerkende verkavelingspatronen niet aanwezig in de natuurstroken. De bescherming is daardoor zinloos. Door uw opmerkzaamheid herstellen wij dit door het aandachtsgebied van de twee stroken te verwijderen. Het verdwijnen van de natuurstroken compenseren we overigens ruimschoots door het voorziene natuurgebied van ongeveer 60 hectare aan de Noordoostelijke kant van het plangebied.	

	inzichtelijk gemaakt, of niet op een navolgbare wijze uitgewerkt. Hierdoor is niet zonder meer duidelijk in hoeverre aanwezige of potentiële waarden voldoende zijn meegewogen.	**Pesteiland** Zoals hierboven aangegeven heeft de locatie 'pesteiland' geen expliciete cultuurhistorische of archeologische aanduiding. Wat betreft cultuurhistorie verwijzen we naar de opmerkingen onder 1). Wat betreft archeologie geldt dat in 'Regels op de kaart' een 'aandachtsgebied archeologie' opgenomen is met archeologische (verwachtings)waarden. De vergunningplicht en onderzoeksplicht zijn in het omgevingsplan opgenomen. Bij de ontwikkeling van de woningen en andere ontwikkelingen waarbij we de bodem verstoren, waaronder de natuurontwikkeling, zal dus nader archeologisch onderzoek nodig zijn. Daarmee waarborgen we de bescherming van de archeologische (verwachtings)waarden in de grond. **Natuurstroken** De natuurstroken maken plaats voor woningbouw. Het verdwijnen van deze stroken en de mogelijke ecologische waarde is meegenomen in de motivering. In de motivering komen ook beschermde soorten aan bod en constateren we dat aanvullend onderzoek naar de aan- dan wel afwezigheid naar bepaalde soorten noodzakelijk is.	

		Voor het omgevingsplan is voldoende ecologisch onderzoek uitgevoerd. In de vervolgfase ten behoeve van vergunningen vindt meer gedetailleerd ecologisch onderzoek plaats. **Natuurnetwerk Nederland** In de motivering is onder het hoofdstuk Ecologie een paragraaf gewijd aan Natuurnetwerk Nederland (NNN). Allereerst constateren we daarin dat het plangebied niet gelegen is in een gebied dat is aangewezen als NNN. Door de afstand tot NNN-gebieden zal er als gevolg van het plan geen negatief effect optreden op deze gebieden.	
19.4	Het ontwerp-omgevingsplan dient te voldoen aan de eisen van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties op grond van de Omgevingswet (onder meer artikel 2.1 en 2.4). Daarbij dienen relevante natuur-, landschaps- en cultuurhistorische waarden te worden betrokken. Daarnaast volgt uit de Erfgoedwet dat bij planvorming rekening moet worden gehouden met (mogelijke) archeologische waarden. Indien dergelijke waarden niet zijn onderzocht, kan dit aanleiding geven tot aanvullend onderzoek. Binnen de systematiek van de Omgevingswet geldt voorts dat beschermde soorten niet mogen worden verstoord zonder dat voldoende	Voor de beantwoording verwijzen wij naar 19.3 met als aanvulling dat wij de relevantie van provinciale en gemeentelijke beleidsdocumenten onderschrijven. Wij hebben deze documenten daarom betrokken bij de ontwikkeling en beoordeling van het plan. Provinciaal omgevingsbeleid is aangepast om de gebiedsontwikkeling Gnephoek mogelijk te maken. En in de omgevingsvisie is de Gnephoek als ontwikkelgebied opgenomen.	Dit onderdeel van de zienswijze leidt niet tot planaanpassing.

	onderzoek en eventuele ontheffingen zijn voorzien. Provinciale en gemeentelijke beleidsdocumenten benadrukken daarnaast het belang van behoud van het veenweidelandschap, biodiversiteit en cultuurhistorische structuren, hetgeen relevant is voor de beoordeling van het plan.		
19.5	De Gnephoekpolder maakt deel uit van een veenweidegebied waarin bodemdaling en veenoxidatie in meer of mindere mate optreden. Bij ruimtelijke ontwikkelingen in dit type gebied is het van belang dat inzichtelijk wordt gemaakt welke effecten dit kan hebben en op welke wijze hiermee wordt omgegaan in het plan. Het gebied is daarnaast hydrologisch gevoelig en valt onder het beheer van het Hoogheemraadschap van Rijnland. Een volledige en navolgbare afstemming in het kader van de watertoets is essentieel voor de uitvoerbaarheid van het plan. De aanwezige natuurstroken kunnen mogelijk bijdragen aan waterberging, verkoeling en biodiversiteit. Het is aannemelijk dat aantasting van dergelijke structuren gevolgen kan hebben voor deze functies, hoewel de exacte omvang daarvan nader onderzocht dient te worden. Voorts is het relevant dat de effecten van ruimtelijke ontwikkelingen niet uitsluitend individueel, maar ook in samenhang met andere	Bij de keuze en de ontwikkeling in de Gnephoekpolder is nadrukkelijk rekening gehouden met het concept Water en Bodem Sturend (WBS). Dit betekent dat het natuurlijke systeem van bodem en water in relatie tot ecologie leidend is voor de ruimtelijke opbouw. Met het oog op WBS heeft nadrukkelijke afstemming plaatsgevonden met de provincie en het hoogheemraadschap van Rijnland. Juist omdat er zettingsgevoelige gronden aanwezig zijn in het gebied zijn er hoge rechtzettings-eisen gesteld en goede afspraken gemaakt over het ophogen van het gebied. Daarnaast is ook bij de inrichting van het gebied nadrukkelijk rekening gehouden met WBS, dit is als leidend principe genomen. Zo bouwen we vooral op de hogere en stevige bodem van het plangebied, is genoeg waterberging ingericht om extreme buien op te vangen – nu en in de toekomst – en vergroten we	Dit onderdeel van de zienswijze leidt niet tot planaanpassing.

	ontwikkelingen in de omgeving moeten worden beoordeeld. Een expliciete cumulatieve effectanalyse is in de huidige onderbouwing niet zonder meer inzichtelijk. Indien het gebied (deels) zou overlappen met of aansluiten op provinciale ecologische structuren zoals het Natuurnetwerk Nederland, geldt een specifiek beschermingsregime. Voor zover dit niet expliciet is onderzocht of gemotiveerd, kan dit aanleiding geven tot nadere beoordeling Tot slot geldt dat het plan zorgvuldig moet worden voorbereid (artikel 3:2 Awb) en deugdelijk moet worden gemotiveerd (artikel 3:46 Awb). Indien onvoldoende inventarisatie heeft plaatsgevonden van archeologische, ecologische of hydrologische waarden, kan dit worden aangemerkt als een mogelijk motiverings- of zorgvuldigheidsgebrek. Afhankelijk van de omvang van de ontwikkeling kan daarnaast een plan-MER of MER-beoordelingsplicht aan de orde zijn. Het ontwerp omgevingsplan biedt volgens indiener mogelijk onvoldoende inzicht in de aanwezigheid en betekenis van cultuurhistorische, archeologische, ecologische en hydrologische waarden binnen het plangebied. Indiener verzoekt de gemeente daarom het plan op de volgende punten nader te onderbouwen en waar nodig aan te passen:	de sponswerking van het gebied door het hanteren van een dynamisch peil. De toepassing van WBS en werking van het watersysteem is uitvoerig getoetst in zowel de MER als het Waterhuishoudkundig plan en is opgenomen in het rapport Weging van het waterbelang dat bijlage is bij het omgevingsplan en in nauwe samenwerking met het hoogheemraadschap is opgesteld. In het plan zijn groenstroken voorzien en zijn geborgd via het toekennen van een specifieke functie. Daarnaast voorzien we bij de nadere uitwerking in watergangen met natuurvriendelijke oevers. Ook dit is geborgd in de regels. Deze inrichting komt ten goede van de biodiversiteit en heeft een functie voor de waterberging en heeft een verkoeld effect. Het plangebied is niet gelegen in een gebied dat is aangewezen als NNN, zie de beantwoording bij 19.3. U merkt terecht op dat het plan als die van de Gnephoek een zorgvuldige voorbereiding vereist. Wij menen daaraan te hebben voldaan met o.a. een voldoende inventarisatie van archeologische, ecologische en hydrologische waarden. Hieraan is in het voor het plan opgestelde MER nadrukkelijk en voldoende aandacht besteed. Bij de nadere	

	1) Nader archeologisch onderzoek naar de locatie aangeduid als mogelijk “pesteiland”; 2) Inventarisatie van ecologische waarden van de natuurstroken en beoordeling van hun mogelijke functie binnen het lokale ecosysteem; 3) Beoordeling van de bescherming van deze elementen binnen het omgevingsplan; 4) Expliciete toets aan provinciaal beleid, NNN-structuren en waterhuishoudkundige randvoorwaarden; 5) Onderbouwing van de gemaakte keuzes in het licht van de zorgvuldigheids- en motiveringsvereisten.	uitwerking van het plan voeren we onderzoeken in meer detail uit. Wij voldoen hiermee aan de gestelde wettelijke eisen ten aanzien van de zorgvuldige voorbereiding.	
19.6	Indiener heeft weinig vertrouwen in STOMP als ontwikkelstrategie, terwijl het mobliliteitsbeleid naar de mening van indiener een van de kurken is waar het plan op zou moeten drijven. Er kan daarom niet genoeg aandacht worden besteed aan de ontwikkelde gedachtegang en de wijze waarop dit in kaartbeelden en cijfers is gepresenteerd.	Het STOMP-beleid is reeds enkele jaren verankerd in gemeentelijk beleid. De Gnephoek geeft hier invulling aan door in te zetten op een hoger aandeel fietsen en voetgangers voor verplaatsingen binnen de Gnephoek. Dit doen we door een combinatie van stedenbouwkundige en verkeerskundige inrichtingskeuzes . Daar waar noodzakelijk zijn deze verbindingen vastgelegd in de verbeelding. In andere gevallen brengen we fiets- en voetpaden ook in andere functies onder. In de onderliggende rapporten is de mobiliteitsstrategie uitvoerig uiteengezet. Voor flexibiliteit in de verdere uitwerking is gekozen om	Dit onderdeel van de zienswijze leidt niet tot planaanpassing.

		alleen de hoofdroutes vast te leggen in de regels en verbeelding.	
19.7	Indiener heeft vragen bij de uitkomsten van mogelijke effecten van de verschillende vervoerswijzen zoals die zijn gepresenteerd in de onderbouwing: 1. Zijn de onderliggende aannames voldoende getoetst aan praktijksituaties. Zoals: Een nieuwe fietsbrug verkort de afstanden en leidt tot meer fietsgebruik, daarover is uit onderzoek wel het nodige bekend. Maar, het verhogen van de fietssnelheid met 10 of 20% brengt de (e-)fiets modelmatig in een betere concurrentiepositie. Maar de mate waarin aan de wens om meer of verder te fietsen gevolg wordt gegeven is ongewis. 2. In een "gewone" woonwijk is de verhouding ritten per fiets en ritten per auto globaal 1 op 1. Dan lijkt een verhouding 8 op 1 in het voordeel van de fiets te hoog gegrepen. 3. Het introduceren van openbaar vervoer door het verleggen van lijn169 door de Gnephoek is prima, maar wat is de garantie dat deze ook operationeel is voor het overhandigen van de eerste sleutel (zoals het is opgeschreven). Waar zijn de kosten voor zo'n onrendabele omweg	Wij volgen voor de beantwoording uw nummering. 1. Om een toekomstige situatie te voorspellen moeten we aannames doen. Voor fietsgebruik is de afgelopen jaren duidelijk dat de hogere snelheden van e-bikes en pedelecs zorgen voor een verlenging van de gereden reisafstand. Ook het realiseren van goede fietsinfrastructuur leidt tot een hoger fietsgebruik. 2. Onduidelijk is waar de u zich op baseert. De verhouding die uit de modal split komt ligt tussen de 1 en 2 fietsritten per autorit. 3. In de overeenkomsten met de Provincie zijn hier afspraken over gemaakt. 4. Op enkele plekken buiten de Gnephoek zijn deze verschillen inderdaad zichtbaar. Deze asymmetrie heeft geen gevolgen voor de berekeningen en voor de conclusies van de Gnephoek, omdat deze in zowel de autonome als plansituatie aanwezig is. 5. Een verzadiging van 0,85 is de minimale getalswaarde die het model berekent om	Dit onderdeel van de zienswijze leidt niet tot planaanpassing.

	opgenomen. En waar blijft het HOV als consequentie van de keuze voor STOMP. 4. Overigens laten de berekeningen bijzondere verkeersstromen zien. Zo zijn er in 2040 onverklaarbare verschillen in busreizigers van en naar richting Schiphol (10.000 versus 2800) en in de trein richting Gouda (7300 heen en 3000 terug). 5. Ook het autonetwerk roept vragen op: Bijv. de kruising Eisenhouwerlaan/Bruin Slotsingel staat in alle getoonde berekeningen (2021 en 2040 en 2040H) op een belasting van 0,85, ongeacht wat er met de intensiteiten op de aanliggende Pagina 10 van 14 wegvakken gebeurt. Die 0,85 komt onevenredig vaak in de tabellen voor. Is daar een verklaring voor? 6. De modeltechniek moet leiden tot een globaal evenwicht tussen aankomsten en vertrekken per zone. Maar op meerdere plaatsen voldoen de uitkomsten niet aan dat evenwicht. Hoe is dat te verklaren? 7. In het rapport wordt aangegeven dat de modal split voor bus in de VKA beter scoort dan de referentie, maar in de tabel neemt deze met 10% af (van 7 naar 6,3%). 8. Dergelijke onduidelijkheden (of onjuistheden) dragen niet bij aan het	technische redenen. Alle verzadiging van 0,85 of lager geven aan dat het kruispunt het verkeer goed kan verwerken. Het geeft dus geen verdere informatie om getallen onder de 0,85 weer te geven. 6. Dit klopt, er is evenwicht in het model als geheel. A-priori is dit evenwicht er, door de berekeningswijze kan een lichte onbalans ontstaan, welke geen gevolgen heeft voor de conclusies. 7. In de aangehaalde rapportage is de vergelijking gemaakt voor fiets, OV en auto tezamen. 8. Wij gaan de verkeerssituatie tijdens de realisatie monitoren, en waar nodig bijsturen. 9. In de beschrijving van het Voorkeursalternatief (VKA) is reeds benoemd dat de komst van het station zal leiden tot een positief resultaat. Welke dus MER-technisch beter of vergelijkbaar is. Een nieuwe VKA is hiermee niet noodzakelijk.	

	vertrouwen in de juistheid van de onderbouwing. De hele studie is gebaseerd op een eindbeeld omstreeks 2040. Om het STOMP principe uit te rollen en eventueel op tijd te kunnen aanpassen is het opnemen van twee tussenmomenten wenselijk: 2032 en 2036. Breng die tussenjaren qua woningbouw en bereikbaarheid in beeld. Ook tijdens de bouw worden eisen gesteld aan bereikbaarheid voor alarmdiensten. Hoe wordt die in de jaren tussen 2029 en de opening van het aquaduct gewaarborgd? 9. Nu de komst van station Hazerswoude gekoppeld wordt aan de ontwikkeling van de Gnephoek, is een variant op het VKA met dit station wenselijk.		
19.8	Het onderscheid tussen hoofdstructuur en verblijfsgebied is helder, maar niet voldoende om inhoudelijk op ontwerp en gevolgen in te gaan met uitzondering van de route Gnephoek die gezien het beschikbare wegprofiel ten onrechte onder wegen verkeer is gerangschikt.	Het omgevingsplan is niet bedoeld voor het inzichtelijk maken van specifieke wegprofielen, alleen het bepalen van functies. De route (bestaande weg) Gnephoek is een ontsluitingsweg en blijft doorgaande route voor OV en is daarmee juist gerangschikt.	Dit onderdeel van de zienswijze leidt niet tot planaanpassing.
19.9	Indiener merkt op dat in het ontwerp weinig aanknopingspunten zitten voor de beoordeling van het aspect Mobiliteit. Er wordt allen maar onderscheid gemaakt tussen hoofdwegenstructuur 50 km/h) en rest (30 km/h	De mobiliteitsstrategie is uitvoering uiteengezet, onder meer in het benoemde Masterplan. De hoofdstructuur moeten we expliciet verbeelden, omdat hier aanvullende eisen gelden. De overige verkeersstructuur past binnen andere functies en is	Dit onderdeel van de zienswijze leidt niet tot planaanpassing.

	en erven). Het Masterplan wordt daarom beschouwd als leidinggevend document. Indiener vraagt zich af waarom er weinig tot niets is gedaan met de fundamentele inbreng in de Nota van inspraak en blijven deze zienswijzen zoals strijdigheid van uitgangspunten, gebruik van verkeersmodel onverkort overeind. Deze moeten worden beschouwd als onderdeel van deze zienswijzen.	daarmee alleen kwalitatief benoemd. Voor de juridische borging in het omgevingsplan is dit voldoende.	
19.10	Volgens indiener zou het groene deel van de Gnephoek niet moeten worden opgenomen als aandachtsgebied parkeren. Het is onduidelijk waarom Gnephoek 42 geen deel uitmaakt van het aandachtsgebied parkeren. Ten onrechte loopt de contour van de functies Wonen en Parkeren door aan de Landlustweg. Dit staat op gespannen voet met de eerder uitgesproken ambitie om een robuuste groenblauwe buffer en een landschappelijke overgang tussen de bestaande lintbebouwing en de nieuwe wijk te realiseren. De contour van de functies Wonen en Parkeren zou moeten eindigen bij de groenblauwe bufferzone, zodat de buffer daadwerkelijk haar functie als overgangsgebied behoudt en de bestaande lintstructuur wordt gerespecteerd. Het ontwerp dient hierop te worden aangepast.	Gnephoek 42 valt buiten het plangebied van het omgevingsplan voor de Gnephoek en maakt daardoor geen deel uit van het aandachtsgebied parkeren. Overigens blijft dit deel dus onderdeel van het tijdelijk deel van het omgevingsplan waarin eveneens middels het parapluplan parkeren juridische dekking van het parkeerregime geldt. Het is onjuist dat de functie wonen doorloopt tot aan de Landlustweg. Aan het bestaande bebouwingslint aan de Landlustweg geven we een woonfunctie ter vervanging van de agrarische functie om meer recht te doen aan de feitelijke situatie ter plaatse. Tussen het woonlint aan de Landlustweg en het ontwikkelgebied is een groenblauwe buffer van 25 meter opgenomen. Hier is geen woningbouw mogelijk. De bewering dat de contour van de functies wonen doorloopt tot aan de Landlustweg is dus onjuist.	Dit onderdeel van de zienswijze leidt niet tot planaanpassing.

