Zienswijze Ontwerp-omgevingsplan Gnephoek

Marieke Kraan en Jeroen Geenen
[redacted]
[redacted]
[redacted]
[redacted]Marieke_kraan@hotmail.com

Aan de gemeenteraad van de gemeente Alphen aan den Rijn
Postbus 13
2400 AA Alphen aan den Rijn

Betreft: Zienswijze omgevingsplan Gnephoek' ('het ontwerp van het wijzigingsbesluit omgevingsplan Alphen aan den Rijn – wijziging 2026-A voor de Gnephoek') zaaknummer 3548199.

Datum: 9 juni 2026

Geachte raad,
Hierbij dienen wij onze zienswijze in op het ontwerp van het wijzigingsbesluit omgevingsplan Alphen aan den Rijn voor de gebiedsontwikkeling Gnephoek.

Persoonlijke situatie
Wij wonen aan de Landlustweg 10a/b te Alphen aan den Rijn. Onze woning en ons perceel liggen binnen de contouren van de voorgenomen gebiedsontwikkeling Gnephoek.
Als eigenaar/ bewoners van het boerenerf op Landlustweg 10a/b word ik door de huidige plannen rechtstreeks in onze woonomgeving, ons eigendomsrecht en onze bedrijfsmatige activiteiten getroffen. Op ons perceel exploiteren wij een kleinschalige Bed & Breakfast, een lokale oogstwinkel en een keramiekstudio. De levensvatbaarheid van deze activiteiten is onlosmakelijk verbonden met de unieke cultuurhistorische en landschappelijke kwaliteiten van de Landlustweg als 'waardevol lint'.
Wij zijn daarom belanghebbenden in de zin van artikel 1:2 van de Algemene wet bestuursrecht.
De realisatie van 5.600 woningen en de daarbij behorende infrastructuur heeft directe en ingrijpende gevolgen voor ons woon- en leefklimaat en voor onze bedrijfsvoering op dit adres, waaronder onze bed & breakfast, keramiekstudio en oogstwinkel. Daarbij gaat het onder meer om een toename van verkeersdruk, verlies van vrij uitzicht op het karakteristieke open landschap, vrees voor geluidsoverlast en risico op bodemverzakking.
De voormalige boerderij aan de Landlustweg 7 heeft in 2021 een nieuw bestemmingsplan gekregen. Het betreft het bestemmingsplan Landlustweg 7 en 10a Alphen aan den Rijn, NL.IMRO.0484.Alandlustweg7en10a-VA01. Het nieuwe omgevingsplan raakt ons eigendom (Landlustweg 10a/b) rechtstreeks. Daarbij zijn de gebruiks- en bouwmogelijkheden uit het recent aangepaste bestemmingsplan, in afwijking van de met de gemeente gemaakte afspraken, niet overeenkomstig overgenomen.

Daarnaast hebben wij grote zorgen over de voorgenomen gebiedsontwikkeling Gnephoek en over de gevolgen die de plannen in de komende decennia zullen hebben voor ons als omwonenden, evenals voor andere inwoners van Alphen aan den Rijn.
Deze zienswijze is formeel gericht tegen het ter inzage gelegde **ontwerp van het wijzigingsbesluit omgevingsplan Alphen aan den Rijn voor de gebiedsontwikkeling Gnephoek**. Omdat dit ontwerp-omgevingsplan inhoudelijk steunt op het in oktober 2025 vastgestelde **Masterplan Gnephoek**, het daarbij behorende **milieueffectrapport Gnephoek (MER)** en andere onderliggende onderzoeken en plandocumenten, richt deze zienswijze zich tevens op de juridische, ruimtelijke en praktische tekortkomingen van die stukken voor zover zij aan het ontwerp-omgevingsplan ten

grondslag zijn gelegd, alsmede op de gevolgen daarvan voor onze eigendommen, onze leefomgeving en de bredere omgeving van Alphen aan den Rijn.

Hieronder volgt een samenvatting van onze belangrijkste bezwaren.

1. **Bestaande gebruiks- en bouwmogelijkheden van ons perceel zijn niet overeenkomstig overgenomen**
   Het ontwerp-omgevingsplan raakt ons eigendom rechtstreeks, terwijl de gebruiks- en bouwmogelijkheden uit het in 2021 vastgestelde bestemmingsplan *Landlustweg 7 en 10a Alphen aan den Rijn* (NL.IMRO.0484.Alandlustweg7en10a-VA01), evenals de daarover met de gemeente gemaakte afspraken, niet overeenkomstig zijn overgenomen. Daardoor ontstaat onvoldoende rechtszekerheid over onze bestaande planologische positie en gebruiksmogelijkheden.
2. **Belangen van de Landlustweg zijn onvoldoende beschermd**
   Het plan bevat onvoldoende waarborgen voor de bescherming van het cultuurhistorische lint, de leefkwaliteit, privacy, verkeersveiligheid en erfgoedwaarden van de Landlustweg. De voorgestelde bufferzone is onvoldoende gemotiveerd, de ruimtelijke inpassing is niet overtuigend en ook het beoogde fietspad en de situering van nieuwe bebouwing zijn onvoldoende zorgvuldig afgewogen.
3. **Onvoldoende concreet, toetsbaar en juridisch geborgd plan**
   Het masterplan is te schetsmatig om als dragende basis voor het omgevingsplan te dienen. Duidelijke ruimtelijke kaders, een bepaalbare plangrens en een concrete toedeling van functies ontbreken, terwijl op meerdere punten wordt volstaan met ambities en open normen. Bij een besluit met ingrijpende gevolgen voor de fysieke leefomgeving moet vooraf duidelijk zijn wat waar wordt toegestaan en welke randvoorwaarden gelden. Dat is noodzakelijk voor rechtszekerheid, zorgvuldige voorbereiding, een deugdelijke motivering en een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.
4. **Bereikbaarheid en mobiliteit zijn onvoldoende onderbouwd**
   De ontwikkeling start terwijl de bereikbaarheid in de eerste planfasen niet robuust is verzekerd. De tijdelijke situatie leunt grotendeels op de Koningin Máximabrug, terwijl aquaduct, fietsbrug en hoogwaardige openbaarvervoerverbindingen pas later worden voorzien. Daardoor ontbreekt een voldoende dragende onderbouwing van de uitvoerbaarheid, verkeersveiligheid en leefbaarheid.
5. **Water en bodem zijn onvoldoende sturend toegepast**
   De Gnephoek is laaggelegen, zettingsgevoelig en waterstaatkundig kwetsbaar. Toch is onvoldoende dragend gemotiveerd dat grootschalige woningbouw hier, gelet op bodemdaling, verzilting, waterbeheer en structurele beheerkosten, ruimtelijk aanvaardbaar is. Het uitgangspunt ‘water en bodem sturend’ vergt dat risico’s, beheerlasten, publieke investeringen en langetermijngevolgen vooraf integraal inzichtelijk worden gemaakt. Dat is hier onvoldoende gebeurd.
6. **Weidevogelcompensatie is niet vooraf juridisch verzekerd**
   De ontwikkeling leidt tot verlies van beschermd of potentieel waardevol weidevogelgebied. Als compensatie pas later wordt gerealiseerd, moet vooraf juridisch vaststaan onder welke voorwaarden aantasting plaatsvindt en hoe compensatie qua locatie, kwaliteit, beheer, monitoring en financiering is verzekerd.
7. **Externe effecten buiten het plangebied zijn niet integraal beoordeeld**
   Belangrijke gevolgen van het plan worden buiten het plangebied gevoeld, maar zijn niet volwaardig en in samenhang meegewogen. Dat geldt onder meer voor de verplaatsing van bedrijvigheid, het 50 kV-station, de verkeersdruk op de Landlustweg, nieuwe fietsverbindingen en de mogelijke loswal op de Hoogewaard.

8. **Haalbaarheid en financiële uitvoerbaarheid zijn onvoldoende onderbouwd**
   Niet inzichtelijk is gemaakt dat het plan financieel en maatschappelijk uitvoerbaar is, terwijl wel substantiële risico's met publieke middelen worden genomen. Kosten van buitenplanse maatregelen, structurele langetermijnlasten, de risicoverdeling en het ontbreken van risicobuffers en worstcasescenario's zijn onvoldoende kenbaar en toetsbaar gemaakt.
9. **Lasten en risico's worden afgewenteld op omgeving en toekomst**
   De nadelige gevolgen van het plan worden op meerdere punten doorgeschoven naar omwonenden, omliggende gebieden, publieke partijen en toekomstige generaties. Dat geldt onder meer voor waterbeheer, natuurcompensatie, stilte, leefbaarheid, externe effecten, bouwlogistiek en structurele publieke lasten, zonder dat deze afwenteling overal integraal en toetsbaar is verantwoord.
10. **Participatie en verwerking van inbreng zijn onvoldoende inzichtelijk**
    Niet kenbaar is gemaakt hoe reacties, zorgen en alternatieven van omwonenden en andere belanghebbenden in de planvorming zijn meegewogen. Daarmee is onvoldoende inzichtelijk of participatie daadwerkelijk heeft geleid tot concrete aanpassingen, terwijl dat bij een ontwikkeling van deze omvang wel vereist is voor een zorgvuldige voorbereiding en navolgbare belangenafweging.

