



provincie **HOLLAND**
ZUID

GS brief aan Provinciale Staten

Postadres Provinciehuis
Postbus 90602
2509 LP Den Haag
T 070 - 441 66 11
www.zuid-holland.nl

Datum
19 april 2022

Ons kenmerk
PZH-2022-802767867
DOS-2017-0004225

Bijlagen
2

Aan Provinciale Staten

Onderwerp

Locatie Gnephoek, gemeente Alphen aan den Rijn

Geachte Statenleden,

Samenvatting

Op 8 maart 2021 heeft de Tweede Kamer een motie aangenomen over woningbouw in de Gnephoek in de gemeente Alphen aan den Rijn. Naar aanleiding hiervan is het ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties in overleg getreden met de betrokken partijen, waaronder de provincie. Wij hebben op meerdere momenten toegezegd u te informeren over de locatie Gnephoek en door middel van deze brief wordt invulling gegeven aan die toezegging alsmede aan motie 1074 "Woningbehoefteraming subregio niveau Holland Rijnland".

Standpunt Gedeputeerde Staten

Gezien de enorme woningbouwopgave in Zuid-Holland, ligt onze focus op het zo snel mogelijk realiseren van bestaande plannen die op korte termijn gerealiseerd kunnen worden. Wij waarderen de inzet van de gemeente Alphen aan den Rijn op de grote opgave om de bestaande plannen in de gemeente (4.986 woningen tot en met 2030) te realiseren en we werken daar actief aan mee, o.a. door middel van het verlenen van subsidies (voor in totaal €1.340.000).

Als er op termijn nieuwe woningbouwlocaties in de regio Holland Rijnland nodig zouden zijn, dan is de locatie Gnephoek ons inziens echter geen geschikte locatie.

Wij vinden de locatie Gnephoek om de volgende redenen geen geschikte locatie voor grootschalige woningbouw:

- Op basis van de bodemgesteldheid lijkt twee derde deel van de locatie Gnephoek minder tot niet geschikt voor woningbouw.
- Er zijn zeer waarschijnlijk veel dure mobiliteitsmaatregelen nodig om de extra mobiliteit op een goede manier te kunnen verwerken. Er is al een uitgaande woon-werkpendel vanuit de kern Alphen aan den Rijn, die zou alleen maar groter worden.
- Er is niet aangetoond dat grootschalige woningbouw in de Gnephoek (financieel) uitvoerbaar is en geen negatieve mobiliteitseffecten zal hebben. Er is ons inziens op dit moment geen reden om aan te nemen dat grootschalige, betaalbare, goed bereikbare,

klimaatadaptieve woningbouw met natuurontwikkeling in de Gnephoek financieel haalbaar en praktisch uitvoerbaar is.

- Er kunnen op korte termijn geen woningen gebouwd worden in de Gnephoek. Grootschalige woningbouw op deze locatie draagt dus niet bij aan het snel realiseren van woningen. Er kunnen in de regio Holland Rijnland voor 2030 zonder de locatie Gnephoek wel voldoende woningen gebouwd worden. Ons inziens moeten alle betrokken partijen alle beschikbare tijd, geld en energie inzetten om er samen voor te zorgen dat de bestaande, kansrijke plannen zo snel mogelijk gerealiseerd worden.
- Grootschalige woningbouw in de Gnephoek is op meerdere punten strijdig met het provinciaal Omgevingsbeleid (o.a. belangrijk weidevogelgebied en de noordwesthoek is stiltegebied).

1. Aanleiding

Op 8 maart 2021 heeft de Tweede Kamer een motie aangenomen over woningbouw in de Gnephoek in de gemeente Alphen aan den Rijn. Naar aanleiding hiervan is het ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties (BZK) in overleg getreden met de betrokken partijen, waaronder de provincie. Op 8 juni 2021 hebben wij u hierover geïnformeerd in antwoord op Statenvragen van drie fracties (PZH-2021-776610925). In ons antwoord hebben wij aangegeven u te informeren over de voortgang van dit traject en de brief die door de minister van Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening naar de Tweede Kamer wordt gestuurd.

