GnephoekBeraad

overlegorgaan allerlei inwonersorganisaties en inwoners betrokken bij de ontwikkelingen Gnephoek

gnephoekberaad23@gmail.com

Onderwerp: Zienswijze betreffende
Ontwerp Wijzigingsbesluit Omgevingsplan Alphen aan den Rijn –
wijziging 2026-A - Gnephoek met zaaknummer 3548199

26 september 2026

Aan: Leden Commissie Ruimtelijk Economisch Domein
Leden Gemeenteraad Alphen aan den Rijn

Geachte leden commissie RED, leden Gemeenteraad,

Op 1 oktober a.s staat bij de commissie RED de bespreking van de beantwoording van de zienswijze op het Ontwerp Wijzigingsbesluit Omgevingsplan Alphen aan den Rijn - wijziging 2026-A – Gnephoek met zaaknummer 3548199 op het programma, terwijl de Gemeenteraad deze bespreekt in haar vergadering van 15 oktober. Aangezien er geen leden van ons beraad op 1 oktober aanwezig kunnen zijn, geven wij u graag hierbij onze reactie op de beantwoording van onze zienswijze (behandeling onder punt 19). Natuurlijk vragen wij u hiervoor graag uw aandacht.

19.1 Vastlegging groenblauwe zone en zachte overgang
Wij constateren dat er wel sprake is van een voornemen om tot een zachte overgang naar het landelijk gebied te komen, maar dat dit verder niet geconcretiseerd wordt, wat uiteindelijk kan leiden tot een hardere overgang dan de bedoeling is. Wij menen dat er een duidelijke garantie moet zijn voor die zachte overgang.

19.2 Waarborgen ecologische en landschappelijke kwaliteiten
Hier wordt een toezegging gedaan over het waarborgen van de kwaliteiten, maar er is ook hier sprake van een vage toezegging zonder juridische basis, wat het risico inhoudt dat er ruimte zal zijn voor een andere invulling. Het niet toestaan van woningbouw en wegen in de groene lopers is op zich positief, maar dat is op zich geen kwaliteitsgarantie.

19.3 Bescherming Pesteiland en natuurstroken
Dankzij onze opmerkingen wordt de omissie uit het concept-Omgevingsplan hersteld. Het doet wrang aan dat dit herstel gecompenseerd wordt door het natuurgebied van ongeveer 60 ha aan de noordoostelijke (moet zijn noordwestelijke!) kant van het gebied als compensatie wordt gepresenteerd. Wij vinden dit geen aannemelijke compensatie.

19.4 Rekening houden met natuur-, landschaps- en cultuurhistorische waarden
Wij zijn van mening dat in het plan dit beleid m.b.t. genoemde waarden zonder nader in te gaan op het Provinciaal omgevingsbeleid gebruikt wordt om de invulling van de omgevingsvisie Gnephoek te consolideren. Hoewel een verwijzing voor de hand ligt, komt dit ook weinig consistent over als de invulling daarvan achterwege blijft, juist omdat aangegeven is dat de natuur zo belangrijk is in het plan.

19.5 Inventarisatie archeologische, ecologische en hydrologische waarden
Wij missen hier een duidelijk beeld van de inventarisatie, een onderbouwing van de gemaakte keuzes, een planning van noodzakelijke onderzoeken en een toetsing van het Provinciaal beleid, de NNN-stukken en de waterhuishoudkundige randvoorwaarden. Daarmee is dit onderdeel volstrekt onvoldoende uitgewerkt.

19.6 Betekenis van het STOMP-beleid
Een verwijzing naar onderliggende rapporten vinden wij voor een Omgevingsplan volstrekt onvoldoende voor een heldere formulering van een mobiliteitsstrategie. Bij het participatie-proces is ons al gebleken dat het uitgangspunt van STOMP onvolledig uitgewerkt wordt. Kritische opmerkingen daarover werden terzijde geschoven. Wij vinden dat deze mobiliteits-strategie nauwelijks die naam mag hebben en zijn van meninh dat nadere uitwerking zeer noodzakelijk is.

