

## Raadsvoorstel

Burgemeester en wethouders

---

|            |                                                                            |
|------------|----------------------------------------------------------------------------|
| Jaargang   | : 2025                                                                     |
| Zaaknummer | : 3589751                                                                  |
| Datum      | : 3 juni 2025                                                              |
| Onderwerp  | : Voorbeschermingsregels 'TAM-voorbereidingsbesluit Gnephhoek'<br>(GEHEIM) |

---

### Voorstel:

1. Het 'TAM-voorbereidingsbesluit Gnephhoek' vast te stellen op grond van artikel 4.14 Omgevingswet, voor de gronden die zijn aangegeven in het bestand met identificatienummer NL.IMRO.0484.vbgnephhoek2025-VA01 (werkingsgebied 'TAMvoorbereidingsbesluit Gnephhoek'), zoals dit als bijlage 1 bij dit besluit is gevoegd.
2. Voor dit werkingsgebied de voorbeschermingsregels vast te stellen zoals die in bijlage 2 van dit besluit zijn gevoegd.
3. Te bepalen dat het voorbereidingsbesluit in werking treedt op de dag van bekendmaking.
4. De geheimhouding op het raadsvoorstel, raadsbesluit en bijlagen 1 en 2 op te heffen op de dag van bekendmaking van het voorbereidingsbesluit.

### Kerngegevens

#### Publiekssamenvatting

De gemeente bereidt de ontwikkeling van de Gnephhoek voor. Om deze gebiedsontwikkeling met circa 5.500 woningen en 60 hectare natuurgebied mogelijk te maken, moet het omgevingsplan worden gewijzigd. Dat is in voorbereiding. Om te voorkomen dat het gebied in de tussentijd minder geschikt wordt voor deze ontwikkeling stelt het college de gemeenteraad voor een voorbereidingsbesluit te nemen. Daarmee wordt de bestaande legaal aanwezige situatie als het ware bevroren totdat het omgevingsplan is gewijzigd.

#### Inleiding/aanleiding

De gemeente bereidt de ontwikkeling van de Gnephhoek voor. Om deze gebiedsontwikkeling met circa 5.500 woningen en 60 hectare natuurgebied mogelijk te maken moet het omgevingsplan worden gewijzigd. Dat wordt voorbereid en de planning is om deze wijziging van het omgevingsplan in het vierde kwartaal van 2026 vast te stellen.

Op dit moment geldt het tijdelijke deel van het gemeentelijk omgevingsplan. Grotendeels bestaat dat uit de beheersverordening 'Buitengebied Alphen West 2018'. In de betreffende beheersverordening is het bestemmingsplan 'Buitengebied West' (vastgesteld 22 november 1990) van toepassing verklaard. Daarmee is sprake van een relatief oud planologische regime met een divers karakter aan voorkomende bestemmingen; woningen, bedrijvigheid en agrarische bedrijvigheid. Voor de locaties waar de nieuwe oeververbindingen zijn voorzien gelden andere bestemmingsplannen (beheersverordening Heimanswetering 2018 en Chw bestemmingsplan Rijnhaven Oost 2021).

Om te voorkomen dat uit deze plannen nog onbenutte rechten worden gebruikt die de ontwikkeling van de Gnephhoek kunnen bemoeilijken is het wenselijk deze mogelijkheden te 'bevriezen'.

### **Beoogd maatschappelijk resultaat**

De bestaande situatie 'te bevriezen' om hiermee te voorkomen dat in de tijd tot vaststelling van de wijziging van het omgevingsplan voor de gebiedsontwikkeling Gnephhoek ontwikkelingen plaatsvinden die niet in overeenstemming zijn met het gemeentelijk beleid voor het gebied.

### **Kader**

- Omgevingswet (Ow, artikel 4.14), Algemene wet bestuursrecht (Awb), Gemeentewet (Gw) en Wet open overheid (Woo);
- Omgevingsvisie 'Groene gemeente met lef', vastgesteld d.d. 27-01-2022 (377869);
- Contourenplan Gnephhoek, vastgesteld d.d. 12-10-2023 (3174224);
- Wet voorkeursrecht gemeente, vastgesteld d.d. 23-11-2023 (3188033);
- Vastelling en opening grondexploitatie Gnephhoek, vastgesteld d.d. 26-09-2024 (3384371).

### **Argumenten , eventuele risico's en eventuele alternatieven**

#### *Grip op de gebiedsontwikkeling Gnephhoek*

De inzet van het instrument van het voorbereidingsbesluit past bij de aanpak en inzet om grip te houden op een voorspoedige ontwikkeling van de Gnephhoek. Eerder is bijvoorbeeld in het gebied al de Wet voorkeursrecht gemeente (Wvg) gevestigd. Dat instrument ziet op het privaatrechtelijke spoor. Het nu voorliggende voorbereidingsbesluit heeft betrekking op het publiekrechtelijke spoor. De inzet van een voorbereidingsbesluit draagt er aan bij dat er geen ontwikkelingen plaatsvinden die op grond van het geldende omgevingsplan wel mogelijk zijn.

