

**Onderwerp**  
Integrale afweging Contourenplan Gnephoek

### **Nadere onderbouwing integrale afweging per thema**

#### *Toelichting*

Het Contourenplan Gnephoek van de gemeente Alphen aan den Rijn is door Gedeputeerde Staten integraal afgewogen op basis van de voorwaarden en criteria uit de brief van Gedeputeerde Staten aan Provinciale Staten inzake de locatie Gnephoek, gemeente Alphen aan den Rijn, van 19 april 2022 (PZH-2022-802767867) en de afspraken die opgenomen zijn in het Coalitieakkoord Zuid-Holland 2023 – 2027. Daarbij wordt opgemerkt dat het Coalitieakkoord Zuid-Holland 2023 – 2027 openbaar werd toen het Contourenplan al was afgerond en dus geen input is geweest voor het Contourenplan.

Hieronder is per thema de (ambtelijke) beoordeling weergegeven ten opzichte van de voorwaarden en criteria uit de brief van Gedeputeerde Staten van 19 april 2022 (PZH-2022-802767867) en de afspraken die opgenomen zijn in het Coalitieakkoord 2023 – 2027. Er zijn ook nog onderwerpen die van belang zijn in het kader van het provinciale Omgevingsbeleid maar die nog niet aan de orde zijn gekomen in het Contourenplan. Voorbeelden hiervan zijn de voorzieningen in het woningbouwgebied, zoals detailhandel, en de recreatieve voorzieningen. Het is van belang dat deze zullen aan de orde komen in de uitwerking van het Contourenplan naar een Masterplan en daarna een gemeentelijk Omgevingsplan.

#### *Omvang ontwikkeling i.r.t. afspraken Coalitieakkoord Zuid-Holland 2023 – 2027*

In het Coalitieakkoord staat dat de locatie Gnephoek maximaal 125 ha voor woningbouw mag bevatten. De rest van de polder blijft open gebied waarvan minimaal 50 ha voor natuur, groen en recreatie.

In het Contourenplan Gnephoek wordt 60 ha natuur ontwikkeld in de Gnephoekpolder buiten het woningbouwgebied waarmee aan de voorwaarde van minimaal 50 ha voor natuur wordt voldaan.

Het woningbouwgebied bedraagt 140 ha. Voor een groene, klimaatadaptieve woonwijk is ook ruimte nodig. Van die 140 ha bestaat daarom 30 ha uit groen en water in en aan de rand van de woonwijk.

In het Contourenplan wordt dus netto 110 ha benut voor de woningbouw. Daarmee vinden wij het passend binnen de bepalingen uit het Coalitieakkoord.

#### *Bodem, water en klimaatadaptatie*

De Klimaatonderlegger die de provincie Zuid-Holland i.s.m. de Zuid-Hollandse waterschappen heeft ontwikkeld laat dit o.a. zien in de kaartbeelden over bodemdaling en waterveiligheid. De klimaatonderlegger verstedelijking geeft het volgende aan voor

de locatie van de Gnephoek: *“Water, bodem of klimaatverandering vraagt om een substantiële inspanning waarbij meerdere partijen zich inzetten om tot een klimaat adaptieve ontwikkeling te komen (Ja, mits...)”*.

Het ja, mits heeft betrekking op de doelen en eisen die in het Convenant Klimaatadaptief Bouwen worden genoemd en opgesomd en nu onderdeel zijn van de coalitie Toekomstbestendig bouwen. Dit convenant is mede ondertekend door de gemeente Alphen aan de Rijn en het Hoogheemraadschap van Rijnland. De doelen en eisen staan op de website [www.bouwadaptief.nl](http://www.bouwadaptief.nl). Daarmee is vanuit water en bodem gezien, de locatie Gnephoek niet vanzelfsprekend geschikt voor woningbouw. Hieronder gaan wij er nader op in hoe met deze randvoorwaarden is omgegaan in het Contourenplan.

