

## Raadsvoorstel

Burgemeester en wethouders

---

|            |   |                        |
|------------|---|------------------------|
| Jaargang   | : | 2023                   |
| Zaaknummer | : | 3174224                |
| Datum      | : | 28 augustus 2023       |
| Onderwerp  | : | Contourenplan Gnephoek |

---

### Voorstel:

1. Het concept-Contourenplan Gnephoek vast te stellen.
2. Het Contourenplan Gnephoek met bijgevoegde conceptbrief voor integrale afweging aan te laten bieden door het college aan Gedeputeerde Staten van de provincie Zuid-Holland.
3. Een voorbereidingskrediet van € 650.000,- voor de fase tot aan het doorlopen van de planologische procedures voor de Gnephoek beschikbaar te stellen;
4. Dit krediet, conform het BBV, voor maximaal 5 jaar te activeren als immateriële activa ("kosten onderzoek en ontwikkeling") en hierop niet af te schrijven;
5. De gemaakte voorbereidingskosten (boekwaarde) binnen maximaal 5 jaar te dekken door deze op te nemen in de grondexploitatie Gnephoek wanneer deze wordt vastgesteld.

### Kerngegevens

#### Publiekssamenvatting

De gemeente Alphen aan den Rijn heeft afgelopen maanden het scenario met 5.500 woningen in het zuidelijke en oostelijke deel van de Gnephoek, 60 hectare natuur en 30 hectare groen en water verder onderzocht. Hierbij zijn de vragen, die de provincie Zuid-Holland in april 2022 over de Gnephoek heeft gesteld, en de aandachtspunten vanuit het advies "Perspectief Gnephoek e.o." uit oktober 2022 betrokken en samengevat in een Contourenplan Gnephoek.

Het college van burgemeester en wethouders legt dit Contourenplan Gnephoek voor advies voor aan de regio Holland Rijnland en het Hoogheemraadschap van Rijnland. Het college vraagt de gemeenteraad om dit Contourenplan vast te stellen. Na vaststelling wordt het Contourenplan aan Gedeputeerde Staten van de provincie Zuid-Holland aangeboden, zodat zij een integrale afweging kunnen maken over het plan. Voor de voorbereidende werkzaamheden

voorafgaand aan het doorlopen van planologische procedures van de Gnephoek-ontwikkeling vraagt het college krediet aan.

### Inleiding

In oktober vorig jaar bracht onafhankelijk adviseur en voormalig deltacommissaris Wim Kuijken op verzoek van minister De Jonge in oktober 2022 een advies uit over de ontwikkelingsmogelijkheden van de Gnephoek. In dit advies "Perspectief voor de Gnephoek e.o." stelt hij dat het scenario met 5.500 woningen in het zuidelijke en oostelijke deel van de Gnephoek, 50 hectare natuur en 30 hectare groen en water het meest kansrijk is om verder te onderzoeken en uit te werken. Minister De Jonge heeft dit advies toen overgenomen en de gemeente heeft dit scenario vervolgens verder uitwerkt. Bij deze uitwerking zijn de vragen, die de provincie Zuid-Holland in april 2022 over de Gnephoek heeft gesteld, en de aandachtspunten vanuit het advies "Perspectief voor de Gnephoek e.o." betrokken en samengevat in een Contourenplan Gnephoek.

Op 6 juli 2023 heeft een bestuurlijk overleg plaatsgevonden om het Contourenplan Gnephoek te bespreken. Bij dit overleg waren het ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties, de provincie Zuid-Holland, de regio Holland Rijnland, het Hoogheemraadschap van Rijnland en de gemeente Alphen aan den Rijn bestuurlijk vertegenwoordigd. In dit bestuurlijk overleg is het Contourenplan Gnephoek positief ontvangen. Er is geconcludeerd dat er voldoende informatie beschikbaar is om het vervolgproces te starten waarbij de gemeente tot de voorbereiding van de verdere planvorming voor de ontwikkeling van de Gnephoek kan overgaan.

