

Nota van uitgangspunten

Naam ontwikkeling: Woongebouw Ridderhof

Kern: Ridderveld

Behoort bij besluit van de raad der gemeente
Alphen aan den Rijn, van 9 juli 2026, nr
3887998

De griffier,

Definitief

Datum: 28 mei 2026

Inhoudsopgave

1	Inleiding	5
1.1	Aanleiding	5
1.2	Gebiedscontext	5
1.3	Doel	6
1.4	Leeswijzer	7
2	Beleidskaders	8
2.1	Omgevingsvisie	8
2.2	Sociale visie	8
2.3	Intensiveringsvisie	9
2.4	Gebiedsstrategie Ridderveld	9
2.5	Ambitiweb Ridderhof en omgeving	10
3	Ruimtelijke en sociaal maatschappelijke uitgangspunten	12
3.1	Ambitiweb Ridderhof en omgeving	12
3.2	Woonprogramma en doelgroepen	13
3.3	Voorzieningen	13
4	Terreininrichting en openbare ruimte	15
4.1	Groen	15
4.2	Klimaatadaptatie	15
4.3	Water	16
4.4	Riolering en waterberging	17
4.5	Mobiliteit	18
	Verkeer	18
	Parkeren	18
4.6	Kabels en leidingen	20
4.7	Verlichting	20
4.8	Afvalinzameling	20
4.9	Circulariteit	21
4.10	Duurzaamheid en energie	21
4.11	Veiligheid	22

5 Milieu aspecten	23
5.1 Quicksan	23
6 Uitvoering	24
6.1 Participatie	24
6.2 Planologische procedure	24
6.3 Planning	25
6.4 Financiële haalbaarheid	25
Grondtransactie	25
Kostenverhaal	27
Bijlagen	29

1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Het project Woongebouw Ridderhof is een initiatief dat voortkomt uit de herontwikkeling van winkelcentrum Ridderhof in de wijk Ridderveld. Het winkelcentrum is in de afgelopen jaren gerenoveerd en compacter geworden in omvang (>2.000 m²). De herontwikkeling van het winkelcentrum is een samenwerking geweest tussen verschillende eigenaren en de gemeente. Eén van de eigenaren van het winkelcentrum is Retail Assets Investments 2 (RAI2).

Op het terrein waar voorheen een deel van het winkelcentrum stond, is ruimte vrijgekomen door de sloop van winkels in de westvleugel. In de Samenwerkingsovereenkomst Publiek Openbaar Gebied Winkelcentrum Ridderhof (SOK) d.d. 22-6-2021 (bijlage 1) hebben partijen samen de intentie vastgelegd om deze vrijgekomen ruimte in te zetten voor een verbeterd openbaar gebied, een parkeerterrein en een woongebouw. RAI2 heeft 3W, een binnenstedelijke vastgoedontwikkelaar, naar voren geschoven als gedelegeerd ontwikkelaar.

Afgelopen zomer 2025 heeft 3W een schetsontwerp (SO) van het woongebouw voorgelegd aan de Intaketafel. De stukken en de reactie van de Intaketafel zijn opgenomen in bijlage 2 en 3. In de Intaketafel is geconcludeerd dat zodra het plan haalbaar blijkt er medewerking zal worden verleend om dit woongebouw verder te brengen. Tussen gemeente en RAI2 is op 9 april 2026 een intentieovereenkomst getekend om de haalbaarheid van het plan te onderzoeken en voorliggende Nota van Uitgangspunten op te stellen. Het SO is op 9 april 2026 geüpdatet. De laatste versie is toegevoegd aan deze NvU.

1.2 Gebiedscontext

Het projectgebied is weergegeven in bijlage 4. Het woongebouw is gelegen aan het Carmenplein nabij het winkelcentrum Ridderhof. De openbare ruimte aan de oostzijde bestaat voornamelijk uit parkeerterrein van o.a. de Ridderhof. Groen blijft beperkt tot het aangrenzende stukje groen/water en het parkje aan de zuidzijde van de bouwlocatie. Binnen het parkje zijn speeltoestellen aanwezig. De speeltoestellen zijn verouderd en het park disfunctioneert door zwerfvuil, hondenpoep en wildgroei. Aan de zuid- en westzijde van de bouwlocatie is een meer stevige groenstructuur aanwezig, die een welkome afwisseling vormt voor de verder steenachtige omgeving.

