Gemeenteraad van Alphen aan den Rijn
Postbus 13
2400 AA Alphen aan den Rijn

Stadhuisplein 1
Postbus 13
2400 AA Alphen aan den Rijn
Telefoon: 14 0172
E-mail: gemeente@alphenaandenrijn.nl
Website: www.alphenaandenrijn.nl

Zaaknummer
3913719

Datum
28 september 2026

Contactpersoon
S. Arfaoui

Team Projectmanagement
Gebiedsontwikkeling

Onderwerp
Raadsinformatiebrief stand van zaken
Gebiedsplan Oog van Koudekerk | Afwegingkaders

Geachte leden van de Raad,

Met onze raadsinformatiebrief van 10 juli 2026 hebben wij u geïnformeerd over de voortgang van het gebiedsplan Oog van Koudekerk en het proces om te komen tot een integrale toekomstvisie voor het gebied. Daarbij hebben wij toegelicht dat in de eerste fase verschillende ontwikkelscenario's worden onderzocht en wordt toegewerkt naar een voorkeursscenario. Met deze brief informeren wij u over een volgende stap in dit proces. Het college heeft het afwegingskader voor het gebiedsplan Oog van Koudekerk vastgesteld. Dit kader vormt de basis voor het ontwikkelen en beoordelen van de verschillende scenario's en het komen tot een voorkeursscenario. In oktober informeren wij u nader over het voorkeursscenario en de afwegingen die daaraan ten grondslag liggen.

Vaststelling afwegingskader
Zoals wij in onze brief van 10 juli hebben toegelicht, wordt het gebiedsplan opgesteld volgens het principe van omgekeerd ontwerpen. Dit betekent dat eerst de bestaande kwaliteiten, kansen, opgaven en randvoorwaarden van het gebied in beeld worden gebracht, voordat mogelijke ruimtelijke ontwikkelingen worden uitgewerkt.
Op basis van ruimtelijke, sociale en gezondheidsanalyses, aangevuld met de inbreng van bewoners, ondernemers, maatschappelijke organisaties en overheden, is een afwegingskader opgesteld. Het college heeft dit afwegingskader op 28 september 2026 vastgesteld.

Het afwegingskader bestaat uit twee onderdelen:

- Het inhoudelijke afwegingskader beoordeelt in hoeverre ontwikkelingen bijdragen aan de ruimtelijke ambities voor het Oog van Koudekerk. De Omgevingsvisie van de gemeente Alphen aan den Rijn vormt hiervoor het uitgangspunt.

- Het procesmatige afwegingskader brengt in beeld in hoeverre ontwikkelingen haalbaar en uitvoerbaar zijn. Daarbij wordt onder andere gekeken naar beleid en besluitvorming, draagvlak en belangen, uitvoerbaarheid en realisatie.

Met het vaststellen van het afwegingskader ontstaat een transparante en herleidbare basis om de verschillende ontwikkelrichtingen voor het gebied integraal te beoordelen. Het afwegingskader wordt gedurende het verdere proces gehanteerd als toetsings- en richtinggevend instrument.

Startnotitie herziening provinciaal omgevingsbeleid
Parallel aan het proces voor het gebiedsplan hebben Gedeputeerde Staten van de provincie Zuid-Holland op 8 september 2026 de Startnotitie Herziening Omgevingsbeleid Volkshuisvesting vastgesteld. In deze startnotitie is het Oog van Koudekerk aangemerkt als potentiële nieuwe grootschalige buitenstedelijke woningbouwlocatie.

De provincie heeft hiervoor een beoordelingskader opgesteld waaraan locaties moeten voldoen om in deze herziening te worden meegenomen. Een van de voorwaarden is dat de bouw in de periode 2030-2032 kan starten. Daarnaast zal de provincie voor de locaties een Omgevingseffectrapportage (OER) opstellen. Om dit te kunnen beoordelen, zal de gemeente op een later moment worden gevraagd relevante informatie met de provincie te delen. Locaties die niet op korte termijn realiseerbaar zijn of niet voldoen aan het provinciale beoordelingskader, kunnen worden betrokken bij de volgende herziening in 2028.

Deze provinciale ontwikkeling biedt aanknopingspunten voor het verdere proces van het gebiedsplan Oog van Koudekerk. Het gebiedsplan zal worden benut om de ontwikkelmogelijkheden en de haalbaarheid van woningbouw in het gebied inzichtelijk te maken en als onderbouwing te dienen voor de provinciale herziening van het omgevingsbeleid.

Participatie en betrokkenheid belanghebbenden
Het afwegingskader is besproken tijdens een eerste werkatelier met strategische stakeholders, waaronder de provincie Zuid-Holland en de betrokken grondeigenaren. In het vervolgproces wordt een tweede werkatelier met deze stakeholders georganiseerd.
Daarnaast wordt in oktober een brede bewonersavond georganiseerd. Tijdens deze bijeenkomst krijgen inwoners, ondernemers en andere belanghebbenden de gelegenheid om kennis te nemen van de aanpak en de voorgestelde scenario's die de basis vormen voor het voorkeursscenario. Ook kunnen zij hun aandachtspunten, belangen en ideeën meegeven voor de verdere uitwerking van het gebiedsplan.

Vervolgproces en terugkoppeling aan de raad
Nu het afwegingskader is vastgesteld, worden de verschillende scenario's voor het Oog van Koudekerk verder uitgewerkt en aan dit kader getoetst. Daarmee worden de kansen, uitdagingen en consequenties van de verschillende ontwikkelrichtingen inzichtelijk gemaakt.

Op basis van deze uitwerking wordt toegewerkt naar een samenhangend voorkeursscenario, waarin zowel een kortetermijnvisie als een langetermijnvisie voor het gebied worden opgenomen. Het voorkeursscenario wordt vervolgens ter besluitvorming aan het college voorgelegd en vormt de basis voor de verdere uitwerking van het integrale gebiedsplan.

In Q4 2026 informeren wij uw raad over het voorkeursscenario en lichten wij toe welke afwegingen daaraan ten grondslag liggen. Daarbij gaan wij ook in op de verdere planning en het vervolgproces om te komen tot het integrale gebiedsplan Oog van Koudekerk.

Wij hopen u hiermee voldoende te hebben geïnformeerd.

Met vriendelijke groet,
Burgemeester en wethouders van de gemeente Alphen aan den Rijn,

de secretaris,	de burgemeester,
	
F. (Flora) van den Berg-Jansen	F.D. (Erik) van Heijningen