Conclusie en verzoek
Het plan bevat op wezenlijke onderdelen nog te veel open einden. Wij verzoeken daarom om aanpassing, concretisering, aanvullend onderzoek en juridisch bindende randvoorwaarden voordat verdere besluitvorming over het omgevingsplan plaatsvindt.

Wij verzoeken u bovendien om de toegezegde aanpassingen die direct betrekking hebben op onze eigendommen vooraf aan ons voor te leggen, voordat over het omgevingsplan wordt besloten.

Met vriendelijke groet,



Marieke Kraan en Jeroen Geenen

[redacted]
[redacted]
[redacted]
[redacted]marieke_kraan@hotmail.com

Zienswijze op het omgevingsplan Gnephoek

Ons voorstel is om het omgevingsplan Gnephoek aan te passen, te concretiseren en nader onderzoek te doen, gezien onderstaande punten:

1. Bestaande gebruiks- en bouwmogelijkheden van ons eigendom op Landlustweg 10a/b zijn niet overeenkomstig overgenomen

Het ontwerp-omgevingsplan geeft onze bestaande planologische positie niet volledig en niet correct weer.

Uit **bijlage 1** volgt dat namens de gemeente uitdrukkelijk is bevestigd dat de bestaande rechten op ons perceel in het ontwerp-omgevingsplan zouden worden overgenomen. Daarbij is meegedeeld dat het aantal toegestane woningen gelijk zou blijven, dat de mogelijkheid voor een bedrijf aan huis behouden zou blijven en dat ook de oostelijk gelegen moestuin/akker (kadastraal perceel 1575) als onderdeel van de woonfunctie en het bedrijf aan huis in het plan zou worden meegenomen.
De begripsomschrijving van beroep en bedrijf aan huis in bijlage III van de regels (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) biedt beduidend minder gebruiksmogelijkheden dan de reeds toegestane kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten (zie artikel 1.34 van het bestemmingsplan ‘Landlustweg 7 en 10a, Alphen aan den Rijn’). We verzoeken om dit 1:1 over te nemen in de wijziging van het omgevingsplan. Daarmee zijn gelijk aan het bestemmingsplan activiteiten als detailhandel in streekproducten, kantoorruimte, werkplaats, atelier en bed & breakfast mogelijk.
Uit **bijlage 2** volgt vervolgens dat de gemeente heeft erkend dat in het ontwerp-omgevingsplan per abuis niet alle bestaande rechten correct zijn opgenomen. Daarbij is expliciet bevestigd dat 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. Ook is erkend dat het landschappelijk beeldkwaliteitsplan respectievelijk landschappelijk inpassingsplan ten onrechte ontbreekt in het ontwerp-omgevingsplan en pas in de vast te stellen versie zou worden hersteld.

Deze stukken bevestigen dat niet slechts sprake is van een interpretatieverschil, maar dat de gemeente zelf heeft erkend dat het ontwerp-omgevingsplan op onderdelen afwijkt van de bestaande planologische situatie en van eerder gecommuniceerde uitgangspunten.
De ingrijpend gewijzigde ruimtelijke context rond ons perceel, als gevolg van de voorgenomen gebiedsontwikkeling Gnephoek en de toegenomen druk door omliggende bedrijvigheid op industrieterrein Hoogewaard, kan van invloed zijn op de wijze waarop herontwikkeling en woningbouw op ons erf ruimtelijk moeten worden ingepast. Juist daarom is het des te belangrijker dat de bestaande planologische rechten niet alleen formeel worden overgenomen, maar ook in hun praktische bruikbaarheid, woonkwaliteit en ruimtelijke uitwerking zorgvuldig worden beoordeeld en beschermd.
De gewijzigde context kan aanleiding geven tot aanvullende eisen aan situering, ontsluiting, landschappelijke inpassing en bescherming tegen hinder, maar vormt geen grond om bestaande rechten stilzwijgend uit te hollen of onvolledig over te nemen.
De gevolgen van deze gewijzigde context raken bovendien niet alleen de formele planologische positie van ons perceel, maar ook de feitelijke bruikbaarheid, waarde en exploitatiemogelijkheden daarvan. Indien bestaande woningbouwmogelijkheden, bedrijfsactiviteiten en landschappelijke kwaliteit door extra hinder, geluid, verkeersdruk of aangescherpte milieuzonering feitelijk minder bruikbaar worden, moet dat expliciet en zorgvuldig in de besluitvorming worden betrokken.

Conclusie en formeel verzoek

Juist bij een plan dat rechtstreeks in onze eigendoms- en gebruikspositie ingrijpt, is het onaanvaardbaar dat wezenlijke rechten en bijbehorende landschappelijke randvoorwaarden pas na terinzagelegging of pas bij vaststelling zouden worden hersteld. Dat is in strijd met de vereisten van

rechtszekerheid, zorgvuldige voorbereiding en een deugdelijke motivering. Wij verzoeken daarom om vóór vaststelling van het omgevingsplan alle bestaande gebruiks- en bouwmogelijkheden van ons perceel volledig, correct en kenbaar over te nemen, inclusief het toegestane aantal woningen, kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten en het landschappelijk inpassingsplan. **Daarnaast verzoeken wij u om de aangepaste versie van het omgevingsplan, voor zover die betrekking heeft op ons perceel en de daarop rustende rechten, vóór vaststelling aan ons voor te leggen, zodat controleerbaar is dat de toegezegde en noodzakelijke correcties daadwerkelijk en volledig zijn verwerkt**.

2. Belangen van de Landlustweg zijn onvoldoende beschermd

2.1 Belangen van de cultuurhistorisch waardevol lint Landlustweg onvoldoende beschermd

De bewoners van de Landlustweg hebben op het masterplan gezamenlijk hun zienswijze ingediend. Het plan houdt naar ons oordeel in de huidige vorm onvoldoende rekening met de bescherming van het cultuurhistorische lint, de leefkwaliteit van bewoners en de eisen van verkeersveiligheid en ruimtelijke zorgvuldigheid die bij de verdere planvorming in acht moeten worden genomen.
De gemeente Alphen aan den Rijn heeft in haar eigen beleidsstukken (zoals Omgevingsvisie en Contourenplan vastgelegd dat de Landlustweg een ‘culturele drager’ is die gerespecteerd moet worden.

Deze zienswijze vormt tevens een nadere juridisch-planologische uitwerking van de eerder naar voren gebrachte bezwaren over de Landlustweg.

2.2 Juridisch-ruimtelijke onderbouwing van onze zienswijze

Gevolgen voor woning, B &B en oogstwinkel

Ter plaatse van onze woning op nummer 10a en de B & B en oogstwinkel op nummer 10b verdwijnt het zicht op de polder geheel door de geplande bebouwing. Gasten bezoeken onze oogstwinkel en B&B voor de rust, uitzicht en de landelijke idylle van het Groene Hart. Een compacte woonwijk op slechts 25 meter afstand vernietigd deze unieke ‘buitenomgeving’. Dit leidt tot aantast en waardedaling van ons woongenot en omzetverlies voor onze onderneming.
Bufferzone. Het plan voorziet in een bufferzone van slechts 25 meter achter de boerenerven behorende het cultuurhistorische lint van de Landlustweg en de geplande bebouwing. Naar ons oordeel is deze afstand ontoereikend om het lint ruimtelijk, landschappelijk en functioneel zorgvuldig in te passen.
Een bufferzone van 25 meter biedt onvoldoende bescherming voor het lintkarakter, de privacy, de leefkwaliteit en de landschappelijke waarden van de Landlustweg, te meer nu de zuidzijde van het lint in de afgelopen jaren al aanzienlijk is belast door bedrijvigheid. Wij verzoeken daarom om een bufferzone van minimaal 40 meter als harde randvoorwaarde vast te leggen, ingericht met direct achter de erven een breed waterlichaam, daarachter een dichte groenstrook met opgaande beplanting en zonder voet- of fietspad. Geen intensieve infrastructuur of recreatieve overbelasting van de buffer.
De Landlustweg zijn cultuurhistorisch waardevol vanwege hun rust, kleinschaligheid en landelijke karakter. Het te intensief inrichten van de bufferzone met drukke fietspaden, openbare verlichting of recreatieve knooppunten tast de belevingswaarde aan.
Zichtlijnen. Het karakter van een historisch lint valt of staat met de open ruimtes tussen historische boerderijen en woningen, waardoor je de polder in kunt kijken. Als de nieuwe wijk direct achter het lint wordt gebouwd, verdwijnt het weidse polderkarakter. Neem specifieke ‘vrijwaringszones’ op zodat doorkijkjes naar het slagenlandschap fysiek open blijven.

