

Besluitformulier

Team Ontwikkeling Leefomgeving

Zaaknummer: 3813844	Opsteller: J.C.M. Overbeek
Datum: 21 april 2026	
Onderwerp: Ontwerp wijzigingsbesluit omgevingsplan Alphen aan den Rijn – wijziging 2026-A – Gnephoek	
Besluit: <ol style="list-style-type: none">1. Het ontwerp wijzigingsbesluit omgevingsplan Alphen aan den Rijn –wijziging 2026-A – Gnephoek en de bijbehorende bijlagen vrij te geven om zienswijzen in te dienen.2. De Nota van Beantwoording op het Inspraakplan Gnephoek, dat bestaat uit de ‘Uitgangspuntennotitie voor de wijziging van het omgevingsplan voor de Gnephoek’, het ‘milieueffectrapport (MER) Gnephoek’ en het ‘Masterplan Gnephoek’ (zaaknummer: 3693868) vast te stellen.	

Publiekssamenvatting

Om de realisatie van de Gnephoek planologisch mogelijk te maken, moet de gemeenteraad een wijziging van het omgevingsplan voor de Gnephoek vaststellen. Er is nu een ontwerp voor deze wijziging gemaakt, dat wordt vrijgegeven om zienswijzen op in te dienen. Het college van B&W heeft besloten om dit ontwerp vrij te geven voor zienswijzen. De zienswijzeperiode loopt van 30 april tot 11 juni 2026.

Afgelopen jaar zijn het Masterplan Gnephoek en het Milieueffectrapport Gnephoek (MER) opgesteld. Het Masterplan Gnephoek beschrijft de ambities voor de Gnephoek. In het MER zijn de gevolgen voor natuur, milieu en omgeving onderzocht. Het MER is door Gemeente en Provincie voor (verplicht) advies aangeboden aan de Commissie voor de Milieueffectrapportage. Deze commissie gaf een positief oordeel over het MER Gnephoek. Hun advies is verwerkt in het omgevingsplan en gaf geen aanleiding om het MER aan te passen.

Samen met de Uitgangspuntennotitie vormen het Masterplan en het MER het Inspraakplan Gnephoek. Het Inspraakplan heeft eind vorig jaar ter inzage gelegen. Iedereen werd in de gelegenheid gesteld om hun inspraakreactie op dit plan te geven. Op het Inspraakplan zijn 17 inspraakreacties bij de Gemeente binnengekomen. Een enkele reactie gaf aanleiding om het Masterplan te wijzigen. Hiervoor wordt een addendum op het Masterplan opgesteld. De Gemeente heeft op basis van de inspraakreacties een Nota van Beantwoording op het Inspraakplan Gnephoek opgesteld. Het college van B&W heeft deze Nota van Beantwoording

vastgesteld. De indieners van de inspraakreacties worden op de hoogte gesteld van de beantwoording.

Het Inspraakplan Gnephoek is uitgewerkt tot een ontwerp van het wijzigingsbesluit omgevingsplan voor de Gnephoek. In dit ontwerp zijn de ambities uit het Masterplan Gnephoek planologisch-juridisch vertaald en zijn de bevindingen uit het MER en de vervolgonderzoeken in dit ontwerp opgenomen.

Inleiding

Om de realisatie van de Gnephoek planologisch mogelijk te maken, moet de gemeenteraad een wijziging van het omgevingsplan voor de Gnephoek vaststellen. Er is nu een ontwerp voor deze wijziging gemaakt, dat wordt vrijgegeven om zienswijzen op in te dienen.

Afgelopen jaar zijn met het opstellen van het Masterplan Gnephoek en een Milieueffectrapport Gnephoek (MER) belangrijke voorbereidende stappen gezet. Het Masterplan Gnephoek vormt het kompas voor de gebiedsontwikkeling en beschrijft de ambities voor de Gnephoek. In het MER zijn de gevolgen voor natuur, milieu en omgeving onderzocht en weergegeven.

