en

Alphen aan den Rijn

Besluitformulier

Team Projectmanagement Gebiedsontwikkeling

Zaaknummer: 3974976 Datum: 28 september 2026	
Onderwerp: Afwegingskader Gebiedsplan Oog van Koudekerk	
Besluit: 1. Het afwegingskader voor het Gebiedsplan Oog van Koudekerk aan den Rijn vast te stellen en te hanteren als toetsings- en richtinggevend instrument om tot een voorkeursscenario te komen. 2. De raad door middel van een brief te informeren over dit besluit.	

Publiekssamenvatting

Op 16 oktober 2025 heeft het college de motie ‘Versnelling woningbouw o.a. Plan Park Weidevogel Koudekerk aan den Rijn’ overgenomen en opdracht gegeven een gebiedsplan op te stellen voor het Oog van Koudekerk aan den Rijn. Met dit gebiedsplan worden ruimtelijke vraagstukken, zoals woningbouwontwikkeling, positionering van de buitensportaccommodatie, afronding van het bedrijventerrein Hoogewaard en de jaarlijkse Trekkertrek, in samenhang onderzocht om ontwikkelrichtingen te bepalen.

Het gebiedsplan wordt opgesteld volgens het principe van omgekeerd ontwerpen. Dit betekent dat er eerst wordt gekeken naar de kwaliteiten, kansen, opgaven en randvoorwaarden van het gebied en deze in beeld worden gebracht. Op basis van ruimtelijke, sociale en gezondheidsanalyses, aangevuld met de inbreng van bewoners, ondernemers, maatschappelijke organisaties en overheden, wordt een afwegingskader opgesteld.

Het afwegingskader vormt de basis voor het ontwikkelen en beoordelen van verschillende scenario’s voor het gebied. Hiermee worden de kansen, uitdagingen en gevolgen van verschillende ontwikkelrichtingen inzichtelijk gemaakt. Op basis van de uitgewerkte scenario’s wordt een voorkeursscenario opgesteld, waarin zowel een kortetermijnvisie als een langetermijnvisie voor het gebied worden opgenomen. Vervolgens zal het voorkeurscenario verder worden uitgewerkt tot een gebiedsplan. Het afwegingskader vormt gedurende het proces de rode draad voor de afwegingen en besluitvorming.

Parallel aan het proces voor het Gebiedsplan Oog van Koudekerk hebben Gedeputeerde Staten van de provincie Zuid-Holland de Startnotitie Herziening Omgevingsbeleid Volkshuisvesting 8 september vastgesteld. In deze startnotitie is het Oog van Koudekerk aangemerkt als potentiële nieuwe grootschalige buitenstedelijke woningbouwlocatie. Dit biedt waardevolle

aanknopingspunten voor het proces van het gebiedsplan en zal worden betrokken bij de verdere uitwerking van het voorkeursscenario en de totstandkoming van het gebiedsplan.

Inleiding

Op 16 oktober 2025 heeft het college de motie ‘Versnelling woningbouw o.a. Plan Park Weidevogel Koudekerk aan den Rijn’ overgenomen om te komen tot een gebiedsplan voor het Oog van Koudekerk aan den Rijn. Met dit gebiedsplan worden de verschillende ruimtelijke vraagstukken zoals woningbouwontwikkeling, positionering van de buitensportaccommodatie, afronding van het bedrijventerrein Hoogewaard en de jaarlijkse Trekkertrek, binnen het gebied integraal beschouwd en vertaald naar een toekomstvisie. Centraal staat de vraag hoe we tot een duurzame en toekomstbestendige ruimtelijke koers voor het Oog van
Koudekerk komen én tegelijkertijd perspectief bieden op ontwikkelingen op korte termijn.
Na een aanbestedingsprocedure hebben PosadMaxwan en VINU opdracht gekregen om het proces te begeleiden en het gebiedsplan op te stellen.

Het gebiedsplan wordt uitgewerkt in twee fasen:

- Fase 1: Scenario’s
- Fase 2: Uitwerking integraal gebiedsplan

Bij het opstellen van het gebiedsplan wordt gewerkt volgens het principe van omgekeerd ontwerpen. Eerst worden de kwaliteiten, kansen, opgaven en randvoorwaarden van het gebied in beeld gebracht. Op basis van ruimtelijke, sociale en gezondheidsanalyses, aangevuld met de inbreng van bewoners, ondernemers, maatschappelijke organisaties en overheden, wordt een afwegingskader opgesteld.

