Afwegingskader Gebiedsplan Oog van Koudkerk



4 september, 2026

VINU.

POSAD MAXWAN
strategy x design

Opbouw

- Deel 1: inleiding
- Deel 2: het **ruimtelijk afwegingskader**
- Deel 3: het **procesmatige afwegingskader**

Inleiding

Voor het Oog van Koudekerk werken PosadMaxwan en VINU in opdracht van de gemeente Alphen aan den Rijn toe naar een integraal gebiedsplan. Centraal staat de vraag hoe we tot een duurzame en toekomst-bestendige ruimtelijke koers voor het Oog van Koudekerk komen én tegelijkertijd perspectief bieden op ontwikkeling op korte termijn.

We stellen het gebiedsplan op vanuit het principe van omgekeerd ontwerpen. Daarbij vormen de 'trage lagen' – bodem, water, landschap en ecologie – samen met gezondheid en de sociale structuur van Koudekerk het vertrekpunt. Wonen, economie en mobiliteit worden vervolgens zo ingepast dat zij deze basis versterken. Om tot een voorkeurscenario te maken werken we eerst verschillende scenario's uit.

Om de verschillende scenario's navolgbaar te kunnen beoordelen, hebben we een afwegingskader opgesteld. Door de scenario's aan de hand van dit kader te wegen, worden kansen, spanningen en mogelijke combinaties zichtbaar en werken we naar naar een onderbouwde basis voor het voorkeursscenario.

We beoordelen de inhoudelijke (ruimtelijke) kwaliteit apart van de procesmatige haalbaarheid. Het afwegingskader bestaat daarom uit twee delen. Het eerste deel – het inhoudelijke afwegingskader - laat zien in hoeverre wordt bijgedragen aan de ruimtelijke ambities voor het Oog van Koudekerk. Dit deel is opgebouwd vanuit de ambities die zijn vastgelegd in de Omgevingsvisie van de gemeente Alphen aan den Rijn. Het twee deel – het procesmatige afwegingskader - laat zien in hoeverre een scenario haalbaar en uitvoerbaaris. We kijken hierbij naar beleid en besluitvorming, draagvlak en belangen, uitvoerbaarheid en realisatie.

Het afwegingskader is tijdens twee werksessies besproken met het gemeentelijke projectteam en tijdens een atelier met strategische stakeholders, waaronder de provincie Zuid-Holland en de betrokken grondeigenaren. De uitkomsten van deze sessies zijn benut om het kader aan te scherpen en definitief te maken.

In de volgende fase ontwikkelen we eerst onderscheidende scenario's voor het Oog van Koudekerk. Door deze scenario's ruimtelijk te verbeelden en aan de hand van het inhoudelijke en procesmatige afwegingskader te beoordelen, worden kansen, spanningen, consequenties en mogelijke combinaties zichtbaar. Het proces van wegen, kiezen en combineren vormt vervolgens de onderbouwing voor een samenhangend voorkeursscenario. Het afwegingskader fungeert daarmee als rode draad voor het verdere proces en als toetsings- en richtinggevend instrument voor de besluitvorming.

Deze rapportage beschrijft achtereenvolgens het inhoudelijke en het procesmatige deel van het afwegingskader.

Het ruimtelijk afwegingskader

De omgevingsvisie als basis

Elke ontwikkeling binnen de gemeente moet bijdragen aan de bouwstenen uit de Omgevingsvisie, maar niet alle doelen kunnen overal en in dezelfde mate worden gerealiseerd. Om prioriteiten en keuzes expliciet te maken stellen we een **ruimtelijk afwegingskader** op.

We starten vanuit de 5 bouwstenen van de Omgevingsvisie. Elk van deze bouwstenen is een integraal pakket aan thematische ambities. Zo krijgen we onder andere inzicht hoe wordt gescoord op het vlak van gezonde vergroening (hoe toekomstbestendig is het huidige dorp?), de kwaliteit van het buitengebied of de werkgebieden van Koudekerk. Het zorgt ervoor dat we de ruimtelijke afweging integraal uitvoeren.

