

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

Datum
2 juli 2024

Ons kenmerk
PZH-2024-856585237
DOS-2017-0004225

Bijlagen
1

Aan Provinciale Staten

Onderwerp:

Voorleggen voor bedenkingen en wensen: Bestuursovereenkomst Ontwikkeling Gnephhoek

Geachte Statenleden,

Aanleiding

Op 21 november 2023 hebben wij u een brief (PZH-2023-840465498) gestuurd over onze positieve integrale afweging over het Contourenplan Gnephhoek van de gemeente Alphen aan den Rijn. In die brief hebben wij ook aangegeven voornemens te zijn om de procedure te starten voor de herziening van het provinciale Omgevingsbeleid voor de locatie Gnephhoek wanneer aan vier voorwaarden is voldaan. Hieronder wordt aangegeven wat de huidige stand van zaken is van deze vier voorwaarden.

- 1) *Een meerderheid van de Statencommissie Bereikbaarheid en Wonen moet dit voornemen steunen.*

Tijdens de overlegvergadering van de Statencommissie Bereikbaarheid en Wonen van 10 januari 2024 hebben wij geconstateerd dat een (gewogen) meerderheid van de Statencommissie ons voornemen steunt.

- 2) *De locatie Gnephhoek moet onderdeel zijn van een door ons vastgesteld regionaal woningbouwprogramma.*

Op 12 maart 2024 hebben wij het woningbouwprogramma voor de regio Holland Rijnland vastgesteld. De locatie Gnephhoek is onderdeel van dit woningbouwprogramma. Daarmee is aan deze voorwaarde voldaan.

- 3) *Er moet zekerheid zijn over de (financiële) uitvoerbaarheid.*

Op 20 juni 2024 heeft de demissionair minister voor Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening het besluit genomen om een Rijksbijdrage van € 50 miljoen (exclusief BTW) ter beschikking te stellen aan de integrale gebiedsontwikkeling van de Gnephhoek.

Tevens heeft de gemeente Alphen aan den Rijn een reservering van € 4,4 miljoen opgenomen in haar Meerjaren Investeringsprogramma Woningbouw en Infrastructuur. Bovendien is de gemeente Alphen aan den Rijn voornemens om in de Bestuursovereenkomst Ontwikkeling Gnephhoek vast te leggen dat de gemeente ervoor verantwoordelijk is dat de afspraken uit die Bestuursovereenkomst en de kwalitatieve ambities van het Contourenplan gewaarborgd blijven, ook wanneer de financiële (markt)omstandigheden tegenzitten.

Wij zijn van mening dat aan deze voorwaarde voldaan is wanneer de beschikking van het Rijk voor de bijdrage van € 50 miljoen in werking is getreden.

- 4) *Er moet een bestuurlijke overeenkomst worden afgesloten door (in ieder geval) het college van burgemeester en wethouders van Alphen aan den Rijn en Gedeputeerde Staten waarin afspraken over verschillende onderwerpen worden vastgelegd.*

Hieronder wordt nader ingegaan op de Bestuursovereenkomst Ontwikkeling Gnephhoek waarmee invulling gegeven zal worden aan deze voorwaarde.

Voorleggen van de Bestuursovereenkomst voor bedenkingen en wensen

Vanaf januari 2024 is er door de Dagelijkse Besturen van de gemeente Alphen aan den Rijn, het hoogheemraadschap van Rijnland, de regio Holland Rijnland en de provincie Zuid-Holland samengewerkt aan de Bestuursovereenkomst Ontwikkeling Gnephhoek (hierna: Bestuursovereenkomst). Deze vier partijen zijn voornemens om de Bestuursovereenkomst gezamenlijk te ondertekenen. Het proces om te komen tot de Bestuursovereenkomst is begeleid door onafhankelijk adviseur dhr. Kuijken.

De Dagelijkse Besturen van de vier partijen hebben besloten om bijgevoegde Bestuursovereenkomst in procedure te brengen om te komen tot vaststelling en ondertekening van de Bestuursovereenkomst.

De Bestuursovereenkomst bevat alleen afspraken die vallen binnen onze bevoegdheden. De Bestuursovereenkomst zal dan ook door ons vastgesteld en ondertekend worden.

In de Bestuursovereenkomst staan echter wel procedurele en inhoudelijke afspraken die relevant kunnen zijn voor de herziening van de Zuid-Hollandse Omgevingsverordening (ZHOV). De vaststelling van de ZHOV is uw bevoegdheid. Om die reden leggen wij de Bestuursovereenkomst bij deze graag voor bedenkingen en wensen aan u voor.

De Bestuursovereenkomst wordt tevens door het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Alphen aan den Rijn voor bedenkingen en wensen voorgelegd aan de gemeenteraad van Alphen aan den Rijn.