		De contour voor het aandachtsgebied parkeren is opgenomen over het gehele plangebied om juridisch te borgen dat er altijd voldoende parkeergelegenheid aanwezig is. Dit betekent niet dat we in het gehele plangebied parkeerplaatsen kunnen realiseren. Parkeerplaatsen zijn alleen mogelijk binnen de functies die dit toestaan. Parkeren is bijvoorbeeld niet mogelijk binnen functies natuur en groen. Het aandachtsgebied parkeren staat niet op gespannen voet met de ambities om een robuuste groenblauwe buffer te creëren en een landschappelijke overgang tussen de bestaande lintbebouwing en ontwikkelgebied te realiseren. Deze ambities komen bovendien voldoende tot uiting door de locaties waar we natuur en groen realiseren concreet vast te leggen in het omgevingsplan.	
19.11	1.Indiener ziet in het opnemen van de hoogteaccenten niet de weerspiegeling van de verschillende omschreven deelgebieden (landelijk wonen, dorps wonen, stedelijk wonen en centrum stedelijk wonen) in het Masterplan. De sfeerplaatjes in het Masterplan laten geen hoogteaccenten zien, die tweemaal zo hoog zijn als de rest van de bebouwing. 2.Een bouwhoogte van 16 meter in gebied L-1C direct grenzend aan het te ontwikkelen	1. Bij hoogteaccenten gaat het, zoals het woord al zegt, om accenten op een of meerdere plekken. Het is, bijvoorbeeld vanwege de vraag naar gevarieerde woningtypes, belangrijk om ook een zekere mate van flexibiliteit te hebben. 2. De gemiddelde bouwhoogte in gebied L-1C is lager dan 16 meter. Ook in het landelijke woonmilieu kunnen we kleinschalige appartementen van 4 lagen realiseren. Hierbij moeten we een halfverdiepte parkeeroplossing landschappelijk goed inpassen.	Dit onderdeel van de zienswijze leidt niet tot planaanpassing.

	natuurgebied biedt bepaald geen zachte overgang en deze bouwhoogte lijkt weinig met landelijk wonen te maken te hebben. Landelijk wonen wordt toch gekenmerkt door lage bebouwing. 3.Een hoogte accent van 19 meter in landelijk gebied L2 hoort er al helemaal niet thuis. Ook voor dorps wonen in gebieden D-8 en D-9 zijn hoogte accenten van 29 meter fors. 4.In de stedelijke gebieden S2, S4/5 en S8 is de bouwhoogte 19 meter met hoogte accenten van 40 meter (even hoog als de toren van de adventskerk, maar uiteraard veel massiever). In S3 is de bouwhoogte 19 meter met een hoogte accent van zelfs 55 meter. Ook hoog stedelijk gebied HS met een bouwhoogte van 25 meter krijgt een hoogte accent van 55 meter. 5.Hiermee wordt de zoetwaterplas als het ware omringd door een aantal woontorens die ver boven de rest van de bebouwing uitsteken.	3. Ook voor het landelijke woonmilieu in deelgebied L2 geldt dat gestapelde bouw mogelijk is, mits we die landschappelijk goed inpassen. Dat is een opgave voor het op te stellen stedenbouwkundig plan. L2 is een deelgebied dat zich vanaf de toekomstige plas in oostelijke zin uitstrekt en niet in zijn geheel grenst aan open gebieden. Bij D8 en D9 is sprake van een meer dorps woonmilieu maar wel gelegen langs de rand van het plangebied aan een kanaal en tegenover een bedrijventerrein. Hier is vanuit stedenbouwkundig oogpunt ook mogelijkheden voor grotere bouwhoogtes. Bovendien kan dit eventueel werken als geluidsreductie ten opzichte van het bedrijventerrein. 4 en 5.De keuze om in het stedelijke gebied, aan de nieuw aan te leggen plas, een aantal hoogteaccenten mogelijk te maken is heel bewust genomen. Er is veel behoefte aan appartementen, zowel voor ouderen en/of eenpersoonshuishoudens. Het is belangrijk om ook deze doelgroepen op aantrekkelijke locaties, zoals met een fraai uitzicht, een plek te geven.	
19.12	De bebouwingsdichtheid van 30 woningen per hectare en een gebouwhoogte van 12 meter zoals dat is weergegeven in het ontwerp-	Zie antwoord 18.5	Dit onderdeel van de zienswijze leidt niet tot planaanpassing.

	omgevingsplan sluit volgens indiener niet aan bij de voorgestelde ontwikkeling van het woongebied De Gaarden als relatief extensief bebouwd leefmilieu. Een dichtheid van circa 10 tot 15 woningen per hectare met een bouwhoogte van maximaal ca. 10 meter sluit beter aan bij het begrip landschappelijk wonen zoals dat is gepresenteerd in het raadvoorstel Masterplan Gnephoek van 11 december 2025.		
19.13	De Vrouwgeestmolen behoeft expliciete bescherming tegen windverstoringen door extreem hoge bebouwing óók buiten de in het ontwerp-omgevingsplan opgenomen 400 meter zone. Deze molen is immers een klimaatrelevant onderdeel van de waterstaatkundige infrastructuur van de aanwezige polders. De hoge bebouwing van 55 meter op een afstand van 660 meter is daarom onacceptabel.	In de provinciale omgevingsverordening is vastgelegd dat enkel binnen een straal van 400 meter de molen bescherming geniet ten aanzien van bouwhoogte van bebouwing. Op een afstand groter dan 400 meter is deze bescherming er niet.	Dit onderdeel van de zienswijze leidt niet tot planaanpassing.
	Zienswijze 20 (zaaknummer 3905214)		
	zienswijze	***Antwoord***	***Conclusie***
20.1	**1. Onevenredige aantasting van eigendom** Indiener voert aan eigenaar te zijn van percelen waar een nieuwe fietsbrug is voorzien. Volgens indiener is hij niet geïnformeerd over dit voornemen en niet betrokken bij de planvorming, locatiekeuze of participatie. Indiener stelt dat hierdoor zijn belangen onvoldoende zijn meegewogen en sprake is van een onzorgvuldige voorbereiding.	Het is vervelend dat u zich niet voldoende geïnformeerd voelt. Wij hebben u uitgenodigd voor alle informatiebijeenkomsten en participatiemomenten. Ook hebben we telefonisch contact met u gehad over de wijziging van het omgevingsplan. Hierbij hebben we aangegeven dat er nog een gesprek zal plaatsvinden over de nadere uitwerking van de fietsbrug en inmiddels hebben we een persoonlijk gesprek gehad.	Dit onderdeel van de zienswijze leidt niet tot planaanpassing.

20.2	Indiener voert verder aan dat het plan voorziet in de mogelijkheid om een fietsbrug op of over zijn percelen te realiseren, hetgeen zijn eigendomsrecht aantast. Indiener stelt concrete plannen te hebben voor woningbouw, die door de mogelijke realisatie van de fietsbrug worden belemmerd en leiden tot waardevermindering van de gronden. Dit acht indiener onevenredig, onvoldoende gemotiveerd en in strijd met artikel 1 van het Eerste Protocol bij het EVRM.	Wij zijn niet op de hoogte van een concreet voornemen voor woningbouw. Planologisch is dit ook niet toegestaan. Wij zijn wel met u in gesprek over de verwerving van de locatie ten behoeve van de fietsbrug. We houden daarbij rekening met de werkelijke waarde van de locatie op dit moment.	Dit onderdeel van de zienswijze leidt niet tot planaanpassing.
20.3	Daarnaast verzoekt indiener om geen brug mogelijk te maken op of over particuliere percelen zonder expliciete planologische aanwijzing, voorafgaande overeenstemming met de eigenaar, passende compensatie en een volledige belangenafweging.	Het omgevingsplan maakt een brug en een fietsverbinding mogelijk. Dat staat los van een financiële compensatie als gevolg van de verwerving van de gronden door ons. Wij zijn met u in gesprek over de verwerving van de gronden ten behoeve van de fietsbrug.	Dit onderdeel van de zienswijze leidt niet tot planaanpassing.
20.4	**2. Bezwaar tegen het generiek mogelijk maken van bruggen (art. 2.70) & ontbreken begrenzing** Indiener maakt bezwaar tegen artikel 2.70, waarin bruggen generiek mogelijk worden gemaakt binnen meerdere functies zonder dat deze concreet worden aangewezen. Volgens indiener leidt dit tot een te ruime planologische mogelijkheid zonder duidelijke begrenzing. Daarbij ontbreken volgens indiener essentiële randvoorwaarden, zoals situering, afmetingen, gebruiksintensiteit en ruimtelijke inpassing.	Artikel 2.70 reguleert een maximale bouwhoogte van 25 meter voor de geplande fietsbrug. Anders dan u suggereert is de locatie waar deze regel geldt niet generiek mogelijk, maar afgebakend vanaf de Van Foreestlaan over de Oude Rijn tot in het plangebied. U merkt terecht op dat op de locatie van deze regel geen functie rust die een brug (kunstwerk) toestaat. Om die reden hebben wij dit aangepast door aan de geldende functie ‘Verkeer – verblijfsgebied’ (artikel 2.18) het woord ‘kunstwerk’ toe te voegen. Daarnaast is ambtshalve de functie ‘Kunstwerk: bouwhoogte’ toegevoegd in artikel 2.75 (ambtshalve wijziging 6).	Dit onderdeel van de zienswijze leidt tot aanpassing van de regels. Het toevoegen van het woord kunstwerk bij de functie verkeer-verblijfsgebied bij artikel 2.18.

20.5	Indiener stelt dat deze generieke regeling niet passend is, gelet op de volgens hem bestaande concrete plannen voor een specifieke fietsbrug, en dat de besluitvorming hierdoor onvoldoende transparant en toetsbaar is.	Zoals hierboven bij 20.4 aangegeven is de regeling aangepast in lijn met de concrete plannen voor de fietsbrug.	Dit onderdeel van de zienswijze leidt niet tot planaanpassing.
20.6	Indiener verzoekt in dit kader primair om artikel 2.70 te schrappen, dan wel subsidiair om bruggen uitsluitend toe te staan via een concreet begrensde en gemotiveerde planregeling met locatieaanduiding en bijbehorende randvoorwaarden.	Wij schrappen artikel 2.70 niet, omdat deze van belang is om de maximale hoogte van de beoogde fietsbrug aan te geven. Zie ook de beantwoording bij 20.4.	Dit onderdeel van de zienswijze leidt niet tot planaanpassing.
20.7	**3. Strijd met rechtszekerheid en evenwichtige toedeling** Indiener stelt dat door het ontbreken van een concrete locatie en nadere uitwerking onduidelijk is welke gronden worden geraakt en wat de gevolgen zijn voor gebruik en leefomgeving. Volgens indiener is geen kenbare belangenafweging gemaakt voor eigenaren en omwonenden en bestaat het risico dat een brug wordt gerealiseerd zonder voorafgaand onderzoek naar de effecten. Dit acht indiener in strijd met het rechtszekerheidsbeginsel en het vereiste van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.	Zoals hierboven aangegeven geven we de beoogde fietsbrug concreet aan in het omgevingsplan . De fietsbrug is vanuit diverse invalshoeken meegewogen in de evenwichtige toedeling van functies aan locaties. Zo is in de toelichting beschreven dat de fietsbrug op de beoogde locatie zorgt voor een snelle en directe verbinding naar het centrum van Alphen aan den Rijn. Uit de Studie oeververbindingen Gnephoek die in het kader van het Masterplan is uitgevoerd is deze locatie bovendien als voorkeurslocatie aangemerkt vanwege de verkeerskundige, nautische en ruimtelijke inpassing.	Dit onderdeel van de zienswijze leidt niet tot planaanpassing.
20.8	**4. Onvoldoende draagkrachtige motivering van de wijziging** Indiener stelt dat de keuze om bruggen generiek mogelijk te maken onvoldoende is gemotiveerd.	Zoals bij punt 20.4 aangegeven is het niet de intentie geweest om bruggen generiek mogelijk te maken. We verwijzen u naar de antwoorden hierboven.	Dit onderdeel van de zienswijze leidt niet tot planaanpassing.

	Volgens indiener is niet inzichtelijk gemaakt waarom deze planvorm noodzakelijk is in relatie tot de beoogde ontwikkelingen.		
	Zienswijze 21 (zaaknummer 3907841)		
	zienswijze	*Antwoord*	*Conclusie*
21.1	**1. Stedenbouwkundige inpassing en bouwhoogte** De indiener geeft aan dat de nieuwe woningen qua bouw en architectonische stijl aan moeten sluiten bij de bestaande bebouwing. Vanaf de Gnephoek of Landlustweg mag je niet direct de nieuwe wijk zien. De indiener benadrukt dan ook dat hogere gebouwen niet wenselijk zijn.	De architectonische stijl van de nieuwe woningen ligt nog niet vast. We werken aan een stedenbouwkundig raamwerkplan waarin we een concretere uitwerking van de nieuw te bouwen woningen vastleggen. Vervolgens werken we in de volgende fasen deelgebieden nader uit en raadplegen we omwonenden daarbij. Overigens zal de nieuwe wijk vanaf de Landlustweg en Gnephoek wel zichtbaar zijn.	Dit onderdeel van de zienswijze leidt niet tot planaanpassing.
21.2	**2. Groenstructuur en klimaat** De indiener geeft aan dat zowel in de nieuwe als de bestaande wijk een sterke nadruk moet liggen op groen, met aanplant van gebiedseigen bomen zoals kastanjes, eiken en met name knotwilgen. Daarbij wordt gesteld dat een groene inrichting met minder verhard oppervlak noodzakelijk is in het kader van het tegengaan van klimaatopwarming.	In het omgevingsplan van de Gnephoek zijn functies als natuur en groen concreet en ruim opgenomen op de betreffende locaties. Binnen deze functies is er voldoende mogelijkheid om invulling te geven aan een passende invulling van het groen. Binnen de ruim opgenomen functies groen en natuur is het per definitie uitgangspunt om verharding zoveel als mogelijk te beperken zodat de nieuwe groen en natuurfuncties in evenwicht zijn met de bebouwing. In de nieuwe woonwijk zelf is ook geborgd dat er voldoende groen is om hittestress zoveel mogelijk tegen te gaan. Er is in het plan voldoende oppervlaktewater wat de toename van verhard	Dit onderdeel van de zienswijze leidt niet tot planaanpassing.

		oppervlak ruimschoots compenseert. Hiermee kunnen we het hemelwater ook in de toekomst afvoeren en dragen we ook op dit punt bij aan het zoveel mogelijk tegengaan van hittestress in het nieuwe ontwikkelgebied.	
21.3	Verder stelt de indiener voor om op de grens tussen de nieuwe wijk en de percelen aan de Gnephoek en Landlustweg een langgerekte sloot aan te leggen als scheiding. Langs deze sloot ziet de indiener graag wilgenbomen en mogelijk een fiets- of voetpad.	Aan de Landlustweg is in het omgevingsplan voor de Gnephoek een groene buffer opgenomen voor de gronden tussen Landlustweg en ontwikkelgebied. Binnen deze groene buffer kunnen we een sloot aanleggen als afscheiding. De concrete invulling van de groene buffer aan de Landlustweg krijgt echter pas gestalte in de stedenbouwkundige uitwerking van het deelplan waar de buffer onderdeel van uitmaakt. Dit geldt ook voor de randzone aan de Gnephoek. . U kan t.z.t uw ideeën over type boom, lengte van de sloot en een wandelpad inbrengen op de participatiebijeenkomsten die we nog gaan organiseren voor de stedenbouwkundige uitwerking van het betreffende deelplan.	Dit onderdeel van de zienswijze leidt niet tot planaanpassing.
21.4	Tot slot wijst de indiener erop dat de bestaande weilanden tussen Gnephoek 30 en 32 geschikt zijn voor de aanleg van een park in de stijl van het Burgemeester Visserpark. Daarbij wordt aangegeven dat een kinderboerderij niet noodzakelijk is, mede omdat de nabijgelegen manege The Lone Star reeds een recreatieve functie vervult. Tevens wordt voorgesteld om via	Wij danken u voor het delen van ideeën voor het ontwikkelgebied in de Gnephoek. Wij willen er op wijzen dat de concrete invulling van het ontwikkelgebied vorm gaat krijgen bij het opstellen van het stedenbouwkundig plan voor die fase. . Hiervoor gaan we de omwonenden raadplegen.	Dit onderdeel van de zienswijze leidt niet tot planaanpassing.

	een brug een veilige verbinding te realiseren, zodat kinderen vanuit de nieuwe wijk via het park de manege kunnen bereiken.	In dit stedenbouwkundig plan houden we rekening met invulling van groen. Echter wij moeten wel opmerken dat de percelen onderdeel uitmaken van het ontwikkelgebied waardoor de inpassing van groen ook gepaard zal gaan met de inpassing van andere functies die in het gebied mogelijk zijn zoals woningen.	
	Zienswijze 22 (zaaknummer 3907061)		
	zienswijze	*Antwoord*	*Conclusie*
22.1	Indiener woont aan de Landlustweg en exploiteren een B&B, een lokale oogstwinkel en een keramiekstudio. Volgens de indiener zijn de activiteiten onlosmakelijk verbonden met de unieke cultuurhistorische en landschappelijke kwaliteiten van de Landlustweg. De realisatie van 5.600 woningen en de daarbij behorende infrastructuur heeft daarnaast directe en ingrijpende gevolgen voor het woon- en leefklimaat en bedrijfsvoering.	Wij erkennen de cultuurhistorische elementen aan de Landlustweg. Om deze reden is het behoud van deze elementen ook juridisch geborgd in het omgevingsplan. We begrijpen dat de realisatie van ca 5600 woningen impact heeft op de beleving van het landschap. Echter zijn er in het omgevingsplan voor de Gnephoek voldoende waarborgen opgenomen dat de toekomstige ontwikkeling van de Gnephoek gepaard gaat met een aantrekkelijke woon- en leefomgeving. - We leggen een nieuw natuurgebied van circa 60 hectare aan in het noorden van het gebied, met diverse groene lopers vanuit het natuurgebied richting de Landlustweg in het zuiden. - Wij realiseren functies in het gebied waar u ook gebruik van kan maken.	Dit onderdeel van de zienswijze leidt niet tot planaanpassing.

		- Tussen de Landlustweg en het ontwikkelgebied passen we een groene buffer in van 25 meter. - Bij de uitwerking van het stedenbouwkundig plan in de volgende fase houden we rekening met een zachte overgang tussen de cultuurhistorische bebouwing aan de Landlustweg en het ontwikkelgebied. - De toename van het verkeer ten gevolge van de Gnephoek wentelen we niet af op de Landlustweg - De bestaande functies op uw percelen blijven behouden. Gelet op het bovenstaande zijn wij van oordeel dat er sprake blijft van een goed woon- en leefklimaat na realisatie van de Gnephoek. We erkennen dat de ontwikkeling van de Gnephoek de identiteit van het gebied veranderd. Door zorgvuldige planvorming in afstemming met de omgeving dragen wij zorg voor een aantrekkelijke woon-en leefomgeving met ondermeer nieuwe mogelijkheden zoals bijvoorbeeld uw bedrijfsactiviteiten.	
22.2	**Bestaande gebruiks- en bouwmogelijkheden niet correct overgenomen** De indieners stellen dat hen is beloofd dat de bestaande bouw- en gebruiksmogelijkheden op hun perceel zouden worden overgenomen. Het gaat om de volgende onderdelen:	Het klopt dat aan u in een gesprek is beloofd om bestaande rechten op uw perceel zoveel als mogelijk over te nemen. Daarbij is er in dit gesprek wel gewezen op het feit dat de systematiek van het omgevingsplan onder de omgevingswet anders is dan de systematiek van bestemmingsplannen. Dat	Dit onderdeel van de zienswijze leidt tot aanpassing van de regels en de kaart in het DSO. De aanduiding voor het toegestane aantal

	a) De begripsomschrijving van beroep en bedrijf aan huis in bijlage III van de regels biedt beduidend minder gebruiksmogelijkheden dan de reeds toegestane kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten uit artikel 1.34 van bestemmingsplan 'Landlustweg 7 en 10a, Alphen aan den Rijn'. Indiener verzoekt artikel 1.34 1:1 over te nemen in het omgevingsplan. b) De aanduiding voor het toegestane aantal woningen bij het bouwvlak van de voormalige ligboxenstal ontbreekt, terwijl daar volgens het geldende bestemmingsplan twee woningen zijn toegestaan en in totaal vier woningen op het perceel mogelijk moeten blijven. Indiener verzoekt dit te herstellen. c) Indiener stelt dat het landschappelijk beeldkwaliteitsplan voor dit perceel ten onrechte ontbreekt in het ontwerp-omgevingsplan.	betekent dus dat we een planregel niet altijd 1 op 1 uit een bestemmingsplan kunnen overnemen. Dat wil echter niet zeggen dat daarmee uw bestaande rechten in het geding komen. A) U stelt dat de begripsomschrijving van beroep en bedrijf aan huis in het ontwerp omgevingsplan voor de Gnephoek minder gebruiksmogelijkheden bevat dan de definitie van bedrijfsmatige activiteiten zoals genoemd in het vigerende bestemmingsplan 'Landlustweg 7 en 10a'. In het ontwerp omgevingsplan voor de Gnephoek definiëren we het begrip beroep en bedrijf aan huis als volgt: *beroeps- of bedrijfsactiviteit waarvan de activiteiten niet specifiek publiekgericht zijn en die op kleine schaal in een woning en/of in het bijbehorend bouwwerk wordt uitgeoefend;* In het bestemmingsplan 'Landlustweg 7 en 10a' definiëren we kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten als volgt: *het in een woning, bijgebouw of ander gebouw op bedrijfsmatige wijze uitoefenen van activiteiten die ondergeschikt zijn aan de woonfuncties in de omgeving, daaronder begrepen detailhandel in streekproducten, kantoorruimte, werkplaats, atelier en bed & breakfast.*	woningen per bouwvlak voegen wij toe aan het omgevingsplan. Wij voegen ook uw landschappelijk beeldkwaliteitsplan toe. Daarnaast is de regeling voor beroep en bedrijf aan huis aangepast en wordt een aparte regel voor de exploitatie van een bed & breakfast toegevoegd. De begripsbepaling van beroep en bedrijf aan huis wordt gewijzigd. Dit zodat de regeling van het omgevingsplan aansluit op de bestaande rechten die op uw perceel liggen.

		Het klopt dat in de begripsbepaling van beroep en bedrijf aan huis is bepaald dat publieksgerichte functies niet mogelijk zijn. U exploiteert een o.a. een oogstwinkel waar streekproducten worden verkocht en een bed & breakfast. Ondanks de primaire woonfunctie die op uw perceel ligt die borgt dat deze bedrijfsmatige activiteiten ondergeschikt aan de woonfunctie dienen te zijn en dat daarmee ook kan worden gediscussieerd over in hoeverre deze functies daadwerkelijk publieksgericht zijn, erkennen wij dat dit ongewenste onduidelijkheden kan oproepen. Wij passen het omgevingsplan daarom als volgt aan naar aanleiding van de zienswijze: **Artikel 4.10 Beroep of bedrijf aan huis:** Binnen [wonen - algemeen] wordt een bouwwerk alleen gebruikt voor beroep of bedrijf aan huis als: • de activiteiten ondergeschikt zijn aan het wonen; • het niet gaat om horeca-, recreatie- of detailhandelsactiviteiten, met uitzondering van ondergeschikte verkoop van streekeigen producten of ondergeschikte verkoop in verband met het beroep (of het bedrijf); • het door de bewoner(s) zelf wordt uitgeoefend; en • geen onevenredige verhoging van de parkeer- en verkeersdruk ontstaat.	

