Rapport



Gnephoek
Ladder voor duurzame verstedelijking
Wonen

19 december 2025

SWECO

SWECO Nederland B.V.
Business unit Stedelijke Planning

De Holle Bilt 22
3732 HM De Bilt
www.sweco.nl
Handelsregister 30129769

Onderwerp	Gnephoek Ladder voor duurzame verstedelijking wonen
Projectnummer	51025202
In opdracht van	Gemeente Alphen aan den Rijn
Datum	19 december 2025
Voor meer informatie	[redacted]
Versie	Definitief

Sweco Nederland B.V. ('Sweco') heeft zich bij het opstellen van dit document ingespannen als een goed opdrachtnemer en de nodige zorgvuldigheid in acht genomen. Dit document is uitsluitend bestemd voor Sweco's opdrachtgever en mag enkel worden gebruikt binnen diens interne organisatie. Niets uit dit document mag worden verveelvoudigd of openbaar gemaakt of worden gebruikt voor een ander doel dan waarvoor het document is vervaardigd. De interpretatie en het gebruik van dit document en de daaruit voortkomende besluiten zijn voor eigen rekening en risico. Sweco aanvaardt daaromtrent geen verantwoordelijkheid en wijst iedere aansprakelijkheid terzake af.

Inhoudsopgave

Inleiding **4**
Aanleiding *4*
Uw vragen *4*

1 Locatie- en projectbeschrijving **5**
1.1 Locatiebeschrijving *5*
1.2 Projectbeschrijving *5*

2 Onderzoeksgebied en -periode **6**
2.1 Onderzoeksgebied *6*
2.2 Onderzoeksperiode *6*

3 Beleidskader **7**
3.1 Rijksbeleid *7*
3.2 Provinciaal beleid *7*
3.3 Regionaal beleid *8*
3.4 Gemeentelijk beleid *8*
3.5 Conclusie beleid *9*

4 Behoefteraming **10**
4.1 Vraag *10*
4.1.1 Kwantitatieve vraag naar woningen 10
4.1.2 Kwalitatieve vraag naar woningen 11
4.2 Aanbod *11*
4.2.1 Kwantitatief aanbod 11
4.2.2 Kwalitatief aanbod 12
4.3 Behoefte *12*
4.3.1 Kwantitatieve woningbehoefte 12
4.3.2 Kwalitatieve woningbehoefte 13
4.4 Conclusie Ladderruimte Gnephoek *13*

5 Mogelijkheden binnen bestaand stedelijk gebied **14**
5.1 Locatiekwaliteiten *14*
5.2 Analyse mogelijkheden in bestaand stedelijk gebied *14*
5.3 Conclusie ontwikkeling buiten bestaand stedelijk gebied *14*

Inleiding

Aanleiding

De gemeente Alphen aan den Rijn heeft plannen om aan de noordwestzijde van de stad Alphen aan de Rijn een nieuwe woonwijk te ontwikkelen, de Gnephoek. In de Gnephoek zullen 5.600 woningen gerealiseerd worden de komende jaren.

Ten behoeve van de omgevingsplanprocedure is een onderbouwing van de toevoeging van 5.600 woningen in de Gnephoek aan de Ladder voor Duurzame Verstedelijking noodzakelijk. Sweco is door de gemeente Alphen aan den Rijn gevraagd om dit plan te onderbouwen aan de eisen van de Ladder voor Duurzame Verstedelijking (hierna: Ladder). Gelet op de ligging buiten bestaand stedelijk gebied bevat deze Ladderonderbouwing een onderbouwing van de behoefte en een afweging van alternatieve locaties binnen bestaand stedelijk gebied. Dat laatste is wettelijk verplicht wanneer het een project buiten bestaand stedelijk gebied betreft.

Deze Ladderonderbouwing is enkel gericht op de realisatie van 5.600 woningen. In een separaat rapport wordt het niet-wonen programma in de Gnephoek getoetst aan de Ladder.

Uw vragen

De gemeente Alphen aan den Rijn heeft Sweco gevraagd de behoefte te onderbouwen voor het woningbouwprogramma voor de Gnephoek. Daarbij staan de volgende vragen centraal:

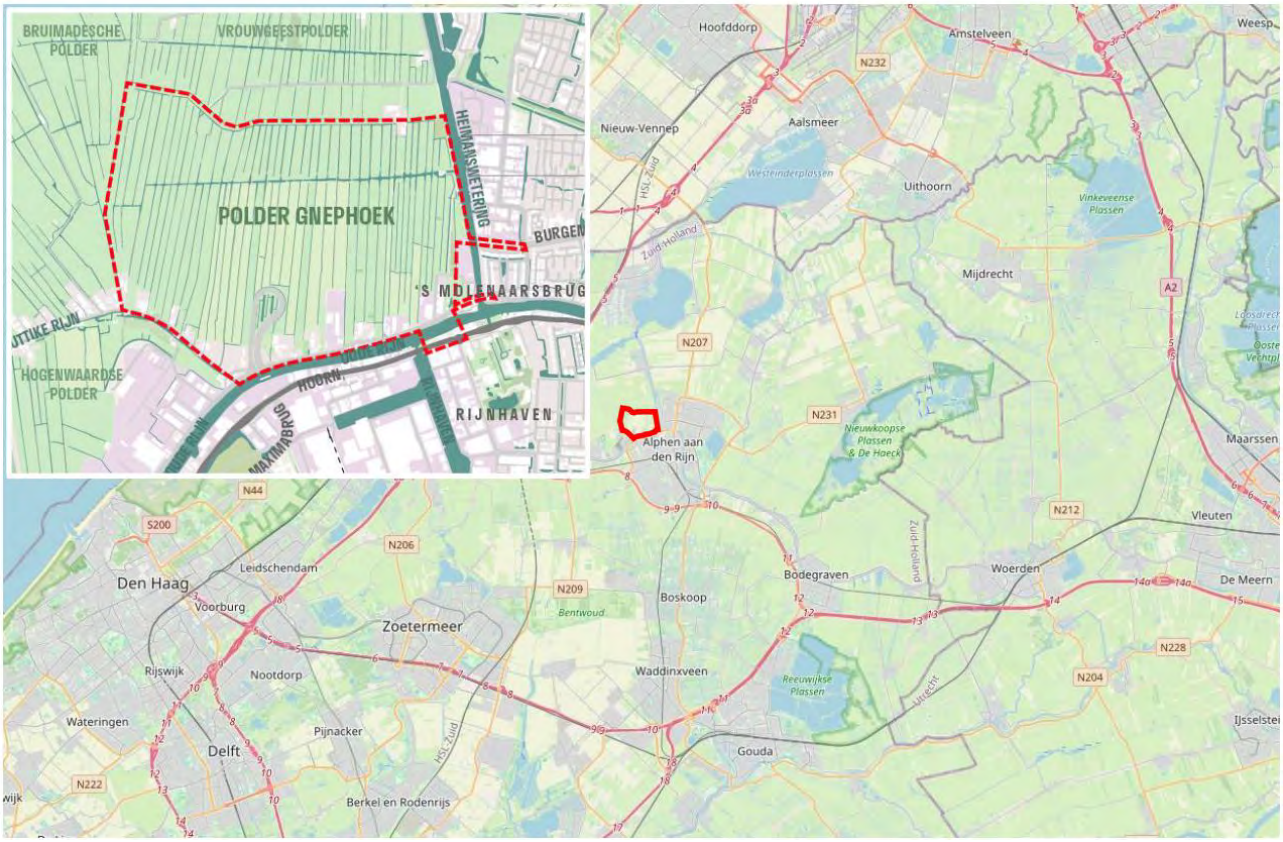
- **Afbakening van het onderzoeksgebied**.
- **Beleidsanalyse**. Wat is de betekenis van de beleidsmatige context voor het plan?
- **Vraagzijde**. Wat is de huidige en de toekomstige vraag in het onderzoeksgebied?
- **Aanbodzijde**. Welk aanbod is momenteel al gevestigd in het onderzoeksgebied en hoe gaat dit aanbod zich de komende jaren ontwikkelen?
- **Behoefte**. Wat is de actuele en toekomstige (kwantitatieve en kwalitatieve) behoefte aan de geplande woningen die onderdeel zijn van het plan?
- **Motivering bestaand stedelijk gebied.** Zijn alternatieve locaties voorhanden binnen bestaand stedelijk gebied waar de geplande woningen zouden kunnen worden gerealiseerd?

De beantwoording van bovenstaande vragen vormt ook de opbouw van het rapport.

1 Locatie- en projectbeschrijving

1.1 Locatiebeschrijving

De gemeente Alphen aan den Rijn werkt aan de ontwikkeling van een plan voor woningbouw- en natuurontwikkeling in de polder Gnephoek. De polder Gnephoek ligt aan de noordwestzijde van Alphen aan den Rijn, ten westen van de Heimanswetering en ten noorden van de Oude Rijn. De polder Gnephoek heeft een oppervlakte van circa 200 ha (Figuur 1). Het projectgebied beslaat een deel van deze polder. Waar in het vervolg van deze Ladderonderbouwing de Gnephoek benoemd wordt gaat het over het plangebied voor woningbouw en niet over de gehele polder.



Figuur 1 Ligging van het plangebied (rode omlijning) ten opzichte van de omgeving.

1.2 Projectbeschrijving

In de Gnephoek is ruimte voor 5.600 woningen en circa 90 hectare water en groen, waaronder minimaal 60 hectare natuurgebied. De woningen en bijbehorende voorzieningen worden gerealiseerd in een combinatie van een buiten-centrum en een groen-stedelijk woonmilieu. Het programma bestaat uit:

I. 30% sociale huur
II. 30% middeldure huur/ betaalbare koop
III. 40% vrije sector koopwoningen.

In de Gnephoek worden compacte buurten gerealiseerd met een verscheidenheid aan leefmilieus. Het woningbouwprogramma bestaat uit grondgebonden woningen en appartementen in verschillende betaalbaarheidscategorieën. De Gnephoek biedt een plek aan iedereen: jong en oud, starter en doorstromer, alleenstaand of gezin. Dit betekent dat er per buurt wordt bepaald wat een passende programmamix is van woningsegmenten en woningtypologieën.