#### *Voorbeschermingsregels voorkomen kans op ongewenste ontwikkelingen*

Het voorliggende voorbereidingsbesluit wijzigt het (gemeentelijk) omgevingsplan met voorbeschermingsregels. De voorbeschermingsregels zoals voorgesteld zien op een verbod om activiteiten te verrichten die op grond van het omgevingsplan zijn toegestaan, maar nog niet plaatsvinden. Doordat kan worden uitgegaan van de feitelijke (legale) situatie biedt dit meer zekerheid en duidelijk in de planvorming voor het Masterplan Gnephhoek, de noodzakelijke en in voorbereiding zijnde wijziging van het omgevingsplan en de projectvoortgang als zodanig.

#### *Werkingsgebied*

Het werkingsgebied bestaat globaal uit het toekomstige plangebied voor de wijziging van het omgevingsplan ten behoeve van de Gnephhoek. Het 's Molenaarsbuurtje en de planlocatie van

'De Centrale' maken daarvan geen onderdeel uit. De aanlanding van de Maximabrug in het gebied en het ruimtebeslag voor de oeververbinding onder of over de Heimanswetering richting de Burgemeester Bruins Slotsingel zijn buiten het werkingsgebied van deze voorbeschermingsregels gehouden omdat deze gronden in eigendom zijn van de gemeente en de nu geldende bestemmingen geen belemmering vormen voor de planvorming en uitwerking. De globale locatie van de beoogde aanlanding van de fietsbrug in het Rijnhavengebied is wel onderdeel van het werkingsgebied.

#### *Voorbeschermingsregels beperken*

Bestaande legale activiteiten worden eerbiedigt, zoals bestaand gebruik en bestaande bouwwerken. Op reeds aangevraagde vergunningen is het voorbereidingsbesluit (ook) niet van toepassing. Het voorbereidingsbesluit belemmert eigenaren in het gebied evenwel in die zin, dat ongebruikte planologische ruimte niet (zonder meer) kan worden benut. Overigens geldt voor normaal beheer en onderhoud een uitzondering van dit verbod.

#### *Afwijking via omgevingsvergunning*

Het voorbereidingsbesluit gaat, behoudens voornoemde uitzondering, uit van een algeheel verbod om zonder vergunning de bestaande toestand te veranderen. Er kunnen zich echter situaties voordoen die niet in strijd zijn met het gemeentelijk beleid. Dit is onder andere het geval als de activiteit niet in strijd is met de ontwikkeling van de Gnephoek c.q. het op te stellen wijziging van het omgevingsplan daarvoor. In de voorbeschermingsregels is daarvoor een globaal afwegingskader opgenomen op basis waarvan het college een omgevingsvergunning kan verlenen. Per geval kan dan worden bezien of de aangevraagde activiteit van invloed is of kan zijn op de voorgenomen gebiedsontwikkeling Gnephoek. Aanvullend bestaat voor het college de mogelijkheid om bij een omgevingsvergunning voor gebruik een termijn te stellen en daarmee activiteiten tijdelijk toe te staan.

#### *Geldigheidsduur voorbeschermingsregels*

De voorbeschermingsregels in het omgevingsplan op basis van voorliggend voorbereidingsbesluit vervallen na een jaar en zes maanden, of, als binnen die termijn het besluit tot vaststelling of wijziging van het omgevingsplan waarvan de regels, bedoeld in het eerste lid, deel uitmaken is bekendgemaakt, op het tijdstip waarop dat besluit in werking treedt of is vernietigd.

#### *Geheimhouding is wenselijk tot de bekendmaking*

Tussen ons besluit over dit voorstel, uw beraadslaging, de besluitvorming in de raad en de beoogde inwerkingtreding van het voorbereidingsbesluit zit een (korte) periode. Als voor inwerkingtreding bekend is dat een voorbereidingsbesluit aanstaande is, bestaat het risico dat alsnog nieuwe ongewenste situaties kunnen worden gecreëerd, door bijvoorbeeld (snel) een nieuwe vergunningaanvraag te doen.

Geheimhouding is in die periode gewenst om goed functioneren van de gemeente op dit punt te waarborgen (artikel 5.1, lid 2 sub i Wet open overheid) en de onevenredige bevoordeling of benadeling van bij de aangelegenheid betrokken natuurlijke personen of rechtspersonen dan wel van derden te voorkomen.

Het college is op basis van de Gemeentewet en de Wet open overheid (Woo), bevoegd om geheimhouding op te leggen. De verplichting tot geheimhouding duurt, nu informatie wordt

verstrekt aan uw gemeenteraad voort totdat deze door de gemeenteraad wordt opgeheven. Na inwerkingtreding van het besluit bestaat geen noodzaak meer tot geheimhouding.