		Hierdoor worden activiteiten zoals de keramiekwerkplaats en de oogstwinkel mogelijk gemaakt. Immers is verkoop van streekeigen producten wel toegestaan. Om een Bed & breakfast (B&B) mogelijk te blijven maken voegen we een regel toe. Die regel zorgt ervoor dat een locatie met een B&B wordt aangewezen voor die nevenfunctie. De regel stelt voorwaarden aan uitoefening door de bewoner zelf, en parkeren op eigen terrein. De regel luidt als volgt: **Artikel 4.9 Bed & breakfast** Alleen binnen bed and breakfast wordt een bouwwerk gebruikt voor het exploiteren van een bed & breakfast als: a. het door de bewoner(s) zelf wordt uitgeoefend; en b. het parkeren op eigen terrein plaatsvindt. Uw perceel heeft de aanduiding Bed & breakfast gekregen in de digitale plankaart waardoor de bed & breakfast dus is toegestaan. Daarnaast wordt het begrip 'beroep en bedrijf aan huis' in het omgevingsplan geschrapt omdat de inhoudelijke bepaling over beroep en bedrijf aan huis in artikel 4.10 voldoende duidelijkheid geeft over wat	

		hieronder verstaan moet worden en wat hier wel en niet binnen past. Wij concluderen dat met de aanpassing van artikel 4.10 en 4.9 alle bedrijfsactiviteiten op uw perceel zijn geborgd zodat uw bedrijfsmatige activiteiten als ondergeschikt onderdeel bij de woonfunctie kunnen blijven bestaan. b) Het klopt dat de aanduiding voor het toegestane aantal woningen per bouwvlak ontbreekt. Dit heeft altijd wel in het plan gezeten, maar is in de ontwerpversie per abuis digitaal komen te vervallen. In de vast te stellen versie van het omgevingsplan voegen we deze aanduiding weer op de bouwvlakken van de woningen op de landlustweg toe. Voor u betekent dit concreet dat er inderdaad in totaal 4 woningen zijn toegestaan op het perceel waarvan 2 in de voormalige ligboxenstal. Dit passen we aan. Dit is ook toegezegd in het gesprek dat wij met u gehad hebben naar aanleiding van de ter inzagelegging van het ontwerp omgevingsplan. c) Het klopt ook dat het landschappelijk beeldkwaliteitsplan voor uw perceel ontbreekt in het omgevingsplan voor de Gnephoek. Dit voegen wij toe aan het omgevingsplan.	

22.3	De indieners betogen in een plan dat rechtstreeks impact heeft op de eigendoms- en gebruikspositie, het onaanvaardbaar is dat wezenlijke rechten pas na terinzagelegging worden hersteld. Dit is strijdig is met de vereisten van rechtszekerheid, zorgvuldige voorbereiding en deugdelijke motivering.	Het is juist kenmerkend voor een procedure van een omgevingsplan (en voorheen bestemmingsplan) dat we naar aanleiding van de ter inzagelegging van een ontwerp aan de hand van zienswijze (of ambtshalve) wijzigingen kunnen doorvoeren. Daar is de ter inzagelegging van een ontwerp en de mogelijkheid voor het indienen van zienswijze ook voor bedoeld. De bewering dat dit in strijd zou zijn met de vereisten van rechtszekerheid, zorgvuldige voorbereiding en deugdelijke motivering is feitelijk onjuist.	Dit onderdeel van de zienswijze leidt niet tot planaanpassing.
22.4	De indieners stellen dat het plan in onvoldoende mate rekening houdt met de bescherming van het cultuurhistorische lint van de Landlustweg, de leefkwaliteit, privacy, verkeersveiligheid en erfgoedwaarden. De indieners wijzen erop dat de gemeente in eigen beleidsstukken (Omgevingsvisie, Contourenplan) de Landlustweg heeft aangemerkt als 'culturele drager' die gerespecteerd moet worden. Daarom wordt verzocht de volgende aanpassingen door te voeren: a) Het opnemen van een bufferzone van minimaal 40 meter, ingericht met direct achter de erven een breed waterlichaam, daarachter een dichte groenstrook met opgaande beplanting en zonder voet- of fietspad.	a) U verzoekt om de groene buffer van 25 meter te verruimen naar 40 meter. Zoals eerder aangegeven handhaven wij de groene buffer van 25 meter. Wel zeggen we toe om in het aangrenzende ontwikkelgebied achter de groene bufferzone te zorgen voor een zachte overgang naar de Gnephoek met lagere woningdichtheden. In een volgende planfase stellen we het stedenbouwkundig raamwerkplan op en vervolgens de stedenbouwkundige plan per deelfase en dan geven we daar concreet invulling aan. b) In het plan is een zogenaamde ‘groene loper’ met een flinke breedtemaat opgenomen, die noordwaarts het gebied ingaat. Deze ‘groene loper’ legt een ruimtelijke (zicht)relatie tussen de Landlustweg en de polder. Dit kan u beschouwen als een vrijwaringszone.	Dit onderdeel van de zienswijze leidt tot aanpassing van de regels en de kaart in het DSO. We voegen de functie voor het realiseren van de fietsverbinding toe.

	b) Het opnemen van vrijwaringszones, zodat doorkijkjes naar het slagenlandschap fysiek open blijven. De nieuwe wijk mag niet direct achter het lint worden gebouwd. c) De indieners wijzen erop dat de toegestane bouwhoogte van 12 meter direct achter het lint, bij een dichtheid van 15 tot 25 woningen per hectare, feitelijk vier bouwlagen mogelijk maakt en niet aansluit bij een dorps of landelijk profiel. Zij verzoeken om aanpassing van het bebouwingsbeeld tot een werkelijk landelijk profiel, dan wel om grotere afstand van het lint. d) Het beoogde noord-zuidfietspad dat uitkomt op de Landlustweg niet in het plan op te nemen. e) De verkeersveiligheid, leefkwaliteit en erfgoedbescherming van het lint als expliciete randvoorwaarden voor verdere planuitwerking te borgen. f) Bewoners van de Landlustweg bij vervolgbesluit aantoonbaar en tijdig te betrekken.	Verder houden we het slagenpatroon in de ontwikkelvelden zoveel mogelijk aan in o.a. de wegen-, water- en verkavelingsstructuur. Door de groene buffer van 25 meter bouwen we de nieuwe wijk niet direct achter het lint. c) Ook voor het landelijke woonmilieu geldt dat gestapelde bouw mogelijk moet zijn mits we die landschappelijk goed inpassen. Het is niet per definitie gezegd dat dat direct achter het lint is bedacht. Dat is een opgave voor het op te stellen stedenbouwkundig raamwerk en stedenbouwkundig plan. d) Er zal een fietsverbinding tussen het ontwikkelgebied en de Landlustweg komen. Dit is ook altijd naar de omgeving gecommuniceerd. De exacte ligging vormt onderdeel van de nadere uitwerking. Abusievelijk is de functie voor het realiseren van de fietsverbinding niet opgenomen op de plankaart. Dit voegen we nu alsnog toe zodat het in overeenstemming is met het masterplan. Bij de nadere uitwerking raadplegen we de wensen vanuit de omgeving. e) Voor de onderbouwing van het Masterplan (en de MER) is gebruik gemaakt van een verkeersmodel (RVMH4.1). Dit model voorspelt de toekomstige verkeerssituatie. Uit deze modelberekeningen blijkt	

		dat de Landlustweg niet zwaarder belast wordt met motorvoertuigen met de komst van de Gnephoek. Dit is onder meer te zien op figuur 5.1 (pagina 79/105) van het MER deelrapport Mobiliteit. De ontwikkeling van de Gnephoek leidt niet tot een toename van verkeer op de Landlustweg waardoor de verkeersveiligheid niet in het geding is en geen verdere borging in het omgevingsplan behoeft. De leefkwaliteit is aan de hand van verschillende elementen geborgd in het omgevingsplan. Zo draagt een groene bufferzone van 25 meter om de overgang van ontwikkelgebied naar landlustweg zacht te maken daaraan bij. Het behoud en juridische borging van de cultuurhistorische elementen die zich bevinden aan de Landlustweg is ook een element dat zorgt voor een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. We geven hier een belangrijke bijdrage aan door het woonlint nu ook feitelijk een woonfunctie te geven, zodat het feitelijke gebruik overeenkomt met de situatie in het omgevingsplan. Het lint is in het ontwerp wijzigingsbesluit opgenomen met de functie gemeentelijk ensemble vanwege de cultuurhistorische waarde. Deze status is ongewijzigd ten opzichte van de huidige status. f. Bij de nadere uitwerking raadplegen we ook de wensen vanuit de omwonenden. Net als in de vorige fasen organiseren we weer diverse participatie	

		bijeenkomsten en gesprekken. Er is ook participatie voorafgaand aan de procedures voor vergunningen.	
22.5	**Onvoldoende concreet, toetsbaar en juridisch geborgd plan** De indieners stellen dat zowel het Masterplan als het ontwerp-omgevingsplan te globaal van aard zijn. De indieners geven aan dat niet vooraf vaststaat welke maatregelen worden gerealiseerd, waar en wanneer, en of beoogde effecten op mobiliteit, leefbaarheid en natuur daadwerkelijk worden geborgd. Indieners stellen dat dit in strijd is met het zorgvuldigheidsbeginsel. Zij betogen dat het Masterplan daarmee geen juridisch toereikende basis vormt voor het omgevingsplan en dat de borging van wezenlijke belangen.	In het omgevingsplan is aangetoond dat het masterplan uitvoerbaar is en voldoet aan een evenwichtige toedeling van functies aan locaties. Voor de uitvoerbaarheid is het voor sommige onderdelen nodig dat we maatregelen treffen (bijvoorbeeld akoestisch). Welke maatregelen dit concreet zijn, werken we uit in de volgende fasen. In het plan is voldoende aandacht voor de effecten van het plan op de mobiliteit, leefbaarheid en natuur zoals aangeven in het MER en de nadere onderzoeken. Daarbij worden de opties met te nemen maatregelen beschreven en overwogen in het omgevingsplan. Wij zijn van oordeel dat het omgevingsplan hiermee zorgvuldig is voorbereid.	Dit onderdeel van de zienswijze leidt niet tot planaanpassing.

22.6	Voorts stellen de indieners dat essentiële onderzoeken, waaronder de financiële second opinion, funderingstechnische en bodemkundige uitwerkingen, verkeerskundige analyses en de technische uitwerking van cruciale infrastructuur pas na de zienswijzenfase beschikbaar komen, waardoor belanghebbenden worden gedwongen te reageren op een plan waarvan de uitvoerbaarheid en risico's nog niet volledig inzichtelijk zijn. De indieners verzoeken het plan niet vast te stellen in de huidige vorm, maar eerst inhoudelijk te concretiseren, essentiële onderzoeken volledig beschikbaar te maken en randvoorwaarden juridisch te borgen via voorwaardelijke verplichtingen en faseringseisen.	Er zijn intussen veel onderzoeken uitgevoerd o.a. financiële second opinion, bodemonderzoeken, verkeerskundige analyses. Hiermee is de uitvoerbaarheid in voldoende mate aangetoond. Bij de nadere uitwerking onderzoeken we meer in detail bijvoorbeeld de technische uitwerking van de infrastructuur. Het abstractieniveau van de onderzoeken sluit aan bij de fase waarin we ons bevinden.	Dit onderdeel van de zienswijze leidt niet tot planaanpassing.
22.7	**Bereikbaarheid en mobiliteit onvoldoende onderbouwd** De indieners stellen dat het uitgangspunt 'eerst bewegen, dan bouwen' onvoldoende concreet en toetsbaar is uitgewerkt. De Gnephoek ligt relatief geïsoleerd en functioneert zonder hoogwaardige OV-, fiets- en voetverbindingen in de eerste planfase feitelijk als autolocatie. Zolang aquaduct, fietsbrug en aanvullende OV-structuren pas op langere termijn worden voorzien, rust de ontsluiting in hoofdzaak op de Koningin Máximabrug. Dit achten de indieners als te kwetsbaar voor een voldoende onderbouwde	De Maximabrug en 's Molenaarsbrug vormen aan het begin van de realisatie de oeververbindingen voor de eerste bewoners. Ontwikkeling ten noorden van de Oude Rijn was een van de redenen om de Maximabrug te realiseren. Ook zijn er afspraken gemaakt met de Provincie omtrent de beschikbaarheid van het openbaar vervoer vanaf het begin van de realisatie. Dit is ook vastgelegd in een overeenkomst. …	Dit onderdeel van de zienswijze leidt niet tot planaanpassing.

	basis voor de eerste bouwfasen. Ook de 's-Molenaarsbrug biedt geen volwaardige terugvaloptie voor autoverkeer. De indieners betwijfelen daarnaast of het 15-minutenstadconcept voor de Gnephoek realistisch is, omdat het plangebied relatief geïsoleerd ligt en veel verplaatsingen regionaal georiënteerd zijn. Zij missen een concrete toetsing aan reispatronen, netwerkcapaciteit en voorzieningenbereikbaarheid.		
22.8	Zij stellen dat ook het STOMP-principe onvoldoende aannemelijk is gemaakt, omdat de benodigde hoogwaardige alternatieven voor autogebruik pas in latere fasen worden gerealiseerd. Daarbij ontbreekt de onderbouwing voor de gekozen parkeernorm en verkeersaanpak. De indieners wijzen daarbij op speculatieve aannames over de modal split en het autogedrag van toekomstige bewoners, en stellen dat een omgevingsplan moet uitgaan van reële gebruikspatronen.	Het STOMP-principe is een landelijk gebruikt verkeersprincipe, welke door onder meer CROW is benoemd. Ook het meer sturend optreden in de parkeernormen is een landelijke ontwikkeling. Daarmee volgen wij een trend die al langer zichtbaar is in grotere gemeenten. Dit is een werkwijze voor het realiseren van een nieuwe woonwijk.	Dit onderdeel van de zienswijze leidt niet tot planaanpassing.
22.9	Daarnaast is volgens de indieners de verkeersveiligheid van de belangrijkste fietsroutes onvoldoende onderbouwd. Op de Heimanswetering, de aansluiting op de Churchilllaan, de rotonde bij Marsdiep/Burgemeester Bruins Slotsingel en bij de veilige fietsverbindingen ontbreekt een overtuigende onderbouwing.	Het omgevingsplan is bedoeld voor het toekennen van functies en regels die daarbij horen. De uitwerking van de kruispunt-profielen gebeurt in een latere fase. Dat eveneens voor de overige door u genoemde aspecten.	Dit onderdeel van de zienswijze leidt niet tot planaanpassing.

	De indieners verzoeken om vóór verdere besluitvorming een concreet, consistent en juridisch borgbaar mobiliteitskader uit te werken, dat de tijdelijke situatie, calamiteitenbestendigheid, regionale cumulatieve effecten, hulpdienstenbereikbaarheid en randvoorwaardelijke infrastructuur integraal uitwerkt.		
22.10	**Water en bodem onvoldoende sturend toegepast** De indieners stellen dat het plan het uitgangspunt 'water en bodem sturend' onvoldoende consequent toepast. De Gnephoek is een laaggelegen, zettingsgevoelige polder met afhankelijkheid van actief waterbeheer.	Water en Bodem Sturend (WBS) is als leidend principe opgenomen bij de gebiedsontwikkeling. Zo bouwen we vooral op de hogere en stevige bodem van het plangebied, hebben we het watersysteem ingericht om extreme buien op te vangen – nu en in de toekomst – en vergroten we de sponswerking van het gebied door het hanteren van een dynamisch peil. De toepassing van WBS en werking van het watersysteem is uitvoerig getoetst in zowel de MER als het Waterhuishoudkundig plan en is opgenomen in het rapport Weging van het waterbelang dat bijlage is bij het omgevingsplan en in nauwe samenwerking met het hoogheemraadschap is opgesteld.	Dit onderdeel van de zienswijze leidt niet tot planaanpassing.
22.11	De indieners betogen dat niet dragend is gemotiveerd dat grootschalige woningbouw hier op lange termijn ruimtelijk aanvaardbaar en beheersbaar is. Zij wijzen erop dat een betrouwbaar model voor overstromingsrisico's	In de onderzoeken en analyses is rekening gehouden met de grondslag en overstromingsrisico's. In samenwerking met het hoogheemraadschap zijn berekeningen uitgevoerd om te bepalen of aanpassingen aan de keringen nodig zijn, zowel in de	Dit onderdeel van de zienswijze leidt niet tot planaanpassing.

	ontbreekt en effecten op bodem en water onvoldoende zijn onderbouwd. Dat achten de indieners niet navolgbaar en in strijd met het zorgvuldigheids- en motiveringsbeginsel. Daarnaast is onvoldoende inzichtelijk gemaakt welke structurele investeringen en beheerlasten (bemaling, bodembeheer, waterbeheer) met deze locatiekeuze gemoeid zijn en in hoeverre deze duurzaam zijn geborgd en niet worden afgewenteld naar de toekomst.	autonome ontwikkeling (huidige situatie) als bij de geplande woningbouwontwikkeling. Uit de toetsing van de huidige situatie blijkt dat de kering langs de Heimanswetering deels op hoogte moet worden gebracht. Dit is niet nodig vanwege de realisatie van woningen in de Gnephoek maar om te voldoen aan normen voor de huidige situatie. De toekomstige situatie (met woningbouw) is ook getoetst met berekeningen van het hoogheemraadschap. Hieruit blijkt dat er geen aanvullend overstromingsrisico ontstaat en dus dat er geen extra verhoging of versterking van de dijken nodig is. De resultaten van de overstromingsberekening door het hoogheemraadschap van Rijnland staan beschreven in de MER Gnephoek (in hoofdstuk 5.4.5, voor het basisalternatief en in 7.4.4 voor het voorkeursalternatief). Er is een plankostenberekening gemaakt waarin de noodzakelijke investeringen zijn opgenomen. De beheerkosten betrekken wij in het reguliere beheer en onderhoud openbare ruimte. Evenals dat meer inwoners meer inkomsten genereren wordt dit betrokken in de gemeentebegroting	
22.12	**Weidevogelcompensatie niet vooraf juridisch verzekerd** De indieners stellen dat de ontwikkeling leidt tot verlies van beschermd of potentieel waardevol	Op 30 april 2026 is de Zuid-Hollandse omgevingsverordening Gnephoek vastgesteld. Hierin is de Gnephoek als grote buitenstedelijke bouwlocatie aangewezen. In de Zuid-Hollandse	Dit onderdeel van de zienswijze leidt niet tot planaanpassing.

	weidevogelgebied en dat de voorgestelde compensatie in meerdere opzichten tekortschiet: a) Compenserende maatregelen moeten functioneel zijn vóórdat aantasting van het bestaande leefgebied plaatsvindt, maar in het huidige plan ontbreekt die volgordelijkheid. Het verhogen van waterpeil en de ontwikkeling van compensatiegebieden vergen jaren, zodat weidevogels als grutto en kievit hun leefgebied verliezen voordat het nieuwe gebied functioneel is. b) De indieners betwijfelen of de verplichting van 62,5 hectare compensatiegrond voldoende is gewaarborgd, nu de gronden ten tijde van terinzagelegging nog niet volledig zijn verworven of juridisch veiliggesteld en grondverwerving en kavelruil complex en tijdrovend zijn. c) De weidevogelcompensatie is geformuleerd als inspanningsverplichting, terwijl een resultaatsverplichting met harde monitoring en sancties bij het uitblijven van resultaat ontbreekt. Ook ontbreekt een expliciete, juridisch geborgde regeling voor de beheerduur van compensatiegebieden. De indieners	omgevingsverordening die is vastgesteld op 10 juni 2026 is het gebied niet meer als belangrijk, maar als kansrijk weidevogelgebied aangewezen. De gemeente heeft samen met de provincie een weidevogelcompensatieplan opgesteld. Deze is als bijlage aan de stukken toegevoegd, en de overeenkomst hierover is door de gemeente en de provincie ondertekend. In deze overeenkomst zijn de wijze van compenseren, planning, fasering, inhoudelijke invulling, locatiekeuze en de borging van realisatie en instandhouding opgenomen.	