De bodemgesteldheid en het watersysteem zijn belangrijke uitgangspunten voor het Contourenplan. De indeling van woningen is gebaseerd op optimaal gebruik van de minst zettingsgevoelige gronden en het watersysteem is zodanig ontworpen dat het piekbuien tot 120 millimeter in één dag binnen de Gnephoekpolder kan opvangen<sup>1</sup>. De provincie onderstreept het belang van de ambitieuze eis voor het voorkomen van wateroverlast in het licht van de nieuwe klimaatscenario's van het KNMI van oktober 2023.

Het Hoogheemraadschap van Rijnland geeft in haar advies aan dat water en bodem leidende uitgangspunten zijn voor zowel de ruimtelijke situering van de stedenbouwkundige onderdelen in het plan als voor het ontwerp voor het watersysteem. De aspecten bodemdaling en waterveiligheid en het watersysteem zijn richtinggevend.

Door te kiezen voor het bouwen langs de randen van polder Gnephoek, wordt gekozen om op de hogere en meer draagkrachtige delen te bouwen. En op deze wijze de gevolgen van mogelijke overstromingen te beperken.

Momenteel is ter hoogte van Polder Gnephoek de norm (omgevingswaarde) van de regionale waterkeringen langs de Oude Rijn en de Heimanswetering ingedeeld in IPO klasse 3. Volgens het advies van het Hoogheemraadschap van Rijnland zal, na het uitvoeren van het Contourenplan, de Gnephoek door de toegenomen economische waarde achter de keringen waarschijnlijk worden ingedeeld in IPO klasse 4. In dat geval zal voor deze waterkeringen de omgevingswaarde bij een herziening van de provinciale Omgevingsverordening moeten worden aangepast. Overigens is in het Contourenplan aangegeven dat ook in de autonome ontwikkeling onderhoud en versterking van de dijken op termijn nodig zal zijn.

Gezien de nieuwe uitgangspunten van Water en Bodem Sturend is het van belang de meerkosten voor toekomstbestendige maatregelen niet af te wentelen van privaat naar publiek, naar andere gebieden of toekomstige generaties. Het gaat hier primair om de kosten voor het versterken en verbreden van waterkeringen (als gevolg van de verandering van inschaling in IPO klasse van 3 naar 4). In dit opzicht is het wenselijk dat

---

<sup>1</sup> De klimaatregels van het Hoogheemraadschap van Rijnland stellen 90 mm/dag als eis om wateroverlast te voorkomen.

de extra kosten voor waterveiligheid (mede) gedragen worden door de projectontwikkelaar.

Vanuit water en bodem worden de volgende aandachtspunten meegeven voor het vervolgproces (o.a. de milieueffectrapportage en de bestuurlijke overeenkomst):

- Er is voor het gehele plangebied historisch onderzoek nodig naar eventuele bodemverontreiniging;
- Er is aanvullend onderzoek nodig naar verschillende methoden van bouwrijp maken en welke methode op welke plek het meest effectief en duurzaam is. Hierbij is het van belang om gebruik te maken van de meest recente kennis zoals wordt samengebracht door het Kenniscentrum Bodemdaling & Funderingen;
- Er is aanvullend onderzoek nodig naar het benodigde grondverzet en de groundbalans (effectiviteit en bestemming binnen gebied);
- In de bestuurlijke overeenkomst zal duidelijkheid gegeven moeten worden over wie welke kosten op zich neemt voor de benodigde dijkversterkingen als gevolg van de woningbouw in de Gnephoek;
- De provincie zet er op in om onderhoudskosten van de openbare ruimte niet af te wentelen op toekomstige generaties en gaat daarom, op basis van het Convenant Klimaatadaptief Bouwen, mede in het licht van bodemdaling/zettingsgevoeligheid, uit van een restzetting van maximaal 10 cm in 60 jaar.

#### *Mobiliteit*

In het Contourenplan is ingegaan op alle onderdelen die gevraagd zijn in de brief van Gedeputeerde Staten van 19 april 2022. Uiteraard valt onder mobiliteit ook het gebruik en de veiligheid van de provinciale vaarwegen. Met het mobiliteitsonderzoek zijn de contouren voor het Masterplan neergezet. Bij het uitwerken van het Contourenplan naar een Masterplan zullen de mobiliteitseffecten en welke mobiliteitsmaatregelen het meest effectief zijn, nader onderzocht worden. Het ligt voor de hand om dat te koppelen aan de milieueffectrapportage die opgesteld zal worden voor herziening van het provinciale Omgevingsbeleid voor de Gnephoek, maar het kan hier ook los van staan. De uitwerking van het Contourenplan biedt nu nog ruimte om rekening te houden met de gevolgen voor de te maken keuzes. Daarom is het wenselijk dat de gemeente Alphen aan den Rijn (trekker) dit in samenwerking met de provincie Zuid-Holland doet en dat hierover afspraken worden gemaakt in een bestuurlijke overeenkomst.

