

Perspectief voor de Gnephoek e.o.



ANP

Advies aan de Minister voor Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening over woningbouw, ruimte en natuur in de Gnephoekpolder e.o. in de gemeente *Alphen aan den Rijn*, gelegen in de *Regio Holland-Rijnland*, het *Hoogheemraadschap van Rijnland* en de *provincie Zuid-Holland*.

30 september 2022, Den Haag/ Alphen aan den Rijn,
Wim Kuijken, onafhankelijk adviseur.

Vooraf

Naar aanleiding van een jarenlang dispuut tussen de gemeente Alphen aan den Rijn en de provincie Zuid-Holland over woningbouw in de Gnephoekpolder annex Vrouwgeestpolder en Vierambachtspolder heeft de Minister voor Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening (VRO) mij - mede gelet op de motie(s) die hierover zijn aangenomen in de Tweede Kamer¹ - begin juni jl. gevraagd en opdracht gegeven daarover te adviseren. Hierbij treft U mijn advies aan.

Verantwoording

Ik sprak ten behoeve van deze rapportage bestuurlijk en ambtelijk met gemeente, provincie, waterschap en het ministerie van BZK, met de secretaris-directeur van de regio Holland-Rijnland, met vertegenwoordigers van de betrokken projectontwikkelaars - i.c. BPD - en met de directeur-bestuurder van de woningbouwvereniging Woonforte. Ik bestudeerde vele documenten en video's, bezocht het gebied en heb bovendien twee sessies geleid met ambtelijke vertegenwoordigers van genoemde overheden gezamenlijk. Van de gemeente Kaag en Braassem ontving ik een schriftelijke inbreng, evenals van GroenLinks in Alphen aan den Rijn (Plan B). Ik dank de ambtelijke medewerkers zeer voor hun constructieve en professionele bijdragen ten behoeve van mijn advisering. In bijzonder bedank ik Marleen de Ruiten (BZK) die mij bijstond als secretaris.

Inleiding

Alphen aan den Rijn - Castellum Albaniana, "nederzetting aan het witte water" (de Aar) - ligt centraal in het Groene Hart, gevormd na diverse samenvoegingen en fusies (1918, 1964, 2014). De eerste huizen stonden er al ca. 2000 jaar geleden, noordelijk van het Romeinse rijk, onderdeel van de versterking langs de Rijn. Vandaag de dag telt de gemeente meer dan 100.000 inwoners.

De Gnephoekpolder is een oude polder (1442 als oudste vermelding), vroeger een waterschap, deels (1757-1813) samen met de Vrouwgeestpolder (veen en droogmaking). Ontstaan begin 13^e eeuw door het graven van de Heimanswetering dat het ambacht Oudshoorn in een oostelijk en (kleiner) westelijk deel splitste. De westelijke Gnephoek moest voor zijn eigen waterhuishouding zorgdragen².

¹ Motie Terpstra-Koerhuis d.d. 08-03-2021 en motie Groot-Geurts d.d. 17-05-2022

² Bron: Wikipedia en de historische vereniging Alphen aan den Rijn

De gemeente wil buiten de stadsrand van de kern Alphen aan den Rijn bouwen in genoemde polders en heeft plannen daarvoor in voorbereiding. Daarnaast denkt de gemeente ook aan hoogbouw binnen de stad en heeft daartoe een 'intensiveringsvisie' ontwikkeld. Ook zoekt de gemeente naar 'verdichting' langs belangrijke wegen in Alphen aan den Rijn (AD,29 augustus 2022).

Binnen bestaand stads- en dorpsgebied bouwt de gemeente Alphen aan den Rijn op dit moment ca. 550 woningen per jaar voor de woningbouwopgave. Onderzocht is door de gemeente hoeveel locaties binnen bestaand stads- en dorpsgebied er in de stadskern Alphen nog zijn om te transformeren naar woningbouw. De stand van zaken in 2021 was dat er voor ca. 4000 woningen (vnl. appartementen) plaats is op deze locaties voor ontwikkeling tot 2025-2030. Daarna resten meer complexe transformatielocaties die nu nog in gebruik zijn, zoals bedrijventerreinen, en de herstructurering van wijken.

Buitenstedelijk zijn met de provincie een aantal kleinere locaties voor woningbouw overeengekomen binnen de gemeente Alphen aan den Rijn en opgenomen in het provinciale omgevingsbeleid; naast de kernen Hazerswoude, Boskoop en Benthuisen worden de komende jaren op vier locaties in totaal 666 woningen gebouwd. Andere locaties (Oog van Koudekerk, Oostvaartpark) zijn nog in beraad bij de regio en de provincie.

In de Gnephoekpolder zelf zal overigens ook beperkt worden gebouwd: op de kavel van de voormalige bakkerij Visser start in 2023 de bouw van 91 tijdelijke woningen. Op de plek van de voormalige Asphaltcentrale is de bouw van ca. 240 woningen voorzien. Beide projecten zijn door de provincie afzonderlijk beoordeeld ten opzichte van de propositie van de gemeente voor de Gnephoek en passen in het provinciaal omgevingsbeleid. Er was al sprake van een stedelijke bestemming.

De omgevingsvisie van de provincie Zuid-Holland en de bijbehorende verordening maken het niet mogelijk om de polders te bebouwen. De provincie kiest, in overeenstemming met de voorkeursvolgorde voor stedelijke ontwikkeling (NOVI), primair voor bouwen binnen bestaand stads- en dorpsgebied en nabij knooppunten van hoogwaardig openbaar vervoer. Als onderdeel van het Groene Hart wil de provincie bovendien de polders openhouden, o.a. als stiltegebied en voor de weidevogels (aanwijzing).

Momenteel is de Gnephoekpolder - met name in het zuidoostelijke deel - een vrij intensief beheerd agrarisch poldergebied. De weides bestaan voornamelijk uit droge grond begroeid met grassen. Er zijn kavels waarop mais verbouwd wordt en koeien worden gehouden. Het grondwater ligt ca. 1 meter onder maaiveld. De weilanden aan de noord- en westzijde worden minder intensief beheerd en zijn begroeid met hogere grassen. De Antegroep (mei 2022) duidt de waarde van het gebied na twee tellingen van vogels globaal aan als 'matig' (met hoge potentie). Westelijk worden meer weidevogels aangetroffen, o.a. door de hogere waterstanden: 'de aantallen aangetroffen weidevogels zijn matig en het actueel gevoerde agrarisch beheer maakt dat een substantieel deel van de broedgevallen niet tot succesvol resultaat leidt'.

Ongeveer 70% van de grond in beide polders is in handen van projectontwikkelaars.

