

Bijlage II: Nota van beantwoording zienswijzen

naar aanleiding van het ontwerp van het "TAM–Omgevingsplan Hoofdstuk 22c De Centrale" en het ontwerp van het "Beeldkwaliteitsplan De Centrale" in Alphen aan den Rijn

Gemeente Alphen aan den Rijn
Team Leefomgeving
Versie: 17 maart 2026

Djuma zaaknummer: 3723240

Behoort bij besluit van de raad der gemeente
Alphen aan den Rijn, van 25 juni 2026, nr 3723240
De griffier,



HOOFSTUK 1 INLEIDING

1.1 Inleiding

Om de ontwikkeling van 225 woningen op en bij het terrein van de voormalige asfaltcentrale mogelijk te maken is het nodig om het tijdelijke deel van het gemeentelijke omgevingsplan te wijzigen. Een kennisgeving van het voornemen tot wijziging van het omgevingsplan is gepubliceerd op 24 oktober 2024. Voor het gebied is het nodig om daarnaast een vernieuwd kader voor welstand en beeldkwaliteit vast te stellen. Daarvoor is een ontwerp TAM-omgevingsplan en een ontwerp Beeldkwaliteitsplan opgesteld met de daarbij behorende onderzoeken en documenten. Het college van burgemeester en wethouders heeft op 27 mei 2025 ingestemd met deze ontwerpen en besloten deze ter inzage te leggen.

1.2 Zienswijzen

Het ontwerp van het 'TAM-omgevingsplan Hoofdstuk 22c De Centrale' en het ontwerp van het 'Beeldkwaliteitsplan De Centrale' hebben vanaf 5 juni 2025 tot en met 16 juli 2025 ter inzage gelegen. De ontwerpen waren –met de overige relevante stukken– gedurende de periode van terinzagelegging digitaal raadpleegbaar op de website www.omgevingswet.overheid.nl/regels-op-de-kaart en www.ruimtelijkeplannen.nl en analoog in te zien op het gemeentehuis. Een ieder is daarbij in de gelegenheid gesteld om naar aanleiding van de ontwerpen – mondeling, schriftelijk of via een e-formulier – een zienswijze in te dienen. Gedurende de termijn van terinzagelegging zijn 3 zienswijzen ontvangen. De zienswijzen zijn samengevat, voor de volledige tekst wordt verwezen naar de inhoud van de ingekomen zienswijzen.

Ontvankelijkheid

De zienswijzen zijn binnen de termijn van tervisielegging ontvangen.

1.3. Algemene Verordening Persoonsgegevens

In deze Nota beantwoording zienswijzen zijn de NAW-gegevens (naam, adres, woonplaats) van indieners van de zienswijzen weggelaten. Dit weglaten, de 'anonimiseringsverplichting', vloeit voort uit de Algemene verordening persoonsgegevens (AVG). Daarin is bepaald dat NAW-gegevens van natuurlijke personen niet elektronisch beschikbaar mogen zijn. Dit geldt niet voor ondernemingen die behoren tot een

rechtspersoon (bijvoorbeeld een BV of een vof) en voor personen die beroepsmatig betrokken zijn bij de procedure. De NAW-gegevens van de indieners zijn wel bekend bij de gemeente. Wel valt uit de Nota beantwoording zienswijzen te herleiden op welke locatie de zienswijze betrekking heeft. Dit heeft er mee te maken dat de locatie benodigd is voor een goede beantwoording van de zienswijze en het daarmee samenhangende af te wegen belang.

HOOFDSTUK 2 BEANTWOORDING ZIENSWIJZEN

2.1 Zienswijzen

2.2 Beantwoording zienswijzen

In dit hoofdstuk worden de ingekomen zienswijzen puntsgewijs weergegeven en zijn deze voorzien van een reactie.

Nr.	Samenvatting zienswijzen	Reactie gemeente	Conclusie
1	IVN Alphen aan den Rijn (3654803)		
A	Op 3 mei 2022 heeft IVN een reactie gegeven op de aangevraagde vergunning voor de tijdelijke woningen aan de Zaagmolenweg en op het complete plan waaronder het gebied wat nu bekend staat als De Centrale. Door de gemeente Alphen aan den Rijn is destijds in reactie op de brief gemeld dat er nader onderzoek zou worden uitgevoerd naar de aanwezige ecologie in het gebied en specifiek naar de aanwezigheid van ransuilen.	In het kader van de voorgenomen ontwikkeling is conform de toezegging aan IVN en op basis van de wettelijke verplichting uitgebreid ecologisch onderzoek uitgevoerd, waaronder specifiek naar de ransuil. Deze onderzoeken zijn integraal opgenomen als bijlagen bij het ontwerpplan. Daarnaast heeft in 2025 nog nader aanvullend ecologisch onderzoek plaatsgevonden (zie daarvoor ook de ambtshalve wijzigingen in bijlage III).	Dit punt van de zienswijze geeft aanleiding tot aanpassing van de wijziging van het omgevingsplan, te weten het toevoegen van aanvullend ecologisch onderzoek aan de motivering.
B	IVN heeft destijds aangegeven graag op de hoogte te worden gehouden en bij de ontwikkeling te worden betrokken. Helaas is IVN sindsdien door gemeente Alphen aan den Rijn niet betrokken bij de ontwikkeling ondanks herhaaldelijke navraag door IVN naar de stand van zaken. Ook zijn de extra ecologische rapportages niet eerder met IVN	IVN is gedurende de afgelopen jaren meermaals (per mail in 2022, 2023, 2024 en begin 2025) geïnformeerd over de voortgang en stand van zaken. De ecologische rapporten zijn opgesteld door daartoe gespecialiseerde bureaus (ODMH, BK Bouw en milieuadvies, ABO Milieuconsult). Er bestaat geen noodzaak of aanleiding ecologische (of andere)	Dit punt van de zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassing van de wijziging van het omgevingsplan.