19.7 Effecten verschillende vervoerswijzen
Hierbij gaan we in op de antwoorden op de verschillende punten.
Ad.1 Wij ontvangen hier geen inhoudelijk antwoord op de vraag over een toekomstscenario.
Ad.2 Een correctie van een eerdere foutieve aanname wordt hier hersteld.
Ad.3 De vraag is hierbij welke afspraken hierover met de Provincie zijn gemaakt.
Ad.4 De onverklaarbare verschillen worden weggepoetst, terwijl die heel relevant zijn.
Ad.5 Onduidelijk is welke betekenis het standaardpercentage van 0,85 heeft.
Ad.6 De vraag hierbij is waardoor die lichte onbalans ontstaat en hoe je hiermee om kan gaan.
Ad.7 Hier wordt geen antwoord gegeven op onze vraag hoe dat verschil te verklaren is.
Ad.8 Op ons voorstel om twee keer een tussenbalans op te maken, wordt niet gereageerd.
Ad.9 Wanneer wordt genoemde variant gepresenteerd?

19.8 Betekenis van de route (bestaande weg) Gnephoek
Wij menen dat deze weg gezien het profiel een beperkte betekenis kan hebben, maar daar wordt niet op geanticipeerd.

19.9 Uitvoering mobiliteitsstrategie
Het is heel vreemd dat voor de mobiliteitsstrategie verwezen wordt naar het Masterplan en dat deze zo oppervlakkig wordt uitgewerkt in het Omgevingsplan onder verwijzing naar de voldoende juridische borging. Ons inziens is een nadere uitwerking juist van groot belang om verderop in het proces geen juridische problemen te krijgen.

19.10 Opname Gnephoek als aandachtsgebied parkeren
Dit is een duidelijk antwoord op het door ons gestelde.

19.11 Bouwhoogte in verschillende gebieden
Ad.1 De genoemde flexibiliteit vraagt tegelijk wel om bepaling van grenzen als het om de bouwhoogte gaat. Waar worden deze dan aangegeven?
Ad.2 De genoemde halfverdiepte parkeeroplossing is een goed idee, als dit ook

daadwerkelijk gerealiseerd kan worden en niet als een goed idee verdwijnt.

Ad.3 Het antwoord bevat hier vage toezeggingen van landschappelijke inpassing, maar in hoeverre wordt deze dan ook gerealiseerd? Wij zijn hier niet gerust op.

Ad.4 Wij hebben begrip voor de keuze voor bouwen voor ouderen en eenpersoons-huishouden, maar hoe opportuun blijft dan de bouwhoogte i.c. landschappelijke inpassing?

19.12 Bebouwingsdichtheid en bouwhoogte woongebied De Gaarden

Wij stellen een consistente keuze voor die ook vastligt overeenkomstig het raadsvoorstel Masterplan Gnephoek.

19.13 Positie Vrouwengeestmolen

Wij constateren dat er voor deze molen weliswaar een 400 meterzone is bepaald, maar daarmee houdt de bescherming ook op als er bij de plas hoogbouw van 55 meter op een afstand van 660 meter komt. Juridisch zou dit een probleem kunnen gaan vormen.

Wij stellen het erg op prijs als u het voorgaande meeneemt in uw beraadslagingen.
Ter aanvullende informatie sturen wij hierbij onze eerder ingediende zienswijze mee.

Met vriendelijke groeten,
namens het GnephoekBeraad,

A. Dorrestein
voorzitter

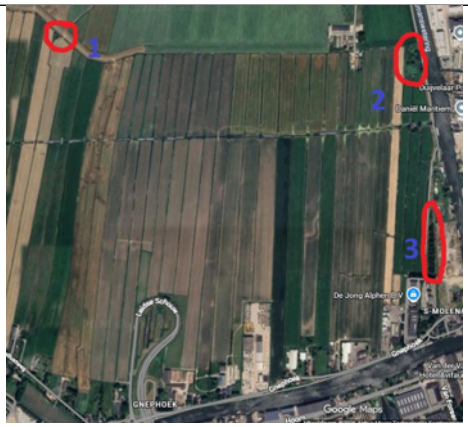
Bijlage: Zienswijze Gnephoekberaad Omgevingsplan Gnephoek

ZIENSWIJZE

GnephoekBeraad

Ontwerp Wijzigingsbesluit Omgevingsplan Alphen aan den Rijn wijziging 2026-A - Gnephoek zaaknummer 3548199.

