

# Grote zorgen over het Contourenplan Gnephoek

Donderdag 21 september a.s. wordt het Contourenplan Gnephoek aangeboden aan de Gemeenteraad van Alphen aan den Rijn. Wij zijn als vertegenwoordiger van een aantal bewonersorganisaties, belangenorganisatie en bewoners van het gebied aan de westkant van de gemeente bijzonder bezorgd over de plannen voor de Gnephoek zoals neergelegd in het Contourenplan Gnephoek. Deze zorgen willen wij graag met u delen door middel van deze brief.

- 1. De plannen zijn te hoogstedelijk.** Aantallen woningen, beoogde dichtheid en ideeën voor lage parkeernorm en hubs lijken gekopieerd uit plannen zoals die gebruikt worden bij grote steden met goede voorzieningen en OV in de buurt. Ze zijn niet passend voor de Gnephoek, een geïsoleerd gelegen polder middenin het Groene Hart tussen de dorpen Woubrugge (1581 woningen) en Koudekerk (1797 woningen).
- 2. De financiering is zeer discutabel**
  - a. Zorg is dat de kosten te rooskleurig zijn voorgesteld en zodra de plannen verder worden uitgewerkt (als het besluit als is genomen) de kosten veel hoger uitvallen door de benodigde grondposities, innovatief bouwen op slappe bodem en de benodigde infrastructuur, zoals een aquaduct en fietsbrug. De maatschappelijke kosten voor het versterken van de kades en dijken zijn niet meegenomen in de plannen.
  - b. De financiering is niet rond in aanmerking genomen dat ook nog eens is 50 miljoen euro is aangevraagd bij het Rijk. In de regel verstrekt het rijk middelen onder voorwaarde van (50%?) cofinanciering door de initiatiefnemer. De vraag is waar deze cofinanciering uit wordt gefinancierd? Wat is de verdeelsleutel voor eventuele extra benodigde middelen? Welk deel is voor rekening van de gemeente?
- 3. Met de plannen voor de Gnephoek creëren we nieuwe problemen voor de toekomst.** De plannen bieden geen oplossing voor de urgente woningbouw op korte termijn. Uit de woningmarktverkenning blijkt bovendien dat een groot deel van de nieuwe bewoners zal komen uit omliggende steden, zoals Leiden, Amsterdam en regio Haaglanden. Hiermee lijken we nieuwe problemen voor de toekomstige mobiliteit te scheppen.
- 4. De wetgeving voor 'Water en bodem wordt sturend' wordt toegepast na de locatiekeuze.** Dit 'achteraf' toepassen van het principe 'water en bodem sturend' zorgt ervoor dat woningen nog altijd op grote schaal op de minder geschikte locaties worden gepland en draagt niet bij tot toekomstbestendig bouwen.
- 5. Het Contourenplan voor 5500 woningen sorteert voor op een groter plan** door alvast een ruimtereservering op te nemen voor de grote bypass op kaart 25. Zelfs als je besluit om op grote schaal weilanden in het Groene Hart te bebouwen, kun je je afvragen of je dat in de Gnephoek moet doen!
- 6. De realisering van de plannen vindt niet integraal en weloverwogen plaats.** Wij hebben zorgen over hoe de plannen tot stand komen. Niet via goede ruimtelijke ordening en een regionale visie op wonen in de toekomst, maar via de politiek en het lobbywerk van grote ontwikkelaars die meer dan 70% van de Gnephoek in bezit hebben.

7. **Er is sprake van te late en onvolledige participatie** als het gaat om de besluitvorming over het Contourenplan. De communicatie over de plannen via de media 'alsof alles al beklonken is', terwijl er nog niets vast staat, is ongepast. Bijpraten van belangengroepen over het proces is gezien de impact van de plannen onvoldoende.
8. **De plannen voor de infrastructuur zijn onvolledig en niet klimaat- en toekomstgericht.**
  - a. De Gnephhoek is in beginsel een autolocatie. De Gnephhoek is niet aangesloten op het HOV. Extra mobiliteitsinvesteringen zijn noodzakelijk, maar zelfs als het lukt om een OV-verbinding te realiseren, is voor het OV de gemeente aangewezen op het enkel spoor tussen Leiden en Utrecht en naar Gouda en blijft de auto een aantrekkelijker alternatief voor bijvoorbeeld de route naar Schiphol/ Amsterdam.
  - b. Het Aquaduct, de fietsbrug en OV zijn nog niet gerealiseerd zijn op moment dat de eerste woningen worden opgeleverd. Een klassieke fout zoals bij aanleg van Vinex-wijken in de jaren '90, waardoor men al gewend is aan gebruik van auto en minder makkelijk zal overstappen op OV en fiets.
9. **De randvoorwaarden voor groen en natuur** zijn onvoldoende concreet uitgewerkt. Wat is de ambitie voor de 60 ha nieuwe natuur en hoe wordt het beheer georganiseerd? Waar komt het compensatiegebied voor de bestaande weidevolgels? Wat is het effect van de plannen op de bestaande flora en fauna in het gebied? Zie ook de tellingen van de volgelwerkgroep die al tientallen jaren officiële wintertellingen doet in de Gnephhoek [Vogelwerkgroep Koudekerk / Hazerswoude e.o. - Tellingen \(vogelsrijnwoude.nl\)](http://VogelwerkgroepKoudekerk/Hazerswoude.nl).
10. **Inpassing van oude lintbebouwing.** De plannen met hoge dichtheden (5 à 6 woonlagen) staan in het Contourenplan direct langs het cultuurhistorisch waardevol lint Landlustweg/ Lagewaard en dat is onacceptabel. Voor behoud van het kleinschalig agrarisch lint een eeuwenoude boerderijen (vaak niet onderheid) is een bufferzone nodig. (zie ook de visie van Stichting Landschappelijk Lint Lagewaard en Landlustweg in de bijlage).