	verzoeken om een harde fasering waarbij de start van het bouwrijp maken juridisch wordt gekoppeld aan de feitelijke ecologische functionaliteit van de compensatiegrond, om juridisch afdwingbare borging van de beheerduur en om vastlegging van een resultaatsverplichting.		
22.13	**Externe effecten buiten plangebied niet integraal beoordeeld** De indieners stellen dat belangrijke gevolgen van de gebiedsontwikkeling zich buiten het plangebied voordoen maar niet volwaardig en in samenhang zijn meegewogen. Voor zover voorzieningen of nevenbesluiten functioneel onlosmakelijk samenhangen met de ontwikkeling, moeten ook hun ruimtelijke, verkeerskundige, milieukundige en leefbaarheidsgevolgen integraal in de beoordeling van het omgevingsplan worden betrokken. De indieners wijzen in het bijzonder op de loswal op de Hoogewaard, die naar hun oordeel noodzakelijk is voor de bouwlogistiek van de Gnephoek en daarom niet als losstaand project buiten de integrale beoordeling kan worden gehouden.	In de motivering van het omgevingsplan van de Gnephoek is de impact van de ontwikkeling op de omgeving gewogen. Wij zijn van oordeel dat hieruit kan worden afgeleid dat er sprake is van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties. U geeft aan dat de loswal op de Hoogewaard noodzakelijk is voor de bouwlogistiek en daarom niet als losstaand project buiten de integrale beoordeling kan worden gehouden. De loswal aan de Hoogewaard zal een eigen juridisch en planologisch traject doorlopen, waarbij de provincie Zuid-Holland de initiator is van dit project.	Dit onderdeel van de zienswijze leidt niet tot planaanpassing.
22.14	De gevolgen voor leefbaarheid, verkeersveiligheid en milieubelasting op en rond Hoogewaard, Koudekerk en omliggende linten kunnen	In de motivering van het omgevingsplan voor de Gnephoek en de bijbehorende onderzoeken zijn al deze aspecten gewogen.	Dit onderdeel van de zienswijze leidt niet tot planaanpassing.

	rechtstreeks worden geraakt. Hetzelfde geldt volgens de indieners voor de verplaatsing van bedrijvigheid, aanpassingen aan de energie-infrastructuur (50 kV-station), extra verkeersdruk op de Landlustweg en nieuwe fiets- of ontsluitingsverbindingen. De indieners verzoeken om al deze functioneel samenhangende effecten volwaardig te betrekken bij de ruimtelijke, verkeerskundige, milieukundige en leefbaarheidsafweging van het omgevingsplan.		
22.15	**Financiële uitvoerbaarheid onvoldoende onderbouwd** De indieners stellen dat de financiële en maatschappelijke uitvoerbaarheid van het plan onvoldoende concreet, volledig en toetsbaar is onderbouwd. Essentiële financiële onderbouwingen ontbreken of zijn onvolledig, waaronder de toegezegde second opinion en inzicht in kosten en risico's van cruciale onderdelen als infrastructuur, bodem en fundering.	De financiële uitvoerbaarheid van het plan is onderzocht en kent een positief resultaat. Hiervoor is ook een risicoanalyse uitgevoerd en is tevens rekening is gehouden met een post onvoorzien voor het afdekken van risico's. Op verzoek van de raad is een second opinion uitgevoerd op de financiële businesscase van het Masterplan. De conclusie van deze second opinion is dat de businesscase plausibel (geloofwaardig) en robuust is, maar enkele aandachtspunten kent, die we ondervangen door de risicoreservering in de vorm van een post onvoorzien. De financiële uitvoerbaarheid is hiermee aangetoond.	Dit onderdeel van de zienswijze leidt niet tot planaanpassing.
22.16	De verdeling van kosten, opbrengsten en risico's tussen gemeente en marktpartijen is niet inzichtelijk, waardoor niet is verzekerd dat financiële tegenvallers niet onevenredig op publieke middelen neerkomen.	Over de kosten zijn afspraken gemaakt tussen de gemeente en marktpartijen die deelnemen in de samenwerking. Hierdoor betalen marktpartijen cq zelfrealisatoren hun aandeel in de totale kosten van rato van het opbrengstpotentieel. Dat is de wettelijke	Dit onderdeel van de zienswijze leidt niet tot planaanpassing.

		kostenverhaalsregeling. Hierdoor voorkomen we dat kosten onevenredig op publieke middelen neerkomen.	
22.17	De indieners wijzen er daarnaast op dat de totale kosten niet integraal in beeld zijn, in het bijzonder voor bovenplanse maatregelen (infrastructurele aanpassingen, loswal Hoogewaard, waterveiligheid, dijk- en kadeversterking, bodemdaling, beheer en onderhoud). Zij stellen dat een robuuste onderbouwing van risico's, risicobuffers en worstcasescenario's ontbreekt en dat onduidelijk is hoe fasering en afhankelijkheden tussen deelprojecten financieel worden geborgd. De indieners verzoeken om een volledig en toetsbaar inzicht in kosten, opbrengsten, risico's, fasering en bekostiging, met expliciete risicobuffers, tussenevaluaties en worstcasescenario's, zodat financiële tegenvallers niet onevenredig op inwoners en publieke middelen worden afgewenteld. **Afwenteling van lasten en risico's op omgeving en toekomst** De indieners stellen dat nadelige gevolgen van het plan op meerdere punten worden doorgeschoven naar omwonenden, omliggende gebieden, publieke partijen en toekomstige	Onderdeel van de financiële uitwerking van het Masterplan is de uitvoering van een risicoanalyse ter kwantificering van het risicoprofiel. Ter dekking van dit risicoprofiel is een post onvoorzien opgenomen. Bovendien zijn kostenverhaalsregels in het omgevingsplan opgenomen. Alle verhaalbare kostensoorten zijn daarin betrokken. Van een onevenredige afwenteling van risico's en tegenvallers op publieke middelen is derhalve geen sprake. Met de door u genoemde kostenposten is in onze kostenberekeningen rekening gehouden. Zie ook antwoord 22.11	Dit onderdeel van de zienswijze leidt niet tot planaanpassing.

	generaties, zonder dat deze afwenteling voldoende kenbaar, integraal en toetsbaar is verantwoord. Dat geldt onder meer voor weidevogelcompensatie, stiltekwaliteit, bouwlogistiek, verplaatsing van bedrijvigheid, druk op bestaande linten en structurele publieke lasten.		
22.18	De indieners wijzen er specifiek op dat de spanning tussen stiltegebied, recreatief gebruik en nieuwe woonfuncties onvoldoende is opgelost en feitelijk wordt afgewenteld op de omgeving en latere besluitvorming.	Grenzend aan het stiltegebied, dat buiten het plangebied van de Gnephoek ligt, komt een groot natuurgebied met ruimte voor groen en water. Daar is ook beperkt recreatief gebruik mogelijk. Daarmee voorkomen we in voldoende mate negatieve effecten op het stiltegebied.	Dit onderdeel van de zienswijze leidt niet tot planaanpassing.
22.19	Ten aanzien van de verplaatsing van bedrijvigheid stellen de indieners dat verschuiving naar Hoogewaard of de omgeving van Landlustweg en Lagewaard nieuwe ruimtelijke, verkeerskundige en milieukundige effecten veroorzaakt voor bestaande woon- en leefomgevingen en dat deze gevolgen niet als neveneffect buiten de hoofdbeoordeling kunnen worden gehouden. De indieners betogen voorts dat uit de stukken onvoldoende blijkt dat bij de locatiekeuze een evenwichtige integrale afweging heeft plaatsgevonden waarbij woningbouw, water, bodem en langetermijngevolgen gelijkwaardig zijn beoordeeld. Zij wijzen daarbij op de cumulatieve gezondheidsbelasting door stapeling	Wij zijn van mening dat uit de motivering van het omgevingsplan en de bijbehorende omgevingsonderzoeken voldoende blijkt dat er sprake is van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties. Wij verwezen dan ook naar deze stukken.	Dit onderdeel van de zienswijze leidt niet tot planaanpassing.

	van bouwverkeer, geluid, stof, trillingen en luchtkwaliteitseffecten, die in de huidige stukken onvoldoende integraal in beeld is gebracht. De indieners verzoeken om vóór verdere besluitvorming concreet inzicht te geven in de langetermijngevolgen van de locatiekeuze en de wijze waarop afwenteling op de omgeving en de toekomst wordt voorkomen.		
22.20	**Participatie en verwerking van inbreng onvoldoende inzichtelijk** De indieners stellen dat participatie, locatieafweging en procesverloop nog onvoldoende kenbaar en navolgbaar zijn verantwoord. Zij wijzen erop dat bij het aanwijzen van de Gnephoek als ontwikkelgebied in de Omgevingsvisie 'Lef in het Groene Hart' geen op die wezenlijke koerswijziging toegespitste participatie heeft plaatsgevonden. De overgang van zoekgebied naar ontwikkelgebied is niet voorafgegaan door een kenbaar participatieproces waarin omwonenden en andere belanghebbenden zich over die fundamentele keuze hebben kunnen uitlaten.	Bij de totstandkoming van de omgevingsvisie heeft participatie plaatsgevonden met verschillende belangengroepen. Daarnaast heeft het ontwerp van de omgevingsvisie op de wettelijke manier als ontwerp ter inzage gelegen. De Gnephoek werd in eerste instantie in dit ontwerp aangewezen als zoekgebied voor woningbouw. De gemeenteraad heeft bij het besluit over de Omgevingsvisie een amendement aangenomen waarin de Gnephoek nadrukkelijk als ontwikkelgebied werd aangewezen in de omgevingsvisie ter vervanging van de aanduiding ‘zoekgebied’. De raad is een wettelijke volksvertegenwoordiging en het besluit is daarmee democratisch en conform de wet en regelgeving tot stand gekomen. Overigens heeft ook voor de totstandkoming van het masterplan van de Gnephoek uitvoerig participatie plaatsgevonden. Alle besluitvorming is conform wet en regelgeving tot stand gekomen.	Dit onderdeel van de zienswijze leidt niet tot planaanpassing.

22.21	De indieners geven daarnaast aan dat niet inzichtelijk is gemaakt welke inbreng uit participatietrajecten is overgenomen, welke niet en op welke gronden die afweging heeft plaatsgevonden. Zij betwijfelen of participatie daadwerkelijk heeft geleid tot concrete aanpassingen. Tevens stellen de indieners dat wezenlijke keuzes over ontwikkelrichting, schaal, infrastructuur, compensatie en randvoorwaarden verspreid over meerdere documenten en processtappen zijn neergelegd, waardoor voor belanghebbenden onvoldoende navolgbaar is wanneer welke keuze is gemaakt, op basis van welke stukken en hoe die keuze democratisch en juridisch is gelegitimeerd.	We hebben vele gesprekken en bijeenkomsten georganiseerd. Er is in alle verslaglegging en terugkoppeling duidelijk aangegeven wat er met alle input is gedaan en hoe deze is verwerkt in het Masterplan, of hoe we dit in een latere fase nog verwerken in de stedenbouwkundige plannen. Ook is er vanuit alle input van de klankbordgroep, waar u ook een actief deelnemer van bent, een uitgebreid overzicht gegeven van hoe alles verwerkt is. Dit is terug te vinden op de website www.gnephoek.com Wij hebben meerdere persoonlijke keukentafelgesprekken met u en met andere omwonenden gevoerd. Hierbij hebben we alle input persoonlijk met u besproken, en ook hoe we deze input verwerkt hebben in het Masterplan.	Dit onderdeel van de zienswijze leidt niet tot planaanpassing.
22.22	De indieners verzoeken om vóór verdere besluitvorming inzichtelijk te maken hoe omwonenden op wezenlijke keuzes zijn betrokken, welke inbreng wel en niet is overgenomen en hoe alternatieven serieus zijn afgewogen.	Zie antwoord 22.19	Dit onderdeel van de zienswijze leidt niet tot planaanpassing.
22.23	Overkoepelend verzoek De indieners verzoeken het plan niet vast te stellen in de huidige vorm, maar terug te brengen naar de tekentafel voor structureel herstel van de in de zienswijze benoemde tekortkomingen. Zij verzoeken bovendien om de aangepaste versie	De wijzigingen met betrekking tot uw percelen zijn in de definitieve versie van het omgevingsplan opgenomen. Voor de aanpassingen verwijzen wij naar onze reactie op 22.2. Wij brengen het omgevingsplan voor een ieder gelijktijdig naar buiten.	Dit onderdeel van de zienswijze leidt niet tot planaanpassing.

	van het omgevingsplan, voor zover die betrekking heeft op hun perceel aan de Landlustweg [redacted] en de daarop rustende gebruiks- en bouwmogelijkheden, voorafgaand aan vaststelling aan hen voor te leggen, zodat controleerbaar is dat de toegezegde en noodzakelijke correcties volledig en juist zijn verwerkt.		
23	**Zienswijze 23 (zaaknummer 3907838)**		
	zienswijze	*Antwoord*	*Conclusie*
23.1	**Windvang Vrouwgeestmolen / toereikendheid molenbiotoopregels** De indiener stelt dat de toegestane bouwhoogte van 55 meter in de zone vanaf 660 meter van de molen een negatief effect heeft op de windvang van de Vrouwgeestmolen. De indiener betwijfelt daarmee of de opgenomen molenbiotoopregels afdoende bescherming bieden bij bebouwing van deze schaal en hoogte.	Molenbiotopen zijn vastgesteld ter bescherming van de windvang van molens. Door het opnemen van de molenbiotoopregels in het omgevingsplan is daarmee geborgd dat we bij de uitwerking van de plannen voldoende rekening houden met het beschermen van de windvang. Bij het uitwerken van de plannen en het bepalen van afstanden en hoogten van gebouwen houden we rekening met de noodzakelijke gedetailleerde berekeningen.	Dit onderdeel van de zienswijze leidt niet tot planaanpassing
23.2	**Zichtbaarheid en oriëntatiefunctie van de molen** De indiener wijst erop dat de grootschalige en hoge bebouwing de zichtbaarheid van de Vrouwgeestmolen ernstig aantast en dat de molen daardoor haar functie als herkennings- en oriëntatiepunt in het landschap verliest. Daarbij wordt de onderlinge samenhang met andere	Bij het realiseren van een omvangrijk nieuw woongebied is het onvermijdelijk dat de huidige open zichtlijnen verminderen en deels zelfs verdwijnen. Hoge bebouwing komt er binnen de Gnephoek maar in beperkte mate, waarbij de hoogteaccenten vooral in deelgebied Centrumeiland komen. D De grens van het Centrumgebied ligt op circa 600m afstand van de	Dit onderdeel van de zienswijze leidt niet tot planaanpassing

	molens in de omgeving onmogelijk. De indiener verwijst naar het provinciale gebiedsprofiel Hollands Plassengebied, dat voorschrijft dat bij nieuwe ontwikkelingen de zichtbaarheid van molens en hun onderlinge samenhang in stand moet worden gehouden.	Vrouwgeestmolen. De Vrouwgeestmolen blijft dus haar functie als herkennings- en oriëntatiepunt grotendeels behouden. De onderlinge samenhang met andere molens in bijvoorbeeld de Koudekerkse en Hoogmadese polders blijft grotendeels intact. Wel wordt de samenhang met de Gnephoekmolen minder zichtbaar. Dit is echter een molenstomp en geen werkende molen. Deze molenstomp nemen we in een groene zone op, maar is niet meer rechtstreeks zichtbaar vanaf de Vrouwgeestmolen.	
23.3	**Ruimtelijke kwaliteit, landschappelijke structuur en cultuurhistorie** De indiener wijst op de provinciale ambities ten aanzien van ruimtelijke kwaliteit bij het behoud van de veenstroom, dijk en kade als herkenbare landschappelijke structuurdragers van het veen(weide)landschap en dat de begrenzing van poldereenheden in het gedrang komt. De hoge en grootschalige bebouwing drukt de molen en bijbehorende droogmakerij verder weg in het verstedelijkte landschap en zorgt ervoor dat de weidsheid van het gebied en de lange zichten over de kavels verloren gaan. De droogmakerij is door de geplande bebouwing dan ook niet meer herkenbaar en beleefbaar als een eenheid.	Door het realiseren van een omvangrijk nieuw woongebied is het onvermijdelijk dat het open veenweidelandschap voor een deel verdwijnt. In de landschappelijke opbouw van de Gnephoek is en wordt in samenspraak met de Provincie zoveel mogelijk rekening gehouden met de genoemde richtpunten uit de Provinciale verordening. Bestaande poldereenheden zijn zoveel mogelijk het uitgangspunt bij de opzet van deelgebieden met ieder een eigen identiteit en landschappelijke opbouw. De afstand van de Vrouwgeestmolen tot aan de grens van de functie wonen is circa 350m. Een aanzienlijk deel van de omliggende polders blijft herkenbaar als landschappelijke eenheid. Zie ook reactie 23.2.	Dit onderdeel van de zienswijze leidt niet tot planaanpassing.

23.4	**Verzoek verlaging bouwhoogte en grotere afstand tot de polder** De indiener verzoekt de maximale bouwhoogte te verlagen naar een hoogte die passend is in de landelijke omgeving en de bebouwing meer afstand te laten nemen van de Vrouwgeestpolder. De indiener oppert dat een deel van de benodigde grond voor woningbouw gevonden kan worden buiten het plangebied, meer specifiek door sanering van laagwaardige bedrijfsgebouwen op bedrijventerreinen en braakliggende kavels.	De bouwhoogtes in het omgevingsplan voor het ontwikkelgebied in de Gnephoek zijn gebruikelijk voor een stadswijk. Om de overgang tussen landelijk woonlint en ontwikkelgebied zacht te maken realiseren we aan de randen van het ontwikkelgebied een lagere woningdichtheid en bouwhoogte dan dieper het ontwikkelgebied in. We houden bij de nadere uitwerking van de bebouwing rekening met de regelgeving omtrent de molenbiotoop. In de provinciale omgevingsverordening is vastgelegd dat enkel binnen een straal van 400 meter de molen bescherming geniet ten aanzien van bouwhoogte van bebouwing. Naast nieuwbouw zoals in de Gnephoek vindt in andere gebieden zoals Rijnhaven, transformatie, herstructureren en verdichten binnenstedelijk plaats. Binnenstedelijk realiseren we andere leefmilieus dan aan de rand van de stad.	Dit onderdeel van de zienswijze leidt niet tot planaanpassing.
24	**Zienswijze 24 (zaaknummer 3908553)**		
	zienswijze	***Antwoord***	***Conclusie***
24.1	Indiener stelt dat de kern van de zienswijze van cliënten is dat het ontwerpbesluit, de onderliggende onderzoeken en de motivering wel erkennen dat bedrijvigheid/industrielawaai in de omgeving een randvoorwaarde vormt voor het kunnen toedelen van de functies, maar nog onvoldoende rechtszeker borgen dat de nieuwe woonfunctie(s) de bestaande bedrijfsvoering en	Met de aanwezigheid van bedrijven op het terrein Heimanswetering is rekening gehouden. Geluid is daarbij maatgevend voor de afstanden. Bij de nadere invulling van het plan moeten we conform de regels in het omgevingsplan geluidberekeningen op de gevel van woningen uitvoeren en moeten we bepalen of en welke maatregelen eventueel nodig zijn bij de woningen. In geval van uitbreiding van	Dit onderdeel van de zienswijze leidt niet tot planaanpassing.

	uitbreidingsruimte op Heimanswetering niet beperken (de zogenoemde 'omgekeerde werking').	bedrijfsactiviteiten met eventuele gevolgen voor de omgeving zijn de meest nabij gelegen bestaande gevoelige objecten bepalend. In de regels is in artikel 3.26 vastgelegd dat het geluid bij de te realiseren woningen moet voldoen aan de waarden voor het geluid. De verplichting tot uitvoering van een onderzoek is opgenomen in artikel 3.32.	
24.2	Cliënten verzoeken daarom om: 1. planologische borging (norm en toetsingskader) dat woningbouw/gevoelige functies alleen mogelijk zijn als vaststaat dat bestaande vergunde en planologisch toegelaten milieuruimte van Heimanswetering niet wordt aangetast; 2. uitwerking van een integraal toetsingskader voor alle relevante milieuthema's (industrielawaai, geur, stof/lucht, trillingen, licht, externe veiligheid), waarbij maatregelen primair aan de woonzijde worden geborgd; 3. een aanvullende motivering waaruit blijkt hoe de gemeente deze borging bij vaststelling en uitvoering (incl. vergunningverlening) afdwingbaar maakt.	1. Dit is opgenomen in het akoestisch rapport en geborgd via de maximale toegestane cumulatieve geluidniveaus en geluidonderzoek dat vereist is voor de bouw van de woningen in Gnephoek. Zie hiervoor de regels in artikel 3.26 en 3.32. 2. Bij de uitwerking van de plannen toetsen we aan de in de regels opgenomen maximale toegestane waarden. Zie hiervoor artikel 3.26. 3. Zie ook bovenstaande punt 1 en 2.	Dit onderdeel van de zienswijze leidt niet tot planaanpassing
24.3	In het ontwerpbesluit is onvoldoende de maximaal planologisch toegelaten bedrijfssituatie betrokken. De motivering bevat zelf een	Wanneer bedrijven hun activiteiten uitbreiden moeten we beoordelen of ze voldoen aan de geldende wet-en regelgeving. Daarbij kijken we naar de gevolgen voor	Dit onderdeel van de zienswijze leidt niet tot planaanpassing

