



**Provinciehuis**  
Postbus 90602  
2509 LP Den Haag  
T 070 - 441 66 11  
[www.zuid-holland.nl/contact](http://www.zuid-holland.nl/contact)

**Datum**  
Zie verzenddatum linksonder

**Ons kenmerk**  
PZH-2023-840465506

DOS-2017-0004225

**Uw kenmerk**

3174224

**Bijlagen**  
5

College van burgemeester en wethouders van  
Alphen aan den Rijn  
Postbus 13  
2400 AA Alphen aan den Rijn

### Onderwerp

Integrale afweging Contourenplan Gnephoek, gemeente Alphen aan den Rijn

Geacht college,

### Aanleiding

Op 19 april 2022 hebben wij aan onze Provinciale Staten een brief gestuurd over de locatie Gnephoek (PZH-2022-802767867). In deze brief hebben wij onder andere aangegeven dat, indien de gemeente Alphen aan den Rijn ervoor zou kiezen om een concreet plan uit te werken voor de locatie Gnephoek, wij op dat moment een integraal standpunt zullen innemen over een plan van de gemeente en dat onze integrale afweging gebaseerd zal zijn op alle provinciale belangen die hier aan de orde zijn. Daarbij hebben wij ook aangegeven welke onderwerpen voldoende uitgewerkt en onderbouwd moeten zijn om tot een integrale afweging over een plan te komen.

Op 15 juni 2022 heeft u ons een brief gestuurd waarin u aangeeft de uitdaging aan te gaan om te komen tot een voorbeeldig plan en ook alle daarvoor benodigde onderbouwende onderzoeken te gaan doen.

Op 29 augustus 2023 heeft u ons het door u vastgestelde Contourenplan Gnephoek (hierna: Contourenplan) toegestuurd (zaaknummer: 3174224). Tevens heeft u ons geïnformeerd dat u het Contourenplan voor advies aan het Hoogheemraadschap van Rijnland en de regio Holland Rijnland heeft voorgelegd en dat u het Contourenplan voor vaststelling aan de gemeenteraad heeft aangeboden.

Op 16 oktober hebben wij uw brief ontvangen (zaaknummer: 3174224) waarin u ons geïnformeerd heeft over de besluitvorming door de gemeenteraad en de adviezen van het Hoogheemraadschap van Rijnland en de regio Holland Rijnland. Tevens heeft u ons formeel verzocht om een integrale afweging van het Contourenplan te maken en, bij een positieve integrale afweging en (zicht op) zekerheid over de financiële Rijksbijdrage, het proces voor herziening van het provinciaal Omgevingsbeleid te starten met als doel ervoor te zorgen dat de uitvoering van het Contourenplan voor de Gnephoek niet meer strijdig is met het provinciale Omgevingsbeleid.

In deze brief zullen wij nader ingaan op beide verzoeken.

### **Samenwerking**

Uit bovenstaande zou het beeld kunnen ontstaan dat wij alleen met elkaar communiceren via brieven. Uiteraard is dat niet het geval. In het afgelopen jaar is er op bestuurlijk en ambtelijk niveau goed samengewerkt door uw gemeente en de provincie, met respect voor elkaars rollen en belangen. U benoemt dat ook in uw brieven. Wij bedanken u graag voor deze prettige en constructieve samenwerking en we hebben er vertrouwen in dat we deze goede samenwerking kunnen voortzetten vanuit onze verschillende rollen en belangen.

Tevens constateren wij dat u met het opstellen van het Contourenplan in korte tijd een enorme hoeveelheid werk heeft verzet en zich zeer heeft ingespannen om antwoord te geven op de door ons gestelde vragen. Wij waarderen dat zeer.

### **Adviezen PAL en PARK over Contourenplan Gnephoek**

De Provinciale Adviescommissie Leefomgevingskwaliteit (PAL) en de Provinciaal Adviseur Ruimtelijke Kwaliteit (PARK) hebben ons geadviseerd naar aanleiding van het Contourenplan. Wij hebben deze adviezen ter informatie bijgevoegd en verzoeken u deze, waar mogelijk, mee te nemen in het proces om van het Contourenplan naar een Masterplan te komen.