Het Masterplan en het MER vormen samen met de Uitgangspuntennotitie voor de wijziging van het omgevingsplan voor de Gnephoek het Inspraakplan Gnephoek (zaaknummer: 3693868). Dit Inspraakplan heeft in de periode van 28 oktober 2025 tot en met 8 december 2025 ter inzage gelegen. Hierop zijn 17 inspraakreacties binnengekomen. Een enkele reactie gaf aanleiding om het Masterplan te wijzigen. Hiervoor wordt een addendum op het Masterplan opgesteld, dat samen met het wijzigingsbesluit in het vierde kwartaal van dit jaar ter vaststelling aan de gemeenteraad wordt aangeboden.

Het MER Gnephoek is eind vorig jaar voor (verplicht) advies aangeboden aan de Commissie voor de Milieueffectrapportage. Deze commissie gaf een positief oordeel over het MER Gnephoek. Hun advies is verwerkt in het omgevingsplan en gaf geen aanleiding om het MER aan te passen.

Het Inspraakplan Gnephoek is uitgewerkt tot een ontwerp van het wijzigingsbesluit omgevingsplan Alphen aan den Rijn voor de Gnephoek. De inspraakperiode van dit ontwerp loopt van 30 april tot 11 juni 2026.

Beoogd maatschappelijk resultaat

Met ontwikkeling van de Gnephoek wordt een water- en bodemgestuurde gebiedsontwikkeling uitgewerkt, die laat zien hoe een aantal grote (sociaal-) maatschappelijke opgaven zoals de vergrijzing, toenemende gezondheidsverschillen tussen bevolkingsgroepen, eenzaamheid onder jongeren en ouderen, bestaanszekerheid, het woningbouwtekort, arbeidstekorten in zorg en onderwijs, veranderend klimaat, de energietransitie, verschraling van de biodiversiteit en de stap naar een circulaire economie in samenhang met elkaar kunnen worden ontwikkeld. Door compacte gemengde buurten met een mix aan woningtypologieën en functies te realiseren, waar voorzieningen op loop- en fietsafstand zijn; verbonden door een openbare ruimte, waar ontmoeten, verblijven en bewegen vanzelfsprekend zijn, wordt getracht om met de inrichting van de Gnephoek in te spelen op genoemde maatschappelijke opgaven.

Kader

- Omgevingswet;
- Omgevingsbesluit;
- Inspraakverordening;
- Coalitieakkoord 2022–2026 “Zichtbaar en dichtbij; samen bouwen aan een duurzame en vitale gemeente”;
- Coalitieakkoord 2023–2027 “Krachtig Zuid–Holland”;
- Omgevingsvisie Groene Gemeente met lef!, d.d. 27 januari 2022;
- Contourenplan Gnephoek, d.d. 12 oktober 2023;
- Grondexploitatie Gnephoek, d.d. 26 september 2024;
- Notitie Reikwijdte en Detailniveau ontwikkeling Gnephoek, d.d. 15 oktober 2024;
- Bestuursovereenkomst Ontwikkeling Gnephoek d.d. 18 oktober 2024;
- Nota van beantwoording Notitie Reikwijdte en Detailniveau ontwikkeling Gnephoek d.d. 4 maart 2025;
- Masterplan Gnephoek, d.d. 27 november 2025;
- Herziening Provinciaal Omgevingsbeleid, 7 oktober 2025;
- Zuid–Hollandse Omgevingsverordening, 1 juli 2025.

Argumenten

Ad 1.