	gedeeld. Dat is jammer want IVN denkt dat afstemming de ontwikkeling ten goede zou zijn gekomen. Daarom reageert IVN nu met deze zienswijze	rapporten eerder voor te leggen voor een reactie. Publieke vrijgave van beschikbare onderzoeken en de gelegenheid om te reageren, vindt plaats bij de ter visie legging van het ontwerp.	
C.	Op de locatie is een brede groenstrook gelegen naast het 's Molenaarspad, bestaande uit gras en een lange zone met dicht struikgewas met daarachter een sloot en aan de oostzijde van de sloot ook nog struikgewas. Daarnaast zijn de bosjes een broedlocatie voor ransuilen. Dat is een soort waarvan het nest jaarrond beschermd is. In navolging op de eerder door IVN verstuurde brief d.d. 3 mei 2022 herhaalt IVN haar zorg over de invloed van de plannen op de in het gebied aanwezige groenzone en de aanwezige dieren en planten.	De betreffende strook is onderdeel van het plangebied en in de strook zijn enkele maatregelen voorzien. Er is aan de noordzijde een doorsteek voor verkeer voorzien en het bestaande 's Molenaarspad wordt iets verbreed. Tot slot wordt aan de oostzijde de sloot verbreed en verlegd. Deze elementen zijn in het voorliggende plan specifiek van functies voorzien. Voor het overige is aan de strook de functie 'Groen' toegekend. De strook was in de eerder uitgevoerde onderzoeken globaal meegenomen, maar is ook aanvullend onderzocht (zie voor een toelichting bijlage III). Uit dit nader onderzoek is niet gebleken dat in de betreffende bosschages jaarrond beschermde nesten aanwezig zijn.	Dit punt van de zienswijze geeft aanleiding tot aanpassing van de wijziging van het omgevingsplan, te weten het toevoegen van aanvullend ecologisch onderzoek aan de motivering.
D.	De bomen en kasten voor de torenvalk en vleermuizen blijven behouden. Hier is IVN blij mee. Uit de ecologische onderzoeken is gebleken dat de kast voor de torenvalk gebruikt wordt. Dit kunnen we vanuit eigen bron bevestigen: de kast is ook in 2025 weer gebruikt door de torenvalk waarbij er 3 jongen zijn grootgebracht.	Dit punt wordt voor kennisgeving aangenomen.	Dit punt van de zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassing van de wijziging van het omgevingsplan.
E.	Uit de onderzoeken blijkt de aanwezigheid van de rugstreeppad. Hiervoor dient een ontheffing te worden aangevraagd. IVN gaat ervanuit dat de procedures hiervoor correct worden gevolgd.	Zoals uit de uitgevoerde ecologische onderzoeken naar voren is gekomen is de rugstreeppad aangetroffen in het plangebied. In de motivering is vermeld dat voor deze soort in november 2024 een ontheffing	Dit punt van de zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassing van de

		aangevraagd is bij het bevoegd gezag. In februari 2026 is de vergunning flora en fauna activiteit verleend.	wijziging van het omgevingsplan.
F.	Het onderzoek naar aanwezige broedvogels in de groenstrook is onvoldoende. In de brief van IVN uit 2020 heeft IVN dat al vastgesteld en ook nu is er voor de extra uitgevoerde ecologische onderzoeken geen enkel bezoek voor broedvogels gebracht in de broedperiode, terwijl de broedperiode juist het moment is om vast te stellen welke vogels er broeden. Ten behoeve van bijlage 15 is er een bezoek gebracht op 19-8-2020, dus na de broedperiode. Voor het opstellen van bijlage 16 zijn geen bezoeken gebracht om broedvogels te inventariseren. Ook lijkt in de diverse rapporten de groenstrook niet binnen het onderzochte gebied te vallen. IVN vindt dit tekortkomingen in het onderzoek. Zoals we ook in 2020 hebben geschreven, worden in de groenstrook langs het 's Molenaarspad jaarlijks vogels gezien die voor Alphense begrippen tamelijk zeldzaam zijn, zoals spotvogel, grasmus, braamsluiper en soms nachtegaal.	In aanvullend onderzoek (zie voor een toelichting bijlage III) hebben veldbezoeken plaatsgevonden in de broedperiode, maar zijn geen bijzonderheden aangetroffen. Als algemene voorwaarde geldt, zoals is te lezen in de ecologische onderzoeken, dat werkzaamheden buiten de broedperiode moeten worden uitgevoerd. In zoverre beschermt de wetgeving op dit punt.	Dit punt van de zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassing van de wijziging van het omgevingsplan.
G.	Het nader onderzoek naar de ransuil (bijlage 16) is volgens IVN onvoldoende en bevat tal van onjuiste aannames en constatering. Het rapport leidt dan ook volgens IVN tot de onjuiste conclusie dat het plangebied geen essentieel leefgebied is voor de ransuil.	Het nader onderzoek naar de ransuil in de bosschage langs het s' Molenaarspad is op voorspraak van IVN uitgevoerd (bijlage 16 bij de motivering van het ontwerp) door deskundige ecologen en nadien beoordeeld door de Omgevingsdienst. Er bestaan geen redenen om aan te nemen dat de conclusies onjuist zijn.	Dit punt van de zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassing van de wijziging van het omgevingsplan.