De hoogbouw rondom de Ridderhof vormt een cluster van schijfvormige woongebouwen van 11 lagen hoog. Er zijn twee woontorens die meer een vierkante plattegrond hebben en derhalve meer een torenvorm hebben. Deze zijn echter niet significant hoger dan de schijfvormige gebouwen. Binnen het cluster is er daarom nauwelijks sprake van een hiërarchie tussen de gebouwen.

In de directe omgeving van het woongebouw zijn veel voorzieningen, waaronder winkelcentrum Ridderhof en het Kerkgenootschap en zalencentrum De Bron. Hier vindt ontmoeting plaats en er is ruimte voor bewonersinitiatieven en cultuur. In de Bron zit onder andere een Buitenschoolse Opvang en Centrum Jeugd en Gezin Hollands Midden. Aan de overzijde van de Bron bevindt zich de Marokkaanse moskee Itihad. In de nabijheid bevindt zich ook een gezondheidsgebouw met huisartsen, fysio en apotheek. Op lokaal niveau valt dit gebied te bestempelen als een belangrijke werklocatie met veel actieve lokale ondernemers.



Afbeelding 1 Omgeving projectgebied

1.3 Doel

Er is zowel landelijk, als ook in Alphen aan den Rijn, een groot tekort aan betaalbare woningen. Het toevoegen en intensiveren van de ruimte rondom het winkelcentrum Ridderhof sluit goed aan bij de ambities van Alphen aan den Rijn om op deze plek woningen toe te voegen.

Met deze Nota van Uitgangspunten worden de belangrijkste kaders voor het woongebouw Ridderhof vastgesteld door het College van B&W en door de gemeenteraad. Hierbij worden koppelkansen, in lijn met de gemeentelijke ambities, benut. De Nota van Uitgangspunten dient als toetsingskader voor het verdere ontwerpproces van het woongebouw en de openbare ruimte.

1.4 Leeswijzer

De belangrijkste uitgangspunten vanuit verschillende beleidsdocumenten zijn weergegeven in hoofdstuk 2. In hoofdstuk 3 worden de ruimtelijke en sociaalmaatschappelijke uitgangspunten toegelicht vanuit stedenbouwkundig en sociaal oogpunt. In hoofdstuk 4 worden thematische uitgangspunten ten aanzien van de terreininrichting en openbare ruimte meegegeven. In hoofdstuk 5 zijn de belangrijkste Milieuaspecten opgesomd voor deze ontwikkeling. Tot slot wordt in hoofdstuk 6 de uitvoerbaarheid van het planvoornemen beschreven, waarbij wordt ingegaan op participatie, de planologische procedure, de planning en de financiële haalbaarheid.

2 Beleidskaders

De ontwikkeling moet passen binnen de beleidskaders van gemeente Alphen aan den Rijn. In bijlage 5 zijn alle relevante beleidskaders voor de ontwikkeling opgenomen. Hieronder zijn enkele uitgangspunten vanuit het beleid geconcretiseerd voor dit project. Bij de indiening van de aanvraag omgevingsvergunning moet worden voldaan aan het dan geldende beleid en wet- en regelgeving.

2.1 Omgevingsvisie

Vanuit de Omgevingsvisie zijn de ontwikkelrichtingen “Samen Sterker”, “Landschappelijke Verstedelijking” en “Gezonde Vergroening” belangrijk voor dit project. Vanuit deze ambities zijn de uitgangspunten voor dit project als volgt:

- Verdichting vindt plaats rondom knooppunten, in dit geval knooppunt Ridderhof.
- De uitbreiding van woonbebouwing gaat samen met versterking van de groene en blauwe structuren en het toevoegen van ruimtelijke kwaliteit (groen en rood gaan samen).
- Er worden voldoende bereikbare woningen voor jong, oud en kwetsbare groepen, zoals lagere inkomens en bijzondere doelgroepen, gerealiseerd. Dit zorgt voor gelijke kansen voor iedereen.
- De ontwikkeling draagt bij aan het versterken van het voorzieningenaanbod van de Ridderhof.
- Het project bevordert een sterke sociale samenhang/cohesie. Aangezien in de buurten rondom de Ridderhof sprake is van een kwetsbare bevolkingssamenstelling, is het belangrijk dat een nieuw woongebouw de sociale samenhang versterkt in plaats van tot (nog) meer anonimiteit leidt.
- Het gebouw heeft een duurzame warmtevoorziening en is energiebesparend.
- Een groene inpassing van het gebouw is belangrijk, welke kan worden vormgegeven in de plint, fietsenberging en directe omgeving van het gebouw.
- Er wordt een leefomgeving gecreëerd, die schoon, heel (goed onderhouden), toegankelijk en veilig is.
- Er wordt een groene omgeving gecreëerd die een gezonde leefstijl bevordert met ruimte voor bewegen, ontmoeten, spelen en mogelijkheden voor gezond eten.
- Het gebouw en de omgeving bevorderen duurzame en slimme mobiliteit, minder ruimte voor de auto en meer ruimte voor groen, langzaam verkeer en OV.
- Er is ruimte voor het vasthouden en bergen van water.

