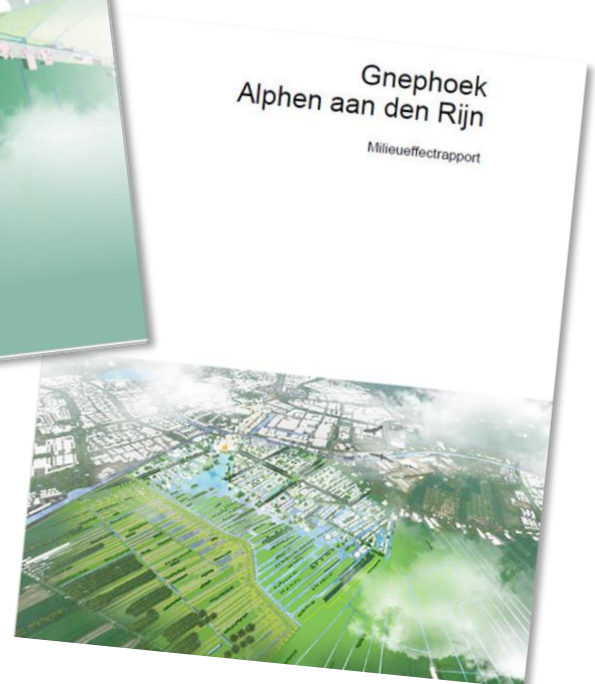


Uitgangpuntennotitie

voor de wijziging van het omgevingsplan Gnephoek



7 oktober 2025

Inhoud

1	Inleiding.....	3
1.1	Aanleiding	3
1.2	Kader	3
2	Uitgangspunten	5
2.1	Begrenzing plangebied.....	5
2.2	Bestaande planologie in het plangebied	5
2.3	Nieuw planologie in het plangebied	6
2.3.1	Algemeen.....	6
2.3.2	Waarden	7
2.3.3	Bestaande functies	8
2.3.4	Voorzieningen.....	8
2.3.5	Fasering.....	8
3	Onderzoekopgave.....	9
3.1	Nader onderzoek milieuthema's	9
3.1.1	Akoestiek	9
3.1.2	Ecologie.....	10
3.2	Nader onderzoek overig	10
3.2.1	Laddertoets en verantwoording van voorzieningen	11
3.2.2	Weidevogels	11
3.2.3	Wateraspecten	11
4	Planning.....	12

1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Met de inwerkingtreding van de omgevingswet op 1 januari 2024 zijn alle bestemmingsplannen en beheerverordeningen van rechtswege onderdeel geworden van het (tijdelijke deel) van het gemeentelijke omgevingsplan. Gemeente breed wordt gewerkt aan de omzetting van dit tijdelijke deel van het gemeentelijk omgevingsplan naar een permanent deel.

Om de ontwikkeling van de Gnephhoek mogelijk te maken moet het omgevingsplan worden gewijzigd. Deze wijziging van het omgevingsplan voor de Gnephhoek is in voorbereiding en vindt min of meer parallel plaats aan de gemeente brede omzetting van het omgevingsplan, maar volgt een eigen procedure.

In deze notitie staan de uitgangspunten voor het opstellen van een ontwerp van deze wijziging voor de Gnephhoek. Deze uitgangspuntennotitie staan niet op zichzelf, maar is gebaseerd op en vormt met het MER Gnephhoek en het Masterplan een inspraakplan als basis voor de nog op te stellen ontwerp van de wijziging van het omgevingsplan.

1.2 Kader

Voor de gebiedsontwikkeling Gnephhoek stelde de gemeente in 2023 een Contourenplan op en vast en is met de Provincie Zuid Holland, Hoogheemraadschap Rijnland en Regio Holland Rijnland in 2024 een bestuursovereenkomst gesloten.

De kern van de ontwikkeling is de realisatie van circa 5.500 woningen en circa 90 ha water en groen in de periode 2029–2040. In de Gnephhoek komt een voorzieningenaanbod met commerciële voorzieningen waaronder een supermarkt, aangevuld met buurtgerichte voorzieningen en sociaal–maatschappelijke voorzieningen. Verder bestaat het planvoornemen uit een uitgebreid watersysteem en veel groen en wordt een nieuwe hoofdontsluitingsweg aangelegd tussen de Maximabrug en een nieuw aan te leggen verbinding met aquaduct naar de Burgemeester Bruins Slotsingel.

