

**GS brief aan Provinciale Staten**

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

**Datum**  
21 november 2023

**Ons kenmerk**  
PZH-2023-840465498  
DOS-2017-0004225

**Bijlagen**  
10

Aan Provinciale Staten

**Onderwerp:**

Integrale afweging Contourenplan Gnephoek, gemeente Alphen aan den Rijn

Geachte Statenleden,

**Samenvatting**

Wij hebben van het college van burgemeester en wethouders van Alphen aan den Rijn, mede namens de gemeenteraad, het verzoek gekregen om een integrale afweging te maken over het Contourenplan Gnephoek en om de procedure te starten voor de herziening van het provinciale Omgevingsbeleid om zo de realisatie van het Contourenplan Gnephoek mogelijk te maken.

Wij zijn gekomen tot een positieve integrale afweging van het Contourenplan Gnephoek en zijn voornemens de procedure te starten voor de herziening van het provinciale Omgevingsbeleid voor de locatie Gnephoek wanneer aan de volgende vier voorwaarden is voldaan:

1. De locatie Gnephoek moet onderdeel zijn van een door ons vastgesteld regionaal woningbouwprogramma en binnen het door ons vastgestelde regionale woningbouwprogramma moet worden voldaan aan de afspraken m.b.t. betaalbare en sociale woningen op regionaal niveau;
2. Er moet zekerheid zijn over de (financiële) uitvoerbaarheid;
3. Er moet een bestuurlijke overeenkomst worden afgesloten door (in ieder geval) het college van burgemeester en wethouders van Alphen aan den Rijn en Gedeputeerde Staten waarin afspraken over verschillende onderwerpen worden vastgelegd;
4. Een meerderheid van de Statencommissie Bereikbaarheid en Wonen moet dit voornemen steunen.

**Aanleiding**

Op 19 april 2022 hebben wij u 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 kunnen komen.

Op 15 juni 2022 heeft het college van burgemeester en wethouders van Alphen aan den Rijn een brief aan Gedeputeerde Staten gestuurd waarin zij aangeeft de uitdaging aan te gaan om te komen tot een voorbeeldig plan en ook alle daarvoor benodigde onderbouwende onderzoeken te gaan doen.

In de overlegvergadering van de Statencommissie Ruimte, Wonen en Economie van 22 juni 2022 is besloten om met de bespreking van de brief van Gedeputeerde Staten te wachten totdat het advies van dhr. Kuijken (zie hieronder) en het plan van de gemeente beschikbaar zijn.

Op 11 oktober 2022 hebben wij u een brief (PZH-2022-816955537) gestuurd waarin we u hebben geïnformeerd over het feit dat de gemeente Alphen aan den Rijn het zogenoemde scenario 3.1 zou gaan uitwerken. Dit scenario is beschreven in het onafhankelijk advies van dhr. Kuijken dat is meegezonden met onze brief van 11 oktober 2022.

Op 5 september 2023 hebben wij u een brief (PZH-2023-839030403) gestuurd waarin we u hebben geïnformeerd dat de gemeente Alphen aan den Rijn dit scenario inmiddels heeft uitgewerkt tot het "Contourenplan Gnephoek" (hierna: Contourenplan). Het Contourenplan is als bijlage bijgevoegd aan die brief. Tevens hebben wij u in die brief geïnformeerd dat het Contourenplan nog voorlag voor besluitvorming bij de gemeenteraad van Alphen aan den Rijn en voor advies voorlag bij de regio Holland Rijnland, het hoogheemraadschap van Rijnland, de Provinciale Adviescommissie Leefomgevingskwaliteit (PAL) en de Provinciaal Adviseur Ruimtelijke Kwaliteit (PARK). Inmiddels heeft de besluitvorming door de gemeenteraad van Alphen aan den Rijn plaatsgevonden en hebben wij alle adviezen ontvangen.