Oostelijk van de Heimanswetering - bebouwd met de wijk Oudshoorn – ligt noordelijk van de stadsrand van Alphen aan den Rijn, de Vierambachtspolder, die gedeeltelijk bij de woningbouwplannen kan worden betrokken (projectnaam Noordrand 1; ca. 75 ha). De bodemgesteldheid is geschikt voor woningbouw. Wel dient rekening gehouden te worden met het feit dat polder Vierambacht onderdeel uitmaakt van een kwetsbaar kwelgebied (vergelijkbaar met de Vrouwgeestpolder). Medio 2021 is het Masterplan Noordrand 1 gepresenteerd (ca. 1.000 woningen).



Alphen.nl

Stand van zaken

Voor de vergadering van de provinciale Statencommissie Ruimte, Wonen en Economie d.d. 22 juni 2022 zijn door het college van Gedeputeerde Staten (GS) van de provincie Zuid-Holland heldere en overzichtelijke brieven en bijlagen ingebracht, die de huidige situatie en verschil in standpunten goed weergeven. Ik verwijs⁵ graag naar deze openbare bronnen. De gemeente Alphen aan den Rijn is bezig de openstaande vragen die door GS zijn meegegeven te beantwoorden en het plan (de propositie/ het masterplan) af te ronden. Deze vragen gaan over: bodem, water en klimaat; mobiliteit; natuur en landschap; woningbouw en uitvoerbaarheid. Nog niet alle onderzoeksresultaten zijn bekend op dit moment.

Tegelijkertijd geven GS weinig hoop aan de gemeente: '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, hoelang 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' (uit GS-brief aan Provinciale Staten d.d. 19-04-2022)

Centrale vragen

Ik heb mij ten behoeve van mijn advies drie hoofdvragen gesteld en van een antwoord voorzien op basis van mijn onderzoek:

⁵ [Vergadering Cie- Ruimte, Wonen en Economie 22-06-2022 Provincie Zuid-Holland \(notubiz.nl\)](#)

1. Mag je nu bouwen in de Gnephoekpolder en Vrouwgeest- resp. Vierambachtspolder?

Het antwoord is: Nee. Het provinciale omgevingsbeleid staat het niet toe. Eventuele gebiedsontwikkeling en woningbouw is pas mogelijk als de provincie Zuid-Holland het beleid aanpast en de bijbehorende verordening wijzigt. Als dat zou gebeuren, dan gelden natuurlijk de van toepassing zijnde wetten en regels, zoals de Natuurbeschermingswet. De locatie Gnephoek e.o. is niet opgenomen in het regionale woningbouwprogramma van de regio Holland-Rijnland met daarin de woningbouwlocaties tot 2030.

2. Kan je (als het wel zou mogen) bouwen in de Gnephoek en Vrouwgeest- resp. Vierambachtspolder?

Ja, onder voorwaarden - o.a. het beleid van het Hoogheemraadschap Rijnland ten aanzien van bodem, water en klimaatbestendig bouwen - zou dat in een deel van de polders mogelijk kunnen zijn. Met name in het zuidoostelijke deel van de Gnephoekpolder en het zuidelijk deel van de Vierambachtspolder (Noordrand). Oplopend met de hoeveelheid en het type woningen zullen daarnaast ook stapsgewijs de investeringsbedragen voor de mobiliteit en ontsluiting van het gebied toenemen. Kortom - als het mag en de provincie een wijziging op hun verordening doorvoert - wordt het 'kunnen' voornamelijk bepaald door de kosten en het antwoord op de vraag wat 'de gemeenschap' daarvoor over heeft. Daarbij is natuurlijk ook van belang vooraf te bepalen voor wie gebouwd wordt, aan welk type woningen behoefte is en te zorgen dat er voldoende aandacht is voor groen, waterberging en zo nodig compenserende maatregelen. Ook dat zal de betaalbaarheid van de plannen en van de woningen beïnvloeden.

3. Moet je in deze polders willen bouwen?

Hierover verschillen de opvattingen op dit moment sterk. Hier is met name de (politieke) afwegingen van woningbouw en ruimte/natuur aan de orde, waarbij mobiliteit, bodem en water belangrijke aspecten in de afweging zijn. Voor een beknopt overzicht van de verschillende standpunten en invalshoeken van de betrokken overheden verwijs ik naar *bijlage 1*.

Scenario's

Ik heb ten behoeve van het vervolg vier scenario's (mogelijke toekomst; zie ook de bijbehorende kaartjes in *bijlage 2*) ontwikkeld voor de bestuurlijke besprekingen. Voor deze scenario's is vanzelfsprekend nader onderzoek nodig naar o.a. bodem, water en infrastructuur; uitvoerbaarheid en betaalbaarheid, alvorens er concrete uitvoeringsplannen kunnen worden gemaakt. De meeste onderzoeken worden al uitgevoerd.

Scenario 1

- In dit scenario wordt vastgehouden aan het huidige omgevingsbeleid van de provincie Zuid-Holland. Er komt geen (grootschalige) woningbouw in de Gnephoekpolder e.o., ook niet op langere termijn. Dit schept duidelijkheid, ook aan de particuliere grondeigenaren. De gemeente heeft dan veel minder mogelijkheden voor woningbouw vanaf 2030. Maar wat gebeurt er dan met de polders? Voor de polder(s) is perspectief nodig, met name als het gaat om natuur en landbouw. Er zal overleg met de huidige grondeigenaren nodig zijn en betrokkenheid van het

Hoogheemraadschap i.v.m. de waterpeilen. De polders hebben potentie (vergroten van het aantal weidevogels en zorgdragen voor een succesvol broedresultaat), maar dan is een beheerplan en -organisatie nodig en zullen agrarisch beheer, waterhuishouding en rust (zoning) moeten worden afgestemd op de natuurdoelen. Er zijn dan dus investeringen nodig om verschraling tegen te gaan.

Scenario 2

- 2.1: In dit scenario geeft de provincie enige ruimte aan de gemeente om in het zuidelijke deel van de Gnephoekpolder beperkt woningen te bouwen (waarvan 60% 'betaalbaar') door aanpassing van het beleid. In de zuid- en zuidoosthoek van de Gnephoekpolder is bebouwing (op boezempeil) mogelijk wat betreft de bodem en zijn er nu relatief weinig natuurwaarden aanwezig. Dit scenario sluit aan bij het voornemen van het College van BenW uit 2018 (collegeakkoord 2018-2022), waar ook GroenLinks in mee kon gaan (recent herbevestigd). Het gaat dan om het bouwen van 2.000-2.400 woningen tot aan de zgn. 'kleine bypass' (ter hoogte van de Bruins Slotsingel aan de overzijde van de Heimanswetering). Er wordt ook natuur ontwikkeld, ca. 50 ha. Er kan deels gebruik worden gemaakt van bestaande infrastructuur (o.a. de Maximabrug) met hier en daar wel enkele aanvullingen zoals een fietsbrug. De kosten van dit scenario lijken relatief hoog vanwege de kleinschaligheid van de woningbouw, de noodzakelijke verwervingen en de infrastructuur-aanpassingen. De gemeente verwacht dat hier sprake zal zijn van een hoge 'onrendabele top' van ca. 90 mln. euro.
- 2.2: Ook het gebiedsdeel Noordrand 1 in de Vierambachtspolder kan worden bebouwd met woningen. Hier gaat het om ca. 1.000 woningen, waarbij sprake is van relatief hoge kosten voor ontsluiting (ongelijkvloerse kruising N207 à ca. 27,5 mln. en eventueel een transferium). Voor de Noordrand is al een Masterplan beschikbaar.

