

Onderwerp

Ondersteunende informatie en onderbouwing bij brief aan Provinciale Staten over locatie Gnephoek, gemeente Alphen aan den Rijn

Deze bijlage bevat ondersteunende informatie en een onderbouwing bij de brief aan Provinciale Staten over de locatie Gnephoek. In deze bijlage is zoveel mogelijk dezelfde opbouw gehanteerd als in de brief.

### **Ligging en eigendomssituatie locatie Gnephoek**

Tijdens de Statenvergadering van 2 februari 2022 is ons gevraagd om inzicht te geven in de eigendomssituatie van de locatie Gnephoek. In een andere bijlage treft u een kaart aan waarin de eigendomssituatie is weergegeven zoals bekend bij het Kadaster op 1 januari 2022.

De gronden behorend bij de nummers 2, 4, 5, 6, 19, 20, 21, 24, 31, 34, 35 en 38 zijn in eigendom van bedrijven zoals BPD Ontwikkeling B.V., ASR Dutch Farmland Custodian B.V., Ontwikkelingsmaatschappij Beagle Vastgoed LVI B.V. en Volker Wessels Grondparticipaties West B.V. Dit betreft ca. 71,5% van het gebied.

De gronden behorend bij de nummers 1, 3, 7, 8, 9, 11 tot en met 18, 22, 23, 25 tot en met 30, 32, 33, 36 en 37 zijn in eigendom van particulieren. Dit betreft ca. 22% van het gebied.

De gronden behorend bij nummer 10 zijn in eigendom van de gemeente Alphen aan den Rijn. Dit betreft ca. 6,5% van het gebied en betreft met name bestaande infrastructuur en gronden die nu al onderdeel zijn van het bestaand stads- en dorpsgebied.

De begrenzing van de Gnephoek op deze kaart betreft de gehele locatie. Het is nog niet duidelijk of de gemeente Alphen aan den Rijn deze gehele locatie zou willen benutten voor woningbouw.

### **Er kunnen niet snel woningen gebouwd worden in de Gnephoek**

Ten eerste ligt er nu nog slechts een propositie van de gemeente en is er nog heel veel werk nodig om tot een concreet plan te komen op basis waarvan de planologische procedure zou kunnen starten (zie hieronder). Wij schatten in dat dat zeker een half jaar tot een jaar zal kosten waarna er ook nog besluitvorming moet plaatsvinden door de gemeenteraad. De eventuele procedure voor aanpassing van het provinciale omgevingsbeleid zal dan waarschijnlijk niet meer kunnen starten tijdens deze provinciale collegeperiode. Onze inschatting is dat het eventuele aanpassen van het provinciaal omgevingsbeleid en de vaststelling van het gemeentelijke Omgevingsplan minimaal 2,5 jaar zal duren aangezien voor zowel de eventuele aanpassing van het provinciaal omgevingsbeleid als voor het gemeentelijke Omgevingsplan een milieueffectrapport (MER) moet worden opgesteld. Daarna is er nog de proceduredtijd van de Raad van State, indien daar door een indiener van een zienswijze gebruik van wordt gemaakt, voordat er een onherroepelijk Omgevingsplan is.

Doordat (een groot deel van) de kosten voor de aanleg van infrastructuur, waarvoor het benodigde onderzoek nog moet worden uitgevoerd, en aanpassing van de waterstructuur vanuit de gebiedsontwikkeling en dus door projectontwikkelaars, betaald moet worden, zal dit naar verwachting pas kunnen starten nadat er een onherroepelijk bestemmingsplan is (en de projectontwikkelaars de zekerheid hebben dat ze in de toekomst woningen kunnen gaan

bouwen). Verder zitten er in de propositie van de gemeente Alphen aan den Rijn drie nieuwe oeververbindingen (twee over de Heimanswetering en een fietsbrug over de Oude Rijn). Als we het uitgangspunt “eerst bewegen en dan bouwen” volgen, dan dient er eerst zekerheid te zijn over de realisatie van alle infrastructurele maatregelen (waaronder volgens de gemeente Alphen aan den Rijn dus drie oeververbindingen) en duidelijkheid over het moment van realisatie. De uitvoering van deze benodigde maatregelen zal naar onze verwachting een doorlooptijd hebben van minimaal drie jaar.

In bovenstaande inschatting is dan nog geen rekening gehouden met vertraging als gevolg van problemen met stikstof (inclusief de benodigde Passende Beoordeling), het financieel sluitend krijgen van de gebiedsontwikkeling, onderbouwing van benodigde infrastructurele maatregelen, (onderzoek naar) knelpunten m.b.t. mobiliteit, benodigde aanvullende onderzoeken, het afsluiten van overeenkomsten met de grondeigenaren, tekort aan personeel in de realisatiefase, etc.