Wij zijn zeer verheugd dat de goede en intensieve samenwerking tussen de gemeente Alphen aan den Rijn, het hoogheemraadschap van Rijnland, de regio Holland Rijnland en de provincie heeft geleid tot deze Bestuursovereenkomst. Onzes inziens ligt er een compleet verhaal voor de integrale ontwikkeling van de Gnephhoek naar een gebied waar mensen duurzaam, gezond en veilig kunnen wonen, werken en recreëren en waarmee ook een bijdrage geleverd wordt aan het vergroten van de biodiversiteit in Zuid-Holland.

Hieronder zullen wij nader ingaan op verschillende onderdelen van de Bestuursovereenkomst.

Nauwe samenwerking tussen gemeente en provincie

In de Bestuursovereenkomst worden vergaande en vernieuwende afspraken gemaakt tussen de gemeente en de provincie over de samenwerking en participatie in de planologische procedures voor de Gnephhoek. De gemeente en de provincie zullen gezamenlijk het milieueffectrapport (MER) (laten) opstellen en de bijbehorende procedure doorlopen. Ook zullen de gemeente en de provincie de participatie in het kader van de herziening van het provinciaal Omgevingsbeleid voor de Gnephhoek en de wijziging van het gemeentelijke Omgevingsplan (inclusief het MER), zoveel mogelijk samen doen. Dit is nader uitgewerkt in het participatieplan dat als bijlage bij de Bestuursovereenkomst gevoegd is. Uiteraard behouden de gemeente en de provincie wel de eigen bevoegdheden binnen de planologische procedures.

Dit is de eerste keer dat een gemeente en de provincie op deze wijze samenwerken bij de planvorming voor een grote woningbouwlocatie in Zuid-Holland.

Water, bodem en klimaatadaptatie

Water, bodem en klimaatadaptatie vormen het fundament voor de ontwikkeling van de Gnephoek. De gemeente en het hoogheemraadschap gaan nauw samenwerken om een door water en bodem gestuurde gebiedsontwikkeling te realiseren.

In de Bestuursovereenkomst zijn daarom onder andere de volgende afspraken opgenomen over water, bodem en klimaatadaptatie:

- De Gnephoek wordt ontwikkeld conform het Convenant Klimaatadaptief Bouwen, het Convenant Toekomstbestendig Bouwen en de Maatlat klimaatadaptieve groene gebouwde omgeving;
- Afspraken tussen de gemeente en het hoogheemraadschap over de rol en betrokkenheid van het hoogheemraadschap in de verdere planontwikkeling. De gemeente en het hoogheemraadschap gaan gezamenlijk een waterhuishoudingsplan opstellen;
- Het hoogheemraadschap en de gemeente gaan gezamenlijk onderzoek (laten) uitvoeren en zullen mede op basis daarvan een Uitwerkingsovereenkomst Watergerelateerde Onderwerpen Gnephoek met elkaar aangaan voor de hele ontwikkelingsperiode van Gnephoek. In deze Uitwerkingsovereenkomst zullen de gemeente en het hoogheemraadschap afspraken over de uitvoering en de bekostiging van benodigde maatregelen (zoals dijkversterkingen) t.b.v. het primaire watersysteem en de waterketen;
- De gemeente doet aanvullend onderzoek naar verschillende methoden van bouwrijp maken en welke methode op welke plek in de Gnephoek het meest effectief en duurzaam is.

Woningbouw

Het (snel) realiseren van (betaalbare) woningen is een belangrijk doel van de ontwikkeling van de Gnephoek. Daarom streven de vier partijen naar de realisatie van circa 5.500 woningen. Daarbij zal de gemeente rekening houden met de behoefte voor specifieke doelgroepen en de mogelijkheden verkennen voor tijdelijke woningen en flexwoningen.

Percentage sociale huurwoningen

In de Bestuursovereenkomst is opgenomen dat de gemeente zorgt voor realisatie van minimaal 30% sociale huurwoningen over het totale woningbouwprogramma voor de Gnephoek, waarbij de gemeente ernaar streeft om gemeentebreed toe te groeien naar minimaal 30% sociale huurwoningen in de totale woningvoorraad. Deze afspraken zijn conform de Regionale Realisatieagenda Wonen voor de regio Holland Rijnland en het vigerende provinciale Omgevingsbeleid.

Betaalbare woningen

In de Bestuursovereenkomst is opgenomen dat minimaal 60% van het totale woningbouwprogramma wordt gerealiseerd in het betaalbare segment, waarbij de gemeente er op inzet om gemeentebreed tot minimaal 66,7% (van de nieuwbouw) in het betaalbare segment te komen.

Tevens is opgenomen dat de gemeente afspraken zal maken met de betrokken marktpartijen over prijsdifferentiatie binnen het betaalbare segment.