		Overigens blijkt ook uit een nader ecologische (zie daarvoor bijlage III) niets van de aanwezigheid van een ransuil en/of jaarrond beschermde nesten.	
H.	Het 's Molenaarspad wordt gewijzigd in een autoweg voor ontsluiting van een deel van het plan. De ontsluiting doorsnijdt de groenstrook, wat onherroepelijk ten kostte gaat van een deel van de bosschages.	Het 's Molenaarspad is een langzaamverkeersroute die nu ook wordt gebruikt voor auto- en bestemmingsverkeer van en naar aanliggende functies (volkstuinten, woonboten, scouting) ten noorden van het plangebied van De Centrale. Met de ontwikkeling van De Centrale vinden op beperkte schaal veranderingen plaats in de bedoelde strook en bosschage (zie antwoord op 1C). In de voorgenomen situatie gaat het zuidelijke deel van het 's Molenaarspad ook dienen als auto-ontsluitingsroute voor het meest noordelijke woongebouw in het plangebied. De weg wordt daartoe iets verbreed en in het noordelijke smalle deel van de bosschage wordt een verbindingspoot aangelegd. Ter plaatse gaat dat ten koste van de nu aanwezige bosschage. Aan de oostzijde van de bosschage wordt de bestaande sloot verlegd/verbreed. Een smalle strook van de bosschage moet daarvoor wijken.	Dit punt van de zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassing van de wijziging van het omgevingsplan.
I.	In het Ontwerp Beeldkwaliteitsplan zien we de groenstrook niet duidelijk terug. Op sommige illustraties lijkt het erop dat de groenstrook grotendeels verdwijnt. Ook lezen we een suggestie dat de groenstrook het uitzicht op de polder zou belemmeren. Dit is voor IVN een vreemde suggestie waarvan IVN hoopt dat dit niet de bedoeling is.	De betreffende groenstrook komt in het Beeldkwaliteitsplan voor op de plekken waar de luchtfoto's als ondergrond is gebruikt. Het beeldkwaliteitsplan richt zich primair op het gebied ten oosten van de groenstrook waar ontwikkeling is voorzien en doet voor dat gebied uitspraken over beeldkwaliteit. Dat de groenstrook niet specifiek	Dit punt van de zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassing van het beeldkwaliteitsplan.

		voorkomt, houdt verband met het feit dat daar geen ontwikkelingen zijn voorzien. In het beeldkwaliteitsplan staat niet dat de groenstrook het zicht op de polder belemmerd. Onduidelijk blijft waar deze veronderstelling vandaan komt.	
J.	In het Ontwerp Beeldkwaliteitsplan zijn verschillende maatregelen genoemd om het plan klimaat adaptief te maken: regenwater wordt afgekoppeld, groene daken en gevelgroen dragen bij aan biodiversiteit en aangenaam leefklimaat, bomen en beplanting rondom de gebouwen en op het dek zorgen voor natuurlijke schaduw. Hier is IVN voorstander van en IVN vindt het goed dat dit is opgenomen in de plannen. Onduidelijk is echter hoeveel bomen en beplanting er daadwerkelijk zullen komen.	Het beeldkwaliteitsplan omschrijft een aantal ambities waarvan een aantal kunnen bijdragen aan een klimaat-adaptieve ontwikkeling. De feitelijke invulling daarvan heeft betrekking op de uitvoering. Er bestaat in het kader van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties op voorhand geen aanleiding om een concreet beplantingsplan met exacte aantallen, soorten en locaties aan deze gebiedsontwikkeling te koppelen. Meer algemeen geldt dat in dit geval de openbare ruimte wordt ingericht door de gemeente en op basis van eigen beleid en richtlijnen een aandeel groen zal realiseren. Daarbij wordt opgemerkt dat bomen, op korte afstand van en langs de Heimanswetering in beginsel bezwaarlijk kunnen zijn i.v.m. de provinciale richtlijnen voor de vaarveiligheid.	Dit punt van de zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassing van de wijziging van het omgevingsplan.
K.	Er staan in de ecologische rapportages vooral maatregelen waarmee het gebied minder aantrekkelijk of ongeschikt moet worden gemaakt voor dieren en waardoor die dieren uiteindelijk verdwijnen, om daarmee aan de wet te voldoen. Dit is voor IVN de omgekeerde wereld.	In de ecologische rapporten staan adviezen met het oog op het mogelijk maken van woningbouw in het plangebied. In zoverre omvatten de rapporten ook maatregelen die, binnen de kaders van de wet, zien op het ongeschikt maken van het terrein opdat woningbouw op termijn kan worden gerealiseerd. Daarnaast kan het bevoegd gezag in het besluit op de aangevraagde ontheffing voor de rugstreeppad tijdelijke en/of mitigerende maatregelen voorschrijven	Dit punt van de zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassing van de wijziging van het omgevingsplan.