2 Onderzoeksgebied en -periode

In dit hoofdstuk beschrijven we het onderzoekgebied en de onderzoeksperiode voor deze Ladderonderbouwing over de woningbouwontwikkeling.

2.1 Onderzoeksgebied

De aard en de omvang van de gebiedsontwikkeling zijn leidend voor het schaalniveau waarop de ruimtebehoefte moet worden afgewogen, stelt de Rijksoverheid ten aanzien van de Ladder voor Duurzame Verstedelijking. Het onderzoeksgebied wordt afgebakend op basis van het functioneren van de woningmarkt (verhuisbewegingen). In de periode 2020–2024 vond 56% van de verhuizingen binnen de gemeente Alphen aan den Rijn zelf plaats. De overige 44% betreft vestiging in Alphen aan den Rijn vanuit andere gemeenten in Nederland. De woningmarkt van Alphen aan den Rijn heeft daarmee zowel een lokaal als regionaal karakter. De gemeente Alphen aan den Rijn heeft de sterkste verhuisrelatie tot de gemeente Leiden. Daarnaast heeft Alphen aan den Rijn een sterke verhuisrelatie tot de gemeenten Den Haag, Nieuwkoop en Zoetermeer. De overige verhuizingen komen meer verspreid uit gemeenten in Nederland. De gemeente Alphen aan den Rijn is in deze Ladder het primaire onderzoeksgebied. De gemeenten waar Alphen aan den Rijn een sterke verhuisrelatie tot heeft vormen het secundaire onderzoeksgebied om de behoefte te kunnen bepalen. Dit zijn de gemeenten Leiden, Den Haag, Nieuwkoop en Zoetermeer.

Herkomst verhuizingen 2020 t/m 2024	Aantal verhuisde personen	Aandeel
Binnen gemeente Alphen aan den Rijn	26.559	56%
Sterke verhuisrelatie	5.715	12%
Gemeente Leiden	*1.920*	*4%*
Gemeente Den Haag	*1.377*	*3%*
Gemeente Nieuwkoop	*1.272*	*3%*
Gemeente Zoetermeer	*1.146*	*2%*
Uit overige gemeenten Nederland	15.314	32%
Totaal	47.628	100%

Tabel 1: Verhuisde personen binnen en naar gemeente Alphen aan den Rijn (2020-2024)
Bron: CBS 2025

2.2 Onderzoeksperiode

De woningbouwontwikkeling van de Gnephoek kent een lange doorlooptijd. De verwachting is dat de oplevering van woningen tot aan 2040 plaatsvindt. Deze Ladderonderbouwing heeft daarom betrekking op de periode 2025 – 2040.

3 Beleidskader

Dit hoofdstuk gaat in op het relevante beleid van het Rijk, de provincie, de regio en de gemeente.

3.1 Rijksbeleid

Nationale Omgevingsvisie (2020)

- Bij ruimtelijke keuzes staat het zorgen voor een gezonde en veilige leefomgeving centraal met aandacht voor klimaatadaptatie en ruimtelijke kwaliteit.
- Er is een grote behoefte aan nieuwe woningen waarbij locaties moeten worden gekozen die bijdragen aan een duurzame, bereikbare en leefbare leefomgeving. Daarnaast moeten we zorg dragen voor een woningvoorraad die aansluit op de woonbehoeften.

Nationale Woon en bouwagenda (2022)

De Nationale Woon- en Bouwagenda legt accenten op:

- Beschikbaarheid: tot 2030 moeten in Nederland 900.000 nieuwe woningen worden gebouwd. Deze mogen ook buiten bestaand stedelijk gebied worden gerealiseerd.
- Betaalbaarheid: een betere aansluiting van woonlasten bij inkomen. Dat leidt tot twee relevante eisen:
  - Het streven is dat 2/3^{e} van de nieuwbouw behoort tot de categorie betaalbaar: onder het betaalbare segment vallen sociale huurwoningen met een maximale huur van € 932,93, middeldure huurwoningen met een maximale huur van € 1.228,07 per maand en betaalbare koopwoningen tot € 420.000, - (prijspeil 2026).
- Gemeenten moeten doorgroeien naar tenminste 30% sociale huurwoningen in de voorraad.
- Kwaliteit: voldoende woningen voor aandachtsgroepen en ouderen.

Daarnaast zijn er zes aanvullende programma's (Betaalbaar wonen, Een thuis voor iedereen, Verduurzaming gebouwde omgeving, Wonen en zorg voor ouderen, Woningbouw en Leefbaarheid en veiligheid). Met de zes onderliggende programma's van de Nationale Woon- en bouwagenda wordt invulling gegeven aan het realiseren van de doelstellingen. Op basis hiervan zijn 35 regionale woondeals gesloten, waaronder ook de Regionale Realisatieagenda Wonen Regio Holland Rijnland.