Natuur, ecologie, groen, gezondheid, recreatie en duurzaamheid

Natuur, ecologie, groen, gezondheid, recreatie en duurzaamheid vormen een zeer belangrijk onderdeel van de ontwikkeling van de Gnephoek en daarmee ook van de Bestuursovereenkomst.

Over deze onderwerpen zijn onder andere de volgende afspraken opgenomen in de Bestuursovereenkomst:

- De gemeente zal in de Gnephoeck minimaal 50 hectare nieuwe (natte) natuur realiseren;
- De gemeente zal binnen en aan de rand van de nieuwe woonwijk 30 hectare groen en water met natuurwaarde realiseren met (intensief) recreatief medegebruik;
- De gemeente zal daarnaast zorgen voor weidevogelcompensatie conform de bepalingen hierover in de Zuid-Hollandse Omgevingsverordening (ZHOV). In het Contourenplan Gnephoeck is door de gemeente Alphen aan den Rijn aangegeven dat de gemeente voor de weidevogelcompensatie inzet op kwalitatieve compensatie. Potentiële compensatielocaties zijn De Wilck, de Zuid- en Noordeinderpolder en de Lagenwaardse polder;
- De ontwikkeling is tenminste energieneutraal en er zijn afspraken opgenomen om ervoor te zorgen dat de te bouwen woningen aangesloten kunnen worden op het elektriciteitsnetwerk, zonder dat er daardoor elders problemen ontstaan.

Mobiliteit

De duurzame bereikbaarheid van de Gnephoeck is een belangrijke randvoorwaarde voor de ontwikkeling van de Gnephoeck. Bovendien moet het oplossen van mobiliteitsknelpunten binnen en buiten de Gnephoeck als gevolg van de woningbouw in de Gnephoeck, onderdeel zijn van de ontwikkeling van de Gnephoeck en daar dus ook uit gefinancierd worden.

Daarom is in de Bestuursovereenkomst opgenomen dat de volgende principes onderschreven worden door de gemeente en de provincie en door de gemeente gehanteerd worden bij de planvorming en in de realisatie van de ontwikkeling van de Gnephoeck:

- “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 hebben geconstateerd dat er nog meer mobiliteitsonderzoek nodig is, aanvullend op het in het kader van het Contourenplan reeds uitgevoerde onderzoek en zullen dit mobiliteitsonderzoek gezamenlijk (laten) uitvoeren als onderdeel van het gezamenlijke milieueffectrapport (MER).

In de Bestuursovereenkomst zijn ook de verantwoordelijkheden van de gemeente en de provincie m.b.t. mobiliteit vastgelegd. De provincie financiert bijvoorbeeld geen mobiliteitsprojecten die voortkomen uit de ontwikkeling van de Gnephoeck. Er is geconstateerd dat met deze verdeling van verantwoordelijkheden niet per definitie alle gevolgen voor de bereikbaarheid gedekt zijn en dat de provincie en de gemeente daarover afspraken zullen maken in de nog op te stellen Uitwerkingsovereenkomst Mobiliteit Gnephoeck. Het eerder genoemde mobiliteitsonderzoek zal input zijn voor deze Uitwerkingsovereenkomst.

In de Bestuursovereenkomst is op hoofdlijnen opgenomen welke afspraken er in deze Uitwerkingsovereenkomst gemaakt zullen worden en aan welke voorwaarden moet worden voldaan. Een voorbeeld daarvan is dat alle infrastructurele maatregelen aan provinciale (vaar)wegen worden ontworpen volgens vigerende handboeken, richtlijnen en bepalingen.

De gemeente en de provincie zullen zich er maximaal voor inspannen dat deze Uitwerkingsovereenkomst ondertekend is voordat de herziening van de ZHOV ter besluitvorming aan u voorgelegd wordt. Mocht dat niet lukken, omdat er nog aanvullend onderzoek nodig is, dan wordt er gezamenlijk aan u en de gemeenteraad gerapporteerd.

Werken

In de Gnephhoek heeft ca. 4,5 ha een bestemming voor hoge milieucategorie (HMC) bedrijvigheid. Hiervan zijn 2,3 ha nog in gebruik voor HMC bedrijvigheid. Daarnaast is 2,2 ha niet meer in gebruik voor HMC bedrijvigheid. Omdat er geen door ons vastgestelde Regionale Bedrijventerreinenstrategie voor de regio Holland Rijnland is, waaruit blijkt dat vraag en aanbod van HMC bedrijvigheid binnen de regio in balans zijn, dient de 4,5 ha die voor HMC bedrijvigheid bestemd is, gecompenseerd te worden.

