

3W real estate b.v.
Mevrouw
Postbus 5049 6202
WD Maastricht

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

Uw kenmerk
2025071101478

Ons kenmerk
04843653880

Datum
19 september 2025

Contactpersoon

Doorkiesnummer
14 0172

Team
Vergunningen, Veiligheid en Inspectie

Onderwerp
Antwoordbrief conceptverzoek-initiatief

Beste mevrouw ,

Op 11 juli 2025 heeft u een initiatief/conceptverzoek ingediend voor het realiseren van een woontoren 'Ridderhof' op de locatie aan de Carmenplein te Alphen aan den Rijn. Uw initiatief/conceptverzoek is inhoudelijk beoordeeld en besproken met diverse adviseurs.

Uw initiatief/conceptverzoek past niet binnen onze omgevingsregels. Het initiatief is bestempeld als wenselijk waarbij de haalbaarheid nog onduidelijk is. Hiervoor zijn diverse onderzoeken nodig. Wij zijn te zijner tijd bereid om mee te werken aan een afwijking van de omgevingsregels, maar adviseren eerst een omgevingstafel te organiseren. In deze brief leest u hoe we tot deze uitkomst zijn gekomen.

Regelgeving en procedures

Omgevingsplan Alphen aan den Rijn

In het omgevingsplan zijn de volgende bestemmingsplannen van toepassing:

- Alphen Stad met de bestemmingen 'Verkeer-verblijfsgebied' (artikel 17) en 'Gemengd' (artikel 7) en de gebiedsaanduiding 'overige zone – parkeren' (artikel 37) en 'overige zone – evenementen' (artikel 38).

De volgende strijdigheden zijn geconstateerd:

Het initiatief valt deels in de bestemming 'Gemengd' en deels in 'Verkeer-verblijfsgebied'. Wonen is niet ten dienste van de onderliggende bestemming Verkeer-verblijfsgebied en de bouwhoogte wordt overschreden. Wonen is wel toegestaan in het deel dat in de bestemming Gemengd valt. Daarnaast wordt niet voorzien in parkeren op eigen terrein.

Bruidsschat (tijdelijk deel van het omgevingsplan)

Uit artikel 22.26 van het omgevingsplan volgt een vergunningplicht voor de Bouwactiviteit (omgevingsplan).

Besluit bouwwerken leefomgeving (Bbl)

Uit artikel 2.25 van het Besluit bouwwerken leefomgeving volgt een vergunningplicht voor de Bouwactiviteit (technisch).

Voorgeschiedenis

Het initiatief vloeit voort uit de plannen voor de herontwikkeling van de Ridderhof, die nu vrijwel zijn afgerond. In dat kader is onder meer een Samenwerkingsovereenkomst Openbare Ruimte gesloten, waarin ook is opgenomen dat op de plek die zou vrijkomen door verkleining van het winkelcentrum, een woontoren gerealiseerd zou kunnen worden.

Initiatiefberaad

Stedenbouw

Om stedenbouwkundige redenen is de locatie nu enigszins verschoven, waardoor de toren niet meer alleen op eigen grond van initiatiefnemer staat. Er zullen anterieure afspraken gemaakt moeten worden en afspraken over grondverkoop over en weer, waarbij het gemeente eigendom van het openbaar gebied zal verwerven en bestaan openbaar gebied zal verkopen.

Er is een verzoek ingediend voor het bouwen van een woontoren van 12 bouwlagen. In het verleden is door een andere ontwikkelaar een ander plan gepresenteerd. Hierbij lag de voetprint op de voormalige AH. Door een optimalisatie (verdraaiing) van het plan valt een gedeelte buiten de voetprint en komt daarom deels op gemeentegrond te liggen. De bestemmingen van het perceel “gemengd en verkeer” laten geen woontoren toe. Er zal een planologische procedure gevolgd moeten worden.

De nieuwe ontwikkeling is in samenspraak met de gemeente tot stand gekomen. In de plint komen geen commerciële voorzieningen. Hetgeen door de gemeente ook niet als wenselijk wordt beschouwd.

Door de gemeente wordt wel de wens uitgesproken om eventueel een ontmoetingsplek in de plint te creëren. Stedenbouwkundig voldoet het plan aan de stedenbouwkundige uitgangspunten.

Wonen

De doelgroep is nog onduidelijk. Vanuit de woonvisie gaat de voorkeur uit naar realisatie van 10% in de vorm van ouderenwoningen. Deze woningen en de sociale huurwoningen dienen ook als zodanig behouden te blijven (instandhoudingstermijn). Dat dient goed geborgd te worden. Vanuit het sociale domein zou levendigheid (cohesie) op de begane grond wenselijk zijn (bijvoorbeeld een gezondheidsfunctie). Er dient voldoende te worden voorzien in de stalling van scootmobielen rekening houden met het Bbl.