Tevens hebben wij op 16 oktober 2023 bijgevoegde brief ontvangen van het college van burgemeester en wethouders van Alphen aan den Rijn (zaaknummer: 3174224) waarin zij ons, mede namens de gemeenteraad, verzoekt om de procedure te starten voor de herziening van het provinciale Omgevingsbeleid om zo de realisatie van het Contourenplan mogelijk te maken.

Wij constateren dat de gemeente Alphen aan den Rijn 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 en wij hebben dat ook benoemd in onze bijgevoegde brief aan het college van burgemeester en wethouders van Alphen aan den Rijn.

In onderstaande brief gaan wij nader in op onze integrale afweging van het Contourenplan en onze reactie op het verzoek van de gemeente Alphen aan den Rijn om de procedure voor de herziening van het provinciale Omgevingsbeleid te starten. Het Contourenplan hebben wij niet bij deze brief gevoegd aangezien u dit al eerder heeft ontvangen.

#### **Contourenplan Gnephoek i.r.t. inhoudelijk standpunt brief 19 april 2022**

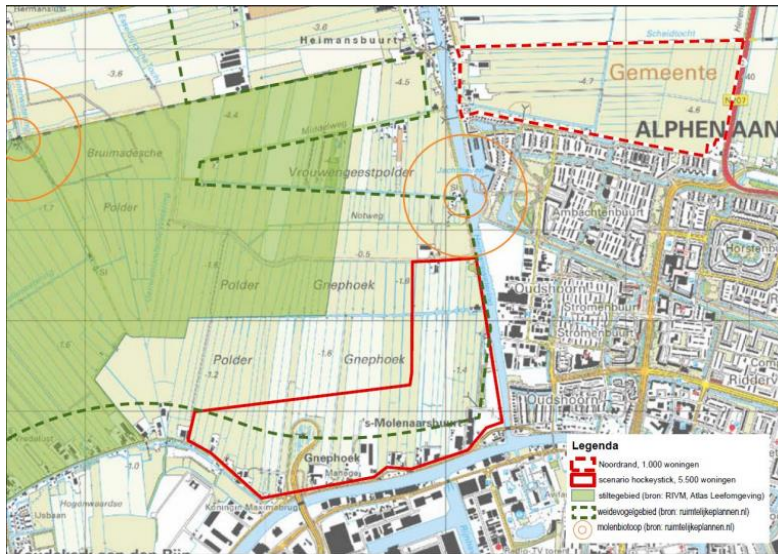
In onze brief van 19 april 2022 hebben wij aangegeven dat wij de locatie Gnephoek, op basis van de op dat moment beschikbare informatie, geen geschikte locatie vonden voor woningbouw. Dit standpunt was gebaseerd op de zogenaamde "propositie voor de ontwikkeling van de stadsranden van Alphen aan den Rijn". In deze propositie werd gesproken over 8.000 tot 10.000 woningen voor de stadsranden van Alphen aan den Rijn, inclusief de Gnephoek. Dit komt in hoofdlijnen overeen met scenario 4 uit het advies van dhr. Kuijken dat wij op 11 oktober 2022 (PZH-2022-816955537) aan u

hebben toegestuurd. Onderstaand kaartje van scenario 4 komt uit dat advies. Onderdeel van deze propositie was ook grootschalige woningbouw in de Vrouwgeestpolder, gelegen in het noordelijk deel van de Gnephoek. De Vrouwgeestpolder ligt verder af van de kern Alphen aan den Rijn, waardoor woningbouw op deze plek grote gevolgen heeft voor het open landschap (in het Groene Hart) en de (auto)mobiliteit, en heeft een kwetsbaar water- en bodemsysteem. Tevens hebben wij toen geconstateerd dat de gemeentelijke woningbouwplannen voor de Gnephoek nog onduidelijk en onuitgewerkt waren en de praktische en financiële uitvoerbaarheid van woningbouw in de Gnephoek niet was aangetoond.