Wat nog moet worden geregeld, is een financiële bijdrage vanuit het Rijk. In zijn brief aan de Kamer schrijft minister De Jonge hierover: *"Gezien het belang van de ontwikkeling zoals genoemd in de motie Terpstra-Koerhuis en gezien de voorbeeldfunctie voor het ontwikkelen van integrale woningbouw en gebiedsontwikkeling met inachtneming van water en bodemsturend, ligt een bijdrage van rijksmiddelen voor de woningbouw in de rede."*

In november 2023 wordt in een vervolg op dit bestuurlijk overleg gesproken over de voortgang van de diverse procedures; waaronder de financiering. In het bestuurlijk overleg van 6 juli is aangegeven dat de betrokken overheden zich met een positieve opstelling zullen inzetten om dit bestuurlijk overleg goed voor te bereiden. Wim Kuijken zal dit proces tot het eind van het jaar begeleiden.

Gelet op de positieve ervaringen van de procesbegeleiding door Wim Kuijken en de uitkomsten van het bestuurlijk overleg kan het college van burgemeester en wethouders dit conceptContourenplan voor inhoudelijk advies voorleggen aan de regio Holland Rijnland en het Hoogheemraadschap van Rijnland. De gemeenteraad wordt gevraagd om dit Contourenplan vast te stellen als kader voor verdere planvorming van de Gnephoek.

### Beoogd maatschappelijk resultaat

Met ontwikkeling van de Gnephoek wordt een voorbeeldige water- en bodemgestuurde gebiedsontwikkeling uitgewerkt, die laat zien hoe een aantal grote maatschappelijke opgaven zoals de woningbouwopgave, klimaat, energie, ecologie en biodiversiteit- in samenhang met elkaar worden ontwikkeld. Op dusdanige wijze dat er een perspectief ontstaat voor zowel het landschap als de stad.

### Kader

Ontwikkeling van de Gnephoek is onderdeel van hoofdstuk "Bouwen om te wonen" uit het *coalitieakkoord 2022-2026 "Zichtbaar en dichtbij; samen bouwen aan een duurzame en vitale gemeente"*.

In het *coalitieakkoord 2023-2027 "Krachtig Zuid-Holland"* is opgenomen dat de Gnephoek aan de 3ha-kaart kan worden toegevoegd conform de geschetste randvoorwaarden uit de brief d.d.

19 april 2022 van Gedeputeerde Staten aan Provinciale Staten (zaaknummer 2919801). Daarnaast staat beschreven dat de Gnephoek maximaal 125 hectare voor woningbouw en dat de rest van de polder open gebied blijft, waarvan minimaal 50 hectare voor natuur, groen en recreatie. In het Contourenplan Gnephoek is aan deze randvoorwaarden voldaan.

In het Contourenplan Gnephoek zijn de aandachtspunten uit het advies "*Perspectief voor de Gnephoek e.o.*" (zaaknummer 3005945) betrokken.

In de *Regionale Realisatieagenda Holland Rijnland* staat opgenomen dat locatie Gnephoek zal worden opgenomen in de jaarlijkse actualisatie van de regionale woondeal en het regionale woningbouwprogramma, zodra de provincie Zuid-Holland een positieve integrale afweging maakt.

Met het beschikbaar stellen van een voorbereidingskrediet voor de planontwikkeling van de Gnephoek (zaaknummer 293975) is het uitvoeren van de onderzoeken -ter beantwoording van de vragen van de provincie Zuid-Holland en de aandachtspunten vanuit het "*Perspectief voor de Gnephoek e.o.*" geborgd.

Het *spoorboekje "Gebiedsontwikkeling Gnephoek"* is gedurende het opstellen van het Contourenplan Gnephoek gevolgd. De raadsinformatiebrief (zaaknummer 3152342) geeft inzicht in de voortgang van de uitwerking van het Contourenplan.

### Argumenten

#### Ad. 1:

Het concept-Contourenplan Gnephoek kan ter vaststelling worden aangeboden aan de gemeenteraad, omdat in dit concept-Contourenplan Gnephoek de vragen van de provincie Zuid-Holland en de aandachtspunten van het *Perspectief voor de Gnephoek e.o.* zijn uitgewerkt. Dit concept-Contourenplan is door partijen die deelnamen aan het bestuurlijk overleg op 6 juli 2023 positief ontvangen. Wim Kuijken, die het proces begeleidde, geeft in zijn rapportage aan dat hij het Contourenplan realistisch en aanvaardbaar vindt.

