
Re: beantwoording van uw zienswijze

From Marieke Kraan [REDACTED]
Date Tue 9/29/2026 3:54 PM
To [REDACTED]
Cc [REDACTED]

Beste mevrouw [REDACTED]

Hartelijk dank voor uw snelle en toelichtende reactie. Het stelt ons in enigszins gerust dat het de uitdrukkelijke intentie van het college is en blijft om onze bestaande activiteiten — de oogstwinkel, de keramiekstudio en de B&B — volledig te respecteren en te beschermen binnen het nieuwe omgevingsplan.

Desondanks maken wij ons grote zorgen over de juridische houdbaarheid van deze voorgestelde constructie op de langere termijn. Hoewel u aangeeft dat onze activiteiten onder de nieuwe, algemene regeling “*zonder meer zijn toegestaan*”, biedt het niet expliciet vastleggen hiervan ons onvoldoende rechtszekerheid.

Een e-mail of een algemene toelichting in de Nota van Beantwoording heeft immers niet dezelfde formele status als de bindende regels en de verbeelding van het omgevingsplan zelf. Wij voorzien op de lange termijn risico's op het gebied van interpretatie bij handhaving (bijvoorbeeld na een melding uit de nieuwe wijk) en bij een eventuele toekomstige verkoop of financiering, waarbij banken en kopers harde, zwart-op-wit planologische rechten eisen.

Omdat wij rechtszekerheid nastreven, zullen wij uw reactie en de voorgestelde regeling direct voorleggen aan onze adviseur van Bureau SRO. Zij waren destijds betrokken bij het opstellen van het huidige bestemmingsplan in samenwerking met de gemeente, en kennen de specifieke gemaakte afspraken en de noodzaak van de destijds gekozen maatwerkregeling als geen ander.

Juist omdat u zelf aangeeft dat het de bedoeling is dat onze activiteiten behouden blijven, blijven wij van mening dat een specifieke functie-aanduiding op maat (zoals '*specifieke vorm van detailhandel - streekproducten en bed & breakfast*') de enige juiste wijze is om toekomstige discussies en procedures te voorkomen. Dit sluit bovendien aan bij de lijn die de gemeente wél kiest voor de voormalige Landwinkel aan de Gnephhoek 44.

Wij stemmen op korte termijn met Bureau SRO af over de te nemen vervolgstappen.

Met vriendelijke groet,

Marieke Kraan en Jeroen Geenen
[REDACTED]

Van: [REDACTED]
Verzonden: dinsdag, september 29, 2026 3:10 PM
Aan: [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
CC: [REDACTED]
[REDACTED]
Onderwerp: FW: beantwoording van uw zienswijze

Beste mevrouw Kraan en heer Geenen,

Dank voor uw e-mail waarin u reageert op ons antwoord op uw zienswijze in de Nota van beantwoording zienswijzen. U uit uw zorgen over de regeling over beroep of bedrijf aan huis in het wijzigingsbesluit van het omgevingsplan voor de Gnephoek, omdat u het idee heeft dat deze regeling geen rekening houdt met de bestaande activiteiten en dat we onze beloften niet nakomen. We komen de eerdere beloften wel na en jullie planologische rechten en functies kunnen in het nieuwe omgevingsplan gewoon blijven bestaan. U vraagt daarom om lokaal maatwerk, maar dat is niet nodig, hieronder leggen we uit hoe dit werkt.

In de Wagenloods exploiteert u een aantal activiteiten: een oogstwinkel, een keramiekstudio en een B&B. Deze activiteiten zijn kleinschalig en ondergeschikt aan de hoofdfunctie. Zo is dit verwerkt in het huidige bestemmingsplan onder de nevenfunctie 'beroep of bedrijf aan huis'. In dit bestemmingsplan is een maatwerkregeling opgenomen om ervoor te zorgen dat deze activiteiten onder de beroep of bedrijf aan huis-regeling kunnen vallen. In uw e-mail benadert u de nieuwe regeling (planregel en begrippen) in het wijzigingsbesluit voor het nieuwe omgevingsplan als losse onderdelen, maar de nieuwe regeling beoogt een samenhang tussen regel en begrippen. Deze regeling is ruimer en dus minder beperkend geformuleerd waardoor uw activiteiten zonder meer zijn toegestaan onder deze regeling.

Hoewel ik me kan voorstellen dat het expliciet benoemen van de activiteiten een gevoel van zekerheid kan geven, heeft dit juridisch gezien geen meerwaarde. Lokaal maatwerk zoals dat bij het bestemmingsplan is gebeurd, is in het nieuwe omgevingsplan dan ook niet nodig. Omdat de regeling in het wijzigingsbesluit voldoende dekkend is voor uw activiteiten, hoeven we geen aanduiding op te nemen zoals u die voorstelt, omdat dit echt niet nodig is. Dit is ook het standpunt dat we in de Nota van beantwoording zienswijzen hebben ingenomen.