	(algemene) beschrijving van een bedrijventerreinbenadering waarin bedrijven worden toegelaten met de 'grootst mogelijke gebruiksruimte' voor geluid en geur, vastgelegd in (hoogst mogelijke) zones of vergelijkbare milieuzonering. Dit onderstreept dat juist de maximale gebruiksruimte relevant is wanneer nieuwe gevoelige functies nabij bedrijventerreinen worden toegelaten.	omliggende gevoelige functies en toetsen we op nabij gelegen gevoelige objecten. De meest nabij gelegen gevoelige objecten zijn niet de woningen in de Gnephoek. In het akoestisch onderzoek is de maximale theoretische gebruiksruimte berekend. Uit het onderzoek blijkt dat een volledige benutting van deze gebruiksruimte eerder tot eventuele knelpunten leidt bij bestaande gevoelige objecten dan bij de beoogde woningen in de Gnephoek. De ontwikkeling van de Gnephoek leidt daarmee niet tot een verdergaande beperking van de milieuruimte van omliggende bedrijven. De ontwikkeling van de Gnephoek leidt daarmee niet tot een verdergaande beperking van de milieuruimte van omliggende bedrijven.	
24.4	In de motivering wordt expliciet beschreven dat bij de beoordeling van het gecombineerde geluid van gezoneerde en niet-gezoneerde bedrijven de gezamenlijke geluidcontour van 50 dB(A) ongeveer 450 meter binnen het plangebied ligt. Dit bevestigt dat het plan en de motivering onderkennen dat (cumulatief) industrielawaai vanuit de omgeving, waaronder Heimanswetering, ruimtelijk in het plangebied doorwerkt. Voor de bescherming van bestaande bedrijfsvoering is echter een vervolgstap nodig: planologisch borgen dat deze	Zie antwoord 24.3. Overigens zullen we bij de nadere invulling van het plan, conform de regels in het omgevingsplan, geluidberekeningen op de gevel van woningen uitvoeren en om te bepalen of en welke maatregelen eventueel nodig zijn bij de woningen. In de regels is in artikel 3.26 vastgelegd dat het geluid bij de te realiseren woningen moet voldoen	Dit onderdeel van de zienswijze leidt niet tot planaanpassing

	contour/geluidruimte niet via de woonontwikkeling leidt tot beperkingen aan bestaande bedrijven (omgekeerde werking).	aan de waarden voor het geluid. De verplichting tot uitvoering van een onderzoek is opgenomen in artikel 3.32.	
24.5	Hoewel geur en luchtkwaliteit als thema's in de onderzoeken en motivering worden benoemd, ontbreekt (in de thans kenbare lijn) een expliciete en afdwingbare borging dat: - Bestaande planologisch toegelaten emissies/activiteiten op Heimanswetering niet indirect worden ingeperkt door de nieuwe woonfunctie; - eventuele mitigerende maatregelen primair aan de woonzijde worden gerealiseerd.	Voor de uitbreiding van activiteiten moeten bedrijven voldoen aan wet- en regelgeving. Daarbij toetsen we op nabij gelegen gevoelige gebouwen. De meest nabij gelegen gevoelige gebouwen zijn bestaande gevoelige gebouwen. Als sprake is van mogelijke hinder, bekijken we op welke wijze deze kan worden beperkt, bijvoorbeeld door maatregelen bij het bedrijf of bij de gevoelige gebouwen . Desalniettemin moeten de woningen in de Gnephoek ook voldoen aan de huidige wet- en regelgeving. Dit borgen we door regels van artikel 3.26.	Dit onderdeel van de zienswijze leidt niet tot planaanpassing
24.6	Voor cliënten is essentieel dat externe veiligheid niet uitsluitend wordt benaderd als 'het plan voldoet', maar dat ook de ontwikkelingsruimte van bestaande bedrijven en toekomstige wijzigingen op/aan Heimanswetering niet worden geblokkeerd door het toevoegen van gevoelige functies aan de overzijde van de Heimanswetering.	Bij eventuele wijzigingen of uitbreidingen van bedrijfsactiviteiten blijft het bestaande toetsingskader voor externe veiligheid van toepassing. In het geval dat dit wijzigt zal via vergunningverlening een afweging moeten worden gemaakt. Er is nu geen aanleiding om toekomstige ruimte daarvoor te claimen.	Dit onderdeel van de zienswijze leidt niet tot planaanpassing
24.7	Voor de aspecten trillingen, licht en stof is in het ontwerpbesluit ten onrechte geen rekening gehouden met de omgekeerde werking en de	Voor de uitbreiding van activiteiten moeten bedrijven voldoen aan wet- en regelgeving. Daarbij toetsen we op nabij gelegen gevoelige objecten. De meest nabij	Dit onderdeel van de zienswijze leidt niet tot planaanpassing

	noodzakelijke ontwikkelruimte voor bedrijven op het bedrijventerrein Heimanswetering.	gelegen gevoelige objecten zijn bestaande gevoelige objecten. We bekijken dan hoe we eventuele hinder kunnen beperken al dan niet door maatregelen bij het bedrijf en/of bij deze gevoelige objecten. Uiteraard is het wel een punt van aandacht voor ons om de omgevingshinder bij de uitvoering van werkzaamheden voor de aanleg van Gnephoek tot een minimum te beperken.	
24.8	Cliënten verzoeken in de besluitvorming expliciet te borgen dat de aanleg en exploitatie van het aquaduct (tijdelijk en permanent) niet leidt tot onevenredige beperkingen van de bereikbaarheid/logistieke afwikkeling van Heimanswetering.	Bij werkzaamheden aan het aquaduct zal de Heimanswetering logistiek bereikbaar moeten blijven. Dit is een beoordelingsaspect bij de aanvraag van de omgevingsvergunning voor de realisatie van het aquaduct.	Dit onderdeel van de zienswijze leidt niet tot planaanpassing
24.9	Gelet op het voorgaande is niet zonder meer verzekerd dat sprake is van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties in relatie tot de toegelaten en toekomstige bedrijvigheid op het bedrijventerrein Heimanswetering. Cliënten verzoeken dan ook met het voorgaande rekening te houden bij de vaststelling van de wijziging van het omgevingsplan.	Wij houden rekening met de aanwezigheid en ontwikkelmogelijkheden van de bedrijven. We blijven in gesprek met de bedrijven om de woningbouw en de ontwikkelingen bij de bedrijven op elkaar te blijven afstemmen. We starten na de zomer met het opstellen van een gebiedsvisie voor Heimanswetering. Daarbij betrekken we verschillende gebruikers(groepen), waaronder ook de bedrijvenvereniging en ondernemers. Wij hopen van harte op een constructieve bijdrage van alle betrokkenen en hebben daar vertrouwen in.	Dit onderdeel van de zienswijze leidt niet tot planaanpassing

25	Zienswijze 25 (zaaknummer 3908891)		
	zienswijze	*Antwoord*	*Conclusie*
25.1	Indiener exploiteert een melkrundveehouderij. De locatie is in 2018 aangekocht. Naast de locatie in Alphen aan den Rijn beschikt indiener over een melkrundveehouderij In Woubrugge op hemelsbreed 1 kilometer afstand van het plangebied in het ontwerp. Het perceel ligt in de gemeente Kaag en Braassem, op de grens met de gemeente Alphen aan den Rijn (voersilo's liggen in Alphen aan den Rijn). Het perceel van indiener maakt onderdeel uit van het ontwikkelgebied voor de Gnephoek. Het huidige legale gebruik, namelijk de agrarische functie, wordt wegbestemd. In het ontwerp wijzigt de functie 'Agrarisch' naar onder andere de functie 'Wonen'. Voor de percelen aan de Ringdijk [redacted] en [redacted] (noordelijke deel) geldt dat een functie 'recreatie' wordt toegekend. Conform het overgangsrecht mag het bestaande agrarische gebruik nog vijf jaar worden voortgezet na inwerkingtreding van het omgevingsplan.	U beschrijft de bestaande en toekomstige situatie op basis van de ontwerp wijziging van het omgevingsplan voor de Gnephoek op correcte wijze.	Dit onderdeel van de zienswijze leidt niet tot planaanpassing.
25.2	Het plan voor de Gnephoek is al jaren in voorbereiding. In januari 2025 heeft er een eerste oriënterend gesprek plaatsgevonden met de projectleider. De locatie aan de Ringdijk [redacted], [redacted] en [redacted]	Wij betreuren uw gevoel over de ongelukkige communicatie. Vanuit onze kant hebben wij gemeend in oktober helder te zijn geweest dat we Ringdijk [redacted] in	Dit onderdeel van de zienswijze leidt niet tot planaanpassing.

	waren op dat moment niet opgenomen in het plan. Daaropvolgend ontving indiener in september 2025 een e-mail van de projectleider, met daarin de mededeling dat de Ringdijk [redacted] meegenomen zou worden in het plan voor de Gnephoek. Naar aanleiding van dit bericht, heeft (op initiatief van indiener) in oktober 2025 nog een gesprek plaatsgevonden. In dit gesprek is gespeculeerd over het perceel en mogelijke vervolgfuncties. Uiteindelijk werd duidelijk dat overname van de Ringdijk 1 en wellicht ook de Ringdijk [redacted] en [redacted] een optie zou zijn. Na het gesprek in oktober 2025 is er geen contact meer geweest, tot het moment waarop indiener op 6 mei 2026 een brief ontving van de gemeente, waarin werd aangegeven dat het college een besluit had genomen om het ontwerp voor de wijziging van het omgevingsplan ter inzage te leggen. Dit betreft het ontwerp waarin het agrarisch bedrijf van cliënt in geheel is wegbestemd. Indiener beseft dat zijn agrarisch bedrijf op termijn zal moeten wijken voor woningbouw. Echter voelt cliënt zich vanwege de beperkte communicatie over het plan gepasseerd. Indiener had graag in overleg willen treden met de gemeente om te bezien welk toekomstperspectief	het plan opnemen voor woningbouw en dat wij de locatie willen kopen. Wij gaan graag samen met één van de gebiedsontwikkelaars nader met u in gesprek over de verwerving van uw onroerend goed waarbij we rekening houden met de afspraken uit de verkrijgingsakte. Gedurende de overgangstermijn kan u de huidige bedrijfsvoering voortzetten.	

	hij nog zou hebben op de locatie en voor welke termijn. Dit zodat hij ook gericht (met de gemeente en de projectontwikkelaar) naar een oplossing kon zoeken.		
25.3	Indiener is al langere tijd bezig om de locatie in Woubrugge te ontwikkelen. In 2022 is voor de locatie een vergunning verleend voor het houden van 450 koeien. De wens bestaat nog steeds om de nieuwe stal te bouwen, maar gelet op de financiering en gewijzigde wet- en regelgeving is het nog niet zover gekomen. Wanneer de nieuwe stal (waarvoor in 2022 vergunning is verleend) wordt gerealiseerd kan *een deel* van het vee aan de Ringdijk [redacted], [redacted] en [redacted] worden verplaatst naar de locatie in Woubrugge. Voor het overige gedeelte van het vee zal nog voor bepaalde tijd gebruik moeten worden gemaakt van de locatie aan de Ringdijk (tenzij ook voor het resterende vee huisvesting kan worden gerealiseerd op de locatie in Woubrugge of aansluitend aan die locatie, binnen de gemeentegrens van Alphen aan den Rijn).	De wijze waarop u in oplossingen denkt om het bedrijf te verplaatsen moedigen wij aan. De vergunningverlening voor uw bedrijf is onze verantwoordelijkheid . De haalbaarheid en wenselijkheid van deze oplossingsrichting zal u dus met ons moeten bespreken. Voor de locatie aan de Ringdijk is in het omgevingsplan een overgangstermijn opgenomen, juist om niet per direct de bedrijfsvoering te moeten opheffen. Wij gaan graag verder in gesprek over de verwerving van het onroerend goed dat in het plan ligt.	Dit onderdeel van de zienswijze leidt niet tot planaanpassing.
25.4	De locatie in Woubrugge is nog niet in orde. Gelet op de wet- en regelgeving is het ook de vraag binnen welke termijn de nieuwe stal (en eventueel overige huisvesting) gebouwd kan worden. Om die reden is indiener genoodzaakt om nog	Wij willen u graag de ruimte geven om een goede oplossing voor uw situatie te vinden en zullen daarom de overgangstermijn verlengen van 5 naar 7 jaar.	Dit onderdeel van de zienswijze leidt tot wijziging in de regels en motivering. Wij passen de

	tijdelijk (voor een nader te bepalen termijn) gebruik te maken van de locatie aan de Ringdijk. Een overgangstermijn van vijf jaar is, gelet op de wet- en regelgeving, gewoonweg te kort. Binnen deze termijn kan indiener hoogstwaarschijnlijk niet al zijn vee naar een andere locatie verplaatsen. Een regeling zoals die nu is opgenomen in het ontwerp kan daardoor zeer schadelijk zijn voor het agrarisch bedrijf.		overgangstermijn aan naar 7 jaar.
25.5	Ook alternatieven zouden werkbaar kunnen zijn voor Indiener. Denk hierbij aan de situatie dat het noordelijke deel van de Ringdijk de agrarische functie behoudt en dat enkel het zuidelijke deel van de Ringdijk wordt meegenomen in het plangebied voor woningbouw. Verder kan cliënt zich voorstellen dat woningbouw ter hoogte van de Ringdijk pas na enkele jaren zal plaatsvinden, omdat eerst wordt aangevangen met de bouw in het zuidelijke deel van het plangebied in het ontwerp. Wellicht dat er een regeling getroffen kan worden dat de agrarische functie beëindigd wordt op het moment dat de woningbouw daadwerkelijk plaatsvindt.	Het overgangsrecht zoals is opgenomen in het omgevingsplan is juist de manier om de agrarische activiteiten met een milieucontour nog voort te kunnen zetten zolang de woningbouw nog niet gerealiseerd is. Het overnemen van uw voorstel is niet mogelijk omdat de geur contour in dit geval ook over het ontwikkelgebied zou vallen. Het agrarische gebruik van de grond kan u voortzetten tot wij de werkzaamheden starten voor de ontwikkeling van Gnephoek. Dit is geborgd in artikel 11.10.	Dit onderdeel van de zienswijze leidt niet tot planaanpassing.
25.6	In het MER Gnephoek Deelrapport Luchtkwaliteit geur is opgenomen dat een afstand van 50 meter wordt gehanteerd tussen de woningbouw en de rand van het bouwvlak van het agrarisch bedrijf van cliënt.	Wij houden ons uiteraard aan de geldende wet – en regelgeving en dus bijbehorende afstanden op basis van geur. De in het MER opgenomen afbeeldingen met contouren zijn indicatief en daarom niet vergelijkbaar met de contouren in het omgevingsplan. Voor het omgevingsplan geldt dat	Dit onderdeel van de zienswijze leidt niet tot planaanpassing.

	Het zuidelijke deel van het perceel van cliënt is voorzien van de locatie 'bebouwingscontour geur' Conform artikel 5.112, eerste lid, Bkl geldt in beginsel een afstand van 100 meter voor zover een geurgevoelig gebouw binnen de bebouwingscontour geur ligt. Uit het ontwerp leidt indiener af dat gebruik is gemaakt van de mogelijkheid in artikel 5.112, tweede lid, Bkl om de afstand van 100 meter te verlagen naar 50 meter. Aan het perceel van cliënt is immers de locatie 'geur landbouwhuisdieren halvering' toegekend. Voor zover uit mag worden gegaan van een afstand van 50 meter, merkt indiener op dat de 50 meter contour in het omgevingsplan op bepaalde punten afwijkt van de kaart die in het MER Gnephoek deelrapport luchtkwaliteit en geur is opgenomen. Uit de afbeelding die is opgenomen in de zienswijze blijkt dat de afstand slechts circa 20 meter bedraagt.	door de verwerving van het bedrijf de geurcontour verdwijnt. Daarmee is de afstand van de geurcontour geen discussiepunt. In de regels staat een overgangstermijn waarin u door kan gaan met uw bedrijfsvoering. In de overgangstermijn realiseren wij in het noordelijke deel van het plangebied geen woonbebouwing.	
25.7	Indiener heeft meerdere percelen grond in gebruik (erfpacht) die een agrarische functie kennen. Enkele percelen liggen net buiten, maar grenzen aan het plangebied. Op grond van de agrarische functie kunnen	Wij houden ons aan de geldende wet – en regelgeving en bijbehorende afstanden. Wij zijn in gesprek over de verwerving van het bedrijf en gaan ervanuit dat op het moment dat we dit deel van het plangebied nader invullen nadat het bedrijf is aangekocht. Daarmee is	Dit onderdeel van de zienswijze leidt niet tot planaanpassing.

	gewasbeschermingsmiddelen worden toegepast, rekening houdende met de maximale planologische mogelijkheden. Feitelijk maakt indiener ook gebruik van gewasbeschermingsmiddelen. Uit vaste rechtspraak volgt dat in geval van functiewijziging een afstand van 50 meter gehanteerd moet worden tussen gevoelige functies en agrarische gronden waar gewasbeschermingsmiddelen kunnen worden toegepast. In het ontwerp is (voor zover te zien) niet aangegeven hoe om wordt gegaan met spuitvrije zones.	er geen sprake meer van een spuitzone binnen het plangebied op het moment dat we woningen bouwen. Binnen de overgangstermijn kan u gewoon verder met uw bedrijfsvoering . We bouwen in de overgangsperiode geen woningen binnen de wettelijk van toepassing zijnde zones.	
25.8	De aanleiding om een zienswijze in te dienen is erin gelegen dat indiener graag in overleg wil met de gemeente over het planologisch regime, het toekomstperspectief en de termijnen. Wellicht dat door goed overleg zowel de belangen die gepaard gaan met woningbouw als die van indiener (namelijk de agrarische bedrijfsvoering) in harmonie naast elkaar kunnen bewegen. Indiener verzoekt daarom ook om overleg	Wij zijn met u in gesprek en we zetten deze gesprekken graag voort.	Dit onderdeel van de zienswijze leidt niet tot planaanpassing.