Om tot ontwikkeling planologisch mogelijk te maken dient het omgevingsplan gewijzigd te worden. Ook op provinciale niveau is aanpassing van het ruimtelijke beleid nodig.

Ter voorbereiding daarvan wordt een mer–procedure gevolgd en wordt door de gemeente met de provincie gewerkt aan gezamenlijk Milieueffectrapport (MER). In 2024 is daarvoor de Notitie Reikwijdte en Detailniveau (NRD) vastgesteld en in de eerste helft van 2025 is

vervolgens het MER Gnephhoek opgesteld. Dat MER Gnephhoek is nu gereed en wordt onder andere voor (verplicht) advies voorgelegd aan de commissie voor de milieueffectrapportage. De provincie legt het MER Gnephhoek ter inzage bij de ontwerpbesluiten voor het wijzigen van haar omgevingsbeleid¹.

In de eerste helft van 2025 is ook het Masterplan Gnephhoek gereed gekomen. Dit Masterplan is een verdere uitwerking van het Contourenplan, waarmee rekening is gehouden met actuele inzichten, onderzoek en input van de participatie. De inbreng uit het participatietraject is inhoudelijk gestaafd met adviezen van onafhankelijke adviesbureaus en uitgewerkt in het Masterplan. Ten opzichte van het Contourenplan hebben sociaal-maatschappelijke opgaven een nadrukkelijke plek gekregen. Ook zijn er verdiepende mobiliteitsonderzoeken gedaan, die de verwachte verkeersbewegingen in beeld hebben gebracht. Verder zijn een aantal circulaire strategieën uitgewerkt, waarbij Gnephhoek een voorbeeldwijk wordt die laat zien hoe wonen, werken en natuurontwikkeling hand in hand kunnen gaan met een minimale ecologische voetafdruk.

Als basis voor de op te stellen planologische regeling voor de Gnephhoek wordt uitgegaan van de Bestuursovereenkomst Gnephhoek, het MER Gnephhoek en het Masterplan Gnephhoek. Voor de op te stellen regelingen en regels wordt zoveel als mogelijk aangesloten bij de planologische regeling die in voorbereiding is voor het gemeente brede omgevingsplan.

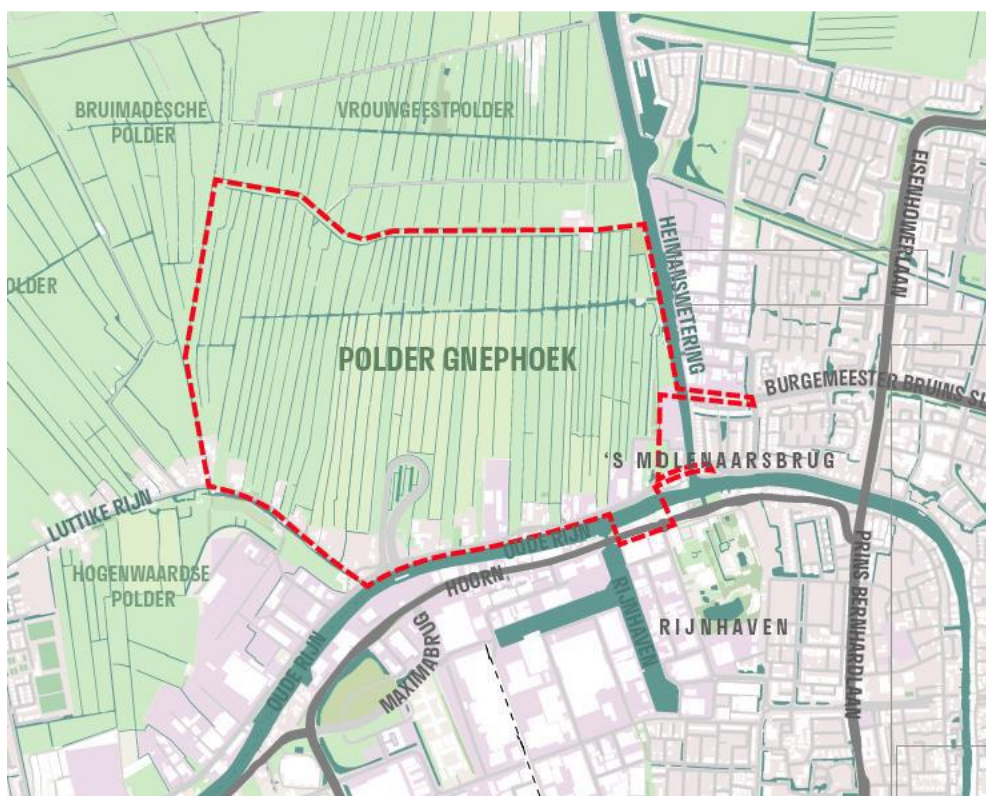
¹ Het gaat om het ontwerp van de herziening van de Zuid Hollandse Omgevingsverordening en de ontwerp-wijziging van het Omgevingsprogramma.