Het ontwerp van het wijzigingsbesluit omgevingsplan Alphen aan den Rijn voor de Gnephoek, inclusief bijlagen, kan worden vrijgegeven om zienswijzen in te dienen, omdat In dit ontwerp zowel de ambities uit het Masterplan Gnephoek planologisch–juridisch zijn vertaald als de bevindingen uit het MER (zie bijlage 1) en de noodzakelijke vervolgonderzoeken van de ladderonderbouwingen wonen (zie bijlage 2) en niet–wonenfuncties (zie bijlage 3), de weging van het waterbelang (zie bijlage 4), verkennend natuuronderzoek (zie bijlage 5), berekening stikstofdepositie (zie bijlage 6) en de passende beoordeling (zie bijlage 7), geluid (zie bijlage 8) en archeologie (zie bijlage 11) in dit ontwerp zijn opgenomen.

Advies commissie mer

De Commissie mer gaf een positief oordeel over het MER Gnephoek (bijlage 1). De aandachtspunten uit hun advies zijn als volgt verwerkt in het ontwerp wijzigingsbesluit omgevingsplan Alphen aan den Rijn voor de Gnephoek:

- *Nieuwe berekeningen stikstofdepositie in Natura 2000-gebieden:* voor het omgevingsplan is een AERIUS-berekening uitgevoerd. Het blijkt dat er zonder intern salderen (dus het in mindering brengen van de stikstofdepositie van agrarische activiteiten die als gevolg van het planvoornemen zullen stoppen) sprake is van een toename van stikstofdepositie. Er is daarom een passende beoordeling uitgevoerd. Geconcludeerd is dat significant negatieve gevolgen worden uitgesloten en dat stikstof daarmee geen belemmering is voor het plan. Een uitgebreide toelichting staat in bijlagen 6 'stikstofonderzoek AERIUS-berekening' en 7 'Passende beoordeling'.
- *Nadere onderbouwing van de effectbeoordeling mobiliteit en bereikbaarheid:* in het MER is voor de belangrijkste indicatoren een kwantitatieve analyse gemaakt van de onderzochte alternatieven. Het blijkt dat het verschil tussen de alternatieven gering is. Een extra kwantitatieve onderbouwing leidt niet tot andere informatie voor de besluitvorming. In de Uitwerkingsovereenkomst Mobiliteit Gnephoek zijn afspraken gemaakt met de provincie over het verkeer en vervoer in de Gnephoek en maatregelen die nodig zijn om ervoor te zorgen dat de Gnephoek straks goed bereikbaar wordt voor wandelaars, fiets, openbaar vervoer en auto. Ook de veiligheid en doorstroming van het verkeer rondom de Gnephoek in Alphen aan den Rijn en Koudekerk aan den Rijn zijn belangrijke aandachtspunten. In het kader van de nader uitwerking van het plan en de benodigde maatregelen worden meer kwantitatieve analyses uitgevoerd.
- In de uitgevoerde studie 'weging van het waterbelang' is nader invulling gegeven aan het watersysteem, waterkwaliteit, waterveiligheid en de waterketen. De gevraagde *aandacht voor gezondheidsrisico's van water en klimaatverandering, zoals botulisme, malaria en dengue* is hierin meegenomen. Een uitgebreide toelichting staat in bijlage 4 'Weging van het waterbelang'.

Ontwerp weidevogelcompensatieplan

Bijlage 9 vormt het ontwerp weidevogelcompensatieplan. In de Bestuursovereenkomst Ontwikkeling Gnephoek is afgesproken dat voor de Gnephoek een weidevogelcompensatieplan wordt opgesteld. De Gnephoek is in het Provinciaal Omgevingsbeleid namelijk geduid als belangrijk weidevogelgebied. Dit beleid stelt voorwaarden aan compensatie van negatieve effecten van de ontwikkeling op weidevogels, zoals gebiedsontwikkeling.

Voor de Gnephoek geldt een compensatie van 62,5 hectare. In het ontwerp weidevogelcompensatieplan wordt een voorkeursladder voorgesteld voor de locatieduiding van deze compensatie. De wijze waarop realisatie en instandhouding van de compensatie wordt gewaarborgd, vormen onderdeel van de op te stellen bestuursovereenkomst tussen Gemeente Alphen aan den Rijn en Provincie Zuid-Holland. Deze bestuursovereenkomst wordt een van de bijlagen bij het door de gemeenteraad vast te stellen wijzigingsbesluit van het omgevingsplan Alphen aan den Rijn voor de Gnephoek.