Het afwegingskader bestaat uit twee onderdelen:

- Het inhoudelijke afwegingskader beoordeelt in hoeverre ontwikkelingen bijdragen aan de ruimtelijke ambities voor het Oog van Koudekerk. Hiervoor vormen de ambities uit de Omgevingsvisie van de gemeente Alphen aan den Rijn het uitgangspunt.
- Het procesmatige afwegingskader brengt in beeld in hoeverre ontwikkelingen haalbaar en uitvoerbaar zijn, waarbij wordt gekeken naar beleid en besluitvorming, draagvlak en belangen, uitvoerbaarheid en realisatie.

In de volgende stap worden verschillende toekomstscenario’s voor het Oog van Koudekerk uitgewerkt en aan dit afwegingskader getoetst. Hierdoor worden de kansen, uitdagingen en consequenties van verschillende ontwikkelrichtingen inzichtelijk gemaakt. Op basis van de uitgewerkte scenario’s wordt een voorkeursscenario opgesteld, waarin zowel een kortetermijnvisie als een langetermijnvisie voor het gebied worden opgenomen. Vervolgens zal het voorkeurscenario verder worden uitgewerkt tot een gebiedsplan. Het afwegingskader vormt gedurende het proces de rode draad voor de afwegingen en besluitvorming.

Parallel aan het proces voor het Gebiedsplan Oog van Koudekerk hebben Gedeputeerde Staten van de provincie Zuid-Holland de Startnotitie Herziening Omgevingsbeleid Volkshuisvesting 8 september vastgesteld. In deze startnotitie is het Oog van Koudekerk aangemerkt als potentiële nieuwe grootschalige buitenstedelijke woningbouwlocatie. Dit biedt waardevolle aanknopingspunten voor het proces van het gebiedsplan en zal worden betrokken bij de verdere uitwerking van het voorkeursscenario en de totstandkoming van het gebiedsplan.

Beoogd maatschappelijk resultaat

Met het opstellen van een gebiedsplan wordt een integrale afweging gemaakt voor een toekomstbestendige en duurzame ruimtelijke inrichting van het Oog van Koudekerk. Het gebiedsplan moet bijdragen aan een gezonde leefomgeving, waarin woningbouw, voorzieningen, landschap, natuur, bereikbaarheid en economische functies zorgvuldig met elkaar in balans worden gebracht op zowel de korte als de lange termijn.

Kader

- Omgevingsvisie Alphen aan den Rijn
- Ruimtelijk-economische koers van Alphen aan den Rijn naar 2040
- Samen leven, Samen bouwen Sociale visie 2025-2035
- Motie 'Versnelling woningbouw o.a. Plan Park Weidevogel Koudekerk aan den Rijn.
- Kredietaanvraag Gebiedsplan Oog van Koudekerk

Argumenten

Met het vaststellen van het afwegingskader ontstaat een transparante, integrale en herleidbare basis voor de verdere uitwerking van het gebiedsplan. Het afwegingskader zorgt ervoor dat beleidsdoelstellingen, ruimtelijke kwaliteiten, gezondheidsaspecten en belangen van stakeholders op een consistente wijze kunnen worden beoordeeld en afgewogen. Het afwegingskader fungeert daarmee als rode draad voor het verdere proces en als toetsings- en richtinggevend instrument voor de besluitvorming.

Duurzaamheid

Met het gebiedsplan Oog van Koudekerk wordt gewerkt aan een toekomstbestendige en duurzame ontwikkeling van het gebied. Het biedt een integrale afweging van woningbouw, natuur, economie, gezondheid, mobiliteit en voorzieningen, zodat ontwikkelingen bijdragen aan een aantrekkelijke toekomstbestendige leefomgeving voor huidige en toekomstige generaties. Daarbij wordt ingezet op het behouden en versterken van ruimtelijke kwaliteit en een gezonde leefomgeving.

Participatie

Het afwegingskader is besproken tijdens Werkatelier 1 met strategische stakeholders, waaronder de provincie Zuid-Holland en de betrokken grondeigenaren.

In het vervolg wordt op korte termijn een tweede atelier georganiseerd met de strategische stakeholders. Daarnaast wordt een brede bewonersavond ingepland, waarbij inwoners, ondernemers en andere belanghebbenden de gelegenheid krijgen om kennis te nemen van de aanpak en hun aandachtspunten, belangen en ideeën mee te geven voor de verdere uitwerking van het gebiedsplan.

Financiële consequenties

n.v.t.

Realisatie

Na vaststelling van het afwegingskader wordt dit gebruikt als toetsings- en richtinggevend instrument voor de uitwerking en beoordeling van de verschillende scenario's voor het Oog van Koudekerk. De scenario's worden vervolgens afgewogen en vertaald naar een voorkeursscenario, dat ter besluitvorming aan het college wordt voorgelegd. Het voorkeursscenario vormt de basis voor de verdere uitwerking van het integrale gebiedsplan.

Bijlage(n):

- Rapportage afwegingskaders Gebiedsplan oog van Koudekerk.