

Gnephoek Alphen aan den Rijn

Deelrapport Werken en Wonen bij het
milieueffectrapport



Sweco Nederland B.V.

Onderwerp:

Projectnummer:

Klant:

Datum:

Auteur:

Handelsregister 30129769

Gnephhoek Alphen aan den Rijn

51025202

Gemeente Alphen aan den Rijn en provincie Zuid-Holland

19-09-2025

Sweco projectteam

Inhoudsopgave

1.	Inleiding	5
1.1	Aanleiding en doel	5
1.1.1	Gnephoek Alphen aan den Rijn	5
1.1.2	Doel voorliggend rapport	6
1.2	Leeswijzer	7
2.	Uitgangspunten effectonderzoek	8
2.1	Plangebied en studiegebied	8
2.2	Kaders wet- en regelgeving, beleid en richtlijnen	9
2.3	Beoordelingskader	12
2.4	Aannames en uitgangspunten	14
3.	Referentiesituatie	15
3.1	Huidige situatie	15
3.1.1	Woningbouwontwikkeling	15
3.1.2	Ruimtelijke kwaliteit woonomgeving	15
3.1.3	Werkgelegenheid	16
3.1.4	Activiteiten en milieuzonering	17
3.2	Autonome ontwikkeling	18
3.2.1	Woningbouwontwikkeling	18
3.2.2	Ruimtelijke kwaliteit woonomgeving	19
3.2.3	Werkgelegenheid	19
3.2.4	Activiteiten en milieuzonering	19
4.	Effectbeoordeling alternatieven	20
4.1	Effectbeoordeling	20
4.1.1	Effectbeoordeling woningbouwontwikkeling	20
4.1.2	Ruimtelijke kwaliteit woonomgeving	21
4.1.3	Werkgelegenheid	24
4.1.4	Activiteiten en milieuzonering	25
4.2	Cumulatieve effecten	26
4.3	Maatregelen en aanbevelingen	26
4.4	Leemten in kennis	27
5.	Effectbeoordeling VKA	28
5.1	Inleiding	28
5.2	Effectbeoordeling	28
5.2.1	Woningbouwontwikkeling	28
5.2.2	Ruimtelijke kwaliteit woonomgeving	28
5.2.3	Werkgelegenheid	30
5.2.4	Activiteiten en milieuzonering	31
5.3	Maatregelen en aanbevelingen	31

5.4	Leemten in kennis	31
6.	Referenties	32
Bijlage I: Bedrijvenlijst Gnephoek		33

1. Inleiding

1.1 Aanleiding en doel

1.1.1 Gnephhoek Alphen aan den Rijn

De gemeente Alphen aan den Rijn werkt aan de ontwikkeling van een plan voor woningbouw en natuurontwikkeling in de polder Gnephhoek. De polder ligt aan de noordwestzijde van Alphen aan den Rijn, ten westen van de Heimanswetering en ten noorden van de Oude Rijn. De polder Gnephhoek heeft een oppervlakte van ca. 200 ha (zie Figuur 1.1). Het projectgebied beslaat een deel van de polder. Waar in het vervolg van dit rapport de Gnephhoek benoemd wordt gaat het over een plangebied en niet over de hele polder.



Figuur 1.1 Polder Gnephhoek en omgeving

De kern van de ontwikkeling wordt gevormd door de realisatie van circa 5.500 woningen en de realisatie van 90 hectare water en groen, waaronder 60 hectare natuurgebied. De ontwikkeling van woningen in de Gnephhoek past binnen de gemeentelijke Omgevingsvisie maar nog niet binnen het omgevingsplan van de gemeente en de vigerende Zuid-Hollandse Omgevingsverordening (ZHOV) van de provincie Zuid-Holland. Daarom werkt de gemeente aan het aanpassen van het gemeentelijk omgevingsplan en de provincie aan het aanpassen van de provinciale omgevingsverordening en het programma. Bij een ontwikkeling van deze omvang

zijn (milieu)effecten niet op voorhand uit te sluiten. Daarom wordt voor deze besluiten de procedure van de milieueffectrapportage (mer) doorlopen en een Milieueffectrapport (MER) opgesteld.

1.1.2 Doel voorliggend rapport

In het MER worden de effecten van de ontwikkeling van de Gnephhoek beschreven. Dit gebeurt voor alle relevante thema's die een relatie hebben met de fysieke leefomgeving. Een van de thema's waar in het MER aandacht aan wordt besteed is Werken en wonen. Voorliggend rapport levert de input voor de effectbeschrijving en -beoordeling van de voorgenomen ontwikkeling voor dit thema.

Dit rapport heeft in het proces van het MER op twee momenten input geleverd:

- Een effectanalyse voor vier alternatieven met als doel input leveren voor het samenstellen van een voorkeursalternatief.
- Een effectanalyse van het voorkeursalternatief.

1. Vier alternatieven

In de eerste stap zijn de effecten onderzocht van vier alternatieven

- Basisalternatief (= Contourenplan Gnephhoek)
- Alternatief Water, bodem en natuur
- Alternatief Mobiliteit
- Alternatief Duurzame energie/circulariteit

De alternatieven worden uitgebreid beschreven in Bijlage 1 van het MER (Alternatievenbeschrijving). Het basisalternatief is de ontwikkeling van de Gnephhoek zoals beschreven in het Contourenplan Gnephhoek (6 juli 2023) en vastgelegd in de bestuursovereenkomst Ontwikkeling Gnephhoek (BOOG, oktober 2024). Dit basisalternatief bevat uitgangspunten voor het programma van de woningbouw, de natuurontwikkeling en de voorzieningen. Verder zijn in het basisalternatief uitgangspunten en ambities beschreven voor de invulling van de thema's natuur/groen, waterhuishouding, klimaatadaptatie, mobiliteit en circulariteit en energie. In dit basisalternatief zit als het ware het basis ambitieniveau van de gemeente voor de Gnephhoek.

Ter verrijking van het basisalternatief is per alternatief voor het betreffende thema op een aantal onderwerpen een in de meeste gevallen maximaal realistisch ambitieniveau uitgewerkt. In het alternatief 'Water, bodem en natuur' is maximaal invulling gegeven aan maatregelen die ertoe leiden dat de ontwikkeling van de Gnephhoek zo klimaatrobust mogelijk is en de natuurontwikkeling zo hoogwaardig mogelijk is. Dit betreft dus een aanvulling op de thema's klimaat, bodem, waterhuishouding en natuur. Voor de overige thema's is dit alternatief gelijk aan het basisalternatief. Het alternatief 'Mobiliteit' geeft daarentegen maximaal invulling aan de maatregelen die ertoe leiden dat de ontwikkeling van de Gnephhoek qua mobiliteit zo duurzaam mogelijk in te vullen. Daarnaast zijn in dit alternatief een aantal varianten meegenomen voor de manier waarop het gebied wordt ontsloten. Dit zijn niet allemaal per definitie duurzamere invullingen, dit moet nog blijken uit het effectonderzoek. In sommige gevallen geeft een variant invulling aan discussies of vragen vanuit betrokkenen. Voor de overige thema's is dit alternatief weer gelijk aan het basisalternatief. Het alternatief 'Duurzame energie/circulariteit' geeft maximaal invulling aan het thema energie en circulariteit. Ook hier geldt weer dat de overige thema's in dit alternatief gelijk zijn aan de invulling daarvoor in het basisalternatief.

Voorliggend rapport levert input voor de effectenanalyse van de vier alternatieven voor het thema Werken en wonen.]

Voorkeursalternatief

Op basis van de effectanalyse van de vier alternatieven is in het MER een Voorkeursalternatief (VKA) samengesteld. Dit VKA bestaat uit een combinatie van onderdelen/maatregelen uit de verschillende alternatieven. Daarnaast zijn ook zaken meegenomen die niet in het MER zijn meegenomen, maar wel van belang zijn in de keuzevorming. Denk bijvoorbeeld aan zaken als economische haalbaarheid, technische uitvoerbaarheid, risico's, etc. De elementen waaruit het VKA bestaat zijn beschreven in Bijlage 1 van het MER (Alternatievenbeschrijving). Voor dit VKA is vervolgens gekeken of dit leidt tot andere effecten dan reeds in beeld gebracht bij de vier bovengenoemde alternatieven. In voorliggend rapport worden de effecten van het VKA beschreven voor het thema Werken en wonen.

1.2 Leeswijzer

In hoofdstuk 2 worden de uitgangspunten beschreven die zijn gehanteerd bij het onderzoek. Er wordt onder meer ingegaan op het studiegebied, de relevante kaders vanuit wet- en regelgeving en beleid, het beoordelingskader en de manier waarop het onderzoek is uitgevoerd.

De effecten van de planontwikkeling worden onderzocht ten opzichte van de referentiesituatie. De referentiesituatie wordt gevormd door de huidige situatie, aangevuld met de autonome ontwikkelingen. Een beschrijving van de voor het voorliggend onderzoek relevante referentiesituatie is opgenomen in hoofdstuk 3. Belangrijk bij de referentiesituatie is dat het om de situatie gaat die ontstaat als het plan voor de Gnephoeek niet doorgaat. Dus hoe ontwikkelt het gebied zich autonoom, zonder dat er woningbouw en natuurontwikkeling wordt gerealiseerd.

In hoofdstuk 4 worden de effecten van de vier alternatieven beschreven. In dat hoofdstuk worden per criterium de effecten beschreven en beoordeeld. Vervolgens worden de cumulatieve effecten en eventuele maatregelen en aanbevelingen besproken. Het hoofdstuk eindigt met een beschrijving van leemten in kennis indien deze er zijn.

Tot slot wordt in hoofdstuk 5 in beeld gebracht wat de effecten zijn van het voorkeursalternatief.

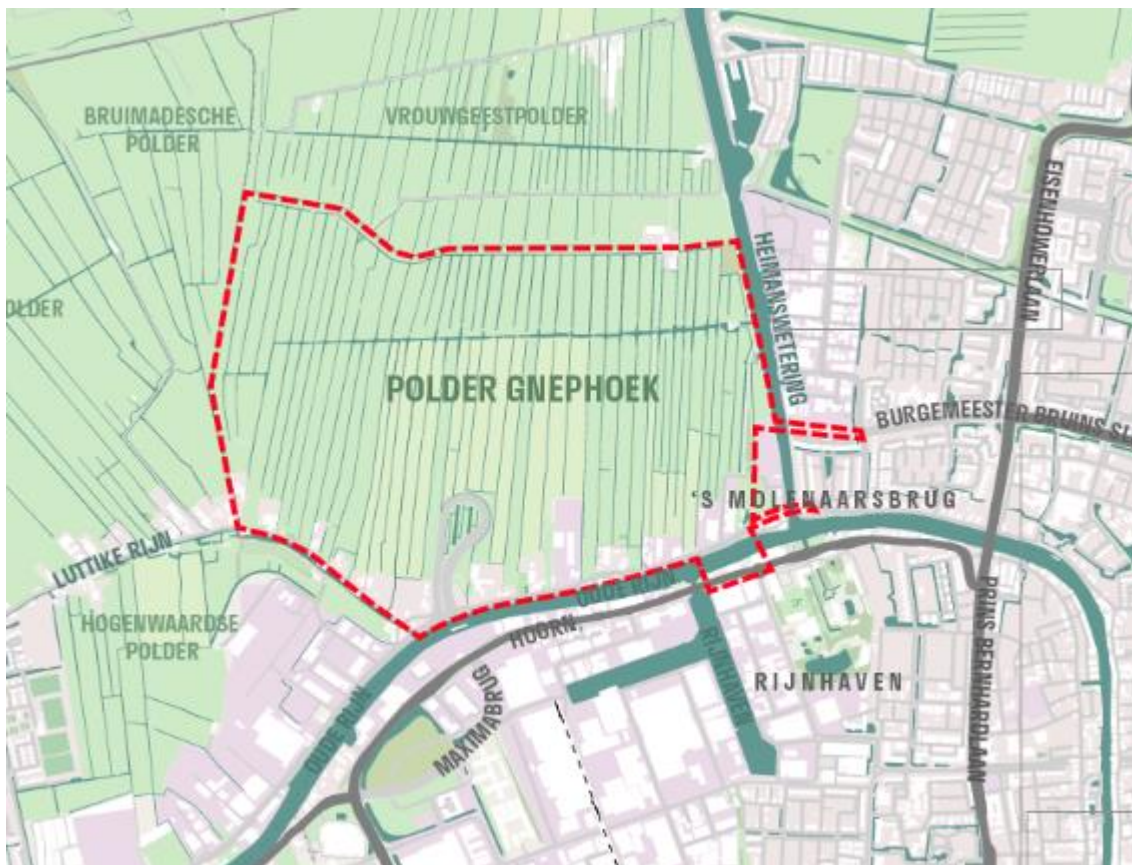
Het deelrapport bevat de volgende bijlagen:

- Bedrijvenlijst Gnephoeek

2. Uitgangspunten effectonderzoek

2.1 Plangebied en studiegebied

In het MER is het te onderzoeken gebied aangeduid met twee termen: het plangebied en het studiegebied. Het plangebied is het gebied waarbinnen de ontwikkelingen plaatsvinden. Het plangebied is weergegeven in figuur 2.1.