Scenario 3

- 3.1: Dit scenario gaat een stap verder dan scenario 2, met name aan de zijde van de Heimanswetering, waarbij dan ook verder noordelijk gebouwd wordt. Het gaat hier om bebouwing van de zgn. hockeystick (vnl. op kleigrond en op boezempeil) met ca. 5.500 woningen. Ook in dit scenario is ca. 50 ha natuur opgenomen alsmede ca. 30 ha zgn. 'groen-water'. Er wordt uitgegaan van 60% 'betaalbare woningen'. De gemeente verwacht dat in dit scenario meer ontsluiting/ infrastructuur nodig is, zoals een aquaduct en een fietsbrug over de Oude Rijn. Dat maakt het plan duurder, maar er worden meer woningen gebouwd dan in scenario 2. De gemeente verwacht dat de 'onrendabele top' van dit scenario ca. 40 mln. euro is, waarvan ca. 50% 'bovenplanse' infrastructuur.
- 3.2: Dit scenario kan aangevuld worden met scenario 2.2 (Ontwikkeling Noordrand 1) met ca. 1.000 woningen (zie boven).
- 3.3: Dit scenario kan eventueel worden beschouwd als de eerste fase van scenario 4, het integrale masterplan voor gebiedsontwikkeling, zie hieronder. Aandachtpunten zijn dan, naast alle andere aspecten, in bijzonder de planning van het watersysteem en de hele lange doorlooptijd.

Uitgaande van een bouwproductie van ca. 550 woningen per jaar zou dit scenario 3.1/3.2, na de voorbereidingstijd die mogelijk al voor 2030 kan worden afgerond, een doorlooptijd hebben van ca. 10-15 jaar.

Scenario 4

- Dit is het 'Masterplan' van de gemeente: een integrale gebiedsontwikkeling ook bekend als 'de Propositie'. Dit plan gaat uit van de bouw van 8.000-9.000 woningen met bebouwing van de Gnephoek en (een deel van) de Vrouwgeestpolder resp. de Vierambachtspolder. Een geïntegreerd plan dat meerdere maatschappelijke doelen moet dienen: wonen, incl. natuur en biodiversiteit, waterbestendig bouwen, leefmilieu e.a. Een kostbaar plan, met als voorlopige inschatting van de gemeente een onrendabele top van ca. 75 mln. euro (75 mln. van 175 mln. 'bovenplanse' infrastructuur). De gemeente verwacht nl. dat extra infrastructuur en OV nodig is (w.o. twee aquaducten, ongelijkvloerse kruising N207, fietsbrug, OV- aansluitingen). In dit scenario zijn ook flinke investeringen in het watersysteem vereist (waterveiligheid en klimaatadaptatie; dit zit in de planontwikkeling). Er wordt noordelijk in hoge kwaliteit gebouwd, met een toevoeging aan de ecologie en biodiversiteit in de polders (groen en blauw; 130 ha natuurontwikkeling). Het zou een integraal gebiedsplan moeten zijn dat als voorbeeld kan dienen voor waterbestendig bouwen in diepere polders, met bodem en water als leidend principe. Aandacht vraagt de mobiliteit die met name dit scenario/ plan kan oproepen vanuit bijvoorbeeld de metropoolregio Amsterdam. Dit scenario vraagt de nodige tijd, intensief overleg en meer nadere studie. Het kent veel voorbereidingstijd en een lange doorlooptijd van zeker 20 jaar, die adaptief en in stappen zou kunnen verlopen.

Overwegingen

Het is duidelijk dat deze casus vooral gaat om de politieke afweging van ruimte voor woningbouw t.o.v. ruimte voor natuur en landschap, waarbij mobiliteit, water en bodem belangrijke aspecten zijn. Er zijn betaalbare woningen nodig om bij te dragen aan het oplossen van de woningnood. Met name in de sociale sector is de nood hoog. Daarvoor is ook doorstroming nodig. Ruimte en natuur zijn, zeker in de verstedelijkte Randstad, van grote betekenis en behoeven bescherming. Ruimte is schaars. Zowel de NOVI van het rijk als het omgevingsbeleid van de provincie stellen het uitgangspunt centraal primair te bouwen in stedelijk gebied en de ruimte van het Groene Hart niet te belasten.

Interessant is dat in deze casus het verschil in standpunten vooral bestaan tussen de beide primair verantwoordelijke besturen van gemeente en provincie en niet zozeer tussen de betrokken politieke partijen. Het rijk heeft met de minister voor VRO beide invalshoeken in één portefeuille te beschouwen. In de Tweede Kamer is een meerderheid voor bouwen in de Gnephoekpolder, getuige de steun voor de motie(s). Waterschap en Regio hebben een meer afgeleide (faciliterende en randvoorwaardelijke) rol.

Het gesignaleerde verschil van inzicht is logisch te verklaren. De gemeente heeft de behoefteramingen voor woningen meer specifiek gericht op de lokale situatie. Uit de woningmarktverkenning van de gemeente (Companen, 2020) blijkt dat de binnenstedelijke

planvoorraad in een termijn van zo'n 5 jaar opdroogt en dat de gemeente na 2030 niet meer kan voorzien in de woningbehoefte in met name de stadskern. Verder verdichten wordt ongewenst geacht. Ook blijkt in de studie, dat de helft van de behoefte gericht is op eengezinswoningen. De gemeente concludeert hieruit dat er kwantitatief en kwalitatief noodzaak is om in de toekomst aan de stadsrand te kunnen bouwen. Als Alphen aan den Rijn over enkele jaren na 2030 binnenstedelijk niet meer de noodzakelijke woningen kan bouwen, dreigt de gemeente 'op slot' te gaan.

De provincie sluit bij de woningbehoefteraming aan bij het landelijke model ABF-raming-PRIMOS en beschouwt de woningbehoefte primair op regionaal niveau. De regio Holland-Rijnland berekent dat er voldoende plannen zijn om in de behoefte en de gestelde opgave (tot 2030) te voorzien in de regio. Het zwaartepunt ligt nu in het westelijk deel van de regio. De provincie meent dat binnenstedelijk bij Alphen aan den Rijn ook op langere termijn meer mogelijkheden kunnen ontstaan o.a. door herstructurering van wijken en (bedrijven)terreinen. De provincie keurde wel enkele kleine woningbouwlocaties in de Gnephoek en buitenstedelijk in de gemeente Alphen aan den Rijn goed.