**Ad. 2:**

De gemeenteraad verzoekt het college van B&W om het Contourenplan Gnephoek voor integrale afweging aan te bieden aan Gedeputeerde Staten van de provincie Zuid-Holland, omdat zij dit plan na een positieve integrale afweging toesturen aan Provinciale Staten, die de bevoegdheid heeft om te besluiten over te gaan tot herziening van het provinciale omgevingsbeleid, waarbinnen gebiedsontwikkeling van de Gnephoek mogelijk wordt gemaakt. Het college van B&W heeft het Contourenplan inmiddels voor advies aangeboden aan de regio Holland Rijnland en het Hoogheemraadschap van Rijnland. Beide adviezen worden nagezonden aan de gemeenteraad.

**Ad. 3:**

Het beschikbaar stellen van een voorbereidingskrediet van 650.000 euro is nodig om de volgende stap te kunnen zetten in de verdere planvorming van de Gnephoek. Het coalitieakkoord van Gedeputeerde Staten, het Contourenplan en het bestuurlijk overleg over het Contourenplan Gnephoek geeft meer zekerheid over het besluit voor aanpassing van het provinciaal omgevingsbeleid ten gunste van de Gnephoek. Totdat besluit is voor het proces tot aan het doorlopen van de planologische procedures een voorbereidingskrediet noodzakelijk (zie ook: realisatie).

**Ad 4 en 5:**

De gemaakte voorbereidingskosten (boekwaarde) kunnen worden beschouwd als voorinvestering op de planontwikkeling en worden gedekt door deze op te nemen in de grondexploitatie Gnephoek, wanneer deze wordt vastgesteld (besluitpunt 5). Dit betekent dat dit krediet voor maximaal 5 jaar wordt geactiveerd als immateriële activa, waar niet op wordt afgeschreven (besluitpunt 4).

**Risico's**

- Er is nog geen toekenning van een financiële bijdrage vanuit het Rijk. Deze financiële bijdrage is nodig voor een sluitende businesscase. Zonder financiële bijdrage vanuit het Rijk zal Gedeputeerde Staten het Contourenplan inclusief verzoek om het provinciaal omgevingsbeleid hierop aan te passen, niet voorleggen aan Provinciale Staten. Op dat moment is er geen planologische ruimte voor ontwikkeling van de Gnephoek.
- Het indienen van een aanvraag om in aanmerking te komen voor een Rijksbijdrage, zoals bijvoorbeeld voor de Woningbouwimpuls (WBI-gelden), is een intensieve klus. Het indienen betekent echter niet automatisch dat (het gevraagde bedrag van) de aanvraag wordt toegekend. Het is echter wel nodig om in aanmerking te komen voor gelden vanuit het ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties.

**Duurzaamheid**

Ontwikkeling van de Gnephoek is klimaatadaptatief, natuurinclusief en -tenminste- energieneutraal.

## Participatie

Communicatie en participatie vond op twee niveaus plaats:

1. Strategisch omgevingsmanagement, waarbij gesprekken zijn gevoerd met professionele partijen, zoals de verschillende overheidslagen en andere inhoudelijke professionals en marktpartijen. Iedere partij had daarbij zijn eigen professe, visie en inbreng. Deze inbreng is gebruikt om het Contourenplan Gnephoek verder te verrijken en om eventuele onduidelijkheden uit te weg te nemen. In het bestuurlijk overleg op 6 juli werd veel waardering uitgesproken over de wijze waarop de gemeente het Contourenplan heeft uitgewerkt. Zo noemde de dijkgraaf het Contourenplan tijdens het bestuurlijk overleg een voorbeeld voor water- en bodemgestuurd ontwikkelen, mits consequent uitgewerkt.
2. Operationeel omgevingsmanagement, waarbij de georganiseerde partijen, bewoners en ondernemers uit het gebied zijn geïnformeerd over dit proces. Dit is gedaan door gesprekken, het plaatsen van de juiste informatie op de website van zowel de gemeente als de projectwebsite (<https://landschap-stad.nl>). Ook hebben georganiseerde partijen, bewoners en ondernemers uit het gebied een brief ontvangen, waarin zij zijn geïnformeerd over het proces. Inwoners uit de gemeente informeren zijn over het proces van deze ontwikkeling geïnformeerd via de pagina Week in beeld.

