

---

Aan : Procesteam Gnephoek  
Van :  
Project : Contourenplan Gnephoek  
Datum : 9 juni 2023  
Onderwerp : Uitvoeringsplanning Gnephoek

---

## 1. Inleiding

Een gebiedsontwikkeling als de Gnephoek kent een lang aanloop- en doorlooptijd. Een gebiedsontwikkeling omvat ook verschillende stadia van planvorming en realisatie. De gebiedsontwikkeling van de Gnephoek bevindt zich in de initiatieffase. In deze eerste fase worden met name belangrijke stappen gezet in het formuleren van de ambitie, het bepalen van de haalbaarheid, de besluitvorming en het verankeren van de ontwikkeling in meerdere planologische kaders.

In deze memo wordt ingegaan op de uitvoeringsplanning van de gebiedsontwikkeling. De planning is als bijlage aan dit document toegevoegd.

## 2. Besluitvorming

Het contourenplan van de Gnephoek vormt de basis voor een bestuurlijk overleg medio 2023. Indien uit dat overleg blijkt dat er sprake is van een haalbare ontwikkeling en de door provincie Zuid Holland gestelde vragen zijn beantwoord, wordt het contourenplan na besluitvorming in gemeente Alphen aan den Rijn voorgelegd aan Gedeputeerde Staten van provincie Zuid-Holland met de vraag of GS bereid is over te gaan tot herziening van het provinciaal omgevingsbeleid.

Voordat GS een besluit neemt zal het contourenplan voor advies worden voorgelegd aan het Hoogheemraadschap van Rijnland, Holland Rijnland en PAL en PARK.



Indien GS wil overgaan tot herziening van het provinciaal omgevingsbeleid worden de voorbereidingen van de planologische procedures gestart. De behandeling van het verzoek van de gemeente om het omgevingsbeleid te herzien vindt naar verwachting plaats in november 2023.

## 3. Planologische procedures

### 3.1 Bestuursovereenkomst en startnotitie

Voorgesteld wordt om nadat GS heeft besloten over te gaan tot herziening van het provinciaal omgevingsbeleid een bestuursovereenkomst tussen provincie Zuid-Holland, gemeente Alphen aan den Rijn, Hoogheemraadschap van Rijnland en Holland Rijnland te sluiten.

In een startnotitie wordt vervolgens het te doorlopen proces om te komen tot de herziening van het omgevingsbeleid beschreven.

In het eerste kwartaal van 2024 start met de procedure voor een MER het proces tot herziening van het provinciaal omgevingsbeleid.

### 3.2 MER; gezamenlijk

Onderdeel van de herziening van het provinciaal omgevingsbeleid is het doorlopen van een mer-procedure. Ook voor de wijziging van het gemeentelijk omgevingsbeleid is voor de gebiedsontwikkeling Gnephoek een MER nodig. Voorgesteld wordt de procedure van de MER voor beide planologische procedures gezamenlijk te doorlopen. Dit betekent dat de MER zowel wordt opgesteld voor herziening van het provinciaal omgevingsbeleid als voor de wijziging van het Omgevingsplan. Inschatting is dat dit traject in tweede kwartaal van 2025 kan zijn afgerond.

In deze planning is rekening gehouden met het opstellen van een Notitie Reikwijdte en Detailniveau (NRD). Inspraak op de NRD is niet verplicht, maar gebeurt in de regel wel. Ook hier is rekening mee gehouden in de planning. In ieder geval worden de wettelijke adviseurs in de gelegenheid gesteld een advies te geven.

De MER bestaat uit twee onderdelen: MER Locatiekeuze (PlanMER) en MER Inrichting (ProjectMER). De Locatiekeuze c.q. PlanMER is noodzakelijk voor de wijziging van de Omgevingsverordening van de Provincie. In de regel wordt hier circa 6 maanden voor gerekend. Veel informatie is reeds beschikbaar, maar met name moet duidelijk worden gemaakt in hoeverre milieuargumenten zijn meegewogen in de keuze voor deze locatie.