De gemeente betoogt dat de woningbouwplannen in de provincie grotendeels zacht zijn en de Gnephoek-locatie nodig kan zijn. De provincie meent dat er voldoende harde plannen zijn. Recente cijfers van ABF laten zien dat het aandeel harde woningbouwplannen in Zuid-Holland tot 2025 wordt ingeschat op 34% en daarna tot 2030 op 15%. De gemeente analyseert een planuitval van 57%. Landelijke cijfers ondersteunen dit beeld. De Brinkgroep bracht in kaart dat 60% van de theoretische ruimte voor woningbouw in stedelijk gebied realiseerbaar blijkt. Het CPB spreekt van uitval/ vertraging van 10% van de zgn. harde plannen.

Dan is er ook nog - hiermee samenhangend - een verschil van inzicht in het ruimtelijk beleid. De provincie zet in op verstedelijking langs de zgn. Oude Lijn (de noord-zuid as Leiden-Den Haag-Rotterdam-Dordrecht). De gemeente Alphen aan den Rijn en de regio Holland-Rijnland vragen aandacht voor (verstedelijking langs) de ontwikkelings-as west-oost langs de Oude Rijn vooral na 2030. (Het scheelt slechts 1 letter....). Er ligt infrastructuur (N11) en een (enkelspoor) Intercityverbinding.

Daarbij komt dat de Maximabrug (2017) is aangelegd voor (zware) bedrijvigheid en verkeersveiligheid, waarmee een ruime ontsluiting wordt geboden van de (zuidelijke) Gnephoekpolder. De weg 'eindigt' nu a.h.w. in de Gnephoekpolder. Er werd bij de aanleg indicatief rekening gehouden met een 'rondweg' in Alphen aan den Rijn (met kleine en grote bypass) op langere termijn, zo valt te lezen in de paragraaf 9 van de planMER (december 2011).



AD.nl

De grote vraag is of de standpunten en invalshoeken van gemeente en provincie te verenigen zijn. Allereerst kan er een beleidswijziging aan de orde komen na de verkiezingen voor Provinciale Staten op 15 maart 2023. Maar er is misschien ook nu al ruimte om meer tot elkaar te komen als de provincie en de gemeente (en regio) het vizier richten op de periode vanaf 2030 en vooral inhoudelijk en met begrip voor elkaars verantwoordelijkheden verder praten over de voornemens. De provincie resp. de regio heeft goede argumenten om tot 2030 in te zetten op bestaande woningbouwplannen en alles te doen om zoveel mogelijk woningen te realiseren en de gestelde opgave te halen. De gemeente heeft nog ruimte om komende jaren ca. 4.000 woningen in de stadskern te bouwen.

Ik zie in de recente opstelling van de provincie richting Alphen aan den Rijn enige ruimte, omdat er nadere inhoudelijke vragen gesteld zijn aan de gemeente over de uitwerking van hun 'propositie' Gnephoek e.o. Er is ook ambtelijk capaciteit vrijgemaakt. Dat lijkt mij niet vrijblijvend, ook al wordt weinig hoop geboden. Woningbouw in de Gnephoekpolder kan dan wellicht voor de periode vanaf 2030 een serieuze optie zijn, als de nadere onderzoeken zijn afgerond en de vragen naar tevredenheid kunnen worden beantwoord.

Advies

Ik meen - alles afwegend - dat een (centrum)stad als Alphen aan den Rijn, gelet op de belangen van de eigen bevolking en de regionale functie, op langere termijn niet 'op slot' zou moeten raken, waarbij de gemeente niet meer in staat is te bouwen voor de eigen bevolking. Het haalt de dynamiek uit de stad en de boodschap aan de bevolking dat inwoners kunnen verhuizen naar een andere plek in de regio vind ik niet passend voor deze centrumstad, inmiddels behorend tot de 100.000+ gemeenten. Er zit m.i. ook een grens aan verdere verdichting. Daar komt bij dat duidelijk en algemeen bekend is dat veel woningbouwplannen zacht zijn, ondanks over-programmering. De wooncrisis is niet voorbij en naar mijn verwachting ook niet na 2030.

Ik adviseer in dat verband de door mij geschetste scenario's 2, 3 en 4 met woningbouw in de Gnephoek in het bestuurlijke overleg o.l.v. de Minister voor VRO nader

aan de orde te stellen, een voorkeursrichting te bepalen en deze verder uit te werken met oog op besluitvorming op politiek-bestuurlijk niveau in de tweede helft van 2023.

Tijdig kunnen starten met de voorbereiding (procedures en nadere uitwerking) is nodig om op tijd te kunnen beginnen met de realisatie van de woningbouw. Het vizier kan daarbij gericht worden op realisatie vanaf 2030, waarbij wellicht enkele jaren eerder (2027/2028) al gestart kan worden.

Daarbij geef ik vier aandachtspunten mee:

- Het plan zal moeten passen in de (toekomstige) provinciale en regionale omgevingsvisie en in het regionale woningbouwprogramma moeten worden opgenomen.
- Er zullen voldoende betaalbare woningen in het plan opgenomen moeten worden resp. de doorstroming moet worden bevorderd (en dus leiden tot verkorting van de zoektijd naar woningen voor de burgers in Alphen aan den Rijn).
- De natuurwaarden in de polders moeten verbeteren en i.e.g. niet minder worden, zo nodig via compensatie⁶.
- Het Hoogheemraadschap van Rijnland moet de (afdwingbare) randvoorwaarden kunnen stellen voor bodem en water⁷.

Het plan moet vanzelfsprekend betaalbaar en uitvoerbaar zijn en voldoen aan de relevante wet- en regelgeving. Enkele onderzoeken lopen momenteel nog en worden mogelijk begin 2023 afgerond.

Mocht het zover komen, dan vraag ik aandacht voor de governance bij de uitvoering, mede vanwege de doorlooptijd. Een publiek-private samenwerking zou aan te bevelen zijn, waarbij de risico's en lasten niet eenzijdig bij de overheid liggen. Wellicht is een alliantievorm te overwegen met gedeelde lusten en lasten en een gemeenschappelijk doel.

Als het plan voor woningbouw uiteindelijk (inhoudelijk, politiek of financieel) niet haalbaar is, dan blijft in dit advies scenario 1 over als mogelijke toekomst voor de Gnephoekpolder. In dat geval zal een perspectief voor de polder en met name voor natuur en landbouw nodig zijn en zal daarin geïnvesteerd moeten worden met een toegesneden beheerplan en -organisatie. Ook dit gaat geld kosten en zal het nodige vragen van betrokken overheden. Alles laten zoals het nu is, lijkt mij niet gewenst.