		met het oog op de instandhouding. Daarmee dient in dat geval rekening te worden gehouden. Bovendien geldt de algemene zorgplicht zoals opgenomen in de Omgevingswet.	
L.	Handhaaf de mooie groenstrook met dicht struikgewas langs het 's Molenaarspad. Zo kunnen een aantal mooie vogelsoorten mogelijk behouden blijven voor Alphen aan den Rijn. De groenstrook betreft wel degelijk een broedlocatie van ransuilen. Een dergelijke broedlocatie is jaarrond beschermd en mag niet worden aangetast.	Er bestaat, behoudens de voorgenomen doorsteek voor verkeer en het verbreden van de sloot aan de oostkant van de bosschage geen voornemen tot aantasting van de bosschage. In zoverre is hieraan in voorliggend plan ook de functie 'Groen' toegekend.	Dit punt van de zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassing van de wijziging van het omgevingsplan.
M.	Laat het 's Molenaarspad een fietspad en zoek een andere route voor de ontsluiting. Als het 's Molenaarspad een autoweg wordt is het gedaan met de rust en ook met de mooie groenstrook. Overigens is dit pad ook een geliefd fiets- en wandelpad waar veel mensen van genieten. Door dit een fietspad te laten, blijft er een mooie overgang tussen de rand van de stad, de groenstrook en de naastgelegen polder.	Zie beantwoording van 1H. Aanvullend wordt opgemerkt dat de ontwikkeling van de Gnephoek is voorzien in het aansluitende poldergebied. De inrichting van het gebied zal in dat verband drastisch gaan veranderen. Dat geldt ook op termijn ook voor de verkeerstructuur en mogelijk ook voor de groenstrook als zodanig.	Dit punt van de zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassing van de wijziging van het omgevingsplan.
N.	Indien de gemeente alsnog van plan is de groenstrook aan te tasten, verzoekt IVN daarvoor te compenseren in dit plangebied, zodanig dat de locatie geschikt blijft als broedlocatie voor ransuilen en als aantrekkelijke locatie voor de andere broedvogels. Daarbij wenst IVN dan te worden betrokken. IVN wijst erop dat ook de recent vastgestelde Agenda Groene Leefomgeving dient te worden gevolgd.	Er bestaat geen wettelijke plicht tot compensatie van de groenstrook of daarop aanwezige bosschage. De aantasting is, zoals toegelicht, beperkt en een belangrijk deel van de groenstrook wordt als gevolg van het plan niet aangetast. Daarnaast komt in het plangebied nieuw groen.	Dit punt van de zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassing van de wijziging van het omgevingsplan.

O.	Neem de groenstrook duidelijk op in de plannen waaronder het Beeldkwaliteitsplan en zoek juist versterking van het groen. Bijvoorbeeld door de groenstrook uit te breiden en groen vanuit de nieuwbouw erop aan te laten sluiten. Naast natuurwaarde biedt dit ook een mooie groene omgeving voor de nieuwe bewoners.	De groenstrook heeft in het (ontwerp) van de wijziging van het omgevingsplan de functie 'groen' gekregen en is in zoverre dus opgenomen in het omgevingsplan. Woningbouw is ter plaatse niet mogelijk.	Dit punt van de zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassing van de wijziging van het omgevingsplan.
P.	Maak concreet in het Ontwerp Beeldkwaliteitsplan hoeveel ruimte er daadwerkelijk voor extra bomen en planten wordt opgenomen, zodat dit verankerd is voor de verdere uitwerking.	Het beeldkwaliteitsplan legt niet op 'stoeptegelniveau' de inrichting van het gebied vast. Het Beeldkwaliteitsplan biedt zoals ook verwoord een inspiratie- en toetsingskader voor de vergunningaanvragen en de toekomstige inrichting en sfeer van het gebied.	Dit punt van de zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassing van de wijziging van het omgevingsplan.
Q.	Zorg voor voldoende borging voor het gevel- en dakgroen bij particulier eigendom, zodat dit ook na oplevering van het project aanwezig blijft.	Zie beantwoording van 1J.	Dit punt van de zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassing van de wijziging van het omgevingsplan.
R.	Zorg ervoor dat in de ecologische adviezen maatregelen komen te staan die juist in positieve zin bijdragen aan de natuurlijke aspecten, in plaats van maatregelen te treffen als verstoren of wegmaaien zodat dieren wel moeten vertrekken.	Zie beantwoording bij 1K.	Dit punt van de zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassing van de wijziging van het omgevingsplan.
2.	Oasen N.V. (3657321)		
A.	In het plangebied Gnephhoek zijn er projecten van Oasen ten behoeve van de	Het plangebied van de Gnephhoek ligt rondom het plangebied van De Centrale en beslaat een veel groter gebied. In het kader van de (civieltechnische)	Dit punt van de zienswijze geeft geen aanleiding tot