De Omgevingsvisie is opgebouwd aan de hand van 5 'bouwstenen'	Elke bouwsteen bestaat uit meerdere thema's: ze zijn integraal
Gezonde vergroening	Binnenstedelijke verduurzaming, klimaatadaptatie, mobiliteit, ...
Samen sterker	Sociaal-maatschappelijke en recreatieve voorzieningen, evenementen, openbare ruimte, ...
Landschappelijke verstedelijking	Woningbouw, landschappelijke ontwikkeling dorpsranden, klimaatadaptatie, natuur, ...
Waardevol buitengebied	Landbouw, biodiversiteit, klimaatadaptatie, recreatie en toerisme, energietransitie, ...
Duurzaam ondernemen	Economische ontwikkeling, verduurzaming bedrijven(terreinen), horeca, circulaire transitie, ...

2.1 Opzet van het rad

De 5 bouwstenen van de Omgevingsvisie zijn de hoekpunten van het rad. Binnen elke bouwstenen kijken we nog wat preciezer naar de de ambities op het vlak van de leefomgeving, de netwerken/bereikbaarheid, en het programma.

Vervolgens bepalen we per bouwsteen het ambitieniveau. Elk met een ondergrens en optimum. Later op te stellen varianten zullen variëren in de bouwstenen waar 'optimaal' op wordt ingezet, maar zullen allen voldoen aan de ondergrens (in de figuur rechts weergegeven met de witte cirkel bij 'voldoende').

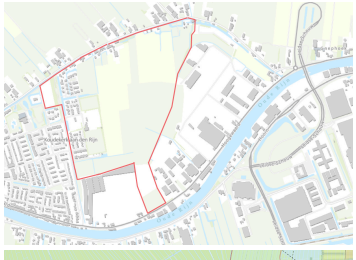


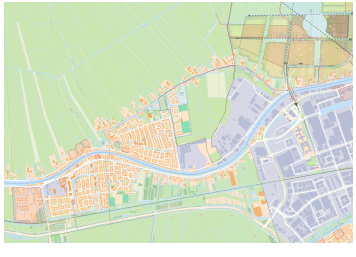
VINU. POSAD MAXWAN strategy x design

2.2 Scoren van de 0-meting (huidige situatie)

De ruimtelijke- en gezondheidsanalyse vormt de basis voor een **nulmeting.** Het ingevulde rad rechts laat zien hoe het gebied nu presteert.

De analyse heeft niet alleen gekeken naar het onbebouwde Oog (scope bovenste plaatje), maar ook naar het bestaande dorp en grote ontwikkelingen in de directe omgeving. De nulmeting geeft dus inzicht aan een groter gebied (zie plaatje onder).





Programma
In hoeverre zijn de **bestaande woningvoorraad en het voorzieningenaanbod duurzaam en toekomstbestendig**?

Leefomgeving
In hoeverre vormen bodem, water, groen en biodiversiteit samen een **ecologisch robuust en toekomstbestendig systeem**?

Netwerk
In hoeverre is het dorp **goed verbonden met de Stedelijke As** en wordt de dominantie van de auto beperkt door **duurzame mobiliteit en slimme parkeeroplossingen**?

Netwerk
In hoeverre is het **waardevolle buitengebied (o.a. de polder en de Oude Rijn) bereikbaar**?

Leefomgeving
In hoeverre is het bestaand bebouwd gebied **klimaatadaptief** (hitte, droogte, etc.), **gezond en aangenaam** ingericht?

Programma
In hoeverre worden bestaande en nieuwe **cultuurhistorische en recreatieve kwaliteiten beter beleefbaar**?

Programma
In hoeverre wordt het **basisaanbod robuuster** en sluit het voorzieningen- en evenementenaanbod aan op de (toekomstige) dorpsbehoefte?

Leefomgeving
In hoeverre biedt nieuwe verstedelijking integraal ruimte aan zowel **wonen** als **klimaat-, energie- en mobiliteitsopgaven**?

Netwerk
In hoeverre zijn de **voorzieningen en centra goed bereikbaar** voor jong en oud te voet, per fiets of met OV?