De plattegronden zijn krap bemeten. Het programma dient te passen binnen het huidige parkeerbeleid 2025 rekening houden met dubbelgebruik en doelgroep. Het percentage sociale woningbouw zal conform gemeentelijke en provinciale beleid minimaal 30% moeten bedragen met een instandhoudingstermijn van 25 jaar. Hierover worden privaatrechtelijk (of evt publiekrechtelijke) afspraken gemaakt. De locatie is opgenomen als hoogbouw in de intensiveringsvisie en zal verder moeten worden uitgewerkt.

Parkeren

Het fietsparkeren is op dit moment onvoldoende onderbouwd. Er ontbreken aantallen, situering en maatvoering voor zowel bewoners als bezoekers. Voor bewoners dient de stalling binnen het gebouw plaats te vinden en buiten het gebouw dient een fietsvoorziening voor bezoekers gecreëerd te worden. Uit de parkeerbalans moet voor zowel de auto als fiets de uitwisselbaarheid, saldering, parkeerdruk blijken. Verder is van belang dat het verkeer goed wordt afgewikkeld. Hiertoe dient nader onderzoek gedaan te worden. Bij de verdere uitwerking mbt parkeren dient aandacht gegeven te worden o.a. serviceplekken entree appartementen voor verhuizingen, koeriersdiensten etc.

Er geldt gelijkwaardigheidsbeleid ten aanzien van gemeenschappelijke bergingen. Om gebruik te maken van de beleidsregel dient de aanvrager een verzoek in te dienen. De beleidsregel 2025 kunt u met ingang van 18 september 2025 vinden op www.overheid.nl.

Inrichtingsplan

Voor het gehele gebied wordt een inrichtingsplan gemaakt. Het plan is om gevel groen in de plint te verwerken. De uitwerking van gevel groen dient wel realistisch te zijn en besproken te worden met de gemeente. Het plan dient aan te sluiten bij de herontwikkeling van Alphen Noord.

Haalbaarheid

De wenselijkheid van het plan is duidelijk, maar de haalbaarheid is nog onduidelijk. Er zal een intentieovereenkomst moeten worden gesloten om de kosten te kunnen verhalen. Het plan kan na ondertekening van de intentieovereenkomst worden geagendeerd voor de Omgevingstafel. Dit kan middels het indienen van een nieuw conceptverzoek via het Omgevingsloket waarbij wordt aangegeven dat om een Omgevingstafel wordt verzocht. Hierbij kunnen onder andere de Veiligheidsregio Hollands Midden, de Omgevingsdienst Hollands Midden, het Hoogheemraadschap van Rijnland, de adviescommissie Ruimtelijke kwaliteit en interne collega's met specifieke expertise worden uitgenodigd. Onderzoeken moeten uiteindelijk de haalbaarheid aantonen. Denk aan onderzoeken zoals windhinder, bezonningstudie, stikstof, een parkeerberekening, bodem, verkeer etc.

Conclusie

Medewerking aan dit initiatief ligt in het vooruitzicht als het project haalbaar blijkt. Ondanks dit vooruitzicht kan het college van burgemeester en wethouders door een verandering in omstandigheden van dit advies afwijken.

Medewerking kan ook niet verleend worden als blijkt dat, uit het wettelijk verplichte vooroverleg, zwaarwegende zienswijzen van derden en/of te verrichten onderzoeken, er sprake is van milieutechnische of andere belemmeringen.

Vervolgstappen

Het plan dient verder te worden uitgewerkt en opnieuw worden aangeboden via het Omgevingsloket zodat een Omgevingstafel kan worden georganiseerd.

U kunt een conceptverzoek aanvragen via het landelijke Omgevingsloket op het adres: <https://omgevingswet.overheid.nl/home>.

Kosten

Voor het in behandeling nemen van uw initiatief/conceptverzoek betaalt u kosten (leges) conform de legesverordening. Hiervoor ontvangt u apart een rekening.

Status van dit advies

Dit advies is geen besluit is in de zin van de Algemene wet bestuursrecht. Er is geen bezwaar tegen mogelijk. Bent u het niet eens met dit advies dan kunt u een omgevingsvergunning aanvragen. Hiertegen kunt u bezwaar en later beroep aantekenen.

Belangen van betrokkenen

Soms ontstaat door plannen overlast voor de omgeving. U krijgt vaak meer begrip als u de omgeving vooraf betreft bij uw plannen. Op de website van de gemeente vindt u tips voor het betrekken van uw omgeving.

Meer informatie

Voor informatie kunt u contact opnemen met de heer , via telefoonnummer +316 of per e-mail @alphenaandenrijn.nl.

Met vriendelijke groet,
namens burgemeester en wethouders van Alphen aan den Rijn,

Teammanager Vergunningen, Veiligheid en Inspectie