In het afgelopen jaar hebben er, op initiatief van het ministerie van BZK, meerdere gesprekken plaatsgevonden met de betrokken overheden, de gemeente Alphen aan den Rijn, het Hoogheemraadschap van Rijnland en de provincie Zuid-Holland en de projectontwikkelaars die grondposities hebben in de Gnephoek. De minister van Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening heeft nog niet gerapporteerd aan de Tweede Kamer over de uitvoering van deze motie.

Het college van Burgemeester en Wethouders van Alphen aan den Rijn heeft in het kader van de Herziening 2021 van het provinciale omgevingsbeleid een zienswijze ingediend met het verzoek om de locatie Gnephoek op te nemen in de Omgevingsverordening Zuid-Holland in de tabel en op de kaart van woningbouwlocaties groter dan drie hectare die gelegen zijn buiten bestaand stads- en dorpsgebied (ook wel bekend als “de 3ha kaart”). Die zienswijze is door de provincie afgewezen. Verderop in deze brief zal worden aangegeven waarom. Op 28 januari 2022 heeft het college van Burgemeester en Wethouders van Alphen aan den Rijn een brief gestuurd aan u met het verzoek de locatie Gnephoek tijdens uw vergadering van 2 februari 2022 via een amendement op te nemen op de zogenaamde 3ha kaart.

Tijdens uw vergadering van 2 februari 2022 heeft gedeputeerde Koning toegezegd dat wij u voor 1 mei 2022 informeren over de woonbehoefte in de subregio's, kadastergegevens en hoe Gedeputeerde Staten kijken naar de bebouwing op een dergelijke polderlocatie ook met het oog op onder andere bodem, water en natuur. Tevens is tijdens die vergadering motie 1074 “Woningbehoefteraming subregio niveau Holland Rijnland” aangenomen (PZH-2022-799216531). Door middel van deze brief geven wij invulling aan bovengenoemde toezegging en uitvoering aan bovengenoemde motie. In de bijlage bij deze brief treft u ondersteunende informatie en een onderbouwing aan waarbij zoveel mogelijk dezelfde opbouw is gebruikt als in deze brief. Deze

brief en de bijlagen zijn gebaseerd op de informatie die bij ons bekend was begin april 2022. Zoals hiervoor in deze brief aangegeven, heeft de minister van Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening nog niet gerapporteerd aan de Tweede Kamer over de uitvoering van de motie over de locatie Gnephoek. Wij zullen u de reactie van de minister toesturen wanneer deze verzonden is aan de Tweede Kamer.

2. Gemeentelijke woningbouwplannen Gnephoek zijn nog onduidelijk en onuitgewerkt

De woningbouwplannen voor de locatie Gnephoek zijn nog niet uitgewerkt en er is nog veel onduidelijk. In het coalitieakkoord 2018-2022 was alleen de kleine Gnephoek (circa een vijfde deel van de Gnephoek) opgenomen waar maximaal 2.000 woningen gerealiseerd kunnen worden. Het college van Burgemeester en Wethouders heeft in juli 2021 echter een propositie voor de ontwikkeling van de stadsranden van Alphen aan den Rijn vastgesteld waarin ook mogelijke woningbouw in de Gnephoek is opgenomen. Een impressie van deze propositie is in juli 2021 naar ons toegestuurd en de gehele propositie hebben wij ontvangen ter voorbereiding op een bestuurlijk overleg op 14 oktober 2021 dat werd georganiseerd door het ministerie van BZK in het kader van de motie van de Tweede Kamer over de locatie Gnephoek.

In deze propositie wordt gesproken over 8.000 tot 10.000 woningen voor de stadsranden van Alphen aan den Rijn, inclusief de Gnephoek.