Netwerk
In hoeverre sluit nieuwe verstedelijking aan op **bestaande mobiliteits- en groen-blauwe netwerken** en is het **goed ontsloten**?

Leefomgeving
In hoeverre verbindt de openbare ruimte het dorp en ondersteunt zij **ontmoeting, inclusiviteit en gezondheid rond kwetsbare voorzieningen**?

Programma
In hoeverre sluit het programma van de nieuwe verstedelijking aan op de huidige en toekomstige **woon- werk en voorzieningsbehoefte** van Koudekerk en omgeving?

Programma
In hoeverre is er ruimte voor een **divers** (zowel innovatief mkb als zwaardere (circulaire) bedrijvigheid) **en toekomstbestendig banenaanbod, aansluitend op de beroepsbevolking en onderwijs**?

Netwerk
In hoeverre zijn de werklocaties **veilig, aantrekkelijk en multimodaal ontsloten** (fiets, OV, auto)?

Leefomgeving
In hoeverre ontwikkelen werklocaties zich **ruimte-efficiënt en toekomstbestendig tot werklandschappen van de toekomst**?

VINU. POSAD MAXWAN strategy x design

2.3 Wat als we niks doen?

We geven ook inzicht in 'wat als we niks doen'? Denk aan de voorzieningen die onder druk staan, als de vrijwilligers ermee stoppen.



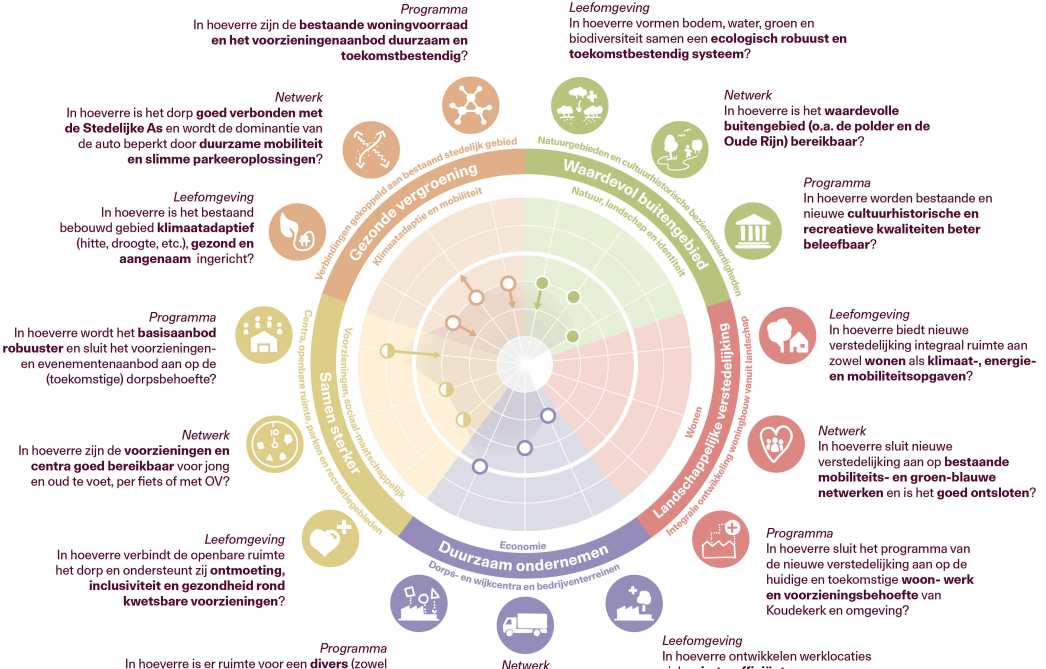
▲ Keurslager Jaap La Lau stopt met zijn slagerij in het winkelcentrum van Koudekerk aan den Rijn © Merel Klijzing

PREMIUM

Leegloop in winkelcentrum door vertrek bloemist en slager: 'Weer iets wat verloren gaat'



De Stichting PWA bad is een volledige autonome organisatie, die volledig met vrijwilligers al 25 jaar het openlucht zwembad in Koudekerk aan den Rijn exploiteert zonder dat er gemeentelijke subsidies aan te pas komen.