Functieomzetting naar Wonen

Met het wijzigen van het Omgevingsplan wordt de planologische situatie langs de Landlustweg afgestemd op de feitelijke situatie. Dit betekent dat alle percelen langs de Landlustweg de functie Wonen krijgen. Ook de percelen langs de Gnephoek (weg) worden omgezet naar de functie Wonen. Voor Gnephoek 4 en 18–20 geldt specifiek overgangsrecht met een termijn van 5 jaar. Voor Gnephoek 24A en 26–28 geldt specifiek overgangsrecht met een termijn van 3 jaar. Ook voor de Zaagmolenweg 2–8 en Ringdijk 1 geldt een functieomzetting naar Wonen met specifiek overgangsrecht met een termijn van 5 jaar.

Kortom

Gelet op bovenstaande voldoet het ontwerp van het wijzigingsbesluit omgevingsplan Alphen aan den Rijn voor de Gnephoek aan een evenwichtige toedeling van functies aan locaties (zie bijlage A). In het proces om te komen tot een wijziging van het omgevingsplan is de tervisielegging van het ontwerp van het wijzigingsbesluit, inclusief de bijbehorende bijlagen de volgende formele stap. Op basis hiervan kunnen zienswijzen worden ingediend.

Ad 2:

De Nota van Beantwoording op het Inspraakplan Gnephoek kan worden vastgesteld, omdat alle vragen zorgvuldig zijn beantwoord (zie bijlage B). Reacties over de grote bypass hebben geleid tot een aanpassing van het Masterplan Gnephoek.

Duurzaamheid

De ontwikkeling van de Gnephoek is regeneratief. Dit betekent dat de ontwikkeling rekening houdt met trends en ontwikkelingen, waarbij er niet wordt afgewenteld op toekomstige generaties. Het streven is om elke ingreep bij te laten dragen aan het versterken van de bestaande waarden en CO₂-reductie.

Participatie

Voor het Inspraakplan organiseerden Gemeente en Provincie een gecoördineerd inspraakproces. Belangrijke voordelen zijn dat dit overzichtelijk is, er gelijktijdig kon worden gecommuniceerd en het advies van de Commissie voor de Milieueffectrapportage (al) kon worden gevraagd. Tijdens dit inspraakproces hebben Gemeente en Provincie samen twee informatiebijeenkomsten georganiseerd, om een toelichting te geven op zowel het Inspraakplan als de herziening van het Provinciaal Omgevingsbeleid voor de Gnephoek.

Voor het opstellen van het Masterplan heeft een uitgebreid participatietraject plaatsgevonden (zie participatieverslag:

<https://www.gnephoek.com/projectinformatie/HandlerDownloadFiles.ashx?idnv=3151585> en zaaknummer: 3693868). Het MER is opgesteld in samenspraak met omgevingsdiensten, de Provincie Zuid-Holland, de Gemeente Alphen aan den Rijn, het Hoogheemraadschap van Rijnland en het ingenieursbureau Sweco.

Voor de vertaling van het Inspraakplan naar het ontwerp van het wijzigingsbesluit omgevingsplan Alphen aan den Rijn voor de Gnephoek zijn vooral de grondeigenaren in de Gnephoek, andere overheden en adviseurs betrokken.

Afgelopen maanden zijn er aanvullende keukentafelgesprekken gevoerd met direct aanwonenden van de Landlustweg, bedrijven aan de Gnephoek en eigenaren van de moestuinen.