*Afbeelding van scenario 4 uit het advies van dhr. Kuijken. Dit scenario is geen onderdeel van het Contourenplan.*

Het nu voorliggende Contourenplan wijkt op veel onderdelen af van de eerdergenoemde propositie. Het Contourenplan is een uitwerking van scenario 3.1 uit het eerder genoemde advies van dhr. Kuijken en omvat 5.500 woningen die gerealiseerd worden op de gronden met een betere bodemgesteldheid langs de Oude Rijn en de Heimenswetering. In het Contourenplan is geen woningbouw opgenomen in de Vrouwgeestpolder. Tevens is het Contourenplan op alle onderwerpen veel verder uitgewerkt dan de eerdergenoemde propositie.



Afbeelding van scenario 3 uit het advies van dhr. Kijken waarbij scenario 3.1 hetzelfde is als “scenario hockeystick, 5.500 woningen”. Dit scenario is uitgewerkt in het Contourenplan. Woningbouw in de “Noordrand” behoort niet tot scenario 3.1. en is dus niet opgenomen in het Contourenplan.

Bovenstaande verklaart voor een belangrijk deel waarom onze onderstaande integrale afweging van het Contourenplan anders is dan ons standpunt over de toenmalige propositie van de gemeente.

### Besluitvorming gemeenteraad en ingewonnen adviezen

#### Besluitvorming gemeenteraad Alphen aan den Rijn

Op 12 oktober 2023 heeft een ruime meerderheid van de gemeenteraad van Alphen aan Rijn het Contourenplan vastgesteld (32 stemmen voor en 7 stemmen tegen).

#### Advies regio Holland Rijnland

Op 10 oktober 2023 heeft het Dagelijks Bestuur van de regio Holland Rijnland ons geïnformeerd over haar advies over het Contourenplan. Dit advies is bij deze brief gevoegd.

Het Dagelijks Bestuur van de regio Holland Rijnland geeft aan dat zij van mening is dat de Gnephoek past binnen de kaders die zijn afgesproken in de Regionale Omgevingsagenda (ROA).

Tevens gaat zij er van uit dat de woningbouw in Gnephoek naadloos ingepast wordt in het regionaal woningbouwprogramma. Daarvoor geldt een, in het provinciaal Omgevingsbeleid vastgelegde, maximale plancapaciteit van 130% van de regionale behoefte.

Het Dagelijks Bestuur van de regio Holland Rijnland heeft in haar advies aan het college van burgemeester en wethouders van Alphen aan den Rijn aandacht gevraagd voor de betaalbaarheid van de woningbouw conform de afspraken in de regionaal vastgestelde Regionale Woonagenda en zoals ook beschreven in de Realisatieagenda wonen (regionale woondeal) Holland Rijnland. Hierin is afgesproken dat 30% van de toevoeging een sociale huurwoning moet zijn en 35% een betaalbare woning (d.w.z. een middeldure huurwoning of een betaalbare koopwoning) moet zijn. Het Dagelijks Bestuur van de regio Holland Rijnland gaat ervan uit dat de gemeente Alphen aan den Rijn dan ook

een bijdrage zal leveren ten aanzien van goedkope en betaalbare huisvesting met deze grootschalige ontwikkeling.

#### Advies Hoogheemraadschap van Rijnland

Op 3 oktober 2023 heeft het college van dijkgraaf en hoogheemraden van het Hoogheemraadschap van Rijnland haar advies over het Contourenplan naar het college van burgemeester en wethouders van Alphen aan den Rijn gestuurd. Dit advies en de bijbehorende bijlage zijn bij deze brief gevoegd. Zij komen in dit advies tot de volgende conclusies:

- De door het Hoogheemraadschap van Rijnland gestelde kaders en uitgangspunten zien zij voldoende terug in het rapport. Sommige onderdelen vragen nog wel nadere uitwerking of onderbouwing van de gemaakte afwegingen, zoals eventuele varianten in flexibel peilbeheer en varianten in bouwrijp maken in relatie tot bodemdaling;
- Water en bodem zijn leidende uitgangspunten voor zowel de ruimtelijke situering van de stedenbouwkundige onderdelen in het plan als in het ontwerp voor het watersysteem. De aspecten bodemdaling, waterveiligheid en het watersysteem zijn richtinggevend;
- Vanuit bodem en water bezien is het plan waarschijnlijk realistisch en technisch haalbaar. De financiële haalbaarheid van het masterplan (de businesscase) kan door Rijnland niet worden beoordeeld.

Zij stellen voor om, indien de provincie komt tot een positieve integrale afweging, bij aanvang van de verdere uitwerking van het stedenbouwkundig plan voor Gnephoek de volgende punten te agenderen:

- Het vervolgproces voor de verdere stedenbouwkundige uitwerking en samenwerking;
- De regie en borging van bodem en water sturend en gestelde ambities daarin. Bijvoorbeeld in een bestuurlijke privaatrechtelijke overeenkomst tussen de betrokken overheden, met daarbij speciale aandacht voor de ambities die verder reiken dan het wettelijke minimum;
- De benodigde investeringen t.a.v. waterveiligheid.

#### Advies Provinciale Adviescommissie Leefomgevingskwaliteit (PAL)

De PAL is van mening dat het Contourenplan niet in de geest is van het principe Water en Bodem Sturend en komt tot de volgende adviezen en aanbevelingen:

- De PAL beveelt voor de Gnephoek expliciet aan om de keuze te maken tussen anders bouwen, het bekostigen van extra maatregelen om de risico's te verminderen, of het zoeken naar andere locaties;
- De PAL vindt het noodzakelijk dat inzichtelijk wordt gemaakt wat de toekomstige kosten zijn voor beheer van de Gnephoek als woningbouwlocatie;
- Leg het provinciale Ruimtelijke Voorstel naast het Contourenplan voor de Gnephoek;
- Pas het principe 'Water en bodem sturend' ook toe in de locatiekeuze en niet alleen op het detailniveau van de uitwerking.

#### Advies Provinciaal Adviseur Ruimtelijke Kwaliteit (PARK)

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, nog op te stellen, bestuurlijke overeenkomst:

- In de bestuurlijke overeenkomst vastleggen dat de zone, waar vanwege de bodemgesteldheid hoge kosten zullen moeten worden gemaakt en veel aandacht nodig is voor kwaliteit, een gebied met bijzondere aandacht wordt, waar de bewijslast hoog is om met de best beschikbare technieken tot minimale ophoging enerzijds en maximale ruimtelijke kwaliteit anderzijds te komen;
- In de bestuurlijke overeenkomst benoemen dat de volgende uitwerkingsstap duidelijk maakt hoe maximale energieopwek en energiezuinigheid en een ambitieus niveau van natuurinclusiviteit worden waargemaakt;
- In de bestuurlijke overeenkomst de eis opnemen dat met prioriteit wordt geschetst hoe een autozuinig bestaan in Gnephoek mogelijk is;
- Niet als verplichting maar uit nieuwsgierigheid aandacht besteden aan archeologie en cultuurhistorie en de weidevogelcompensatie niet alleen te zien als een administratieve constructie, maar het zichtbaar te maken als onderdeel van een plan;
- In de bestuursovereenkomst de lat hoog te leggen en te eisen dat in de volgende uitwerkingsslag goed zichtbaar wordt tot welke randvoorwaarden voor woningbouw, buitengebied en infrastructuur dit leidt.