Op basis van de voorliggende informatie wordt geconstateerd dat het Contourenplan m.b.t. mobiliteit niet op voorhand onuitvoerbaar is. Aan alle relevante onderwerpen is in het Contourenplan aandacht besteed, deze zullen uitgewerkt moeten worden richting een Masterplan. Om vanuit mobiliteit tot een positieve integrale afweging te komen, moet worden voldaan aan de volgende voorwaarden:

- Afspraken maken over voldoende budget voor de realisatie van alle benodigde infrastructurele maatregelen.  
Zoals hieronder aangegeven bij de financiële uitvoerbaarheid van het Contourenplan, is dat nu nog niet het geval. Daar moet eerst zekerheid over komen voordat er gestart kan worden met de procedure voor herziening van het

provinciale Omgevingsbeleid.

De provincie stelt voor deze mobiliteitsmaatregelen geen middelen beschikbaar.

- Voor zover het aanpassingen aan provinciale weg- of vaarweginfrastructuur betreft, moet naast budget voor realisatie ook budget voor beheer en onderhoud beschikbaar worden gesteld. De provincie stelt ook hier geen middelen voor beschikbaar.
  - o Aanpassen van bestaande, dan wel aanleggen van nieuwe oeververbindingen mag niet nadelig zijn voor het functioneren van de vaarwegen. Dit geldt ook voor zijwatergangen.
    - Bij de keuze voor een beweegbare brug is uitgangspunt dat bediening en onderhoud door de provincie worden uitgevoerd. Eigenaarschap ligt bij gemeente.
    - Aandachtspunt vanuit vaarveiligheidsbeleid is of behoud van de 's-Molenaarsbrug samen kan gaan met de realisatie van een nieuwe fietsbrug over de Oude Rijn (aansluiting Rijnhaven) en zo ja, op welke wijze.
    - De uitwerking van het voorkeursscenario zal moeten voldoen aan het provinciale vaarveiligheidsbeleid.
- Bij de nadere uitwerking van het mobiliteitsonderzoek in het kader van het Masterplan moeten tenminste de volgende elementen zijn opgenomen:
  - o De korte, middellange en lange termijn effecten op Rijks- en provinciale wegen, zowel in de directe omgeving als verder weg;
  - o Onderbouwing dat geschikte maatregelen bij potentiële knelpunten inpasbaar zijn;
  - o Verschillende varianten op de effecten voor doorstroming en benuttingspotentieel van omliggend fiets-, OV en wegennet, multimodale bereikbaarheid van voorzieningen, verkeersveiligheid, leefkwaliteit en uitstoot;
  - o Invulling aan het uitgangspunt "eerst bewegen dan bouwen" en wat dat betekent voor de fasering van de werkzaamheden.
  - o Onderbouwing in welke fase van de woningbouw (bij hoeveel gerealiseerde woningen) er alleen doorgebouwd kan worden als de Verlengde Bentwoudlaan (N207 Zuid) is gerealiseerd.
- In een bestuurlijke overeenkomst (of een uitwerking daarvan) tussen (in elk geval) de gemeente Alphen aan den Rijn en de provincie worden afspraken gemaakt over welke infrastructurele maatregelen nodig zijn, hoe dat georganiseerd wordt, wanneer deze gerealiseerd zijn, dat de gemeente daarvoor financieel verantwoordelijk is en op welke wijze concretisering van afspraken in de toekomst plaatsvindt aangezien uitwerking van alle maatregelen naar verwachting nog vele jaren zal duren en in de toekomst mogelijk aangepast worden op basis van nieuwe inzichten.
- In het Contourenplan wordt uitgegaan van het "STOMP-principe" (volgorde van Stappen, Trappen, Openbaar vervoer, Mobility as a service, Privéauto). Het is van belang dat in de uitwerking van het Contourenplan duidelijk wordt hoe het "STOMP-principe" concreet wordt toegepast (bijvoorbeeld m.b.t. parkeernormen).