Deze propositie is niet vastgesteld door de gemeenteraad. De gemeenteraad heeft wel op 29 september 2021 een debat gevoerd over de propositie.

Op 27 januari 2022 heeft de gemeenteraad van Alphen aan den Rijn door middel van een amendement de locatie Gnephoek als ontwikkellocatie opgenomen in de gemeentelijke Omgevingsvisie. Daarbij zijn geen besluiten genomen over aantallen woningen en de begrenzing en invulling van de locatie. Naar aanleiding daarvan is GroenLinks uit de coalitie en het college van Burgemeester en Wethouders gestapt.

De propositie en de gemeentelijke Omgevingsvisie bevatten geen concrete uitwerking van de woningbouwplannen voor de Gnephoek. Dat betekent dat er nog veel zaken onduidelijk zijn, zoals de eventuele gevolgen voor de waterstructuur, de daarvoor benodigde maatregelen en kosten. Er is ook nog geen onderzoek gedaan naar de mobiliteitsgevolgen van eventuele woningbouw in de Gnephoek. Het is dus ook nog niet duidelijk of de in de propositie opgenomen mobiliteitsmaatregelen voldoende zullen zijn en gefinancierd kunnen worden.

Wij constateren daarom dat de gemeentelijke woningbouwplannen voor de Gnephoek op veel punten nog onduidelijk zijn en er nog geen sprake is van een uitgewerkt plan.

3. Praktische en financiële uitvoerbaarheid woningbouw in de Gnephoek is niet aangetoond

In de propositie van de gemeente Alphen aan den Rijn voor de ontwikkeling van de Gnephoek zijn heel veel ambities opgenomen m.b.t. natuurontwikkeling en het watersysteem. Tevens is al een heel pakket van benodigde mobiliteitsmaatregelen genoemd. Bij de bespreking van de propositie in de gemeenteraad is door meerdere fracties, ons inziens geheel terecht, aangegeven dat er vooral in het betaalbare segment, inclusief sociale huur, gebouwd moet worden. Eerder is

al aangegeven dat de bodemgesteldheid eventuele woningbouw in de Gnephoek voor grote (financiële) uitdagingen stelt. Dit alles zorgt ervoor dat eventuele woningbouw in de Gnephoek grote investeringen vereist.

De gemeente heeft aangegeven dat zij van mening is dat het leeuwendeel van deze kosten gedragen moet worden vanuit de gebiedsontwikkeling en dus door de projectontwikkelaars. Hier zijn echter, logischerwijs, nog geen harde afspraken over gemaakt. De gemeente heeft bovendien aangegeven dat er ook in dat geval nog een ongedekte kostenpost is van zo'n €30 miljoen voor mobiliteitsmaatregelen. Het is overigens ook nog niet aangetoond dat deze mobiliteitsmaatregelen afdoende zouden zijn. Het kan dus zijn dat er nog meer kosten zouden zijn voor mobiliteitsmaatregelen. De provincie heeft geen budget beschikbaar voor mobiliteitsmaatregelen als gevolg van eventuele woningbouw in de Gnephoek en er is geen enkele reden om aan te nemen dat dat in de toekomst anders zou zijn.

Overigens zijn in de regionale omgevingsagenda van de regio Holland Rijnland ook nog andere, door de regio en de gemeente Alphen aan den Rijn gewenste, mobiliteitsmaatregelen opgenomen, zoals investeringen in de N11 en twee nieuwe HOV-verbindingen, die ook voor grote financiële claims zorgen. Ook deze mobiliteitswensen zijn niet in investeringsprogramma's van Rijk en Provincie opgenomen. Op basis van het bovenstaande concluderen wij dat er op dit moment geen reden is om aan te nemen dat betaalbare, goed bereikbare, klimaatadaptieve woningbouw met natuurontwikkeling in de Gnephoek financieel haalbaar en praktisch uitvoerbaar is.