In deze fase lag de nadruk in de participatie op het strategisch omgevingsmanagement. Participatie met de omgeving is aan de orde als de provincie Zuid-Holland een positieve integrale afweging maakt en besluit om voor gebiedsontwikkeling van de Gnephoek over te gaan tot herziening van het provinciaal omgevingsbeleid. Dat is het moment dat er voor de Gnephoek gewerkt kan worden aan een masterplan als vervolg op het Contourenplan. In die fase van het proces zal ook participatie met de omgeving plaatsvinden. Vooruitlopend op die fase wordt in de komende maanden de wijze van participatie uitgewerkt.

## Financiële consequenties

### *Kosten/dekking*

Met de aanvraag van het voorbereidingskrediet van € 650.000 wordt verder invulling gegeven aan de planvoorbereiding van de locaties Gnephoek. Het betreft een voorfinanciering met de intentie de gemaakte kosten (boekwaarde) onderdeel te laten zijn van, en uiteindelijk te dekken uit, de nog vast te stellen grondexploitatie Gnephoek. Conform het BBV (zie hieronder) zal niet worden afgeschreven op deze investering. De rentekosten worden geschat op ca. € 18.000 per jaar. Deze worden gedekt ten laste van het begrotingsaldo.

Het voorbereidingskrediet is voor de dekking van de inzet van eigen personeel, diverse aanvragen en uitvragen (o.a. aanvraag subsidie woningbouwimpuls, voorbereiding uitvragen voor m.e.r.procedure, supervisor, ingenieursdiensten, masterplan en omgevingsplan).

### *BBV/financiële regelgeving*

Indien de voorbereidingskosten niet binnen 5 jaar worden ingebracht in een grondexploitatie of de voorbereidingskosten niet binnen 5 jaar zijn verhaald op basis van een anterieure overeenkomst, dan moeten de voorbereidingskosten worden afgeboekt ten laste van het

jaarresultaat. De maximale termijn van 5 jaar volgt uit de notitie Grondexploitaties 2016 c.q. de notitie Faciliterend grondbeleid van de commissie BBV.

Een laatste uitkomst is dat een project überhaupt niet haalbaar blijkt te zijn. Ook in dit geval moeten de geactiveerde voorbereidingskosten worden afgeboekt ten laste van het jaarresultaat. De BBV schrijft voor dat voorbereidingskosten die worden gemaakt in de periode vóórdat de grondexploitatie wordt vastgesteld door de gemeenteraad (nog) niet op het onderhanden werk (de grondexploitaties) geactiveerd mogen worden maar geactiveerd moeten worden als immateriële activa.

Dit is toegestaan onder de volgende voorwaarden:

1. De kosten moeten passen binnen de kostensoortenlijst Wro/ Bro;
2. De kosten mogen maximaal 5 jaar geactiveerd blijven staan onder de immateriële vaste activa; na maximaal 5 jaar moeten de kosten hebben geleid tot een actieve grondexploitatie en kunnen dan worden overgeboekt naar de desbetreffende BiE, dan wel worden afgeboekt ten laste van het jaarresultaat;
3. Plannen tot ontwikkeling van de grond waarvoor de voorbereidingskosten worden gemaakt, moeten bestuurlijke instemming hebben, blijkend uit een raadsbesluit.

#### *Risico's*

Indien de voorbereiding niet leidt tot het ontwikkelen van het plangebied dan moeten de kosten worden afgeboekt en zullen deze kosten anderszins gedekt moeten worden.