Bebouwingsbeeld

De keuze voor een buurt met een zogenoemd dorps karakter direct achter de Landlustweg is onvoldoende afgestemd op het bestaande cultuurhistorische en landschappelijke profiel van het lint. Het lint vraagt om een bebouwingsbeeld met lage dichtheid, passende schaal en terughoudende vormgeving. Wij verzoeken daarom om de bebouwing direct achter de Landlustweg aan te passen uit te werken in een echt landelijk profiel, dan wel deze op grotere afstand van het lint te situeren. Nu laat het omgevingsplan hier 12 m hoogte toe in een dichtheid 15-25 woningen. Een maximale bouwhoogte van 12 m betekent dat het mogelijk is om een woning van vier bouwlagen op te richten (eventueel zonder kap, met een platte dakafdekking). Dat is niet dorps.

Fietspad

Het in sommige kaarten opgenomen noord-zuidfietspad dat uitkomt op de Landlustweg is onvoldoende kenbaar, onvoldoende gemotiveerd en onvoldoende afgestemd met direct omwonenden, terwijl de ruimtelijke en verkeerskundige gevolgen aanzienlijk kunnen zijn. Gelet op het smalle lint, de beperkte zichtlijnen en het gemengde gebruik van de Landlustweg is niet aangetoond dat noodzaak, verkeersveiligheid en ruimtelijke aanvaardbaarheid van deze route voldoende zijn verzekerd.

Wij verzoeken daarom om dit fietspad niet in het plan op te nemen.

2.3 Conclusie en formeel verzoek

Hoofdstuk 2 leidt tot de conclusie dat de belangen van de Landlustweg in het ontwerp-omgevingsplan nog onvoldoende kenbaar, zorgvuldig en juridisch geborgd zijn betrokken. Wij verzoeken daarom om ten minste de volgende aanpassingen door te voeren:

1. **de bufferzone achter de Landlustweg te vergroten tot minimaal 40 meter en deze juridisch en ruimtelijk als harde randvoorwaarde vast te leggen, zonder pad en met water en opgaande beplanting. De Landlustweg zijn cultuurhistorisch waardevol vanwege hun rust, kleinschaligheid en landelijke karakter. Het te intensief inrichten van de bufferzone met drukke fietspaden, openbare verlichting of recreatieve knooppunten tast de belevingswaarde aan;**
2. **Neem specifieke 'vrijwaringszones' op zodat doorkijkjes naar het slagenlandschap fysiek open blijven**;
3. **de bebouwing direct achter de Landlustweg aan te passen aan een landelijk profiel, dan wel op grotere afstand van het lint te situeren;**
4. **het beoogde noord-zuidfietspad dat uitkomt op de Landlustweg niet op te nemen;**
5. **de verkeersveiligheid, leefkwaliteit en erfgoedbescherming van het lint als expliciete randvoorwaarden voor verdere planuitwerking te borgen; en**
6. **bewoners van de Landlustweg bij vervolgbesluiten aantoonbaar en tijdig te betrekken.**

3. Onvoldoende concreet, toetsbaar en juridisch geborgd plan

3.1 Te globaal plan

Het Masterplan en het ontwerp-omgevingsplan zijn te globaal van aard, doordat essentiële onderdelen onvoldoende concreet, toetsbaar en ruimtelijk bepaalbaar zijn uitgewerkt. Hierdoor ontbreekt een duidelijke en verifieerbare basis voor besluitvorming.
Dit leidt tot een gebrek aan rechtszekerheid voor omwonenden, omdat niet vaststaat:

- welke maatregelen daadwerkelijk worden gerealiseerd;
- waar en wanneer deze worden gerealiseerd;
- en of de beoogde effecten op mobiliteit, leefbaarheid en natuur daadwerkelijk worden geborgd.

De gemeente schuift wezenlijke onderzoeken door naar de toekomst. Dit is in strijd met het zorgvuldigheidsbeginsel (art. 3:2 Awb) en het rechtszekerheidsbeginsel en belemmert effectieve rechtsbescherming.

3.2 Ontbreken van bindende en toetsbare kaders

Het Masterplan vormt geen juridisch toereikende basis voor het daarop gebaseerde omgevingsplan. Voor een evenwichtige toedeling van functies aan locaties zijn vooraf kenbare, toetsbare en handhaafbare kaders vereist. Die ontbreken hier.
Het plan laat de borging van essentiële belangen – waaronder landschap, natuur, erfgoed, leefkwaliteit en publieke middelen – in ontoelaatbare mate over aan latere besluitvorming. Daarmee ontbreken vooraf bindende randvoorwaarden die richting geven aan de uitwerking.

Daardoor is niet verzekerd dat genoemde belangen in de verdere planvorming daadwerkelijk worden beschermd.
Dit geldt in het bijzonder voor:

- landschappelijke openheid
- natuurwaarden
- cultuurhistorisch erfgoed
- woon- en leefklimaat
- gezondheid en veiligheid

Juist deze belangen dienen vooraf juridisch te worden verankerd.

3.3 Rechtszekerheid en kwaliteitsborging onvoldoende verzekerd

Het plan bevat te veel open normen en ambities, waardoor vooraf onduidelijk is wat is toegestaan en hoe wordt gehandhaafd. Ook is niet duidelijk wie toezicht houdt en kan bijsturen.
Daarnaast ontbreken harde koppelingen tussen woningbouw en randvoorwaardelijke voorzieningen. Dit brengt het risico mee dat het plan in tussenfasen onaanvaardbaar wordt.

Dit klemt temeer nu essentiële onderzoeken pas na de zienswijzenfase beschikbaar komen of nader worden uitgewerkt. Belanghebbenden worden hierdoor gedwongen te reageren op een plan waarvan wezenlijke uitvoerbaarheids- en risicovragen nog niet inzichtelijk zijn.
Dit betreft onder meer:

- de financiële second opinion;
- funderingstechnische en bodemkundige uitwerkingen;
- verkeerskundige analyses (incl. tijdelijke situatie en regionale effecten);
- technische uitwerking van cruciale infrastructuur.

Juist deze elementen zijn bepalend voor de uitvoerbaarheid van het plan.

3.4 Conclusie en formeel verzoek

Het ontwerp-omgevingsplan is:

- onvoldoende concreet;

- niet toetsbaar;
- en juridisch onvoldoende geborgd.

Het voldoet daarmee niet aan de eisen van zorgvuldige voorbereiding en rechtszekerheid.

Wij verzoeken u daarom:

1. het plan in deze vorm niet vast te stellen;
2. het eerst inhoudelijk te concretiseren;
3. essentiële onderzoeken volledig beschikbaar te maken;
4. en randvoorwaarden juridisch te borgen via voorwaardelijke verplichtingen en faseringseisen.

4. Bereikbaarheid en mobiliteit zijn onvoldoende onderbouwd

4.1 Eerst bouwen dan bewegen niet goed uitgewerkt. Met het onderdeel mobiliteit en bereikbaarheid zijn wij het niet eens, omdat juist uit de stukken en het participatieproces zelf blijkt dat een zorgvuldige voorbereiding en een controleerbare motivering ontbreken. In onze zienswijze is uitdrukkelijk opgenomen dat bij een plan van deze omvang een goed onderzocht en voorbereid mobiliteitsplan hoort, terwijl volgens ons in het masterplan veel informatie ontbreekt of pas op het laatste moment is toegevoegd. Juist daaruit blijkt naar ons oordeel dat de gevolgen voor verkeer, bereikbaarheid en leefbaarheid niet tijdig en volledig in beeld zijn gebracht.