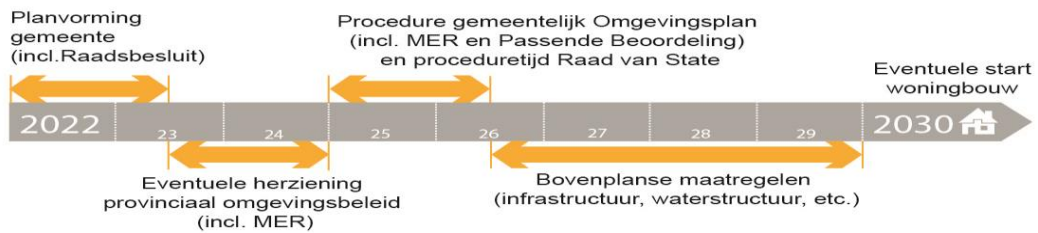
4. Er kunnen niet snel woningen gebouwd worden in de Gnephoek

Er is op dit moment een enorme woningbehoefte in Zuid-Holland. Wij zetten ons daarom maximaal in voor het realiseren van bestaande plannen die al een vastgesteld bestemmingsplan hebben en voor het hard maken van zachte, bestaande plannen, zoals voor de locaties Valkenhorst, Middengebied Zuidplaspolder en Rijnhaven-Oost. Rijnhaven-Oost is gelegen in Alphen aan den Rijn en heeft ook subsidie van het Rijk gekregen in het kader van de Woningbouwimpuls. Wij richten ons dus op woningbouwlocaties waar tot en met 2030 woningen gebouwd kunnen worden.

In de Gnephoek is geen grootschalige woningbouw op de korte termijn mogelijk. Aan de rand van de Gnephoek is dit door middel van transformatie van (in ongebruik geraakt) bedrijventerrein wel kleinschalig mogelijk (circa 200 à 250 permanente woningen en circa 100 tijdelijke flexwoningen) en daar werken wij dan ook aan mee.

Onze inschatting is dat, indien de provincie zou instemmen met grootschalige woningbouw in de Gnephoek, het onwaarschijnlijk is als de eerste woningen voor 2030 zouden worden opgeleverd. Dan mag er eigenlijk al niks mis gaan. Wij hebben dat in de bijlage nader toegelicht en weergegeven in een (indicatieve) tijdbalk. Ook leert de ervaring ons dat dergelijke grote gebiedsontwikkelingen, zoals Valkenhorst en het Middengebied van de Zuidplaspolder, meer dan 10 jaar ontwikkelingstijd kosten.

De motie van de Tweede Kamer roept op om zo spoedig mogelijk woningen te bouwen in de Gnephoek. Wij zijn van mening dat het niet mogelijk is om op korte termijn woningen te bouwen in de Gnephoek en dat de Gnephoek dus geen bijdrage kan leveren aan het oplossen van het grote woningtekort dat er op dit moment is.



Indicatieve inschatting doorlooptijden in geval van grootschalige woningbouw Gnephoek

5. Provinciaal omgevingsbeleid over de locatie Gnephoek

Grootschalige woningbouw in de Gnephoek is op meerdere onderdelen strijdig met het provinciaal omgevingsbeleid en is dus alleen mogelijk wanneer het provinciaal omgevingsbeleid door u op meerdere onderdelen wordt aangepast. Indien de locatie Gnephoek toegevoegd zou worden aan de zogenaamde 3ha kaart, blijft er dus nog strijdigheid met het provinciale omgevingsbeleid bestaan. In de bijlage is een overzicht gegeven van de onderwerpen waarop woningbouw in de Gnephoek naar onze verwachting strijdig is met het provinciaal omgevingsbeleid en van de onderwerpen die bij de planvorming dienen te worden betrokken.