- In de gesprekken met aanwonenden van de Landlustweg was een belangrijk onderwerp de wens van een aantal bewoners om de groenblauwe bufferzone tenminste 40 meter in plaats van 25 meter te laten zijn. Belangrijkste uitkomst van deze gesprekken is dat er met de bewoners gesproken is over de wens om 40 meter aan te houden. Er is aangegeven dat in het omgevingsplan een groenblauwe zone van 25 meter wordt opgenomen. Grenzend aan de groenblauwe zone is een zone met landschappelijk wonen opgenomen. Tijdens de keukentafelgesprekken zijn de persoonlijke wensen geïnventariseerd voor de inrichting van deze zone. De concrete inrichting krijgt vorm bij de uitwerking van het stedenbouwkundige plan voor dit gebied.
- In de gesprekken met aanwonenden van de Gnephoek en de eigenaren van de met eigenaren van de moestuinen zijn verkennende gesprekken gevoerd over verwerving.

Met belanghebbenden in Koudekerk aan den Rijn is gesproken over de verkeersintensiteiten zoals deze in het MER voor de Gnephoek zijn beoordeeld en over wat het effect hiervan is op wegen zoals de Lagewaard en de Dorpsstraat. Daarnaast zijn er gesprekken gevoerd met de eigenaren van percelen van de moestuinen aan het 's Molenaarspad.

De klankbordgroep Gnephoek is in maart 2026 bijeengekomen en heeft een toelichting op het ontwerp van de wijziging van het omgevingsplan gehad en een toelichting op de planning van de gebiedsontwikkeling Gnephoek.

Financiële consequenties

De kosten voor het opstellen van het wijzigen van het omgevingsplan voor de Gnephoek worden betaald uit van de Grondexploitatie Gnephoek (FSL 93121900). Een deel van de kosten (voor het MER) zijn betaald door de Provincie, conform de Bestuursovereenkomst Ontwikkeling Gnephoek.

Realisatie

Na uw besluit wordt:

- Op de voorgeschreven wijze een bekendmaking gepubliceerd en worden de stukken ter inzage gelegd voor het indienen van zienswijzen. De stukken komen digitaal beschikbaar. De ter visie legging loopt van 30 april tot 11 juni 2026.
- In de voornoemde periode tenminste een informatieavond georganiseerd om aan belangstellenden informatie te geven en vragen te beantwoorden over het ontwerp van het wijzigingsbesluit omgevingsplan Alphen aan den Rijn voor de Gnephoek.