	duurzame veiligstelling van de openbare drinkwatervoorziening ophanden.	planvoorbereiding van de Gnephoek vindt afstemming plaats met de nutsbedrijven waaronder Oasen.	aanpassing van de wijziging van het omgevingsplan.
B.	Tevens wordt in Alphen aan den Rijn door nieuwbouwplannen onze transportstructuur aangepast, met diverse mogelijkheden in dit plangebied.	In het kader van de civieltechnische planvoorbereiding voor De Centrale en uitvoering ervan vindt afstemming plaats met de nutsbedrijven, waaronder Oasen.	Dit punt van de zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassing van de wijziging van het omgevingsplan.
C.	Om drinkwaterleidingen te kunnen handhaven en onderhouden dient de bereikbaarheid van deze drinkwaterleidingen te allen tijde gegarandeerd te worden. Wij willen u dan ook verzoeken deze drinkwaterleidingen altijd in de plankaart en toelichting op te nemen.	De ligging van bestaande kabels en leidingen wordt in het kader van de voorbereiding op de civiele werkzaamheden in beeld gebracht via een 'klikmelding' en overleg met de nutsbedrijven. Datzelfde geldt voor tracés voor nieuwe kabels en leidingen. Het omgevingsplan is niet het geëigende instrument om alle bestaande en toekomstige kabels en leidingen op te nemen, dan wel te vermelden. Dit is anders voor leidingen met een planologische relevantie, zoals een hoofdwaterttransportleiding. Deze komt in het plangebied echter niet voor.	Dit punt van de zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassing van de wijziging van het omgevingsplan.
D.	Bij Oasen wordt onderscheid gemaakt tussen aansluitleidingen, hoofdleidingen en transportleidingen, in relatie tot omvang en relevantie. Graag willen wij u specifiek attenderen op de veilige strookbreedte die behoort bij deze belangrijke drinkwatertransportleiding: Doorsnede leiding: 300–500 mm, strookbreedte: 5 m (2,5 meter aan weerszijden van de leiding).	Een drinkwatertransportleiding komt in het plangebied van De Centrale niet voor. Er bestaat om die reden ook geen aanleiding hiervoor een planologische regeling op te nemen in het omgevingsplan.	Dit punt van de zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassing van de wijziging van het omgevingsplan.

	Deze strookbreedte is van groot belang en dient dan ook expliciet bestemd te worden als 'drinkwatervoorzieningen' c.q. 'bestemde leidingstrook t.b.v. drinkwater'.		
3	Indiener zienswijze 3 (3655937)		
A.	De Zaagmolenweg is verkeerskundig ongeschikt voor woningbouw. De weg is bedoeld voor vrachtverkeer van omliggende bedrijven, waaronder Schoutenolie, waar gevaarlijke stoffen worden vervoerd. Er is onvoldoende uitgewerkt hoe fietsers en voetgangers veilig kunnen bewegen zonder de bedrijfsvoering te schaden.	De Zaagmolenweg is qua capaciteit goed geschikt voor de afwikkeling van het verkeer. Dat volgt uit de Verkeersstudie (bijlage 5 van de motivering). Het uitgangspunt is dat de inrichting van de Zaagmolenweg wordt aangepast, zodat deze beter geschikt is voor het gemengde gebruik. Dit is ook vermeld in de Verkeersnotitie en hierover is eind 2022 met de aanliggende ondernemers gesproken. De aanpassing voorziet in een trottoir en fietssuggestiestroken. Gedeeltelijk worden ten behoeve van de bedrijvigheid parkeerplaatsen verlegd van langsparkeren naar haaksparkeren. Daartoe is in het voorliggende plan de verkeersbestemming van de Zaagmolenweg deels meegenomen. In het zuidelijke deel van de Zaagmolenweg is dat niet nodig en vindt de herinrichting plaats binnen de geldende verkeersbestemming. In de regels van het "TAM-Omgevingsplan hoofdstuk 22 C De Centrale" is een voorwaardelijke verplichting opgenomen voor het daadwerkelijk treffen van voorzieningen.	Dit punt van de zienswijze geeft aanleiding tot aanpassing van de wijziging van het omgevingsplan.
B.	Het Kavelpaspoort waarop de gemeenteraad in het verleden het besluit heeft gebaseerd, is op dit punt onvolledig. Inrichting en verkeersontsluiting van de Zaagmolenweg zijn slechts summier aangestipt en	Het Kavelpaspoort gaat met name in op de ruimtelijke invulling van een locatie, die richtinggevend is voor een verdere uitwerking. Zowel de inrichting van een gebied als de verkeerssituatie zijn hierin geen hoofdonderwerp.	Dit punt van de zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassing.