2.2 Sociale visie

Vanuit de Sociale Visie zijn drie centrale opgaven van belang: “Bestaanszekerheid”, “Kansengelijkheid” en “Gezond leven in een gezonde leefomgeving”. Vanuit deze opgaven zijn de uitgangspunten voor dit project als volgt:

- Inwoners moeten elkaar kunnen ontmoeten in en rondom het pand. Het moet uitnodigen om een praatje te maken. Denk aan een bredere galerij, ontmoetingsruimte, gezamenlijke (dak)tuin en aansluiting op de bestaande speelplek.
- Wonen is een basisvoorwaarde voor bestaanszekerheid. Het woongebouw dient daarom betaalbare woningen te omvatten die passen binnen bereikbare woonlasten voor groepen zoals ouderen, starters, jonge gezinnen en bijzondere doelgroepen.
- Het ontwerp en de programmering houden rekening met toegankelijkheid en inclusiviteit.
- Het stimuleren van een gezonde leefstijl wordt gecombineerd met een gezonde inrichting van de omgeving. Het maken van een gezonde keuze (t.a.v. wandelen, fietsen, spelen, voedsel) wordt in de woonomgeving zo makkelijk mogelijk gemaakt.
- De gezondheid wordt beschermd tegen negatieve gevolgen van milieufactoren zoals lucht en geluid maar ook tegen de negatieve gevolgen van klimaatverandering, zoals hitte.
- Iedereen woont in een groene gezonde wijk, dus een focus op inzet op vergroening t.b.v. gezondheid en welzijn.
- Bijdragen aan een (maatschappelijke) voorziening die ontmoeting mogelijk maakt en de sociale basis van mensen versterkt.

2.3 Intensiveringsvisie

De intensiveringsvisie laat zien waar verdichting in de gemeente denkbaar is en wat de uitgangspunten daarbij zijn. Voor dit project betekent dit concreet:

- Het gebied rondom de Ridderhof is een geschikte locatie voor hoogbouw in Alphen aan den Rijn vanwege de ligging bij een knooppunt van doorgaande verkeersaders en de aanwezigheid van een voorzieningencentrum.
- Intensivering houdt niet alleen hoogte–accenten in, maar ook middelhoogbouw van 4 tot 5 lagen, de zogenaamde Alphense Laag. Een combinatie van beide is in feite het ideaal. Echter op deze locatie is daar te weinig ruimte voor.
- Hoogbouw is toegestaan tot en met 12 bouwlagen, waarbij een uitzondering mogelijk is tot 15 lagen voor hoogbouw met een iconisch karakter.
- Verdichting gaat gepaard met gezond vergroenen. Dit betekent ontwikkelen met aandacht voor binnenstedelijke klimaatadaptatie, fysieke vergroening, stimuleren van biodiversiteit, reductie van milieubelasting en verduurzaming van mobiliteit in gebieden.
- De openbare ruimte moet gericht zijn op het versterken van ruimtelijke en sociale structuren, moet een gezonde leefstijl bevorderen en ontmoeting faciliteren.

2.4 Gebiedsstrategie Ridderveld

De Gebiedsstrategie Ridderveld is een richtinggevend document waarmee de gemeente de komende jaren werkt aan een gezonde wijk Ridderveld. Voorliggend initiatief bevindt zich binnen het sleutelgebied Ridderhof. De wens is om Ridderhof te transformeren tot levendig wijkcentrum, gekoppeld aan een goede voetgangersroute en groene verbindingen tussen de