- Dit wijzigingsbesluit, inclusief bijlagen, in Q4 voor vaststelling aangeboden aan de gemeenteraad, die daarover in verband met het vervallen van het voorkeursrecht voor 23 november 2026 een besluit over dient te nemen. Met dit besluit wordt tevens voorgesteld om de bouwvelden, zoals beschreven in het wijzigingsbesluit tijdelijk welstandsvrij te maken, omdat Welstandsnota Alphen aan den Rijn geen welstandscriteria bevat voor grotere (her)ontwikkelingsprojecten. Zodra er in een latere fase een concreet stedenbouwkundig plan –inclusief beeldkwaliteitsplan– gemaakt is, wordt deze vastgesteld door de gemeenteraad. Vervolgens stelt de gemeenteraad op basis hiervan de welstandscriteria vast ter aanvulling op de Welstandsnota. Inspraak voor de welstandscriteria wordt dan gekoppeld aan de inspraakregeling bij de stedenbouwkundige planvoorbereiding. Aangezien de planvoorbereiding voor de gebiedsontwikkeling nog enkele jaren in beslag neemt, levert het feit dat dit gebied tijdelijk als welstandsvrij gebied wordt geduid in de praktijk geen problemen op. Er zullen nog geen bouwaanvragen ingediend worden, omdat het gebied nog voorbelast moet worden voordat er gebouwd kan worden. Tegelijkertijd wordt in de Samenwerkingsovereenkomst (SOK) tussen Gemeente en marktpartijen/PPS, die tezamen circa 85% van de gronden in bezit hebben, privaatrechtelijk geregeld dat alle deelplannen beoordeeld worden conform het op te stellen beeldkwaliteitsplan.
- De cultuurhistorische waardenkaart gewijzigd. Met de integrale afweging voor gebiedsontwikkeling in de Gnephoek is de urgente woningnood en de daarmee samenhangende noodzaak om op korte en middellange termijn woningen te realiseren aangemerkt als zwaarwegend belang, omdat deze woningen niet binnen bestaand stedelijk gebied gerealiseerd kunnen worden. Integrale gebiedsontwikkeling in deze polder is echter niet verenigbaar met de cultuurhistorische waarde van openheid van de polder, waardoor deze niet gehandhaafd kan blijven. Alle andere cultuurhistorische waarden in het plangebied blijven ongewijzigd. De beschrijving van de cultuurhistorische waarde moet hierop worden aangepast, omdat deze onderdeel is van de cultuurhistorische waardenkaart waar in de regels naar verwezen wordt en daarmee deel uitmaakt van de regels van het omgevingsplan voor de Gnephoek. De raad wordt daarom voorgesteld de beschrijving van de cultuurhistorische waarde van de Gnephoekse polder hierop te wijzigen.
- Verder uitvoering gegeven aan de onderwerpen uit de Bestuursovereenkomst ontwikkeling Gnephoek (BOOG, zaaknummer: 3441085), die relatie hebben met de wijziging van het omgevingsplan voor de Gnephoek:
 - Er wordt een bestuursovereenkomst weidevogelcompensatie Gnephoek tussen Gemeente en Provincie opgesteld, waarin onder andere wordt geregeld hoe de realisatie en instandhouding van de compensatie wordt gewaarborgd. Deze overeenkomst maakt onderdeel uit van de wijziging van het omgevingsplan voor de Gnephoek, die in het vierde kwartaal ter vaststelling wordt aangeboden aan de gemeenteraad.
 - Er wordt verder gewerkt aan de afspraak om 4,5 hectare HMC-bedrijvigheid planologisch te compenseren op bedrijventerrein Hoogwaard (conform artikel 12.4 van de BOOG). Deze compensatie dient uiterlijk een jaar na vaststelling van het wijzigingsbesluit omgevingsplan Alphen aan den Rijn voor de Gnephoek geregeld te zijn (conform artikel 12.5 van de BOOG).

- Er wordt (conform artikelen 11.15 en 11.16 van de BOOG) een uitwerkingsovereenkomst water opgesteld tussen Gemeente en het Hoogheemraadschap van Rijnland, waarin afspraken worden gemaakt over watergerelateerde onderwerpen.
- Er wordt uitvoering gegeven aan de reeds opgestelde uitwerkingsovereenkomst mobiliteit, die conform artikelen 14.8 – 14.10 van de BOOG) is opgesteld tussen Gemeente en Provincie. Uit recent uitgevoerd onderzoek naar de nautische veiligheid blijkt dat realisatie van de fietsbrug en behoud van de 's-Molenaarsbrug de nautische veiligheid niet in gevaar brengen. Er wordt naar aanleiding van deze uitkomst een addendum opgesteld voor deze uitwerkingsovereenkomst.

Bijlage(n):

- A. Ontwerpwijziging omgevingsplan Alphen aan den Rijn voor de Gnephoek:
<https://rx-base.nl/viewer/7e92b9a8-d1db-4d88-9ced-6615d05ef7be/decision>,
 inclusief motivering wijziging omgevingsplan Gnephoek en bijlagen:
1. MER met deelrapporten.
 2. Ladderonderbouwing wonen.
 3. Ladderonderbouwing excl. Wonen (DPO).
 4. Weging van het waterbelang.
 5. Verkennend natuuronderzoek (VNO) Gnephoek.
 6. Stikstofonderzoek AERIUS-berekening.
 7. Passende beoordeling.
 8. Akoestisch onderzoek.
 9. Weidevogelcompensatieplan.
 10. Motivering kostenverhaalsregels.
 11. Archeologisch onderzoek.
- B. Nota van inspraak en afstemming inspraakplan Gnephoek.