Epiloog

Primair is mijn advies om deze rapportage bestuurlijk en ambtelijk met elkaar goed door te spreken, de focus te richten op de geschetste scenario's met woningbouw en daar in de tweede helft van 2023 na afronding en analyse van alle (lopende) onderzoeken een conclusie aan te verbinden.

⁶ zie de desbetreffende beleidsregel van de provincie, d.d. 16-7-2013.

⁷ zie bij wijze van voorbeeld het bestemmingsplan Westergouwe/ Gouda d.d. 08-2008, blz. 109-111; Naar verluid zal de Minister van I&W i.o.m. de Minister voor VRO binnenkort een beleidsbrief naar de Tweede Kamer zenden over de sturende invalshoek van water en bodem bij ruimtelijke planvorming.

Ik geef daar mijn persoonlijke opvatting bij: Onder de aanname dat de nadere onderzoeken en beantwoording van de voorliggende vragen daarvoor geen belemmering vormen, gaat *mijn persoonlijke voorkeur* uit naar een perspectief voor de Gnephoekpolder - en daarmee voor Alphen aan den Rijn - van scenario 3 (3.1): *Beperkte en gerichte ontwikkeling en ontsluiting van het zuidoostelijke deel van de Gnephoekpolder (de 'hockeystick' op kleigrond) en de bouw van ca. 5.500 woningen in de periode 2028/2030-2040*. De inhoudelijke onderbouwing hiervoor leest u in mijn rapportage.

Ik acht dit scenario 3.1 op dit moment het meest realistisch. Daarmee raakt de gemeente Alphen aan den Rijn op termijn niet 'op slot' en kan de dynamiek van deze centrumgemeente worden doorontwikkeld. Er wordt bovendien concreet bijgedragen aan het verlichten van de woningnood en de natuur hoeft er niet onder te lijden resp. kan verbeteren.

De gemeente moet dan nu afzien van het integrale (gedroomde) 'Masterplan' (8.000-9.000 woningen) voor de drie polders en van *de provincie* wordt een beperkte en begrensde vrijstelling of aanpassing van het omgevingsbeleid in de toekomst gevraagd. *Het Hoogheemraadschap* kan de randvoorwaarden formuleren, wetend dat er op boezemniveau op kleigrond gebouwd wordt en *de regio Holland-Rijnland* kan gevraagd worden met deze ontwikkeling rekening houden in de te ontwikkelen omgevings- en verstedelijkingsvisie en deze locatie in de komende jaren op te nemen in het regionale woningbouwprogramma vanaf 2030. Ook *het rijk* kan deze ontwikkeling actief stimuleren.

Slot

Tot zover mijn advies aan de Minister voor Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening en via hem ook aan de betrokken overheden. Ik ga ervan uit dat deze rapportage in een bestuurlijk overleg met alle betrokken overheden wordt besproken o.l.v. Minister de Jonge. Ik stel voor dan concrete afspraken te maken over het vervolg in de vorm van een *gezamenlijk spoorboekje*. Daarin kan worden opgenomen:

- de momenten waarop de lopende onderzoeken zijn afgerond,
- het moment dat al het beschikbare materiaal wordt geanalyseerd,
- het beantwoorden van de vragen van de provincie,
- de inzet van regio en waterschap,
- de bestuurlijke conclusie in de tweede helft 2023 over het te kiezen scenario,
- de omzetting daarvan in een plan.

Vanzelfsprekend ben ik desgewenst beschikbaar voor nadere toelichting,

Wim Kuijken
30-09-2022

BIJLAGE 1:

Standpunten over de vraag of er in de Gnephoekpolder e.o. wel of niet woningen gebouwd zouden moeten worden als dat mogelijk wordt gemaakt. Gemeente, provincie, rijk, hoogheemraadschap en regio hebben daartoe t.b.v. van de gezamenlijke ambtelijk-technische bijeenkomsten met mij op mijn verzoek hun toelichting kort op papier gezet.

Gemeente Alphen aan den Rijn:

De gemeente wil de noordwestelijke stadsrand (het gebied van de Gnephoekpolder, inclusief een deel van de Vrouwgeestpolder) en de Noordrand 1 (Polder Vierambacht) ontwikkelen, omdat:

- Dit gebied binnen de gemeente de grootste maatschappelijke meerwaarde biedt om integraal invulling te geven aan de groeiende vraag naar ruimte voor wonen, werken, mobiliteit, recreatie en energie in een groene en klimaat adaptieve leefomgeving. Deze ruimtevragen zijn over een aantal jaar binnenstedelijk niet meer op te lossen, waardoor verdringing van doelgroepen en functies op zal treden als we de stadsrand niet benutten. Daarom is het logisch om daar te ontwikkelen. Deze ontwikkeling kan relatief snel starten. Stadsrandontwikkeling past bovendien binnen de regionale strategie om verstedelijking te laten landen in de knooppunten op de as Katwijk – Leiden – Alphen aan den Rijn. Met verbetering van de leefkwaliteit (voor mens en dier) en het vestigingsklimaat door agglomeratievoordelen (toename productie en welvaart), beperking van de automobiliteit en het tegengaan van verrommeling van het landschap in deze as als positieve neveneffecten.
- Door de duurzaamheidsopgaven als uitgangspunt voor deze adaptieve gebiedsontwikkeling te stellen en krachtige landschappelijke en ecologische raamwerken als basis voor de uitwerking, wil de gemeente dit gebied verantwoord en toekomstbestendig ontwikkelen. Daarmee geeft de gemeente het gebied nieuwe betekenis, draagt het bij aan het toekomstbestendig maken van het landschappelijk netwerk van het Groene Hart en het sociaal en economisch functioneren van het Randstedelijk netwerk. Zo geeft de gemeente invulling aan de uitvoering van het kabinetsbeleid, de brede welvaart in de regio en een verantwoorde doorontwikkeling van Alphen aan den Rijn.

Dit doet de gemeente concreet door:

- Ontwikkeling tot regionaal knooppunt in het natuur-, water- en recreatienetwerk, waarbij een complementaire woon-, werk- en leefomgeving wordt geboden dat onlosmakelijk is verbonden met het 'daily urban system' van de Randstad. Met de ontwikkeling tot knooppunt ontwikkelt Alphen aan den Rijn zich tot een zogeheten 15-minutenstad. De realisatie van goede fiets- en OV-verbindingen maken het centrum, bedrijventerreinen, station en buitengebied vanuit de stadsrand binnen 15 minuten bereikbaar. Dit netwerk sluit aan op het recreatienetwerk van het Groene Hart en het snelfietsnetwerk in de Randstad en verbindt de stad via de nabijgelegen levendige Rijnhaven met de stadsrand en de regio. De hoofdonsluiting voor de auto is met de Maximabrug al aanwezig. De ontoegankelijke stadsrand wordt zo toegankelijk gemaakt.