## Natuur

### Weidevogels

Voor wat betreft weidevogels is realisatie van het Contourenplan in principe een ongewenste ontwikkeling. Het hele gebied is in de provinciale Omgevingsverordening aangeduid als belangrijk weidevogelgebied.

Met uitvoering van het Contourenplan wordt 140 ha omgezet naar woningbouw inclusief 30 ha groen en water in het stedelijk gebied voor de ecologische dooradering. Deze 140 ha zal na transformatie geen waarde hebben voor weidevogels.

60 ha wordt omgezet naar (natte) natuur. Op dit moment is er nog zekerheid of de waarde voor weidevogels van dit gebied afneemt, gelijk blijft of groter wordt omdat nog niet bekend is hoe dit nieuwe natuurgebied precies wordt ingericht. In het Contourenplan is wel de ambitie opgenomen om de waarde voor weidevogels in deze 60 ha te verhogen. Daarbij speelt wel dat aan de randen van dit gebied meer verstoring zal zijn omdat dit natuurgebied gaat grenzen aan de woningbouw.

Het Contourenplan geeft aan dat het gehele gebied (200 ha) op dit moment een lage tot matige waarde heeft voor weidevogels hetgeen vooral wordt gebaseerd op een recent veldonderzoek (hetgeen een momentopname is).

Het gebied heeft potentie voor een hogere waarde voor weidevogels, maar dan zouden er aanpassingen in inrichting en beheer moeten plaatsvinden (o.a. geen mais meer en aanpassing waterpeilen). Het is echter de vraag hoe realistisch dat is gezien het huidige gebruik en grondeigendom.

Bij een positieve integrale afweging op het Contourenplan moet er, vanuit het provinciale belang voor het verbeteren van de populatie weidevogels in Zuid-Holland, aan de volgende randvoorwaarden worden voldaan:

- Bij herziening van de provinciale Omgevingsverordening wordt de locatie Gnephoek wel op de 3 ha kaart en bijbehorende lijst gezet, maar wordt de begrenzing van het belangrijk weidevogelgebied niet aangepast. Daardoor zal de gemeente Alphen aan den Rijn in het kader van de procedure voor aanpassing van het Omgevingsplan, conform de provinciale Omgevingsverordening, het verlies aan waardevol weidevogelgebied moeten compenseren;
- In een bestuurlijke overeenkomst tussen (in ieder geval) de gemeente Alphen aan den Rijn en de provincie afspraken maken over hoe, wanneer en op welke wijze de "weidevogelcompensatie" door de gemeente gaat plaatsvinden. Tevens zullen in de bestuurlijke overeenkomst afspraken opgenomen worden over de inrichting, beheer en onderhoud van de 60 ha nieuwe natuur en welke bijdrage deze levert aan het leef- en broedgebied van de weidevogelpopulatie.

In het Contourenplan is overigens door de gemeente Alphen aan den Rijn al inhoudelijk en financieel rekening gehouden met "weidevogelcompensatie". Het is op dit moment niet te beoordelen of dat gereserveerde budget voldoende zal zijn aangezien de benodigde "weidevogelcompensatie" nog verder moet worden uitgewerkt.

### Overige natuur

Er is 60 ha nieuwe, natte (moeras)natuur opgenomen in het Contourenplan. Deze nieuwe natuur is geen onderdeel van het NatuurNetwerk Nederland (NNN). De provincie hoeft hier geen subsidies voor beschikbaar te stellen en de gemeente Alphen aan den Rijn zal de inrichting en het beheer van dit natuurgebied organiseren. In het Contourenplan is hier budget voor gereserveerd. Deze 60 ha nieuwe natuur kan dus een extra impuls geven aan het verbeteren en versterken van de biodiversiteit in Zuid-Holland.