	Zienswijze 26 (zienswijze 3906390)		
	zienswijze	*Antwoord*	*Conclusie*
26.1	Indiener exploiteert ter plaatse een olie- en brandstoffentankopslag waarbij diens activiteiten in ieder geval worden aangemerkt als een milieubelastende activiteit Seveso-inrichting als bedoeld in paragraaf 3.3.1 van het Besluit activiteiten leefomgeving. Aan het perceel van indiener wordt onder meer een andere functie toegedeeld dan de huidige functie, als toegestaan op basis van het (tijdelijk deel van het) omgevingsplan en wordt voorzien in specifiek overgangsrecht.	Wij nemen de beschrijving van uw bestaande bedrijfsactiviteiten voor kennisgeving aan.	Dit onderdeel van de zienswijze leidt niet tot planaanpassing.
26.2	De thans geldende bestemming is "Bedrijven" (-BA-) met de functieaanduiding "oliehandel" (-B(ol)-), op grond van artikel 12 van het bestemmingsplan "Buitengebied West" (vastgesteld 22 november 1990). De Beheersverordening Buitengebied Alphen West (vastgesteld 15 maart 2018) heeft dit regime van kracht verklaard; het maakt thans deel uit van het omgevingsplan van de gemeente Alphen aan den Rijn. IIndienern beschikt over een omgevingsvergunning milieu. De inrichting is aangemerkt als Seveso-inrichting in de zin van Richtlijn 2012/18/EU (Seveso III). Op grond van het bestemmingsplan behoort het bedrijf tot	Wij nemen deze beschrijving van uw bestaande bedrijfsactiviteiten voor kennisgeving aan.	Dit onderdeel van de zienswijze leidt niet tot planaanpassing.

	milieucategorie 4.1 met een richtafstand van 200 meter.		
26.3	Het ontwerpbesluit wijzigt het omgevingsplan ten behoeve van de gebiedsontwikkeling Gnephoek. De voor indiener relevante overgangsbepalingen zijn: - Artikel 11.5: bepaalt dat paragraaf 11.2.1 van toepassing is, gezien de ligging van het perceel van indiener en omliggende percelen binnen het werkingsgebied. - Artikel 11.7 (vijf jaar): bepaalt dat het bestaande gebruik op perceel Gnephoek 4 en de omliggende bufferzone van circa 180 meter mag worden voortgezet tot uiterlijk vijf jaar na inwerkingtreding. - Artikel 11.9 (start werkzaamheden): bepaalt dat het bestaande gebruik op de overige omliggende gronden buiten onder meer Gnephoek 4 mag worden voortgezet tot het moment dat de transformatiewerkzaamheden als bedoeld in afdeling 6.5 worden verricht. Het werkingsgebied 'eerbiedigend overgangsrecht – 5 jaar – Gnephoek 4' op grond van artikel 11.7 valt, wat betreft de 180-meterzone rondom perceel Gnephoek 4, samen met het werkingsgebied 'eerbiedigend	Dit is een juiste constatering en geldt niet alleen voor 11.7 maar tevens voor 11.8. Wij zullen daarom aan het artikelnummer 11.10 een lid toe te voegen: Het eerste lid is niet van toepassing op een activiteit waarop het overgangsrecht in artikel 11.6 tot en met 11.9 van toepassing is.	Dit onderdeel leidt tot aanpassing van de planregels van het omgevingsplan.

	overgangsrecht – ontwikkelgebied Gnephoek' als bedoeld in artikel 11.9.		
26.4	Gelet op artikel 4.2, eerste lid, van de Omgevingswet bevat het omgevingsplan in ieder geval de regels die nodig zijn met het oog op een evenwichtige toedeling van functies aan locaties. Op grond van artikel 2.1 van het Omgevingsbesluit worden in ieder geval regels over activiteiten die onderdelen van de fysieke leefomgeving wijzigen als bedoeld in artikel 1.2, derde lid, onder a, van de Omgevingswet in het omgevingsplan opgenomen.	Gelet op bovenstaande aanpassing zit er geen dubbeling meer in het overgangsrecht en voldoet het plan aan het criterium van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.	Dit onderdeel van de zienswijze leidt niet tot planaanpassing.
26.5	Gelet op de noodzaak van een evenwichtige toedeling van functies van locaties en het evenredigheidsbeginsel, dient een omgevingsplan niet op voorhand onuitvoerbaar te zijn. Dit betekent dat niet aantoonbaar omstandigheden aanwezig mogen zijn die er op voorhand aan in de weg staan dat de in het omgevingsplan toegedeelde functie aan een locatie kan worden gerealiseerd.	Gelet op bovenstaande aanpassing in de planregels van het overgangsrecht concluderen wij dat het plan voldoet aan een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.	Dit onderdeel van de zienswijze leidt niet tot planaanpassing.
26.6	Verder geldt dat bij het 'wegbestemmen' van legaal bestaand gebruik sprake moet zijn van reëel overgangsrecht voor het bestaand gebruik, een reële mogelijkheid het bedrijf elders voort te zetten, en verzekerde financiële uitvoerbaarheid van de overgangsregeling. Een enkele verwijzing naar de mogelijkheid van nadeelcompensatie als vangnet volstaat niet: het bevoegd gezag is	Gezien het feit dat de gesprekken over verwerving door ons zijn opgestart, de situatie complex is en dat u met deze zienswijze zorgen uit over de uitvoerbaarheid van de overgangstermijn, verlengen we het overgangsrecht naar 7 jaar. Wij begrijpen dat de ontwikkeling van de Gnephoek impact heeft op uw bedrijfsvoering. In het kader van de gesprekken vermelden wij de afspraak dat wij de haalbaarheid	Dit onderdeel leidt tot planaanpassing van de regels en de motivering.

	gehouden zelfstandig aannemelijk te maken dat beëindiging en verplaatsing feitelijk haalbaar zijn. Een dergelijke zelfstandige toets voor de beëindigingscomponent ontbreekt in het ontwerpbesluit volledig.	van twee potentiële locaties gaan onderzoeken.Wij hebben er vertrouwen in dat we binnen deze termijn tot een overeenstemming met u kunnen komen. De locatie is benodigd voor het realiseren van de gebiedsontwikkeling Gnephoek bestaande uit woningen, voorzieningen, natuur, groen en de noodzakelijke infrastructuur. In de fase van het Contourenplan en het Masterplan is daarvoor een zorgvuldige afweging gemaakt. Wij beschouwen dit als voldoende toets.	
26.7	Het wegbestemmen van de bedrijfsfunctie op Gnephoek [redacted] en het opleggen van een gedwongen beëindigingstermijn is in strijd met het rechtszekerheidsbeginsel, het zorgvuldigheidsbeginsel (art. 3:2 Awb) en de verplichting tot een evenwichtige toedeling van functies aan locaties (art. 4.2 lid 1 Ow), zolang een feitelijk en planologisch geschikte vervangende locatie voor de Seveso-activiteiten niet is vastgesteld of contractueel geborgd. Bovendien is op voorhand aannemelijk dat beëindiging en verplaatsing binnen vijf jaar niet kan worden gerealiseerd.	De gesprekken over de aankoop van het bedrijf lopen en intussen zijn we gestart met het onderzoek naar een vervangende locatie. Dit vindt plaats in afstemming met u. Gezien de inspanningen die hiervoor nodig zijn verlengen wij de overgangstermijn naar 7 jaar. Wij menen dat het mogelijk is om in de tussentijd tot compromis en gebruik van de nieuwe locatie te komen. Wij doorlopen hierin met u een zorgvuldig proces.	Dit onderdeel leidt tot planaanpassing van de regels en motivering.

26.8	Op dit moment is er nog geen reële vervangende locatie. De Bestuursovereenkomst Ontwikkeling Gnephoek (BOOG) (art. 12.4) bevestigt dat Indiener de enige nog in gebruik zijnde HMC-4.1-locatie in het plangebied is. Het Contourenplan stelt: 'We verwachten dat we deze ruimte zowel planologisch als feitelijk kunnen vinden.' Vervangende locaties zijn structureel schaars vanwege de cumulatie van in ieder geval de volgende eisen: i) geschikt voor planologisch milieucategorie 4.1 of vergelijkbaar onder de Omgevingswet; ii) voldoende afstand tot gevoelige objecten; iii) goed bereikbaar voor watergebonden transport per binnenvaart en transport per wegvervoer; iv) geschikt voor de milieubelastende activiteit Seveso-inrichting.	Zie bovenstaande reactie van 26.6	Dit onderdeel van de zienswijze leidt niet tot planaanpassing.
26.9	De in het omgevingsplan benoemde compensatielocatie voor HMC-bedrijvigheid Hoogewaard is, afgezien van de vraag of deze feitelijk toereikend is als vervangende locatie, nog planologisch ongeschikt. In de motivering bij het ontwerpbesluit wordt bevestigd dat op Hoogewaard 'geen risicovolle inrichtingen zijn toegestaan' (Motivering, p. 103). Bovendien onderzoekt de gemeente op Hoogewaard de vestiging van een 50kV-station (artikel 15.3	De procedure voor het vaststellen van het omgevingsplan loopt parallel aan de onderhandelingen over de verwerving van de huidige locatie en het onderzoek naar een alternatieve locatie, die reeds planologisch beschikbaar is. Dit onderzoek loopt in afstemming met u. Dit staat de vaststelling van het plan voor Gnephoek niet in de weg. Een 50kV station is niet voorzien op Hoogewaard maar is voorzien binnen het plangebied van	Dit onderdeel van de zienswijze leidt niet tot planaanpassing.

	BOOG), waardoor de beschikbare HMC-compensatieruimte verder wordt gereduceerd. Indiener verzoekt dan ook de vaststelling van het besluit aan te houden totdat de gemeente concreet heeft aangetoond dat een feitelijk en planologisch geschikte vervangende locatie beschikbaar is en de hervestiging contractueel is geborgd.	Gnephoek, waardoor dit geen effect heeft op de beschikbare HMC-compensatieruimte	
26.10	Voor zover hervestiging mogelijk is naar een feitelijk en planologisch geschikte vervangende locatie, is de geboden overgangsrechtelijke termijn van vijf jaar structureel ontoereikend. De verplaatsing van een watergebonden Seveso-inrichting vereist normaalgesproken: • locatieonderzoek en -selectie; • verwerving van de grond; • omgevingsplanwijziging (inclusief inspraak en eventueel beroep (3-6 jaar); • het verrichten van de noodzakelijke onderzoeken, opstellen van een aanvraag en het verkrijgen van een omgevingsvergunning voor een milieubelastende activiteit inclusief inspraak en eventueel beroep (3-6 jaar); • realisatie en naadloze overgang.	Zie bovenstaande reactie. Wij zijn van oordeel dat met een proactieve houding het mogelijk moet zijn om binnen 7 jaar tot hervestiging te komen. Van de twee locaties die op haalbaarheid voor verplaatsing worden onderzocht is één locatie al in eigendom van de gemeente en is voor vestiging van een HMC-bedrijf geen wijziging van het omgevingsplan nodig.	Dit onderdeel van de zienswijze leidt niet tot planaanpassing.

	De totale doorlooptijd bedraagt daarmee minimaal 7-12 jaar. De gemeente is uit eigen ervaring bekend met deze doorlooptijden via vergelijkbare uitplaatsingen van HMC-bedrijven uit het projectgebied Rijnhaven/Energieweg. De ontoereikendheid van de termijn is daarmee een omstandigheid op grond waarvan op voorhand aannemelijk is dat realisering van de beëindiging binnen vijf jaar niet kan plaatsvinden.		
26.11	De overgangsrechtelijke structuur is, voor zover zij de verhouding tussen artikel 11.7 en artikel 11.9 regelt, innerlijk tegenstrijdig en daardoor in strijd met het rechtszekerheidsbeginsel en het motiveringsbeginsel (art. 3:2 en 3:46 Awb). De werkingsgebieden van beide bepalingen overlappen gedeeltelijk. In de planstukken ontbreekt een coördinatieregel die in geval van overlap aanwijst welke bepaling voorrang heeft. Daarmee ontstaat onduidelijkheid en is de planregeling juridisch onuitvoerbaar.	Dit is een juiste constatering en geldt niet alleen voor 11.7 maar tevens voor 11.8. Wij zullen daarom aan het artikelnummer 11.10 een lid toe voegen: Het eerste lid is niet van toepassing op een activiteit waarop het overgangsrecht in artikel 11.6 tot en met 11.9 van toepassing is.	Dit onderdeel van de zienswijze leidt tot aanpassing van de regels.
26.12	In het slechtste geval is de kortste termijn bepalend, waarbij het overgangsrecht binnen de 180-meterzone eindigt bij de start van de werkzaamheden die voorzien is in 2028. Dit heeft tot gevolg dat zich binnen de geboden overgangstermijn van vijf jaar al mogelijk gevoelige functies vanuit het perspectief van	In 2028 zijn de eerste werkzaamheden voorzien. Dit betreft vooral ophogen en bouwrijpmaken. We bouwen dan nog geen woningen. Bovendien zijn de eerste werkzaamheden niet voorzien in het deel van de Gnephoek voorzien waar uw bedrijf is gevestigd. We starten met de werkzaamheden aan de westzijde van de Gnephoek. Daarnaast beperkt het	Dit onderdeel van de zienswijze leidt niet tot planaanpassing.

	Indienerkunnen worden gerealiseerd en uitgeoefend voordat Indiener haar activiteiten ter plaatse heeft moeten beëindigen op grond van het overgangsrecht, dan wel feitelijk heeft beëindigd. Ook dit laatste is ongewenst en in strijd met de instructieregels op grond van het Besluit kwaliteit leefomgeving.	overgangsrecht de mogelijkheden voor de bouw van de woningen en niet andersom.	
26.13	Daar komt bij dat de feitelijke overgangsperiode, los van de vraag wat de verhouding is tussen de artikelen 11.7 en 11.9, al om meerdere redenen korter is dan vijf jaar. Zo voorziet de uitvoeringsplanning in een start van het bouwrijp maken in 2028, dus ruim vóór het einde van de vijfjaarstermijn (omstreeks 2031). Zodra de in artikel 11.9 genoemde werkzaamheden aanvangen op gronden buiten de bufferzone van circa 180 meter (die géén 5-jaarsbescherming genieten), kunnen de aanrijroutes, kade en de omgeving van Gnephoek 4 feitelijk worden aangetast.	Zie de reactie op 26.7 waarin we aangegeven dat we de overgangstermijn verlengen naar 7 jaar. Bij werkzaamheden aan de verkeersstructuur borgen we dat bedrijven op een acceptabele manier bereikbaar blijven. Dit is ook een toetsingscriterium op het moment dat de ontwikkelaar een omgevingsvergunning voor het bouwen aanvraagt.	Dit onderdeel leidt tot planaanpassing van de regels en motivering
26.14	Gedurende de gehele overgangsperiode geldt alleen eerbiedigend overgangsrecht voor het verrichten van milieubelastende activiteiten, gebruik van gronden en bouwwerken dat was toegestaan en onmiddellijk voor inwerkingtreding	De gesprekken over verwerving van het onroerend goed zijn door ons opgestart. We hebben er vertrouwen in dat we tot een overeenstemming met u kunnen komen. Hierbij laten we uw genoemde punten aan de orde komen.	Dit onderdeel van de zienswijze leidt niet tot planaanpassing.

	aanwezig was. Daarmee is het niet toegestaan om de activiteit of het gebruik te wijzigen. Dit verhindert ook investeringen die noodzakelijk zijn voor een juridisch noodzakelijke en veilige bedrijfsvoering (onderhoud tanks, vervanging veiligheidssystemen, aanpassing bodemmonitoring). Dit vormt een disproportionele inbreuk op de bedrijfsvoering die niet is gemotiveerd. In dit verband merkt indiener op dat zij als Seveso-inrichting is gehouden om te voldoen aan paragraaf 4.2 van het Besluit activiteiten leefomgeving. Dit geldt in het bijzonder voor de zorgplicht om aantoonbaar alle maatregelen te treffen om zware ongevallen te voorkomen, als neergelegd in artikel 4.9 van het Bal.		
26.15	Het ontwerpbesluit bevat in afdeling 2.2 (Externe veiligheid) geen enkele regel over de aanwezige Seveso-inrichting, in strijd met afdeling 5.1.2 van het Bkl. De bufferzone bedraagt circa 180 meter en wijkt daarmee af van de onder Wro gebruikelijk te hanteren VNGrichtafstand van 200m voor een milieucategorie 4.1-inrichting, zonder enige motivering, terwijl evenmin is onderzocht of een afstand van 200m – of zelfs een grotere afstand – gelet op de specifieke	Wij zijn uitgegaan van een bufferzone van 200m. De bufferzone is bepaald vanaf de aanwezige opslagtanks en dus niet vanaf de perceelsgrens. Gedurende de overgangstermijn kan er geen woningbouw plaatsvinden binnen de hinder contouren van het bedrijf.	Dit onderdeel van de zienswijze leidt niet tot planaanpassing.

	activiteiten van indiener voldoende is. Mede in combinatie met de onduidelijkheid over de werking van het overgangsrecht, kunnen er bouwactiviteiten worden vergund en uitgeoefend en daarna de toegedeelde functies, terwijl de Seveso-inrichting nog in werking is.		
26.16	De toelichting bevat geen enkele motivering voor de keuze van 180 meter als grens van de bufferzone. Onder het voormalige bestemmingsplanregime werd voor een inrichting van milieucategorie 4.1 als Gnephoek 4 op grond van de VNG-brochure Bedrijven en Milieuzonering een richtafstand van 200 meter gehanteerd. Het ontwerpbesluit wijkt dus 20 meter af van deze normatieve referentie, zonder dat de toelichting dit verschil erkent of motiveert. Dit is in strijd met het motiveringsbeginsel (art. 3:46 Awb).	Zie het antwoord bij 26.15 In de motivering is geen aandacht besteed aan de afstanden van de bufferzone omdat we ervanuit gaan dat we de bedrijven met een milieubufferzone verwerven. Hierdoor is de bufferzone alleen nog relevant voor de overgangstermijn waarin we nog geen woningen bouwen en er dus ook geen sprake is van conflicterende functies.	Dit onderdeel van de zienswijze leidt niet tot planaanpassing.
26.17	Bovendien is niet onderzocht of een afstand van 200 meter – of zelfs een grotere afstand – thans toereikend is, gelet op de specifieke activiteiten van indiener Een Seveso-inrichting die opslag van vloeibare brandstoffen exploiteert, kan afhankelijk van de vergunde opslagcapaciteit, de aanwezige gevaarlijke stoffen en de actuele risicoberekeningen een plaatsgebonden risicocontour of aandachtsgebied kennen dat de VNG-richtafstand van 200 meter overschrijdt. Het ontwerpbesluit bevat geen verwijzing naar een	In de plankaart zoals weergegeven in het DSO is een contour/ bufferzone opgenomen die gekoppeld is aan de overgangsbepaling. Binnen deze contour van 200 meter zijn omgevingseffecten te verwachten vanwege de bedrijfsvoering. Hierbij is uitgegaan van de theoretische omgevingseffecten behorend bij een 4.1 bedrijf. Omdat het bij uw bedrijf gaat om K3 brandbare vloeistoffen is een berekening van een externe veiligheidscontour niet nodig. In de motivering is geen aandacht besteed aan de afstanden van de bufferzone omdat we ervanuit gaan	Dit onderdeel van de zienswijze leidt niet tot planaanpassing.

	actuele kwantitatieve risicoanalyse (QRA) of een toets aan de aandachtsgebieden als bedoeld in afdeling 5.1.2 Bkl. Zolang die analyse ontbreekt, kan de gemeente niet deugdelijk motiveren dat een bufferzone van 180 meter – die reeds kleiner is dan de VNG-richtafstand – voldoende bescherming biedt.	dat we de bedrijven met een milieubufferzone verwerven. Hierdoor is de bufferzone alleen nog relevant voor de overgangstermijn waarin we nog geen woningen bouwen en er dus ook geen sprake is van conflicterende functies.	
26.18	Dat de externe veiligheidssituatie onvoldoende is onderzocht, wordt bovendien bevestigd door het MER zelf. Het MER – Deelrapport Externe veiligheid (p. 22) en het hoofd-MER (p. 291) formuleren als mitigerende maatregel dat vóór het ter inzage leggen van het ontwerp omgevingsplan duidelijk moest zijn of de activiteiten van indiener op de huidige locatie worden beëindigd (door verplaatsing, bedrijfsbeëindiging of verwerving). Op 30 april 2026 zijn de activiteiten van indiener niet beëindigd en bestaat geen overeenkomst die beëindiging contractueel vastlegt. De vervalclausule van artikel 26.3 BOOG rechtvaardigt niet dat een MER-aanbeveling ongemotiveerd onuitgevoerd blijft. De raad dient deugdelijk te motiveren waarom de MER-aanbeveling niet is opgevolgd en hoe de externe veiligheid tijdens de overgangsperiode is geborgd; bij ontbreken van die motivering dienen	De procedure voor het vaststellen van het omgevingsplan loopt parallel aan de onderhandelingen over de aankoop van de huidige locatie en het onderzoek naar een alternatieve locatie. Dit onderzoek loopt in afstemming met u. Dit staat de vaststelling van het plan voor Gnephoek niet in de weg. Via de overgangsbepaling borgen we dat er geen woningen worden gebouwd voordat uw bedrijfsactiviteiten zijn beëindigd. Daarmee geven we invulling aan de MER aanbeveling.	Dit onderdeel van de zienswijze leidt niet tot planaanpassing.

	de aanbevolen maatregelen alsnog te worden getroffen vóór vaststelling.		
26.19	De keuze voor een bufferzone van 180 meter veronderstelt verder dat de planwetgever de invloedssfeer van Indiener heeft willen beschermen. Die bescherming is echter onvolledig nu afdeling 2.2 geen beoordelingsregels bevat. Wanneer gedurende de overgangsperiode nieuwe functies worden vergund binnen de richtafstand zonder toetsing aan de inrichting, kan indiener feitelijk worden gedwongen eerder te stoppen dan de 5-jaarstermijn vereist.	Het is nadrukkelijk niet de bedoeling om nieuwe functies toe te staan nabij het bedrijf. De verwerving is gericht op het zo spoedig mogelijk komen tot overeenstemming voor verwerving met de bedrijven die gevestigd zijn langs de Gnephoek binnen het plangebied. De overgangsperiode waarborgt het continueren van de bedrijfsactiviteiten en in die periode kunnen geen woningen binnen de bufferzone worden gerealiseerd, zie artikel 3.26.	Dit onderdeel van de zienswijze leidt niet tot planaanpassing.
26.20	De financiële uitvoerbaarheid is niet deugdelijk aangetoond. De werkelijke verwervingskosten voor het perceel Gnephoek [redacted] - de volledige schadeloosstelling van een Seveso-inrichting inclusief bedrijfsschade en herinvesteringskosten - zijn niet opgenomen in de grondexploitatie en businesscase. Het is op voorhand aannemelijk dat de beoogde beëindiging financieel niet kan worden gerealiseerd zonder verlieslatende grondexploitatie dan wel een ontoereikende schadeloosstelling.	De financiële onderbouwing die ten grondslag ligt aan het kostenverhaal hanteert de werkelijke waarde als waardebegrip. We voeren minnelijk overleg met de eigenaar, waarbij wel rekening wordt gehouden met verplaatsingskosten en overige kosten. In dit stadium is onteigening niet aan de orde zodat we in het kostenverhaal gerekend hebben met de verkeerswaarde (de waarde die de gronden in de markt hebben); dus zonder bijkomende schade. Als het onvermijdelijk blijkt in een later stadium dat we een onteigeningprocedure moeten volgen, rekenen we in een herziening van de kostenverhaalsregels	Dit onderdeel van de zienswijze leidt niet tot planaanpassing.

		met de bijkomende schade. Als later blijkt dat er bijkomende schade is, nemen wij dit voor onze rekening.	
26.21	Ter toelichting het volgende. Bijlage 10 (Motivering kostenverhaalregels) vermeldt uitdrukkelijk: 'De verwervingskosten en grondopbrengsten zijn hierin niet opgenomen, gelet op het doel van deze notitie.' In de kostenoverzichten staat voor de post "Verwerving" dan ook: € 0. Dit is ontoereikend.	Bijlage 10 betreft de 'SSK-ramingen aquaduct en fietsbrug Gnephoek'. Het betreft een technische kostenberekening. Daarin zijn de verwervingskosten inderdaad niet betrokken. De verwervingskosten zijn echter wel opgenomen in de kostenverhaalsnota en zijn daarmee dus onderdeel van de totale kostenraming.	Dit onderdeel van de zienswijze leidt niet tot planaanpassing.
26.22	In dat verband merkt indiener op dat de taxatie (Hopman & Schreuder / BaseValue) inbrengwaarden vaststelt op basis van verkeerswaarde, niet onteigeningswaarde. Daarbij wordt de vervangingswaarde van de opstallen Gnephoek [redacted] begroot op € 6.321.393 en de grondwaarde op € 4.099.875. Daarmee bedraagt de verkeerswaarde ca. € 10,4 mln.	De financiële onderbouwing die ten grondslag ligt aan het kostenverhaal hanteert de werkelijke waarde als waardebegrip. We voeren overleg met de eigenaar. In dit stadium is onteigening niet aan de orde zodat gerekend is met de verkeerswaarde; dus zonder bijkomende schade. Als het onvermijdelijk blijkt in een later stadium dat we een onteigeningprocedure moeten volgen, rekenen we in een herziening van de kostenverhaalsregels met de bijkomende schade. Als later blijkt dat er bijkomende schade is, nemen wij dit voor onze rekening.	Dit onderdeel van de zienswijze leidt niet tot planaanpassing.
26.23	Echter, bij onteigening dient nog rekening te worden gehouden met:	Wij verwijzen hier naar onze opmerking bij punt 26.20 over minnelijke verwerving en dat we bijkomende schade vergoeden als er sprake is van	Dit onderdeel van de zienswijze leidt niet tot planaanpassing.