De PARK heeft in zijn advies aangegeven waar, als het Contourenplan verder wordt uitgewerkt, zijns inziens dan vanuit het oogpunt van ruimtelijke kwaliteit aandacht aan moet worden besteed. Hij heeft in zijn advies zes aanbevelingen gedaan aan GS. Zijn advies over het aangaan van een bestuurlijke overeenkomst hebben wij overgenomen en daar gaan wij later in deze brief uitgebreid op in. Zijn overige adviezen hebben betrekking op de inhoud van deze bestuurlijke overeenkomst. De PAL is van mening dat het Contourenplan Gnephoek niet in de geest is van het principe Water en Bodem Sturend zoals opgenomen in de Kamerbrief 'Water en bodem sturend' van minister Harbers en staatssecretaris Heijnen van Infrastructuur en Waterstaat. De PAL komt met een aantal adviezen en aanbevelingen. Ons inziens kan een deel van deze adviezen benut worden in het vervoltraject, zoals het inzichtelijk maken wat de toekomstige kosten zijn voor beheer van de Gnephoek als woningbouwlocatie. Daarover gaan we graag met u in gesprek bij het opstellen van een bestuurlijke overeenkomst.

### **Integrale afweging Contourenplan Gnephoek**

Wij zijn tot een positieve integrale afweging gekomen met vier voorwaarden waaraan voldaan moet worden om de procedure te kunnen starten voor de herziening van het provinciale Omgevingsbeleid om de uitvoering van deze gebiedsontwikkeling mogelijk te kunnen maken. Onze integrale afweging is nader uitgewerkt en toegelicht in bijgevoegde brief aan Provinciale Staten en de bijbehorende bijlage (PZH-2023-840465498).

De genoemde voorwaarden zijn ook benoemd in deze brief. Hieronder gaan wij daar nader op in.

#### *Percentage betaalbare woningen en sociale huurwoningen en bouw door woningcorporaties*

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.”*

Wij beoordelen het regionaal woningbouwprogramma 2023 op basis van drie criteria. De eerste twee criteria zijn op schaal van de regio, of het nieuwbouwprogramma twee derde betaalbaar omvat, waarvan minimaal een derde in bezit van de woningcorporaties. Het derde criterium is het streven van 30% sociale huur in de voorraad. Dit geldt per gemeente. Vooral nog kunnen we daarbij alleen kijken naar het deel sociale huurwoningen van corporaties in de woningvoorraad. De reden hiervoor is dat we particuliere sociale huurwoningen niet kunnen toetsen of deze minimaal 25 jaar voor de sociale huursector worden blijven behouden, er voor deze woningen jaarlijks een geringe huurstijging wordt doorgevoerd en of deze woningen onderdeel zijn van het woonruimteverdeelsysteem. Indien de regio niet voldoet aan eerste twee criteria, wordt het gekeken naar het woningbouwprogramma van de gemeenten op genoemde drie criteria.

Daarbij staat in ons Coalitieakkoord 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. Wanneer dit is opgenomen in het provinciale Omgevingsbeleid en het percentage te realiseren sociale woningbouw in de Gnephoek lager is dan 40%, zal daar rekening mee moeten worden gehouden in de rest van het regionale woningbouwprogramma.

De regio heeft op basis van het regionaal woningbouwprogramma waarmee wij op 24 januari 2023 hebben ingestemd minder dan twee derde betaalbare woningen. Met vooruitzicht op het nieuw geactualiseerde regionaal woningbouwprogramma dat voor eind dit jaar moet bij ons moet zijn ingediend kan op basis van de planregistratie wonen worden gesteld dat de regio momenteel niet voldoet aan een nieuwbouwprogramma van twee derde betaalbaarheid. De regio's en gemeenten hebben hiervoor de tijd tot 1 januari 2024.

Bekeken naar de gemeente Alphen aan den Rijn bestond de bestaande woningvoorraad per 1 januari 2022 voor 23% uit sociale huurwoningen bij woningcorporaties.

In het Contourenplan bevindt 60% van de woningen zich in het betaalbare segment en 30% van alle woningen is sociale huur. Dit is echter nog niet genoeg om de tekorten aan betaalbare en sociale huurwoningen in de gemeente(n) en binnen de regio op te vangen. Dat betekent dat het tekort aan betaalbare woningen binnen de regio in andere woningbouwprojecten gecompenseerd dient te worden.