Het uitgangspunt ‘eerst bewegen, dan bouwen’ is onvoldoende concreet en toetsbaar uitgewerkt. De Gnephoek ligt relatief geïsoleerd en functioneert zonder hoogwaardige OV-, fiets- en voetverbindingen in de eerste planfase feitelijk als autolocatie.
Als de woningbouw start voordat die randvoorwaarden zijn gerealiseerd, is niet verzekerd dat de beoogde mobiliteitsopzet daadwerkelijk functioneert. Daarmee is de bereikbaarheid in de eerste ontwikkelfase onvoldoende onderbouwd.
Zolang aquaduct, fietsbrug en aanvullende OV-structuren pas op langere termijn worden voorzien, rust de ontsluiting in hoofdzaak op de Maximabrug. Dat maakt de tijdelijke situatie te kwetsbaar om als voldoende onderbouwde basis voor de eerste bouwfasen te dienen.

4.2 Bereikbaarheid in de tijdelijke situatie niet goed uitgewerkt. Eén primaire auto-ontsluiting via de Maximabrug is voor de eerste ontwikkelfase onvoldoende robuust. Een gebied van deze omvang kan niet verantwoord worden ontwikkeld zonder een voldoende bedrijfszekere en reële terugvaloptie bij storingen of afsluitingen.
Volgens de planstukken wordt begonnen met woningbouw voordat aquaduct en fietsbrug beschikbaar zijn en terwijl de ’s-Molenaarsbrug geen volwaardige route voor autoverkeer meer vormt. Daarmee ontbreekt in de tijdelijke situatie een evenwichtige en storingsbestendige ontsluitingsstructuur.

4.3 Concept 15-minutenstad onvoldoende gebiedsspecifiek onderbouwd. Het 15-minutenstad-concept is voor de Gnephoek onvoldoende gebiedsspecifiek onderbouwd. Dit concept veronderstelt een hoge nabijheid van voorzieningen en sterke alternatieven voor de auto, terwijl het plangebied juist relatief geïsoleerd ligt en veel verplaatsingen regionaal georiënteerd zijn.
Zonder concrete toetsing aan feitelijke reispatronen, netwerkcapaciteit en bereikbaarheid van werk, onderwijs en voorzieningen is niet aannemelijk gemaakt dat dit mobiliteitsconcept hier realistisch en uitvoerbaar is.

4.4 Sociale veiligheid. Ook de sociale veiligheid van de belangrijkste fietsroutes is onvoldoende onderbouwd. Niet inzichtelijk is gemaakt of routes naar centrum en station, met name in de avond en nacht, voldoen aan redelijke eisen van sociale veiligheid, zichtbaarheid en gebruikskwaliteit.
Dat is relevant, omdat een mobiliteitsconcept dat sterk leunt op fietsgebruik alleen aannemelijk is als die routes niet alleen fysiek, maar ook sociaal veilig en aantrekkelijk zijn vormgegeven.

4.5 Functioneren STOMP-principe ongewis in de Gnephoek. Ook het functioneren van het STOMP-principe is onvoldoende aannemelijk gemaakt. Dat principe vergt vanaf de start hoogwaardige alternatieven voor autogebruik, maar juist die voorzieningen worden pas in latere fasen gerealiseerd.
Zonder vooraf beschikbare en concurrerende verbindingen voor fiets en openbaar vervoer is niet aannemelijk dat het autogebruik daadwerkelijk afneemt. Daarmee ontbreekt een dragende onderbouwing voor de gekozen parkeernorm en verkeersaanpak.

4.6 Participatie, onderzoek en concrete uitwerking schieten tekort. Ook op cruciale onderdelen ontbreekt nog een overtuigende uitwerking, onder meer voor de oeververbinding bij de

Heimanswetering, de aansluiting op de Churchilllaan, de rotonde bij Marsdiep-Burgemeester Bruins Slotsingel en veilige fietsverbindingen. Daarmee is niet dragend gemotiveerd dat verkeersveiligheid, bereikbaarheid en leefbaarheid voldoende zijn verzekerd.
Ook op cruciale onderdelen ontbreekt nog een overtuigende uitwerking, onder meer voor de oeververbinding bij de Heimanswetering, de aansluiting op de Churchilllaan, de rotonde bij Marsdiep-Burgemeester Bruins Slotsingel en veilige fietsverbindingen. Daarmee is niet dragend gemotiveerd dat verkeersveiligheid, bereikbaarheid en leefbaarheid voldoende zijn verzekerd.

4.7 Aanvullende mobiliteitsrisico's en tijdelijke bereikbaarheid. Ook de aanvullende uitgangspunten van het mobiliteitsconcept zijn onvoldoende robuust onderbouwd. Dat geldt in het bijzonder voor de veronderstelde modal split, de lage parkeernormen en de verwachting dat feitelijke bewoners zich in overwegende mate autoluw zullen gedragen. Een omgevingsplan mag niet steunen op speculatieve aannames over een nog hypothetische doelgroep, maar moet uitgaan van reële gebruikspatronen van bewoners, bezoekers en forenzen.
Daarnaast leunt de mobiliteitsvisie mede op toekomstige regionale OV-verbindingen en complexe infrastructurele projecten, waaronder aquaduct en oeververbinding, die in de eerste planfasen nog niet beschikbaar of onvoldoende zeker zijn. Juist in die beginjaren dreigt daardoor extra druk op de bestaande hoofdstructuur en op reeds zwaar belaste hoofdassen, terwijl ook voor hulpdiensten, calamiteitenroutes en storingsbestendigheid geen voldoende robuuste onderbouwing is gegeven.

Zolang de technische uitwerking, sluitende financiering, regionale verkeerskundige effecten en terugvalopties bij uitval of vertraging onvoldoende kenbaar zijn gemaakt, is niet dragend gemotiveerd dat de Gnephoek tijdig, veilig en duurzaam kan worden ontsloten. Dat geldt te meer nu extra verkeer ook buiten het plangebied een waterbedeffect kan veroorzaken op omliggende wegen en woonwijken.

4.8 Conclusie en formeel verzoek. Hoofdstuk 4 leidt tot de conclusie dat de bereikbaarheid en mobiliteit van de gebiedsontwikkeling, met name in de eerste planfasen, nog onvoldoende robuust, toetsbaar en dragend zijn onderbouwd. Wij verzoeken daarom om vóór verdere besluitvorming een concreet, consistent en juridisch borgbaar mobiliteitskader vast te stellen, waarin de tijdelijke situatie, calamiteitenbestendigheid, regionale cumulatieve effecten, hulpdienstenbereikbaarheid en randvoorwaardelijke infrastructuur integraal zijn uitgewerkt en verzekerd.

5. Water en bodem zijn onvoldoende sturend toegepast

De Gnephoek is laaggelegen, zettingsgevoelig en waterstaatkundig kwetsbaar. Toch is onvoldoende dragend gemotiveerd dat grootschalige woningbouw hier, gelet op bodemdaling, verzilting, waterbeheer en structurele beheerkosten, ruimtelijk aanvaardbaar is.

5.1 Waterveiligheid en bodemgesteldheid

Het plan past het uitgangspunt *'water en bodem sturend'* onvoldoende consequent toe. De Gnephoek is een laaggelegen, zettingsgevoelige polder met structurele afhankelijkheid van actief waterbeheer. Bij een ontwikkeling van deze omvang moet vooraf dragend zijn gemotiveerd dat de locatie ook op langere termijn ruimtelijk aanvaardbaar en beheersbaar is. Die onderbouwing ontbreekt.

Uit de stukken blijkt dat:

- een betrouwbaar model voor overstromingsrisico's ontbreekt;
- effecten op bodem en water onvoldoende zijn onderbouwd;

Desondanks wordt geconcludeerd dat risico's beperkt zijn, hetgeen niet navolgbaar is en strijd oplevert 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. Het risico bestaat dat kosten en verantwoordelijkheden in belangrijke mate bij publieke partijen en toekomstige generaties terechtkomen.

Ook uit het masterplan volgt dat de zettingsgevoeligheid van de ondergrond medebepalend is voor de inrichting, dat vooral op de relatief hogere delen wordt gebouwd en dat voor het bouwrijp maken nog nadere onderzoeksvragen openstaan. Dat bevestigt dat de gekozen locatie alleen onder specifieke voorwaarden kan worden ontwikkeld en dat essentiële vragen over uitvoerbaarheid en gevolgen nog naar latere fasen zijn doorgeschoven.

Juist vanwege deze fysieke en waterstaatkundige kwetsbaarheid moet vooraf inzichtelijk worden gemaakt welke structurele beheerlasten, risico's en publieke investeringen met deze locatiekeuze zijn gemoeid en op welke wijze die duurzaam worden gedragen.

Het plan bevestigt dat bouwen alleen mogelijk is met ingrijpende technische maatregelen en dat essentiële vragen over uitvoerbaarheid nog openstaan of zijn doorgeschoven naar latere fasen. Daarmee is niet aangetoond dat de ontwikkeling uitvoerbaar en toekomstbestendig is.