Figuur 2.1 Plangebied Gnephoek

Het studiegebied is een groter gebied waarin milieueffecten als gevolg van de realisatie van de voorgenomen activiteit in het plangebied kunnen optreden. Het studiegebied is dus omvangrijker dan het plangebied; de begrenzing hiervan kan per milieuaspect verschillen. Voor het thema Wonen en Werken kunnen ook effecten buiten het plangebied optreden. Denk aan het verminderen van de druk op de regionale woningmarkt of extra beschikbaarheid van werknemers voor de regio. Het studiegebied is dus groter dan plangebied en is regionaal.

2.2 Kaders wet- en regelgeving, beleid en richtlijnen

Voor het thema Wonen en Werken zijn de volgende wettelijke en/of beleidskaders relevant ¹:

Tabel 2-1 | Relevante regelgeving en beleid

Europese kaders	
Rijksbeleid	
Nationale Omgevingsvisie (NOVI) <i>In de NOVI geeft het Rijk een langetermijnvisie op de toekomstige ontwikkeling van de leefomgeving in Nederland. Het doel van de NOVI is om kansen voor de kwaliteit van onze leefomgeving te verbeteren. Kansen om sociale samenhang, gezondheid en economisch herstel te bevorderen en kansen om schone, veilige en duurzame technieken, die bijdragen aan de beoogde transitie naar een circulaire samenleving – stevig te verankeren in onze manier van leven en werken.</i>	Belangrijkste randvoorwaarden/ uitgangspunten: Er zijn 21 nationale belangen in de fysieke leefomgeving beschreven. Deze nationale belangen komen samen in vier prioriteiten: ruimte voor klimaatadaptatie en energietransitie, een duurzaam en (circulair) economisch groeipotentieel, sterk en gezonde steden en regio's, toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied. Bij de afweging van de belangen staat een evenwichtig gebruik van de fysieke leefomgeving centraal voor zowel de boven- als de ondergrond. Ten behoeve van die afweging gebruikt de NOVI drie afwegingsprincipes: • Slimme combinaties maken waar dat mogelijk is; • De kenmerken van het gebied centraal stellen; • Niet uitstellen of doorschuiven. Planspecifiek: De planontwikkeling van de Gnephoek ligt binnen het NOVEX-gebied Groene Hart. De ontwikkeling sluit aan bij de prioriteiten uit de NOVI. Eén van de 21 nationale belangen is het zorg dragen voor een woningvoorraad die aansluit op de woonbehoeften. De opgave is aansluitend op de woonbehoefte (met name in en bij de stedelijke regio's) tussen 2020 en 2035 circa 1,1 miljoen woningen toe te voegen aan de woningvoorraad. Daarnaast is er een opgave de gebouwde omgeving in 2050 CO₂-arm, klimaatbestendig en natuurinclusief te maken. De ontwikkeling van de Gnephoek sluit goed aan bij deze uitgangspunten, door de ligging in de Randstad nabij hoog stedelijke regio's. Met de komst van 5.500 woningen wordt er significant bijgedragen aan het aanvullen van de woningvoorraad. Door de ligging van het Gnephoek in een polder wordt er uitvoerig aandacht besteed aan het klimaatbestendig inrichten van de gebiedsontwikkeling. Het principe van water en bodem sturend is leidend in het plan. Er worden ingrijpende klimaatadaptatieve maatregelen genomen zoals het klimaatbestendig maken van het watersysteem. Ook wordt aandacht besteed aan een energieneutraal energiesysteem, het beschermen en versterken van natuurwaarden en biodiversiteit én het implementeren van duurzame mobiliteit die o.a. leidt tot een modal shift.
Nationale bouw- en Woonagenda	Belangrijkste randvoorwaarden/uitgangspunten Nederland heeft behoefte aan een toegankelijk, betaalbaar woonlandschap van goede kwaliteit. De opgave is complex: ze vraagt om een gerichte inspanning van alle betrokkenen. Samen met belangrijke partners in het woonveld, zoals medeoverheden, woningcorporaties en marktpartijen, bundelt het Rijk de krachten om de geconstateerde problemen en oorzaken aan te pakken en de doelstellingen van de Nationale Woon- en Bouwagenda te realiseren. Meer dan voorheen neemt het Rijk hierbij de rol op zich van normsteller en bewaker van nationale doelen die gerealiseerd moeten worden. De Nationale Woon- en Bouwagenda stelt het Rijk in staat om de diverse bouw- en woonopgaven samen en in samenhang met andere belangen aan te pakken, te financieren en te monitoren. Zo wordt gebouwd aan een samenleving waarin het rechtvaardig en prettig wonen is. De agenda kent drie kerndoelen: • Beschikbaarheid: voldoende woningen voor iedereen. De bouw van 900.000 woningen tot en met 2030, met als streven twee derde betaalbaar. • Betaalbaarheid: woonlasten sluiten beter aan bij het inkomen. Het aantal huishoudens dat te hoge woonlasten draagt ten opzichte van het inkomen neemt af. • Kwaliteit: voldoende woningen voor aandachtsgroepen en ouderen, perspectief voor kwetsbare wijken en duurzame huisvesting bereikbaar voor iedereen.

¹ Hierin staan alleen voor dit deelrapport relevante documenten.

Met zes onderliggende programma's van de Nationale Woon- en Bouwagenda wordt invulling gegeven aan het realiseren van de doelstellingen. <i>Planspecifiek:</i> De ontwikkeling van de Gnephoek draagt bij aan de ambitie om voldoende woningen te bouwen, met aandacht voor verschillende doelgroepen.	
Provinciaal/regionaal beleid	
Zuid-Hollandse Omgevingsverordening <i>Alle provinciale regels over de fysieke leefomgeving staan bij elkaar in de Zuid-Hollandse omgevingsverordening. Naast een omgevingsvisie moet de provincie vanuit de Omgevingswet ook één omgevingsverordening vaststellen voor haar grondgebied.</i>	Belangrijkste randvoorwaarden/uitgangspunten De Omgevingsverordening is een kaderstellende doorvertaling van de Omgevingsvisie en bestaand provinciaal beleid. In de Omgevingsverordening wordt het provinciaal beleid uitgewerkt in ruimtelijke regels voor de gehele provincie die aansluiten op de uitgangspunten van de Omgevingswet. In de verordening zijn regels gesteld over de inhoud van bestemmingsplannen en de inhoud van de toelichting van bestemmingsplannen. Bij het opstellen van bestemmingsplannen dient daarom ook rekening te worden gehouden met provinciaal beleid. Het gaat daarbij verder vooral om het integrale ruimtelijke beleid dat is opgenomen in de provinciale Omgevingsvisie. Tegelijk met de Omgevingsvisie is de Omgevingsverordening op 7 augustus 2021 in werking getreden. De Omgevingsverordening omvat in aanvulling op de Omgevingsvisie toetsbare criteria waaraan planvorming moet voldoen. Voor het plangebied (of een deel daarvan) en de beoogde ontwikkeling zijn de volgende thema's van belang: • Waarborgen van de veiligheid; • Beschermen van de gezondheid en milieu; • Beheer van watersystemen; • Beheer van infrastructuur; • Natuurbescherming; • Bescherming van landschappelijke en stedenbouwkundige waarden; • Ruimte voor (toekomstige) functies; • Behoud van cultureel erfgoed; • Digitalisering, uitvoering en toezicht en handhaving. <i>Planspecifiek:</i> Het planvoornemen past niet binnen de provinciale Omgevingsverordening. De Gnephoek is niet aangewezen als woningbouwlocatie groter dan 3 ha en gelegen buiten Bestaand Stads- en Dorpsgebied. De Omgevingsverordening Zuid-Holland zal dus gewijzigd moeten worden om de ontwikkeling mogelijk te maken.
Regionale Omgevingsagenda Holland Rijnland 2040	Belangrijkste randvoorwaarden/uitgangspunten De Regionale Omgevingsagenda (ROA) Holland Rijnland is een gezamenlijk initiatief van dertien gemeenten in de regio Holland Rijnland, waaronder Alphen aan den Rijn, Leiden, en Noordwijk. Deze agenda richt zich op het versterken van de regio door middel van verschillende thema's zoals: • Woningbouw: Er is een aanzienlijke behoefte aan nieuwe woningen, en de ROA streeft naar een evenwichtige verdeling van woonruimte zonder waardevolle landschappen aan te tasten. • Bereikbaarheid: Het verbeteren van de infrastructuur voor zowel mobiliteit als energie is een belangrijk speerpunt. • Duurzaamheid: De agenda legt de nadruk op duurzame energievoorzieningen en het aanpakken van klimaatverandering. • Economische ontwikkeling: Het bevorderen van een sterke kenniseconomie en complementaire bedrijvigheid. De ROA is bedoeld om een toekomstbestendige regio te creëren die bijdraagt aan de brede welvaart en het welzijn van de inwoners. Het document fungeert als een kapstok voor verdere samenwerking tussen overheden, maatschappelijke partners, bedrijven en andere stakeholders. <i>Planspecifiek:</i> De Gnephoek is gelegen in de gemeente Alphen aan den Rijn. Deze gemeente is onderdeel van de regio Holland Rijnland en mede initiatiefnemer van de omgevingsagenda. In de agenda wordt Alphen aan den Rijn genoemd als locatie voor grotere woningbouwontwikkeling.
Regionale Woonagenda Holland Rijnland	Belangrijkste randvoorwaarden/uitgangspunten De Regionale Woonagenda beschrijft de afspraken over woningbouw in de regio. De gemeenten in Holland Rijnland maken zich sterk om van 2021 tot en met 2030 netto 30.500 woningen toe te voegen. Dit betekent dat er circa 3.000 woningen per jaar worden toegevoegd. De ontwikkeling in de Gnephoek draagt bij aan deze opgave. De nieuwbouw moet aansluiten bij de woonbehoeften. Uitgangspunten daarbij zijn het verbeteren van de doorstroom, het versnellen van de woningbouw, het realiseren van betaalbare woningen en het geven van ruimte aan

