

Vergaderjaar 2022–2023

**32 847**

## **Integrale visie op de woningmarkt**

**Nr. 971**

### **BRIEF VAN DE MINISTER VOOR VOLKSHUISVESTING EN RUIMTELIJKE ORDENING**

Aan de Voorzitter van de Tweede Kamer der Staten-Generaal

Den Haag, 12 oktober 2022

Hierbij informeer ik u over de afspraken die ik met de betrokken bestuurders heb gemaakt over de ontwikkelrichting voor de Gnephoek in Alphen aan den Rijn op basis van het advies van Wim Kuijken.

Bij mijn werkbezoek aan de Gnephoek op 9 mei jl. heb ik geconstateerd dat een richtinggevend besluit nodig was voor de toekomst van de Gnephoek, mede ter beantwoording van de motie van de leden Terpstra en Koerhuis<sup>1</sup>. Gezien de lange en voortgaande discussie over dit gebied was het naar mijn mening nodig om de knoop te ontwarren. Daarom heb ik Wim Kuijken gevraagd een onafhankelijk advies op te stellen over de mogelijke ontwikkelrichting van de Gnephoek in Alphen aan den Rijn<sup>2</sup>. Het advies is bijgevoegd bij deze brief.

Een belangrijke reden voor mij om voor de Gnephoek een onafhankelijk advies te vragen, is de ambitie om tot en met 2030 900.000 woningen te kunnen bouwen en te borgen om na 2030 in voldoende mate te kunnen doorbouwen. De Gnephoek kan daarin een rol spelen. Het is van belang om het woningtekort blijvend laag te houden. Mijn vraag aan de heer Kuijken was daarom ook om de mogelijke ontwikkelrichting van de Gnephoek te schetsen in relatie tot de woningbouwopgave. Daarbij is een integrale benadering van belang.

#### *Het onafhankelijke advies*

De heer Kuijken heeft voor zijn advies de mogelijke ontwikkelrichtingen voor de Gnephoekpolder uitgewerkt in vier scenario's;

- scenario 1, zonder (extra) woningbouw, maar met een beheer en ontwikkelopgave voor het landelijk gebied.

<sup>1</sup> Kamerstuk 35 517, nr. 58.

<sup>2</sup> Over het inwinnen van dit onafhankelijke advies heb ik uw Kamer geïnformeerd bij brief van 3 juni jl. (Kamernummer 32 847, nr. 915).

- scenario 2, met 2.000 woningen in het zuidelijke deel van de Gnephoek en 50 ha natuur. De woningbouw is gesitueerd op de hogere gronden met een betere bodemgesteldheid.
- scenario 3 in de variant scenario 3.1, met 5.500 woningen in het zuidelijke en oostelijke deel van de Gnephoek met 50 ha natuur en 30 ha groen/water. De woningbouw is ook gesitueerd op de hogere gronden met een betere bodemgesteldheid. De andere varianten geven een mogelijke doorgroei naar scenario 4.
- scenario 4, een geïntegreerd plan met 8.000–9.000 woningen in de Gnephoek en Vrouwgeestpolder met in totaal 130 ha natuuropgave. De woningbouw is gesitueerd in ook lagere delen met een lastigere bodemgesteldheid.

Op basis van zijn gesprekken met de betrokken bestuurders en marktpartijen en zijn analyse van de locatie, acht de heer Kuijken scenario 3, variant 3.1, een integrale ontwikkeling van de Gnephoekpolder met gedeeltelijk woningbouw van 5.500 woningen op de hogere delen, het meest realistisch. Hij is van mening dat daarmee een perspectief voor de ontwikkeling van de polder ontstaat waarin de bestaande natuurwaarden kunnen worden versterkt, de wateropgave en een duurzaam gebruik van de bodem kunnen worden opgepakt en kan worden bijgedragen aan de woningbehoefte en de dynamiek in Alphen aan den Rijn als gemeente met meer dan 100.000 inwoners. De heer Kuijken stelt voor om concrete afspraken te maken over de vervolgstappen in de vorm van een gezamenlijk spoorboekje leidend tot een bestuurlijke conclusie in de tweede helft van 2023.

#### *De keuze op basis van het advies*

Ik ben het eens met de heer Kuijken dat het scenario 3.1 het meest realistisch en kansrijk is. Dit scenario geeft ruimte aan de gemeente om in de eigen woningbehoefte te voorzien. Alphen aan den Rijn is een grote stad en moet de mogelijkheid hebben om te blijven groeien. Het scenario biedt ook perspectief voor het principe «water en bodem sturend» en de kwalitatieve ontwikkeling van het overig deel van de polder. Dit scenario heb ik aangemerkt als het voorkeursscenario voor de verdere uitwerking. De heer Kuijken geeft voor deze uitwerking aandachtspunten mee.

De gemeente Alphen aan den Rijn zal dit voorkeursscenario verder uitwerken. De bestuurders van de provincie Zuid Holland, het hoogheemraadschap van Rijnland en de regio Holland Rijnland hebben aangegeven bij deze uitwerking betrokken te zullen zijn. Daarbij worden de aandachtspunten die de heer Kuijken aangeeft en de uitgangspunten die de gedeputeerde staten van Zuid Holland eerder heeft aangegeven<sup>3</sup>, in de uitwerking betrokken. Alle betrokken bestuurders hebben aangegeven het door de heer Kuijken genoemde spoorboekje te volgen en gezamenlijk toe te werken naar definitieve besluitvorming over het voorkeursscenario zo mogelijk vóór of anders zo snel mogelijk na de zomer van 2023.

#### *De nadere afspraken*

Voor de gezamenlijke uitwerking heb ik met de bestuurders nadere afspraken gemaakt;

<sup>3</sup> Brief van gedeputeerde staten aan provinciale staten van 19 april 2022 naar aanleiding van de propositie van de gemeente Alphen aan den Rijn over de ontwikkeling van de Gnephoek. Daarin noemt GS de punten waarop een plan nader uitgewerkt en onderbouwd moet worden; Bodem-water en klimaat, mobiliteit, natuur en landschap, woningbouw, uitvoerbaarheid en realistische planning.

- De provincie zal de technische inbreng voortzetten die ambtelijk al geboden wordt aan de gemeente en zal daarbij uitgaan van de uitgangspunten die de provincie heeft gesteld.
- Het hoogheemraadschap zegt zijn technische medewerking toe en levert inhoudelijke inbreng en randvoorwaarden vanuit water en bodem sturend.
- In de op te stellen Woondeal voor de regio Holland Rijnland zal het ontwikkelperspectief voor de Gnephoek zoals besproken, worden opgenomen.
- Daar waar expertise van het Rijk nodig is om de afweging voor de woningbouw, de locatiekeuze en inpassing te bevorderen zal ik die in goed overleg met de betrokken overheden en betrokken departementen inzetten.
- De gemeente geeft aan dat de eerste resultaten van de benodigde onderzoeken medio 2023 beschikbaar zullen zijn en dat op basis daarvan een Masterplan kan worden opgesteld.

Voor een goede regie op dit proces en om na het doorlopen van het spoorboekje tot besluitvorming te komen, heb ik Wim Kuijken gevraagd om het vervolgproces te begeleiden. Hij heeft aangegeven hiertoe bereid te zijn. In het proces zullen ook een aantal momenten van bestuurlijk overleg worden gepland.

Vóór het zomerreces van 2023 zal ik een bestuurlijk overleg plannen over de keuzes voor de Gnephoek en de verdere planvorming. Over de resultaten van dat overleg zal ik uw Kamer weer informeren.

De Minister voor Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening,  
H.M. de Jonge