De gemeente Alphen aan den Rijn zal, conform de Natuurbeschermingswet, eventuele verloren gegane bestaande natuurwaarden compenseren. Deze waarden zullen in het vervolgproces ook in beeld gebracht worden door de gemeente, o.a. in het kader van de milieueffectrapportage. Dan kan ook bepaald worden of deze natuurwaarden gecompenseerd kunnen worden in de 60 ha nieuwe natuur.

### Stikstof

In het Contourenplan wordt onderbouwd dat het mogelijk is om intern te salderen en dat het zeer aannemelijk is dat daarmee aan het nu geldende beleid m.b.t. stikstof voldaan kan worden. In de milieueffectrapportage en het gemeentelijke Omgevingsplan zal dit nader uitgewerkt en onderbouwd worden.

Op basis van de huidige informatie wordt in het Contourenplan geconstateerd dat het (zeer) aannemelijk is dat de uitstoot van stikstof geen belemmering zal vormen bij de realisatie van het Contourenplan en die conclusie delen wij.

### Woningbouw

Er worden ca. 5.500 woningen gebouwd op 110 ha (140 ha indien groen en water in het stedelijk gebied meegeteld worden).

60% van de woningen bevindt zich in het betaalbare segment.

Het Regionaal Woningbouwprogramma wordt beoordeeld conform het provinciaal Omgevingsbeleid. Kwantitatief moet het programma passen binnen de maximale programmering van 130%.

In de lopende Herziening (module Wonen, Werken, Werelderfgoed) van het provinciale Omgevingsbeleid, waar u naar verwachting in januari 2024 over zal besluiten, is het volgende opgenomen over woningbouw:

*“Het regionaal woningbouwprogramma (nieuwbouw) omvat minimaal twee derde betaalbare woningbouw (huur en koop) waarvan minimaal de helft (een derde van het totaal) in portefeuille van woningcorporaties in de periode 2025 tot en met 2032. Daarbij wordt gestreefd naar minimaal 30% sociale huur in de totale woningvoorraad per gemeente.”*

Voornemen is om het regionaal woningbouwprogramma 2023 voor de regio Holland Rijnland op basis van drie hierboven staande criteria te beoordelen, zoals deze zijn opgenomen in de, nog door Provinciale Staten vast te stellen, module Wonen, Werken, Werelderfgoed van het provinciaal Omgevingsbeleid. De eerste twee criteria zijn op schaal van de regio, namelijk of het nieuwbouwprogramma twee derde betaalbaar omvat, waarvan minimaal de helft (een derde van het totaal) in bezit van de

woningcorporaties. Het derde criterium is het streven naar 30% sociale huur in de voorraad. Dit criterium geldt per gemeente.

De regio voldoet momenteel niet aan de eerste twee criteria. De gemeente Alphen aan den Rijn heeft nog geen 30% sociale huur in haar huidige woningbezit. Hierbij is het goed te weten dat bij een aanzienlijk deel van de toekomstige plannen nog niet bekend is wie het aandeel sociale huur gaat leveren.

In het Coalitieakkoord '2023-2027 Krachtig Zuid-Holland' staat dat 40% van de nieuwbouwwoningen sociaal moet zijn, met name in de gemeenten die achterlopen bij de opgave om toe te groeien naar 30% sociale woningbouw in de bestaande voorraad. Wij zijn voornemens dit mee te nemen in een volgende procedure voor herziening van het provinciale Omgevingsbeleid.

Om het plan Gnephoek aan te passen van 60% naar 2/3 betaalbare woningen is € 15 – 20 miljoen extra nodig.

Vanuit wonen zijn de volgende voorwaarden van toepassing:

- Het plan moet zijn opgenomen in een geactualiseerd woningbouwprogramma voor de regio Holland Rijnland voor de komende 10 jaar, dat door Gedeputeerde Staten is vastgesteld. Hiermee worden ook de eventuele gevolgen op overige woningbouwplannen in de regio Holland Rijnland duidelijk.
- Het regionaal woningbouwprogramma (nieuwbouw) moet minimaal twee derde betaalbare woningbouw (huur en koop) waarvan minimaal de helft (een derde van het totaal) in portefeuille van woningcorporaties in de periode 2025 tot en met 2032. Daarbij wordt gestreefd naar minimaal 30% sociale huur in de totale woningvoorraad per gemeente.

