

Raadsvoorstel

Burgemeester en wethouders

Jaargang	:	2026
Zaaknummer	:	3887998
Datum	:	28 mei 2026
Onderwerp	:	Nota van Uitgangspunten woongebouw Ridderhof

Voorstel:

1. Nota van Uitgangspunten voor de ontwikkeling van een woontoren op locatie Ridderhof in Alphen aan den Rijn vast te stellen.

Kerngegevens

Publiekssamenvatting

In de afgelopen jaren is het winkelcentrum Ridderhof vernieuwd en de openbare ruimte opnieuw aangelegd. Winkelpanden zijn gesloopt, waardoor er ruimte is vrijgekomen voor de bouw van een woontoren. Afspraken over deze herontwikkeling zijn destijds tussen gemeente en ontwikkelaar vastgelegd in een privaatrechtelijke overeenkomst.

De plannen voor de woontoren worden momenteel uitgewerkt door de ontwikkelaar. Om als gemeente de belangrijkste kaders te schetsen, waarbinnen de woontoren wordt gerealiseerd, is een Nota van Uitgangspunten opgesteld. Met deze Nota van Uitgangspunten zijn de belangrijkste eisen voor het woongebouw Ridderhof vastgelegd. Hierbij worden ook koppelkansen, in lijn met de gemeentelijke ambities, benut. De Nota van Uitgangspunten dient als toetsingskader voor het verdere ontwerpproces van het woongebouw en het ontwerp van de openbare ruimte en de aanvraag van de omgevingsvergunning. In deze Nota van Uitgangspunten zijn alle vigerende beleidskaders opgenomen en is waar mogelijk ook rekening gehouden met ambities.

Inleiding/aanleiding

Het initiatief vloeit voort uit de plannen voor de herontwikkeling van de Ridderhof, die nu vrijwel zijn afgerond. In dat kader is onder meer in 2021 een Samenwerkingsovereenkomst Openbare Ruimte (SOK) gesloten tussen de gemeente en eigenaar. In de overeenkomst is opgenomen dat op de plek die zou vrijkomen door verkleining van het winkelcentrum, een woontoren gerealiseerd zou kunnen worden om bij te dragen aan de woningbouwopgave.

In 2021/2022 is in opdracht van de eigenaar door een ontwikkelaar een schetsplan ontwikkeld. In de stedenbouwkundige optimalisatie is de woontoren iets verschoven, waardoor grond over

en weer tussen gemeente en eigenaar overgedragen zou moeten worden. Het plan van de woontoren is in 2022/2023 door de eigenaar stilgelegd.

In 2025 heeft de eigenaar een nieuwe ontwikkelaar geïntroduceerd, die aan de eigen organisatie is gelieerd. Deze ontwikkelaar heeft een schetsplan ingediend. De haalbaarheid van het plan moet nog nader moet worden onderzocht. Met het tekenen van de intentieovereenkomst op 09 april 2026 is tussen gemeente en ontwikkelaar afgesproken om de haalbaarheid van het plan te onderzoeken en voorliggende Nota van Uitgangspunten op te stellen.

Met deze NvU zijn de belangrijkste eisen voor het woongebouw Ridderhof vastgelegd. Hierbij worden ook koppelkansen, in lijn met de gemeentelijke ambities, benut. De Nota van Uitgangspunten dient als toetsingskader voor het verdere ontwerpproces van het woongebouw en het ontwerp van de openbare ruimte en de aanvraag van de omgevingsvergunning. In deze Nota van Uitgangspunten zijn alle vigerende beleidskaders opgenomen en is waar mogelijk ook rekening gehouden met ambities.

Beoogd maatschappelijk resultaat

Vanuit de SOK was het doel het toevoegen van woningen en een bijdrage leveren aan een verbetering van het leefklimaat. Vanuit de, door het college, vastgestelde Gebiedsstrategie Ridderveld kan dit worden aangevuld met een bijdrage leveren aan een gezond Ridderveld en een leefbaar, toegankelijk en aantrekkelijk sleutelgebied Ridderhof. Dit betekent o.a. inzetten op een gedifferentieerd woningaanbod, een actieve plint, toekomstbestendig gebouw, een klimaatadaptieve inrichting en het hanteren van duurzame mobiliteitsprincipes. Koppelkans in dit project is het opknappen van het parkje aan het Carmenplein en zorgen voor een goede verbinding tussen de woontoren, dit park en de wijk. In de Nota van Uitgangspunten zijn eisen en kansen meegegeven voor dit project die bijdragen aan dit maatschappelijke resultaat.

Kader

- Tijdelijke Omgevingsplan Alphen aan den Rijn (voorheen bestemmingsplan Alphen Stad)
- Samenwerkingsovereenkomst d.d. 6 juli 2021, zaaknummer 389851
- Intentieovereenkomst d.d. 9 april 2026, zaaknummer 3832767
- Omgevingsvisie
- Sociale visie
- Intensiveringsvisie
- Gebiedsstrategie Ridderveld

De Nota van Uitgangspunten is opgesteld in afstemming met vele andere beleidskaders welke zijn opgenomen in bijlage 5 bij de Nota.