	aandachtsgroepen. Dat zijn mensen met specifieke zorg- en ondersteuningsbehoeften. Alle gemeenten leveren hieraan een bijdrage. <i>Planspecifiek:</i> De afspraken in de Woonagenda vormen de kaders waarbinnen de ontwikkeling in de Gnephoek plaats kan vinden.
Regionale bedrijventerreinenstrategie	<i>Belangrijkste randvoorwaarden/uitgangspunten</i> De regionale bedrijventerreinenstrategie Holland Rijnland is ontwikkeld om vraag en aanbod van bedrijventerreinen in de regio in balans te brengen en ruimte voor de economie te faciliteren. De strategie dient als basis voor programmeringsafspraken met de provincie. Holland Rijnland omvat dertien gemeenten en is onderverdeeld in drie subregio's: Bollenstreek, Economie071 en Rijn- en Veenstreek. De strategie richt zich op het optimaal benutten van bestaande bedrijventerreinen en het ontwikkelen van nieuwe locaties indien nodig, met aandacht voor landschappelijke waarden en goede ruimtelijke ordening. Belangrijke elementen van de strategie zijn monitoring van de vraag- en aanbodsituatie, regionale samenwerking tussen gemeenten, en het stimuleren van duurzame en circulaire bedrijvigheid. De provincie streeft naar een circulaire economie en heeft plannen voor energietransitie en klimaatbestendige bedrijventerreinen. De strategie benadrukt ook het belang van het juiste bedrijf op de juiste plek, waarbij milieuruimte efficiënt wordt benut. De totale uitbreidingsvraag tot 2030 is maximaal 111 hectare, en er wordt ingezet op herontwikkeling van verouderde terreinen. Transformatie-locaties (naar o.a. woningbouw) zijn in beeld gebracht en er is benoemd waar de verloren m² aan bedrijventerreinen worden gecompenseerd om de balans tussen wonen en werken op peil te houden. De samenwerking tussen gemeenten is cruciaal voor het behalen van voordelen op het gebied van kennis, kwaliteit en financiën. Samenvattend, de bedrijventerreinenstrategie is gericht op het creëren van een evenwichtige en duurzame economische ruimte in de regio Holland Rijnland, met een focus op samenwerking, monitoring en circulaire ontwikkeling. <i>Planspecifiek</i> In de strategie is de bestaande bedrijvigheid binnen de Gnephoek meegenomen in de vervangingsvraag (vraag naar ruimte op bedrijventerreinen door onttrekking van een deel van de huidige voorraad van werklocaties). Er is opgenomen op welke wijze dit wordt gecompenseerd. De provincie Zuid-Holland heeft met het aanvaarden van de regionale strategie akkoord gegeven op deze transformatielocaties.
Gemeentelijk beleid	
Omgevingsvisie Alphen aan den Rijn	<i>Belangrijkste randvoorwaarden/uitgangspunten</i> Op 27 januari 2022 is de 'Omgevingsvisie 1.0 Alphen aan den Rijn, Groene gemeente met lef!' vastgesteld. In de visie staan de langetermijnkeuzes voor de fysieke leefomgeving van de gemeente beschreven. Vijf integrale thema's/ontwikkelrichtingen staan centraal in de visie: • Duurzaam ondernemen • Landschappelijke verstedelijking • Waardevol buitengebied • Samen sterker • Gezonde vergroening In de omgevingsvisie geeft de gemeente aan dat zij de ambitie heeft om als knooppunt door te ontwikkelen. Van 'regio's in het Groene Hart' naar 'Centraal gelegen knooppunt in de groene deltametropool'. Onderdeel van deze ambitie is dat de gemeente een deel van de woningbouwopgave in de regio Rijnland voor haar rekening wil nemen. Omdat hiervoor binnenstedelijk niet voldoende plekken, is ook gekeken naar locaties in het buitengebied. In het verlengde hiervan is de Gnephoek gemarkeerd als ontwikkelgebied. Hier staat het combineren van verschillende functies centraal. Zowel wonen, werken, natuur, waterhuishouding, landbouw, recreatie en energie worden genoemd als mogelijke functies voor het gebied. <i>Planspecifiek:</i> De omgevingsvisie vormt het gemeentelijke beleidskader voor de ontwikkeling van de Gnephoek en het Contourenplan Gnephoek is een uitwerking van de Omgevingsvisie. De Gnephoek is als ontwikkellocatie opgenomen in de Omgevingsvisie.
Woonvisie 2021 – 2025 incl. addendum	<i>Belangrijkste randvoorwaarden/uitgangspunten</i> De Woonvisie Alphen aan den Rijn 2021-2025 richt zich op het realiseren van voldoende en gevarieerde woningen, met speciale aandacht voor senioren en bijzondere doelgroepen met zorgvragen. Het genoemde woningbouwprogramma in de woonvisie bestaat uit: minimaal 30%

	sociale huur, minimaal 20% middelduur (middeldure huur en goedkope koop), minimaal 15% betaalbare koop. Belangrijke punten in de visie zijn: • Spreiding van huisvestingsopties in de wijken, rekening houdend met de draagkracht van de gemeenschap. • Professionele begeleiding voor inwoners in kwetsbare situaties om hen te helpen integreren in de wijk. • Verduurzaming van de woningvoorraad, met initiatieven voor particuliere eigenaren om hen te ondersteunen bij verduurzamingsmaatregelen. • Een focus op circulaire gebiedsontwikkeling en het gebruik van hernieuwbare energie. De visie benadrukt samenwerking met woningcorporaties en andere partners om de gestelde doelen te bereiken en de kwaliteit van de bestaande woningvoorraad te verbeteren. Er wordt ook aandacht besteed aan het creëren van een gevarieerd woningaanbod dat aansluit bij de behoeften van verschillende doelgroepen in de gemeente. <i>Planspecifiek</i> De gemeente bezit weinig eigen grond en de huidige bekende plancapaciteit is niet toereikend om vanaf 2025 voldoende woningaanbod te realiseren ten opzichte van de huishoudensgroei. Dit geldt specifiek voor de behoefte in Alphen Stad. Uitbreiding in de Gnephoek en Noordrand is hierdoor nodig om niet enkel afhankelijk te zijn van verdichting.
Detailhandels- en horecavisie	<i>Belangrijkste randvoorwaarden/uitgangspunten</i> De focus van de visie ligt bij vitale centrumgebieden, op alle schaalniveaus in de voorzieningenstructuur. De ambitie is om de kwaliteiten per centrum beter te benutten en de opgaven aan te pakken. De gemeente streeft naar een optimaal evenwicht tussen de consumentenverzorging, de voorzieningenstructuur en het economisch functioneren. De ambitie is de huidige en toekomstige inwoners in de gemeente te voorzien in voldoende keuzemogelijkheden in aantrekkelijke en toekomstbestendige centra, binnen de context van een duurzaam economisch ondernemersklimaat. <i>Planspecifiek</i> De gebiedsontwikkeling voor de Gnephoek wordt in de visie genoemd. In het Contourenplan Gnephoek is het voorzieningenprogramma op basis van kengetallen bepaald. In het Masterplan wordt onderzocht wat het voorzieningenprogramma voor de Gnephoek wordt, zodat de Gnephoek een gebied wordt dat goed functioneert voor toekomstige bewoners en gebruikers. Om dit te bepalen wordt gekeken welke betekenis de voorzieningen in de stad hebben voor de inwoners van de Gnephoek en wat het voorzieningenaanbod in de Gnephoek betekent voor het functioneren van de stad. Daarbij wordt rekening gehouden met de spreiding en de complementariteit tussen de winkelgebieden.

2.3 Beoordelingskader

Voor het MER is op basis van de NRD en het advies van de Commissie mer² een beoordelingskader vastgesteld. Voor het thema Wonen en Werken geldt het volgende beoordelingskader:

Tabel 2-2 | Beoordelingscriteria voor Wonen en Werken

Thema	Beoordelingscriteria	Beoordeling
Wonen	Woningbouwontwikkeling	Kwantitatief / Kwalitatief
	Ruimtelijke kwaliteit woonomgeving	Kwalitatief
Werken	Werkgelegenheid	Kwalitatief
	Activiteiten en milieuzonering	Kwalitatief

Toelichting/methodiek beoordeling alternatieven voor het thema wonen

Voor het thema wonen worden de volgende criteria onderzocht:

- Woningbouwontwikkeling

² Het advies is te vinden op <https://www.commissiemer.nl/adviezen/3683>

- Ruimtelijke kwaliteit woonomgeving

Deze criteria zijn inhoudelijk zodanig verschillend, dat ze om een ander beoordelingskader vragen. Hiervoor wordt per aspect beschreven welk beoordelingskader is gehanteerd.

Tabel 2-3 | *Klassegrenzen criterium 'Woningbouwontwikkeling'*

++	N.v.t.
+	Het planvoornemen draagt in sterke mate bij aan het opvangen van de behoefte in de regio.
0/+	Het planvoornemen draagt in beperkte mate bij aan het opvangen van de behoefte in de regio.
0	Het planvoornemen draagt niet bij aan het opvangen van de behoefte in de regio.
0/-	N.v.t.
-	N.v.t.
--	N.v.t.

Ruimtelijke kwaliteit kan worden onderverdeeld in drie waarden:

- Belevingswaarde
- Gebruikswaarde
- Toekomstwaarde

Deze waarden zijn los beschreven en in onderlinge samenhang beoordeeld, aangezien ze nauw met elkaar samenhangen en gezamenlijk leiden tot een score van de ruimtelijke kwaliteit van de woonomgeving.

Tabel 2-4 | *Klassegrenzen criterium 'Ruimtelijke kwaliteit woonomgeving'*

++	Het plan zorgt voor een positief effect op de ruimtelijke kwaliteit.
+	Per saldo gaat de ruimtelijke kwaliteit van de woonomgeving er op vooruit.
0/+	Het plan zorgt in voldoende mate voor samenhang in de waarden.
0	Er verandert weinig t.o.v. de referentiesituatie.
0/-	Het plan zorgt in onvoldoende mate voor samenhang in de waarden.
-	Per saldo gaat de ruimtelijke kwaliteit van de woonomgeving er op achteruit.
--	Het plan levert een negatieve bijdrage op elk van de waarden.

Toelichting/methodiek beoordeling alternatieven voor het thema werken

Voor het thema werken worden de volgende criteria onderzocht:

- Werkgelegenheid
- Activiteiten en milieuzonering

Deze criteria zijn inhoudelijk zodanig verschillend, dat ze om een ander beoordelingskader vragen. Hiervoor wordt per aspect beschreven welk beoordelingskader is gehanteerd.

Tabel 2-5 | *Klassegrenzen criterium 'Werkgelegenheid'*

++	N.v.t.
+	Het plan zorgt in de gemeente voor een grote toename van arbeidsplaatsen.
0/+	Het plan zorgt in de gemeente voor een beperkte toename van arbeidsplaatsen.
0	De werkgelegenheid verandert niet ten opzichte van de referentiesituatie.
0/-	Het plan zorgt in de gemeente voor een beperkte afname van arbeidsplaatsen.
-	Het plan zorgt in de gemeente voor een sterke afname van het aantal arbeidsplaatsen.
--	N.v.t.

Tabel 2-6 | *Klassegrenzen criterium 'Activiteiten en milieuzonering'*

++	N.v.t.
+	N.v.t.
0/+	N.v.t.
0	Er is geen effect als gevolg van activiteiten en milieuzonering.
0/-	Activiteiten en milieuzonering zorgen voor een beperking in de ruimtelijke ontwikkeling / de ruimtelijke ontwikkeling beperkt bedrijven in hun bedrijfsvoering.
-	Als gevolg van activiteiten en milieuzonering is het uitvoeren van het programma niet mogelijk.
--	N.v.t.

2.4 Aannames en uitgangspunten

Voor de effectbeoordeling van het thema Wonen en Werken zijn geen specifieke aannames of uitgangspunten gehanteerd die hier benoemd moeten worden.

3. Referentiesituatie

In de mer-systematiek is het belangrijk om de zogenoemde referentiesituatie te bepalen. Dit is de situatie waarmee de milieueffecten van het planvoornemen en de alternatieven worden vergeleken. De referentiesituatie bestaat uit de huidige situatie en autonome ontwikkelingen. Autonome ontwikkelingen zijn ontwikkelingen die zich ook voordoen als het planvoornemen niet wordt uitgevoerd. Omdat het streven is de gehele gebiedsontwikkeling in 2040 gereed te hebben, wordt gekeken naar autonome ontwikkelingen tot 2040.