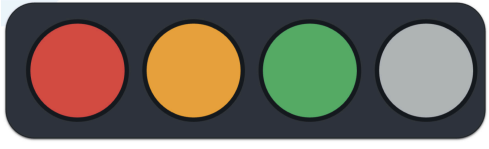
VINU. POSAD MAXWAN strategy × design

Het procesmatige afwegingskader

Het procesmatige afwegingskader bestaat uit drie onderdelen:

- beleid en besluitvorming,
- belangen en draagvlak,
- uitvoerbaarheid en realisatie.

Per onderdeel geven we ieder scenario een stoplicht. De drie stoplichten geven samen een compact en navolgbaar beeld van de haalbaarheid van de scenario's en, in een volgende stap, van het voorkeursscenario.



Werking van het stoplicht

Groen – ziet er goed uit. Het scenario biedt op dit onderdeel voldoende perspectief. De belangrijkste vragen zijn beantwoord, er zijn geen zwaarwegende belemmeringen en de resterende aandachtspunten zijn binnen de reguliere uitwerking beheersbaar.

Oranje – vraagt nader onderzoek. Er zijn relevante aandachtspunten of onzekerheden, maar er is een geloofwaardig perspectief op een oplossing door nader onderzoek, bestuurlijke besluitvorming, afspraken met partijen, financiering of aanpassing van het ontwerp.

Rood – no-go. Er is een fundamentele belemmering en een realistisch perspectief op een oplossing ontbreekt. Het scenario kan in de voorliggende vorm niet als haalbaar alternatief worden meegenomen.

Grijs – nog niet bekend. Er ontbreekt essentiële informatie om een onderbouwd oordeel te geven. Grijs is daarmee geen neutrale of voorlopige voldoende. De ontbrekende informatie en de manier waarop deze wordt verkregen, worden expliciet benoemd.

De kleur wordt bepaald door het meest bepalende knelpunt binnen het betreffende onderdeel. Een rood deelcriterium maakt het stoplicht rood. Als er geen rode belemmering is, maar wel een materiële onzekerheid of voorwaarde, wordt het stoplicht oranje. Groen wordt alleen toegekend wanneer de relevante vragen op het detailniveau van de betreffende fase voldoende zijn beantwoord. Wanneer informatie ontbreekt die nodig is om rood, oranje of groen te kunnen onderbouwen, wordt het stoplicht grijs.

In de scenariofase gaat het om een beoordeling op hoofdlijnen: is er een geloofwaardige route naar besluitvorming en realisatie? Bij het voorkeursscenario wordt de lat hoger gelegd en worden de belangrijkste voorwaarden, afhankelijkheden en financiële consequenties verder onderbouwd. Het procesmatige afwegingskader bestaat uit **drie delen.**

3.1 Beleid en besluitvorming

We beoordelen in hoeverre een scenario past binnen de geldende beleidsmatige kaders en visies en of er een realistische route naar besluitvorming bestaat. Daarbij kijken we uitsluitend naar het gemeentelijke en provinciale beleid.

Omdat beleid kan wijzigen, toetsen we steeds aan de kaders die op het moment van beoordeling gelden. Dit is voor het Oog van Koudekerk extra relevant, omdat de Herziening Omgevingsbeleid 2025 van de provincie Zuid-Holland op 1 september 2026 in werking is getreden.

We beoordelen de volgende vragen:

- In hoeverre past het scenario bij de Omgevingsvisie van de gemeente Alphen aan den Rijn en andere relevante gemeentelijke kaders, waaronder beleid voor wonen, economie, bedrijventerreinen, sport, mobiliteit en voorzieningen?
- In hoeverre past het scenario binnen de actuele provinciale Omgevingsvisie en Zuid-Hollandse Omgevingsverordening, onder meer wat betreft verstedelijking, ruimtelijke kwaliteit, landschap, natuur en de ligging binnen of buiten bestaand stads- en dorpsgebied?
- In hoeverre kan het scenario juridisch-planologisch mogelijk worden gemaakt via een wijziging van het omgevingsplan of een andere passende procedure? Kan daarbij een evenwichtige toedeling van functies aan locaties worden onderbouwd?
- Is er bij de gemeente en andere bepalende overheden voldoende bestuurlijk perspectief om het scenario verder te brengen? Zijn eventuele verschillen van inzicht expliciet en is duidelijk op welke tafel en op welk moment hierover een besluit nodig is?