6. Woningbehoefteraming subregionaal niveau Holland Rijnland

Door middel van de motie 1074 "Woningbehoefteraming subregio niveau Holland Rijnland" heeft u ons verzocht de subregionale woningbehoeftecijfers binnen de regio Holland Rijnland te verstrekken en een toelichting hierop te geven. Deze woningbehoeftecijfers en een toelichting daarop zijn opgenomen in de bijlage bij deze brief.

7. Standpunt Gedeputeerde Staten over mogelijke woningbouw in de Gnephoek

Hieronder is ons standpunt weergegeven m.b.t. de noodzaak en wenselijkheid van de gemeentelijke plannen voor woningbouw in de Gnephoek. Dit standpunt is ook gedeeld en toegelicht in de overleggen die in het afgelopen jaar hebben plaatsgevonden in het kader van de motie van de Tweede Kamer. Dit standpunt is aanvullend op bovenstaande constatering dat de gemeentelijke woningbouwplannen voor de Gnephoek nog onduidelijk en onuitgewerkt zijn, woningbouw hier niet op korte termijn mogelijk is, de praktische en financiële uitvoerbaarheid woningbouw in de Gnephoek niet is aangetoond en woningbouw op deze locatie strijdig is met het provinciale omgevingsbeleid.

A. *De Gnephoek is geen geschikte locatie voor woningbouw*

Wij constateren naar aanleiding van informatie van het Hoogheemraadschap van Rijnland, dat slechts circa een derde van de Gnephoek op basis van de bodemgesteldheid geschikt is voor woningbouw. In de bijlage is dit nader toegelicht. Dat betekent overigens niet dat daar geen maatregelen hoeven te worden genomen m.b.t. klimaatadaptatie. Ook de recente adviezen van de Deltacommissaris geven aanleiding om zeer kritisch te kijken naar nieuwe woningbouwplannen in Veenweidegebieden in onze provincie waaronder de Gnephoek. Dat geldt ook voor het uitgangspunt dat is opgenomen in het coalitieakkoord van de Rijksoverheid dat bodem en water leidend moeten zijn bij ruimtelijke ontwikkelingen.

De Gnephoek is gelegen in het Groene Hart. In de Landschapsbiografie Groene Hart, die is opgesteld in het kader van het NOVI-gebied Groene Hart, heeft de Gnephoek de aanduiding 'hoge waarde cultuurhistorie' gekregen. Het realiseren van de grootste woningbouwlocatie buiten bestaand stads- en dorpsgebied in Zuid-Holland, past ons inziens niet binnen die afspraken. Het provinciale wegennet rond Alphen aan den Rijn zit aan de top van zijn capaciteit. Indien er woningen gebouwd zouden worden in de Gnephoek, is het zeer waarschijnlijk dat hier aanpassingen aan nodig zijn. Zo heeft de kern Alphen aan den Rijn nu al een uitgaande woon-werkpendel en die zal met extra zeer grootschalige woningbouw nog een stuk groter worden. Uiteraard zouden deze eventuele aanpassingen dan gefinancierd moeten worden vanuit de ontwikkeling van de Gnephoek maar de vraag vooraf is of het wel gewenst is om deze aanpassingen noodzakelijk te maken en te kiezen voor woningbouw in de Gnephoek. Op basis van bovenstaande argumenten concluderen wij dat de Gnephoek geen geschikte locatie is voor grootschalige woningbouw.

B. Er zijn genoeg woningbouwplannen in Holland Rijnland

In juni 2021 hebben wij de regionale woningbehoefteramingen vastgesteld en u daarover geïnformeerd (PZH-2021-778568068). Wij hebben de toegestane woningvoorraadtoename tot en met 2030 voor de regio Holland Rijnland, waar de gemeente Alphen aan den Rijn onderdeel van uitmaakt, vastgesteld op 27.450 woningen. Er kan conform het provinciaal omgevingsbeleid geprogrammeerd worden op 130%. Dat komt uit op 35.685 woningen. 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%. De Gnephoek is geen onderdeel van dit woningbouwprogramma.