Afdeling Artikel	Zienswijze
2.4 **Natuur en landschap**	Wij constateren dat een concrete vastlegging van de groenblauwe zone en de zone landschappelijk wonen ontbreekt. In het Besluitformulier van 21 april 2026 behorende bij het Ontwerp Wijzigingsbesluit Omgevingsplan Alphen aan den Rijn – wijziging 2026-A – Gnephoek is aangegeven dat langs de Landlustweg een groenblauwe zone van 25 meter wordt opgenomen, met aansluitend een zone voor landschappelijk wonen. Daarnaast staat in de Uitgangspuntennotitie voor de wijziging van het omgevingsplan Gnephoek van 7 oktober 2025 expliciet vermeld: "Binnen die gewenste flexibiliteit is een raamwerk belangrijk. De begrenzing van de belangrijkste groen- en waterstructuur en de hoofdinfrastructuur leggen we daarom concreet vast. Dat houdt in dat in ieder geval het natuurgebied in het noordwesten, de grote groene lopers, de groenzone langs de achterzijde van de percelen van de Landlustweg en het tracé van de kleine bypass concreet worden bestemd." 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. Dit is in strijd met de uitgangspunten die de gemeente zelf heeft vastgesteld. Wanneer de groenblauwe zone en de zone landschappelijk wonen niet eenduidig zijn vastgelegd, ontstaat de mogelijkheid om deze zones in latere fasen te verkleinen of anders in te richten, hetgeen afbreuk doet aan de beoogde landschappelijke overgang en de bescherming van de bestaande woonomgeving. Wij verzoeken daarom de breedte en ligging van zowel de groenblauwe zone als de zone landschappelijk wonen expliciet en juridisch bindend vast te leggen in het Omgevingsplan.
2.4 **Natuur en landschap**	Ontbreken van de vastlegging van de groene lopers 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.De gemeente heeft herhaaldelijk aangegeven dat het ontwerp-omgevingsplan de juridische vertaling vormt van het Masterplan. Indien dit uitgangspunt wordt gevolgd, ligt het voor

	de hand dat de essentiële afmetingen en kenmerken van de groene hoofdstructuur eveneens juridisch worden vastgelegd. 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. Wij verzoeken daarom de minimale breedtes van de groene lopers en de daarbij behorende waterstructuren juridisch vast te leggen in het Omgevingsplan.
2.41 Aandachtsgebied natuur- en landschapswaarden	 **1. Inleiding en gebiedskenmerken** De Gnephoek betreft een veenweidegebied ten zuiden van Alphen aan den Rijn met een open agrarisch landschap dat in algemene zin wordt gekenmerkt door landschappelijke, ecologische en cultuurhistorische waarden. Binnen het plangebied worden drie elementen onderscheiden waarvan op basis van waarnemingen en beschikbare informatie kan worden aangenomen dat zij mogelijk bijzondere waarden vertegenwoordigen die in het ontwerp-omgevingsplan nader onderzocht en geborgd zouden moeten worden: 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 cultuurhistorische, archeologische en ecologische waarden. **2. Beschrijving van de te onderzoeken waarden** **2.1 Locatie aangeduid als mogelijk “pesteiland” (locatie 1)** In de noordwesthoek van het plangebied is op kaarten en satellietbeelden een licht verhoogd perceel zichtbaar. Deze

	locatie wordt in sommige bronnen en lokale benamingen aangeduid als mogelijk “pesteiland”. Historisch gezien werden in Nederland op diverse plaatsen geïsoleerde of afgezonderde terreinen gebruikt in de context van epidemieën, waaronder pestuitbraken. Voor de specifieke locatie binnen dit plangebied geldt echter dat niet is vastgesteld of hiervan daadwerkelijk sprake is geweest. Op basis van de huidige informatie kan niet worden uitgesloten dat zich hier archeologische resten of historische sporen bevinden. Dit rechtvaardigt naar ons oordeel de noodzaak tot nader archeologisch bureauonderzoek of veldonderzoek alvorens ingrepen mogelijk worden gemaakt. **2.2 Natuurstroken (locaties 2 en 3)** Langs de oostelijke rand van het plangebied bevinden zich twee begroeide stroken met opgaande vegetatie, struweel en ruigteontwikkeling. Deze zones vormen overgangsgebieden tussen agrarisch land en watergangen en kenmerken zich door een relatief hoge structurele vegetatievariatie. Dergelijke habitattypen komen in het veenweidegebied van Zuid-Holland vaker voor als (potentieel) leefgebied voor diverse vogelsoorten en andere fauna zoals riet- en moerasvogels, struweelvogels en algemene akkerrandsoorten. Daarom kan niet worden uitgesloten dat de stroken een functie vervullen als broed-, foerageer- of rustgebied voor (mogelijk beschermde) vogelsoorten binnen de systematiek van de Omgevingswet en de Vogelrichtlijn, hetgeen nader veldonderzoek noodzakelijk maakt. **3. Mogelijke tekortkomingen in het ontwerp-Omgevingsplan** 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 inzichtelijk gemaakt, of niet op een navolgbare wijze uitgewerkt.