	de impact op bestaande infrastructuur (zoals de 's Molenaarsbrug) is onderbelicht.	Deze zijn in het kader van de wijziging van het omgevingsplan nader beschouwd en beschreven in de Verkeersstudie (bijlage 5 van de motivering).	
C.	De bestaande verkeersafwikkeling via de 's Molenaarsbrug, de Churchilllaan en de Gnephoek kent al grote knelpunten. In het verkeersrapport staat: "Voor de Gnephoek, Churchilllaan en 's Molenaarsbrug zijn de intensiteiten fors en neigen naar het maximaal wenselijke". Deze wegen zijn dus al aan hun grens. Met lopende / toekomstige ontwikkelingen zoals: – De Winston (71 appartementen), – Bedrijventerrein Staalweg (>200 units), – mogelijk Polenhotel Kalkovenweg (20 units), – en het huidige plan (225 woningen), worden grenzen structureel overschreden. Dit zal leiden tot ernstige verkeerscongestie en verhoogd ongeval risico.	In de Verkeersstudie (bijlage 5 van de motivering) is op basis van het regionale verkeersmodel gerekend naar een situatie in 2040. Daarbij is rekening gehouden met 'stedelijke referentie' als scenario. Dat houdt in dat ontwikkelingen zoals De Winston en andere zekere en onzeker plannen zijn meegenomen. Dit is toegelicht in paragraaf 4.1 van de Verkeersstudie. Daarin is ook aangegeven dat voor de locatie van De Centrale is uitgegaan van een programma voor 440 woningen, terwijl het in werkelijkheid gaat om een toevoeging van 361 woningen. De reeds bestaande 91 tijdelijke woningen en 225 woningen voor de locatie van De Centrale. In de modelberekening is dus uitgegaan van een worst case scenario inclusief het voorliggende plan. De conclusie dat daarbovenop nog het huidige plan komt is dus onjuist.	Dit punt van de zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassing van de wijziging van het omgevingsplan.
D.	Uit waarnemingen blijkt dat in dit gebied structureel te hard wordt gereden, ondanks de 30 km/h-zone. Eerdere meldingen van bewoners hierover worden door de gemeente gebagatelliseerd onder de noemer "nader onderzoek". De suggestie dat de verkeerssituatie eenvoudig kan worden aangepast is volgens bewoners niet realistisch – de ruimte ontbreekt, en alternatieven zijn niet voorgesteld.	Deze constatering, wat daar ook van gevonden wordt, staat los van de voorgenomen ontwikkeling in het voorliggende plan.	Dit punt van de zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassing van de wijziging van het omgevingsplan.

E.	In 2022 en 2023 zijn reeds enkele maatregelen genomen, maar deze hebben niets aan de verkeerssituatie veranderd.	De komst van de Maximabrug heeft ervoor gezorgd dat op de Gnephoek, 's Molenaarsbrug en Churchillaan de verkeersdrukke aanzienlijk is verminderd. Op de Churchillaan zijn in 2022 bredere fietssuggestiestroken gemaakt. De verkeerssituatie is daarmee gewijzigd en veiliger geworden.	Dit punt van de zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassing van de wijziging van het omgevingsplan.
F.	Sinds de opening van het nieuwe Ashram College is het aantal fietsers in de omgeving sterk toegenomen. Op basis van de inschrijvingen voor het nieuwe schooljaar wordt verwacht dat dit aantal nog verder zal toenemen. Deze ontwikkeling is niet meegenomen in de verkeersanalyse, terwijl dit grote gevolgen heeft voor de verkeersveiligheid van met name jongeren.	De aanwezigheid van de school is een gegeven en deze ligt op ruime afstand van het plangebied. Het aantal leerlingen dat zich per schooljaar inschrijft wisselt en vormt geen aanleiding voor jaarlijks nieuwe afwegingen of beschouwingen. De toename van verkeersdrukke als gevolg van het voorliggende plan is beperkt en zal gelet hierop op zichzelf niet leiden tot een onveilige situatie ter plaatse van de school en omgeving (o.a. de kruising Burgemeester Bruins Slotsingel / Groenord).	Dit punt van de zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassing van de wijziging van het omgevingsplan.
G.	De locatie grenst aan een weidevogelgebied, waarin ook beschermde soorten zoals de rugstreeppad voorkomen.	Het gebied ten westen van het plangebied van De Centrale is door de provincie aangewezen als weidevogelgebied. In het plangebied is, zoals blijkt uit de ecologische onderzoeken, de rugstreeppad aangetroffen. Voor het verstoren/vernietigen van het leefgebied is een ontheffing aangevraagd bij het bevoegd gezag, de Provincie Zuid-Holland.	Dit punt van de zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassing van de wijziging van het omgevingsplan.
H.	Door het versneld doorlopen van procedures worden ecologische belangen onvoldoende geborgd.	Er is geen sprake van het versneld doorlopen van procedures. De wettelijke procedures worden gevolgd.	Dit punt van de zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassing van de wijziging van het omgevingsplan.

I.	Er is geen onderbouwde natuurtoets of mitigerende strategie gepubliceerd, ondanks de ecologische waarde van het gebied.	Voor de wijziging van het omgevingsplan zijn diverse ecologische onderzoeken uitgevoerd. Deze onderzoeken zijn onderdeel van de motivering van het omgevingsplan en met de ter visie legging van het ontwerp ook openbaar toegankelijkheid en raadpleegbaar. In verband met de aanwezigheid van een rugstreeppad in het plangebied is een ontheffing aangevraagd bij het bevoegd gezag. De (mitigerende) voorwaarden die horen bij een dergelijke ontheffing worden bij het verlenen van de ontheffing bekend. In februari 2026 heeft de Omgevingsdienst Haaglanden een vergunning verleend voor de activiteit flora en fauna.	Dit punt van de zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassing van de wijziging van het omgevingsplan.
J.	Binnen dit plan is hoogbouw voorzien tot 6 à 7 verdiepingen, hetgeen ongebruikelijk en ongewenst is op deze locatie. Het omliggende gebied bestaat hoofdzakelijk uit laagbouw en bedrijven. Een dergelijke hoogte past niet in de schaal van de omgeving en staat haaks op de huidige stedenbouwkundige structuur	De locatie van De Centrale kenmerkt zich door de aanwezigheid van een oud kanaal (Heimanswetering) met een breedte van ongeveer 33 meter van oever tot oever. Aan de oostzijde van de Heijmanswetering, ligt een bedrijventerrein met wisselende bouwhoogtes tot circa 12 meter en meer zuidelijk tegenover het plangebied een compacte nieuwe woonbuurt op de plek van een voormalige steenbakkerij. Deze woonbuurt heeft een gemengd woningprogramma van drie laagse villa's tot en met gestapelde bouw in vijf verdiepingen. In het plangebied wordt nu een plan ontwikkeld voor woningbouw aan de 'overzijde' van de Heimanswetering op een locatie met een bedrijfsbestemming. Het (ontwerp) van de wijziging van het omgevingsplan staat op verschillende plekken verschillende	Dit punt van de zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassing van de wijziging van het omgevingsplan.