Wij constateren dat er tot en met 2030 genoeg woningbouwplannen zijn in de regio Holland Rijnland. Indien er een goed woningbouwplan ligt dat voldoet aan het provinciaal omgevingsbeleid, maar buiten deze programmeerruimte zit, bekijken wij of dit plan doorgang kan vinden, bijvoorbeeld via de provinciale pot of via een verschuiving binnen het woningbouwprogramma. Zo blijft er ruimte voor nieuwe, goede initiatieven. Daarbij zou de gemeente Alphen aan den Rijn met de Gnephoek een dusdanig aandeel van de woningbehoefte in Holland Rijnland nemen waardoor andere gemeenten geen ruimte krijgen om te bouwen.

Indien de Gnephoek bovenop het woningbouwprogramma van de regio Holland Rijnland zou komen, betekent dat dat de gemeente Alphen aan den Rijn grootschalig voor andere regio's (Metropoolregio Amsterdam en Haaglanden) gaat bouwen. Ook gaat de Gnephoek dan waarschijnlijk concurreren met Valkenhorst en mogelijk ook met het Middengebied van de Zuidplaspolder.

Daarbij waarschuwde onderzoeksbureau ABF in de technische briefing van 23 maart 2022 voor de Tweede Kamer over o.a. het ABF-rapport "Inventarisatie plancapaciteit" dat er voor de lange termijn, na 2030, een overschot aan woningbouwplannen dreigt te ontstaan.

Op 7 december 2021 hebben wij ingestemd met het regionale woningbouwprogramma Holland Rijnland 2021. Het betreft plannen voor de periode 2021 tot en met 2030. Daarmee hebben wij voor de gemeente Alphen aan den Rijn ingestemd met in totaal 4.986 woningen tot en met 2030. Hiervan bevinden zich 4.147 woningen binnen bestaand stads- en dorpsgebied. Wij steunen de

gemeente Alphen aan den Rijn bij de realisatie van deze bestaande plannen. Bijvoorbeeld door het subsidiëren van de woningbouwontwikkeling op de locatie Rijnhaven-Oost (€ 950.000 op een totaal bedrag van €20 miljoen voor heel Zuid-Holland), door een bijdrage in het kader van de subsidieregeling Sociale Woningbouw Holland Rijnland (€ 390.000) en door medewerking te verlenen aan transformatie van (in ongebruik geraakt) bedrijventerrein aan de rand van de Gnephoek waardoor er ca. 1500 woningen gebouwd kunnen worden. Wij blijven graag samenwerken met de gemeente Alphen om deze bestaande plannen zo snel mogelijk te realiseren. Ons inziens is het verstandig om onze gezamenlijke focus op deze bestaande plannen te leggen zodat deze zo snel mogelijk gerealiseerd kunnen worden.

C. Standpunt Gedeputeerde Staten over eventueel vervolg

Indien de gemeente Alphen aan den Rijn ervoor kiest om de propositie voor woningbouw in de Gnephoek uit te werken tot een concreet plan dan kan de gemeente deze ter bespreking inbrengen in het gesprek met de provincie in het kader van een actualisering van het regionale woningbouwprogramma voor de regio Holland Rijnland.

Indien dat gebeurt, zullen wij op dat moment een integraal standpunt innemen over dit plan dat gebaseerd is op alle provinciale belangen die hier aan de orde zijn. Daarbij zullen wij in elk geval kijken of het plan op de onderstaande onderwerpen voldoende uitgewerkt en onderbouwd is.

Tevens zal dat concrete plan ook, in zijn geheel en aantoonbaar, op de steun van een meerderheid van de gemeenteraad moeten kunnen rekenen. Tevens is de relatie met andere woningbouwplannen in de regio van belang en de regionale afstemming daarover.