In vertrouwen u hiermee voldoende geïnformeerd te hebben. Mochten jullie hier nog vragen over hebben, dan horen we dat graag.

Met vriendelijke groet,


Juridisch adviseur leefomgeving
Team Leefomgeving
Sector Gebiedsontwikkeling – Vastgoed en Grondzaken

Alphen aan den Rijn

B: Stadhuisplein 1
P: Postbus 13, 2400 AA Alphen aan den Rijn

Van: Marieke Kraan ■
Verzonden: zondag 27 september 2026 12:56
Aan: ■

Onderwerp: Re: beantwoording van uw zienswijze

Onderwerp: Reactie op Nota van Beantwoording - Landlustweg 10a/b (Oogstwinkel Pluk! / De Wagenloods)

Hallo ■,

Dank voor de toezending van de Nota van Beantwoording. Met verbazing en teleurstelling hebben wij kennisgenomen van de ambtelijke reactie. Hieruit begrijpen wij dat, in strijd met de eerdere beloften, onze bestaande planologische rechten uit ons onherroepelijke bestemmingsplan *niet* 1:1 of via maatwerk worden overgenomen. Hierdoor worden wij beknot in het gebruik van de Wagenloods op Landlustweg 10a/b (de oogstwinkel, keramiekstudio en logies/B&B).

Wij begrijpen dit besluit absoluut niet. Onze functies passen perfect binnen het behoud van het historische lint met haar agrarische karakter. Sterker nog: in het **Masterplan Gnephoek** wordt onze **Oogstwinkel Pluk!** (gelegen aan de Landlustweg 10b) expliciet genoemd als een van de waardevolle lokale locaties waar toekomstige bewoners terecht kunnen voor dagelijkse boodschappen en verse, seizoensgebonden streekproducten. Deze voorzieningen zijn nota bene enkele jaren geleden in nauwe samenwerking met de gemeente, de provincie en de EU (via een LEADER-subsidie) tot stand gekomen. Het kan en mag bestuurlijk niet zo zijn dat de gemeente dit initiatief enerzijds financieel steunt en als boegbeeld gebruikt, maar er anderzijds nu met een nieuwe definitie de juridische grond onder wegslaat.

Ongelijke behandeling ten opzichte van Gnephoek 44

Wat ons bovendien bevreemdt, is dat er in ditzelfde wijzigingsplan wél met twee maten gemeten lijkt te worden. Voor de voormalige Landwinkel 'Bloeiend Landlust' aan de Gnephoek 44 wordt in het nieuwe omgevingsplan namelijk wél een uitzondering gemaakt en een maatwerkbestemming voor detailhandel in streekproducten voorgesteld.

Wat er feitelijk verandert:

In ons huidige bestemmingsplan ('Landlustweg 7 en 10a') beschikken wij over veel ruimere rechten. Het nieuwe omgevingsplan hanteert echter een standaarddefinitie voor 'bedrijf aan huis' die enkel nog niet-publiekgerichte activiteiten toestaat. Als dit niet wordt gerepareerd, mogen wij onze reeds vergunde en bestaande activiteiten straks wettelijk niet meer uitoefenen:

- **Detailhandel in streekproducten:** Het verkopen van lokale producten aan klanten wordt onmogelijk omdat dit publiekgericht is. Bovendien geldt bij 'thuisverkoop' de knellende eis dat 90% van de producten op eigen land geproduceerd moet zijn, wat de in- en verkoop van bredere streekproducten nagenoeg stillegt.
- **Kantoorruimte en werkplaats / atelier:** Wij worden beperkt tot enkel een 'bureau', wat de keramiekstudio onmogelijk maakt.
- **Bed & Breakfast (B&B) / Logies:** Gasten ontvangen tegen betaling mag straks niet meer wegens het 'publiekgerichte' karakter.

Onze concrete vraag om maatwerk:

Wij vragen nadrukkelijk géén aanpassing van de algemene regels voor de hele Gnephoek-polder. Wij vragen lokaal maatwerk via een specifieke functie-aanduiding op de verbeelding (kaart) voor het perceel Landlustweg 10a/b.

Wij verzoeken u om op ons huidige bouwvlak de aanduiding '**specifieke vorm van detailhandel - streekproducten en bed & breakfast**' op te nemen, waarbij deze rechten locatiegebonden (en dus overdraagbaar bij verkoop) zijn.