In het vervolgtraject is het van belang dat de volgende zaken in elk geval nog uitgewerkt worden m.b.t. woningbouw:

- De doorvertaling naar (de groeiende) doelgroepen, zoals ouderen. Hiervoor dient de regionale WoonZorgvisie als leidraad te worden genomen (conform provinciaal Omgevingsbeleid).
- Het Contourenplan bevat een mooie visie en ambitie m.b.t. de buurtschappen. Op dit moment ontbreekt nog een aanpak hoe de gemeente dat wil bereiken, bijvoorbeeld gezien de invulling t.a.v. commercieel en maatschappelijk vastgoed.
- In een bestuurlijke overeenkomst tussen (in elk geval) de gemeente Alphen aan den Rijn en de provincie worden harde afspraken gemaakt over het percentage betaalbare woningen en sociale huurwoningen bij corporaties, welke maatregelen hiervoor nodig zijn, hoe dat georganiseerd wordt, wanneer deze gerealiseerd zijn, en op welke wijze concretisering van afspraken in de toekomst plaatsvindt. Uitwerking van de percentages betaalbaar en sociale huur zal naar verwachting namelijk nog jaren zal duren en in de toekomst mogelijk aangepast worden op basis van nieuwe inzichten.

#### *(Financiële) uitvoerbaarheid*

In het algemeen wordt geconstateerd dat de bedragen en planning van de uitvoeringsmaatregelen realistisch zijn. Bij een looptijd van 18 jaar en een verwachte kostenstijging die 0,5 % hoger is dan de verwachte opbrengstenstijging en een rente van 4%, is een nadelig resultaat te verwachten.

In het Contourenplan is sprake van een tekort van ca. € 67,3 miljoen. Aangegeven is dat de gemeente Alphen aan den Rijn hiervan € 4.4 miljoen voor haar rekening zal nemen en de marktpartijen ook € 4.4 miljoen. Tevens wordt in het Contourenplan uitgegaan van een Rijksbijdrage van ca. € 50 miljoen (circa € 9.000 per woning). Deze bijdragen zijn juridisch nog zacht. Tevens blijft er sowieso nog een tekort over van € 8.5 miljoen.

In het Contourenplan wordt aangegeven dat de gemeente Alphen aan den Rijn en de marktpartijen voldoende mogelijkheden zien om bij de uitwerking van het Contourenplan naar een Masterplan het tekort van € 8.5 miljoen op te lossen.

Geconstateerd wordt dus dat er op dit moment nog geen sprake is van een financieel uitvoerbaar plan. Daarvoor moet er in elk geval zekerheid zijn over de financiële bijdragen vanuit Rijk (€ 50 miljoen), gemeente (€ 4.4 miljoen), marktpartijen (€ 4.4 miljoen) en moet dekking voor het nu resterend tekort van € 8.5 mln. gevonden worden. Voor de provincie is het van belang dat in de nog af te sluiten bestuurlijke overeenkomst ook wordt vastgelegd dat de kwalitatieve ambities van het Contourenplan gewaarborgd blijven (ook wanneer de financiële omstandigheden tegen zitten) en dat de gemeente Alphen aan den Rijn garant staat voor eventuele financiële tekorten bij de uitvoering van het Contourenplan.

#### *Realistische planning*

Er ligt een uitgewerkte planning van de te doorlopen procedures die van een aantal aannames uit gaat, zoals een gezamenlijk milieueffectrapport (MER) van de gemeente Alphen aan den Rijn en de provincie. Het is van belang dat hier in de bestuurlijke overeenkomst afspraken over worden gemaakt. Gedeputeerde Staten hebben op dit moment bijvoorbeeld nog geen standpunt ingenomen of zij een voorkeur hebben voor een gezamenlijk MER of twee aparte MERren.

Conform deze planning is de start van de bouw van woningen door de gemeente Alphen aan den Rijn voorzien in 2028.