Door de inrichting en het beheer van de 130 hectare natuurontwikkeling wordt dit gebied een stapsteen in het regionaal ecologisch netwerk. Getracht wordt de negatieve trend van de populatie weidevogels om te buigen en de habitat van doelsoorten, die bijna uit onze omgeving zijn verdwenen, te herstellen. Het robuust gesloten watersysteem vangt regenbuien tot 120 millimeter in het gebied op.

Als woonwerkgemeente met betaalbare woon- en werkruimte in het groen en een sterk onderscheidend MKB-profiel, biedt de gemeente een complementaire woon-, werk- en leefomgeving. Daarom zet de gemeente stevig in op herstellen en versterken van de groen en waterstructuren en het verbeteren van de woonwerkbalans. De gemeente blijft MKB-ondernemers uit de gemeente en de regio ruimte bieden en transformeert daarom niet alle bedrijventerreinen naar wonen. De gemeente biedt woningzoekenden, die door werk, sociale contacten/of voorzieningen op de gemeente zijn georiënteerd, perspectief door betaalbare woningen te realiseren.

- Versterking van de lokale woningmarkt door te voorzien in de grote woningbehoefte van mensen met een bescheiden budget. 60% van de ontwikkeling bestaat uit betaalbare woningen, waardoor wordt voorzien in kwalitatieve én kwantitatieve woningbehoefte (PBL/CBS, 2022):
 - *Kwantitatief*: tot 2040 zijn er ruim 12.000 extra woningen nodig. Rekening houdend met planuitval (waardoor we plannen moeten maken voor 16.000 woningen) en de binnenstedelijke plancapaciteit (ca. 7.000 woningen) die de grenzen bereikt, vraagt dit om een resterende plancapaciteit van ca. 9.000 woningen. De regio kan dit tekort niet opvangen: de vraag is gericht op Alphen aan den Rijn, de plancapaciteit in de omliggende regio's blijft (ver) achter bij de behoefte.
 - *Kwalitatief*: door ook betaalbare gezinswoningen te realiseren, waar in onze binnenstedelijke woningplannen nauwelijks ruimte voor is, brengen we doorstroming op gang, verhogen we de slaagkansen voor woningzoekenden en gaan we een verdere tweedeling in de maatschappij tegen.
- Verantwoordelijkheid te nemen en duurzaamheidsopgaven niet af te wentelen op volgende generaties of omliggend gebied. De gemeente volgt een robuust klimaat adaptieve ruimtelijke strategie, die het natuurlijk kapitaal -bodem en water, biodiversiteit- als uitgangspunt neemt voor de ontwikkeling. Zo ontstaan er gezonde en veilige leefomgevingen, die uitnodigen om elkaar te ontmoeten en gezond gedrag te tonen.

Provincie Zuid-Holland:

Gezien de enorme woningbouwopgave in Zuid-Holland, ligt de provinciale focus op het zo snel mogelijk realiseren van bestaande plannen die op korte termijn gerealiseerd kunnen worden. Er kunnen in de regio Holland Rijnland voor 2030 zonder de locatie Gnephoek bovendien voldoende woningen gebouwd worden. Als er op termijn nieuwe woningbouwlocaties in de regio Holland Rijnland nodig zouden zijn, dan is de locatie Gnephoek naar mening van Gedeputeerde Staten (GS) geen geschikte locatie en wel om de volgende redenen:

- GS constateren naar aanleiding van informatie van het Hoogheemraadschap van Rijnland, dat slechts ca. een derde van de Gnephoek op basis van de bodemgesteldheid geschikt is voor woningbouw. 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.
- De Gnephoek is een belangrijk weidevogelgebied en de noordwesthoek is stiltegebied en dit is ook opgenomen in het provinciale omgevingsbeleid.
- Het provinciale wegennet rond Alphen aan den Rijn zit aan de top van zijn capaciteit. Als 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-werkpendelen 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.
- GS constateren dat er tot en met 2030 genoeg woningbouwplannen zijn in de regio Holland Rijnland (132% van de behoefte). 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. 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 ca. 3.000 woningen (onder andere Valkenhorst). Daarnaast heeft de regio Holland Rijnland nog ca. 10.000 woningen in reserveplannen die niet in het aanvaarde regionale woningbouwprogramma zijn opgenomen. De Gnephoek is daar geen onderdeel van.
- Er is volgens GS op dit moment geen reden om aan te nemen dat grootschalige, betaalbare, goed bereikbare, klimaat adaptieve woningbouw met natuurontwikkeling in de Gnephoek financieel haalbaar en praktisch uitvoerbaar is. Volgens GS is het verstandig om onze gezamenlijke focus op bestaande woningbouwplannen te leggen zodat deze zo snel mogelijk gerealiseerd kunnen worden.

Het Hoogheemraadschap Rijnland:

Redenerend vanuit de bodem en het watersysteem is er geen enkele reden of argumentatie om te *willen* bouwen. Dat lost geen huidig probleem in het watersysteem op of iets dergelijks (het huidige watersysteem functioneert voor het huidige grondgebruik). Integendeel, bouwen levert nieuwe wateropgaven op, die in dat geval moeten worden

onderkend en opgelost door de initiatiefnemers (gemeente en ontwikkelaars) en meegenomen in de financiering.

Deze betreffen:

- Klimaat adaptieve inrichting
- Waterveiligheid Vrouwgeestpolder (kleine, diep gelegen polder)
- Veen- en bodemdalingsproblematiek in veengedeelte polder Gnephoek.

Het Hoogheemraadschap pleit voor een benadering via levensduurkosten, waarin ook de lange termijn beheerkosten voor de openbare ruimte worden meegenomen. Ook daar is nader onderzoek voor nodig.

Dat vraagt om goede uitgangspunten en randvoorwaarden voor de planvorming, borging daarvan en actieve betrokkenheid van Rijnland in het planvormingsproces aan de voorkant.

- De benodigde investeringen in waterveiligheid en klimaatbestendigheid, inclusief eventuele kosten voor het versterken van de regionale keringen, zullen in de business case van de initiatiefnemers moeten worden opgenomen om afwenteling op de samenleving te voorkomen.
- Risico's liggen in waterveiligheid bij bouwen in de Vrouwgeestpolder en in de veen- en bodemdalingsproblematiek in het veengedeelte van polder Gnephoek. De vereiste opgave ligt in het klimaatbestendig bouwen en inrichten van een klimaat robuust watersysteem (seizoensberging, wateroverlast, droogte).
- De nieuwe beleidsregels en watertoets door Rijnland dienen bindend te zijn voor de integrale afweging door de ruimtelijk ordenaars om toekomstbestendigheid te waarborgen.
- De uitwerking van waterveiligheid en klimaatbestendigheid door de initiatiefnemers en opvolging van de beleidsregels moet geborgd worden in het hele proces, van planvorming tot aan de realisatie.