Vervolgstappen:

We realiseren ons dat de stukken inmiddels klaarliggen voor de raadsvergadering van 15 oktober aanstaande. Echter, het kan niet zo zijn dat wij opnieuw vergunningtrajecten moeten doorlopen en hoge kosten voor leges etcetera moeten betalen voor rechten die we al lang bezitten.

Mocht dit niet ambtelijk of via een politiek amendement worden gecorrigeerd, dan zien wij ons helaas genoodzaakt om deze rechtsonzekerheid en schending van het vertrouwens- en gelijkheidsbeginsel voor te leggen aan de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State. Wij gaan er echter vanuit dat we dit in goed overleg alsnog via de voorgestelde maatwerkoplossing kunnen oplossen om onnodige juridische vertragingen voor het omgevingsplan te voorkomen.

Wij zien jullie reactie op dit dringende verzoek met belangstelling tegemoet.

Met vriendelijke groet,

Marieke Kraan en Jeroen Geenen



Van:

[Redacted]

Verzonden: vrijdag, september 11, 2026 2:18 PM

Aan: [marieke kraan](#)

CC:

[Redacted]

Onderwerp: beantwoording van uw zienswijze

Geachte mevrouw Kraan,

U heeft op 9 juni 2026 een zienswijze ingediend op het ontwerp omgevingsplan voor de Gnephhoek. Op 11 juni 2026 hebben wij u een ontvangstbevestiging gestuurd. Het antwoord op uw zienswijze vindt u in bijgaande concept beantwoordingsnota. Het college van B&W heeft op 8 september besloten om deze concept beantwoordingsnota en het omgevingsplan voor de Gnephhoek ter besluitvorming voor te leggen aan de gemeenteraad. De gemeenteraad behandelt deze documenten op 1 oktober 2026 in de commissievergadering. Op 15 oktober 2026 neemt de gemeenteraad een besluit over het omgevingsplan en de beantwoordingsnota.

Indien u wilt inspreken over uw zienswijze, dan kan dat tijdens de commissievergadering op 1 oktober 2026. Als u dit wilt, dan dient u zich hiervoor aan te melden via griffie@alphenaandenrijn.nl. In de concept beantwoordingsnota van de zienswijzen kunt u zien op welke wijze wij het omgevingsplan voor de Gnephhoek wijzigen t.o.v. het ontwerp omgevingsplan.

Bij de eerder verstuurde ontvangstbevestiging hebben wij aan u een zaaknummer gegeven, waarmee u de gemeentelijke reactie op uw zienswijze kunt terugvinden. Uw zaaknummer is 3907061. Uw zienswijze heeft in de beantwoordingsnota nummer 22. Als u in het document op uw zaaknummer of zienswijzenummer zoekt kunt u de beantwoording van uw zienswijze vinden.

De documenten zijn straks openbaar in het bestuurlijk informatiesysteem (BIS) op www.alphenaandenrijn.nl. Het BIS kunt u vinden onder: [bestuur en organisatie/gemeenteraad/vergadering/agenda en vergaderstukken](#) en dan klikken op de vergaderkalender. Wij publiceren de stukken bij de raadscommissie Ruimtelijk en economisch domein van donderdag 1 oktober 2026 en de gemeenteraad donderdag 15 oktober 2026.

Met vriendelijke groet,



B: Stadhuisplein 1
P: Postbus 13, 2400 AA Alphen aan den Rijn

Van: [redacted]
Verzonden: donderdag 11 juni 2026 17:23
Aan: [marieke kraan](#) [redacted]
CC: [redacted]
Onderwerp: Ontvangstbevestiging zienswijze

Geachte mevrouw Kraan,

Hierbij bevestigen we de ontvangst van uw zienswijze. De zienswijze is ingeboekt onder het volgende zaaknummer: 3907061.

Bewaar dit zaaknummer goed zodat u t.z.t. gemakkelijk onze reactie op uw zienswijze kan terugvinden. We verwachten eind september 2026 een concept beantwoordingsnota te kunnen delen.

Vaststelling van het plan door de gemeenteraad staat gepland in oktober 2026. U ontvangt t.z.t. nog informatie over de mogelijkheden om in te spreken bij de raadscommissie en/ of gemeenteraad.

Hopende voor nu voldoende te hebben geïnformeerd.

Met vriendelijke groet,

[redacted]
juridisch adviseur leefomgeving
Team Leefomgeving
Sector Gebiedsontwikkeling – Vastgoed en Grondzaken



B: Stadhuisplein 1

P: Postbus 13, 2400 AA Alphen aan den Rijn