De Inrichting c.q. ProjectMER wordt opgesteld ten behoeve van besluitvorming over het Omgevingsplan (voorheen bestemmingsplan).

De inspraak van de MER wordt gekoppeld aan de (ontwerp) Omgevingsverordening die tegelijkertijd ter inzage wordt gelegd. Het is een mogelijkheid om het Voorontwerp Omgevingsplan tegelijk met het ontwerp Omgevingsverordening en de MER ter inzage te leggen. We kiezen er echter voor om het Voorontwerp Omgevingsplan pas ter inzage te leggen zodra de provincie een besluit heeft genomen over het wijzigen van de Omgevingsverordening. Afhankelijk van de snelheid van de verschillende sporen kan er voor worden gekozen om de inspraak van de PlanMER en ProjectMER los te koppelen,

zolang het PlanMER maar samen met de Ontwerp Omgevingsverordening ter inzage wordt gelegd en het ProjectMER samen met het voorontwerp Omgevingsplan.

Tijdpad

- MER: Q1 2024 t/m Q2 2025

### 3.3 Omgevingsverordening en Omgevingsplan

Voor zowel de wijziging van de Omgevingsverordening als de wijziging van het Omgevingsplan is een inschatting gemaakt hoeveel tijd hiervoor nodig is. Voor de Omgevingsverordening geldt dat dit een aangelegenheid is van de provincie. Het Omgevingsplan is een nieuw instrument is, waarbij de gemeentelijke kaders op dit moment nog niet zijn vastgesteld. Voor de inschatting is gekeken naar de huidige doorloop van een huidige planologische wijziging (bestemmingsplan) met daar extra tijd bij opgeteld. De inschatting is dat het voorontwerp ter inzage kan worden gelegd zodra de Provincie een besluit heeft genomen over de Omgevingsverordening.

Relevant voor het (voorontwerp) Omgevingsplan is dat de Regionale Bedrijventerreinenstrategie voor die tijd is vastgesteld. De Regionale Bedrijventerreinenstrategie wordt in een apart traject opgesteld, maar kan in belangrijke mate bepalen hoeveel hectare hoge milieucategorie bedrijventerrein moet worden gecompenseerd. De planning is dat de strategie eind 2023 zal zijn afgerond, waarna het in de besluitvorming gaat. Daarmee is de inschatting dat deze besluitvorming zal zijn afgerond, ruim voordat het (Voorontwerp) Omgevingsplan ter inzage zal worden gelegd.

Tijdpad:

- provinciale omgevingsverordening Q3 2024 t/m Q2 2025
- voorontwerp omgevingsplan Q3 2024-Q2 2025
- ontwerp omgevingsplan Q3 2025 t/m Q1 2026
- inschatting procedure tijd bij Raad van State Q2 2026 t/m Q2 2027

### Geluidgezoneerd bedrijventerrein en GPPIL's

In en om de Gnephoek bevinden zich een aantal geluidgezoneerde bedrijventerreinen en geluidscintouren. Om binnen die zones woningbouw mogelijk te maken zijn aanvullende (planologische) stappen nodig. Onder de Omgevingswet worden de geluidzones (Gezoneerd industrieterrein en Geluidzone Industrielawaai) omgezet naar GeluidsProductiePlafonds voor Industrielawaai (GPPIL). Dit is echter geen aspect wat automatisch bij de inwerkingtreding van de Omgevingswet wordt omgezet, zoals dit bijvoorbeeld wel gebeurt met de regels van de Bruidsschat. Hiervoor is een aparte omzetting procedurele handeling nodig. Alternatief daarvoor is het verwijderen van de geluidzone, zoals we dat onder het huidige recht ook zouden doen. Omdat er twee mogelijkheden zijn om te kunnen bouwen, moet nog een keuze worden gemaakt welke optie in dit geval de beste is. Beide mogelijkheden zijn hieronder uiteengezet. Het effect op de planning is echter minimaal omdat de aanvullende procedures parallel lopen met die van het omgevingsplan.