Gelet de criteria ten aanzien van betaalbaar en sociale huur hebben wij de regio in bijgevoegde brief dit punt benadrukt en gevraagd hoe zij samen met gemeenten ervoor kan zorgen dat op regionaal niveau aan de percentages betaalbaar en sociale huur kan worden voldaan. Zo ook hebben wij gevraagd om Gnephoek te programmeren binnen de maximale programmering van 130%. Wij zijn ons ervan bewust dat door de regio Holland Rijnland keuzes moeten worden gemaakt over het plannen van woningbouwlocaties in de regio. Daarbij kan er op basis van de toetsingscriteria bij het beoordelen van het regionaal woningbouwprogramma Holland Rijnland 2023 voor ons aanleiding zijn om woningbouwplannen in de regio niet vast te stellen.

### **Voorwaarden voor start procedure herziening provinciaal Omgevingsbeleid**

Wij zijn voornemens om de procedure te starten voor de herziening van het provinciale Omgevingsbeleid voor de locatie Gnephoek wanneer aan de onderstaande vier voorwaarden is voldaan.

1. Locatie Gnephoek onderdeel van door GS vastgesteld regionaal woningbouwprogramma

In onze brief van 19 april 2022 (PZH-2022-802767867) hebben wij aangegeven dat het plan voor woningbouw in de Gnephoek moet zijn opgenomen in een geactualiseerd woningbouwprogramma voor de regio Holland Rijnland voor de komende 10 jaar. Dat is nog niet het geval. De verwachting is dat wij in het eerste kwartaal van 2024 het geactualiseerde regionale woningbouwprogramma voor de periode 2023 – 2032 voor de regio Holland Rijnland vaststellen.

Overigens geldt deze voorwaarde in feite voor elke nieuwe woningbouwlocatie in Zuid-Holland van meer dan 11 woningen. Hiermee wordt namelijk invulling gegeven aan het aantonen van de kwantitatieve woningbouwbehoefte in het kader van de Ladder voor duurzame verstedelijking.

2. Zekerheid over (financiële) uitvoerbaarheid

Er is nog geen sprake van een (financieel) uitvoerbaar plan. Er is namelijk nog geen sprake van juridisch harde dekking van de benodigde financiering. 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. Deze bijdragen zijn juridisch nog zacht. Samen is dit € 58,8 miljoen waardoor er nog een tekort overblijft van ca. € 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 dat er in elk geval nog zekerheid moet komen over de financiële bijdragen vanuit Rijk (ca. € 50 miljoen), gemeente (€ 4.4 miljoen) en marktpartijen (€ 4.4 miljoen). Zolang die juridisch harde dekking er niet is, zullen wij niet starten met de procedure voor de herziening van het provinciale Omgevingsbeleid. Tevens willen we in een bestuurlijke overeenkomst vastleggen (zie hieronder) dat de kwalitatieve ambities van het Contourenplan gewaarborgd blijven, ook wanneer de financiële omstandigheden tegen zitten en/of het niet lukt om het tekort van € 8.5 miljoen op te lossen in de uitwerking van het Contourenplan naar het Masterplan, en dat de gemeente Alphen aan den Rijn, of een andere partij, garant staat voor eventuele financiële tekorten bij de uitvoering van het Contourenplan.

Voor de volledigheid willen wij benadrukken dat de provincie Zuid-Holland geen financiële bijdrage zal leveren aan de gebiedsontwikkeling van de locatie Gnephoek.

3. Bestuurlijke overeenkomst met (in ieder geval) gemeente Alphen aan den Rijn

Wij constateren dat in het Contourenplan veel ambities zijn vastgelegd die aansluiten op provinciale belangen. Het ligt niet voor de hand om deze allemaal op dit detailniveau voor alleen deze locatie vast te leggen in het provinciale Omgevingsbeleid. Bovendien hebben wij ook behoefte om een aantal afspraken te maken met u vast te leggen. Deze zullen zowel gericht zijn op de vervolgonderzoeken die nog gaan plaatsvinden als over het (juridisch) vastleggen van uitgangspunten, bijvoorbeeld uitgangspunten die zijn opgenomen in het Contourenplan.