### **Duurzaamheid**

Niet van toepassing.

### **Participatie**

De aard en het doel van het besluit brengt met zich mee dat niet voorafgaand is geparticipeerd.

### **Financiële consequenties**

De kosten voor het opstellen van het voorbereidingsbesluit en de navolgende wijziging van het omgevingsplan (voor de Gnephhoek) komen voor rekening van de gemeente inclusief de mogelijke daaruit vloeiende planschade. De voorbeschermingsregels uit het voorbereidingsbesluit zijn, in tegenstelling onder de Wet ruimtelijke ordening, onder de Omgevingswet mogelijk een directe grondslag voor een verzoek om nadeelcompensatie (voorheen: planschade). Om dit risico te beperken, is een bevoegdheid opgenomen om af te wijken van de opgenomen verboden.

### **Realisatie**

Zoals bepaald in het besluit treedt het voorbereidingsbesluit in werking op de dag van bekendmaking. Publicatie van het voorbereidingsbesluit in het gemeenteblad vindt zo spoedig mogelijk na vaststelling plaats. Het voorbereidingsbesluit wordt bekend gemaakt door plaatsing van het volledige besluit in het elektronisch publicatieblad (Gemeentebld). Daarnaast worden de voorbeschermingsregels via de LVBB zichtbaar gemaakt in het Omgevingsloket in het onderdeel 'Regels op de kaart'.

Tegen een voorbereidingsbesluit is geen bezwaar en beroep mogelijk. Dit volgt uit artikel 1 van bijlage 2 bij de Algemene wet bestuursrecht (Bevoegdheidsregeling bestuursrechtspraak). Tegen dit besluit kan geen bezwaar en/of beroep worden ingesteld.

Omdat de software voor het publiceren en bekendmaken van een voorbereidingsbesluit volgens de Omgevingswetstandaarden nog niet gereed is, wordt gebruik gemaakt van een Tijdelijke Alternatieve Maatregel (TAM) door het voorbereidingsbesluit te publiceren en bekend te maken met de software zoals deze gebruikt werd onder de Wro.

### **Gewaarmerkte bijlage(n)**

- |           |                                                                                                                                                               |
|-----------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Bijlage 1 | Werkingsgebied NL.IMRO.0484.vbgnephhoek2025-VA01                                                                                                              |
| Bijlage 2 | Voorbeschermingsregels voorbereidingsbesluit Gnephhoek behorende bij het werkingsgebied zoals vastgelegd in het gml-bestand NL.IMRO.0484.vbgnephhoek2025-VA01 |

Burgemeester en wethouders van Alphen aan den Rijn,

de secretaris,

de burgemeester,

## Besluit

Gemeenteraad

---

|            |                                                                        |
|------------|------------------------------------------------------------------------|
| Jaargang   | : 2025                                                                 |
| Zaaknummer | : 3589751                                                              |
| Datum      | : 3 juni 2025                                                          |
| Onderwerp  | : Voorbeschermingsregels 'TAM-voorbereidingsbesluit Gnephhoek (GEHEIM) |

---

De raad van Alphen aan den Rijn,  
gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van 3 juni 2025

gelet op artikel 4.14 van de Omgevingswet

### besluit:

1. Het 'TAM-voorbereidingsbesluit Gnephhoek' vast te stellen op grond van artikel 4.14 Omgevingswet, voor de gronden die zijn aangegeven in het bestand met identificatienummer NL.IMRO.0484.vbgnephoek2025-VA01 (werkingsgebied 'TAM-voorbereidingsbesluit Gnephhoek'), zoals dit als bijlage 1 bij dit besluit is gevoegd.
2. Voor dit werkingsgebied de voorbeschermingsregels vast te stellen zoals die in bijlage 2 van dit besluit zijn gevoegd.
3. Te bepalen dat het voorbereidingsbesluit in werking treedt op de dag van bekendmaking.
4. De geheimhouding op het raadsvoorstel, raadsbesluit en bijlagen 1 en 2 op te heffen op de dag van bekendmaking van het voorbereidingsbesluit.

### Gewaarmerkte bijlage(n):

- |           |                                                                                                                                                              |
|-----------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Bijlage 1 | Werkingsgebied NL.IMRO.0484.vbgnephoek2025-VA01                                                                                                              |
| Bijlage 2 | Voorbeschermingsregels voorbereidingsbesluit Gnephhoek behorende bij het werkingsgebied zoals vastgelegd in het gml-bestand NL.IMRO.0484.vbgnephoek2025-VA01 |

Vastgesteld in de openbare vergadering van 17 juli 2025.

De raad van Alphen aan den Rijn,

de voorzitter,

M.H. du Chatinier

de griffier,

drs. J.A.M. Timmerman