3.2 Belangen en draagvlak

We beoordelen in hoeverre een scenario tegemoetkomt aan de belangen, wensen en zorgen van betrokken partijen en daarmee een basis biedt voor draagvlak en samenwerking. Draagvlak betekent daarbij niet dat iedereen het met het scenario eens moet zijn. Het gaat erom dat belangen zorgvuldig en herkenbaar zijn afgewogen, dat nadelige gevolgen niet worden weggedrukt en dat voldoende partijen perspectief zien om het gesprek en de samenwerking voort te zetten.

We hebben hiervoor inzichtelijk gemaakt welke belangen en eisen noodzakelijk, wenselijk of onderhandelbaar zijn. Naast de strategische stakeholders wordt in de scenariofase ook de bredere gemeenschap van Koudekerk betrokken om tot een goede afweging te komen.

We beoordelen de volgende vragen:

- In hoeverre is zichtbaar hoe het scenario met deze belangen omgaat, welke partijen voordeel of nadeel ondervinden en welke spanningen of verdelingsvraagstukken blijven bestaan?
- In hoeverre biedt het scenario voldoende herkenbare meerwaarde voor het dorp en voor de betrokken partijen, bijvoorbeeld voor leefbaarheid, woningbehoefte, ondernemerschap, sport, landschap of bereikbaarheid?
- In hoeverre zijn bezwaren of tegenstrijdige belangen met ontwerpaanpassingen, voorwaarden, fasering, afspraken of mitigerende maatregelen realistisch te verkleinen?
- In hoeverre zijn de partijen die nodig zijn voor gronden, investeringen, beheer, vergunningen of uitvoering bereid om mee te werken en verantwoordelijkheid te nemen?

3.3 Uitvoerbaarheid en realisatie

We beoordelen op hoofdlijnen in hoeverre een scenario perspectief biedt op uitvoering en realisatie. Deze beoordeling heeft het karakter van een eerste haalbaarheidsscan. Het gaat in deze fase nog niet om een uitgewerkte ontwikkelstrategie, grondexploitatie of integrale haalbaarheidsstudie.

Een verdere onderbouwing van de uitvoerbaarheid vraagt onder meer om aanvullend onderzoek, financiële doorrekening en afspraken met grondeigenaren, ontwikkelende partijen en andere betrokken overheden. Deze verdieping moet plaatsvinden bij de verdere uitwerking van het voorkeursscenario.

We kijken op hoofdlijnen naar de volgende vragen:

- In hoeverre sluiten de bekende eigendomsposities en de bereidheid van grondeigenaren op hoofdlijnen aan bij het scenario? Zijn er evidente belemmeringen of afhankelijkheden voor de beschikbaarheid van gronden?
- is op basis van het globale programma en de belangrijkste ingrepen aannemelijk dat het scenario financieel uitvoerbaar kan worden gemaakt? Welke investeringen, financiële afhankelijkheden en mogelijke onrendabele onderdelen vragen om nadere uitwerking?
- In hoeverre zijn er bekende belemmeringen op het gebied van onder meer bodem en water, milieu, natuur, bereikbaarheid, infrastructuur, kabels en leidingen of netcapaciteit? Is er voor deze onderwerpen een aannemelijk onderzoeks- of oplossingsperspectief?
- In hoeverre is op hoofdlijnen voorstelbaar welke publieke en private partijen nodig zijn voor realisatie, financiering, beheer en onderhoud? Zijn er partijen of afspraken die bepalend zijn voor de haalbaarheid?
- In hoeverre kan het scenario naar verwachting logisch worden gefaseerd? Biedt het mogelijkheden voor stappen op korte termijn zonder de duurzame koers voor het gebied te ondermijnen?