#### **Optie 1: Geluidgezoneerd industrieterrein 'verwijderen'**

Het verwijderen van een geluidzone of geluidgezoneerd industrieterrein is alleen mogelijk indien deze 'beschermingszone' niet meer noodzakelijk is, bijvoorbeeld omdat dat type bedrijvigheid niet meer aanwezig of in gebruik is. Voor bijvoorbeeld het geluidgezoneerd industrieterrein op de Heimanswetering en in de Gnephoek zelf is dat het geval. Voor de zone die nog wel in gebruik is, kan deze alleen worden verkleind, als uit geluidsonderzoek blijkt dat die zone niet noodzakelijk is. Onder

het huidige recht wordt dan veelal een zogeheten Paraplu bestemmingsplan opgesteld, waarbij de andere regels 'gewoon' blijven gelden. Onder de Omgevingswet kan dit ook, mits het tijdelijke Omgevingsplan is omgezet naar een 'echt' Omgevingsplan (voor die locatie). In de huidige planning gaan we uit van een Omgevingsplan ter inzage in de tweede helft van 2025. De verwachting is dat er nog geen 'echt' Omgevingsplan is voor de hele gemeente tegen die tijd. Dit betekent dat er voor de locatie Heimanswetering een 'volledig' Omgevingsplan zal moeten worden opgesteld om het geluidgezoneerde bedrijventerrein te verwijderen. Dit kan worden gecombineerd met het Omgevingsplan voor de Gnephoek (al dan niet in een aparte procedure).

Aandachtspunt bij deze optie is dat de verwijderde geluidgezoneerde industrieterreinen mogelijk moeten worden gecompenseerd (afhankelijk van de regionale bedrijventerreinenstrategie) en dat dit geen effect heeft op de geluidscontour die onder de Heimanswetering bij een bedrijf zit. Daarvoor is dan geluidsonderzoek nodig om vast te stellen of bouwen binnen de 'hindercirkel' acceptabel zou zijn. Omdat het geluidgezoneerde industrieterrein niet meer als zodanig in gebruik is, is dit juridisch de meest zuivere route.

### ***Optie 2: Geluidgezoneerd industrieterrein omzetten in GPPIL's***

Een alternatief op de eerste optie is een soort twee-traps-raket. Dan worden de geluidgezoneerde industrieterreinen en geluidscontouren eerst omgezet naar zogeheten GPPIL's. Dit is een speciale omzetting waarvoor geen volledig Omgevingsplan noodzakelijk is. De tweede stap is het uitvoeren van een geluidsonderzoek om vast te stellen of bouwen binnen de GPPIL's mogelijk is. De GPPIL's worden daarmee aangepast, wat weer zal moeten worden verwerkt in het planologisch kader (Omgevingsplan). Voor de tweede wijziging bestaat in de basis een termijn van vijf jaar. Het voordeel van deze optie is dat hiermee ook de wijziging voor de geluidshindercontour vanuit het bedrijf naast het geluidgezoneerd bedrijventerrein van de Heimanswetering direct kan worden meegenomen in de aanpak.

## **4. Publiek Private samenwerking**

Voor de gebiedsontwikkeling wordt een publiek private samenwerking vormgegeven. Nadat Gedeputeerde Staten heeft besloten om voor de Gnephoek over te gaan tot herziening van het provinciaal omgevingsbeleid wordt gestart met de contractvoorbereiding voor deze PPS. In de periode tussen start contractvoorbereiding en het contractueel overeenkomen van de PPS werken de marktpartijen en de gemeente samen onder aansturing van een stuurgroep.

Voor de samenwerking tussen de marktpartijen en de gemeente in de periode tot aan de PPS is in april 2023 een intentieovereenkomst gesloten.