Belangrijk bij de referentiesituatie is dat het om de situatie gaat die ontstaat als het plan voor de Gnephoek niet doorgaat. Dus hoe ontwikkelt het gebied zich autonoom, zonder dat er woningbouw en natuurontwikkeling wordt gerealiseerd. Dat betekent dat sommige situaties of ontwikkelingen die in de referentiesituatie worden beschreven niet overeenkomen met hetgeen is afgesproken in het Contourenplan en de bestuursovereenkomst Ontwikkeling Gnephoek.

3.1 Huidige situatie

3.1.1 Woningbouwontwikkeling

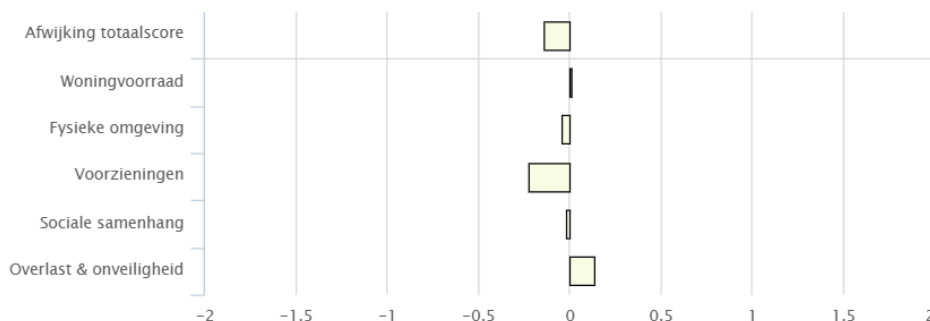
In de huidige situatie staat er een klein aantal woningen in het plangebied. Aan de zuidoostzijde van het plangebied aan de Zaagmolenweg staan verschillende panden met woonfunctie, waaronder ook 91 tijdelijke woningen. Aan het 's-Molenaarspad staat ook een woning binnen het plangebied. Aan de zuidzijde van het plangebied langs de Oude Rijn en Landlustweg staan verschillende woningen en boerderijen in een bebouwingslint. Verschillende gebouwen zijn gekoppeld aan een industriefunctie.

In de omgeving van het plangebied zijn een aantal woongebieden te vinden. Aan de oostkant van het gebied, gescheiden door de Heimanswetering, liggen de buurten Nuovaweg en Groenoord met circa 1.400 inwoners op 150 meter van het plangebied. Iets verder ligt ook ten oosten de Stroombuurt met circa 2.680 inwoners. Ten zuidoosten van het gebied, gescheiden door de Oude Rijn liggen verschillende buurten met woningen rondom het centrum van Alphen aan den Rijn, waaronder de Zeeheldenbuurt (1.480 inwoners) en Emmalaan 2.820 inwoners).

3.1.2 Ruimtelijke kwaliteit woonomgeving

Bij het aspect ruimtelijke kwaliteit van de woonomgeving kijken we naar drie waarden: belevingswaarde, gebruikswaarde en toekomstwaarde. De belevingswaarde van een ruimte heeft betrekking op de mate waarin de gebruiker het verblijf in, of het gebruik van die ruimte als kwalitatief ervaart. Belangrijke indicatoren hierbij zijn: structuur, sociale veiligheid en identiteit, maar ook de leefkwaliteit die worden bepaald door de geluid en luchtkwaliteit. De gebruikswaarde heeft betrekking op samenhang, functies, functionele geschiktheid en bereikbaarheid van het gebied. Tot slot gaat de toekomstwaarde over het vermogen om ruimtelijke gevolgen van veranderende omstandigheden op te vangen.

De Leefbaarometer is een instrument waarmee een inschatting wordt gegeven van de leefbaarheid zoals bewoners deze ervaren. Hiervoor worden 100 indicatoren onderverdeeld in 5 leefbaarheidsdimensies: woningen, bewoners, voorzieningen, veiligheid en fysieke leefomgeving. Hoewel dit andere indicatoren zijn, geven ze wel een beeld van hoe bewoners de ruimtelijke kwaliteit beschouwen. In de onderstaande figuur is de Leefbaarometer te zien van de gemeente Alphen aan den Rijn. De gemiddelde totaalscore van de gemeente Alphen aan den Rijn is ongeveer gelijk aan het Nederlands gemiddelde, zonder grote uitschieters. De Gnephoek draagt in de huidige situatie naar verwachting slechts beperkt bij aan de waardering van de ruimtelijke kwaliteit. Er zijn in de Leefbaarometer twee indicatoren die binnen de gemeente minder goed scoren: de fysieke omgeving en voorzieningen. De fysieke omgeving staat voor datgene wat je ziet, voelt en ruikt. Dat zijn bijvoorbeeld gebouwen, wegen, parken, een schone lucht, sloten, rivieren of bossen. Uit de achterliggende data is niet op te maken wat de oorzaak van deze minder goede score is.



Figuur 3.1. | Leefbaarometer gemeente Alphen aan den Rijn (bron: leefbaarometer.nl, 2022)

Wanneer wordt gekeken naar de belevingswaarde en gebruikswaarde, dan zal deze vanuit bewoners van de gemeente in de Gnephoek naar verwachting slechts beperkt bijdragen aan de waardering van hun fysieke omgeving. Dat komt doordat het in de huidige situatie sterk is gericht op agrarisch gebruik en weinig toegevoegde waarde biedt voor andere gebruikers, waaronder recreanten. De gebruikswaarde is dan ook beperkt. De belevingswaarde is eveneens beperkt. Dit heeft te maken met de grote openheid en de beperkte toegankelijkheid voor fietsers en wandelaars. Daarnaast zijn er geen voorzieningen in het plangebied aanwezig.

De toekomstwaarde van het gebied voor de bestaande woningen is op dit moment redelijk. Uit kaarten van de klimaateffectatlas blijkt dat wateroverlast, droogte en bodemdaling bij de woningen beperkt blijven.

3.1.3 Werkgelegenheid

Uit onderstaande kaart blijkt dat het grootste deel van het plangebied gebruikt wordt voor landbouw. Het plangebied kent aan de zuidkant langs de Oude Rijn verschillende solitaire percelen met een bedrijfsfunctie. In bijlage 1 is een lijst opgenomen met de huidige bedrijven in het plangebied (ODMH, 2023).

In het deelrapport wonen en programma van het Contourenplan Gnephoek staat beschreven dat er in totaal 18.900 inwoners van Alphen aan den Rijn zijn die in de eigen gemeente werken, 22.500 mensen vormen de inkomende pendel en 36.900 mensen vormen de uitgaande pendel. Ongeveer twee derde van de werkenden woonachtig in Alphen aan den Rijn is werkzaam buiten de eigen gemeente en ruim de helft van de banen in Alphen aan den Rijn wordt ingevuld door personen die elders woonachtig zijn (2020).

Werkgelegenheid vindt in grote mate plaats op de 11 grote bedrijventerreinen binnen de gemeente. Op de bedrijventerreinen werken in totaal zo'n 16.000 mensen, dat is één derde van de banen in Alphen aan den Rijn. Daarnaast worden er nog eens 6.800 banen indirect gecreëerd. In totaal hangt dus bijna de helft (48%) van de banen in Alphen samen met bedrijventerreinen.

3.1.4 Activiteiten en milieuzonering

Contouren bestaande bedrijven en planologische ruimte

Er zijn diverse bedrijven in het plangebied aanwezig die van invloed zijn op de ontwikkeling van woningbouw in Gnephhoek. In Figuur 3.2 (ODMH, 2025) zijn de contouren van deze bestaande bedrijven in kaart gebracht. De kaart laat ook de latente/planologische ruimte in de bestemmingsplannen zien. In het vigerende omgevingsplan voor het plangebied in totaal 4,5 hectare hoge milieu categorie (HMC) bedrijvigheid bestemd. Een lijst van de bestaande bedrijven en de locaties waar op basis van het omgevingsplan een bedrijf is toegestaan staat in bijlage 1.

Toelichting op een aantal bestaande bedrijfslocaties

Gnephhoek 24a is een varkenshouderij. De berekende rode contour om dit bedrijf op figuur 3.2 toont de huidige vergunde situatie. Binnen deze contour is in de huidige situatie geen woningbouw mogelijk. Daarnaast zijn er nog een aantal agrarische bedrijven in het plangebied waarbinnen 50 meter (gerekend vanaf van de rand van het bouwvlak geen woningbouw mogelijk is in de huidige situatie. Het gaat om de bedrijven aan:

- Ringdijk 1;
- Gnephhoek 18, 24, 30, 42 en 44;
- Landlustweg 10c, 12, 16 en 18 (voor 10c, 16 en 18 gelden nog enkel planologische rechten);
- Lagewaard 79 (hier gelden nog enkel planologische rechten).

Gezoneerd industrieterrein

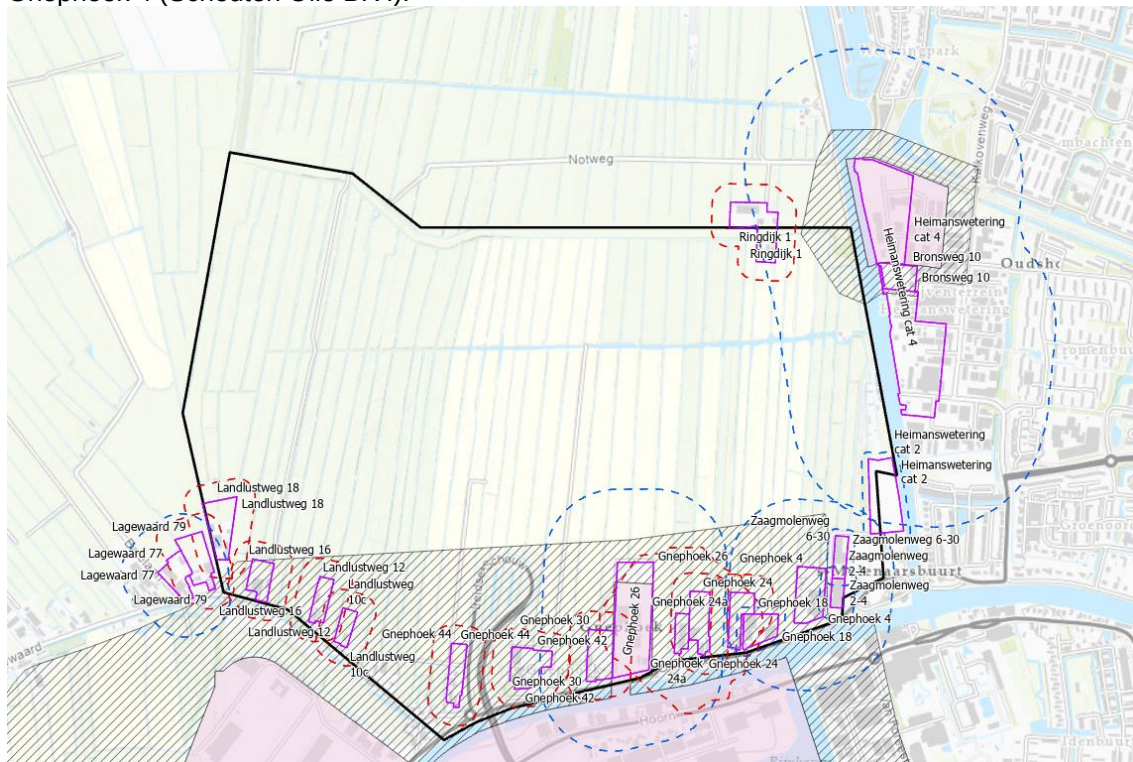
Ten zuiden van het plangebied ligt het industrieterrein Oude Rijn. Ten oosten ligt het bedrijventerrein Heimanswetering. De grijze arcering in figuur 3.2 geeft de zone van de gezoneerde industrieterreinen aan.