Argumenten

Inhoudelijke kaders vaststellen, waarbinnen het woongebouw Ridderhof wordt gerealiseerd

Met deze Nota van Uitgangspunten stelt de gemeenteraad kaders vast, waarbinnen het woongebouw wordt gerealiseerd. De kaders bestaan enerzijds uit harde stedenbouwkundige eisen (zoals aantal bouwlagen, plint), eisen over het woon- en voorzieningenprogramma (zoals percentage sociale huur en middenhuur, instandhoudingstermijnen, parkeernormen) en eisen over de inrichting van de openbare ruimte (zoals waterberging, riolering, afval). Anderzijds worden wensen, oftewel koppelkansen, meegegeven. Bijvoorbeeld t.a.v. gezondheid, klimaatadaptatie, circulariteit en energie.

Kaders vloeien voort uit al vastgestelde beleidskaders

De Nota van Uitgangspunten is opgesteld aan de hand van eerder vastgestelde beleidskaders welke zijn opgenomen in bijlage 5 bij de Nota. De woontoren sluit aan bij de ambitie vanuit de omgevingsvisie om verdichting van stedelijke activiteiten in te zetten rondom knooppunten. De woontoren past binnen de intensiveringsvisie waarbij hoogbouw wordt gesitueerd nabij knooppunten van doorgaande verkeersaders en rondom voorzieningencentra.

De woontoren sluit goed aan bij de gebiedsstrategie van Ridderveld, waar binnen Ridderhof ruimte is voor intensivering. De woontoren kan een bijdrage leveren aan het woningtekort, een gezonder Ridderveld en de sociale cohesie in de wijk.

Eerder zijn afspraken privaatrechtelijk vastgelegd tussen gemeente en eigenaar

In de Samenwerkingsovereenkomst van 2021 zijn reeds afspraken gemaakt tussen gemeente en initiatiefnemer om op de vrijgekomen plek (door verkleining van het winkelcentrum) een woontoren te realiseren. Vervolgens is op 09 april 2026 een intentieovereenkomst getekend om de haalbaarheid van het plan te onderzoeken en voorliggende Nota van Uitgangspunten op te stellen. De woontoren is daarnaast opgenomen op de woningbouwplanlijst van de provincie en gemeente.

Geen bindend advies meer nodig van de gemeenteraad

Met het vaststellen van deze nota is op basis van de lijst ¹ geen bindend advies meer nodig van de gemeenteraad, mits de aanvraag omgevingsvergunning past binnen de gestelde kaders van de Nota van Uitgangspunten.

Argumenten , eventuele risico's en eventuele alternatieven

De argumenten om voorliggend Nota van Uitgangspunten vast te stellen zijn hierboven genoemd.

De drie belangrijkste risico's zijn:

1. Het is op dit moment onduidelijk of er voldoende parkeerplaatsen in de openbare ruimte zijn voor het woongebouw. In de SOK is destijds afgesproken dat voor de woontoren gebruik kan worden gemaakt van parkeerplaatsen in de openbare ruimte. In de aanleg van de openbare ruimte is hier rekening mee gehouden. Beheersmaatregel: aan de hand

¹ Lijst met activiteiten ten behoeve van bindend advies en verplichte participatie bij buitenplanse omgevingsplanactiviteiten

van een nieuwe parkeerbalans en parkeertellingen moet blijken dat er voldoende parkeerplaatsen voor de auto zijn. Pas erna kan de planologische procedure worden doorlopen.

2. Op dit moment is onduidelijk of alle verschillende eisen en wensen t.a.v. van fietsparkeerplaatsen, inpandige trafo's, een ontmoetingsruimte en woningen een plek kunnen krijgen in de plint. Belangrijk is dat de plint actief en levendig is en in verbinding staat met zijn omgeving. In het verdere ontwerpproces wordt hier door ontwikkelaar in overleg met gemeente invulling aangegeven.
3. De financiële haalbaarheid van het plan moet nog worden onderzocht. Hierbij hoort het vaststellen van de grondwaarde middels een taxatie, een raming voor de plankosten, een raming voor de inrichtingskosten van de openbare ruimte en de kosten voor de bouw van de woontoren in lijn met de eisen en wensen van de Nota van Uitgangspunten. Beheersmaatregel: deze financiële kaders zijn vastgelegd in de Nota van Uitgangspunten. De anterieure overeenkomst wordt gesloten als aan deze financiële kaders kan worden voldaan.

Het alternatief is geen woongebouw realiseren op de Ridderhof. Het staken van de bouw is contractueel en beleidsmatig onwenselijk. Het niet realiseren van het afgesproken programma gaat in tegen de bindende afspraken uit de Samenwerkingsovereenkomst (SOK) met de eigenaar en botst direct met de vastgestelde Omgevingsvisie, Intensiveringsvisie en gebiedsstrategie van de gemeente Alphen aan den Rijn.