De regio Holland Rijnland:

De regio Holland Rijnland redeneert vanuit de Regionale Omgevingsagenda (ROA), welke in 2021 door het Algemeen Bestuur van de regio Holland Rijnland (unaniem) is vastgesteld. Daarmee heeft de regio geen uitgesproken mening over welk scenario voor de Gnephoek gerealiseerd dient te worden. In de ROA brengt de regio de verschillende ontwikkelingen, opgaven en kansen voor de regio in beeld voor zowel de korte, middellange als lange termijn. De regio kiest ervoor om de verstedelijkingsvraagstukken zoveel mogelijk geconcentreerd te laten plaatsvinden in de zogenaamde 'Stedelijke as' van Katwijk/Noordwijk, via Leiden richting Alphen aan den Rijn. Op deze manier wordt het omliggende landschap zoveel mogelijk gespaard. Dat betekent niet dat het omliggende landschap op slot gaat. Deze dient voorbereid te worden op de opgaven op de korte, middellange en lange termijn. Vitale veelkleurige kernen zorgen daarnaast voor een toekomstbestendige regio. De Duin- en Bollenstreek met alle ruimteclaims die divers zijn, vraagt om aparte aandacht (ook in relatie tot het karakteristieke Bollengebied en de greenport). Het resterende landelijke gebied valt daarbij deels onder de NOVI Groene Hart.

Met de Stedelijke as heeft de regio een duurzaam stedenbouwkundig concept te pakken waarmee de vraagstukken rondom verstedelijking (wonen, maar ook werken, mobiliteit, water, energie, klimaat, voorzieningen, e.d.) in Holland Rijnland goed kunnen

worden geacommodeerd. Fasering in de tijd helpt daarbij met inzet in periodes voor en na 2030.

De regio komt de bestaande afspraken met de hogere overheden qua woningbouw na: grootschalige ontwikkeling qua wonen vooral eerst langs de Oude Lijn (conform de afspraken met en in de Verstedelijkingsalliantie) en de realisatie van Valkenhorst (als bovenregionale ontwikkeling). Maar de regio ziet dat op de langere termijn ontwikkeling richting Alphen aan den Rijn echt nodig is om aan de (regionale) woonbehoefte te voldoen. Leiden en de zgn. Westflank richting Katwijk zitten dan als verstedelijkt gebied gewoon "vol". De opgaven zijn daar ook al divers en groot. Alphen aan den Rijn is in eerste instantie (tot 2030) vooral binnenstedelijk bezig en transformeert daarnaast de Rijnhaven, maar de regio bereidt zich uiteindelijk voor op, wat de regio in de ROA noemt, 'landschappelijke verstedelijking'. Dat vraagt voorbereiding, die spoedig in gang gezet moet worden. Gebeurt dat niet, worden kansen gemist in de gebiedsontwikkeling van de Stedelijke as. Alphen aan den Rijn is inmiddels een 100.000+ gemeente en de regio ziet niet dat deze vervolgens op termijn op slot gaat. Daarnaast biedt ontwikkeling van de Stedelijke as richting Alphen aan den Rijn agglomeratievoordelen aan de regio: Alphen aan den Rijn biedt een complementair woon- en werkaanbod aan de regio. Dit is hard nodig gezien de snelle ontwikkeling van de Westflank (Leiden en Katwijk). Gebiedsontwikkeling in Alphen aan den Rijn draagt zodoende bij aan de integrale regionale ontwikkeling op de middellange en lange termijn.

BZK/VRO:

De ruimtelijke afweging voor woningbouw is een gemeentelijke bevoegdheid waarbij de provincie in een omgevingsvisie en verordening, de ruimtelijke kaders stelt. Het Rijk kan een rol nemen als er in het woningbouwprogramma van de provincie tot 2030 te weinig (harde) plancapaciteit aanwezig is en deze locatie (mits niet strijdig met rijksbeleid) wel bijdraagt aan het realiseren van die woningbouwopgave (incl. het aandeel betaalbaar). De motie Terpstra-Koerhuis (2021) geeft het rijk een rol om woningbouw in de Gnephoek zo spoedig mogelijk te (doen) realiseren en daarover overleg te voeren.

De inhoudelijke aspecten van woningbouw in de Gnephoek, die voor het rijk relevant zijn:

- De woningbouwopgave en -afspraken;
De plancapaciteit in de regio is meer dan voldoende, maar voor een groot deel 'zacht'. Het is nog niet bekend of de capaciteit genoeg is voor het versnellen van de bouwproductie en verhogen van het aandeel betaalbare woningen voor 2030. De woningbouwafspraken tussen rijk en provincie op 1 oktober kunnen inzicht geven of inderdaad meer ruimte en capaciteit nodig is voor de woningbouwopgave vóór 2030. De Gnephoek kan op basis van de huidige propositie (8.000-10.000 woningen) maar heel beperkt versnelling van de woningbouw vóór 2030 mogelijk maken. Het is niet precies bekend hoeveel woningen vóór 2030 kunnen worden gerealiseerd. Hier moet ook het NOVEX-gebied Zuidelijke Randstad worden genoemd en de woningbouwafspraken over ontwikkeling langs de Oude Lijn (verstedelijkingsakkoord Rijk-Regio voor dit gebied).
- NOVEX-gebied Groene Hart en inpassing;
De huidige propositie van de gemeente voor de Gnephoek kan instroom genereren uit bijvoorbeeld de metropoolregio Amsterdam en Utrecht naar het Groene Hart. Dat

is niet in overeenstemming met de nationale verstedelijkingsstrategie (beleidsdoel) zoals verwoord in de NOVI. Een grote bouwlocatie in het Groene Hart geeft dan een mogelijk precedent, terwijl er in de provincie andere potentiële en mogelijk meer geschikte extra uitbreidingslocaties zijn. De landschappelijke en cultuurhistorische waarden van dit deel van het Groene Hart zorgen voor een inpassingsopgave. In de Bestuursovereenkomst Groene Hart (19-5-22) hebben rijk, provincie en ook Alphen afgesproken om ruimtelijke ontwikkelingen met impact op landschap en cultuurhistorie goed in te passen.