Het gezoneerd industrieterrein Oude Rijn en Heimanswetering zijn beide aangeduid als gebieden waar woningbouw mogelijk is, mits voldaan wordt aan bepaalde voorwaarden met betrekking tot geluidbelasting. De geluidbelasting van het gezoneerde industrieterrein mag de 55 dB(A) niet te boven gaan, wat de maximale hogere waarde is voor woningen in de zone. De bestaande woningen langs de Gnephhoek beperken al de geluidbelasting die afkomstig is van het gezoneerde industrieterrein. Daarnaast moet worden opgemerkt dat de geluidszone van het gezoneerde industrieterrein leidend is boven andere geluidscontouren in het gebied. Het bedrijventerrein Heimanswetering heeft in de praktijk voornamelijk bedrijven aan de westelijke zijde die geen invloed hebben op het plangebied. Echter, planologisch heeft de westelijke strook ruimte voor categorie 4.2 bedrijven, wat een potentieel grotere impact zou kunnen hebben op het plangebied.

Richtafstanden VNG handreiking 'Bedrijven en Milieuzonering'

De blauwe contouren geven de richtafstanden aan die gelden voor de bedrijven die onder de Wet milieubeheer vallen en niet op het gezoneerde industrieterrein liggen. Deze richtafstanden zijn niet bindend, hiervan kan worden afgeweken indien uit onderzoek blijkt dat dit mogelijk is. Voor het afwijken van de richtafstand is voor de meeste bedrijven een akoestisch onderzoek noodzakelijk. In één geval is ook externe veiligheid relevant, dat betreft het bedrijf aan de

Gnephoek 4 (Schouten Olie B.V.).



Figuur 3.2 (Planologische) contouren bedrijven in en nabij het plangebied

Legenda contouren: paars – bedrijfslocatie; blauw; geluidscontour; rood: geurcontour. Roze vlak: gezoneerde industrieterreinen. Grijs arcering: geluidszones gezoneerde industrieterreinen.

3.2 Autonome ontwikkeling

3.2.1 Woningbouwontwikkeling

Voor het Contourenplan Gnephoek is een onderbouwing van de woningbouwbehoefte opgesteld (Companen, 2023). In de periode tot 2035 zijn ruim 7.500 woningen opgenomen in de planninglijst van de gemeente (zie Figuur 3). Hiervan zijn ruim 5.200 woningen geprogrammeerd in de kern van Alphen aan den Rijn.

	Plancapaciteit totaal		
	2023-2025	2026-2035	2023-2035
Aarlanderveen	50	0	50
Alphen aan den Rijn	1.691	3.523	5.214
Benthuizen	170	93	263
Boskoop	355	261	616
Hazerswoude-Dorp	134	31	165
Hazerswoude-Rijndijk	379	292	671
Koudekerk aan den Rijn	58	308	366
Zwammerdam	156	68	224
Gemeente totaal	2.993	4.576	7.569

Figuur 3: Huidige planvoorraad in Alphen aan den Rijn (Compaan, 2023)

Gemeente totaal	2023-2035	2023-2040
Behoefte	7.870	10.600
Benodigde plancapaciteit (130%)	10.250	13.800
Huidige plancapaciteit	7.569	7.569
Restant opgave	+2.681	+6.231

Figuur 4: Woningbehoefte Alphen aan den Rijn (Compaan, 2023)

Om voldoende woningen te realiseren is enige mate van overcapaciteit noodzakelijk om in de behoefte te kunnen voorzien. Op deze manier anticipeert de gemeente op planvertraging of -uitval. In de regio is afgesproken dat de plancapaciteit 130% van de woningbehoefte mag bedragen. Bij binnenstedelijke ontwikkelingen is vanwege de complexiteit het risico op planuitval zelfs hoger. Dit betekent dat in de periode tot 2035 een minimale plancapaciteit noodzakelijk is van ca 10.250 woningen om in de behoefte van 7.870 woningen te voorzien (zie Figuur 4). In de periode tot 2040 bedraagt de gewenste minimale plancapaciteit circa 13.800 woningen (behoefte 10.600 woningen).

3.2.2 Ruimtelijke kwaliteit woonomgeving

Er zijn geen autonome ontwikkelingen voor dit thema.

3.2.3 Werkgelegenheid

De verwachte uitbreidingsvraag naar bedrijventerreinen in gemeente Alphen aan den Rijn neemt toe. Er wordt verwacht dat de ruimtevraag op minimaal 13 tot maximaal 30 hectare netto in de periode 2021 tot en met 2030 (10 jaar) neerkomt. Gezien de grote ruimtedruk in de rest van Holland Rijnland (071-regio in het bijzonder), maar ook in omringende regio's als Midden-Holland, wordt verwacht dat de regiorol van Alphen aan de Rijn toeneemt (Gemeente Alphen aan den Rijn, 2021).

In de regionale bedrijventerreinstrategie van de regio Holland-Rijnland (aanvaard door Provinciale Staten) is verankerd dat de nu bestemde 4,5 hectare HMC-bedrijvigheid in het plangebied op Hoogwaard en Rijnpark Hoogwaard-West wordt gecompenseerd.

3.2.4 Activiteiten en milieuzonering

Er zijn geen autonome ontwikkelingen voor dit thema.

4. Effectbeoordeling alternatieven

4.1 Effectbeoordeling

4.1.1 Effectbeoordeling woningbouwontwikkeling

Basisalternatief

In de referentiesituatie zijn er weinig tot geen woningen in of grenzend aan het plangebied. De woningen die er zijn liggen langs de Oude Rijn (Gnephoek), Landlustweg en aan de Zaagmolenweg (91 tijdelijke woningen). Deze worden in het basisalternatief behouden.

In de woningbehoefteraming van Companen (2023) die is uitgevoerd in opdracht van de gemeente Alphen aan den Rijn, is in de periode tot 2035 de woningbehoefte van de gemeente Alphen aan den Rijn geraamd op 7.870 woningen en in de periode tot 2040 gaat het om 10.600 woningen. Autonoom draagt het plangebied niet bij aan het invullen van deze woningbehoefte.

In het basisalternatief wordt de bouw van 5.500 woningen en natuurontwikkeling mogelijk gemaakt. Dit betekent dat het basisalternatief in bijna de helft van de totale woningbouwbehoefte van gemeente Alphen aan den Rijn tot 2040 voorziet. Ten opzichte van de regionale behoefte verzorgt deze planontwikkeling in circa 20% van de behoefte tot 2032. Er kan dus gesteld worden dat het basisalternatief in sterke mate bijdraagt aan het opvangen van de woningbehoefte in de gemeente, maar ook in de regio.

Tabel 4-1 Beoordeling basisalternatief

Werken en wonen	Basisalternatief
Woningbouwontwikkeling	+

Alternatieven

In tabel 4.2 is weergegeven of een alternatief voor het aspect woningbouwontwikkeling leidt tot een andere beoordeling. De kolom 'Basisalternatief' geeft de beoordeling weer zoals hierboven beschreven. In de kolommen daarna zijn de alternatieven naast elkaar gezet. Met roze is aangegeven welke alternatieven tot een andere beoordeling leiden. Onder de tabel wordt dit nader toegelicht.

Tabel 4.2 Beoordeling alternatieven (roze: beoordeling alternatief is anders dan het basisalternatief).

Thema: Werken en wonen				
	Basisalternatief	Alternatief water, bodem en natuur	Alternatief mobiliteit	Alternatief duurzame energie / circulariteit
Woningbouwontwikkeling	+	+	+	+

Voor alle alternatieven geldt dat ze uitgaan van hetzelfde woningbouwprogramma. Daardoor onderscheiden de alternatieven zich hierin niet van elkaar.

4.1.2 Ruimtelijke kwaliteit woonomgeving

Basisalternatief

Belevingswaarde

De omvorming van een overwegend agrarisch gebied naar een wijk met circa 5.500 woningen, bijbehorende infrastructuur en circa 90 hectare groen en water, waarvan 60 hectare natuurontwikkeling en 30 hectare stedelijk groen/water, heeft impact op de belevingswaarde van het gebied. Voor bestaande bewoners in en rondom het gebied zal de belevingswaarde mogelijk negatief worden beïnvloed. Door de ontwikkeling van de Gnephhoek zullen de ruimte en vrijheid die mensen hier ervaren deels verdwijnen.

Ook een deel van de bestaande bewoners in omliggende buurten zal de verandering in het plangebied als negatief beleven. Daar staat tegenover dat het gebied momenteel slechts beperkt bijdraagt aan de belevingswaarde voor bestaande bewoners uit de omgeving. Dat komt doordat de Gnephhoek in de huidige situatie sterk is gericht op agrarisch gebruik en daarmee (behoudens het ervaren van openheid) weinig toegevoegde waarde biedt voor andere gebruikers, waaronder recreanten. In het basisalternatief zal de Gnephhoek er anders uit komen te zien. Er wordt voorzien in recreatieve mogelijkheden aan de rand en in het natuurgebied. Binnen het te bebouwen gebied wordt voorzien in brede groenzones. In de Gnephhoek wordt ingezet op een levendig gebied met:

- 5.000 m² BVO commerciële voorzieningen - waarvan een volwaardige en moderne supermarkt met aanvullende buurtgerichte (dagelijkse) voorzieningen, mits passend binnen de provinciale Omgevingsverordening;
- 20.000 m² BVO sociaal-maatschappelijke voorzieningen en
- 19.000 m² sportvelden in een groene en waterrijke omgeving.

Het realiseren van natuur, water- en groenstructuren en de aanleg van nieuwe (fiets)infrastructuur in combinatie met eventuele horeca- en/of recreatieve voorzieningen moeten de relatief ontoegankelijke stadsrand weer toegankelijk maken.

Samenvattend zal de belevingswaarde voor het klein aantal bestaande bewoners in eerste instantie negatief worden beïnvloed. Voor veel mensen uit de omliggende buurten en voor het grote aantal nieuwe bewoners van de Gnephhoek zal de belevingswaarde juist toenemen. Gemiddeld genomen wordt daarom gesteld dat de belevingswaarde beperkt positief verbetert.

Gebruikswaarde

Doordat de Gnephhoek als geheel opnieuw wordt ontwikkeld, ontstaat er een sterke samenhang tussen de nieuwe functies. Belangrijk uitgangspunt in het basisalternatief is de afstemming

tussen het water- en bodem systeem, natuur, cultuurhistorie en de ontwikkeling. De hooggewaardeerde kenmerken van wonen, werken en leven in een groene en waterrijke leefomgeving en een goed voorzieningenaanbod worden in de Gnephoek gecombineerd met compacte stedelijkheid, die past bij de maat en schaal van Alphen-stad. Deze compacte stedelijkheid biedt ruimte aan het concept van buurtschappen met dichtheden variërend van 20-100 woningen per hectare. Dit buurtschap-concept leidt tot een nieuwe kwalitatief hoogwaardige en gezonde leefomgeving met ruimte voor diverse compacte woon- en werkvormen met een goed ingerichte en aantrekkelijke openbare ruimte als basis.

Het realiseren van water- en groenstructuren en de aanleg van nieuwe (fiets)infrastructuur in combinatie met eventuele horeca- en/of recreatieve voorzieningen maken de relatief ontoegankelijke stadsrand weer toegankelijk. Door een fijnmaziger verkeersnetwerk te creëren en de voorzieningen op korte afstand van woningen te realiseren, gaat de gebruikswaarde van het gebied omhoog.

De gebruikswaarde van de Gnephoek zal positief worden beïnvloed.

Toekomstwaarde

De toekomstwaarde wordt bepaald door de aanpasbaarheid en de flexibiliteit van de functies in een gebied. In het basisalternatief is voor een klimaatbestendige en water robuuste strategie als insteek gekozen. Het natuurlijk kapitaal van bodem en water is het uitgangspunt voor de gebiedsontwikkeling. Dit zorgt ervoor dat de toekomstwaarde van het gebied goed wordt.

Ook in het materiaalgebruik van de ontwikkeling wordt adaptief vermogen gecreëerd. Door te faseren en te denken in (zelfvoorzienende) adaptieve netwerken, blijft het mogelijk om nieuwe innovaties toe te passen en in te spelen op een in de toekomst veranderende vraag. In het basisalternatief worden gebouwen echter nog wel met traditionele materialen gebouwd (beton/steen).