Duurzaamheid

In de Nota van Uitgangspunten zijn in hoofdstuk 3 eisen en wensen vastgelegd t.a.v. duurzaamheidsthema's zoals groen, klimaatadaptatie, water, mobiliteit, energie en circulariteit.

Participatie

Bij het opstellen van de Nota van Uitgangspunten zijn de Omgevingsdienst Midden Holland, provincie Zuid-Holland, het waterschap Holland Rijnland, de Veiligheidsregio Hollands Midden en de Commissie Ruimtelijke kwaliteit betrokken. Verder is er een gesprek geweest zalencentrum de Bron en een aantal inwoners.

Voor het vervolg wordt het volgende participatieproces gestart:

- Er wordt een stakeholderanalyse en participatieplan opgesteld, die worden voorgelegd aan de gemeente.
- Het participatieproces wordt vroegtijdig opgestart, waarbij de ontwikkelaar de stakeholders uit de directe omgeving betreft.
- Er wordt een verslag gemaakt van het participatieproces, dat kan worden ingediend bij de aanvraag voor de omgevingsvergunning.
- De handvatten voor het participatieproces zijn verwoord in het Participatiekader (zie bijlage 5).

De ontwikkelaar is verantwoordelijk voor het participatieproces. De gemeente faciliteert.

Financiële consequenties

De ontwikkeling van het projectgebied heeft de volgende financiële gevolgen:

1. Er zal een verschuiving in kadastraal eigendom plaatsvinden van de gemeente naar particulier en andersom (grondtransactie). Dit zal de gemeente geen geld kosten. Afspraken hierover worden vastgelegd in een koopovereenkomst.
2. De kosten gemoeid met de ontwikkeling van dit gebied zullen worden verhaald op de ontwikkelaar. Deze kosten bestaan uit plankosten en inrichtingskosten voor het openbaar gebied. Afspraken hierover worden vastgelegd in een anterieure overeenkomst.

Alle financiële uitgangspunten zijn terug te lezen in paragraaf 5.4 van de Nota van Uitgangspunten.

Kosten voor het opknappen van het parkje aan het Carmenplein zijn niet volledig te verhalen op ontwikkelaar, voor het resterend budget wordt gekeken naar bestaande budgetten. Mocht dit niet toereikend zijn, komen wij terug bij de gemeenteraad.

Realisatie

De vervolgacties na het besluit zijn hieronder uiteengezet. Dit betreft een indicatieve planning.

Q3 / Q 4 2026:

- Het sluiten van een anterieure overeenkomst voor het verhalen van de plankosten en inrichtingskosten.
- Het opstellen van een koopovereenkomst voor de grondoverdracht binnen het projectgebied.
- Het plan verder uitwerken van Schetsontwerp naar Voorontwerp en Definitief ontwerp.
- Besluitvorming over het realiseren van voldoende parkeerplaatsen in de openbare ruimte.

Q1 – Q 3 2027:

- Door de ontwikkelaar wordt een aanvraag omgevingsvergunning ingediend met het verzoek toepassing te geven aan de uitgebreide procedure. Hiervoor is geen bindend advies meer nodig van de gemeenteraad, mits de aanvraag omgevingsvergunning past binnen de gestelde kaders van de Nota van Uitgangspunten.
- Overige toestemmingen worden aangevraagd.

Q4 2027:

- Bouwrijp maken terrein
- Start bouw voor 1 januari 2028

Bijlage(n):

- SOK d.d. 06 juli 2021 **GEHEIMHOUDING**
- Schetsontwerp d.d. 09 april 2025
- Reactie Initiatieftafel d.d. 19 september 2025
- Beleidskaders
- Ambitieweb Componistenbuurt en Ridderhof
- Quicksan Omgevingsdienst woontoren Ridderhof

Gewaarmerkte bijlage(n):

- Nota van Uitgangspunten Woontoren Ridderhof
- Projectgebied

Burgemeester en wethouders van Alphen aan den Rijn,

de secretaris,

de burgemeester,

Besluit

Gemeenteraad

Jaargang	:	2026
Zaaknummer	:	3887998
Datum	:	28 mei 2026
Onderwerp	:	Nota van Uitgangspunten woongebouw Ridderhof Alphen aan den Rijn

De raad van Alphen aan den Rijn,
gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van 28 mei 2026

besluit:

1. Nota van Uitgangspunten voor de ontwikkeling van een woontoren op locatie Ridderhof in Alphen aan den Rijn vast te stellen.

Gewaarmerkte bijlage(n):

- Nota van Uitgangspunten Woontoren Ridderhof
- Projectgebied

Vastgesteld in de openbare vergadering van 9 juli 2026.

De raad van Alphen aan den Rijn,

de voorzitter,

de griffier,



mr. F.D. (Erik) Heijningen, v drs. J.A.M. Timmerman