Tijdpad:

- Q1 2024 t/m Q2 2025

## **5. Planontwikkeling**

### **5.1 Masterplan**

Het opstellen van het masterplan voor de gebiedsontwikkeling Gnephoek is de volgende stap om een leefbare en duurzame omgeving te creëren. De ten behoeve van het Contouren masterplan

uitgevoerde onderzoeken worden verder uitgewerkt. Opmerkingen en aanbevelingen uit het bestuurlijk overleg worden daarin meegenomen.

Op basis van deze nadere verdieping worden de visie en doelstellingen voor de gebiedsontwikkeling verder uitgewerkt en vastgesteld. Het masterplan houdt rekening met zowel de korte- als lange termijn doelen, waarbij het streven naar een gebalanceerde ontwikkeling van natuur, water, infrastructuur, woningen, bedrijven, recreatie en voorzieningen centraal staat.

Het masterplan voor gebiedsontwikkeling omvat ook de concretere uitwerking van strategieën en acties die nodig zijn om de gestelde duurzaamheidsambities te realiseren. Ook wordt in het masterplan de fasering van de gebiedsontwikkeling uitgewerkt.

Middels participatiebijeentkomsten worden stakeholders en belanghebbenden bij het proces betrokken. Dit omvat de lokale gemeenschap, belangenverenigingen, bedrijven, overheidsinstanties, Hoogheemraadschap en andere betrokken partijen. Het opstellen van het masterplan vereist samenwerking en consensus om ervoor te zorgen dat de belangen en behoeften van alle betrokkenen worden meegenomen.

Het Masterplan legt de basis voor een succesvolle en duurzame ontwikkeling van de Gnephoek, waarbij rekening wordt gehouden met de behoeften en belangen van alle betrokken partijen.

Tijdpad:

- Q1 2024 t/m Q2 2025

## 5.2 Verwervingen etc

Circa 85% van de voor de gebiedsontwikkeling benodigde gronden zijn in eigendom van de marktpartijen en gemeente. Op deze gronden rusten pachtovereenkomsten die op basis van de verdere fasering van de gebiedsontwikkeling zodanig worden aangepast dat de voor de ontwikkeling benodigde gronden tijdig beschikbaar zijn.

Voor de te verwerven overige gronden wordt begin 2024 gestart met de verwerving daarvan. De inzet is om de gronden minnelijk te verwerven. Indien noodzakelijk kan de gemeente grondbeleidsinstrumenten inzetten om speculaties in grondverwervingen te voorkomen en/of gronden te verwerven.

Van de te verwerven gronden zijn een beperkt aantal bedrijven te verwerven die door hun milieucontour een grotere invloed op de gebiedsontwikkeling hebben dan sec hun grondpositie. Echter doordat een zeer groot deel van de gronden al in eigendom van marktpartijen en gemeente zijn, is er veel flexibiliteit in fasering en ontwikkeling mogelijk. Een latere verwerving van deze bedrijven hoeft geen invloed te hebben op de voortgang van de gebiedsontwikkeling.

Het tijdpad van de verwervingen is lastig in te schatten.

## 5.3 Stedenbouwkundig plan

Na vaststelling van het Masterplan wordt deze verder uitgewerkt in een Stedenbouwkundig plan. Het stedenbouwkundig plan bevat concrete richtlijnen voor de duurzame inrichting van de ruimte. Dit betreft de locatie van groen, water, de inrichting van straten en pleinen en de mix van functies in de

verschillende delen van het gebied. Ook beschrijft het stedenbouwkundig plan de dichtheid en hoogte van de bebouwing. Het plan zal ook voorschriften bevatten met betrekking tot architectonische stijlen, materialen en kleuren van bebouwing en openbare ruimte om een harmonieuze en aantrekkelijke woon- en leefomgeving te waarborgen.

Vanwege de urgentie op de woningmarkt willen we parallel aan de het opstellen van het omgevingsplan starten met het opstellen van het stedenbouwkundig plan.