Al met al zorgt de ontwikkeling van de Gnephoek ervoor dat het nieuwe gebruik een grotere toekomstwaarde zal hebben dan het huidige (agrarische) gebruik, mede doordat de ontwikkeling van de Gnephoek leidt tot multifunctioneel gebruik van het gebied en het huidige gebruik zich enkel richt tot agrarisch gebruik.

Samenvatting ruimtelijke kwaliteit

De onderdelen belevingswaarde, gebruikswaarde en toekomstwaarde hangen ook onderling sterk met elkaar samen. De belevingswaarde zal in het algemeen toenemen, hoewel dit door met name bestaande bewoners in en rondom de Gnephoek anders beleefd kan worden. De gebruikswaarde neemt eveneens toe als gevolg van een toename aan voorzieningen in het gebied en een betere bereikbaarheid. De toekomstwaarde zal beperkt positief zijn doordat het watersysteem beter ingericht kan worden en de nieuwe functies hierop kunnen worden aangepast. De ruimtelijke kwaliteit zal als gevolg van met name de verbetering van de belevingswaarde en gebruikswaarde er per saldo op vooruit gaan (effectbeoordeling: +).

Tabel 4-3 Beoordeling basisalternatief

Werken en wonen	Basisalternatief
Ruimtelijke kwaliteit woonomgeving	+

Alternatieven

In tabel 4.4 is weergegeven of een alternatief voor het aspect ruimtelijke kwaliteit woonomgeving leidt tot een andere beoordeling. De kolom 'Basisalternatief' geeft de beoordeling weer zoals hierboven beschreven. In de kolommen daarna zijn de alternatieven

naast elkaar gezet. Met roze is aangegeven welke alternatieven tot een andere beoordeling leiden. Onder de tabel wordt dit nader toegelicht.

Tabel 4.4 Beoordeling alternatieven (roze: beoordeling alternatief is anders dan het basisalternatief).

Thema: Werken en wonen				
	Basisalternatief	Alternatief water, bodem en natuur	Alternatief mobiliteit	Alternatief duurzame energie / circulariteit
Ruimtelijke kwaliteit woonomgeving	+	++	+	+

Alternatief 'water, bodem en natuur'

Dit alternatief kent meer maatregelen die inspelen op klimaatadaptatie en natuur. In dit alternatief wordt het plangebied maximaal klimaatrobust ingericht. De Gnephoek moet zo veel mogelijk bestand zijn tegen klimaatvariaties zoals extreme neerslag, overstromingen, hitte en droogte en bodemdaling. Er worden maatregelen getroffen om maximale waterberging te creëren en hittestress, droogte en bodemdaling te voorkomen. Bovendien wordt ingezet op meerlaagsveiligheid niveau 3 waardoor vitale functies en evacuatie routes droog blijven. Dit maakt het planvoornemen toekomstbestendiger. In dit alternatief worden de woningen drijvend gebouwd, ook dit leidt tot een hogere mate van toekomstbestendigheid.

In dit alternatief vindt geen recreatie plaats in het natuurgebied. Ten opzichte van het basisalternatief leidt dit tot een iets minder positieve score op het gebied van gebruikswaarde. Doordat de toekomstwaarde op meerdere vlakken wordt versterkt, gaat de ruimtelijke kwaliteit op basis van de drie waarden er per saldo wel op vooruit (effectbeoordeling: ++).

Alternatief mobiliteit

In dit alternatief worden verschillende maatregelen getroffen om het autogebruik te verminderen. Ten aanzien van de toekomstwaarde verschilt dit alternatief niet ten opzichte van het basisalternatief. Wel zitten hier maatregelen in die van invloed kunnen zijn op de belevingswaarde en de gebruikswaarde. In dit alternatief wordt minder gebruik gemaakt van auto's. Dat levert een rustigere omgeving op, waarin tevens meer ruimte is voor groen, ontspannen, ontmoeten en veilig spelen op straat. Om dit te stimuleren zijn in dit alternatief verschillende maatregelen opgenomen. Een voorbeeld is het stimuleren van gebruik van openbaar vervoer door de HOV-lijn met hogere frequentie te laten rijden naast de al bestaande lijnen. Naast het openbaar vervoer wordt ook ingezet op extra voorzieningen voor fietsen, met bijvoorbeeld uitsluitend gelijkvloerse kruisingen.

De bereikbaarheid per auto zal beperkter zijn dan in het basisalternatief. Er wordt ingezet op het zo min mogelijk hebben van autoverkeer, om juist het gebruik van openbaar vervoer, fiets en wandelen te stimuleren/versterken. Door realisatie van voldoende goede, korte fiets- en wandelverbindingen, zal dit de gebruikswaarde naar verwachting niet doen afnemen in vergelijking met het basisalternatief. Per saldo zal de ruimtelijke kwaliteit als gevolg van dit alternatief naar verwachting wel iets verbeteren door de verbeterde belevingswaarde, maar niet zodanig dat dit tot een betere beoordeling leidt (effectbeoordeling +).

Alternatief duurzame energie / circulariteit

In dit alternatief is het de bedoeling dat objecten in het duurzame energie/circulariteit alternatief met materiaal wordt gebouwd dat voor 50% biobased is en voor 15% uit hergebruikt komt. Deze

bouwwijze is voordelig op meerdere fronten: er komt minder CO₂ vrij bij de productie en de bouw en er worden minder primaire grondstoffen gebruikt. Biobased objecten zijn vaak lichter dan hun traditionele alternatief, waardoor er minder fundering nodig is en er minder zetting plaatsvindt. Op deze manier is het alternatief toekomstbestendiger dan het basisalternatief. De gebruikswaarde en belevingswaarde veranderen niet noemenswaardig met dit alternatief. De ruimtelijke kwaliteit van dit alternatief zal ten opzichte van het basisalternatief daarom niet significant beter scoren (effectbeoordeling: +)

4.1.3 Werkgelegenheid

Basisalternatief

Locaties om in de regionale kantorenbehoefte te voorzien worden bij voorkeur gezocht in het stationsgebied of dichtbij het stadshart, aangezien deze locatie qua locatiekwaliteiten zoals goede OV-bereikbaarheid en een aantrekkelijke mix van voorzieningen nabij het meest in trek zijn bij lokale en regionale kantoorgebruikers. De locatiekwaliteiten van de Gnephoek lenen zich minder goed voor de regionale kantorenmarkt. Er wordt daarom geen mogelijkheid gezien om in het basisalternatief van de Gnephoek op grote schaal kantoren toe te voegen. In de ruimte voor voorzieningen is wel ruimte voor de lokale kantorenvraag opgenomen, bijvoorbeeld een makelaarskantoor (Onderzoek Wonen en Programma Gnephoek, 2023).

In de Gnephoek komen verschillende voorzieningen. In het Basisalternatief wordt ruimte geboden aan MKB-bedrijvigheid die past bij het imago van een woonwerk-gemeente. Uitgangspunt hierbij is 5.000 m² BVO commerciële voorzieningen (detailhandel) – waarvan één volwaardige en moderne supermarkt - met aanvullende buurtgerichte voorzieningen en 20.000 m² BVO sociaal-maatschappelijke voorzieningen, mits passend binnen de vigerende provinciale Omgevingsverordening. Dit zal de werkgelegenheid in het gebied iets verbeteren. Daar staat tegenover dat er ook bedrijven uit het gebied zullen moeten verdwijnen. De huidige planologische ruimte voor bedrijven met een hoge milieucategorie zal echter elders binnen de gemeente gecompenseerd worden (zoals vastgelegd in de Bestuursovereenkomst Ontwikkeling Gnephoek van oktober 2024 en beschreven in paragraaf 4.1.4). Uiteindelijk zal de ontwikkeling zorgen voor een beperkte toename van arbeidsplaatsen in de gemeente (effectbeoordeling: 0/+).

Tabel 4-5 Beoordeling basisalternatief

Werken en wonen	Basisalternatief
Werkgelegenheid	0/+

Alternatieven

In tabel 4.6 is weergegeven of een alternatief voor het aspect werkgelegenheid leidt tot een andere beoordeling. De kolom 'Basisalternatief' geeft de beoordeling weer zoals hierboven beschreven. In de kolommen daarna zijn de alternatieven naast elkaar gezet. Met roze is aangegeven welke alternatieven tot een andere beoordeling leiden. Onder de tabel wordt dit nader toegelicht.

Tabel 4.6 Beoordeling alternatieven (roze: beoordeling alternatief is anders dan het basisalternatief).

Thema: Werken en wonen				
	Basisalternatief	Alternatief water, bodem en natuur	Alternatief mobiliteit	Alternatief duurzame energie / circulariteit
Werkgelegenheid	0/+	0/+	0/+	0/+

Voor alle alternatieven geldt dat ze uitgaan van hetzelfde programma voor werkgelegenheid. Daardoor onderscheiden de alternatieven zich hierin niet van elkaar

4.1.4 Activiteiten en milieuzonering

Basisalternatief

Uitgangspunt van het Basisalternatief is dat bedrijven die als gevolg van hun milieucontour de woningbouwopgave kunnen beperken uit het plangebied worden verplaatst of worden verworven. Contouren op basis van het (oude, maar nog geldende) planologische recht worden in het nieuwe omgevingsplan herzien. In ieder geval voor wat betreft de planologische rechten die niet meer als zodanig worden gebruikt.

Van de in totaal 4,5 hectare die is bestemd voor HMC-bedrijvigheid (bedrijvigheid met een hoge milieucategorie) in het plangebied wordt in het basisalternatief 2,5 hectare op bedrijventerrein Hoogewaard en de uitbreiding van bedrijventerrein Hoogewaard-Rijnpark planologisch gecompenseerd. De resterende 2 hectare HMC-bedrijvigheid met de milieucategorie 4.2 wordt door Beter Benutten op bedrijventerrein Hoogewaard gecompenseerd. Dit doet de gemeente Alphen aan den Rijn door op het deel van bedrijventerrein Hoogewaard waar milieucategorie 4.1/4.2 geldt en nu geen bebouwing is toegestaan (3,5 hectare), wel bebouwing toe te staan, door gebruik te maken van de afwijkingsbevoegdheid hiertoe. De compensatie van de 4,5 hectare HMC-bedrijvigheid dient zoveel mogelijk gelijk op te lopen met de ontwikkeling van het plangebied.

Bovenstaande betekent dat de bestaande bedrijven en planologische ruimte in het Basisalternatief niet meer in het plangebied aanwezig zijn. Daarmee vervalt ook de bestaande hindercontouren, ook voor de bestaande woningen aan de Gnephoeck. Er blijven wel een aantal bedrijven buiten het plangebied aanwezig die met een milieucontour invloed zullen hebben op de nieuwe woningen, bijvoorbeeld in het geval van een afval- en schrootverwerker aan de Bronsweg 10 ten noordoosten van het plangebied of de geluidzone van het gezoneerde industrieterrein Rijnhaven in de zuidelijke rand van het plangebied.

Er worden in het Basisalternatief daarom beperkt negatieve effecten verwacht als gevolg van activiteiten en milieuzonering (effectbeoordeling: 0/-).

Tabel 4-7 Beoordeling basisalternatief

Werken en wonen	Basisalternatief
Activiteiten en milieuzonering	0/-

Alternatieven

In tabel 4.8 is weergegeven of een alternatief voor het aspect activiteiten en milieuzonering leidt tot een andere beoordeling. De kolom 'Basisalternatief' geeft de beoordeling weer zoals

hierboven beschreven. In de kolommen daarna zijn de alternatieven naast elkaar gezet. Met roze is aangegeven welke alternatieven tot een andere beoordeling leiden. Onder de tabel wordt dit nader toegelicht.

Tabel 4.8 Beoordeling alternatieven (roze: beoordeling alternatief is anders dan het basisalternatief).

Thema: Werken en wonen				
	Basisalternatief	Alternatief water, bodem en natuur	Alternatief mobiliteit	Alternatief duurzame energie / circulariteit
Activiteiten en milieuzonering	0/-	0/-	0/-	0/-

Voor alle drie de alternatieven gelden dezelfde uitgangspunten voor wat betreft de bestaande bedrijven in het gebied. De alternatieven onderscheiden zich hierin dan ook niet van elkaar.