3.2 Provinciaal beleid

Zuid-Hollandse Omgevingsverordening Gnephoek (2019)

- De provincie Zuid-Holland zet in op de realisatie van de juiste woning op de juiste plek op het juiste moment. Ontwikkelingen moeten passen binnen bestaand omgevingsbeleid. De voorgenomen ontwikkeling Gnephoek past niet binnen het vigerende provinciale omgevingsbeleid. Daarom is in de Bestuursovereenkomst afgesproken dat Gedeputeerde Staten (GS) de procedure zullen starten voor de wijziging van het provinciale omgevingsbeleid voor de Gnephoek.
- Concreet gaat het om het toevoegen van de Gnephoek aan de kaart en de tabel van de Zuid-Hollandse Omgevingsverordening (ZHOV) waarin alle toekomstige woningbouwlocaties zijn opgenomen die groter zijn dan 3 ha en gelegen zijn buiten Bestaand Stads- en Dorpsgebied (BSD). Provinciale Staten (PS) zijn bevoegd gezag voor de wijziging van de ZHOV. Tevens zal de ontwikkeling van de Gnephoek opgenomen worden in het Omgevingsprogramma Zuid-Holland.
- Op 20 oktober 2025 heeft de provincie het Ontwerpbesluit Wijziging Zuid-Hollandse Omgevingsverordening Gnephoek ter inzage gelegd. Hierin is de Gnephoek aangewezen als grote buitenstedenlijke bouwlocatie. Na vaststelling van deze wijziging past de ontwikkeling Gnephoek binnen het provinciale omgevingsbeleid.

Omgevingsvisie provincie Zuid-Holland (2024)

- De provincie voorziet op regionaal niveau, samen met gemeenten, marktpartijen en woningcorporaties, in voldoende en passende woningen op de juiste plekken voor de verschillende doelgroepen.
- Het aanbod van zelfstandige woningen en andere huisvestingsvormen sluit onvoldoende aan op de vraag. De ontwikkelingen van de woningmarkt laten zich daarnaast niet beperken tot gemeente- en/of regiogrenzen. Een samenhangende aanpak op bovenlokale en bovenregionale schaal is noodzakelijk. Woonopgaven hebben een nauwe samenhang met andere (ruimtelijke) opgaven op het vlak van bijvoorbeeld regionale economie, groen en recreatie en infrastructuur.

Bestuursovereenkomst Ontwikkeling Gnephoek (2024)
De provincie Zuid-Holland, de gemeente Alphen aan den Rijn, het hoogheemraadschaap van Rijnland en de regio Holland Rijnland zijn in de Bestuursovereenkomst Ontwikkeling Gnephoek o.a. overeengekomen:

- Dat partijen gezamenlijk streven naar de realisatie van circa 5.500 woningen in het plangebied, met als doel een bijdrage te leveren aan doorstroming op de Alphense en regionale woningmarkt, verhoging van de slaagkansen op de sociale huurwoningmarkt, een evenwichtige opbouw van de stad: sociaal, fysiek en economisch en een veilige, gezonde leefomgeving.
- De gemeente zorgt voor realisatie van minimaal 30% sociale huurwoningen over het totale woningbouwprogramma in het plangebied.
- Minimaal 60% van het totale woningbouwprogramma wordt gerealiseerd in het betaalbare segment, waarbij de gemeente erop inzet om gemeentebreed tot minimaal 66,7% (van de nieuwbouw) in het betaalbare segment te komen, conform de Regionale Realisatieagenda. Het betaalbare segment bestaat uit sociale huurwoningen, middenhuurwoningen en betaalbare koopwoningen.

3.3 Regionaal beleid

Regionale Realisatieagenda Wonen Regio Holland Rijnland (2023)
Woondeal gesloten tussen Rijk, provincie, regio en gemeenten

- Er is een grote behoefte aan betaalbare woningen in Nederland en Zuid-Holland. Om aan te sluiten bij die grote behoefte streven we ernaar dat twee derde van de nieuwe woningen betaalbaar zijn.
- Er wordt toegewerkt naar een meer evenwichtige verdeling van de woningvoorraad met een streven naar 30% sociale huurwoningen in de woningvoorraad in elke gemeente. Dit is een ingroeimodel, het streven naar 30% sociale huur in de woningvoorraad hoeft niet per 2030 bereikt te zijn.
- De Gnephoek is opgenomen als mogelijke woningbouwontwikkeling.

Woonagenda Holland Rijnland (2023)

- Om de woningbouwproductie door te zetten en verder op te voeren zijn vier opgaves benoemd. Eén van de vier opgaven om de woningbouw te versnellen is voldoende plannen hebben na 2030. Bij toevoeging van nieuwe plannen wordt er specifiek rekening gehouden met uitgangspunten uit de Regionale Omgevingsagenda 2040. Eén van die uitgangspunten is het primair doorzetten van de ontwikkeling langs de verstedelijkingsas Oost-West van Katwijk tot Zoeterwoude tot 2030. De stedelijke as wordt vanaf het einde van dit decennium doorgetrokken tot Alphen aan den Rijn voor duurzame verstedelijking in regio Holland Rijnland. Dit betekent dat secundair wordt ingezet op extra woningbouw in of nabij de kernen. Hierbij is het wel van belang dat de kernen vitaal blijven.
- Realiseren van een prettig woon- en leefklimaat met diverse woon- en leefmilieus.