Vervolgens zouden wij dit integrale standpunt dan aan u voorleggen in het kader van (een startnotitie voor) een volgende Herziening van het provinciaal omgevingsbeleid. Dit proces is u toegelicht in onze brief over de procedure voor gemeentelijke verzoeken om nieuwe woningbouwlocaties die groter zijn dan 3 hectare en gelegen zijn buiten bestaand stads- en dorpsgebied op te nemen in de Omgevingsverordening Zuid-Holland (PZH-2021-792472139).

Bodem, water en klimaat

- Duidelijk moet worden hoe omgegaan wordt met de bodemgesteldheid van de Gnephoek (zie eerder in deze brief en in de bijlage), welke maatregelen daarvoor worden getroffen en hoe die maatregelen gefinancierd worden.
- Duidelijk moet worden in hoeverre het plan klimaatrobust is op de korte, middellange en lange termijn. Daarbij zijn op dit moment de uitgangspunten van het convenant klimaatadaptief leidend maar het is niet uit te sluiten dat die in de nabije toekomst verder aangescherpt en/of aangevuld worden.
- De waterstructuur en de bijbehorende te nemen maatregelen moeten dermate uitgewerkt zijn dat het Hoogheemraadschap van Rijnland daar een concreet advies over kan geven.

Mobiliteit

- Uit uitgebreid mobiliteitsonderzoek moet duidelijk zijn geworden welke mobiliteitsgevolgen eventuele woningbouw in de Gnephoek op de korte, middellange en lange termijn heeft, inclusief de effecten op Rijks- en provinciale wegen, zowel in de directe omgeving als verder weg. Daarbij hebben de provinciale wegen natuurlijk onze bijzondere aandacht. De autonome ontwikkeling (in feite de druk op het wegennet zonder

woningbouw in de Gnephoek) wordt daarbij door ons als de referentiesituatie beschouwd.

- Onderzoek moet uitwijzen welke precieze mobiliteitsmaatregelen nodig zijn. De gemeente is verantwoordelijk voor de financiering van aanleg en dat risico's en beheer en onderhoud met zekerheid gedekt zijn. Daarbij zijn de Verlengde Bentwoudlaan (N207 Zuid) en de uitvoering van het Programma Beter Bereikbaar Gouwe harde randvoorwaarden: van grootschalige woningbouw in de Gnephoek kan geen sprake zijn wanneer deze (nog) niet gerealiseerd zijn.
- Uitgewerkt moet worden hoe invulling wordt gegeven aan het uitgangspunt "eerst bewegen dan bouwen" en wat dat betekent voor de fasering van de werkzaamheden en bijbehorende planning, inclusief start woningbouw en in gebruik nemen van woningen.
- Duidelijk moet worden welke maatregelen de gemeente voor ogen heeft m.b.t. (hoogwaardig) openbaar vervoer en (snel)fietsroutes en hoe de financiering van aanleg, risico's en beheer en onderhoud met zekerheid gedekt zijn.
- Uitgewerkt moet worden welke "modal split" verwacht wordt, waar dat op gebaseerd is, wat de gemeente wil doen om deze te beïnvloeden en hoe die maatregelen gefinancierd worden.

Natuur en landschap

- Duidelijk moet worden welke effecten m.b.t. stikstof de eventuele woningbouw zou hebben op Natura 2000 gebieden, welke maatregelen daarvoor genomen zouden moeten worden en hoe dat geborgd en gefinancierd zou worden.
- Duidelijk moet zijn wat de effecten zouden zijn op het beschermde weidevogelgebied, op welke wijze invulling wordt gegeven aan de compensatieplicht, hoe dat zich verhoudt tot de formele toetsingskaders en hoe dat met zekerheid gefinancierd wordt.