4.2 Cumulatieve effecten

Bij cumulatie wordt gekeken naar de kans dat er sprake is van een stapeling van gelijksoortige effecten door verschillende oorzaken, bronnen of projecten. Het moet gaan om projecten die nog niet zijn uitgevoerd, maar waarvan wel zeker is dat deze uitgevoerd gaan worden. Het kan dus gaan om projecten waarvoor al besluitvorming heeft plaatsgevonden, maar die nog niet zijn gerealiseerd of projecten waarvoor nog geen besluitvorming heeft plaatsgevonden, maar waarvoor besluitvorming wel op korte termijn is voorzien. In de omgeving van het plangebied spelen geen projecten waarmee cumulatieve effecten worden verwacht op het thema wonen en werken.

4.3 Maatregelen en aanbevelingen

Voor elk onderzoeksthema is geanalyseerd of er maatregelen noodzakelijk en/of wenselijk zijn om de kwaliteit van de leefomgeving te verbeteren. Hierbij wordt onderscheid gemaakt tussen mitigerende, optimaliserende en compenserende maatregelen. Mitigerende en compenserende maatregelen zijn verplicht in het geval dat als gevolg van het planvoornemen niet aan de norm kan worden voldaan of als de basiskwaliteit niet gegarandeerd kan worden. Wanneer mitigatie van negatieve effecten niet volstaat of mogelijk is, is het nodig om compenserende maatregelen toe te passen. Optimaliserende maatregelen kunnen worden getroffen om een neutraal of positief effect positiever te maken. Deze maatregelen zijn niet noodzakelijk maar kunnen bijdragen aan het inpassen van het project en/of het verkrijgen van draagvlak.

In deze paragraaf wordt aangegeven of er effecten zijn waarvoor het nodig is om eventuele maatregelen al in het kader van het voorkeursalternatief (VKA) verder uit te werken of dat er maatregelen zijn die later in de planvorming meegenomen kunnen worden.

Mitigerende maatregelen en aanbevelingen

In dit deelrapport zijn beperkt negatieve effecten naar voren gekomen als gevolg van het planvoornemen. Er zijn vanuit dit thema daarom mitigerende maatregelen. Een mitigerende maatregel kan zijn dat de bedrijven buiten het plangebied met een hindercontour die reikt tot in het plangebied, worden verplaatst, beëindigd of worden verworven. Dit dient voor het ter inzage leggen van het ontwerp-omgevingsplan duidelijk te zijn.

Maatregelen in het stedenbouwkundig plan zijn ook denkbaar. Dit kan door bijvoorbeeld in het ontwerp rekening te houden met de contouren door niet gevoelige functies te plaatsen, of afschermende bebouwingen met bijvoorbeeld dove gevels te realiseren.

4.4 Leemten in kennis

Nader onderzoek moet uitwijzen hoever de invloed van bedrijven buiten het plangebied met een hindercontour in het plangebied strekken. Dit geldt bijvoorbeeld voor het bedrijf aan de Bronsweg 10 (schrootverwerker). Er zijn voor het thema werken en wonen verder geen belangrijke leemten in kennis en/of informatie die een goede besluitvorming over de omgevingsverordening/-programma en omgevingsplan in de weg staan.

5. Effectbeoordeling VKA

5.1 Inleiding

In voorgaand hoofdstuk zijn de effecten beschreven van de alternatieven die in het MER Gnephhoek zijn onderzocht. Op basis van de alternatievenvergelijking is een Voorkeursalternatief (VKA) vastgesteld. Het VKA bestaat uit elementen uit alle vier de onderzochte alternatieven. De elementen waaruit het VKA bestaat zijn beschreven in hoofdstuk 6 van Bijlage 1 van het MER (Alternatievenbeschrijving).

In dit hoofdstuk worden in paragraaf 5.2 de effecten van het VKA beschreven. Paragraaf 5.3 vat de conclusies samen en geeft indien van toepassing aanbevelingen voor het vervolgtraject. Daarbij wordt waar mogelijk ook aangegeven of er nog extra maatregelen getroffen kunnen worden om effecten te voorkomen/beperken. In paragraaf 5.4 wordt beschreven of er nog relevante leemten in kennis zijn.

Om snel te kunnen zien op welke punten de effecten van het VKA afwijkt van de effecten van het basisalternatief, worden afwijkende effecten ten opzichte van het basisalternatief **gemarkeerd** weergegeven.

5.2 Effectbeoordeling

5.2.1 Woningbouwontwikkeling

In de referentiesituatie zijn er weinig tot geen woningen in het plangebied. De woningen die er zijn liggen langs de Oude Rijn (Gnephhoek), Landlustweg en aan de Zaagmolenweg (91 tijdelijke woningen). Deze worden in het VKA behouden.

In de woningbehoefteraming van Companen (2023) die is uitgevoerd in opdracht van de gemeente Alphen aan den Rijn, is in de periode tot 2035 de woningbehoefte van de gemeente Alphen aan den Rijn geraamd op 7.870 woningen en in de periode tot 2040 gaat het om 10.600 woningen. Autonoom draagt het plangebied niet bij aan het invullen van deze woningbehoefte.

In het VKA wordt de bouw van 5.500 woningen en natuurontwikkeling mogelijk gemaakt. Dit betekent dat het VKA in bijna de helft van de totale woningbouwbehoefte van gemeente Alphen aan den Rijn tot 2040 voorziet. Ten opzichte van de regionale behoefte verzorgt deze planontwikkeling in circa 20% van de behoefte tot 2032. Er kan dus gesteld worden dat het VKA in sterke mate bijdraagt aan het opvangen van de woningbehoefte in de gemeente, maar ook in de regio.

Tabel 5-1 Beoordeling VKA

Werken en wonen	VKA
Woningbouwontwikkeling	+

5.2.2 Ruimtelijke kwaliteit woonomgeving

Belevingswaarde

De omvorming van een overwegend agrarisch gebied naar een wijk met circa 5.500 woningen, bijbehorende infrastructuur en circa 90 hectare groen en water, waarvan 60 hectare natuurontwikkeling en 30 hectare stedelijk groen/water, heeft impact op de belevingswaarde van het gebied. Voor bestaande bewoners in en rondom het gebied zal de belevingswaarde

mogelijk negatief worden beïnvloed. Door de ontwikkeling van de Gnephoek zullen de ruimte en vrijheid die mensen hier ervaren deels verdwijnen.

Ook een deel van de bestaande bewoners in omliggende buurten zal de verandering in het plangebied als negatief beleven. Daar staat tegenover dat het gebied momenteel slechts beperkt bijdraagt aan de belevingswaarde voor bestaande bewoners uit de omgeving. Dat komt doordat de Gnephoek in de huidige situatie sterk is gericht op agrarisch gebruik en daarmee (behoudens het ervaren van openheid) weinig toegevoegde waarde biedt voor andere gebruikers, waaronder recreanten. In het VKA zal de Gnephoek er anders uit komen te zien. Er wordt voorzien in extensieve recreatieve mogelijkheden aan de rand en in het natuurgebied. Binnen het te bebouwen gebied wordt voorzien in brede groenzones. In de Gnephoek wordt ingezet op een levendig gebied met:

- 6.500 m² BVO commerciële voorzieningen - waarvan een volwaardige en moderne supermarkt met aanvullende buurtgerichte voorzieningen, mits passend binnen de provinciale Omgevingsverordening;
- 40.000 m² BVO sociaal-maatschappelijke voorzieningen.

Het realiseren van natuur, water- en groenstructuren en de aanleg van nieuwe (fiets)infrastructuur in combinatie met eventuele horeca- en/of recreatieve voorzieningen moeten de relatief ontoegankelijke stadsrand weer toegankelijk maken.

Samenvattend zal de belevingswaarde voor het klein aantal bestaande bewoners in eerste instantie negatief worden beïnvloed. Voor veel mensen uit de omliggende buurten en voor het grote aantal nieuwe bewoners van de Gnephoek zal de belevingswaarde juist toenemen. Gemiddeld genomen wordt daarom gesteld dat de belevingswaarde beperkt positief verbetert.

Gebruikswaarde

Doordat de Gnephoek als geheel opnieuw wordt ontwikkeld, ontstaat er een sterke samenhang tussen de nieuwe functies. Belangrijk uitgangspunt in het VKA is de afstemming tussen het water- en bodem systeem, natuur, cultuurhistorie en de ontwikkeling. De hooggewaardeerde kenmerken van wonen, werken en leven in een groene en waterrijke leefomgeving en een goed voorzieningenaanbod worden in de Gnephoek gecombineerd met compacte stedelijkheid, die past bij de maat en schaal van Alphen-stad. Deze compacte stedelijkheid biedt ruimte aan het concept van buurtschappen met een dichtheden variërend van 20-100 woningen per hectare. Dit buurtschap-concept leidt tot een nieuwe kwalitatief hoogwaardige en gezonde leefomgeving met ruimte aan diverse compacte woon- en werkvormen met een goed ingerichte en aantrekkelijke openbare ruimte als basis.

Het realiseren van water- en groenstructuren en de aanleg van nieuwe (fiets)infrastructuur in combinatie met eventuele horeca- en/of recreatieve voorzieningen maken de relatief ontoegankelijke stadsrand weer toegankelijk. Door een fijnmaziger verkeersnetwerk te creëren en de voorzieningen op korte afstand van woningen te realiseren, gaat de gebruikswaarde van het gebied omhoog.

De gebruikswaarde van de Gnephoek zal positief worden beïnvloed.

Toekomstwaarde

De toekomstwaarde wordt bepaald door de aanpasbaarheid en de flexibiliteit van de functies in een gebied. In het VKA is voor een klimaatbestendige en water robuuste strategie als insteek gekozen. Het natuurlijk kapitaal van bodem en water is het uitgangspunt voor de gebiedsontwikkeling. Dit zorgt ervoor dat de toekomstwaarde van het gebied goed wordt.

Ook in het materiaalgebruik van de ontwikkeling wordt adaptief vermogen gecreëerd. Door te faseren en te denken in (zelfvoorzienende) adaptieve netwerken, blijft het mogelijk om nieuwe innovaties toe te passen en in te spelen op een in de toekomst veranderende vraag. In het VKA worden gebouwen echter nog wel met traditionele materialen gebouwd (beton/steen).

Al met al zorgt de ontwikkeling van de Gnephhoek ervoor dat het nieuwe gebruik een grotere toekomstwaarde zal hebben dan het huidige (agrarische) gebruik, mede doordat de ontwikkeling van de Gnephhoek leidt tot multifunctioneel gebruik van het gebied en het huidige gebruik zich enkel richt tot agrarisch gebruik.

Samenvatting ruimtelijke kwaliteit

De onderdelen belevingswaarde, gebruikswaarde en toekomstwaarde hangen ook onderling sterk met elkaar samen. De belevingswaarde zal in het algemeen toenemen, hoewel dit door met name bestaande bewoners in en rondom de Gnephhoek anders beleefd kan worden. De gebruikswaarde neemt eveneens toe als gevolg van een toename aan voorzieningen in het gebied en een betere bereikbaarheid. De toekomstwaarde zal beperkt positief zijn doordat het watersysteem beter ingericht kan worden en de nieuwe functies hierop kunnen worden aangepast. De ruimtelijke kwaliteit zal als gevolg van met name de verbetering van de belevingswaarde en gebruikswaarde er per saldo op vooruit gaan (effectbeoordeling: +).