3.4 Gemeentelijk beleid

Woonvisie 2021-2025 gemeente Alphen aan den Rijn (2022)

- De gemeente Alphen aan den Rijn wil zich ontwikkelen tot een knooppunt van landschap en stad met vitale kernen: een groene gemeente met lef. Door de toenemende druk op de woningmarkt in zowel de grotere kernen als de dorpen komt de vitaliteit van de gemeente onder druk te staan. Om adequaat in te kunnen spelen op de opgaven stelt de gemeente de volgende prioriteiten:
  1) Snel realiseren extra woningen
  2) Doorstroming stimuleren voor passend wonen
  3) Flankerende inzet voor een betere woningmarkt
- In de woonvisie zijn vier opgaven benoemd:
  1) Voldoende bereikbare woningen
  2) Senioren en bijzondere doelgroepen
  3) Gezonde vergroening en landschappelijke verstedelijking
  4) Verduurzaming.

  Binnen deze vier opgaven richt de gemeente zich op het realiseren van voldoende en gevarieerde woningen, met speciale aandacht voor senioren en bijzondere doelgroepen met zorgvragen.

De gemeente bezit weinig eigen grond en de huidige bekende plancapaciteit is niet toereikend om vanaf 2025 voldoende woningaanbod te realiseren ten opzichte van de huishoudensgroei. Uitbreiding in de Gnephoek en Noordrand is hierdoor nodig om niet enkel afhankelijk te zijn van verdichting.

3.5 Conclusie beleid

De beoogde 5.600 woningen in de Gnephoek dragen bij aan zowel de lokale, regionale, provinciale en landelijke woonbehoefte.

- Het programma dat beoogd wordt in de Gnephoek zet (mede) in op het realiseren van het betaalbare segment met voldoende sociale huurwoningen, middeldure huur en betaalbare koopwoningen. Dit sluit aan bij het nationaal, provinciaal, regionaal en gemeentelijk beleid.
- Het gedifferentieerd woningbouwprogramma biedt plek aan verschillende doelgroepen van jong tot oud, starter en doorstromer, alleenstaand of gezin. Het voorliggende plan Gnephoek sluit aan bij het streven naar een duurzame woningvoorraad op provinciaal, regionaal en gemeentelijk beleid.
- De voorgenomen ontwikkeling Gnephoek past niet binnen het vigerende provinciale omgevingsbeleid. Daarom is in de Bestuursovereenkomst afgesproken dat Gedeputeerde Staten (GS) de procedure zullen starten voor de wijziging van het provinciale omgevingsbeleid voor de Gnephoek.

4 Behoefteraming

In dit hoofdstuk brengen we de vraag, het aanbod en de behoefte in beeld. Tot slot concluderen we wat deze aangetoonde behoefte betekent voor de ontwikkeling van de Gnephoek in de gemeente Alphen aan den Rijn.

4.1 Vraag

In deze paragraaf is de vraag in het onderzoeksgebied in beeld gebracht op basis van de verwachte huishoudensgroei en de bijbehorende woonvoorkeuren. De vraag is uitgewerkt voor zowel het primaire als het secundaire onderzoeksgebied.

4.1.1 Kwantitatieve vraag naar woningen

Groei huishoudens
In de periode 2025-2040 wordt in de gemeente Alphen aan den Rijn een groei van 7.490 huishoudens verwacht. Dit betekent dat er in de komende vijftien jaar op basis van de Primos-prognose een minimale vraag bestaat van 7.490 nieuwe woningen in de gemeente Alphen aan den Rijn. In het secundair onderzoeksgebied wordt een huishoudensgroei van 36.090 huishoudens verwacht.

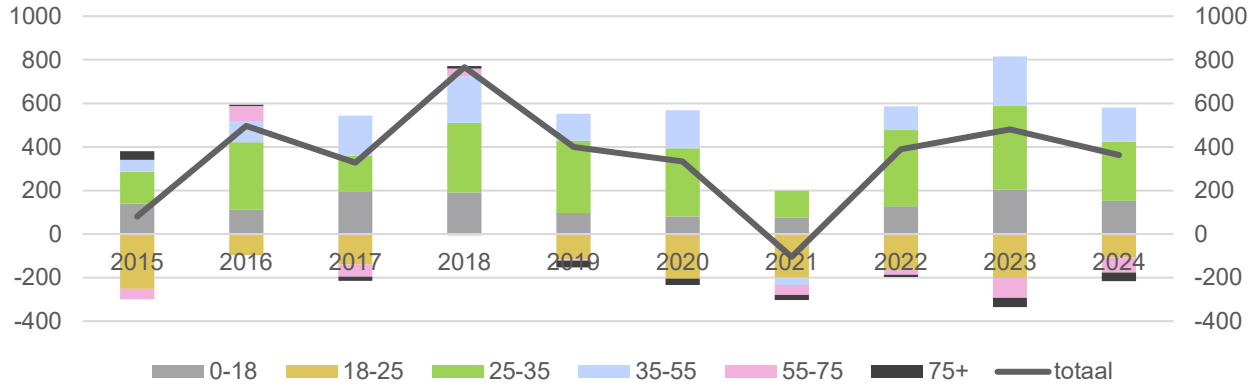
Onderzoeksgebied	2025-2040
Primair onderzoeksgebied[1]	+ 7.490
Secundair onderzoeksgebied[2]	+ 36.090
Totaal	**+ 43.580**