In de Bestuursovereenkomst is opgenomen dat 2,5 ha planologisch gecompenseerd wordt op bedrijventerrein Hoogewaard en de uitbreiding van bedrijventerrein Rijnpark. De resterende 2 ha wordt door beter benutten op bedrijventerrein Hoogewaard gecompenseerd. Dit doet de gemeente door op het deel van bedrijventerrein Hoogewaard, waar milieucategorie 4.1/4.2 geldt en nu geen bebouwing is toegestaan, wel bebouwing toe te staan door gebruik te maken van een afwijkingsbevoegdheid in het bestemmingsplan.

Hiermee is geborgd dat de ontwikkeling van de Gnephhoek geen negatieve effecten heeft op de beschikbaarheid van bedrijventerreinen voor HMC bedrijvigheid.

Benodigde aanpassingen van het provinciaal Omgevingsbeleid

De ontwikkeling van de Gnephhoek zal door de gemeente worden vastgelegd in het Omgevingsplan. Deze wijziging van het Omgevingsplan zal moeten passen binnen het provinciale Omgevingsbeleid. Op dit moment past deze ontwikkeling nog niet binnen de Zuid-Hollandse Omgevingsverordening (ZHOV).

In de Bestuursovereenkomst is opgenomen dat wij, na vaststelling van de Bestuursovereenkomst, de procedure starten voor herziening van de ZHOV voor de Gnephhoek. Deze herziening van de ZHOV zal zich richten op het toevoegen van de locatie Gnephhoek op de kaart en de lijst van locaties voor woningbouw die groter zijn dan drie hectare en gelegen zijn buiten bestaand stads- en dorpsgebied. Voor deze herziening van de ZHOV zal ook een milieueffectrapportage (planmer) doorlopen moeten worden. Zoals eerder als is beschreven, wordt in de Bestuursovereenkomst afgesproken dat de gemeente en de provincie één gezamenlijk milieueffectrapport (MER) (laten) opstellen. Dit is kostenefficiënt en zorgt ervoor dat u en de gemeenteraad de besluitvorming baseren op dezelfde feitelijke informatie. Bovendien is ook voor belanghebbenden duidelijker hoe de planologische procedures van gemeente en provincie zich tot elkaar verhouden en is er maar één MER voor die procedures.

Een samenhangend pakket van afspraken

Bij het opstellen van deze Bestuursovereenkomst is altijd het uitgangspunt geweest om te komen tot een uitgebalanceerd, samenhangend pakket van afspraken om te komen tot een integrale gebiedsontwikkeling. Afspraken kunnen dus niet los van elkaar gezien worden. Wanneer op één onderwerp de afspraken worden aangepast, heeft dat direct invloed op andere onderwerpen en dus ook op de gehele gebiedsontwikkeling. Bovenstaand overzicht moet dus ook niet gezien worden als een opsomming maar als een samenhangend geheel aan afspraken die onlosmakelijk met elkaar verbonden zijn ten behoeve van een integrale gebiedsontwikkeling.

Vervolgtraject

Op woensdag 28 augustus 2024 is er een technische sessie ingepland over de Bestuursovereenkomst Ontwikkeling Gnephhoek. De Bestuursovereenkomst staat geagendeerd voor de overlegvergadering van de Statencommissie Bereikbaarheid en Wonen van 4 september 2024 waarin u kunt aangeven of u bedenkingen en/of wensen heeft over de Bestuursovereenkomst en zo ja, welke.

Wij zullen vervolgens in overleg met de gemeente Alphen aan den Rijn, het hoogheemraadschap van Rijnland en de regio Holland Rijnland bepalen of er tegemoet gekomen kan worden aan eventuele bedenkingen en/of er invulling gegeven kan worden aan eventuele wensen en zo ja, op welke wijze. Vervolgens zal de Bestuursovereenkomst door ons en de Dagelijkse Besturen van de andere drie partijen worden vastgesteld waarna deze door de vier partijen ondertekend kan worden. De vaststelling en ondertekening van de Bestuursovereenkomst zal pas plaats kunnen vinden wanneer de beschikking van het Rijk voor de bijdrage van € 50 miljoen in werking is getreden. Onze verwachting is dat de Bestuursovereenkomst in oktober 2024 door ons vastgesteld en ondertekend kan worden.

Wij zullen gelijk met de vaststelling van de Bestuursovereenkomst, de Startnotitie voor de herziening van het provinciale Omgevingsbeleid voor de Gnephhoek voor besluitvorming naar u toe sturen. De Notitie Reikwijdte en Detailniveau voor de bijbehorende milieueffectrapportage (mer) zal als bijlage bij de Startnotitie worden gevoegd.

Hoogachtend,

Gedeputeerde Staten van Zuid-Holland,
secretaris,

voorzitter,

drs. M.J.A. van Bijnen MBA

drs. J. Smit

Bijlagen

Bestuursovereenkomst Ontwikkeling Gnephhoek inclusief bijlagen