#### **Brief GnephoekBeraad inzake Contourenplan Gnephoek**

Op 24 oktober 2023 heeft het GnephoekBeraad een brief gestuurd over het Contourenplan aan gedeputeerde Koning en in afschrift aan u en aan ons. Het GnephoekBeraad is, naar eigen zeggen, een overlegorgaan van allerlei inwonersorganisaties en inwoners betrokken bij de ontwikkelingen bij de Gnephoek. De brief van GnephoekBeraad is voor de volledigheid bij deze brief gevoegd. In haar brief benoemt het GnephoekBeraad verschillende inhoudelijke onderwerpen waarover zij zorgen heeft. Deze inhoudelijke onderwerpen zijn allemaal meegewogen in onze integrale afweging en komen vrijwel allemaal hieronder aan de orde en/of in de bij deze brief behorende bijlage.

#### **Integrale afweging Contourenplan Gnephoek**

In de bijlage is voor alle onderwerpen aangegeven hoe het Contourenplan zich voor deze onderwerpen verhoudt tot de criteria en voorwaarden uit onze brief van 19 april 2022 (PZH-2022-802767867) en het Coalitieakkoord 2023 – 2027.

Wij zijn van mening dat op vrijwel alle onderwerpen ofwel invulling wordt gegeven aan de gestelde criteria en voorwaarden of dat het aannemelijk is dat daar in de verdere uitwerking nog invulling aan gegeven kan worden. Wij realiseren ons namelijk ook dat de gemeente pas aan het begin van het planvormingsproces staat en dat er nog veel onderzoek en uitwerkingen gaan volgen, bijvoorbeeld bij het uitwerken van het Contourenplan naar een Masterplan, voor het doorlopen van de procedure van de milieueffectrapportage (m.e.r.) en voor het opstellen van een Omgevingsplan.

Het algemene beeld is dat het Contourenplan op een goede manier invulling geeft aan de provinciale belangen en ambities of daar nog invulling aan kan geven bij verdere uitwerking. Dat betekent wel dat er afspraken gemaakt moeten worden over die uitwerking en het ambitieniveau van het Contourenplan en hoe die ook in de realisatiefase overeind blijven.

*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 zijn voornemens om het regionaal woningbouwprogramma 2023 op basis van de drie hierboven staande criteria te beoordelen, zoals deze zijn opgenomen in de module wonen, werken, werelderfgoed. De eerste twee criteria zijn op schaal van de regio, 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 geldt per gemeente. Vooralsnog kijken we daarbij alleen 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 op gemeenteniveau gekeken naar het woningbouwprogramma van de gemeenten op deze criteria.

Daarbij staat in ons Coalitieakkoord ‘2023-2027 Krachtig Zuid-Holland’ 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 2023 – 2032, waarmee wij op 24 januari 2023 hebben ingestemd, minder dan twee derde betaalbare woningen. Met vooruitzicht op het nieuw geactualiseerde regionaal woningbouwprogramma dat voor 1 januari 2024 bij ons moet zijn ingediend, kan op basis van de huidige stand van zaken 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 de tijd tot 1 januari 2024 om hieraan nog te voldoen.

In 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.

In de bijgevoegde brief aan het Dagelijks Bestuur van de regio Holland Rijnland hebben wij dit benadrukt. Daarin staat dat gelet de toetsingscriteria ten aanzien van betaalbaar en sociale huur wij de vraag stellen hoe de regio samen met gemeenten ervoor kan zorgen dat op regionaal niveau aan de percentages betaalbaar en sociaal kan worden voldaan, naast de vraag hoe Gnephoek zal gaan passen binnen de maximale programmering van 130%. Tevens hebben wij dit benoemd in onze brief aan het college van burgemeester en wethouders van Alphen aan den Rijn. 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.

#### *Financiële uitvoerbaarheid*

Daarnaast bestaat er echter nog een belangrijke voorwaarde uit onze brief van 19 april 2022 waar nog geen invulling aan is gegeven. 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. Los daarvan blijft er dan 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 dat er nog zekerheid moet komen over de financiële bijdragen vanuit Rijk (ca. € 50 miljoen), gemeente (€ 4.4 miljoen) en marktpartijen (€ 4.4 miljoen). Voor ons is het van belang dat 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, 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 géén financiële bijdrage zal leveren aan de gebiedsontwikkeling van de locatie Gnephoek.