5.2 Conclusie en formeel verzoek

Hoofdstuk 5 leidt tot de conclusie dat het uitgangspunt 'water en bodem sturend' in dit plan nog onvoldoende concreet, integraal en toetsbaar is uitgewerkt. Wij verzoeken daarom om vóór verdere besluitvorming dragend inzicht te geven in de waterstaatkundige en bodemkundige geschiktheid van de locatie, de structurele beheerlasten en publieke investeringen op lange termijn, en de wijze waarop wordt voorkomen dat deze lasten en risico's op de toekomst of op publieke partijen worden afgewenteld.

6. Weidevogelcompensatie is niet vooraf juridisch verzekerd

De ontwikkeling leidt tot verlies van beschermd of potentieel waardevol weidevogelgebied. Volgens het compensatieplan kan compensatie later plaatsvinden, maar dan moet vooraf juridisch vaststaan onder welke voorwaarden aantasting plaatsvindt en hoe compensatie qua locatie, kwaliteit, beheer, monitoring en financiering is verzekerd.

Hoewel beperkte fasering mogelijk is, leidt langdurig uitstel van weidevogelcompensatie per definitie tot verlies van functioneel leefgebied en daarmee tot ecologische schade die niet volledig kan worden gecompenseerd. Daarmee wordt niet voldaan aan het uitgangspunt van gelijkwaardige en tijdige compensatie.

De voorgestelde natuurcompensatie weliswaar op papier is geborgd, maar dat er in de praktijk sprake is van een onacceptabele **uitgestelde compensatie**. Ik verzoek u dan ook dringend om het plan op de volgende punten aan te passen.

1. Gebrek aan voorafgaande compensatie (Ecologisch 'gat' in de tijd)

In de ecologie geldt als harde kwaliteitsnorm dat compenserende natuurmaatregelen functioneel moeten zijn voordat de aantasting van het bestaande leefgebied plaatsvindt. In het huidige plan ontbreekt deze volgordelijkheid. Een weidevogelgebied is niet van de ene op de andere dag geschikt; het verhogen van het waterpeil en de ontwikkeling van het noodzakelijke bodemleven vergen jaren.

Wanneer de polder al bouwrijp wordt gemaakt terwijl het compensatiegebied nog in de beginfase van inrichting verkeert, ontstaat er een ecologisch gat in de tijd. De weidevogels (zoals de grutto en kievit) raken hun leefgebied kwijt voordat het nieuwe gebied functioneel is. Dit leidt onherroepelijk tot een directe achteruitgang van de lokale populatie.

2. Onzekerheid over grondverwerving en locatie

Het compensatieplan stelt een verplichting van 62,5 hectare vast, waarbij via een voorkeursladder wordt gezocht naar gronden (bijvoorbeeld in de Vrouwgeestpolder). Echter, ten tijde van deze tervisielegging zijn deze gronden nog niet (volledig) verworven of juridisch veiliggesteld. Het proces van grondverwerving en kavelruil met de agrarische sector is complex en tijdrovend.

Zolang de benodigde 62,5 hectare niet daadwerkelijk in eigendom en beheer is van de uitvoerende instanties, is de compensatie niet feitelijk gegarandeerd. Het risico is groot dat de woningbouw van start gaat, terwijl de compensatie door stroeve onderhandelingen jarenlang wordt uitgesteld.

3. Ontbreken van resultaatsverplichting

De weidevogelcompensatie is nu geformuleerd als een inspanningsverplichting en een administratieve koppeling in het omgevingsplan. Weidevogels zijn echter uiterst honkvast. Het simpelweg herinrichten van een stuk grond elders biedt geen garantie dat de vogels zich daar ook daadwerkelijk succesvol zullen vestigen en voortplanten. Het plan schiet tekort in het vastleggen van harde monitoring en een resultaatsverplichting: indien de vogelstand door de verschuiving instort, moeten er direct sancties of aanvullende dwingende maatregelen gelden.

4. Onvoldoende borging van duurzame instandhouding (beheerduur)
Naast realisatie ontbreekt ook een expliciete, juridisch geborgde regeling voor de **beheerduur van compensatiegebieden**.

Zonder een dergelijke borging is niet verzekerd dat:

- de compensatiegebieden langdurig geschikt blijven voor weidevogels;
- het beoogde ecologische doel daadwerkelijk wordt bereikt en behouden.

Verzoek en Conclusie

Gezien bovenstaande punten verzoek ik u om het omgevingsplan en de bijbehorende bestuursovereenkomst zodanig aan te passen dat:

1. Er een **harde fasering** wordt opgenomen: de start van het bouwrijp maken van de Gnephoek wordt juridisch gekoppeld aan de feitelijke, ecologische functionaliteit van de 62,5 hectare compensatiegrond.

2. De bouwpas mag starten zodra de 62,5 hectare compensatiegrond volledig is verworven en ingericht.

3. Het plan is op dit punt **onvoldoende uitvoerbaar en onvoldoende verzekerd**, hetgeen strijdig is met het vereiste dat een omgevingsplan gebaseerd moet zijn op een reële en duurzame uitvoeringsstrategie.

4. **De beheerduur juridisch is geborgd;** een minimale, juridisch afdwingbare beheerduur vast te leggen die waarborgt dat de compensatie structureel in stand blijft;

7. Externe effecten buiten het plangebied zijn niet integraal beoordeeld

Belangrijke gevolgen van het plan doen zich buiten het plangebied voor, maar zijn niet volwaardig en in samenhang meegewogen. Dat geldt onder meer voor de verplaatsing van bedrijvigheid, het 50 kV-station, de verkeersdruk op de Landlustweg en Hoogewaard, nieuwe fietsverbindingen en de mogelijke loswal op Hoogewaard.

7.1 Samenhangende voorzieningen en nevenbesluiten mogen niet als losse vervolgkwesties buiten beeld blijven. Indien voorzieningen of besluiten functioneel onlosmakelijk samenhangen met de gebiedsontwikkeling, moeten ook hun ruimtelijke, verkeerskundige, milieukundige en leefbaarheidsgevolgen integraal in de beoordeling van het omgevingsplan worden betrokken.

Dat geldt niet alleen voor de loswal, maar ook voor andere buitenplanse gevolgen zoals verplaatsing van bedrijvigheid, aanpassingen aan de energie-infrastructuur, extra verkeersdruk op bestaande linten en nieuwe fiets- of ontsluitingsverbindingen. Voor zover deze effecten functioneel samenhangen met de gebiedsontwikkeling, moeten zij eveneens integraal in de beoordeling worden betrokken.

7.2 Loswal Hoogewaard is functioneel onlosmakelijk verbonden met de gebiedsontwikkeling. De loswal op Hoogewaard -noodzakelijk is voor de bouwlogistiek van de Gnephoek- kan niet als losstaand project buiten de integrale beoordeling worden gehouden. De ruimtelijke, verkeerskundige en milieukundige gevolgen van de loswal en de bijbehorende transportroute moeten dan in samenhang met het omgevingsplan worden beoordeeld. Dat geldt temeer nu de leefbaarheid, verkeersveiligheid en milieubelasting op en rond Hoogewaard, Koudekerk en de omliggende linten daardoor rechtstreeks kunnen worden geraakt.

7.3 Conclusie en formeel verzoek
Hoofdstuk 7 leidt tot de conclusie dat de externe effecten van de gebiedsontwikkeling, voor zover deze zich buiten het plangebied voordoen, nog onvoldoende integraal en in samenhang zijn beoordeeld. Wij verzoeken daarom om voorzieningen en nevenbesluiten die functioneel onlosmakelijk met de ontwikkeling samenhangen, waaronder de mogelijke loswal op Hoogewaard, niet als losse vervolgkwesties te behandelen maar deze volwaardig te betrekken bij de ruimtelijke, verkeerskundige, milieukundige en leefbaarheidsafweging van het omgevingsplan.

8. Haalbaarheid en financiële uitvoerbaarheid zijn onvoldoende onderbouwd

De financiële en maatschappelijke uitvoerbaarheid van het plan is onvoldoende concreet, volledig en toetsbaar onderbouwd. Daardoor ontbreekt een verifieerbare basis voor besluitvorming en is niet aangetoond dat het plan financieel verantwoord uitvoerbaar is.

8.1 Onvoldoende inzicht in uitvoerbaarheid

Essentiële financiële onderbouwingen ontbreken of zijn onvolledig beschikbaar, waaronder de toegezegde second opinion. Ook ontbreekt inzicht in kosten en risico's van cruciale onderdelen zoals infrastructuur, bodem en fundering.
Hierdoor is de uitvoerbaarheid op het moment van besluitvorming onvoldoende kenbaar en toetsbaar.

