

Bijlage B: Belangrijke onderdelen Bestuursovereenkomst Ontwikkeling Gnephoek

De Bestuursovereenkomst Ontwikkeling Gnephoek bevat een set aan ambities en maatregelen, die ten behoeve van de integrale gebiedsontwikkeling van de Gnephoek onlosmakelijk met elkaar verbonden zijn. Dit houdt in dat het wijzigen of schrappen van een maatregel of ambitie onmiddellijk effect heeft op de wijze waarop de integrale gebiedsontwikkeling plaats kan vinden. Onderstaand volgt een samenvatting van de belangrijke afspraken per thema.

Verregaande afspraken rondom samenwerking tussen partijen:

- Gemeente en Provincie hebben hun planologische procedures op elkaar afgestemd en werken nauw samen in het opstellen van het milieueffectrapport, de participatie en de Uitvoeringsovereenkomst Mobiliteit Gnephoek. De provincie heeft nog niet eerder op dergelijke wijze met een gemeente samengewerkt in een grootschalige gebiedsontwikkeling.
- Gemeente en Hoogheemraadschap werken nauw samen bij het uitwerken van de onderwerpen over bodem, water en klimaatadaptatie. Er worden afspraken gemaakt over de rol en betrokkenheid van het Hoogheemraadschap bij deze ontwikkeling. En over uitvoering en bekostiging van dijkversterkingen, assents t.b.v. het watersysteem en de waterketen. Gemeente en Hoogheemraadschap stellen samen een Uitvoeringsovereenkomst Watergerelateerde Onderwerpen Gnephoek op.
- Gemeente en Regio werken nauw samen bij het uitvoeren van de regionale visies en beleidsstukken, zoals de Regionale Realisatieagenda Wonen, de Regionale Investeringsagenda (RIA) en het Regionale Verkeers- en Vervoersplan (RVVP).

Water, bodem en klimaatadaptatie

De Gnephoek is het voorbeeld van een water- en bodemgestuurde gebiedsontwikkeling. Zo wordt de Gnephoek ontwikkeld conform het Convenant Klimaatadaptief Bouwen, het Convenant Toekomstbestendig Bouwen en de Maatlat klimaatadaptieve groene gebouwde omgeving. Het Hoogheemraadschap en de gemeente werken nauw samen bij het opstellen van een waterhuishoudingsplan en het (laten) onderzoek van de waterveiligheid, het watersysteem en klimaatadaptatie, waterkwaliteit, water-gerelateerde bodemzaken en waterketen.

Ook zal de gemeente onderzoek naar de toepasbaarheid van de verschillende methoden van bouwrijpmaken voor de Gnephoek.

Wonen

Het realiseren van voldoende betaalbare woningen wordt van essentieel belang gezien. Partijen streven naar de realisatie van circa 5.500 woningen in de Gnephoek. Er wordt uitgegaan van minimaal 60% betaalbare woningen, waarvan minimaal 30% sociale woningbouw. De gemeente maakt met marktpartijen afspraken over prijsdifferentiatie binnen het betaalbare segment.

De gemeente streeft er conform de Regionale Realisatieagenda Wonen naar om gemeentebreed toe te groeien minimaal 66,7% (van de nieuwbouw) in het betaalbare segment. Het betaalbare segment bestaat uit sociale huurwoningen, middenhuur en betaalbare koopwoningen. Hierbij worden de definities van de Rijksoverheid gehanteerd.

Natuur, ecologie, groen, gezondheid, recreatie en duurzaamheid

Ambitie is om een gezonde en aantrekkelijke duurzame leefomgeving voor mens, plant en dier te realiseren, die de biodiversiteit vergroot en een impuls geeft aan natuur, groen en recreatie. Er zal minimaal 50 hectare nieuwe (natte) natuur worden gerealiseerd. Binnen bebouwd gebied wordt 30 hectare groen en water met natuurwaarde gerealiseerd; met (intensief) recreatief medegebruik. Gemeente, regio en Provincie onderzoeken gezamenlijk de aansluiting op het regionale recreatieve netwerk. Ook onderzoeken Gemeente en Provincie de ecologische en financiële haalbaarheid van de ecologische verbinding tussen de Nieuwkoopse Plassen, via Alphen aan den Rijn, naar het Braassemmeer en de Kaag.

Daarnaast zorgt de gemeente voor weidevogelcompensatie. De woningen worden aangesloten op het elektriciteitsnetwerk, zonder dat er daardoor elders problemen ontstaan.

HMC-bedrijvigheid

In de Gnephhoek heeft ca. 4,5 ha een bestemming voor hoge milieucategorie (HMC) bedrijvigheid. Deze wordt gecompenseerd op bedrijventerrein Hoogwaard en de uitbreiding van bedrijventerrein Rijnpark. Voor 2 ha op bedrijventerrein Hoogwaard wordt gebruik gemaakt van de afwijkingsbevoegdheid: op het deel van bedrijventerrein Hoogwaard, waar milieucategorie 4.1 / 4.2 geldt en nu geen bebouwing is toegestaan, wordt wel bebouwing toegestaan. Ontwikkeling van de Gnephhoek heeft hiermee geen negatieve effecten op de beschikbaarheid van bedrijventerreinen voor HMC bedrijvigheid.

Mobiliteit

De duurzame bereikbaarheid van de Gnephhoek is een belangrijke ambitie en randvoorwaarde voor de ontwikkeling van de Gnephhoek. Daarom worden de volgende principes gehanteerd:

- “Eerst bewegen en dan bouwen”: bij oplevering van de eerste woningen en voorzieningen is de bereikbaarheid voor alle modaliteiten geregeld;
- “STOMP”-principe, waarbij de voorkeursvolgorde is: te voet, te fiets, met het openbaar vervoer, deelmobiliteit, met de privéauto;
- “De veroorzaker betaalt”, waarbij geldt dat de maatregelen die getroffen moeten worden ten laste van de veroorzakende ontwikkeling komen.

De Gemeente en de Provincie laten als aanvulling op het in het kader van het Contourenplan reeds uitgevoerde onderzoek nog meer mobiliteitsonderzoek uitvoeren. Dit onderzoek is onderdeel van het gezamenlijke milieueffectrapport (MER). Dit onderzoek is input voor de gezamenlijk op te stellen een Uitwerkingsovereenkomst Mobiliteit Gnephhoek op. De Gemeente en de Provincie spannen zich maximaal in dat deze Uitwerkingsovereenkomst ondertekend is voordat de herziening van het Provinciaal Omgevingsbeleid ter besluitvorming aan Provinciale Staten wordt voorgelegd. Mocht dat niet lukken, omdat er

nog aanvullend onderzoek nodig is, dan wordt er gezamenlijk aan Provinciale Staten en de gemeenteraad gerapporteerd.