#### *Financiële haalbaarheid Contourenplan*

De financiële haalbaarheid wordt toegelicht en besproken in de besloten technische vergadering.

#### **Realisatie**

Na vaststelling van het Contourenplan Gnephoek in de gemeenteraad verzoekt het college van B&W Gedeputeerde Staten om een integrale afweging te maken over de gebiedsontwikkeling Gnephoek. Gedeputeerde Staten besluiten op basis van deze afweging of zij de procedure voor de Herziening van het provinciale omgevingsbeleid willen starten om zo planologisch ruimte te geven aan de ontwikkeling van de Gnephoek. Uiteindelijk beslissen Provinciale Staten over het wijzigen van het omgevingsbeleid nadat de definitieve stukken voor herziening ter besluitvorming door Gedeputeerde Staten aan Provinciale Staten zijn aangeboden.

Parallel aan dit proces worden de werkzaamheden opgestart voor de fase tot aan het doorlopen van de planologisch procedures om de Gnephoek-ontwikkeling mogelijk te maken. Het betreft hier onder andere:

- Opstellen bestuursovereenkomst tussen provincie Zuid Holland, hoogheemraadschap van Rijnland en de Regio Holland Rijnland.
- Het opstellen van de aanvraag om in aanmerking te komen voor financiële middelen uit de 6<sup>e</sup> tranche van de Woningbouwimpuls (WBI) of andere rijksmiddelen. Deze aanvraag

wordt in nauwe samenwerking met het ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties voorbereid.

- Het voorbereiden van diverse uitvragen, zoals: MER-procedure, supervisor, Ingenieursdiensten, masterplan en omgevingsplan.
- Het uitwerken van de Publiek Private Samenwerking.
- Het uitwerken van de wijze van participatie.
- Project,- en omgevingsmanagement.

Het contourenplan en de uitkomsten van het bestuurlijk overleg van 6 juli jl. roepen vragen op uit de omgeving van de Gnephoek. De komende maanden willen we extra aandacht besteden aan de omgeving en hun vragen en voorsorteren op het participatieproces.

**Bijlage(n):**

- **Contourenplan Gnephoek**
- **Brief van demissionair minister VRO aan tweede kamer**
- **Rapportage Wim Kuijken; "Het contourenplan Gnephoek" begeleid**
- **Concept brief verzoek integrale afweging aan Gedeputeerde Staten van provincie Zuid Holland**

**Gewaarmerkte bijlage(n)**

**Contourenplan Gnephoek.**

**Burgemeester en wethouders van Alphen aan den Rijn,**

**de secretaris,**

**de burgemeester,**

## Besluit

Gemeenteraad

---

|            |   |   |
|------------|---|---|
| Jaargang   | : | 2023                                      |
| Zaaknummer | : | 3174224                                   |
| Datum      | : | 12 oktober 2023                           |
| Onderwerp  | : | Kredietaanvraag Planontwikkeling Gnephoek |

---

De raad van Alphen aan den Rijn, gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van 29 augustus 2023:

besluit:

1. Het concept-Contourenplan Gnephoek vast te stellen.
2. Het Contourenplan Gnephoek met bijgevoegde conceptbrief voor integrale afweging aan te laten bieden door het college aan Gedeputeerde Staten van de provincie ZuidHolland.
3. Een voorbereidingskrediet van € 650.000,- voor de fase tot aan het doorlopen van de planologische procedures voor de Gnephoek beschikbaar te stellen;
4. Dit krediet, conform het BBV, voor maximaal 5 jaar te activeren als immateriële activa ("kosten onderzoek en ontwikkeling") en hierop niet af te schrijven;
5. De gemaakte voorbereidingskosten (boekwaarde) binnen maximaal 5 jaar te dekken door deze op te nemen in de grondexploitatie Gnephoek wanneer deze wordt vastgesteld.

Gewaarmerkte bijlage(n):

Contourenplan Gnephoek.

Vastgesteld in de openbare vergadering van 12 oktober 2023.

De raad van Alphen aan den Rijn,

de griffier,

de voorzitter,

drs J.A.M. Timmerman

mr. drs. J.W.E. Spies