

# GnephhoekBeraad

overlegorgaan allerlei inwonersorganisaties en inwoners betrokken bij de ontwikkelingen Gnephhoek

Alphen aan den Rijn, 24 oktober 2023

Mevrouw drs.ir. A.L. Koning

Postbus 90602

2509 LP Den Haag

In afschrift aan: leden Gedeputeerde Staten van Zuid-Holland

leden Provinciale Staten van Zuid-Holland

In c.c. aan: College van B. en W. en gemeenteraad gemeente Alphen aan den Rijn

Onderwerp: Contourenplan Gnephhoek gemeente Alphen aan den Rijn

Geachte mevrouw Koning,

Geachte leden van Gedeputeerde Staten van Zuid-Holland,

Geachte leden van Provinciale Staten van Zuid-Holland,

Hierbij vragen wij uw speciale aandacht voor het Contourenplan Gnephhoek, zoals dat op 12 oktober jl. is goedgekeurd door de gemeenteraad van Alphen aan den Rijn. Als GnephhoekBeraad, overlegorgaan van allerlei inwonersorganisaties en inwoners in de omgeving van de Gnephhoek, betrokken bij de ontwikkelingen van de Gnephhoek, zijn wij bijzonder verontrust over het genoemde plan dat onomkeerbare gevolgen kan hebben voor de Gnephhoek en de directe en indirecte omgeving. Onze ernstige zorgen hierover treft u hieronder aan.

## **Financiële risico's**

De plannen voor de Gnephhoek, zoals neergelegd in het Contourenplan dat de basis moet gaan vormen voor het z.g. Masterplan Gnephhoek, zijn dermate ambitieus en soms onbewust vergaand dat het niet anders kan dan dat er enorme financiële risico's mee gemoeid zijn. Het genoemde tekort van 50 miljoen euro (in andere bronnen wordt gesproken over 67 miljoen euro) staat in geen verhouding tot de daadwerkelijke kosten van de plannen, omdat nauwelijks rekening is gehouden met de noodzakelijke aanpassingen van de woningen, de infrastructuur, het openbaar vervoer, de vereiste zorgvoorzieningen in het gebied en de benodigde investeringen in de natuur. Zelfs een bijdrage uit de Rijksmiddelen voor de woningbouw zal door de vereiste cofinanciering geen soelaas bieden bij een

verantwoorde financiering van woningbouw in de Gnephoek. Deze factor legt een grote claim op de kwaliteit en effectiviteit van de plannen.

### **Bouwtechnische voorwaarden in relatie tot kwalitatieve realisering**

De technische haalbaarheid vanuit boden en water bezien wordt door het Hoogheemraadschap als realistisch gezien zonder dat het wil uitspreken over de financiële haalbaarheid van het Masterplan. Het wil zich ook niet uitspreken over de wenselijkheid van bouwen in de Gnephoek.

Rijksbouwmeester Francesco Veenstra heeft zich expliciet negatief uitgesproken over bouwen in laaggelegen nieuwe wijken in Alphen aan den Rijn. De kosten van verantwoorde bouwtechnische voorwaarden zetten een kwalitatieve realisering van de uitvoering van de plannen onder grote druk.

### **Infra en kostenafwenteling woningbouw**

De ligging van de polder Gnephoek maakt allerlei aanpassingen aan de infrastructuur noodzakelijk, omdat er aan de noord- en de oostkant geen adequate aansluiting is op de huidige infrastructuur. Een aquaduct, een extra brug en andere voorzieningen vragen daardoor om een in verhouding disproportionele investering te doen die ten laste komt van het gehele plan. Woningbouw in de Gnephoek betekent daarnaast een extra belasting voor de infrastructuur van Koudekerk aan den Rijn, Hazerswoude-Rijndijk (met een toekomstig station dat ook gebruikt zal worden door bewoners van de Gnephoek) en Woubrugge. Verdere verkeersbelasting zal optreden op de N11, N207, N209 en de N446. De z.g. Grote Bypass komt voor in een tekening in het Contourenplan, waardoor bij realisering nog een versterking van de belasting zal gaan optreden. Een dergelijke noordelijke ontsluiting zou de kosten nog meer onevenredig doen stijgen.

