

## Besluitformulier

Team Leefomgeving

Zaaknummer: 3723240 Datum: 17 maart 2026	Opsteller: JE Teunissen
<b>Onderwerp:</b> Vaststellen 'TAM – Omgevingsplan Hoofdstuk 22c De Centrale' en Beeldkwaliteitsplan De Centrale	
<b>Besluit:</b> <ol style="list-style-type: none"><li>1. Voor het project De Centrale de 'Nota Parkeernormen en parkeervoorzieningen 2020 van de Gemeente Alphen aan den Rijn', zoals vastgesteld op 24 september 2020 van toepassing te verklaren.</li><li>2. Aan wethouder G. Van As (of opvolger) de bevoegdheid te mandateren om namens het college het "TAM- Omgevingsplan Hoofdstuk 22c De Centrale", Alphen aan den Rijn, met bijbehorende bestanden voor de vaststelling van het "TAM- Omgevingsplan Hoofdstuk 22c De Centrale", aan te passen op ondergeschikte punten en/of redactionele aanpassingen.</li><li>3. Aan de Raad voor te stellen:<ol style="list-style-type: none"><li>1 Geen milieueffectrapportage op te stellen omdat het 'TAM – Omgevingsplan Hoofdstuk 22c De Centrale' niet leidt tot belangrijke nadelige milieugevolgen;</li><li>2 De indieners van de zienswijzen ontvankelijk te verklaren zoals vermeld in het 'Overzicht indieners zienswijzen' (bijlage I);</li><li>3 De ingediende zienswijzen te beantwoorden (op de wijze) zoals vermeld in de 'Nota van beantwoording zienswijzen' (bijlage II);</li><li>4 De 'Nota van wijzigingen' (bijlage III) vast te stellen;</li><li>5 Het "TAM – Omgevingsplan Hoofdstuk 22c De Centrale", met identificatienummer 'NL.IMRO.0484.Adecentrale-VA01', met bijbehorende bestanden, gewijzigd vast te stellen;</li><li>6 Het beeldkwaliteitsplan De Centrale, als onderdeel van de Welstandsnota, Alphen aan den Rijn, gewijzigd vast te stellen.</li></ol></li></ol>	

### Publiekssamenvatting

Eén van de onorthodoxe woningbouwlocaties in Alphen aan den Rijn ligt aan het 's-Molenaarspad in Alphen aan den Rijn. De locatie aan het 's-Molenaarspad bestaat uit de voormalige asfaltcentrale, de voormalige locatie 'Bakkerij Visser' en locatie 'De Leeuw'. Voor de locatie is een plan opgesteld met 225 woningen. Het woningprogramma bestaat uit minimaal 35% sociale huurwoningen, minimaal 20% middeldure woningen, minimaal 20% betaalbare koopwoningen en maximaal 25% vrije sectorwoningen. Om het plan mogelijk te maken is het 'TAM-Omgevingsplan Hoofdstuk 22c De Centrale' en het 'Beeldkwaliteitsplan De Centrale' opgesteld en is het ontwerp ter visie gelegd. Hierop zijn reacties binnengekomen. Het college stelt nu aan de gemeenteraad voor om een besluit te nemen over de beantwoording van de ingekomen reacties en stelt voor het

'TAM-Omgevingsplan Hoofdstuk 22c De Centrale' gewijzigd vast te stellen en het beeldkwaliteitsplan vast te stellen.

## **Inleiding**

Een van de onorthodoxe woningbouwlocaties in de gemeente ligt aan het 's-Molenaarspad in Alphen aan den Rijn. In mei 2020 heeft de gemeenteraad ingestemd met het in ontwikkeling nemen van de onorthodoxe woningbouwlocaties. In 2022-2023 zijn op westelijke deel 91 tijdelijke woningen vergund en gerealiseerd. Het overige deel, 'De Centrale', is gesitueerd langs de Heimanswetering en bestaat uit de voormalige asfaltcentrale, de voormalige 'Bakkerij Visser' en locatie 'De Leeuw'. De locaties van de Asfaltcentrale en Bakkerij Visser zijn in eigendom van de gemeente. Niersman Projectontwikkeling (beoogde ontwikkelaar) heeft de locatie De Leeuw in eigendom gekregen.

De gemeente Alphen aan den Rijn en Niersman Projectontwikkeling voor dit gebied samen een stedenbouwkundig plan opgesteld en de financiële haalbaarheid van de ontwikkeling onderzocht. Mede als gevolg van participatie heeft dit geresulteerd in een plan waarin 225 woningen gerealiseerd gaan worden. Het woningprogramma bestaat uit minimaal 35% sociale huurwoningen, minimaal 20% middeldure woningen, minimaal 20% betaalbare koopwoningen en maximaal 25% vrije sectorwoningen.