Tabel 2: Huishoudensgroei primair en secundair onderzoeksgebied
Bron: Sweco, met data van Primos 2025

Groeiend woningtekort
Achterstanden in de woningbouwproductie en verhuisbewegingen kunnen meewegen in het bepalen van de vraag. Voor de provincie Zuid-Holland is in 2025 het woningtekort geschat op 91.850 woningen (5,2%). Om het hoge woningtekort terug te dringen is het noodzakelijk om boven op de vraag die voorkomt uit de huishoudensgroei extra woningen te programmeren, mede omdat een deel van de plannen vaak niet tot realisatie komt.

Binnenlands migratiesaldo
Het binnenlands migratiesaldo van de gemeente Alphen aan den Rijn is de afgelopen tien jaar nagenoeg altijd positief. Dat betekent dat er meer mensen naar de gemeente Alphen aan den Rijn verhuizen dan er vertrekken. In 2021 was het binnenlands migratiesaldo negatief. In de jaren daaropvolgend steeg is het binnenlands migratiesaldo vergelijkbaar met de jaren 2016-2020. Er vestigen zich meer personen in Alphen aan den Rijn dan er vertrekken. Het migratiesaldo van de leeftijdsgroep 0 tot 18 jaar en 25 tot 35 jaar is hoog. Dit kan duiden op de aantrekkelijkheid van de woningvoorraad en, -productie van Alphen aan den Rijn voor gezinnen met (jonge) kinderen.

[1] Gemeente Alphen aan den Rijn
[2] Gemeente Leiden, Gemeente Den Haag, Gemeente Nieuwkoop en Gemeente Zoetermeer



Figuur 2: Binnenlands migratiesaldo naar leeftijden
bron: Sweco met data van CBS 2025

4.1.2 Kwalitatieve vraag naar woningen

Voor het gehele onderzoeksgebied zijn de woonvoorkeuren naar woonmilieu in kaart gebracht aan de hand van de landelijke woonwensen (WoON2021). Het WoON2021 bevat vijf woonmilieus: landelijk, centrum-dorps, buiten-centrum, groen-stedelijk en centrum-stedelijk. De Gnephoek wordt ontwikkeld in een woonmilieu met de kenmerken van zowel een buiten-centrum als een groen-stedelijk woonmilieu. In het gehele onderzoeksgebied ligt de voorkeur van woningzoekenden voor buiten-centrum op 51% en groen-stedelijke woonmilieus op 9%. Totaal bedraagt dit een voorkeur van 60% naar deze woonmilieus. Rekening houdend met een groei van 7.490 huishoudens in het primair onderzoeksgebied bedraagt dit een vraag van 4.472 woningen naar een buiten-centrum en groen-stedelijk woonmilieu. In het secundair onderzoeksgebied bedraagt dit in totaal 21.546 woningen.

Woonmilieu	Onderzoeksgebied		
	Voorkeur	Vraag primair onderzoeksgebied	Vraag secundair onderzoeksgebied
Buiten-centrum	**51%**	**3.820**	**18.404**
Groen-stedelijk	**9%**	**652**	**3.142**
Totaal	**60%**	**4.472**	**21.546**

Tabel 3: Woonvoorkeuren naar gewenste ligging woning binnen het onderzoeksgebied
Bron: Sweco, met data van Primos 2025 en Ministerie van BZK en CBS (2021)

4.2 Aanbod

In deze paragraaf is de aanbodzijde van het onderzoeksgebied in beeld gebracht: de bestaande woningvoorraad en het toekomstige aanbod (de plancapaciteit). Het aanbod wordt voor zowel het primaire als het secundaire onderzoeksgebied in beeld gebracht.

Bestaande woningvoorraad
De gemeente Alphen aan den Rijn telt op 1 januari 2025 een woningvoorraad van 51.069 woningen[3]. De gemeentelijke voorraad bestaat voor 64% uit grondgebonden woningen. Dit ligt in lijn met het Nederlandse gemiddelde van 63%.

4.2.1 Kwantitatief aanbod

In het primair onderzoeksgebied zijn plannen voor het realiseren van 9.107 woningen tot 2040. De geplande 5.600 woningen in de Gnephoek is in dit aantal niet meegenomen. In het secundair onderzoeksgebied zijn plannen voor 59.501 woningen.