2 Uitgangspunten

2.1 Begrenzing plangebied

De wijziging van het omgevingsplan heeft betrekking op de Gnephoekpolder. De lintbebouwing aan de noordzijde van de Landlustweg en de lintbebouwing langs de Oude Rijn (Gnephoek) en 's Molenaarsbrug maken onderdeel uit van het plangebied. De 's Molenaarsbuurt en de locatie van 'De Centrale', maken geen onderdeel uit van het plangebied.

De nieuwe oeververbindingen richting Rijnhaven Oost en de Churchilllaan/Burgemeester Bruins Slot Singel zijn onderdeel van het plangebied. De exacte begrenzing ter plaatse wordt nog nader bepaald aan de hand van de uitwerking van de kunstwerken (brug/tunnel) die voor deze oeververbindingen worden ontworpen. Dit vindt de komende maanden plaats. Het plangebied is globaal weergegeven in figuur 1.



Figuur 1: Globale begrenzing plangebied

2.2 Bestaande planologie in het plangebied

Voor het overgrote deel van het plangebied geldt op basis van het omgevingsplan de beheersverordening 'Buitengebied Alphen West 2018'. In het betreffende verordening is het

bestemmingsplan 'Buitengebied – West' van toepassing verklaard. Dat plan is in 1990 vastgesteld. Ter plaatse van de beoogde aanlanding van de oeververbinding in het gebied Rijnhaven Oost geldt het Chw bestemmingsplan Rijnhaven–Oost 2021 en aan de oostzijde van de Heimanswetering, waar de aanlanding is voorzien van het aquaduct geldt de beheerverordening Heimanswetering (2018).

Daarnaast zijn op basis van het omgevingsplan diverse zogenaamde parapluplannen van toepassing in (delen van) het plangebied, zoals het bestemmingsplan Geluidzone industrieterrein Oude Rijn (2016), bestemmingsplan Geluidzone Industrieterrein Heimanswetering (2016), het parapluplan Parkeren (2017), het parapluplan Archeologie (2019) en de beheersverordening Cultuurhistorie 2023.

In deze planologische regelgeving ligt geen basis voor de voorgenomen gebiedsontwikkeling. Een deel van de aspecten uit de nu geldende regelgeving wordt wel opnieuw gebruikt voor de wijziging van het omgevingsplan. Het gaat dan bijvoorbeeld om archeologie, en cultuurhistorie en de bestemmingsplannen waarin een geluidzone is vastgelegd.

2.3 Nieuw planologie in het plangebied

De bestaande planologische regeling biedt geen ruimte voor de ontwikkeling van de Gnephhoek zoals deze is voorzien in Masterplan Gnephhoek. Voor het ontwerp van de wijziging van het omgevingsplan worden de uitgangspunten gehanteerd zoals deze in onderstaande paragrafen is vermeld.

2.3.1 Algemeen

- Voor de gebiedsontwikkeling als zodanig streven we in zijn algemeenheid naar een planologisch kader dat ruimte en flexibiliteit biedt. Dat is belangrijk omdat de ontwikkeling meerjarig is en op dit moment de plannen nog niet concreet zijn uitwerkt in een (of meerdere) stedenbouwkundige stedenbouwkundig plan.
- Binnen die gewenste flexibiliteit is een raamwerk is belangrijk. De begrenzing van de belangrijkste groen- en waterstructuur en de hoofdinfrastructuur (kleine bypass) leggen we daarom concreet vast. Dat houdt in dat in ieder geval het natuurgebied in het noordwesten, de grote groene lopers, de groenzone langs de achterzijde van de percelen van de Landlustweg en het tracé van de kleine bypass concreet worden 'bestemd'.
- In het Masterplan zijn verschillende woonmilieus omschreven. Deze woonmilieus onderscheiden zich van elkaar door bijvoorbeeld bouwhoogte en dichtheid. In de wijziging van het omgevingsplan worden deze woonmilieu's te onderscheiden

ontwikkelvelden. In de ontwikkelvelden is vervolgens ruimte voor de realisatie woningbouw, groen, water, parkeren en verkeersvoorzieningen.