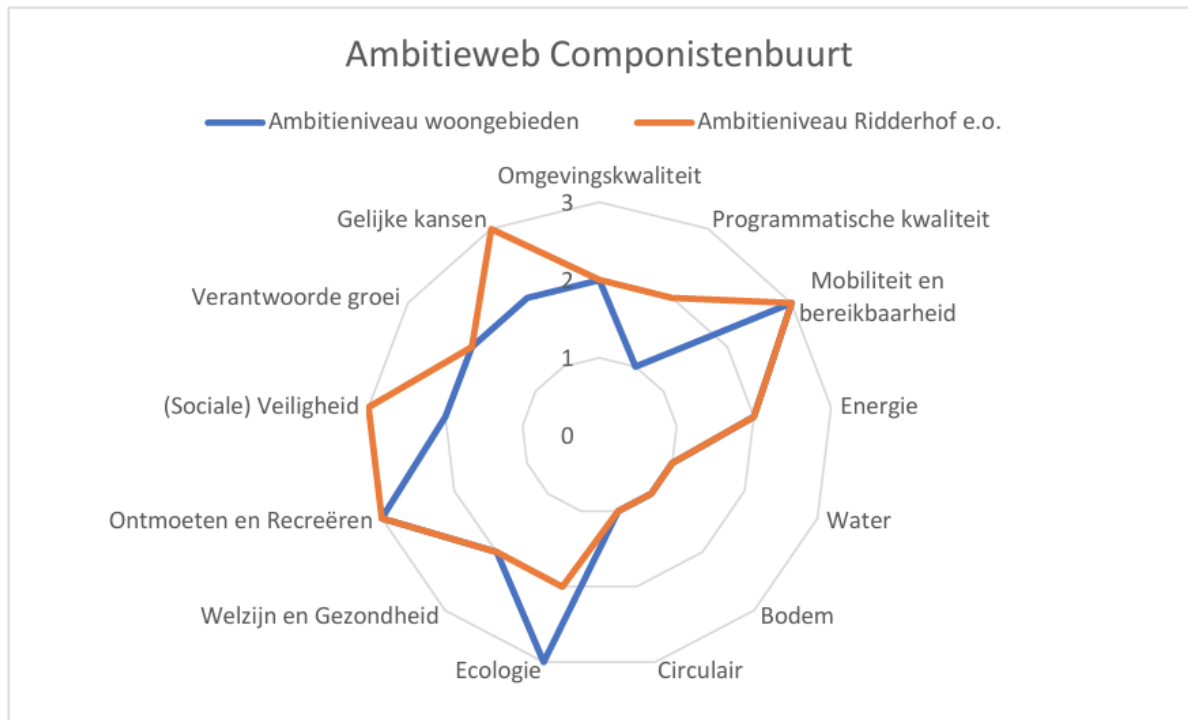
woonbuurten. Het initiatief moet passen binnen de kaders van dit sleutelgebied. Dit betekent concreet het volgende.

- Er is binnen Ridderhof ruimte voor intensivering. Een nieuw woongebouw past hier goed binnen.
- Het initiatief moet betaalbaar zijn en een wooncarrière mogelijk maken in eigen buurt door plek te bieden aan 65-plussers en starters.
- Langs het plot loopt een beoogde wijkwandelroute die de verschillende buurten verbindt en beweging stimuleert. Het woongebouw kan hier goed op aansluiten.
- In de omliggende hoogbouw zijn de dichte plinten (veelal ingevuld met bergingen en/of techniek) aangewezen voor transformatie naar actieve plint. Een nieuwe dichte plint is niet wenselijk. De bestaande ontmoetingsfunctie die de wijk al heeft zou juist moeten worden versterkt door een actieve plint.
- Het initiatief moet bijdragen aan de sociale cohesie in de wijk, door bestaande bewoners en nieuwe bewoners bij elkaar te brengen.
- Het woongebouw moet toekomstbestendig en duurzaam worden gebouwd met een klimaatadaptieve inrichting.
- Het initiatief moet actief en inclusief reizen stimuleren. Dit gaat uit van STOMP (Stappen, Trappen, Openbaar Vervoer, Mobility as a Service en Particuliere auto) principe, goede bereikbaarheid voor iedereen en schone (deel)systemen.
- Het initiatief kan gezond voedsel stimuleren, bijvoorbeeld in de vorm van een gezamenlijke moestuin, wat tegelijk ontmoeting stimuleert.

2.5 Ambitiweb Ridderhof en omgeving

Het Alphens Ambitiweb is een instrument dat inzicht geeft in de bijdrage van projecten aan de geformuleerde ambities uit o.a. bovengenoemde beleidskaders. Voor de Ridderhof en omgeving is onderstaand ambitieweb (bijlage 6) opgesteld.

Belangrijk in de Ridderhof en omgeving is dat wordt ingezet op mobiliteit en bereikbaarheid, ontmoeten en recreëren, sociale veiligheid en gelijke kansen (maximaal ambitieniveau). Significante verbetering is gewenst op omgevingskwaliteit, energie, ecologie en verantwoorde groei.