Omdat het voorgenomen plan niet past in het gemeentelijke omgevingsplan is het 'TAM-Omgevingsplan Hoofdstuk 22c De Centrale' en het 'Beeldkwaliteitsplan De Centrale' opgesteld. Het TAM-omgevingsplan is het voorgenomen nieuw planologisch kader dat de beoogde woningbouw en bijbehorende voorzieningen mogelijk maakt. Vier bestaande woningen in het gebied worden meegenomen in het plan. Het beeldkwaliteitsplan legt de ambities over architectuur en materiaalgebruik vast. Uw college besloot 27 mei 2025 de ontwerpen ter inzage te leggen.

In de termijn van ter visie legging zijn drie zienswijzen ingediend. Deze zijn beoordeeld en (in concept) beantwoord. Bovendien bestaat aanleiding voor enkele ambtshalve wijzigingen. De gemeenteraad dient nu een besluit te nemen over de beantwoording van de zienswijzen en de (gewijzigde) vaststelling van het 'TAM-Omgevingsplan Hoofdstuk 22c De Centrale' en het 'Beeldkwaliteitsplan De Centrale'.

## **Beoogd maatschappelijk resultaat**

De herontwikkeling van de locatie is een ontwikkeling die een bijdrage levert aan het op gewenst niveau krijgen van de woningvoorraad binnen de gemeente Alphen aan den Rijn. Op deze locatie worden 225 woningen gerealiseerd, voor minimaal 75% in de categorie betaalbaar.

## **Kader**

- Omgevingswet
- Algemene wet bestuursrecht;
- Omgevingsvisie Alphen aan den Rijn 'Groene gemeente met lef!' vastgesteld d.d. 27-02-2022;
- Overig gemeentelijk en provinciaal beleid, o.a. woonvisie, de Zuid-Hollandse Omgevingsverordening, parkeernota etc;
- Onorthodoxe maatregelen om woningbouwproductie te verhogen (besluit 267568, 27-08-2019);

- Motie “mogelijkheden voor binnenstedelijke woningbouw”, d.d. 28-05-2020;
- Opening en vaststelling GREX Asfaltcentrale (besluit 3372487, 28-11-2025).

## Argumenten

### *1 Oude parkeernormen blijven van toepassing*

Het plan voor De Centrale is al geruime tijd in voorbereiding en op basis van een concreet plan is met de betrokken ontwikkelaar begin juni 2025 een koop- en realisatieovereenkomst gesloten. Voor de parkeeropgave (van auto's en fietsen) van dit plan is rekening gehouden met het toen geldende beleid; 'Beleid parkeernormen en parkeervoorziening 2020'. Vervolgens is op basis van dit concrete plan op 27 mei 2025 door uw college besloten het ontwerp van de TAM omgevingsplan ter inzage te leggen.

Op 10 juli 2025 is door de gemeenteraad het 'Parkeerbeleid 2025' vastgesteld. In het beleid is in paragraaf 2.2 een overgangsregeling opgenomen. Voor verzoeken en aanvragen die vóór 10 juli 2025 zijn ingediend, blijft de parkeernota 2020 nog van toepassing. Uw college is bevoegd aldus te besluiten. Omdat het ontwerp van het TAM-omgevingsplan reeds ter inzage lag op dat moment blijft voor deze ontwikkeling het oude beleid van toepassing. Het toetsen en voldoen aan het nieuwe beleid zou inhouden dat er belangrijke en omvangrijke wijzigen aan het concrete plan aan de orde zouden zijn. Dat is in dit planstadium niet wenselijk en kan gelet op de reeds genomen besluiten en afspraken ook niet worden verwacht van ontwikkelaar.

## Overige kerngegevens

Zie voor de overige kerngegevens het raadsvoorstel met zaaknummer 3723240.

## Bijlage(n):

- Raadsvoorstel en (concept) raadsbesluit
- Bijlagen bij het raadsvoorstel:
  - Bijlage I (Overzicht indieners zienswijzen)
  - Bijlage II (Nota van beantwoording zienswijzen)
  - Bijlage III (Nota van wijzigingen)
  - TAM-Omgevingsplan Hoofdstuk 22c De Centrale met identificatienummer NL.IMRO.0484.Adecentrale-VA01, bestaande uit een motivering, regels, verbeelding en bijlagen (w.o. het Beeldkwaliteitsplan);