	• volledige schadeloosstelling op onteigeningsbasis; • verplaatsings- en herinvesteringskosten nieuwe Seveso-locatie; • stagnatieschade; • kosten nieuwe Seveso-vergunningprocedures; • eventuele bodem- en tanksaneringskosten. De financiële analyse (Metafoor) laat slechts een marginaal positief saldo van ca. € 1,1 mln zien. Deze buffer is aantoonbaar ontoereikend voor de volledige schadeloosstelling van een Seveso-inrichting.	onteigening. De opmerking over het saldo herkennen wij niet vanuit de stukken van het kostenverhaal.	
26.24	Gelet op het voorgaande is de financiële uitvoerbaarheid niet aangetoond en kan het plan niet worden vastgesteld. In dit verband merkt indiener ook op dat bij gedwongen beëindiging van haar bedrijfsactiviteiten zoals nu voorzien in het ontwerpbesluit sprake is van strijd met het recht op eigendom als verankerd in onder meer artikel 1 Eerste Protocol van het EVRM en artikel 17 van het Handvest van de Europese Unie.	We verwijzen hier naar onze reacties hierboven.	Dit onderdeel van de zienswijze leidt niet tot planaanpassing.
26.25	De uitvoering van het omgevingsplan leidt tot ingrijpende wijzigingen in de verkeersstructuur rondom de Gnephoek, waardoor de legale bedrijfsvoering van indiener gedurende de overgangsperiode feitelijk vóór het verstrijken	Bij werkzaamheden aan de verkeersstructuur borgen we altijd dat bedrijven op een acceptabele manier bereikbaar blijven. Dit is ook een toetsingscriterium op het moment dat de ontwikkelaar een omgevingsvergunning voor het bouwen aanvraagt.	Dit onderdeel van de zienswijze leidt niet tot planaanpassing.

	van de 5-jaarstermijn wordt ingeperkt of onmogelijk gemaakt. Het plan bevat geen borging van de ontsluiting gedurende de overgangsperiode.		
26.26	Uit het Akoestisch onderzoek (Bijlage 8) blijkt dat de verkeersintensiteit op de weg "Gnephoek" in de plansituatie daalt van 4.655 mvt/etmaal naar 680 mvt/etmaal (een daling van ~85%): de weg Gnephoek verliest haar functie als ontsluitingsweg vrijwel volledig. Uit het MER (p. 279- 280) blijkt dat de ontsluitingsroutes voor de aanlegfase op dit moment nog niet bekend zijn.	De weg Gnephoek verandert niet en behoudt zijn functie. De routes voor de aanlegfase zijn tijdelijk en worden nooit planologisch vastgelegd. Er hoeft dus niets planologisch te hoeven gewijzigd. Bij werkzaamheden aan de verkeersstructuur borgen we altijd dat het bedrijf op acceptabele manier bereikbaar blijft.	Dit onderdeel van de zienswijze leidt niet tot planaanpassing.
26.27	De bevestigde overlap in werkingsgebieden van eerbiedigend overgangsrecht versterkt dit risico: zodra transformatiewerkzaamheden als bedoeld in afdeling 6.5 aanvangen op aangrenzende percelen (beoogde start in 2028), kunnen aanrijroutes voor tankauto's en de kade voor binnenvaartschepen worden belemmerd door bouwverkeer en grondwerkzaamheden. Dit terwijl indiener formeel nog tot medio 2031 het recht heeft haar activiteiten voort te zetten.	Bij werkzaamheden aan de verkeersstructuur borgen we altijd dat het bedrijf op een acceptabele manier bereikbaar blijft. Dit is ook een toetsingscriterium op het moment dat de ontwikkelaar een omgevingsvergunning voor het bouwen aanvraagt.	Dit onderdeel van de zienswijze leidt niet tot planaanpassing.

26.28	Indiener verzoekt dan ook te borgen in het omgevingsplan dat de weg- en vaarontsluiting van Gnephoek [redacted] gedurende de volledige overgangsperiode ongestoord beschikbaar blijft, in het bijzonder ook in het geval van calamiteiten.	Zie antwoord 26.27.	Dit onderdeel van de zienswijze leidt niet tot planaanpassing.
26.29	Indiener behoudt zich het recht voor om haar zienswijze nog nader aan te vullen. Dit geldt in het bijzonder ten aanzien van alle aspecten die haar bedrijfsactiviteiten raken: direct, gedurende de overgangsperiode of omtrent de beëindiging ter plaatse en verplaatsing naar een andere locatie. Daarbij behoudt zij het recht voor om opmerkingen te plaatsen bij de houdbaarheid van de regels in het licht van internationaalrechtelijke, Unierechtelijke, nationaalrechtelijke en provinciale regels. Dit geldt bijvoorbeeld ten aanzien van het MER, maar ook de notificatieplicht.	Naast de wettelijke termijn van zes weken hebben we u op uw verzoek nog 2 weken extra gegeven om de inhoudelijke gronden van de zienswijze kenbaar te maken. Daarmee hebben we al meer gedaan dan wettelijk verplicht is. Zienswijzen die worden ingediend na de wettelijke bepaalde inzagetermijn en de 2 extra weken die gegeven zijn, zullen niet ontvankelijk worden verklaard.	Dit onderdeel van de zienswijze leidt niet tot planaanpassing.
26.30	Op grond van het vorenstaande verzoekt indiener de raad het definitieve besluit niet ongewijzigd ten opzichte van het ontwerpbesluit vast te stellen, maar eerst te voorzien in een vervangende locatie en tevens in passend overgangsrecht tot het moment dat indiener zich	We bieden het omgevingsplan niet ongewijzigd ter vaststelling aan de raad aan. De zienswijze heeft aanleiding gegeven om wijzigingen door te voeren zoals hierboven is aangegeven. Hierbij is o.a. de overgangstermijn verlengd naar 7 jaar.	Dit onderdeel van de zienswijze leidt niet tot planaanpassing.

	daadwerkelijk heeft gevestigd op een vervangende locatie. Indiener verzoekt verder om in overleg te treden over vervolgstappen en de verdere afhandeling van haar zienswijze.	Daarnaast loopt er onderzoek m.b.t. de verplaatsing naar een andere locaties. Verder lopen er gesprekken over de verwerving en die zetten wij graag voort.	
27	**Zienswijze 27 (zaaknummer 3908383)**		
	zienswijze	*Antwoord*	*Conclusie*
27.1	De indiener geeft aan blij te zijn dat het concept-omgevingsplan kort na vaststelling van het Masterplan is opgesteld. Daarmee komt de realisatie van de Gnephoek volgens de indiener weer een stap dichterbij. Ook wordt uitgesproken dat de indiener tevreden is over de betrokkenheid bij het opstellen van het Masterplan en dat veel van de daar besproken punten terugkomen in het omgevingsplan.	We zijn blij om te vernemen dat u tevreden bent over de betrokkenheid bij het Masterplan en in het omgevingsplan veel besproken punten terug ziet komen.	Dit onderdeel van de zienswijze leidt niet tot planaanpassing.
27.2	**1. Sociale huur, grondprijzen en begripsbepaling** • De indiener geeft aan blij te zijn dat in het plan minimaal 30% van het woningbouwprogramma als sociale huur is opgenomen en dat sociale grondprijzen	In artikel 2.96 verwijzen we voor de begripsbepaling naar artikel 5.161c, eerste lid onder a van het Besluit kwaliteit leefomgeving. Wij sluiten in het wijzigingsbesluit van het omgevingsplan voor de Gnephoek wat betreft dit begrip aan bij de instructieregels vanuit het Rijk.	Dit onderdeel van de zienswijze leidt niet tot planaanpassing.

	worden toegepast. Wel ziet de indiener graag een begripsbepaling opgenomen worden van een sociale huurwoning. Daarbij ziet de indiener bij voorkeur terugkomen dat deze woningen dienen te voldoen aan de instandhoudingstermijn uit artikel 4.2.2 en dat zij bij voorkeur door een woningcorporatie worden gerealiseerd.	Binnen het ontwikkelgebied Gnephoek geldt zowel de regel waarin we het aandeel sociale huur (artikel 2.99) regelen als de instandhoudingstermijn (artikel 4.13). In artikel 4.13 staat een verwijzing naar de gehele paragraaf (2.6.6) waar artikel 2.98 deel van uitmaakt. De voorkeur dat woningcorporaties de sociale huurwoningen realiseren hebben wij om twee redenen niet opgenomen: 1) een voorkeur opnemen als planregel in een omgevingsplan biedt onvoldoende duidelijkheid en 2) wij willen flexibiliteit in het plan, zodat andere partijen dan woningcorporaties ook de mogelijkheid hebben om sociale huurwoningen te ontwikkelen. Dit is in lijn met de bestuurlijke overeenkomst met de provincie.	
27.3	**2. Maximaal aantal woningen en toekomstige flexibiliteit** • De indiener betwijfelt of het vastleggen van een maximum van 5.600 woningen wenselijk is, omdat daarmee na realisatie geen ruimte meer resteert voor latere verdichting of splitsing van woningen. Daarom wordt verzocht het maximum anders te formuleren zodat ook in de toekomst ruimte bestaat om extra woningen toe te voegen binnen de functie wonen.	Het aantal van 5.600 woningen heeft een nauwe samenhang met aspecten als de financiële haalbaarheid, mobiliteit, stikstofdepositie en de beoogde voorzieningen. Meer woningen toestaan dan het maximale aantal heeft direct gevolgen voor de genoemde aspecten. Vanwege deze gevolgen heeft daarom niet de voorkeur om hier flexibiliteit in aan te brengen.	Dit onderdeel van de zienswijze leidt niet tot planaanpassing.

27.4	**3. Vergunningverlening en koppeling met woningprogrammering** • De indiener geeft aan dat in artikel 3.18 bij vergunningverlening uitsluitend wordt verwezen naar het totale bouwprogramma, terwijl een koppeling met de programmering van de woningen ontbreekt. Daarom wordt verzocht om in dit artikel ook te verwijzen naar paragraaf 2.6.6, artikel 2.97.	Het is juist dat bij vergunningverlening de koppeling met de programmering ontbreekt. Hier is bewust voor gekozen, omdat we het aandeel sociale huurwoningen per deelgebied aan de hand van een drietal elementen bepalen: stedenbouw, programma en financiën. De uitkomst kan daardoor niet voor elk gebied 30% sociale huur zijn. Juist bij sociale huur speelt het financiële element een belangrijk zo niet doorslaggevende rol. Het plan moet ook financieel haalbaar zijn. De totale woningbouwontwikkeling moet uiteraard wel voldoen aan 30% sociale huurwoningen.	Dit onderdeel van de zienswijze leidt niet tot planaanpassing.
27.5	**4. Parkeernormen en maatwerk** • De indiener wijst erop dat het plan uitgaat van de huidige parkeernormen en rechtsopvolgers, terwijl de nieuwe wijk volgens het Masterplan juist is ontworpen volgens het STOMP-principe, met lopen en fietsen centraal, compacte en gemengde buurten nabij voorzieningen en inzet op deelmobiliteit. Daarbij wordt gesteld dat het Masterplan inzet op parkeerreductie tot maximaal 25%, en wordt gewezen op de ruimte voor maatwerk en vrijstelling in het parkeerbeleid. De indiener vraagt of de gemeente deze ruimte in de Gnephoek wil benutten.	Bij bouwplan toetsing (in de fase van de aanvraag omgevingsvergunning voor het bouwen) bepalen we definitief welke kortingen vanuit het vigerende parkeerbeleid toepasbaar zijn. We zetten in op gebruik van deze mogelijkheden in combinatie met de gekozen ontwerpfilosofie en mobiliteitsstrategie van de wijk.	Dit onderdeel van de zienswijze leidt niet tot planaanpassing.

27.6	**5. Bandbreedte woningtypen binnen sociale huur** • De indiener geeft aan dat tijdens het opstellen van het Masterplan input is geleverd voor een bandbreedte in het type sociale woningen, met ruimte voor zowel sociale meergezinswoningen (900-1100 woningen) als sociale eengezinswoningen (550-750 woningen). Nu deze bandbreedtes niet terugkomen in het voorliggende omgevingsplan, wordt verzocht deze alsnog op te nemen, zodat voldoende flexibiliteit bestaat en ook in de toekomst aanbod van sociale eengezinswoningen mogelijk blijft.	Het is begrijpelijk dat u de voorgestelde bandbreedte opgenomen ziet in het definitieve omgevingsplan ter waarborging van voldoende éénsgezinswoningen binnen de gemeente Alphen aan den Rijn. Zoals bij 27.5 aangegeven willen wij in het plan bepaalde flexibiliteit behouden. Dit neemt niet weg dat wij voor de meer concrete invulling van het woonprogramma graag met u in gesprek blijven.	Dit onderdeel van de zienswijze leidt niet tot planaanpassing.
27.7	**6. Verdeling sociale huur over het gebied** De indiener stelt dat de voorgestelde verdeling van sociale huur niet aansluit bij het Masterplan, waarin compacte en gemengde buurten zijn beoogd. Volgens de indiener leidt het plan tot een sterke concentratie van sociale huur in het hoog stedelijk gebied, waar 57% is voorzien, en in het stedelijk gebied, waar 35% is opgenomen, terwijl in het dorps gebied 18% en in het landelijk gebied 6% is voorzien. De indiener verzoekt daarom de verdeling aan te passen en de eerder met de gemeente afgestemde percentages op te nemen: 30-35% in het hoog stedelijk gebied, 30%	Voor de beantwoording van deze zienswijze verwijzen wij naar 27.4 aangevuld met de opmerking dat wij voor de meer concrete invulling van het woonprogramma graag met u in gesprek blijven.	Dit onderdeel van de zienswijze leidt niet tot planaanpassing.

	in het stedelijk gebied, 25-30% in het dorps gebied en 10% in het landelijk gebied.		

3. Conclusie beantwoording zienswijzen

Zoals in bovenstaande tabel is aangegeven hebben een aantal zienswijzen geleid tot planaanpassingen. In onderstaand overzicht geven we nog eens weer welke zienswijze tot een aanpassing in het omgevingsplan hebben geleid en welke aanpassing gedaan is naar aanleiding van de betreffende zienswijze. We stellen aan de gemeenteraad voor om de zienswijze die tot wijzigingen hebben geleid gegrond te verklaren. Deze zienswijzen geven aanleiding om het wijzigingsbesluit van het omgevingsplan voor de Gnephoek gewijzigd aan de gemeenteraad ter vaststelling aan te bieden ten opzichte van het ontwerp wijzigingsbesluit. Hieronder een overzicht van de wijzigingen in het plan naar aanleiding van de zienswijzen.

Zienswijze en zaaknummer	wijzigingen	Motivering, bijlagen, regels, of plankaart
Zienswijzenummer 8.2, 18.8 en 22.4 **Zaaknummers 3908269 3907816 3907061**	Abusievelijk is de functie voor het realiseren van de fietsverbinding van het ontwikkelgebied naar Landlustweg tussen de percelen 12 en 14 niet opgenomen op de plankaart in het DSO in het ontwerp wijzigingsbesluit van het omgevingsplan voor de Gnephoek. Op de plankaart in het DSO kennen we daarom een verkeersfunctie toe aan de percelen tussen Landlustweg 12 en 14. Binnen die verkeersfunctie realiseren we straks de fietsverbinding. De exacte locatie ligt nog niet vast. Bij de nadere uitwerking halen we ook de wensen vanuit de omgeving op.	De wijziging heeft betrekking op de plankaart.
Zienswijzenummer 8.4 **Zaaknummer 3908269**	Aan de locatie waar de zienswijze betrekking op heeft werd in het ontwerp wijzigingsbesluit van het omgevingsplan voor de Gnephoek een woonfunctie toegekend. Naar aanleiding van de ingediende zienswijze is gebleken dat de eigenaar nog een significant deel van het jaar vee houdt op de locatie en waarde hecht aan zijn agrarische functie. Er is daarom besloten om de betreffende locatie uit het plangebied voor de Gnephoek	De wijziging heeft betrekking op de plankaart en de motivering.

	te halen zodat conform het bestaande recht de agrarische functie blijft gelden.	
Zienswijzenummers 10.3, 10.8 10.9 en 26.3 en 26.11 **Zaaknummer 3906053 3906390**	De overgangsbepalingen die zijn genoemd in 11.7 en 11.9 vallen gedeeltelijk samen en zijn niet in overeenstemming. Dit corrigeren we in de regels door bij artikel 11.10 een lid toe te voegen: Het eerste lid is niet van toepassing op een activiteit waarop het overgangsrecht in artikel 11.6 tot en met 11.9 van toepassing is.	De wijziging heeft betrekking op de regels.
Zienswijzenummer 11.3 11.4, 11.5 **Zaaknummer 3906593**	De motivering van het wijzigingsbesluit vullen we aan met een toelichting op de weging van belangen. In de toelichting motiveren we dat het maatschappelijke belang van de woningbouw zwaarder weegt dan het individuele belang van de bedrijfseigenaar. In paragraaf 4.7 vullen we dit aan. Eveneens nemen we in deze paragraaf een toelichting op over de totstandkoming van de overgangstermijnen en waarom we kiezen voor een bepaalde duur van deze termijnen. Tot slot passen we ook de regels aan om de overgangstermijn voor het bedrijf van indiener te verlengen van 3 naar 5 jaar. Dit zodat er meer tijd is om tot overeenstemming te komen.	De wijziging heeft betrekking op de motivering en de regels.
Zienswijzenummer 11.6 **Zaaknummer 3906593**	Indiener geeft aan dat de gemeente bij het overgangsrecht ervanuit gaat dat de propaantank alleen in gebruik is voor de bedrijfsvoering, maar ook de woning is aangesloten op deze propaantank. Voor de propaantank op het perceel nemen we specifiek overgangsrecht op van 5 jaar zodat de propaantank aanwezig kan blijven op het moment dat de bedrijfsvoering al beëindigd is, maar de woningen nog niet gerealiseerd	De wijziging heeft betrekking op de regels en de plankaart.

	zijn. Overigens blijft het uitgangspunt dat de woning van indiener wordt aangesloten op het warmtenet zodra we de woningen in de Gnephoek aansluiten. De propaantank kan op termijn verdwijnen.	
Zienswijzenummer 14.5, 14.6, 14.9 en 14.13 **Zaaknummer 3905750**	Het aandachtspunt uit het positieve advies van de Adviescommissie Detailhandel Zuid-Holland van 20 april 2026 met betrekking tot de functie 'Detailhandel – supermarkt' nemen we over in het omgevingsplan. Aan de regel voegen we toe dat de 2.000 m2 bvo is toegestaan voor één supermarkt. In de motivering van het omgevingsplan is toegevoegd dat het bijlagerapport "weging van het waterbelang" gezamenlijk en in overeenstemming met het hoogheemraadschap is opgesteld. In de motivering is de samenwerking met het hoogheemraadschap toegevoegd in relatie tot de provinciale verordening artikel 7.25. In de motivering is een aanvullende passage opgenomen over sportvelden in relatie tot de provinciale verordening artikel 7.45 j.	De wijziging heeft betrekking op de regels en de motivering
Zienswijzenummer 19.3 **Zaaknummer 3905540**	De twee begroeide natuurstroken waar indiener naar verwijst hebben in het vigerende plan de bestemming 'Natuur ontwikkelingsgebied'. In het wijzigingsbesluit zijn deze stroken als aandachtsgebied 'Natuur-en landschapswaarden' opgenomen. Dit was niet de bedoeling, want de stroken vallen binnen het ontwikkelgebied waar we woningen realiseren. Bovendien zijn de beschermde waarden: open weidevogelgebied en kenmerkende verkavelingspatronen niet aanwezig in de natuurstroken.	De wijziging heeft betrekking op de plankaart.