- Maximale bouwhoogtes en te realiseren woningcategorieën worden vastgelegd.
- Niet woonfuncties binnen de ontwikkelvelden maken we mogelijk op de locaties waar deze wenselijk zijn. Daarbij onderscheiden we in ieder geval commerciële functies, maatschappelijke functies en activiteiten aan huis.
- De in te passen bestaande en te behouden woningen (en eventuele andere functies) in de randen van het gebied (Landlustweg, Gnephoek, langs de Heimanswetering) krijgen een gedetailleerde 'bestemming'.

2.3.2 Waarden

In het plangebied komen diverse bestaande waarden voor. Met deze waarden (voor zover de ze worden behouden) wordt in het omgevingsplan rekening gehouden en hiervoor wordt een planologische regeling opgenomen. Het gaat om:

- Waterkeringen (Heimanswetering, Oude Rijn, Landlustweg) krijgen een beschermende regeling;
- Monumenten en waardevolle cultuurhistorisch bebouwing krijgt een specifieke regeling met het oog op de bescherming en instandhouding zoals deze nu is gereguleerd in het Omgevingsplan (onderdeel bestemmingsplan / beheerverordening Cultuurhistorie);
- De archeologische verwachtingswaarden worden beschermd conform de waarden zoals deze nu zijn vastgelegd in het Omgevingsplan (onderdeel bestemmingsplan / beheerverordening Archeologie). Met onderzoek kan hiervan worden afgeweken;
- De molenbiotoop van de Vrouwgeestmolen wordt overgenomen (noordoostelijke hoek van het plangebied).

Los van deze algemene waarden gelden vanwege aanwezige functies in en om het gebied mogelijk nog waarden waarmee rekening dient te worden gehouden. Het gaat bijvoorbeeld om geur, geluid of gevaar. Deels verdwijnen deze als gevolg van de gebiedsontwikkeling en voor zover dergelijke functies worden behouden zal daar in het omgevingsplan rekening mee worden gehouden en worden daar waar nodig waarden vastgelegd. In het plangebied geldt dat voor functies die worden ingepast, maar ook voor functies die uiteindelijk verdwijnen, maar voorlopig nog aanwezig zijn. De planologische regeling zal in die gevallen individueel maatwerk omvatten.

Voor functies buiten het plangebied met invloed in het plangebied worden waarden vastgelegd, zoals bijvoorbeeld de contouren van omliggende gezonde industrieterreinen. In het omgevingsplan wordt vastgelegd onder welke voorwaarden gebouwd kan worden in dergelijk contouren (zie ook 3.1.1, nader onderzoek akoestiek).

2.3.3 Bestaande functies

In de randen van het plangebied, langs de Landlustweg en Gnephoek, liggen diverse functies die voor een belangrijk deel kunnen voorbestaan en ingepast.

In een aantal gevallen is sprake van feitelijk gebruik dat afwijkt van de bestaande (verouderde) bestemming. In het kader van het ontwerp van de wijziging van het omgevingsplan wordt in die gevallen beoordeeld of de feitelijke aanwezige functie aanvaardbaar en passend is en als zodanig kan worden bestemd.

2.3.4 Voorzieningen

In de gebiedsontwikkeling zijn voorzieningen nodig. Het gaat bijvoorbeeld om basisscholen, sportvoorzieningen, gezondheidszorg, dienstverlening en detailhandel. In het Masterplan Gnephoek is aangegeven welke voorzieningen dit zijn en in een aantal gevallen zijn al zoekgebieden aangegeven waar deze voorzieningen kunnen komen.

In de wijziging van het omgevingsplan leggen we vast hoeveel voorzieningen er komen en wat de omvang daarvan is. In een aantal gevallen zal een zoekgebied worden opgenomen waarbinnen een specifieke voorziening planologisch wordt toegestaan. In het bijzonder zal voor de functie detailhandel in het omgevingsplan de regeling zodanig worden uitgewerkt, dat daaruit ook volgt wat de omvang van ten behoeve van supermarkten mag zijn.