[3] CBS 2025

- Van het totale planaanbod in het primaire onderzoeksgebied zijn 5.210 woningen opgenomen in een vastgesteld omgevingsplan. In het secundaire onderzoeksgebied zijn 22.028 woningen opgenomen in een vastgesteld omgevingsplan. Deze woningen vormen het zogenoemde harde planaanbod.
- Daarnaast zijn woningen opgenomen in zachte plannen. Van de zachte plannen is nog niet zeker of en wanneer deze woningen gerealiseerd zullen worden. Deze woningen zijn daarom niet meegenomen in de behoefteraming.

	Harde plannen tot 2040	Zachte plannen tot 2040	Totale plannen tot 2040
Primair onderzoeksgebied	5.210	3.897	9.107
Secundair onderzoeksgebied	22.028	37.473	59.501

Tabel 4: Woningen in hard en zacht planaanbod in het onderzoeksgebied
Bron: Sweco, met data van de gemeente Alphen aan den Rijn en Planregistratie Zuid-Holland

4.2.2 Kwalitatief aanbod

Woonmilieus vormen voor woningzoekenden een belangrijk criterium bij de zoektocht naar een woning. Het primaire en secundaire onderzoeksgebied bestaan uit een combinatie van alle vijf de woonmilieus: centrum-stedelijk, groen-stedelijk, buiten-centrum, centrum-dorps en landelijk woonmilieu. Het harde planaanbod in een buiten-centrum en groen-stedelijk woonmilieu binnen het onderzoeksgebied voorziet in 10.125 woningen, waarvan 1.307 in het primair onderzoeksgebied en 8.818 in het secundair onderzoeksgebied. Het overgrote deel van het planaanbod binnen het onderzoeksgebied wordt in centrum-stedelijk dan wel centrum-dorpse woonmilieus ontwikkeld.

Harde plannen binnen woonmilieu tot 2040	Primair onderzoeksgebied	Secundair onderzoeksgebied
Buiten-centrum en groen-stedelijk	1.307	8.818
Buiten-centrum	*873*	*8.716*
Groen-stedelijk	*434*	*102*
Overig (centrum-stedelijk, centrum-dorps en landelijk)	3.903	13.210
Totaal	**5.210**	**22.028**

Tabel 5: Hard planaanbod naar woonmilieu
Bron: Sweco, met data van de gemeente Alphen aan den Rijn en Planregistratie Zuid-Holland

4.3 Behoefte

In deze paragraaf komt de behoefte in het onderzoeksgebied in beeld door de toekomstige vraag en aanbod met elkaar te confronteren.

4.3.1 Kwantitatieve woningbehoefte

Op basis van de verwachte huishoudensgroei en het harde planaanbod is de behoefte aan woningen in het primair en secundaire onderzoeksgebied tot 2040 berekend.

- De Gnephoek vervult zowel een lokale als regionale woonbehoefte in. In enkel het primair onderzoeksgebied is er behoefte aan 2.280 woningen. In het secundair onderzoeksgebied is er behoefte aan 14.062 woningen. De 5.600 woningen in het voorgenomen plan voorzien hier deels in.
- Met de ontwikkeling van het voorgenomen project kan een bijdrage worden geleverd aan het terugdringen van het huidige woningtekort. Daarnaast kan worden voorkomen dat het woningtekort verder oploopt.

	Vraag	Aanbod	Behoefte
Primair onderzoeksgebied	7.490	5.210	+ 2.280
Secundair onderzoeksgebied	36.090	22.028	+ 14.062
Totaal	**43.580**	**27.238**	**+ 16.342**

Tabel 6: Kwantitatieve woningbehoefte in het onderzoeksgebied 2025-2040
Bron: Sweco, met data van Primos 2025, gemeente Alphen aan den Rijn en Planregistratie Zuid-Holland

4.3.2 Kwalitatieve woningbehoefte

Op basis van de plancapaciteit, de verwachte huishoudensgroei en het woonwensenonderzoek is de woningbehoefte naar de geplande woningen berekend. Hierbij is uitgegaan van de vraag naar woningen in een buiten-centrum en groen-stedelijk woonmilieu.

- In het primair onderzoeksgebied is er behoefte aan 3.165 woningen in een combinatie van een buiten-centrum en groen-stedelijk woonmilieu. In het secundair onderzoeksgebied is er behoefte aan 12.728 woningen in een buiten-centrum en groen-stedelijk woonmilieu De geplande woningen in de Gnephoek voorzien in de hoge (regionale) behoefte aan woningen in bovengenoemde woonmilieus.
- Kortom, in het totale onderzoeksgebied is er behoefte naar 15.893 woningen in een buiten-centrum en groen-stedelijk woonmilieu. De 5.600 geplande woningen in de Gnephoek passen hiermee binnen de kwalitatieve Ladderruimte voor buiten-centrum en groen-stedelijk woonmilieu en leveren hieraan een substantiële bijdrage.