Wij willen daarom graag voorafgaand aan de start van de procedure voor herziening van het provinciale Omgevingsbeleid, een bestuurlijke overeenkomst sluiten met u. Het ligt ons inziens voor

de hand dat het Hoogheemraadschap van Rijnland deze bestuurlijke overeenkomst ook ondertekent, aangezien het Hoogheemraadschap dit ook zelf noemt in haar advies. Verder zouden wij ons kunnen voorstellen dat ook de regio Holland Rijnland deze bestuurlijke overeenkomst ondertekent. De afweging om de bestuurlijke overeenkomst te tekenen is uiteraard aan die partijen zelf.

In de bestuurlijke overeenkomst willen we graag de eerder gemaakte afspraken met u vastleggen en aanvullende afspraken met u maken over in ieder geval de volgende onderwerpen: mobiliteit, natuur, weidevogelcompensatie, aanpak van de planologische procedures, recreatie, wonen (waaronder sociale huur en betaalbare woningen), water, bodem, klimaatadaptatie, compensatie bedrijventerreinen, energie en de molenbiotoop. Daarnaast willen wij in de bestuurlijke overeenkomst graag invulling geven aan de adviezen van de Provinciaal Adviseur Ruimtelijke Kwaliteit.

Wat ons betreft kan het ambtelijke gesprek over de inhoud en aanpak van deze bestuurlijke overeenkomst worden gestart. Het proces van bestuurlijke vaststelling van deze bestuurlijke overeenkomst kan wat ons betreft pas plaatsvinden wanneer er zekerheid is over de benodigde financiële bijdragen van Rijk, gemeente en marktpartijen, zoals hierboven beschreven.

#### 4. Steun vanuit Provinciale Staten voor dit voornemen

Zoals u kunt lezen in bijgevoegde brief aan Provinciale Staten (PZH-2023-840465498), hebben wij Provinciale Staten gevraagd of zij ons voornemen steunen om, wanneer er is voldaan aan bovengenoemde voorwaarden, de procedure te starten voor de herziening van het provinciale Omgevingsbeleid voor de locatie Gnephoek, gemeente Alphen aan den Rijn. Wanneer een meerderheid van de Statencommissie Bereikbaarheid en Wonen ons voornemen steunt, is er wat ons betreft aan deze voorwaarde voldaan. Naar verwachting zal dit onderwerp besproken worden in de overlegvergadering van de Statencommissie Bereikbaarheid en Wonen van 10 januari 2024.

Met ons voornemen om de procedure te starten wanneer aan bovenstaande voorwaarden is voldaan, wordt een eerste stap gezet in de herziening van het provinciale Omgevingsbeleid voor de locatie Gnephoek. Daarna zal nog een uitgebreide procedure volgen (Startnotitie, Nota Reikwijdte en Detailniveau milieueffectrapportage incl. ter inzage legging en advies Commissie voor de milieueffectrapportage, Ontwerp Herziening provinciaal Omgevingsbeleid en milieueffectrapport incl. ter inzage legging en advies Commissie voor de milieueffectrapportage, Nota van Beantwoording van zienswijzen en vaststelling door Gedeputeerde Staten en Provinciale Staten). Deze procedure heeft u ook beschreven in het Contourenplan. Totdat al deze stappen doorlopen zijn, past grootschalige woningbouw op de locatie Gnephoek niet binnen het provinciaal Omgevingsbeleid.

Wij vertrouwen erop dat wij u hiermee voldoende duidelijkheid hebben gegeven over de twee verzoeken die u ons, mede namens uw gemeenteraad, gedaan heeft.

Hoogachtend,

Gedeputeerde Staten van Zuid-Holland,  
secretaris,

drs. M.J.A. van Bijnen MBA

plv. voorzitter,

M.E. van Leeuwen

Wij verzoeken u in uw correspondentie altijd het DOS-nummer (DOS-2017-0004225) te vermelden.  
Meer informatie [www.zuid-holland.nl/contact](http://www.zuid-holland.nl/contact)

**Bijlagen**

Brief GS aan PS inzake integrale afweging Contourenplan Gnephoek

Bijlage bij brief GS aan PS inzake integrale afweging Contourenplan Gnephoek

Advies Provinciale Adviescommissie Leefomgevingskwaliteit (incl. aanbiedingsbrief) inzake  
Contourenplan Gnephoek

Advies Provinciaal Adviseur Ruimtelijke Kwaliteit inzake Contourenplan Gnephoek

Brief GS aan Dagelijks Bestuur regio Holland Rijnland inzake reactie Holland Rijnland Contourenplan  
Gnephoek