### **Aanpassing OV**

Bij bebouwing van de Gnephoek lijkt het niet anders dan noodzakelijk dat er voor voldoende HOV-voorzieningen wordt gezorgd, zodat de Gnephoek geen autowijk wordt. Ook is het noodzakelijk dat er voldoende fietspaden worden aangelegd, zodat er zo ook cohesie ontstaat met het centrum en andere wijken van de gemeente. De huidige plannen voorzien slechts in beperkte mate in dergelijke, noodzakelijke aanpassingen voor een wijk met 5500 woningen.

### **Percentage sociale woningbouw**

De noodzaak van voldoende nieuwe woningen maakt ook een focus op sociale woningbouw noodzakelijk. De gemeente Alphen aan den Rijn bezit (2022) 12.724 sociale woningen oftewel 26% van het totale woningenbestand. Het Contourenplan Gnephoek gaat uit van 30% sociale woningbouw. Dit betekent dat de komende decennia de huidige achterstand van de gemeente nauwelijks ingelopen gaat worden. Vanuit uw coalitieakkoord is 40% sociale woningbouw genoemd als voorwaarde voor het ontwikkelen van nieuwbouw. De Gemeenteraad van Alphen aan den Rijn heeft in haar vergadering van 12 oktober jl. een amendement afgewezen waarin gepleit wordt voor een minimumaantal van 40% sociale woningbouw in de Gnephoek. Dit maakt ons niet optimistisch over het doelgericht inspelen op de feitelijke vraag op de woningmarkt. Bij een uitgangspunt van 40% sociale woningbouw zou dat een aantal van 6.800 nog te bouwen woningen in de sociale sector betekenen.

### **Omgevingseffecten**

Het bebouwen van de Gnephoek betekent nogal wat voor de omgeving. Dan bedoelen we de eerder geschetste verkeerseffecten, de aantasting van het cultuurhistorisch en landschappelijk lint Lagewaard-Landlustweg door hoge woningen, het woonklimaat in de buurten rond de Heimanswetering, de biotoop van de Vrouwgeestmolen, de natuur in de Vrouwgeestpolder en de Lagewaardse polder. Deze effecten betekenen een enorme aantasting van het woon- en leefklimaat door genoemde woningbouwplannen in de Gnephoek.

### **Versterking natuur**

Het Contourenplan Gnephoek is gepresenteerd als een plan waarvan de natuur voordelen heeft. Wij concluderen dat er weliswaar positieve elementen in het plan voorkomen, maar dat in het geheel eerder sprake is van een aantasting van flora en fauna (o.a. een belangrijk weidevogelgebied en deels een stiltegebied) in de omliggende polders, m.a.w. van achteruitgang van de natuur in het geheel. En dat terwijl de Gnephoek een hoge cultuurhistorische waarde heeft gekregen van het Bestuurlijk Platform Groene Hart. Het Groene Hart verliest met een mogelijke uitvoering van dit plan weer een deel van haar kostbare gebied. De gemeente Alphen aan den Rijn profileert zich desondanks als een Groene Hart-gemeente.

### **Voorwaarden woningbouw in Gnephoek**

Woningbouw in de Gnephoek zou een oplossing moeten bieden aan de grote vraag om woningen. Behalve grote twijfels over het realiseren van voldoende sociale woningbouw is de kans groot dat door de eisen die ontstaan door de bodemkwaliteit, de noodzakelijke infrastructuur, de noodzaak van een adequaat HOV en voldoende zorgvoorzieningen slechts het bouwen van dure woningen mogelijk is. De belangstelling daarvoor zal naar verwachting vooral komen van buiten de gemeente en regio.

### **Tot slot**

Gezien het voorgaande spreken wij onze grote zorgen over dit Contourenplan Gnephoek dat te weinig waarborgen biedt voor een verantwoord Masterplan Gnephoek. De wens om voldoende te bouwen in het kader van de grote vraag naar woningen mag niet ten koste gaan van verantwoorde ontwikkeling van de Gnephoek en het woon- en leefklimaat in de wijde omgeving. Daarom verzoeken wij u dringend onze overwegingen mee te nemen in uw besluitvorming

Namens het GnephoekBeraad,

Voorzitter

GnephoekBeraad

Het GnephoekBeraad is een overlegorgaan van allerlei inwonersorganisaties en inwoners betrokken bij de ontwikkelingen bij de Gnephoek. Tot nu toe gaat het om de volgende inwonersorganisaties:

Stichting Landschappelijk Lint Lagewaard Landlustweg (SLLLL)

Vereniging Maak het hart niet hard (MHHNH)

Leefbare Omgeving Heimanswetering (LOHW)

Dorpsraad Woubrugge