8.2 Onvoldoende begrenzing van publieke risico's

Niet inzichtelijk is hoe kosten, opbrengsten en risico's zijn verdeeld tussen gemeente en marktpartijen. Daarmee is niet verzekerd dat financiële tegenvallers niet onevenredig bij publieke middelen terechtkomen.

8.3 Onvolledig beeld van totale kosten

De totale kosten zijn niet integraal in beeld. Dat geldt in het bijzonder voor kosten van noodzakelijke maatregelen buiten het plangebied, zoals infrastructurele aanpassingen aan omliggende wegen en aansluitingen, de loswal Hoogewaard voor bouwlogistiek, alsmede voor kosten die samenhangen met waterveiligheid, dijk- en kadeversterking, bodemdaling, beheer en onderhoud.
Voor zover bovenplanse maatregelen noodzakelijk zijn om de woningbouw mogelijk te maken, dienen deze ook concreet, kenbaar en financieel onderbouwd onderdeel van de besluitvorming te zijn. Zonder volledig en inzichtelijk kostenbeeld ontbreekt een dragende motivering van de financiële uitvoerbaarheid.

8.4 Ontbreken van risicobeheersing en fasering

Een robuuste onderbouwing van risico's, risicobuffers en worstcasescenario's ontbreekt. Ook is niet duidelijk hoe fasering en afhankelijkheden tussen deelprojecten financieel worden geborgd.
Daardoor is niet verzekerd dat financiële risico's tijdig worden beheerst of dat randvoorwaardelijke voorzieningen beschikbaar zijn voordat volgende fasen starten.

8.5 Conclusie en formeel verzoek

Hoofdstuk 8 leidt tot de conclusie dat de financiële en maatschappelijke uitvoerbaarheid van de gebiedsontwikkeling nog onvoldoende concreet, volledig en toetsbaar is onderbouwd. Daardoor is niet dragend gemotiveerd dat het plan op financieel verantwoorde wijze uitvoerbaar is en dat publieke middelen voldoende zijn beschermd.
Wij verzoeken daarom om vóór verdere besluitvorming een vollediger en toetsbaar inzicht te geven in de totale kosten, opbrengsten, risico's, fasering en bekostiging van het plan, daarbij ook buitenplanse infrastructuur, waterveiligheid, structureel beheer en langetermijnlasten integraal mee te nemen, de risicoverdeling tussen gemeente, marktpartijen, Rijk en provincie concreet inzichtelijk te maken en te werken met expliciete risicobuffers, tussenevaluaties en worstcasescenario's, zodat financiële tegenvallers niet onevenredig op inwoners en publieke middelen worden afgewenteld.

9. Lasten en risico’s worden afgewenteld op omgeving en toekomst

9.1 Het plan leidt ertoe dat nadelige gevolgen op meerdere punten worden doorgeschoven naar omwonenden, omliggende gebieden, publieke partijen en toekomstige generaties, zonder dat deze afwenteling overal voldoende kenbaar, integraal en toetsbaar is verantwoord. Dat geldt onder meer voor natuurcompensatie, stiltekwaliteit, bouwlogistiek, verplaatsing van bedrijvigheid, druk op bestaande linten en structurele publieke lasten.

9.2 Weidevogelcompensatie wordt doorgeschoven naar een later stadium
Voor zover weidevogelcompensatie pas in een later stadium wordt gerealiseerd, worden ecologische en financiële lasten in belangrijke mate naar de toekomst verschoven. Juist daarom moet vooraf toetsbaar en juridisch geborgd zijn onder welke voorwaarden aantasting van leefgebied plaatsvindt, welk tijdpad geldt en hoe locatie, kwaliteit, beheer, monitoring en financiering van de compensatie zijn verzekerd.

9.3 Stiltekwaliteit wordt onvoldoende beschermd
Ook de spanning tussen stiltegebied, recreatief gebruik en woningbouw wordt onvoldoende opgelost en feitelijk afgewenteld op omgeving en latere besluitvorming. Waar het plan tegelijk inzet op stilte, natuurbeleving en nieuwe woonfuncties, is niet overtuigend onderbouwd hoe de stiltekwaliteit in de praktijk behouden blijft. Daarmee wordt het risico dat deze kwaliteit feitelijk niet houdbaar blijkt doorgeschoven naar omwonenden, natuur en de toekomst.

9.4 Verplaatsing van bedrijvigheid en effecten buiten het plangebied
De verplaatsing of compensatie van bedrijvigheid buiten het plangebied kan niet als louter interne uitvoeringskwestie worden behandeld. Voor zover functies verschuiven naar Hoogewaard of de omgeving van Landlustweg en Lagewaard, ontstaan nieuwe ruimtelijke, verkeerskundige en milieukundige effecten voor bestaande woon- en leefomgevingen. Niet inzichtelijk is gemaakt dat deze gevolgen volwaardig, integraal en in samenhang met de gebiedsontwikkeling zijn afgewogen.

Daarmee rijst ook de vraag hoe de verhouding tussen bestaande en nieuwe woonfuncties en omliggende bedrijvigheid planologisch wordt beheerst. Indien verschuiving van functies leidt tot nieuwe hindercontouren, beperkingen van milieuruimte of spanningen tussen wonen en werken, moeten deze gevolgen volwaardig worden afgewogen en kunnen zij niet als neveneffect buiten de hoofdbeoordeling worden gehouden.

9.5 Integrale locatiekeuze en langetermijngevolgen zijn onvoldoende afgewogen
Uit de stukken blijkt onvoldoende dat bij de locatiekeuze een evenwichtige integrale afweging heeft plaatsgevonden, waarin woningbouw, water, bodem en langetermijngevolgen op gelijkwaardige wijze zijn beoordeeld. Daarmee is onvoldoende verzekerd dat afwenteling op toekomstige generaties en publieke middelen is voorkomen.
Een goede ruimtelijke ordening vergt een evenwichtige afweging tussen wonen, landbouw, natuur, klimaatadaptatie, mobiliteit en landschappelijke kwaliteit. In de voorliggende stukken is onvoldoende kenbaar gemaakt dat deze belangen op gelijkwaardige wijze zijn beoordeeld en afgewogen. Daardoor blijft onvoldoende inzichtelijk waarom de gekozen ontwikkeling, ondanks de daarmee gepaard gaande ruimtelijke en maatschappelijke lasten, als ruimtelijk aanvaardbaar wordt beschouwd.

9.6 Druk op bestaande linten, erven en erfgoed wordt onvoldoende begrensd
De keuze om bij voorkeur op de relatief hogere delen van het gebied te bouwen, mag niet ertoe leiden dat de druk onevenredig wordt afgewenteld op bestaande linten, erven en cultuurhistorisch waardevolle bebouwing. Juist deze delen van het gebied vragen om terughoudendheid en een expliciete belangenafweging.

Indien de locatiekeuze en verkaveling ertoe leiden dat dichter op bestaande linten moet worden gebouwd of dat op slappere gronden alsnog zware ingrepen nodig zijn, bevestigt dat dat vooraf geen

voldoende integrale ruimtelijke afweging is gemaakt. De aanwezigheid van historische lintbebouwing, erven en cultuurhistorisch waardevolle structuren langs onder meer de Oude Rijn en de Landlustweg/Lagewaard brengt mee dat deze belangen niet als restpost van de gebiedsontwikkeling mogen worden behandeld, maar vooraf als harde randvoorwaarde in de planvorming moeten zijn verdisconteerd.

Daarbij komt dat de Gnephoekpolder functioneert als open overgangsgebied richting het Groene Hart en als waardevolle landschappelijke buffer rond Alphen aan den Rijn. Grootschalige verstedelijking op deze locatie leidt tot een onomkeerbare aantasting van de openheid, cultuurhistorische leesbaarheid en ecologische kwaliteit van dit buitengebied. De in het plan voorziene groen-blauwe compensatie neemt niet weg dat het bestaande open polderlandschap zelf hierdoor definitief wordt teruggedrongen.

9.7 Loswal Hoogewaard en bouwlogistiek vergroten de afwenteling op de omgeving

Voor zover de loswal op Hoogewaard voor de bouwlogistiek van de Gnephoek wordt ingezet, worden hinder, verkeersdruk, milieubelasting en veiligheidsrisico's in belangrijke mate op de omgeving afgewenteld. Ook als aanvoer over water voordelen kan hebben, neemt dat niet weg dat een loswal op Hoogewaard ingrijpende gevolgen kan hebben voor de woonomgeving, het oude jaagpad, de routestructuur langs de Oude Rijn en de bereikbaarheid van bestaande woningen en bedrijven. Zonder integrale beoordeling van deze effecten is besluitvorming hierover prematuur.