	De bescherming is daardoor zinloos. Door de opmerkzaamheid van indiener herstellen wij dit door het aandachtsgebied van de twee stroken te verwijderen uit het omgevingsplan. Het verdwijnen van de natuurstroken compenseren we overigens ruimschoots door het voorziene natuurgebied van minimaal 59 hectare aan de Noordoostelijke kant van het plangebied	
Zienswijzenummer 20.4 **Zaaknummer 3905214**	Artikel 2.70 reguleert een maximale bouwhoogte van 25 meter voor de geplande fietsbrug. Anders dan indiener suggereert is de locatie waar deze regel geldt niet generiek mogelijk, maar afgebakend vanaf de Van Foreestlaan over de Oude Rijn tot in het plangebied. Ambtshalve is het artikelnummer 2.70 aangepast naar 2.75 (ambtshalve wijziging 6) Indiener merkt terecht op dat op de locatie van deze regel geen functie rust die een brug (kunstwerk) toestaat. Om die reden hebben wij dit aangepast door aan de geldende functie 'Verkeer – verblijfsgebied' het woord 'kunstwerk' toe te voegen.	De wijziging heeft betrekking op de regels.
Zienswijzenummer 22.2 **Zaaknummer 3907061**	Indiener geeft aan dat de aanduiding voor het toegestane aantal woningen per bouwvlak ontbreekt. Dit heeft altijd wel in het plan gezeten, maar is in de ontwerpversie per abuis digitaal komen te vervallen. In de vast te stellen versie van het omgevingsplan voegen we deze aanduiding weer op de bouwvlakken van de woningen op de landlustweg toe. Voor indiener betekent dit concreet dat er inderdaad in totaal 4 woningen zijn toegestaan op het perceel waarvan 2 in de voormalige ligboxenstal. Dit passen we aan. Indiener geeft ook aan dat het landschappelijk beeldkwaliteitsplan voor het perceel van indiener ontbreekt in het omgevingsplan voor de Gnephoek. Dit klopt ook en we voegen dit toe aan het omgevingsplan.	De wijziging heeft betrekking op de regels en de plankaart.

	Daarnaast wordt naar aanleiding van de ingediende zienswijze de inhoudelijke regeling in artikel 4.10 over beroep en bedrijf aan huis aangepast en wordt met artikel 4.9 een nieuwe regeling over de exploitatie van een bed & breakfast toegevoegd. Het begrip beroep en bedrijf aan huis wordt uit het plan geschrapt. Met deze aanpassingen sluit de planregeling aan bij de bestaande rechten die op het perceel van de indiener van de zienswijze ligt.	
Zienswijzenummer 25.4 **Zaaknummer 3908891**	Indiener geeft aan dat de opgenomen overgangstermijn te kort is en dat indiener binnen deze termijn geen volledige bedrijfsverplaatsing kan organiseren. We geven indiener de ruimte om een goede oplossing te vinden en daarom verlengen we de overgangstermijn van 5 naar 7 jaar.	De wijziging heeft betrekking op de regels.
Zienswijzenummer 26.6 en 26.7, 26,8 en 26.13 **Zaaknummer 3906390**	Gezien het feit dat we de gesprekken over verwerving hebben opgestart en dat indiener met deze zienswijze zorgen uit over de uitvoerbaarheid van de overgangstermijn, verlengen we de overgangstermijn naar 7 jaar. De gemeente heeft er vertrouwen in dat we binnen deze termijn tot een overeenstemming kunnen komen. Een toets voor de beëindigingscomponent is niet nodig omdat we hier afspraken over maken met indiener en omdat we dit t.z.t. beëindigen als we daar een overeenstemming over bereiken.	De wijziging heeft betrekking op de regels en de motivering.

4. Lijst met ambtshalve wijzigingen

Naast de wijzigingen die we doorvoeren naar aanleiding van de ingediende zienswijzen, voeren we ook een aantal ambtshalve wijzigingen door ter verbetering van het omgevingsplan. Hieronder beschrijven we welke wijzigingen we doorvoeren en op welk onderdeel van het wijzigingsbesluit van het omgevingsplan voor de Gnephoek dit betrekking heeft (motivering, bijlage, regels of plankaart).

Nummer aanpassing	Inhoud wijziging	Heeft betrekking op motivering, bijlagen, regels of plankaart
1.	Groen – algemeen: een locatie voor groen-, langzaam verkeer-, water-, speel-, nutsvoorzieningen, water en kunstwerken heeft de functie [groen] > toegevoegd: kunstwerken en langzaam verkeer.	regels
2.	Verkeer – wegen: Een locatie voor wegen, geluidbeperkende voorzieningen, kunstwerken, groen- en nutsvoorzieningen heeft de functie [Vekreer- wegen] > toegevoegd: kunstwerken	regels
3.	Water – algemeen: een locatie voor water, watervoorzieningen, voorzieningen voor watersport, verkeer te water en kunstwerken heeft de functie [water algemeen] > toegevoegd: kunstwerken	regels
4.	Klein stukje aandachtsgebied 'welstand bijzonder toegevoegd' zie bijlage 1 voor exacte weergave	Plankaart
5.	Twee locaties met functies natuur buiten het plangebied voor de Gnephoek zijn uit het plangebied geknipt. Deze waren per abuis opgenomen (zie bijlage 2)	plankaart
6.	De regeling voor de bouwhoogte van bruggen is verbreed naar kunstwerken. De norm bouwhoogte brug is hernoemd naar bouwhoogte kunstwerk en de locatie bouwhoogte – brug – max 25m is in wijziging 2026-A aangepast naar bouwhoogte – kunstwerk – max 25m. De artikelen over de bouwhoogte van bruggen zijn in wijziging 2026-A en wijziging 2026-B	Regels

	inhoudelijk gelijkgetrokken met deze bredere benadering: het opschrift is gewijzigd naar Kunstwerk:_bouwhoogte, de artikeltekst spreekt niet meer over bruggen maar over kunstwerken en de gekoppelde norm is daarop aangepast.	
7.	Artikel Bestandsformaat resultaten bodemonderzoek verhuisd van H5 naar H9 > nieuwe afdeling aangemaakt. Woord 'ook' toegevoegd aan regeling.	Regels
8.	Artikel Bodem: peilbuis bij olieafscheider > het woord 'geïnstalleerd' vervangen voor 'geplaatst'	regels
9.	Artikel Bodem: bemonsteren peilbuis > het woord 'geïnstalleerde' vervangen voor 'geplaatste'.	regels
10.	Omdat de thema's 'bouwwerken' en 'landgebruik' 15 oktober 2026 vervallen zijn deze uit het plan gehaald en waar nodig vervangen voor de nieuwe thema's 'bouwen' en 'planologisch gebruik' Dit is een ambtelijke wijziging die te maken heeft met een 'technische aanpassingen vanwege de standaard'.	regels
11.	Gedeputeerde Staten heeft een besluit genomen over de nautische veiligheid in verband met de nieuwe fietsbrug. De nautische veiligheid is niet in het geding. De informatie uit het besluit is opgenomen in de motivering van het omgevingsplan voor de gnephoek en heeft een plaats gekregen in paragraaf 3.3.2 over de Zuid Hollandse Omgevingsverordening.	motivering
12.	Omdat het TAM- Omgevingsplan voor de Asfaltcentrale is vastgesteld nadat het ontwerp omgevingsplan voor de Gnephoek ter inzage gelegen heeft, moeten we bij de plantontwikkeling voor de Gnephoek rekening houden met de toekomstige woningen in de Asfaltcentrale. Er is onderzoek gedaan naar het wegverkeerslawaai afkomstig van het toekomstige aquaduct en de toekomstige woningen uit de asfaltcentrale. Gebleken is dat we de woningen niet zullen hinderen en dat beide onderdelen samen kunnen gaan. Dit is aangevuld in de motivering van het omgevingsplan voor de Gnephoek	motivering
13.	Ieder jaar actualiseren we in oktober het Aeriusmodel rekenmodel. Vanwege deze actualisatie zijn de stikstofberekening en de passende beoordeling geactualiseerd. De resultaten zijn tevens verwerkt in de motivering van het omgevingsplan voor de Gnephoek.	Bijlagen en motivering

14.	In de motivering van het omgevingsplan is nu ook benoemd dat we twee percelen aan de straat Gnephoek wijzigen van agrarisch naar wonen. In het ontwerp van het omgevingsplan werd ten onrechte alleen de verkleuring van agrarisch naar wonen aan de Landlustweg genoemd. In mindere mate, namelijk twee percelen, is dit ook aan de orde bij de straat Gnephoek. Dit is daarom aangevuld in de motivering.	motivering
15.	Er hebben bedrijfsbezoeken plaatsgevonden bij bedrijven aan de Heimanswetering. Naar aanleiding van deze bezoeken zijn geluidsmetingen gedaan en geluidsberekeningen gemaakt. Het resultaat is dat de huidige bedrijfsgeluidcontouren passen binnen de eerder berekende theoretische contouren. De geluidcontour van een van de aan te kopen bedrijven langs de Gnephoek was abusievelijk opgenomen en is verwijderd. Geluid bij de voormalige asfalt centrale is passend binnen de plannen voor de herontwikkeling van dit gebied.	motivering en bijlagen
16.	De paragraaf ecologie is voor een klein deel herschreven omdat in de ontwerpversie van het omgevingsplan voor de Gnephoek per abuis niet het meest recente ecologische onderzoek verwerkt was in de motivering. Het meest recente ecologische onderzoek is nu toegevoegd en de motivering is daarop aangepast. Het betreft vooral tekstuele aanpassingen, de conclusies zijn niet gewijzigd.	motivering
17.	Naar aanleiding van de actuele Zuid-Hollandse omgevingsverordening en de bestuursovereenkomst tussen gemeente en provincie m.b.t de compensatie van het weidevogelgebied is de paragraaf in het ecologisch onderzoek en in de motivering aangepast en voorzien van de definitieve versie van de bestuursovereenkomst. Tevens is het definitieve compensatieplan bijgevoegd in het omgevingsplan.	motivering en bijlagen
18.	De tekst in de motivering over houtopstanden in paragraaf 4.5 is aangevuld met een motivering waarmee we aangegeven dat er kansen zijn om aan te sluiten bij de Europeese herstelverordening waarbij we per saldo meer bomen planten dan kappen.	motivering
19.	In de motivering is aan de paragraaf over biodiversiteit toegevoegd dat we het gebied zodanig inrichten dat er een toename zal zijn van inheemse beplanting. Dit heeft een positief effect op	motivering

	de bestuiverspopulatie. Daarmee sluit het aan op de europese natuurherstel verordening. Noodzakelijke mitigerende en compenserende maatregelen zullen we uitvoeren in het kader van vergunningverlening.	
20.	In de motivering stond een discrepantie tussen het percentage milieuvriendelijke oevers in natuurgebieden en binnen het woongebied in vergelijking met de regels. De motivering is in overeenstemming gebracht met de regels. 100% van de oevers in het natuur- en groengebied en zijn milieuvriendelijk en in het woongebied is dit 50% van de oevers.	motivering.
21.	In de motivering lichten we toe dat intensieve recreatie in het natuurgebied niet mogelijk is. In de regels was dit al geborgd.	motivering
22.	Figuur 4.5 is vervangen in de motivering van het omgevingsplan in deze figuur was per abuis een verouderde versie van de archeologische waardenkaart opgenomen. Dit is nu vervangen voor een actuele versie. De plankaart met werkingsgebieden van de verschillende archeologische gebieden met specifieke archeologische verwachtingswaarden is hier ook op aangepast en met de archeologische waardenkaart in overeenstemming gebracht.	motivering en plankaart
23.	In de motivering geven we aan dat we aangesloten zijn bij het schone lucht akkoord. De Gnephoek richten we in conform het STOMP principe. Dit sluit aan bij de ambities zoals weergegeven in het schone lucht akkoord.	motivering
24.	In de planregels nemen we het aandachtsgebied beeldkwaliteit op met een dynamische verwijzing op naar het Masterplan en op het op basis daarvan nog nader op te stellen stedenbouwkundig plan. Daarmee borgen we toetsing aan de in de toekomst nader uit te werken stedenbouwkundige uitgangspunten en de welstandscriteria. Het stedenbouwkundig plan is namelijk eerder gereed dan dat er vergunningen voor woningen worden aangevraagd. Omdat dit aandachtsgebied de plaats inneemt van het westandstandsvrije gebied in het ontwikkelgebied, verwijderen we dit.	regels

25.	Algemeen herstel van kleine verschrijvingen en technisch ondergeschikte wijzigingen over de gehele motivering, de bijlagen en regels van het omgevingsplan.	Motivering, bijlagen en regels
	Naast bovenstaande wijzigingen hebben we ook een aantal wijzigingen in het kostenverhaal doorgevoerd die beschrijven we hieronder	
26.	Voor de onderbouwing van de proportionele toerekening van het aquaduct, de fietsbrug en de bypass als bovenwijkse elementen, was in het ontwerp uitgegaan van een scenario 'hoog'. In dat scenario hielden we rekening met plannen die nu nog onzeker zijn. Dit is aangepast door de proportionele toerekening te onderbouwen met plannen die zeker zijn. Dat betekent dat we qua onderbouwing aansluiten bij de bijlage 'verkeersonderzoek' bij het MER. Voor wat betreft fietsverkeer is een afzonderlijke onderbouwing opgesteld. Deze hebben we als extra bijlage toegevoegd aan de motivering op de kostenverhaalsregels. In het overzicht hierna geven we eerst de percentages zoals gehanteerd in het ontwerp weer en daarna de percentages zoals we ze hanteren in het gewijzigd vast te stellen plan. Aquaduct en bypass / Ontwerp / Vaststelling Gnephoek / Totaal / Aandeel / Kostenverdeling / Toerekenbaar / Gnephoek / Totaal / Aandeel / Kostenverdeling / Toerekenbaar Autoverkeer 9.500 / 18.900 / 50,26% / 66,67% / 33,51% / 8.700 / 15.000 / 58,00% / 66,67% / 38,67% Fietsverkeer 6.800 / 10.600 / 64,15% / 33,33% / 21,38% / 7.100 / 10.200 / 69,61% / 33,33% / 23,20% **54,89%** / **61,87%** Fietsbrug / Ontwerp / Vaststelling Gnephoek / Totaal / Aandeel / Gnephoek / Totaal / Toerekenbaar Fietsbrug 9.200 / 12.700 / **72,44%** / 8.400 / 11.100 / **75,68%**	Motivering en regels

27.	Bovenstaande wijziging heeft gevolgen voor de residuele complexwaardebepaling in het taxatierapport van de inbrengwaarden. Vanwege de hogere bovenwijkse kosten wordt de residuele complexwaarde lager. Dat geldt eveneens vanwege de genoemde toegevoegde kosten van het fietspad. Daarnaast was in de taxatie bij het ontwerp Omgevingsplan abusievelijk de inbrengwaarde van eigenaar 12 op basis van de complexwaarde opgenomen, terwijl dit de gebruikswaarde had moeten zijn. Deze wijzigingen zijn doorgevoerd in tabel 15 en in bijlage 5 en 6 van de Motivering op de kostenverhaalsregels (Taxatie Gnephoek Alphen aan den Rijn inclusief bijlagen en Waarderingsoverzicht inbrengwaarden kostenverhaal Gnephoek).	motivering
28.	Ten aanzien van de eigendommen hanteren we de situatie van 1 juli 2026. Die situatie verandert aan de ramingen en bedragen niets. De Motivering op de kostenverhaalsregels eindigt met tabel 25 'Bruto kostenverhaalsbijdrage per eigenaar'. Als gevolg van eigendomswijzigingen veranderen in die tabel de nummers van de eigenaren. Dit komt doordat sommige eigendommen naar de gemeente zijn overgegaan. Daardoor wordt het aantal eigenaren kleiner.	motivering
29.	Het totale kostenniveau verandert als gevolg van 1) de toevoeging van het genoemde fietspad naar de Landlustweg en 2) de andere percentages voor de toerekening van genoemde bovenwijkse elementen. Per saldo nemen de kosten toe. Maar omdat volgens de wettelijke kostenverhaalsregeling we niet meer kosten kunnen verhalen dan tot het niveau van de grondopbrengsten (macroaftopping) wordt het verhaalbare bedrag dus niet hoger.	Motivering en regels
30.	In het ontwerp is voor de kostenstijging in het jaar 2026 3,5% aangenomen. Conform het gemeentelijk grondbeleid hanteert de gemeente echter 3,0%. De kostenverhaalsberekening is hierop aangepast.	motivering

31.	In het ontwerp is voor de opbrengstenstijging gerekend met 2,0% op jaarbasis voor de gehele looptijd voor alle opbrengstcategorieën. Conform het gemeentelijk grondbeleid hanteert de gemeente echter gedifferentieerde percentages voor de periode 2026 t/m 2030. Voor sociale woningbouw en maatschappelijke voorzieningen is dat 1,0%, voor middeldure woningen en commerciële voorzieningen 2,0% en voor vrije sectorwoningen 2,5%. De kostenverhaalsberekening is hierop aangepast.	motivering
32.	Voor de onderzoeken in het kader van de MER-procedure heeft de gemeente € 175.632,90 aan subsidie ontvangen van Provincie Zuid-Holland. In het ontwerp was hiervoor € 100.000 aangenomen. De kostenverhaalsberekening is hierop aangepast.	motivering
33.	De volgorde van de bijlage bij de kostenverhaalsregels is aangepast. In de regels is deze nieuwe nummering doorgevoerd.	regels
34.	In tabel C: parkeernormen bij woningtypes en woonmilieus van de motivering zijn per abuis andere cijfers opgenomen dan waarmee daadwerkelijk gerekend is. De tabel is daarom vervangen met de juiste cijfers.	motivering
35.	In de algemene toelichting op het project in de motivering is onder het kopje Ruimtegebruik per abuis een verkeerde verhouding tussen grondgebonden woningen en appartementen vermeld. Dit is niet 67% grondgebonden / 33% appartementen, maar 60% grondgebonden / 40% appartementen. De toelichting is hierop gewijzigd.	motivering

5. Bijlagen

Bijlage 1.

Ontwerp

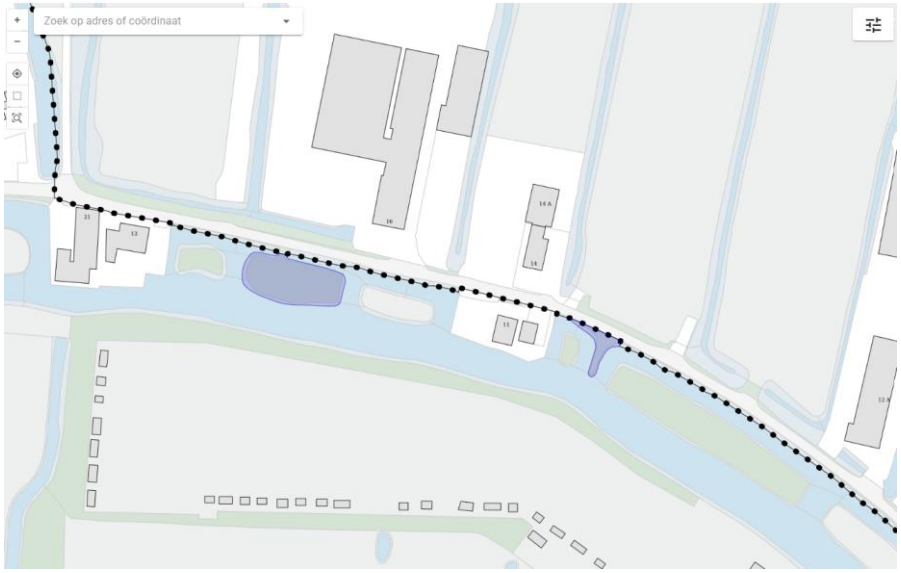


Vaststelling



Bijlage 2

ontwerp



Vaststelling