#### **Kortom**

Het ontwikkelen van de Gnephhoek wordt gepresenteerd als een experiment, maar is een risicovol experiment met grote ruimtelijke impact. Bovendien is onduidelijk hoe het financieel uitpakt. Wat ons betreft is het onverantwoord om zo met maatschappelijke middelen en ons landschap om te gaan!

Namens bewoners en belangengroepen verenigd in het (kort geleden) opgerichte Gnephhoek Beraad

## Bijlage Visie Stichting Landschappelijk Lint Lagewaard Landlustweg



Het Landschappelijk lint bestaat uit de Landlustweg en de Lagewaard, de Lagewaardse weterring, een reeks van historische boerderijen en zicht op het achtergelegen weidse polderlandschap. Ontwikkelingen in de landbouw, zoals gewijzigde wetgeving, schaalvergroting, boeren die stoppen en oprukkende verstedelijking, zorgen ervoor dat de kwaliteiten van het landschappelijk lint zwaar onder druk staan en de context verandert. De uitbreiding van het industrieterrein Hoogewaard, het bouwplan “Oog van Koudekerk” en “Gnephoek” zijn directe bedreigingen voor het lint en dit vraagt om een visie voor behoud en bescherming van de cultuurhistorische en toeristische waarden van het Lint.

### Belangrijke waarden om te behouden en ontwikkelen:

#### Cultuurhistorische waarde

- Het lint is aangeduid als Cultuurhistorisch waardevol in provinciaal beleid en heeft beschermingsstatus in het gemeentelijk erfgoed beleid (zie cultuurhistorische waarden kaart)
- Het lint ligt langs de “kastelen route” van Koudekerk, waar ooit 4 landhuizen/kastelen waren. Overblijfselen zijn nog zichtbaar.
- Behoud van karakteristiek ZH landschap en (agrarisch) erfgoed, monumentale boerderijen verdienen de aandacht in een veranderende context (verstedelijking en verrommeling bedreigen het open landschap).

#### Belevingswaarde

- Voor behoud kleinschalig dorps karakter en eigen identiteit van Koudekerk is het van belang dat de dorpen niet aan Alphen vastgroeien.
- Voor het beleven en behouden van het kleinschalig en landelijk karakter is het belangrijk dat er afstand is tot verstedelijking (nieuwe industrie / woningbouw).
- De uitbreiding van industrieterrein en verruiming van de vergunningen zetten de waarden van het Lint zwaar onder druk
- Een bufferzone zijde tussen lint en ontwikkelingen en bedrijvigheid en nieuwbouw in het Oog van Koudekerk en een (grotere) bufferzone tussen het lint en grootschalige ontwikkelingen aan Alphen zijde kunnen hieraan bijdragen.

#### Recreatieve waarde

- Het Lint Landlustweg / Lagewaard en Hoogewaard vormt de belangrijke route voor langzaam verkeer (vooral voor fietsers) tussen Koudekerk en Alphen voor oa scholieren.
- Het middengebied tussen landschappelijk lint en Hoogewaard wordt het 'Oog van Koudekerk genoemd' en dit rondje Koudekerk wordt veel gebruikt en gewaardeerd als recreatieve route.
- Het lint is verder onderdeel van een netwerk van fietsroutes door de polder en richting de Wijde Aa en het ZH plasseengebied en het lint en landschap vormen uitloopegebied voor de stedeling naar het buitengebied.
- Extra verkeersdruk kan het Lint niet verwerken en maakt de fiets en wandelroute (op de weg) veel te gevaarlijk.

#### Landschappelijke waarde

- Het Lint Lagewaard / Landlustweg is onderdeel van gewaardeerd ZH polderlandschap en onderdeel van het Nationaal Landschap Groene hart.
- Unieke kenmerken zijn de veenweidegronden met grasland, langgerekte sloten, koeien, en open weids zicht op polders, molens en boerderijen.

#### Ecologische waarde

- Water, oevers, geriefbosjes en bomenrijen met oa knotwilgen zijn ecologisch waardevol voor flora en fauna zoals weidevogels, watervogels, kleine zoogdieren, vleermuizen, ijsvogels, uilen en ooievaar.
- Oude boerderijen en boerenerven hebben een grote variatie aan beplantingsstructuren (vb (hoogstam)boomgaard, moestuin, houtwal en vormen ecologische stapstenen voor een grote biodiversiteit.

Voor alle kwaliteiten, waardes van het lint achten wij het van wezenlijk belang dat de gemeente een bufferzone rondom het lint hanteert zoals ook is afgesproken, en door de gemeenteraad bevestigd is voor de bebouwing in het oog. De 200m buffer die daar afgesproken is is in onze visie een minimale. Bovendien hadden we ten tijde van deze afspraak, nog het idee dat de noordzijde van het Lint geheel vrij van bebouwing zou blijven. Voor de noordzijde van het lint waar de Gnephhoek bebouwing plannen nu opdoemen vinden wij dat daar geen enkele bebouwing mag komen om de waardes van het lint te respecteren.

#### **Hoe verder inzake bouw Gnephhoek**

Graag gaan wij in een zo vroeg mogelijk stadium in overleg met de projectgroep zodat wij de belangen van het Lint kunnen verdedigen.

Namens St Landschappelijk Lint Lagewaard Landlustweg

Rob Vertegaal