#### *Water, bodem en klimaatadaptatie*

Het water- en bodemsysteem en de klimaat adaptieve inrichting van de Gnephoek spelen een belangrijke rol bij de integrale afweging van dit Contourenplan. Dat blijkt ook wel uit de adviezen van het Hoogheemraadschap van Rijnland, de PAL en de PARK en het Contourenplan. Niet alle delen van de Gnephoek zijn geschikt voor woningbouw en sommige delen zijn alleen geschikt voor woningbouw wanneer er een substantiële inspanning wordt gedaan om deze delen klimaat adaptief in te richten.

Het Hoogheemraadschap stelt dat water en bodem leidende uitgangspunten zijn in het Contourenplan voor zowel de ruimtelijke situering van de stedenbouwkundige onderdelen in het plan als in het ontwerp voor het watersysteem. De aspecten bodemdaling, waterveiligheid en het watersysteem zijn richtinggevend. Wij volgen hierin het advies van het Hoogheemraadschap. Het Hoogheemraadschap, de PAL en de PARK zijn alle drie van mening dat nadere uitwerking of onderbouwing van en afspraken over een aantal onderwerpen noodzakelijk zijn zoals het bouwrijp



maken in relatie tot bodemdaling. Wij nemen die adviezen over en willen daar afspraken over maken met (in ieder geval) de gemeente Alphen aan den Rijn. Tevens delen wij de mening van de PAL dat het noodzakelijk is dat inzichtelijk wordt gemaakt wat de toekomstige kosten zijn voor beheer van de Gnephoek als woningbouwlocatie. Wij willen graag afspraken maken met (in ieder geval) de gemeente Alphen aan den Rijn dat dit in de uitwerking van het Contourenplan inzichtelijk wordt gemaakt.

Wij zijn, evenals het Hoogheemraadschap van Rijnland, van mening dat het Contourenplan heeft aangetoond dat woningbouw in de Gnephoek mogelijk is op deze delen van de Gnephoek binnen de grenzen van het water- en bodemsysteem mits er substantiële inzet wordt gepleegd op het klimaat adaptief inrichten van de Gnephoek. Over dat laatste willen we dan ook afspraken maken met (in ieder geval) de gemeente Alphen aan den Rijn.

#### *Conclusie*

Wij komen tot een positieve integrale afweging met vier voorwaarden waaraan voldaan moet worden om de procedure te kunnen starten voor de herziening van het provinciale Omgevingsbeleid om een gemeentelijk Omgevingsplan voor de ontwikkeling van de Gnephoek (gebaseerd op het Contourenplan) mogelijk te kunnen maken. Deze voorwaarden worden hieronder uitgewerkt.

#### **Voornemen tot 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 vier voorwaarden is voldaan. Deze worden verderop in deze brief nader toegelicht.

Deze herziening van het provinciaal Omgevingsbeleid zal zich richten op het toevoegen van de locatie Gnephoek aan de kaart en de lijst met nieuwe woningbouwlocaties groter dan 3 ha en gelegen buiten bestaand stads- en dorpsgebied, die onderdeel zijn van de Zuid-Hollandse Omgevingsverordening. Aanpassing van de Zuid-Hollandse Omgevingsverordening is een bevoegdheid van Provinciale Staten. Er worden op dit moment geen andere aanpassingen van de Zuid-Hollandse Omgevingsverordening en/of de provinciale Omgevingsvisie voorzien specifiek voor de locatie Gnephoek. Mogelijk dat er wel nieuwe bepalingen over de inrichting en/of realisatie van de woningbouw in de Gnephoek worden opgenomen in het provinciale Omgevingsprogramma. De aanpassing van het provinciale Omgevingsprogramma is een bevoegdheid van Gedeputeerde Staten. Een eventuele aanpassing van de provinciale Omgevingsvisie zal in procedure gelijk oplopen met de herziening van de Zuid-Hollandse Omgevingsverordening. Deze instrumenten behoren tot het provinciale Omgevingsbeleid.

