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
10 juli 2026

Contactpersoon
S. Arfaoui / R. van der Pijl

Team Projectmanagement
Gebiedsontwikkeling

Onderwerp
Raadsinformatiebrief stand van zaken
Gebiedsplan Oog van Koudekerk en bezoek Minister VRO

Geachte leden van de raad,

Met deze brief willen wij u informeren over de stand van zaken rondom het gebiedsplan Oog van Koudekerk en het bezoek van minister Boekholt-O'Sullivan van Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening (VRO) op 8 juli jl. aan het Oog van Koudekerk en de Gnephoek.

Stand van zaken gebiedsplan Oog van Koudekerk

Op 16 oktober 2025 heeft het college de motie 'Versnelling woningbouw o.a. Plan Park Weidevogel Koudekerk aan den Rijn' overgenomen om te komen tot een gebiedsplan voor het Oog van Koudekerk in Koudekerk aan den Rijn. Met het gebiedsplan worden de verschillende ruimtelijke vraagstukken die in het gebied spelen, betrokken en vertaald naar een integrale toekomstvisie voor het Oog van Koudekerk en wordt zorgvuldig gezocht naar ruimte voor woningbouw.

Aanbestedingsprocedure

Na afronding van de aanbestedingsprocedure zijn de bureaus PosadMaxwan en Vinu door de gemeente geselecteerd om de gemeente en het proces voor het opstellen van een gebiedsplan voor het Oog van Koudekerk aan den Rijn vorm te geven en te begeleiden. In gezamenlijkheid is het proces voor het opstellen van het gebiedsplan daarmee gestart.

Het gebiedsplan voor het Oog van Koudekerk wordt opgesteld in 2 fases, welke hieronder beschreven worden.

Fase 01: Scenario's

Stap 1: Afwegingskader

Bij het opstellen van het gebiedsplan wordt gebruik gemaakt van het principe van omgekeerd ontwerpen. Hierbij wordt in eerste instantie een ruimtelijke en sociale analyse gemaakt waarbij een analyse van de bestaande situatie, relevante beleidskaders en bekende ontwikkelingen binnen het Oog van Koudekerk aan den Rijn, met aandacht voor de gezondheidsopgave en de aanwezige sociale netwerken worden gemaakt.
Parallel hieraan wordt vanuit het omgevingsmanagement een stakeholdersanalyse uitgevoerd en een participatiestrategie opgesteld. Het doel van deze werkzaamheden is het opstellen van een Klant Eisen Specificatie (KES). De KES biedt een gestructureerde en herleidbare vertaling van de belangen, eisen en wensen van stakeholders naar randvoorwaarden, ontwerpuitgangspunten en afweegbare aandachtspunten voor het gebiedsplan Oog van Koudekerk. Vanwege hun belangrijke rol in dit proces wordt de Provincie Zuid-Holland hierbij in een vroeg stadium betrokken.
Als rode draad voor het proces wordt een afwegingskader opgesteld. De vijf bouwstenen uit de Omgevingsvisie van de gemeente Alphen aan den Rijn (Samen sterker, Duurzaam ondernemen, Landschappelijke verstedelijking, Waardevol buitengebied en Gezonde vergroening) vormen hiervoor de basis. Deze bouwstenen worden nader geconcretiseerd aan de hand van de uitkomsten van de ruimtelijke gezondheidsanalyse. De uitkomsten van de KES vullen dit aan met inzicht in de wensen, belangen en aandachtspunten die binnen het gebied een rol spelen en in de verdere planvorming moeten worden afgewogen.
Het afwegingskader wordt door het college vastgesteld en dient gedurende het verdere proces als toetsings- en richtinggevend instrument voor de uitwerking van het gebiedsplan.

Stap 2: Gezond raamwerk

De ruimtelijke gezondheidsanalyse vormt de basis voor een nulmeting, waarmee inzichtelijk wordt gemaakt hoe het gebied momenteel presteert en welke bestaande kwaliteiten en waarden behouden dan wel versterkt moeten worden. Op basis hiervan wordt voor iedere bouwsteen van het afwegingskader een ambitieniveau vastgesteld, bestaande uit een ondergrens en een optimum. Vervolgens worden verschillende scenario's uitgewerkt, waarbij elk scenario één van de bouwstenen centraal stelt. Hiermee worden de ruimtelijke consequenties van verschillende ontwikkelrichtingen inzichtelijk gemaakt. Daarbij geldt dat voor de overige bouwstenen steeds minimaal aan de vastgestelde ondergrens moet worden voldaan. Binnen elk scenario wordt inzichtelijk gemaakt welke kansen en uitdagingen er zijn voor woningbouw (waaronder aantallen) en het versterken van voorzieningen en landschappelijke en natuurlijke waarden.
Deze ondergrenzen worden verankerd in een integraal gezond raamwerk, dat als basis dient voor de verdere uitwerking en beoordeling van de scenario's. Het raamwerk beschrijft per laag van het principe van omgekeerd ontwerpen welke elementen als vast uitgangspunt gelden en aan welke minimale kwaliteitsvoorwaarden moet worden voldaan.