Buiten-centrum en groen-stedelijk woonmilieu	Vraag	Aanbod	Totale behoefte
Primair onderzoeksgebied	4.472	1.307	+ 3.165
Secundair onderzoeksgebied	21.546	8.818	+ 12.728
Totaal	**26.018**	**10.125**	**+ 15.893**

Tabel 7: Kwalitatieve woningbehoefte in het onderzoeksgebied 2025-2040
Bron: Sweco, met data van Primos 2025, gemeente Alphen aan den Rijn en Planregistratie Zuid-Holland

4.4 Conclusie Ladderruimte Gnephoek

De 5.600 geplande woningen in de Gnephoek in de gemeente Alphen aan den Rijn passen binnen de geconstateerde woningbehoefte van 16.342 woningen in de periode 2025-2040 binnen het gehele onderzoeksgebied.

Kwalitatief is er in het gehele onderzoeksgebied Ladderruimte voor 15.893 woningen in een combinatie van een buiten-centrum en groen-stedelijk woonmilieu. Het woningtekort kan deels worden teruggedrongen en de ontwikkeling speelt in op de verkrapte woningmarkt in zowel de gemeente Alphen aan den Rijn als de provincie Zuid-Holland. Dit biedt genoeg kwalitatieve ruimte voor de 5.600 woningen in de Gnephoek.

5 Mogelijkheden binnen bestaand stedelijk gebied

In dit hoofdstuk beschrijven we de locatiekwaliteiten van de woningbouwontwikkeling in de Gnephoek, voeren we de analyse uit van de mogelijkheden in bestaand stedelijk gebied en sluiten we af met de conclusie.

5.1 Locatiekwaliteiten

De voorgenomen woningbouwontwikkeling in de Gnephoek heeft de volgende onderscheidende locatiekenmerken:

- De locatie biedt ruimte voor de ontwikkeling van 5.600 woningen in een combinatie van een buiten-centrum en groen-stedelijk woonmilieu. Het woongebied kent een dichtheid die varieert van 20 tot 100 woningen per hectare. De hoogste dichtheid is te vinden in het gebied aan de zuid/zuidoostzijde, ter hoogte van de Oude Rijn en Heimanswetering. De laagste dichtheid is te vinden in het midden van het plangebied, waar het stedelijk gebied overgaat in het nieuw te ontwikkelen natuurgebied.
- De ligging nabij het centrum van Alphen aan den Rijn en het polderlandschap. Leiden, Gouda en Den Haag zijn via hoofdwegen en nabijgelegen snelwegen, zoals de N11 en A4 goed bereikbaar. Fietspaden verbinden het gebied met de omliggende gemeenten.
- De Gnephoek krijgt een OV-netwerk dat voor iedereen toegankelijk is. Hierbij is het goed bereikbaar binnen de regio.
- De locatie is gelegen in de directe nabijheid van het Groene Hart met open landschappen en diverse natuur- en recreatiegebieden. De groene omgeving en recreatieve verbindingen bieden toekomstige inwoners een aantrekkelijke woonomgeving en uitvalsbasis.

5.2 Analyse mogelijkheden in bestaand stedelijk gebied

Binnen het primaire en secundaire onderzoeksgebied zijn alternatieve locaties binnen bestaand stedelijk gebied geïnventariseerd. Hiervoor is uitgegaan van zachte planlocaties voor woningbouw. Dit zijn locaties die in principe in aanmerking komen voor woningbouw.

Binnen de zachte plancapaciteit in het onderzoeksgebied is gezocht naar binnenstedelijke locaties in een buiten-centrum en groen-stedelijke woonmilieus. Alleen op deze locaties kan een buiten-centrum en groen-stedelijk woonmilieu worden gerealiseerd zoals beoogd in de Gnephoek.
Alle locaties zijn beoordeeld op geschiktheid. Uit analyse van mogelijke alternatieve locaties, blijkt dat de mogelijke alternatieve locaties geen alternatief bieden voor de ontwikkeling in de Gnephoek, omdat:

- de locaties onvoldoende ruimte bieden om het geplande woningbouwprogramma (5.600 woningen) in een buiten-centrum en groen-stedelijk woonmilieu te realiseren;
- de locaties niet dezelfde omgevingskwaliteiten bieden als de Gnephoek;
- de locaties voorzien in woningen die gesloopt of te slopen aanbod vervangen.

5.3 Conclusie ontwikkeling buiten bestaand stedelijk gebied

Het plangebied biedt ruimte voor de ontwikkeling van 5.600 woningen in een buiten-centrum en groen-stedelijk woonmilieu. De combinatie van een buiten-centrum en groen-stedelijke woonmilieu in een aantrekkelijke woonomgeving maakt deze locatie van de Gnephoek uniek. Elders in het onderzoeksgebied zijn de mogelijkheden voor een de ontwikkeling van 5.600 woningen op de schaal van de Gnephoek (vrijwel) nihil.

De eindconclusie is dat de woningbouwplannen in de Gnephoek voldoen aan de eisen van de Ladder voor duurzame verstedelijking. De geplande ontwikkeling is daarmee gebaseerd op een zorgvuldig gebruik van de ruimte.