2.3.5 Fasering

In het Masterplan Gnephoek is voorzien in een fasering in de ontwikkeling. Deze gaat uit van een geleidelijke ontwikkeling waarin eerst in de omgeving van de Maximabrug zal worden gerealiseerd. Omdat een tweede oeververbinding (voor autoverkeer) nodig is zal in de wijziging van het omgevingsplan een voorwaarde worden gesteld over het aantal te realiseren woningen zonder deze extra oeververbinding. Daarmee wordt voorkomen dat het gebied volledig wordt ontwikkeld zonder dat de bijpassende ontsluiting volledig is.

In dat kader zal ook worden gezien of het nodig is om in de wijziging van het omgevingsplan voorwaarden te stellen aan de omvang van de voorzieningen in relatie tot het aantal gerealiseerde woningen.

3 Onderzoekopgave

In het kader van het Masterplan en het MER Gnephhoek is een breed scala aan aspecten onderzocht. In het MER Gnephhoek zijn specifiek de milieueffecten als gevolg van de ontwikkeling in beeld gebracht. Dat houdt niet in dat daarmee nader onderzoek achterwege kan blijven voor de wijziging van het omgevingsplan. In dat kader zijn nog aanvullende onderzoeken nodig.

3.1 Nader onderzoek milieuthema's

In het MER Gnephhoek zijn de relevante milieuthema's beschouwd en waar nodig onderzocht. Op een aantal milieuaspecten zal nader onderzoek plaatsvinden in het kader van het ontwerp van het omgevingsplan.

3.1.1 Akoestiek

In de nabijheid van het plangebied van de Gnephhoek liggen meerdere gemeentewegen en de gezoneerde bedrijventerreinen Oude Rijn en Heimanswetering. Tevens liggen er meerdere bedrijven in de directe nabijheid van het plangebied en door de aanleg van een nieuwe verbindingsweg (kleine bypass) is het nodig om de weg bij de bestaande Maximabrug en de Burgemeester Bruins Slotsingel fysiek te wijzigen.

Het akoestisch vervolgonderzoek is daarmee meervoudig en heeft betrekking op geluid vanwege bestaande wegen en bedrijven op het plangebied, de aanleg van een nieuwe weg (kleine bypass) door het plangebied en de effecten van het extra (of minder) verkeer op bestaande wegen als gevolg van de Gnephhoek en kleine bypass.

Voor de bestaande gemeentewegen en de omliggende gezoneerde industrieterreinen zijn in het MER Gnephhoek de geluidcontouren binnen het plangebied berekend. Voor zover deze contouren binnen het plangebied liggen wordt in het nader onderzoek exact bepaald met welke afstanden rekening gehouden dient te worden en welke voorwaarden gelden. Ook voor de (omliggende) bedrijven die niet op de gezoneerde industrieterreinen vindt nader akoestisch onderzoek plaats. Mogelijk leidt dit tot aanvullende voorwaarden die in de op te stellen wijziging van het omgevingsplan worden opgenomen.

De kleine bypass betreft de aanleg van een nieuwe weg. Hiervoor dient getoetst te worden of ter plaatse van de bestaande woningen langs deze nieuwe weg voldaan kan worden aan de normen (uit het Bkl) en de waarden uit het gemeentelijke geluidbeleid. Ten westen van de Heimanswetering wordt bepaald met welke afstanden tot de as van de weg rekening dient te worden gehouden. Ten oosten van de Heimanswetering voeren we detailberekeningen uit op woningniveau. Gelijktijdig wordt ook gekeken naar de fysieke wijzigingen van de bestaande

Maximabrug en de aansluiting van de kleine bypass op de Churchillaan. Het nader onderzoek moet inzicht geven of sprake is van een toename in vergelijking tussen de huidige en de toekomstige situatie ter plaatse van de bestaande woningen. Het onderzoek zal ook inzicht geven in de effecten en doelmatigheid van een bron- en/of overdrachtsmaatregelen die toegepast kan worden.

Als gevolg van de ontwikkeling van het plangebied kan er tot slot sprake zijn van een indirect akoestisch effect langs de bestaande gemeentewegen. Er is sprake van een indirect akoestisch effect als er in de toekomstige situatie sprake is van een toename met 1,5 dB of meer ten opzichte van de referentiesituatie. Op welke wegvakken hiervan sprake is wordt onderzocht.

3.1.2 Ecologie

Ecologisch is vervolgonderzoek nodig. Dat geldt zowel voor stikstof als voor soorten en is ook in het MER Gnephhoek al onderschreven. Het vervolgonderzoek ziet in beginsel op actualisatie van eerder uitgevoerde onderzoeken.