Met dit voornemen wordt een eerste stap gezet in de herziening van het provinciale Omgevingsbeleid voor de locatie Gnephoek. Daarna zal nog een uitgebreide procedure volgen, namelijk: 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. Totdat al deze stappen doorlopen zijn, past grootschalige woningbouw op de locatie Gnephoek niet binnen het provinciaal Omgevingsbeleid.

### Voorwaarden voor start procedure herziening provinciaal Omgevingsbeleid

Wij zullen de procedure voor herziening van het provinciale Omgevingsbeleid voor de locatie Gnephoek pas starten wanneer aan 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

Zoals hierboven al is toegelicht, is er op dit moment nog geen sprake van juridisch harde dekking van de benodigde financiering en dus ook nog niet van een (financieel) uitvoerbaar plan. Zolang die juridisch harde dekking er niet is, zullen wij niet starten met de procedure voor de herziening van het provinciale Omgevingsbeleid.

Tijdens het bestuurlijk overleg over de locatie Gnephoek, dat plaatsvond op vrijdag 17 november 2023, heeft demissionair minister De Jonge aangegeven dat hij voornemens is om een brief te sturen naar de Tweede Kamer waarin hij zijn inzet en aanpak voor de hierboven genoemde Rijksbijdrage toelicht. Wanneer hij deze brief heeft verzonden, zal deze d.m.v. een lid GS-brief aan u toegestuurd worden zodat u de brief van de demissionair minister kunt betrekken bij de bespreking van onze brief en de andere bijbehorende stukken.

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 vast te leggen met de gemeente Alphen aan den Rijn. 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 volgen daarom het advies van de Provinciaal Adviseur Ruimtelijke Kwaliteit en willen voorafgaand aan de start van de procedure voor herziening van het provinciale Omgevingsbeleid, een bestuurlijke overeenkomst sluiten met (in ieder geval) de gemeente Alphen aan den Rijn. Het ligt ons inziens voor de hand dat het Hoogheemraadschap van Rijnland deze bestuurlijke overeenkomst mede ondertekent, aangezien het Hoogheemraadschap dit zelf ook noemt in haar advies. Verder zouden wij ons kunnen voorstellen dat 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 afspraken vastleggen over in ieder geval de volgende onderwerpen: mobiliteit, natuur, weidevogelcompensatie, aanpak van de planologische procedures,

recreatie, wonen (waaronder betaalbaar segment en sociale huur), water, bodem, klimaatadaptatie, energie en de molenbiotoop. Tevens willen we hierin vastleggen 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. Daarnaast willen wij in de bestuurlijke overeenkomst graag invulling geven aan de adviezen van de Provinciaal Adviseur Ruimtelijke Kwaliteit.

De bestuurlijke overeenkomst zal worden gesloten door Gedeputeerde Staten en kan alleen verplichtingen voor de provincie bevatten die vallen binnen onze bevoegdheden. Wij zullen de bestuurlijke overeenkomst voor ondertekening voor wensen en bedenkingen aan u voorleggen.

De bestuurlijke overeenkomst zal niet worden vastgesteld voordat er zekerheid is over de financiële uitvoerbaarheid van het Contourenplan zoals hierboven beschreven.

4. Steun van een meerderheid van de Statencommissie Bereikbaarheid en Wonen voor dit voornemen

Naar aanleiding van het bovenstaande willen wij graag de volgende vraag voorleggen ter bespreking in een overlegvergadering van de Statencommissie Bereikbaarheid en Wonen:

Steunt de Statencommissie Bereikbaarheid en Wonen ons voornemen 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?