Stap 3: Scenario's
Op basis van de uitgevoerde analyses worden drie verschillende scenario's voor het Oog van Koudekerk ontwikkeld. Deze scenario's verkennen verschillende ontwikkelrichtingen, elk met een eigen accent, zoals landschappelijke kwaliteit, vitale wijken of duurzaam ondernemen. Door de scenario's naast elkaar te plaatsen, worden kansen, spanningen en mogelijke koppelkansen inzichtelijk gemaakt. Daarbij wordt de haalbaarheid van de verschillende scenario's inzichtelijk. Zo zullen bijvoorbeeld de kansen voor woningbouw en potentiële aantallen afgewogen worden samen met sociale en ruimtelijke waarden.
Het doel van de scenariostudie is om inzicht te krijgen in de samenhang en onderlinge afhankelijkheden van verschillende belangen en om duidelijk te maken welke ruimtelijke, maatschappelijke, financiële en bestuurlijke afwegingen daarbij aan de orde zijn. Hiermee ontstaat een helder en goed onderbouwde visie en toekomstperspectief voor het Oog van Koudekerk, waarmee transparante afwegingen kunnen worden gemaakt in samenwerking met betrokken stakeholders. Deze stap eindigt met de oplevering van scenario's en bouwstenen voor het voorkeursscenario, op basis van afwegingskader en KES.

Stap 4: Voorkeursscenario
Op basis van de uitgewerkte scenario's worden de meest kansrijke elementen gecombineerd in een samenhangend en onderbouwd voorkeursscenario. Wegen, kiezen en combineren staan centraal, zodat keuzes navolgbaar en uitlegbaar zijn.
Het voorkeursscenario vormt daarmee een integrale combinatie en optimalisatie van de onderzochte scenario's. Dit wordt uitgewerkt tot een samenhangend ruimtelijk perspectief, ondersteund door kaarten, visualisaties en een heldere toelichting op de gemaakte afwegingen en keuzes.
Deze stap resulteert in de oplevering van een voorkeursscenario dat is onderbouwd met integrale ruimtelijke afwegingen en getoetst aan het afwegingskader en de KES. Het voorkeursscenario wordt vervolgens ter vaststelling voorgelegd aan het college.

<u>Fase 02: Uitwerking integraal gebiedsplan</u>
Fase 02 betreft de verdere uitwerking van het voorkeursscenario tot een gebiedsplan. Hierin worden o.a. een ruimtelijke hoofdstructuur, een programmatische uitwerking, ruimtelijke randvoorwaarden, een fasering en een ontwikkelstrategie voor het Oog van Koudekerk opgenomen.

Naar verwachting wordt fase 1 aan het einde van het derde kwartaal afgerond. Wij zullen uw raad dan informeren over de stand van zaken en de verdere planning van het vervolgproces.

Bezoek minister Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening aan Oog van Koudekerk
Op 8 juli jl. heeft minister Boekholt-O'Sullivan van VRO een werkbezoek gebracht aan het Oog van Koudekerk en de Gnephoek. De aanleiding van haar bezoek was de aangenomen motie Mooiman in de Tweede Kamer waarin zij opgeroepen wordt in gesprek te gaan met de provincie Zuid-Holland om tot realisatie van woningbouw te komen in het Oog van Koudekerk en haar toezegging aan de Tweede Kamer om de Gnephoek te bezoeken. De minister had met het werkbezoek het doel zich te laten informeren over beide dossiers.

Wethouder Peters heeft de minister, na een welkomstwoord van burgemeester van Heijningen en een ambtelijke toelichting op beide dossiers, rondgeleid langs het Oog van Koudekerk en de Gnephoek. Nabij het Oog van Koudekerk is de minister in gesprek gegaan met inwoners en ondernemers van Koudekerk aan den Rijn om te luisteren naar hun wensen en zorgen. Nabij de locatie Gnephoek heeft een gesprek plaats gevonden met vertegenwoordigers van de betrokken marktpartijen, waarbij gesproken is over de succesfactoren van publiek-private samenwerking bij de Gnephoek. De overeenkomsten die in het kader van de publiek-private samenwerking zijn opgesteld, zijn voor wensen en bedenkingen aan de gemeenteraad gestuurd. Besluitvorming hierover vindt plaats tijdens de raadsvergadering van 24 september.

Het college is verheugd met het bezoek van de minister aan beide locaties. Op deze manier heeft het college het belang van ontwikkeling in het Oog van Koudekerk bij de minister van VRO goed onder de aandacht kunnen brengen en inzichtelijk kunnen maken welke kansen en uitdagingen er zijn voor het versterken van de kern Koudekerk aan den Rijn. Ook heeft het college bij de minister aan kunnen geven op welke manier het Rijk kan bijdragen aan het blijven vlottrekken van Gnephoek.

Wij hopen u hiermee voldoende te hebben geïnformeerd.

Met vriendelijke groet,

burgemeester en wethouders van Alphen aan den Rijn,

de secretaris, de burgemeester,

F. (Flora) van den Berg F.D. (Erik) van Heijningen