	Hierdoor is niet zonder meer duidelijk in hoeverre aanwezige of potentiële waarden voldoende zijn meegewogen. **4. Juridisch en beleidsmatig kader** 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 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. **5. Aanvullende overwegingen (milieu, water, natuur en zorgvuldigheid)** 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 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. **6. Conclusie en verzoek** Gelet op het voorgaande bestaat het beeld dat het ontwerp-omgevingsplan mogelijk onvoldoende inzicht biedt in de aanwezigheid en betekenis van cultuurhistorische, archeologische, ecologische en hydrologische waarden binnen het plangebied. Wij verzoeken de gemeente daarom het plan op de volgende punten nader te onderbouwen en waar nodig aan te passen: • Nader archeologisch onderzoek naar de locatie aangeduid als mogelijk “pesteiland”; • Inventarisatie van ecologische waarden van de natuurstroken en beoordeling van hun mogelijke functie binnen het lokale ecosysteem; • Beoordeling van de bescherming van deze elementen binnen het omgevingsplan; • Expliciete toets aan provinciaal beleid, NNN-structuren en waterhuishoudkundige randvoorwaarden; • Onderbouwing van de gemaakte keuzes in het licht van de zorgvuldigheids- en motiveringsvereisten.
2.5 **Staat en werking infrastructuur en voorzieningen**	**Algemene visie GnephoekBeraad** Mobiliteitsbeleid is naar de mening van het Gnephoekberaad een van de kurken waarop het plan zou moeten drijven. Geen of onvoldoende beleid zal op de korte en lange termijn de gedroomde kwaliteiten van het plan voor een belangrijk deel teniet doen. Daarom zijn wij van mening dat er niet genoeg aandacht kan worden besteed aan de ontwikkelde gedachtegang en de wijze waarop dit in kaartbeelden en cijfers is gepresenteerd. Wensdenken is een veel gebruikte term voor planontwikkeling die te ver af staat van de maatschappelijke ontwikkelingen. Idealen zijn prima, maar als deze uitmonden in onrealistische uitgangspunten en veronderstellingen wordt de ontwikkeling van de Gnephoek een drama, zowel fysiek als financieel. Er zitten heel wat kieren in het bouwwerk. STOMP als ontwikkelstrategie is prima maar vereist een strakke regie. Het ontwikkelen van wonen en andere functies vereist een daarop

	vooruitlopende ontwikkeling van netwerken voor lopen, fietsen en openbaar vervoer. “Eerst bewegen en dan bouwen” is makkelijk gezegd, maar wordt in de praktijk, veelal door in eerste instantie onrendabele investeringen, zelden waargemaakt. En dat is van cruciaal belang als je wilt dat het verplaatsingsgedrag van de nieuwe inwoners zich langs de in de rapporten geschetste gedachten en beelden voltrekt. Gemiddeld één parkeerplaats per woning en bij een enkele woning op het eigen erf (los van bezoekers en bedrijvigheid) betekent draconische maatregelen om een dergelijk beleid ruimtelijk af te dwingen. Alleen in zeer hoogstedelijke settings met echt HOV en werkgelegenheid binnen handbereik is dit haalbaar (gebleken). Echter, de Gnephoek is qua ligging en bebouwingsdichtheid, eerder een soort VINEX-wijk die ook nog eens aan vier zijden is omsloten: richting Alphen door intensief bevaren water en dus dure infrastructuur. En noord en west met open groen landschap dat beperkt toegankelijk is. Terecht wordt een terugvaloptie opgenomen, maar de gevolgen daarvan zijn op Gnephoek-schaal niet in beeld. Bij de onderbouwing van mogelijke effecten op de verschillende vervoerwijzen is gebruik gemaakt van een verkeersmodel. Bij de uitkomsten daarvan zijn vele vragen te stellen. - 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. - 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. - 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 opgenomen. En waar blijft het HOV als consequentie van de keuze voor STOMP. - 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). - 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