		bouwhoogtes toe. In het plan zitten diverse typen woningen van woonhofjes met twee lagen en een kap tot en met appartementen in zes woonlagen (maximale bouwhoogte 19,5m¹). De maximale bouwhoogtes aan de zijde van de Heimanswetering en rondom de bestaande woningen in het plangebied zijn lager. De bouwhoogtes zijn afgestemd op de omgeving en in het voortraject ook aangepast (verlaagd) naar aanleiding van de diverse participatiebijeenvakomsten. Aan de noordzijde van het plangebied is een belangrijke stedelijke oeververbinding gepland (de klein bypass). De appartementsgebouwen aan de Pegasusstraat (vijf bouwlagen) en 'The Winston' (acht bouwlagen) aan de oostkant van de Heimanswetering begeleiden reeds het toekomstige tracé van deze oeververbinding. Gezien het belang van deze toekomstige oost-west route is het stedenbouwkundig niet vreemd dat er in het plangebied rekening gehouden wordt met appartementsbebouwing van zes lagen.	
K.	Door de hoogte van de geplande bebouwing wordt het uitzicht van omwonenden ernstig aangetast, wat leidt tot waardevermindering van omliggende woningen (planschade).	Het uitzicht zal ten opzichte van de huidige situatie veranderen. Het nu braakliggende bedrijfsterrein wordt ingevuld met woningbouw. Er bestaat echter geen recht op gelijkblijvend of vrij uitzicht. Indiener woont aan de oostkant van de Heimanswetering en de kortste afstand van de achtertuin van indiener tot aan de nieuwbouw bedraagt meer dan 50 meter. In de tussenliggende gebied liggen	Dit punt van de zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassing van de wijziging van het omgevingsplan.

		van Van Oortkade, Heimanswetering en de kade in het plangebied. Daarnaast is de situering van de nieuwbouw en de toegestane bouwhoogtes in het plangebied ten opzicht van omliggende bebouwing zodanig dat dit ook anderszins (vanwege schaduwwerking of inkijk) niet leidt tot onaanvaardbare aantasting van het woon- en leefklimaat voor omwonenden. Voor zover indiener meent recht te hebben op een nadeelcompensatie (voorheen planschade) kan hij daartoe en verzoek indienen conform hetgeen daarover is bepaald in de Omgevingswet.	
L.	Er is onvoldoende gemotiveerd waarom deze hoogte noodzakelijk is, noch is er sprake van een zorgvuldige landschappelijke inpassing of visuele aansluiting op het omringende gebied.	Zie beantwoording bij punt 3J.	Dit punt van de zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassing van de wijziging van het omgevingsplan.
M.	Het plan sluit in zijn huidige vorm niet aan op de feitelijke woningbehoefte binnen de gemeente Alphen aan den Rijn. Uit diverse gemeentelijke documenten, waaronder de Woonvisie Alphen aan den Rijn 2020–2025, de Regionale woonagenda Holland Rijnland en de Woonmonitor, blijkt dat de grootste vraag ligt bij grondgebonden woningen (laagbouw) voor gezinnen en senioren. Volgens deze onderzoeken is de markt voor appartementen (vooral in het goedkope en middensegment) de laatste jaren grotendeels verzadigd, terwijl er een	In de gehele regio ligt een forse uitdaging rond de woningbouwopgave voor het realiseren van betaalbare en passende woningen. In de Woonvisie 2021–2025 is daarom opgenomen hoe de gemeente op het gebied van wonen verder wil ontwikkelen en waar de prioriteiten liggen binnen deze grote opgave. Zo beschrijft de Woonvisie onder andere dat wordt ingezet op doorstroming: door toevoeging van toegankelijke woningen voor ouderen (ook met zorgbehoeften) en woningen in het middensegment voor jonge stellen/koopstarters. Extra aandacht gaat	Dit punt van de zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassing van de wijziging van het omgevingsplan.