### **Provinciaal omgevingsbeleid m.b.t. de locatie Gnephoek**

Hieronder is een overzicht gegeven van de onderwerpen waarop woningbouw in de Gnephoek naar verwachting strijdig is met het provinciaal omgevingsbeleid en van de onderwerpen die bij de planvorming dienen te worden betrokken. Dit is echter nog niet exact te bepalen, omdat er nog geen uitgewerkt plan is voor woningbouw in de Gnephoek.

- Nieuwe woningbouwlocaties groter dan drie hectare en gelegen buiten bestaand stads- en dorpsgebied (BSD) moeten opgenomen zijn in de Omgevingsverordening. De locatie Gnephoek staat niet in de tabel en op de kaart in de Omgevingsverordening Zuid-Holland met nieuwe stedelijke ontwikkelingen die groter zijn dan drie hectare en gelegen zijn buiten bestaand stads- en dorpsgebied.
- De locatie Gnephoek is strijdig met de Ladder voor duurzame verstedelijking van het Rijk zoals opgenomen in het provinciale omgevingsbeleid. Op basis van het door Gedeputeerde Staten aanvaarde regionale woningbouwprogramma voor de regio Holland Rijnland 2021 zijn er namelijk voldoende woningbouwplannen in de regio Holland Rijnland in de periode tot en met 2030, zodat een nieuwe uitleglocatie buiten BSD voor de periode tot en met 2030 (vooralnog) niet te onderbouwen is in het kader van de Ladder voor duurzame verstedelijking.
- Het grootste deel van de Gnephoek heeft beschermingscategorie 2 Ruimtelijke Kwaliteit met de aanduiding Belangrijk Weidevogelgebied. Transformatie naar woningbouw is daar niet toegestaan.
- Het noordwestelijke deel van de Gnephoek heeft de aanduiding stiltegebied. Woningbouw in een stiltegebied is strijdig met het provinciaal omgevingsbeleid.

Indien het provinciaal omgevingsbeleid op alle bovenstaande punten aangepast zou worden en woningbouw in de Gnephoek zou worden toegestaan, dient er ook nog rekening gehouden te worden met de volgende aspecten:

- In het noordoostelijke deel van de Gnephoek ligt de molenbiotop van de Vrouwgeestmolen. Deze legt (hoogte)beperkingen op aan eventuele woningbouw.
- Het belangrijk weidevogelgebied dient gecompenseerd te worden volgens de beleidsregel Compensatiebeginsel natuur, recreatie en landschap.

- Bij verplaatsing/sanering van hogere milieucategorie (HMC) bedrijven dient de HMC-bedrijvigheid te worden gecompenseerd of onderbouwd te worden dat compensatie van HMC-bedrijvigheid niet nodig is.
- In het Omgevingsplan moet rekening worden gehouden met het risico op bodemdaling door het zo veel mogelijk voorkomen en beperken, via maatregelen of voorzieningen, dan wel het gericht aanvaarden van dit risico.
- Er dient rekening te worden gehouden met de mobiliteitsgevolgen van verstedelijking.

### **Bodemgesteldheid locatie Gnephoek**

Voor wat betreft de bodemgesteldheid kan volgens het Hoogheemraadschap Rijnland de Gnephoek grofweg in drie delen worden opgeknipt.

1. De bodem in het gebied langs de Oude Rijn bestaat uit jonge rivierafzettingen en zou naar verwachting geschikt zijn om op gebruikelijke wijze te bebouwen.
2. In de Vrouwgeestpolder is in het verleden het veen ontgonnen. Deze polder is naar verwachting niet geschikt voor conventionele woningbouw. Eventuele woningbouw op deze plek vraagt nadere technische uitwerking in relatie tot onder andere de diepe ligging en kwel en daarmee de toekomstbestendigheid. Het is dus de vraag of woningbouw hier verstandig is en welke kosten daaraan verbonden zijn.
3. In het gebied dat tussen deze twee gebieden in gelegen is, is een dikke veenlaag aanwezig met een dunne toplaag van klei. De draagkracht van de bodem is hier slecht en het dikke veenpakket kan leiden tot aanzienlijke zettingen. Dit gebied is, op basis van de bodemkwaliteit, (nog) minder geschikt voor stedelijke ontwikkeling.

### **Woningbehoefteraming subregionaal niveau Holland Rijnland**

De woningbehoeftecijfers worden uitgedrukt in de 'voorraadgroei van de behoefte'. Dit betreft de behoefte aan woningen voor de aangegeven periode uitgedrukt in het aantal netto aan de voorraad toe te voegen woningen.

De tabel hieronder geeft de door u gevraagde woningbehoeftecijfers weer op subregionaal niveau als uitkomst van de woningbehoefteraming 2021 volgens het scenario binnenlands migratiesaldo 'trendmatig'. Dit scenario gaat uit van een trendmatige voortgang van het binnenlandse migratiesaldo van de afgelopen vijf jaren. Daarnaast wordt ook rekening gehouden met demografische factoren, zoals geboorte, sterfte, huishoudensvorming en migratie.