Tijdpad:

- Q2 2025 t/m Q2 2026

## 5.4 Peilbesluit

De gebiedsontwikkeling voorziet in aanpassingen in de waterpeilen. Hiervoor is een peilbesluit nodig. In overleg met het Hoogheemraadschap van Rijnland moet nog worden bepaald op basis waarvan een peilbesluit genomen wordt. De start van het Peilbesluit is niet eerder voorzien dan na vaststelling van het Masterplan. Voor de tijdsduur is voorlopig rekening gehouden met 1 jaar.

# 6. Fasering, ontwikkeltempo en planrealisatie

## 6.1 Fasering

In lijn met het principe van 'eerst bewegen dan bouwen' staat in de gebiedsontwikkeling de realisatie van de fietsbrug als één van de eerste infrastructurele kunstwerken gepland. Hierdoor wordt langzaam verkeer van en naar het centrum gestimuleerd. De wijk wordt in de eerste periode ontsloten via de Maximabrug en 's Molenaarsbrug voor autoverkeer. Halverwege de ontwikkeling zal het aantal woningen in de Gnephoek op dusdanig niveau zitten dat de kleine bypass afgemaakt wordt met het aquaduct. Voorbereidingen van een dergelijk kunstwerk als het aquaduct beginnen ver voor die tijd al.

We willen de woningbouw in de Gnephoek starten bij de toekomstige fietsbrug. Hierdoor ontstaat vanaf de start een aansluiting van de Gnephoek op het centrum van Alphen aan den Rijn. Er zal met een gemiddeld bouwtempo van circa 450 woningen per jaar gebouwd worden tot de ontwikkeling van de Gnephoek in 2040 afgerond is.

De uitwerking van het masterplan en de verwervingsmogelijkheden van een aantal nog te verwerven gronden zijn bepalend voor de definitieve afbakening van de eerste ontwikkelfase.

## 6.2 Civieltechnische Planvoorbereiding

Nadat de samenwerking is vormgegeven en ingericht start de fase van de civieltechnische planvoorbereiding. Dit richt zich op het ontwerpen en voorbereiden van de infrastructuur en civieltechnische aspecten van het gebied om ervoor te zorgen dat de ontwikkeling voldoet aan de technische vereisten en functionele behoeften.

Op basis van de uitgevoerde onderzoeken en analyses worden de infrastructuur en rioleringsystemen, de inrichting van waterafvoer en -opvang en de nuts- en warmtevoorzieningen ontworpen.

Daarbij wordt rekening gehouden met duurzaamheidsaspecten en milieueffecten. Dit omvat het integreren van groene infrastructuur en duurzame waterbeheermaatregelen, het minimaliseren van milieueffecten zoals geluidsoverlast en luchtvervuiling, en het waarborgen van een efficiënt gebruik van hulpbronnen. Het doel is om een evenwicht te vinden tussen de technische vereisten en de duurzaamheidsdoelstellingen van de gebiedsontwikkeling.

Ook worden kostenramingen en plannings opgesteld. Hierbij wordt rekening gehouden met de benodigde investeringen voor de aanleg van de infrastructuur en de fasering van de werkzaamheden. Dit helpt bij het bepalen van de financiële haalbaarheid van het project en zorgt voor een gestructureerde uitvoering van de civieltechnische werken.

## 6.2 Realisatie civiel, rondwerk, voorbelasten

Na vaststellen van de civieltechnische ontwerpen en onherroepelijk zijn van het omgevingsplan start de realisatie van de gebiedsontwikkeling Gnephoek. Die werkzaamheden omvatten de sloop van opstallen, saneren van gronden, het graven van water, ophogen van het terrein met vrijkomende grond en voor de essentiële infrastructuur met zand tot de vereiste hoogtes en de aanleg van bouwwegen, riolering en hoofd-nutsvoorzieningen.