	wegvakken gebeurt. Die 0,85 komt onevenredig vaak in de tabellen voor. Is daar een verklaring voor? - 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? - 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%). Dergelijke onduidelijkheden (of onjuistheden) dragen niet bij aan het 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? Nu de komst van station Hazerswoude gekoppeld wordt aan de ontwikkeling van de Gnephoek, is een variant op het VKA met dit station wenselijk.
2.18 Verkeersverblijfs-gebied	Het onderscheid tussen hoofdstructuur en verblijfsgebied is helder, maar niet voldoende om inhoudelijk op ontwerp en gevolgen in te gaan met uitzondering de route Gnephoek die gezien het beschikbare wegprofiel ten onrechte onder wegen-verkeer is gerangschikt.
2.5 Staat en werking infrastructuur en voorzieningen	In het Ontwerp zitten weinig aanknopingspunten voor beoordeling van het aspect Mobiliteit. Er wordt alleen een onderscheid gemaakt tussen Hoofdwegenstructuur (50 km/h) en rest (30 km/h of erven). Voor de rest beschouwen wij het Masterplan als leidinggevend document voor wat betreft de structurerende functie van verkeer en in de openbare ruimte. Op dit Masterplan is door het Gnephoekberaad zowel in gesproken als geschreven bijdragen uitvoerig ingegaan. Voor zover in de Nota inspraak en afstemming onze zienswijzen van een antwoord zijn voorzien is weinig tot niets gedaan met onze fundamentele inbreng. Het betreft onder meer strijdigheid van uitgangspunten (STOMP in relatie tot planning voorzieningen, eerst bewegen, dan bouwen enz.), gebruik van verkeersmodel dat ook na herziening onjuistheden fouten in de verschillende toedelingen behelst. Daarom blijven onze zienswijzen onverkort overeind en moeten deze worden beschouwd als onderdeel van deze zienswijze.
2.75 Aandachtsgebied Parkeren	Het groene deel van de Gnephoek (dat is het deel dat niet voor verkeer is aangewezen) zou niet opgenomen moeten worden als aandachtsgebied parkeren. Vraag: waarom maakt Gnephoek 42 geen deel uit van dit aandachtsgebied.

	Begrenzing van de functies Wonen en Parkeren Uit de verbeelding blijkt dat de contour van de functies Wonen en Parkeren doorloopt tot aan de Landlustweg. Hierdoor ontstaat de indruk dat het gehele gebied tussen de nieuwe woonwijk en de Landlustweg uiteindelijk voor wonen en parkeren kan worden benut. 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. Daarnaast wordt hierdoor onvoldoende rekening gehouden met de bestaande ruimtelijke structuur van het lint aan de Landlustweg en de vigerende bestemmings- en omgevingsplannen van de aanwezige percelen. De contour van de functies Wonen en Parkeren zou daarom moeten eindigen bij de groenblauwe bufferzone, zodat de buffer daadwerkelijk haar functie als overgangsgebied behoudt en de bestaande lintstructuur wordt gerespecteerd. Wij verzoeken het ontwerp op dit punt aan te passen en de functies Wonen en Parkeren te begrenzen tot aan de groenblauwe bufferzone.
2.60 Hoogteaccent Gnephoek L-2 **2.61 Hoogteaccent Gnephoek D-7** **2.62 Hoogteaccent Gnephoek D-8** **2.63 Hoogteaccent Gnephoek S-8** **2.64 Hoogteaccent Gnephoek HS-1** **2.65 Hoogteaccent Gnephoek D-9B**	Deze zienswijze betreft de artikelen 2.60 t/m artikel 2.68. Het omgevingsplan is een uitwerking van het masterplan Gnephoek. Het plan bevat een aantal deelgebieden die omschreven worden als resp. landelijk wonen, dorps wonen, stedelijk wonen en centrum stedelijk wonen. Het hele idee van het plan Kuiper Compagnons voor de bouw van de Gnephoek bevatte een zachte overgang van bebouwing naar het omliggende platteland. Hier komt weinig van terecht. In het Masterplan ontbreekt een definitie van de verschillende genoemde woonvormen en wat ze van elkaar onderscheidt. Daardoor kun je alle kanten mee uit. In het masterplan zijn per deelgebied alleen globale omschrijvingen met sfeerplaatjes aanwezig. De bouwhoogtes lijken weinig verband te hebben met het type deelgebied. Een bouwhoogte van 16 meter in gebied L-1C direct grenzend aan het te ontwikkelen 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.