Apart in de tabel is het inlopen van het woningtekort opgenomen. Het woningtekort hangt volgens ABF Research (leverancier van het model waarmee de provincie en het Rijk werken) samen met de woningmarktregio. Daarom dient dit cijfer op regionaal niveau te worden beschouwd. Bij de toegestane woningvoorraadtoename wordt rekening gehouden met het inlopen van het woningtekort naar 2% in 2035 op regionaal niveau.

De toegestane woningvoorraadtoename op regionaal niveau is vastgesteld door ons op 22 juni 2021 en is het uitgangspunt voor onze woningbouwsturing op regionaal niveau en voor de behoefte-onderbouwing door gemeenten van nieuwe woningen in het kader van de Ladder voor duurzame verstedelijking. De toegestane woningvoorraadtoename betreft de woningbehoefte inclusief het inlopen van het woningtekort en met inachtneming van een reservering van 10%

voor de provinciale woningbehoeftepot. Er zijn vanuit deze provinciale woningbehoeftepot 2.600 woningen teruggevloeid naar de regio bovenop de voorraadgroei van de behoefte.

Onderwerp	Gebied <sup>1</sup>	Toegestane woningvoorraadtoename	
		2021 t/m 2025	2026 t/m 2030
Voorraadgroei van de behoefte	Subregio Holland Rijnland <i>Noord</i>	3.650	3.000
Voorraadgroei van de behoefte	Subregio Holland Rijnland <i>Oost</i>	5.200	4.350
Voorraadgroei van de behoefte	Subregio Holland Rijnland <i>West</i>	5.750	4.500
Inlopen woningtekort	Regio Holland Rijnland	2.000	2.000
<b>Totaal</b>	<b>Regio Holland Rijnland</b>	<b>14.950</b>	<b>12.500</b>

Wij willen benadrukken dat deze subregionale cijfers geen beleidsmatige betekenis hebben. Wij blijven sturen op het schaalniveau van de regio Holland Rijnland en niet op subregionaal niveau. Dat is conform de toegestane voorraadgroei cijfers voor de regio Holland Rijnland die wij hebben vastgesteld.

Op 7 december 2021 hebben wij ingestemd met het regionale woningbouwprogramma van de regio Holland Rijnland tot en met 2030. Daarin zijn 36.401 woningen opgenomen. Dit komt neer op een programmering van 132%.

In de gemeente Alphen aan den Rijn gaat het in totaal om 4.986 woningen tot en met 2030. Hiervan bevinden zich 4.147 woningen binnen bestaand stads- en dorpsgebied. De Gnephoek is geen onderdeel van dit woningbouwprogramma.

### **Woningbouwbehoefte regio Holland Rijnland na 2030**

Er zijn binnen de provincie en met de regio Holland Rijnland nog geen afspraken gemaakt over de woningbouwbehoefte en/of de woningbouwprogrammering voor de periode na 2030. Op basis van de Primoscijfers 2021 van het Rijk zou voor de regio Holland Rijnland voor de periode 2031-2040 uitgekomen worden op een indicatief woningbehoeftecijfer van 13.600 woningen. Voor de periode 2031-2040 heeft de regio Holland Rijnland al een woningbouwprogramma van circa 3.000 woningen (onder andere Valkenhorst). Daarnaast heeft de regio Holland Rijnland nog circa 10.000 woningen in reserveplannen die niet in het aanvaarde regionale woningbouwprogramma zijn opgenomen. De Gnephoek is daar geen onderdeel van.

<sup>1</sup> *Noord*: Hillegom, Lisse, Noordwijk en Teylingen. *Oost*: Alphen aan den Rijn, Kaag en Braassem en Nieuwkoop. *West*: Katwijk, Leiden, Leiderdorp, Oegstgeest, Voorschoten, en Zoeterwoude.

Tevens constateren wij dat er in de laatste vijf jaar in de regio Holland Rijnland, met name in Leiden, maar ook in Alphen aan den Rijn veel nieuwe woningbouwplannen binnen BSD aan het regionale woningbouwprogramma zijn toegevoegd (circa 12.000 woningen). Het is zeker niet uit te sluiten dat er in de komende jaren nog nieuwe kansen ontstaan voor nieuwe woningbouwplannen binnen BSD in de regio Holland Rijnland.

Verder dient er ook rekening te worden gehouden met een deel van het 'overschot' aan plancapaciteit voor de periode tot en met 2030 (als gevolg van het programmeren op 130%). Een deel van dit overschot zal doorschuiven naar de jaren daarna. Daar komt bij dat een veelheid aan regio's en gemeenten publiekelijk heeft aangekondigd grote aantallen woningen te gaan ontwikkelen 'om de nood te lenigen'.

Onderzoeksbureau ABF heeft in de technische briefing van 23 maart 2022 voor de Tweede Kamer naar aanleiding van het ABF-rapport "Inventarisatie plancapaciteit", ook gewaarschuwd dat er voor de lange termijn, na 2030, een overschot aan plannen dreigt te ontstaan.