#### *Energie*

Het is van belang dat alle woningen bij oplevering op de energienetwerken aangesloten kunnen worden. In onze brief van 19 april 2022 hebben wij dit punt niet genoemd. Gezien de huidige capaciteitsproblemen op het elektriciteitsnetwerk rond Alphen aan den Rijn, is dit een onderwerp dat zeker in het vervolgtraject aan de orde zal komen, zoals in de nog uit te voeren milieueffectrapportage en in de nog op te stellen bestuurlijke overeenkomst tussen (in ieder geval) de gemeente Alphen aan den Rijn en de provincie.

#### *Provinciaal Omgevingsbeleid m.b.t. Contourenplan Gnephoek*

In aanvulling op bovenstaande onderwerpen is hieronder aangegeven hoe het Contourenplan zich verhoudt tot relevante onderdelen van het vigerende provinciale



Omgevingsbeleid. Daarbij wordt opgemerkt dat de definitieve beoordeling over hoe deze ontwikkeling zich verhoudt tot het provinciaal Omgevingsbeleid pas plaatsvindt tijdens de procedure van het gemeentelijke Omgevingsplan. Er is dus ook nog veel tijd en gelegenheid voor de gemeente om ervoor te zorgen dat de ontwikkeling op onderstaande onderdelen passend wordt binnen het provinciale Omgevingsbeleid. Tevens is alleen gekeken naar de onderdelen van het provinciale Omgevingsbeleid waar al een uitspraak over gedaan wordt in het Contourenplan. Voor andere onderdelen, zoals detailhandel, zal in een latere fase, wanneer de ontwikkeling meer is uitgewerkt, bekeken worden hoe de ontwikkeling zich verhoudt tot het provinciaal Omgevingsbeleid.

#### Stiltegebied

Het noordwestelijke deel van de Gnephoek heeft de aanduiding stiltegebied. Woningbouw in een stiltegebied is strijdig met het provinciaal Omgevingsbeleid. In het Contourenplan is de woningbouw buiten het stiltegebied gepositioneerd (precies aan de randen). De woningbouw is dus niet strijdig met onze regels t.a.v. stiltegebieden. Mogelijk wordt een deel van de natuurontwikkeling wel gerealiseerd in het stiltegebied. Als dat zo is, is een ontheffing noodzakelijk voor de daartoe benodigde graaf- en andere werkzaamheden. Na de inrichting zal dit natuurgebied onderdeel van het stiltegebied blijven.

#### Molenbiotoop

De uitgangspunten t.a.v. de molenbiotoop van de Vrouwgeestmolen zijn juist en helder opgenomen in het Contourenplan. Er wordt niet binnen de molenbiotoop van de Vrouwgeestmolen gebouwd. Er zal wel nieuwe natuur ontwikkeld worden binnen de molenbiotoop van de Vrouwgeestmolen. Er moeten in de toekomst afspraken worden vastgelegd over het beheer van het natuurgebied om te voorkomen dat opgaande begroeiing negatieve effecten kan hebben op de windvang van de Vrouwgeestmolen.

#### Archeologie

In de provinciale Omgevingsverordening is opgenomen dat het zuidelijkste deel van de Gnephoek (langs de Oude Rijn) behoort tot het Limesgebied. Hier is onderzoek naar aanwezigheid van Romeinse resten verplicht (voor een ontwikkeling van minimaal 100 m<sup>2</sup> waarbij minstens 30 cm diep gegraven wordt. Verder gelden de gemeentelijke regels aangaande het archeologisch bodemarchief).

Het archeologische vooronderzoek dat onderdeel is van (de bijlagen bij) het Contourenplan is een gedegen vooronderzoek, dat een goede basis vormt voor de verdere archeologische monumentenzorg.

#### Compensatie hogere milieucategorie (HMC) bedrijventerrein

Er dient in ieder geval 1,2 ha HMC bedrijventerrein gecompenseerd te worden voor een nog aanwezige oliehandel.