Onze vraag om steun is geen formele stap in de herziening van het provinciale Omgevingsbeleid. Wij hechten echter veel waarde aan helderheid voor de start van deze procedure aangezien Provinciale Staten uiteindelijk zullen besluiten over het wel of niet aanpassen van de Zuid-Hollandse Omgevingsverordening. Wij beseffen ons dat de eventuele steun van de Statencommissie Bereikbaarheid en Wonen voor de start van deze procedure los staat van uw besluitvorming over de stappen die daarop volgen.

Indien de Statencommissie Bereikbaarheid en Wonen ons voornemen steunt, zullen wij eerst, zoals hierboven beschreven, een bestuurlijke overeenkomst aangaan met (in ieder geval) de gemeente Alphen aan den Rijn. Deze zal voor ondertekening voor wensen en bedenkingen aan u voorgelegd worden.

Wanneer de locatie Gnephoek is opgenomen in een door ons vastgesteld regionaal woningbouwprogramma voor de regio Holland Rijnland, deze bestuurlijke overeenkomst is ondertekend en er sprake is van een (financieel) uitvoerbaar plan (zoals hierboven beschreven), zullen wij de Startnotitie voor de herziening van het provinciale Omgevingsbeleid voor de locatie Gnephoek ter vaststelling aan u voorleggen. Wij zullen u dan ook informeren over de te doorlopen stappen en de bijbehorende planning m.b.t. de herziening van het provinciaal Omgevingsbeleid.

Tevens zullen wij de Nota Reikwijdte en Detailniveau voor de milieueffectrapportage (m.e.r.) vaststellen en deze ter informatie naar u toesturen. Op dit moment is nog onbekend wanneer dat zal zijn.

**Motie 1074 “Woningbehoefteraming subregio niveau Holland Rijnland”**

Tijdens uw vergadering van 2 februari 2022 heeft u motie 1074 “Woningbehoefteraming subregio niveau Holland Rijnland” aangenomen (PZH-2022-799216531). Wij hebben in onze brief van 19 april 2022 (PZH-2022-802767867) en de bijbehorende bijlage, invulling gegeven aan deze motie. U heeft tijdens de Statencommissie Ruimte, Wonen en Economie van 22 juni 2022 besloten om bovengenoemde brief pas te behandelen wanneer de gemeente Alphen aan den Rijn een concreet plan heeft ingediend voor woningbouwontwikkeling op de locatie Gnephoek en de motie ook nog niet als afgedaan te beschouwen.

Hoogachtend,

Gedeputeerde Staten van Zuid-Holland,  
secretaris,

plv. voorzitter,

drs. M.J.A. van Bijnen MBA

M.E. van Leeuwen

**Bijlagen**

Uitwerking onderwerpen integrale afweging Contourenplan Gnephoek  
Advies Provinciale Adviescommissie Leefomgevingskwaliteit (incl. aanbiedingsbrief) over Contourenplan Gnephoek  
Advies Provinciaal Adviseur Ruimtelijke Kwaliteit over Contourenplan Gnephoek  
Advies Hoogheemraadschap van Rijnland (incl. bijlage) over Contourenplan Gnephoek  
Brief van GS aan B&W Alphen aan den Rijn inzake integrale afweging Contourenplan Gnephoek  
Brief van B&W Alphen aan den Rijn aan GS inzake Contourenplan Gnephoek  
Raadsbesluit gemeenteraad Alphen aan den Rijn inzake Contourenplan Gnephoek  
Brief van GS aan Dagelijks Bestuur regio Holland Rijnland inzake Contourenplan Gnephoek  
Brief van Dagelijks Bestuur regio Holland Rijnland aan GS inzake reactie Holland Rijnland Contourenplan Gnephoek  
Brief van GnephoekBeraad aan gedeputeerde Koning inzake Contourenplan Gnephoek