- De klimaatopgave – water en bodem sturend;
De Gnephoek ligt deels in een diepe polder en deels met veengrond. De vraag is of deze locatie ook past binnen het ruimtelijk ontwikkelingsprincipe ‘water en bodem sturend’ (uitwerking maatlat volgt). Nader bodemonderzoek is nodig en onderzoek naar noodzakelijke, effectieve en haalbare maatregelen voor waterveiligheid en waterkwaliteit.
- De mobiliteitseffecten;
Deze locatie is niet aangesloten op het HOV, extra mobiliteitsinvesteringen zijn noodzakelijk. Voor het OV is de gemeente aangewezen op het enkel spoor tussen Leiden en Utrecht en naar Gouda. De weg-ontsluiting is via een deels tweebaansweg (N207) en via de N11 met twee gelijkvloerse kruisingen. Het is niet bekend hoe de propositie bijdraagt aan de balans wonen-werken. De mobiliteitseffecten en benodigde investeringen van de propositie worden nog onderzocht. IenW heeft geen lopende MIRT trajecten op deze netwerken. Bij de verkenning van de rijksmiddelen op het Mobiliteitsfonds (€7,5 mrd.) is de Gnephoek/Alphen niet in beeld. Een eventuele inzet concurreert met de inzet in andere delen van de provincie (Zuidelijke Randstad). Rijk en Regio hebben afgesproken te gaan investeren in de ‘Oude Lijn’ en daar ook de verstedelijking te concentreren.
- Stikstofdepositie;
De omvang en aanpak van de stikstofdepositie op N2000-Nieuwkoopse Plassen wordt nog nader onderzocht. Er zijn geen andere voor het rijk relevante natuuropgaven.

Als deze vijf aspecten nader zijn onderbouwd of ‘opgelost’ (hoe lastig ook), dan ‘ben je er nog niet’. Over de noodzakelijke maatregelen is bestuurlijke instemming nodig (of het de juiste maatregelen zijn voor bijvoorbeeld water en bodem en of er financieel kan worden bijgedragen aan de maatregelen voor bijvoorbeeld infrastructuur) en wat er dan ruimtelijk of kosteneffectief voor alternatieven zijn. De gemeente kan kiezen voor een eventuele aanpassing van de propositie. De provincie kan de voorkeur geven aan een alternatieve locatie, als kan worden onderbouwd dat die een even grote bijdrage levert aan de woningbouwopgave en minder impact heeft op de omgeving, ontsluiting en publieke middelen. Als de locatie aan de genoemde aspecten kan voldoen en er instemming is met de te treffen maatregelen, en de ontwikkeling effectief is financieel en ruimtelijk, dan moet je op deze locatie inderdaad ‘willen bouwen’.

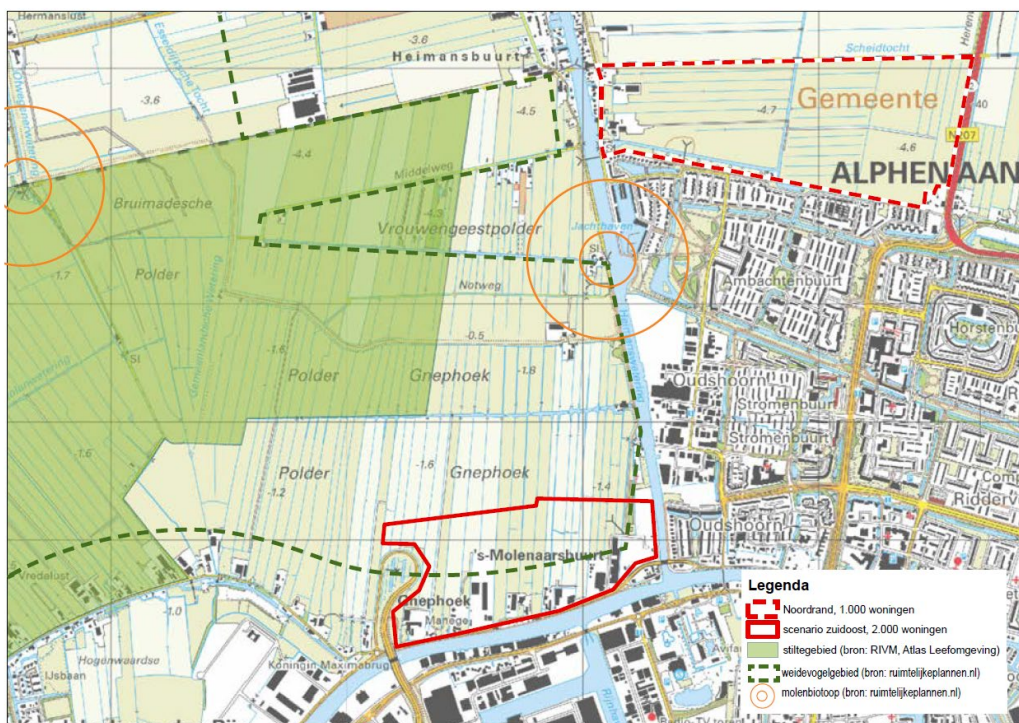
BIJLAGE 2:

Kaartjes behorend bij de 4 scenario's

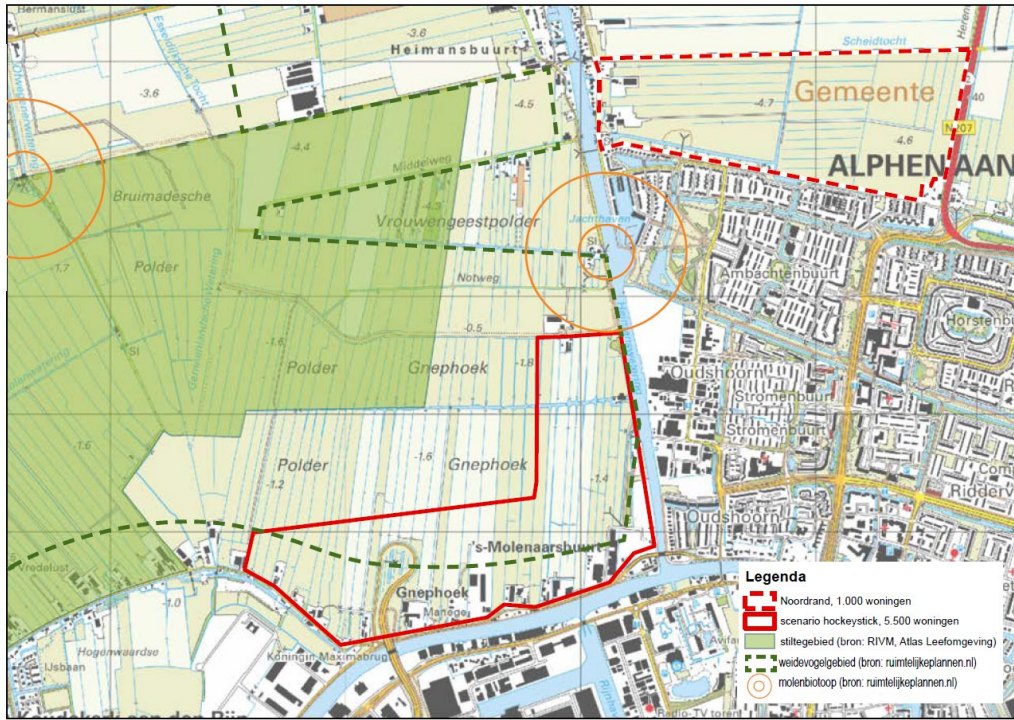
scenario 1



scenario 2



scenario 3



scenario 4