Tabel 5-2 Beoordeling VKA

Werken en wonen	VKA
Ruimtelijke kwaliteit woonomgeving	+

5.2.3 Werkgelegenheid

Locaties om in de regionale kantorenbehoefte te voorzien worden bij voorkeur gezocht in het stationsgebied of dichtbij het stadshart, aangezien deze locatie qua locatiekwaliteiten zoals goede OV-bereikbaarheid en een aantrekkelijke mix van voorzieningen nabij het meest in trek zijn bij lokale en regionale kantoorgebruikers. De locatiekwaliteiten van de Gnephhoek lenen zich minder goed voor de regionale kantorenmarkt. Er wordt daarom geen mogelijkheid gezien om in het VKA van de Gnephhoek op grote schaal kantoren toe te voegen. In de ruimte voor voorzieningen is wel ruimte voor de lokale kantorenvraag, bijvoorbeeld een makelaarskantoor (Onderzoek Wonen en Programma Gnephhoek, 2023).

In de Gnephhoek komen verschillende voorzieningen. In het VKA wordt ruimte geboden aan MKB-bedrijvigheid die past bij het imago van een woonwerk-gemeente. Uitgangspunt hierbij is 6.500 m² BVO commerciële voorzieningen (detailhandel) – waarvan één volwaardige en moderne supermarkt - met aanvullende buurtgerichte voorzieningen en 40.000 m² BVO sociaal-maatschappelijke voorzieningen, mits passend binnen de vigerende provinciale Omgevingsverordening. Dit zal de werkgelegenheid in het gebied iets verbeteren. Daar staat tegenover dat er ook bedrijven uit het gebied zullen moeten verdwijnen. De huidige planologische ruimte voor bedrijven met een hoge milieucategorie zal echter elders binnen de gemeente gecompenseerd worden (zoals vastgelegd in de Bestuursovereenkomst Ontwikkeling Gnephhoek van oktober 2024 en beschreven in paragraaf 4.1.4). Uiteindelijk zal de ontwikkeling zorgen voor een beperkte toename van arbeidsplaatsen in de gemeente (effectbeoordeling: 0/+).

Tabel 5-3 Beoordeling VKA

Werken en wonen	VKA
Werkgelegenheid	0/+

5.2.4 Activiteiten en milieuzonering

Uitgangspunt van het VKA is dat bestaande bedrijven die als gevolg van hun milieucontour de woningbouwopgave kunnen beperken uit het plangebied worden verplaatst of worden verworven. Contouren op basis van het (oude, maar nog geldende) planologische recht worden in het nieuwe omgevingsplan herzien. In ieder geval voor wat betreft de planologische rechten die niet meer als zodanig worden gebruikt.

Van de in totaal 4,5 hectare die is bestemd voor HMC-bedrijvigheid (bedrijvigheid met een hoge milieucategorie) in het plangebied wordt in het VKA 2,5 hectare op bedrijventerrein Hoogewaard en de uitbreiding van bedrijventerrein Hoogewaard-Rijnpark planologisch gecompenseerd. De resterende 2 hectare HMC-bedrijvigheid met de milieucategorie 4.2 wordt door Beter Benutten op bedrijventerrein Hoogewaard gecompenseerd. Dit doet de gemeente Alphen aan den Rijn door op het deel van bedrijventerrein Hoogewaard waar milieucategorie 4.1/4.2 geldt en nu geen bebouwing is toegestaan (3,5 hectare), wel bebouwing toe te staan, door gebruik te maken van de afwijkingsbevoegdheid hiertoe. De compensatie van de 4,5 hectare HMC-bedrijvigheid dient zoveel mogelijk gelijk op te lopen met de ontwikkeling van het plangebied.

Bovenstaande betekent dat de bestaande bedrijven en planologische ruimte in het VKA niet meer in het plangebied aanwezig zijn. Daarmee vervallen ook bestaande hindercontouren, ook voor de bestaande woningen aan de Gnephoek. Er is wel bedrijvigheid buiten het plangebied aanwezig die met milieucontouren invloed zullen hebben in het plangebied en de daar te realiseren woningen, bijvoorbeeld in het geval van een afval- en schrootverwerker aan de Bronsweg 10 ten noordoosten van het plangebied of de geluidzone van het gezondeerde industrieterrein Rijnhaven in de zuidelijke rand van het plangebied. Er worden in het VKA daarom beperkt negatieve effecten verwacht als gevolg van activiteiten en milieuzonering (effectbeoordeling: 0/-).

Tabel 5-4 Beoordeling VKA

Werken en wonen	VKA
Activiteiten en milieuzonering	0/-

5.3 Maatregelen en aanbevelingen

In dit deelrapport zijn beperkt negatieve effecten naar voren gekomen als gevolg van het planvoornemen. Er zijn vanuit dit thema daarom mitigerende maatregelen of aanbevelingen naar voren gekomen die verder onderzocht moeten worden. Mitigerende maatregelen kunnen zijn om de bedrijven buiten het plangebied met een hindercontour in het plangebied te verplaatsen, te beëindigen of te verwerven. Dit dient voor het ter inzage leggen van het ontwerp-omgevingsplan duidelijk te zijn. Maatregelen bij het bedrijf zijn ook denkbaar. Dit kan door bijvoorbeeld in het ontwerp rekening te houden met de contouren door niet gevoelige functies te plaatsen, of afschermende bebouwingen met bijvoorbeeld dove gevels te realiseren.

5.4 Leemten in kennis

Nader onderzoek moet uitwijzen hoever de invloed van bedrijven buiten het plangebied met een hindercontour in het plangebied strekken. Dit geldt bijvoorbeeld voor het bedrijf aan de Bronsweg 10 (schrootverwerker). Er zijn voor het thema werken en wonen verder geen belangrijke leemten in kennis en/of informatie die een goede besluitvorming over de omgevingsverordening/-programma en omgevingsplan in de weg staan.

6. Referenties

Bijlage I: Bedrijvenlijst Gnephoek

Uitgangspunten onderzoek

Wij hebben de bij ons bekend zijnde bedrijven die van invloed zijn op deze ontwikkeling geïnventariseerd. In onderstaande lijst zijn ze benoemd. Naast de in deze lijst benoemde bedrijven zijn ook de bedrijven op het gezoneerde Industrierrein 'Oude Rijn' van invloed op deze ontwikkeling. De invloed van het gezoneerde industrierrein is geregeld via de zonering, om deze reden zijn deze bedrijven niet expliciet benoemd in deze lijst.

Tabel I: Lijst van bedrijven zoals bekend bij ODMH (d.d. 2-6-2025)

Dossier nummer	Bedrijfsnaam	Adres	Vergunde of gemelde activiteit	Planologische ruimte [1] [2]	Richtafstand planologische ruimte (m) [3] [4]	Bedrijf aanwezig?
L-016479	Schouten Olie B.V.	Gnephoek 4	Op- en overslag gevaarlijke stoffen	Milieucat. 4.1	200	Ja
L-016499	Stian Duijvelaar Beheer Groep	Gnephoek 18	Productie boottrailers	Milieucat. 2	30	Ja
L-016504	Melkvee E.W. van de Streek	Gnephoek 24	87 rundvee; 50 schapen	Geurafstanden omgevingsplan	50 (geur, vaste afstand)	Ja, geen melkvee meer, wel schapen
L-016505	N.C. Kroes Veehouderij	Gnephoek 24A	910 vleesvarkens	Geurcontour	(geur, berekende afstand)	Ja
L-021929	P. van 't Wout	Gnephoek 26	Betonproducten	Milieucat. 4.1/4.2	200 (zone industrierrein is leidend, uitgezonderd achterterrein)	Nee, nieuwe bedrijven (Qbuzz en MBS)
L-016509	Melkvee E.W. van de Streek	Gnephoek 30	200 rundvee	Geurafstanden omgevingsplan	50 (geur, vaste afstand)	Ja, nu op naam PiLuHa B.V.
L-016510	Lone Star Western Stable	Gnephoek 42	55 paarden	Geurafstanden omgevingsplan	50 (geur, vaste afstand)	Ja
L-016511	Melkvee E.W. van de Streek	Gnephoek 44	15 rundvee	Geurafstanden omgevingsplan	50 (geur, vaste afstand)	Nee, geen dieren meer. Dansschool.
L-015941	Van Stralen B.V.	Ringdijk 1	155 rundvee; 20 paarden	Geurafstanden omgevingsplan	50 (geur, vaste afstand)	Ja
L-023829	Scooby's	Zaagmolenweg 10	Motorvoertuigenhandel en -herstelinrichtingen	Milieucat. 2	30	Ja
L-021196	JW Automotive	Zaagmolenweg 30	Motorvoertuigenhandel en -herstelinrichtingen	Milieucat. 2	30	Ja
L-016518	Auto Zagato	Zaagmolenweg 6	Motorvoertuigenhandel en -herstelinrichtingen	Milieucat. 2	30	Ja
L-016519	Auto Make-Up	Zaagmolenweg 8	Motorvoertuigenhandel en -herstelinrichtingen	Milieucat. 2	30	Ja
L-016521	Motorhandel G. De Jong	Zaagmolenweg 8	Motorvoertuigenhandel en -herstelinrichtingen	Milieucat. 2	30	Ja
L-023806	SB car detailing	Zaagmolenweg 8	Motorvoertuigenhandel en -herstelinrichtingen	Milieucat. 2	30	Ja
L-021379	J.D. Reyneveld Drainage	Zaagmolenweg 2-4	Metaalbewerking	Milieucat. 3.1	50	Ja
L-015960	Van Schip Alphen B.V.	Bronsweg 10	Afval- en schrootverwerking	Milieucat. 4.2	300	Ja
	Geen bedrijf	Landlustweg 10c	Geen	Geurafstanden omgevingsplan	50 (geur, vaste afstand)	Nee
L-015908	T. Oudshoorn	Landlustweg 12	45 rundvee	Geurafstanden omgevingsplan	50 (geur, vaste afstand)	Ja (maar minder vee dan vergund en niet jaarrond)

	Geen bedrijf	Landlustweg 16	Geen	Geurafstanden omgevingsplan	50 (geur, vaste afstand)	Nee
	Geen bedrijf	Landlustweg 18	Geen	Geurafstanden omgevingsplan	50 (geur, vaste afstand)	Nee
	Bouwbedrijf Nico Binnendijk B.V.	Lagewaard 77	Bouwbedrijf >2.000 m ²	Milieucat. 3.2	100	Ja
	Gezinshuis Bon Courage	Lagewaard 79	Geen	Geurafstanden omgevingsplan	50 (geur, vaste afstand)	Nee

[1] Voor het bepalen van de planologische ruimte is in sommige gevallen een vertaalslag gemaakt. Er zijn in bestemmingsplan Buitengebied 2018 geen milieucategorieën opgenomen. Voor diverse percelen is een aanduiding voor een specifiek type bedrijf opgenomen. Uit de VNG-publicatie Bedrijven en milieuzonering is de bijbehorende milieucategorie afgeleid.

[2] Voor agrarische bedrijven wordt vooralsnog gerekend met de geurafstanden uit het Omgevingsplan: woningen moeten op minimaal 50 meter van de bestaande stal worden gebouwd. Dit geldt voor dieren zonder geuremissiefactor: rundvee en paarden. Voor dieren zonder geuremissiefactor (o.a. varkens en schapen) moet een geurberekening worden gedaan.

[3] De afstand wordt gerekend vanaf de grens van de bestemming of het agrarisch bouwvlak. In het geval van het agrarisch bouwvlak is de geurruimte in sommige gevallen fictief, aangezien deze afstand gerekend moet worden tussen de stal en de woning. De afstand vanaf het agrarisch bouwvlak is daarom de *maximale* planologische ruimte. Hiermee wordt voorkomen dat agrariërs onnodig worden ingeperkt in hun uitbreidingsmogelijkheden. Dit voorkomt eveneens planschadeclaims.

[4] Er is gebruik gemaakt van de richtafstanden uit de VNG-handreiking voor 'rustige woonwijk'. Dit is de grootste richtafstand. Bij het opstellen van het Omgevingsplan moet de nieuwe VNG-handreiking Activiteiten en milieuzonering worden gebruikt. Dit heeft enige invloed op de beoordeling. Er moeten dan keuzes worden gemaakt of een deel van de woonwijk als 'gemengd gebied' kan worden aangemerkt, waardoor een kleinere afstand kan worden gehanteerd.