9.8 Langdurige bouwhinder en regionale druk zijn onvoldoende begrensd

De bouwwerkzaamheden zullen gedurende een lange periode ingrijpende gevolgen hebben voor omwonenden, ondernemers en de bredere omgeving. Niet inzichtelijk is gemaakt hoe hinder door bouwverkeer, geluid, trillingen, stof en mogelijke schade aan eigendommen, mede op zettingsgevoelige bodem, wordt beperkt, gemonitord en gecompenseerd. Evenmin is dragend gemotiveerd dat de effecten op regionale wegen, openbaar vervoer en bestaande woonlinten in samenhang op aanvaardbaar niveau blijven.

Daarbij is ook de cumulatieve gezondheidsbelasting onvoldoende in beeld gebracht. De stapeling van bouwverkeer, geluid, stof, trillingen, luchtkwaliteitseffecten, bedrijvigheid en langdurige hinder kan voor omwonenden leiden tot een wezenlijke aantasting van gezondheid en woon- en leefklimaat. Juist deze cumulatie vraagt om een integrale beoordeling, die in de huidige stukken onvoldoende kenbaar is gemaakt.

9.9 Conclusie en formeel verzoek

Hoofdstuk 9 leidt tot de conclusie dat de nadelige gevolgen van de gebiedsontwikkeling op meerdere punten worden afgewenteld op omwonenden, omliggende gebieden, publieke partijen en toekomstige generaties, zonder dat deze afwenteling overal voldoende kenbaar, integraal en toetsbaar is verantwoord. Wij verzoeken daarom om vóór verdere besluitvorming concreet inzicht te geven in de langetermijngevolgen van de locatiekeuze, de bescherming van linten, stilte en natuur, de gevolgen van bouwlogistiek en bouwhinder, en de wijze waarop wordt voorkomen dat lasten en risico's op de omgeving en de toekomst worden afgewenteld.

10. Participatie en verwerking van inbreng zijn onvoldoende inzichtelijk

10.1 Afweging van alternatieve locaties is onvoldoende kenbaar

Juist omdat woningbouw in de Gnephoek planologisch en fysiek op meerdere punten spanningen oproept, is een kenbare en dragende afweging van alternatieve locaties vereist. Indien woningbouw hier aanvaardbaar wordt geacht ondanks de natte bodem, de ligging onder zeeniveau, de geïsoleerde positie en de spanning met eerder rijks- en provinciaal beleid, moet inzichtelijk zijn waarom andere locaties niet of minder geschikt zijn.

Juist omdat de Gnephoek een fysiek en infrastructureel complexe locatie is, met natte bodem, een geïsoleerde ligging en hoge maatschappelijke kosten, mag van de gemeente een expliciete en controleerbare motivering worden verlangd waarom juist hier grootschalige woningbouw wordt beoogd en waarom alternatieven onvoldoende geschikt zouden zijn. Die dragende locatieafweging is in de huidige stukken onvoldoende kenbaar gemaakt.

10.2 Geen gerichte participatie over aanwijzing van de Gnephoek als ontwikkelgebied

Bij het aanwijzen van de Gnephoek als ontwikkelgebied in de Omgevingsvisie ‘Lef in het Groene Hart’ heeft geen op die wezenlijke koerswijziging toegespitste participatie plaatsgevonden. Daarmee is de overgang van zoekgebied naar ontwikkelgebied niet voorafgegaan door een kenbaar participatieproces waarin omwonenden en andere belanghebbenden zich over juist die fundamentele keuze hebben kunnen uitlaten.

Dat deze wijziging pas bij de gewijzigde vaststelling is doorgevoerd, onderstreept dat over de uiteindelijke keuze voor een ontwikkelgebied geen voorafgaande, op die keuze gerichte participatie heeft plaatsgevonden. Juist daarom is bij vervolgbesluiten extra zorgvuldigheid vereist ten aanzien van participatie, motivering en kenbare belangenafweging.

10.3 Verwerking van participatie-inbreng is onvoldoende navolgbaar

Niet inzichtelijk is gemaakt welke inbreng uit participatietrajecten is overgenomen, welke niet, en op welke gronden die afweging heeft plaatsgevonden. Voor een zorgvuldig participatieproces is vereist dat voor belanghebbenden kenbaar is hoe reacties, zorgen en alternatieven in de planvorming zijn meegewogen en of zij hebben geleid tot concrete aanpassingen. Dat inzicht ontbreekt hier op essentiële punten.

Daarbij komt dat wezenlijke keuzes over ontwikkelrichting, schaal, infrastructuur, compensatie en randvoorwaarden verspreid over meerdere documenten en processtappen zijn neergelegd. Daardoor is voor belanghebbenden onvoldoende navolgbaar wanneer welke keuze precies is gemaakt, op basis van welke stukken dat is gebeurd en hoe die keuze democratisch en juridisch is gelegitimeerd. Ook dat raakt de motiveringsplicht en de controleerbaarheid van de besluitvorming.

10.4 Conclusie en formeel verzoek

Hoofdstuk 10 leidt tot de conclusie dat participatie, locatieafweging en procesverloop nog onvoldoende kenbaar en navolgbaar zijn verantwoord. Wij verzoeken daarom om vóór verdere besluitvorming inzichtelijk te maken hoe omwonenden en andere belanghebbenden op wezenlijke keuzes zijn betrokken, welke inbreng wel en niet is overgenomen, hoe alternatieven serieus zijn afgewogen en op welke momenten de belangrijkste bestuurlijke keuzes over ontwikkelrichting, infrastructuur en randvoorwaarden zijn gemaakt.

Slotconclusie en eindverzoek

Het ontwerp-omgevingsplan Gnephoek is naar ons oordeel op wezenlijke onderdelen nog onvoldoende concreet, toetsbaar en dragend gemotiveerd. Dit betreft in het bijzonder de bescherming van bestaande rechten, de ruimtelijke en juridische borging, de bereikbaarheid, de toepassing van het uitgangspunt water en bodem sturend, de beoordeling van externe effecten, de financiële uitvoerbaarheid en de navolgbaarheid van participatie en besluitvorming.

Wij doen een dringend beroep op u om bij de verdere besluitvorming niet alleen te vertrouwen op ambities en voornemens, maar daadwerkelijk te kiezen voor een zorgvuldig, transparant en juridisch houdbaar plan. Een ontwikkeling van de omvang en impact van de Gnephoek vraagt om maximale duidelijkheid vooraf, niet om verschuiving van essentiële keuzes naar een later moment.

Wij vragen u daarom om uw verantwoordelijkheid te nemen en niet over te gaan tot vaststelling van een plan waarvan op dit moment aantoonbaar onvoldoende zeker is dat het uitvoerbaar, evenwichtig en rechtszeker is. De belangen die hier op het spel staan — voor huidige bewoners, toekomstige inwoners, het landschap en de leefomgeving — zijn daarvoor te groot.

Een robuust omgevingsplan vereist dat randvoorwaarden niet vrijblijvend zijn, maar aantoonbaar zijn uitgewerkt, onderbouwd en juridisch geborgd. Alleen dan kan vertrouwen ontstaan dat de beoogde kwaliteit, bereikbaarheid, veiligheid en duurzaamheid ook daadwerkelijk worden gerealiseerd en niet afhankelijk blijven van latere besluitvorming of onzekere ontwikkelingen.

Wij verzoeken u daarom expliciet om het plan terug te brengen naar de tekentafel, de in deze zienswijze benoemde tekortkomingen structureel te herstellen en pas daarna — op basis van een volledig, consistent en afdwingbaar kader — een zorgvuldig besluit te nemen.
Alleen op die wijze kan worden gewaarborgd dat de ontwikkeling van de Gnephoek niet alleen ambitieus is in woorden, maar ook verantwoord, uitvoerbaar en houdbaar in de praktijk.

Voor zover de aanpassingen direct betrekking hebben op ons perceel aan de Landlustweg 10a/b en de daarop rustende gebruiks- en bouwmogelijkheden, verzoeken wij u bovendien om de aangepaste versie voorafgaand aan de vaststelling aan ons voor te leggen, zodat controleerbaar is dat de toegezegde en noodzakelijke correcties volledig en juist zijn verwerkt.