Mogelijk moet er ook nog 3,3 ha HMC bedrijventerrein gecompenseerd worden van HMC bedrijven die nog wel bestemd zijn, maar niet meer aanwezig zijn. Of deze 3,3 ha gecompenseerd moet worden, is afhankelijk van de regionale bedrijventerreinenstrategie die momenteel door de regio en de gemeenten wordt

opgesteld. Als vraag en aanbod (van HMC bedrijventerreinen) in balans zijn hoeft er namelijk niet planologisch gecompenseerd te worden, maar alleen de feitelijke situatie. Dat zou betekenen dat er 1,2 ha HMC bedrijventerrein gecompenseerd moet worden en geen 4,5 ha. Op dit moment is er echter nog geen regionale bedrijventerreinenstrategie voor de regio Holland Rijnland die door Gedeputeerde Staten is aanvaard. In het vervolgtraject zal duidelijk worden of er 1,2 ha of 4,5 ha HMC bedrijventerrein gecompenseerd moet worden door de gemeente Alphen aan den Rijn en op welke wijze de gemeente invulling gaat geven aan deze compensatieopgave. Het ligt voor de hand om hier afspraken over te maken in de, nog op te stellen, bestuurlijk overeenkomst tussen (in ieder geval) de gemeente Alphen aan den Rijn en de provincie.

#### Ruimtelijke kwaliteit

In de provinciale Omgevingsverordening zijn ook de voorwaarden opgenomen waaraan nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen moeten voldoen m.b.t. ruimtelijke kwaliteit. Een volledige beoordeling daarvan kan pas plaatsvinden bij de beoordeling van het gemeentelijke Omgevingsplan.

Op basis van het Contourenplan kan wel al een eerste analyse gemaakt worden van hoe deze zich verhoudt tot het provinciale ruimtelijke kwaliteitsbeleid. Het beleid voor ruimtelijke kwaliteit kent drie beschermingscategorieën. Het Contourenplan valt in een gebied waar categorie 3 en (gedeeltelijk) categorie 2 van toepassing zijn. Alleen in categorie 3 is transformatie mogelijk. Voor het realiseren van het Contourenplan betekent dit dat het gedeelte in categorie 2 (weidevogelgebied) in strijd is met het beleid tenzij de locatie Gnephoek opgenomen wordt in de provinciale Omgevingsverordening als woningbouwlocatie groter dan 3 ha en gelegen buiten bestaand stads- en dorpsgebied. Om te kunnen voldoen aan het provinciale Omgevingsbeleid zal de locatie Gnephoek dus opgenomen moeten in de provinciale Omgevingsverordening.

Voor de ontwikkeling zijn een aantal richtpunten van belang. Op hoofdlijnen gaat het om een goede inpassing in het landschap en meer in het bijzonder een goede aansluiting op de belangrijkste landschappelijke elementen. Voor de Gnephoek zijn dat de aansluitingen op de historische vaarwegen (Oude Rijn, Heimanswetering), de aansluitingen op het open polderlandschap, behoud van de kwaliteiten van cultuurhistorisch waardevolle bebouwingslinten (Lagewaard/Landlustweg) en het bijdragen aan het behoud en de herkenbaarheid van de Limes en de elementen die daar deel van uitmaken.

In het Contourenplan is er vooral aandacht voor de aansluiting op het polderlandschap en minder voor de aansluiting op de waterwegen. In het Contourenplan is het bebouwingslint Lagewaard/Landlustweg benoemd als 'cultuurhistorisch waardevolle lintbebouwing' in tekst en op kaart.

Voor de Oude Rijn zijn de richtpunten voor de historische vaarweg, water als structuurdrager en rivierdijken vertaald in concrete ambities in het gebiedsprofiel van het Hollands plassengebied. Ook voor bebouwingslinten zijn de richtpunten vertaald in concrete ambities in dit gebiedsprofiel.

Deze ambities zijn geen onderdeel van het provinciale Omgevingsbeleid en hier wordt dus niet op getoetst door de provincie. Deze ambities kunnen echter wel helpen bij de invulling van deze richtpunten uit het provinciale Omgevingsbeleid.

Om in het gemeentelijke Omgevingsplan te kunnen voldoen aan het provinciale Omgevingsbeleid, is het van belang dat er meer invulling gegeven wordt aan het richtpunten m.b.t. de aansluiting op de historische vaarwegen (Oude Rijn en Heimanswetering), het bebouwingslint en het behoud en de herkenbaarheid van de Limes, in de uitwerking van het Contourenplan naar een Masterplan en het Omgevingsplan.