2.66 Hoogteaccent Gnephoek S4/S5 **2.67 Hoogteaccent Gnephoek S-2** **2.68 Hoogteaccent Gnephoek S-3** **Zie meegestuurde bijlagen**	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. Op de sfeerplaatjes van het masterplan zijn verschillen in bouwhoogtes te zien, maar valt nergens uit op te maken dat er hoogteaccenten zouden zijn die meer dan twee maal zo hoog zijn dan de rest van de bebouwing. 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. Hiermee wordt de zoetwaterplas als het ware omringd door een aantal woontorens die ver boven de rest van de bebouwing uitsteken. Deze woontorens zullen vanaf grote afstand in het landschap te zien zijn en zijn het tegendeel van een zachte overgang van stad naar platteland. Dit alles komt volstrekt niet overeen met de sfeerplaatjes zoals getoond in het masterplan en bij diverse presentaties zoals bij de klankbordgroep. Ter verduidelijking zijn de volgende kaartjes uit het omgevingsplan toegevoegd: - Kaart A met de verschillende deelgebieden met de lettercodering van deze gebieden  - Kaart B met de bouwhoogtes van de deelgebieden, waaraan toegevoegd de bouwhoogtes van de hoogteaccenten (in rood).

	
2.6 Bouwwerken	Dichtheid van de bebouwing en gebouwhoogte in het gebied De Gaarden In het Raadsvoorstel Masterplan Gnephoek van 11 december 2025 staat vermeld dat het woongebied De Gaarden, grenzend aan de bufferzone langs de Landlustweg, wordt ontwikkeld als een relatief extensief bebouwd leefmilieu, waarbij vormen van landschappelijk wonen in een volgende fase nader worden uitgewerkt. In het ontwerp-Omgevingsplan wordt echter uitgegaan van een bebouwingsdichtheid van 30 woningen per hectare en een gebouwhoogte van 12 meter. Een dergelijke dichtheid en bouwhoogte past niet bij een extensief bebouwd woonmilieu en staat op gespannen voet met het begrip landschappelijk wonen zoals dat in de besluitvorming is gepresenteerd. Een dichtheid van 30 woningen per hectare en bouwhoogte van 12 meter komt eerder overeen met een reguliere woonwijk dan met een landschappelijke overgangszone. Voor een gebied dat als landschappelijk wonen wordt aangeduid, ligt een aanzienlijk lagere dichtheid meer voor de hand, bijvoorbeeld in de orde van grootte van circa 10 tot 15 woningen per hectare. De bouwhoogte voor een dergelijk gebied is maximaal ca 10 meter. Wij verzoeken daarom de maximale woningdichtheid en bouwhoogte in het gebied De Gaarden te heroverwegen en deze in overeenstemming te brengen met het karakter van landschappelijk wonen, zoals vastgesteld in het Masterplan.

6.4 **Werken of werkzaamheden met invloed op cultureel erfgoed**	Wij stellen vast dat het ontwerp-Omgevingsplan een 400 meter-zone voor de Vrouwgeestmolen heeft opgenomen. Echter: de provinciale regelgeving en de planregels bieden géén expliciete bescherming tegen windverstoringen door extreem hoge bebouwing óók buiten de 400 meter-zone. Dit is de kern van ons bezwaar. De Vrouwgeestmolen is geen stilstaand monument. Hij is een levend, werkend en klimaatrelevant onderdeel van de waterstaatkundige infrastructuur van de Vrouwgeestpolder, Bruimadensche en na het herstellen van de historische duiker in de Ringdijk ook voor de Gnephoekpolder. Naarmate klimaatverandering vaker leidt tot extreme neerslag en wateroverlast, neemt het belang van zijn onbelemmerd functioneren toe en juist niet af. Het is daarom onacceptabel dat het nieuwe Omgevingsplan, dat juist bedoeld is om de omgeving duurzaam en integraal te ordenen, ruimte laat voor 55 meter hoge bebouwing op slechts 660 meter van deze molen. Wij roepen de gemeente daarom op dit Omgevingsplan op dit punt te herzien.