BIJLAGE 1

From: [redacted]
Sent: Tuesday, April 28, 2026 11:53 AM
To: [redacted]
Subject: omgevingsplan Gnephoek

Goedemiddag Jeroen en Marieke,

Het college heeft een besluit genomen om het ontwerp voor de wijziging van het omgevingsplan voor de Gnephoek vrij te geven om zienswijzen in te dienen. De zienswijzeperiode loopt van 30 april tot 11 juni 2026. Gedurende deze periode kan iedereen een zienswijze indienen op het plan. Graag informeren wij jullie persoonlijk over de wijzigingen die het omgevingsplan voor de Gnephoek voor jullie perceel met zich meebrengen.

Het Masterplan, het MER en de uitgangspuntennotitie vormen samen het inspraakplan Gnephoek. Dit inspraakplan heeft eind vorig jaar ter inzage gelegen. Het inspraakplan is nu nader uitgewerkt tot een ontwerp van het wijzigingsbesluit omgevingsplan voor de Gnephoek. In dit ontwerp zijn de ambities uit het Masterplan Gnephoek planologisch-juridisch vertaald en zijn de bevindingen uit het MER en de vervolgonderzoeken in dit ontwerp opgenomen. Om de realisatie van 5600 woningen in de Gnephoek planologisch mogelijk te maken, moet de gemeenteraad het plan vaststellen. Het college van B&W heeft besloten om het ontwerp van het omgevingsplan vrij te geven voor zienswijzen.

Op jullie perceel is in het verleden al een planologische procedure doorlopen om de agrarische gronden te wijzigen naar de functie wonen. Zoals al eerder met jullie gecommuniceerd: deze bestaande rechten worden overgenomen in het ontwerp omgevingsplan voor de Gnephoek. Het aantal woningen dat toegestaan is op uw perceel blijft gelijk in het ontwerp omgevingsplan voor de Gnephoek.

Op deze locatie hebben jullie ook een bedrijf aan huis in de vorm van een winkel met streekproducten en een keramiek werkplaats. Deze activiteiten zijn passend binnen de woonfunctie en voldoen aan de huidige bepaling in dit plan voor een bedrijf aan huis. De mogelijkheid voor bedrijf aan huis wordt overgenomen in het ontwerp omgevingsplan voor de Gnephoek.

Ten oosten van de woning Landlustweg 10a bevindt zich een moestuin. Hier ligt in de huidige planologische situatie nog een agrarische functie. Deze wordt in het omgevingsplan voor de Gnephoek meegenomen binnen de woonbestemming omdat dit onderdeel uitmaakt van het bedrijf aan huis waar op kleinschalige wijze streekproducten worden verkocht veelal van eigen oogst. Het bedrijf aan huis is onderdeel van de woonfunctie ter plaatse.

Jullie ontvangen volgende week nog een brief met daarin een uitnodiging voor een informatiebijeenkomst over het omgevingsplan.

Mochten jullie vragen hebben over bovenstaande informatie, dan weten jullie me te vinden.

Met vriendelijke groet,
[redacted] Omgevingsmanager Gnephoek

[redacted]rvdveen@alphenaandenrijn.nl
[redacted]https://www.gnephoek.com

BIJLAGE 2

Van: [redacted]>
Verzonden: vrijdag 29 mei 2026 10:55
Aan: [redacted]
[redacted]>
Onderwerp: RE: Gnephoek, omgevingsplan

Beste Marieke,

Op vrijdag 22 mei 2026 hebben wij een afspraak gehad en het ontwerp Omgevingsplan voor de Gnephoek besproken. We hebben het gehad over de gevolgen van het plan voor jullie percelen en eigendom. In het gesprek heb ik antwoord gegeven op de vragen die jij had over het omgevingsplan. Hieronder even de samenvatting van ons gesprek.

Aantal woningen ligboxenstal
In ons gesprek heb ik aangegeven dat wij de bestaande rechten (de rechten zoals opgenomen in het bestemmingsplan Landlustweg 7 en 10a, Alphen aan den Rijn) overnemen in het omgevingsplan voor de Gnephoek. Ik heb ook aangegeven dat in het ontwerp omgevingsplan voor de Gnephoek per abuis niet de aanduiding voor het toegestane aantal woningen per bouwvlak is opgenomen bij jullie perceel. Het klopt dus dat je niet terugziet dat in het bouwvlak van de voormalig ligboxenstal 2 woningen zijn toegestaan. In concept versies van het plan was dit overigens wel nog aangeduid. In het digitale systeem gaat er ‘onderwater’ iets mis omdat een vinkje niet aangekruist is. We gaan ervoor zorgen dat dit er straks weer goed in zit bij de vast te stellen versie van het plan. Dit staat intern al op een lijst met aanpassingen. Dat betekent dus dat voor jullie perceel straks 4 woningen blijven toegestaan, waarvan 2 in het bouwvlak van de voormalig ligboxenstal.

In het gesprek heb ik ook aangegeven dat wij het landschappelijk beeldkwaliteitsplan van jullie perceel zullen overnemen in de vast te stellen versie van het omgevingsplan voor de Gnephoek. Het landschappelijk inpassingsplan ontbreekt nu ten onrechte in het ontwerp omgevingsplan voor de Gnephoek. Ook deze aanpassing staat intern al op een lijst en zal worden doorgevoerd bij de vast te stellen versie van het plan.

Kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten
Net als in het huidige bestemmingsplan voor de Landlustweg 10b zijn kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten ook in het omgevingsplan voor de Gnephoek toegestaan. In het omgevingsplan voor de Gnephoek is het volgende opgenomen:

Artikel 4.9 Beroep of bedrijf aan huis

Binnen wonen - algemeen wordt een bouwwerk alleen gebruikt voor beroep of bedrijf aan huis als:
- a. het door de bewoner zelf wordt uitgeoefend; en
- b. geen onevenredige verhoging van de parkeer- en verkeerdruk ontstaat.

De kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten op jullie perceel vallen onder ‘bedrijf aan huis’. De bedrijfsmatige activiteiten zijn allen kleinschalig van aard en wonen blijft de hoofdfunctie. Daarnaast worden de activiteiten door jullie zelf uitgevoerd en is in het verleden bij het doorlopen van de bestemmingsplanprocedure voor jullie perceel al aangetoond dat er geen onevenredig verkeer en parkeerdruk ontstaat. Alle bestaande activiteiten zijn daarmee toegestaan op de locatie.

In het gesprek kwam ter sprake dat jullie in de toekomst mogelijk iets meer richting een detailhandel achtige functie willen zoals bijvoorbeeld ook aan de Gnephoek 44 aan de orde is. Dat zou betekenen dat deze detailhandelsactiviteit de omvang van de activiteiten voor bedrijf aan huis overschrijdt. Indien je een specifieke detailhandelsfunctie wil aanvragen in de toekomst kan je hiervoor een concept verzoek doen via het OLO met een concept uitwerking van het plan zodat de wenselijkheid van het plan beoordeeld wordt. Bij een positieve reactie kunnen jullie toewerken naar een formele vergunningaanvraag in afwijking van het omgevingsplan daarvoor zal dan t.z.t. een ruimtelijke motivering voor moeten worden opgesteld.

De akker voor agrarisch gebruik
De betreffende akker gebruiken jullie o.a. voor de teelt van pompoenen. Deze pompoenen verkopen jullie als onderdeel van het bedrijf aan huis met verkoop van streekproducten. Wij zien de akker daarmee als onderdeel van het bedrijf aan huis en daarmee tevens als onderdeel van de woonfunctie. De hele strook Landlustweg is in de bestaande planologische situatie veelal nog agrarisch bestemd. Eigenlijk is deze agrarische functie nergens meer feitelijk aanwezig. Er bevinden zich geen volwaardig agrarische bedrijven meer in het woonlint aan de Landlustweg. Wij vinden het daarom passend en meer recht doen aan de feitelijke situatie om de gehele strook aan de Landlustweg primair voor ‘wonen’ te bestemmen en niet meer primair voor agrarisch. Het gebruik van de akker voor de pompoenteelt vinden wij passen binnen de woonfunctie en zien we als onderdeel van het bedrijf aan huis.

In het gesprek gaf je aan dat je waarschijnlijk nog een zienswijze gaat indienen. Van dat recht mag je uiteraard gebruik maken. Wij zien deze zienswijze tegemoet en zullen daar t.z.t. (medio oktober 2026) voorafgaand aan de behandeling van het plan in de gemeenteraad een formele reactie op sturen.

Ik hoop dat jouw vragen zo beantwoord zijn.
Met vriendelijke groet,

[redacted]

Alphen aan den Rijn

B: Stadhuisplein 1
P: Postbus 13, 2400 AA Alphen aan den Rijn
[redacted]
https://www.alphenaandenrijn.nl