Woningbouw

- Het aantal woningen en aantal hectare waarop de woningbouw zou moeten plaatsvinden, moet duidelijk zijn.
- Het plan moet zijn opgenomen in een geactualiseerd woningbouwprogramma voor de regio Holland Rijnland voor de komende 10 jaar. Het regionale woningbouwprogramma wordt gezamenlijk opgesteld door de desbetreffende gemeenten en de provincie.
- Duidelijk moet zijn hoeveel woningen in het betaalbare segment worden gebouwd en hoeveel daarvan sociale huurwoningen zijn.
- Duidelijk moet zijn in hoeverre de geplande type woningen en woonmilieus aansluiten bij de (regionale) vraag.

Uitvoerbaarheid en realistische planning

- Duidelijk moet zijn welke maatregelen in het gehele plan uitgevoerd zouden moeten worden, hoe die bekostigd worden en dat de dekking van die financiering juridisch hard is.
- Er zal een uitgewerkte en realistische planning moeten zijn.

Mocht u van mening zijn dat hier nog onderwerpen ontbreken, dan horen wij dat graag.



Indien de gemeente Alphen aan den Rijn een plan aanbiedt dat op bovenstaande onderwerpen voldoende uitgewerkt en onderbouwd is, inhoudelijk voldoet aan bovenstaande criteria en waarvan aangetoond is dat dit past binnen de regionale woningbehoefte, dan ligt uiteraard nog steeds de vraag voor of de Gnephoek op provinciaal niveau de meest geschikte woningbouwlocatie is.

Wij willen voor de duidelijkheid graag benadrukken dat, zoals blijkt uit de inhoud van deze brief en uit de Verstedelijkingsstrategie voor Zuid-Holland die wij recent aan u hebben aangeboden, wij van mening zijn dat de Gnephoek niet de meest geschikte locatie is in Zuid-Holland als blijkt dat er nog een of meerdere nieuwe woningbouwlocaties in Zuid-Holland moeten worden gevonden (hetgeen nu niet het geval is). Wij verwachten ook niet dat onze inhoudelijke mening zal veranderen op basis van een uitgewerkt plan van de gemeente Alphen aan den Rijn (gelet op de locatie, hoe lang het zal duren voor er woningen gebouwd kunnen worden, de gewenste invulling van het plan en de kosten die daarmee gepaard gaan). Wij zijn daarover graag duidelijk om te voorkomen dat er verkeerde verwachtingen worden gewekt. Uiteraard zijn wij van harte bereid om een en ander in een gesprek toe te lichten aan een nieuw, missionair college van Burgemeester en Wethouders van de gemeente Alphen aan den Rijn. Bovendien willen wij graag met hen in gesprek over het voortzetten van onze goede samenwerking op de realisatie van de bestaande woningbouwplannen in de gemeente Alphen aan den Rijn.

Wij vertrouwen erop u hiermee voldoende geïnformeerd te hebben en gaan er van uit dat hiermee is voldaan aan de volgende toezeggingen:

- Toezegging van gedeputeerde Koning in de Integrale Commissie van 12 januari 2022 om u op de hoogte te houden over het overleg met het Rijk omtrent de locatie Gnephoek.
- Toezegging van gedeputeerde Koning in de Statenvergadering van 2 februari 2022 dat wij u voor 1 mei 2022 informeren over de woonbehoefte in de subregio, kadastragegevens en hoe GS kijken naar de bebouwing op een dergelijke polderlocatie ook met het oog op o.a. bodem, water en natuur en dat indien mogelijk, koppelen aan het toesturen van de rapportage van de minister van Binnenlandse Zaken inzake de motie Gnephoek aan de Tweede Kamer.

Tevens vertrouwen we erop dat hiermee ook voldoende uitvoering is gegeven aan motie 1074 "Woningbehoefteraming subregio niveau Holland Rijnland".

Hoogachtend,

Gedeputeerde Staten van Zuid-Holland,
secretaris, voorzitter,

drs. H.M.M. Koek

drs. J. Smit

Bijlagen:

- Ondersteunende informatie en onderbouwing
- Kaart met eigendomsgegevens locatie Gnephoek, gemeente Alphen aan den Rijn