	fors tekort is aan levensloopbestendige woningen, starterswoningen in de vorm van rijtjeshuizen en betaalbare koopwoningen met tuin.	hierbij uit naar betaalbare, middenhuur en betaalbare koopwoningen. De woningmarktverkenning die ten grondslag ligt aan onze Woonvisie bevestigt tevens de sterke groei in de vraag naar koopappartementen. Deze vraag komt vooral vanuit doorstromers met een kwaliteitsvraag. Met de realisatie van de geplande appartementen in diverse prijsklassen, zowel huur als koop, wordt hieraan uitvoering gegeven in het plan van De Centrale. Daarnaast beschrijft de Woonvisie dat ruimte moet zijn voor toevoeging van reguliere ‘gezinswoningen’. In het plangebied van De Centrale zijn in dat kader 15 grondgebonden woningen opgenomen. Naast de visie die wij als gemeente hebben op het vervullen van de woningbouwbehoefte in onze gemeente is de wettelijke borging hiervan gelegen in de doelgroepenverordening. Bovengenoemd plan voldoet aan de afspraken die zijn vastgelegd in deze doelgroepenverordening. De Centrale vormt als zodanig in kwalitatieve en kwantitatieve zin een waardevol project binnen de woningbouwopgave waaraan de gemeente en woonregio Holland Rijnland werken. Dit woningbouwproject voldoet daarmee zowel aan de kaders van ons gemeentelijk beleid als aan de verantwoordelijkheid die wij hebben gekregen van de Provincie en het Rijk.	
N.	Het is niet alleen stedenbouwkundig onwenselijk, maar ook beleidsmatig onverstandig om juist op	Zie allereerst de beantwoording van punt 3N voor wat betreft de woningbehoefte en woningtypen.	Dit punt van de zienswijze geeft

	deze afgelegen, weinig ontsloten locatie een overmaat aan appartementen toe te voegen. De vraag is simpelweg beperkt, en de mismatch tussen aanbod en behoefte wordt hiermee verder vergroot. Het plan ontbeert daarmee aansluiting bij de feitelijke woonvraag van de eigen bevolking, wat haaks staat op de doelstelling van 'bouwen naar behoefte' uit het gemeentelijke beleid.	Van een afgelegen locatie is geen sprake. Het plangebied is onderdeel van de 's Molenaarsbuurt, die met dit plan feitelijk wordt uitgebreid. Het gebied ligt weliswaar aan de noordkant van de Oude Rijn en aan de westzijde van de Heimanswetering en daarmee relatief gezien verder van voorzieningen, maar is via de bestaande verkeersstructuren goed bereikbaar en verbonden met de stad. Ook openbaar vervoer is beschikbaar op loopafstand.	geen aanleiding tot aanpassing van de wijziging van het omgevingsplan.
O.	Het verzoek is: • De plannen (tijdelijk) aan te houden totdat er een robuuste, verkeerskundig en ecologisch houdbare onderbouwing is. • Een MER-onderzoek of vergelijkbare milieubeoordeling alsnog op te starten. • De Zaagmolenweg pas te bestemmen voor woningbouw als er sprake is van volwaardige herinrichting met veilige fiets- en voetgangersroutes én borging van bedrijfsvrijheid voor bestaande ondernemers. • Het beeldkwaliteitsplan aan te vullen met realistische referentiebeelden, materiaalgebruik en richtlijnen voor aansluiting op de omgeving. • De bouwhoogte terug te brengen naar een acceptabel niveau (maximaal 3 tot 4 bouwlagen), passend bij de omgeving, om schade en horizonvervuiling te beperken.	Ten aanzien van het verzoek wordt opgemerkt dat: • Er is sprake van een onderbouwing op het aspect verkeer en ecologie. Deze maken onderdeel uit van de motivering. Er bestaat gelet op de onderbouwing op deze punten geen aanleiding het plan niet vast te stellen. • Zoals is verantwoord en toegelicht in paragraaf 4.1 van de motivering bestaat er geen aanleiding of eis tot het uitvoering van een MER. Relevante milieuaspecten zijn voor het overige onderzocht in het kader van voorliggend plan en daarvan is in de motivering een verantwoording opgenomen. • Woningbouw heeft al plaatsgevonden in het gebied in de vorm van de tijdelijke woningen. Daaraan worden nu extra permanente woningen toegevoegd. De ontsluiting (voor autoverkeer) loopt via de Zaagmolenweg. De weg is daarvoor geschikt. Zoals aangegeven bij de beantwoording van 3A bestaat het voornemen de weg aan te passen.	Deze punten van de zienswijze geven geen aanleiding tot aanpassing van de wijziging van het omgevingsplan of het beeldkwaliteitsplan.

	• Een sociale en maatschappelijke effectanalyse te publiceren over leefbaarheid, sociale controle en voorzieningen.	• In het beeldkwaliteitsplan wordt gewerkt met referentiebeelden voor de architectuur en inrichting van het openbare en semi-openbare gebied en deze beeld vormen geen blauwdruk, maar beoordelingskader voor de uiteindelijke architectuur en het materiaalgebruik. De opgenomen referentiebeelden zijn na intensief overleg tussen de ontwikkelaar en de gemeente tot stand gekomen en zijn door de Commissie Omgevingskwaliteit (voorheen Welstandscommissie) ook positief beoordeeld. • De vastgelegde bouwhoogtes in voorgenomen constellatie zijn, zoals uiteengezet in de beantwoording van 3L, stedenbouwkundig passend en aanvaardbaar op deze locatie. • Er bestaat geen aanleiding om dergelijke analyses uit te voeren in het kader van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.	
--	---	---	--