Bij het MER Gnephhoek zijn twee notities opgesteld ten aanzien van stikstofdepositie. Dit betreft één notitie waarin uit is gegaan van intern salderen en één notitie waar een berekening is uitgevoerd zonder intern salderen. Voor de wijziging van het omgevingsplan dienen deze notities geactualiseerd te worden, ook omdat de uitgangspunten en context veranderen, zoals bijvoorbeeld AERIUS en jurisprudentie. Het te actualiseren onderzoek houden we rekening met de nieuwste AERIUS berekeningsmethode en actuele inzichten.

In 2023 is reeds een verkennend natuuronderzoek² uitgevoerd. Ten tijde van de uitvoering van het onderzoek was de Wet natuurbescherming van kracht. Deze is per 1 januari 2024 opgegaan in de Omgevingswet. Onder deze huidige wetgeving zijn onderzoeken voor natuur 3 jaar geldig. Na deze termijn dient een onderzoek te worden geactualiseerd. Actualisatie nodig en wenselijk, maar ook omdat het ontwikkelgebied gewijzigd is.

3.2 Nader onderzoek overig

Het uitgevoerde MER Gnephhoek geeft inzicht in de relevante milieuthema's en vraagt om aanvullend milieuonderzoek (zie 3.1). Voor de gebiedsontwikkeling Gnephhoek zijn ook een aantal andere relevante, niet milieu gerelateerde, vervolgonderzoeken nodig.

² Sweco Nederland B.V. (2023). *Verkennd natuuronderzoek woningbouw- en natuurontwikkelingslocatie 'Gnephhoek' in Alphen aan den Rijn*, 17 augustus 2023.

3.2.1 Laddertoets en verantwoording van voorzieningen

De Gnephoek is een stedelijke ontwikkeling buiten het bestaand stedelijk gebied. In dat kader zal en moet op basis van actuele woningbouwbehoefte worden gemotiveerd dat deze behoefte niet binnenstedelijk kan worden opgevangen. Dit is de zogenaamde laddertoets (artikel 5.129g Bkl).

Daarnaast wordt op basis van deze laddertoets ook de omvang van de voorzieningen, en in het bijzonder de detailhandelsvoorzieningen, inzichtelijk gemaakt en beschreven welke effecten dat heeft om het bestaande (detailhandels)voorzieningen in de omgeving van het plangebied.

3.2.2 Weidevogels

Een deel van het plangebied is in de ZHOV aangewezen als belangrijk weidevogelgebied. Dat komt met de realisatie van de Gnephoek te vervallen. Inzet is om te komen tot kwalitatieve compensatie elders. Het plan daarvoor is op dit moment in voorbereiding en wordt aan het ontwerp van de wijziging van het omgevingsplan toegevoegd.

3.2.3 Wateraspecten

De waterhuishouding in het gebied is in het voortraject uitvoering in beeld gebracht. In het MER zijn de effecten omschreven bij de ontwikkeling van de Gnephoek. In het kader van de uitvoerbaarheid en realisatie op termijn wordt met het Hoogheemraadschap van Rijnland nog nader verkend of voor waterhuishouding aanvullend onderzoek of planvorming moet plaatsvinden in het kader van de wijziging van het omgevingsplan.

4 Planning

Bij een ontwikkeling van deze omvang zijn (milieu)effecten niet op voorhand uit te sluiten. Daarom wordt voor de procedure van de milieueffectrapportage (mer) doorlopen (start eind 2024) en is nu een Milieueffectrapport (MER) opgesteld.

De formele procedure om te komen tot de noodzakelijke wijziging van het omgevingsplan start met de ter visie legging van het ontwerp van de wijziging van het omgevingsplan. Vooruitlopend hierop wordt inspraak georganiseerd als voorbereiding op het op te stellen ontwerp. Inspraak wordt verleend op deze Notitie, het MER Gnephoeek en het Masterplan Gnephoeek. De planning voor de gemeentelijke stappen ziet er als volgt uit:

- Q4 2025: Besluitvorming inspraakplan ter inzage
 Inspraakplan ter inzage (gelijktijdig met ontwerpbesluiten Provincie Zuid-Holland)

- Q1 2026 Besluitvorming inspraak
 Besluitvorming ontwerp wijziging van het omgevingsplan ter inzage
 Ontwerp wijziging omgevingsplan te inzage (indienen zienswijzen)

- Q4 2026: Besluitvorming vaststelling wijziging van het omgevingsplan