Afbeelding 2 Ambitieweb Componistenbuurt en Ridderhof

Voor voorliggend initiatief betekent dit:

- Inzetten op senioren, kleine huishoudens en inwoners met een migratieachtergrond (gelijke kansen en verantwoorde groei).
- Rekening houden met toegankelijkheid van het woongebouw voor mensen met een fysieke of mentale beperking (gelijke kansen).
- Het faciliteren van de benodigde ruimte voor fietsen en scootmobielen (bereikbaarheid en mobiliteit, gelijk kansen).
- Aansluiten op een fiets- en wandelroute vanaf Ridderhof naar de wijk (bereikbaarheid en mobiliteit).
- Een fietsenberging die sociaal veilig en kwalitatief ontworpen is (bereikbaarheid en mobiliteit, sociale veiligheid, omgevingskwaliteit).
- Het faciliteren van voorziening(en), zoals een toegankelijke ontmoetingsruimte in de plint (ontmoeten en recreëren, sociale veiligheid, gelijk kansen, omgevingskwaliteit).
- Het aanwezige (kijk)groen veranderen in beleefbaar, veilig, toegankelijk en ecologisch groen door verbinding te leggen met het parkje aan de overzijde (ontmoeten en recreëren, sociale veiligheid, gelijk kansen, omgevingskwaliteit en ecologie).
- Een duurzame warmtevoorziening voor het gebouw (energie).

3 Ruimtelijke en sociaal maatschappelijke uitgangspunten

Vanuit de genoemde beleidskaders in hoofdstuk 2 en de overige beleidskaders uit bijlage 5 zijn voor dit project concrete uitgangspunten geformuleerd t.a.v. stedenbouw, het woonprogramma en voorzieningen.

3.1 Ambitieweb Ridderhof en omgeving

De stedenbouwkundige uitgangspunten komen op het volgende neer:

- Omdat er rondom de Ridderhof al hoogbouw staat is het toevoegen van een of meer hoogbouvvolumes passend in de omgeving.
- De woontoren mag net iets hoger zijn dan de rest van de omliggende woongebouwen en dient daarmee een herkenningspunt te worden voor Ridderhof.
- Meerdere opties zijn mogelijk, variërend van een enkele toren tot en met twee of meer torens aflopend in hoogte.
- De voorkeursvariant is een rechthoekige toren van circa 12 bouwlagen.
- Een lengte-oriëntatie van het woongebouw in oost-westrichting biedt de meest optimale ruimtelijke inpassing. Het gebouw moet een alzijdige gevelopzet krijgen.
- De plint heeft een afwijkende hoogte (indicatie is 1/3 zo hoog), waardoor de plint er optisch hoger uitziet dan de andere bouwlagen.
- De plint heeft zo min mogelijk blinde gevels.
- De plint is actief en levendig (door woningen en een sociale invulling) en staat in verbinding met haar omgeving, zoals het bestaande parkje aan de overzijde (zie paragraaf 2.8).
- Vergroening van minimaal de helft van de plintomtrek is wenselijk en wordt in afstemming met de architectonische kwaliteiten onderzocht.
- Een fietsenstalling op eigen terrein kan in één of meer bouwlagen worden uitgevoerd. Dit kan een losstaand gebouw zijn of tegen het woongebouw aan.
- De fietsenstalling wordt zoveel mogelijk groen uitgevoerd met een groen dak en/of gevelgroen.
- Om de toren op een aantrekkelijke manier in te richten in een groene omgeving, liggen er in westelijke richting kansen vanwege de daar aanwezige waterpartij en in zuidelijke richting door het buurtparkje dat zich hier bevindt.
- Het gebouw moet zorgvuldig worden ingepast en aangesloten op het Carmenplein en De Bron, met aandacht voor looplijnen en bezonning.
- Voor de gewenste uitstraling, sfeer en het karakter van het gebouw worden deze beeldkwaliteitsrichtlijnen nader uitgewerkt in afstemming met de gemeente en Commissie Ruimtelijke Kwaliteit.

3.2 Woonprogramma en doelgroepen

De uitgangspunten voor het woonprogramma zijn als volgt:

- Vanuit de woonvisie geldt een woningbouwprogramma van minimaal 30% sociaal, 20% middelduur, 15% betaalbare koop en maximaal 35% vrije sector. Gemeente vindt het wenselijk om betaalbare koop om te kunnen zetten naar middenhuur en gaat onderzoeken op welke manier dit mogelijk kan worden gemaakt.
- In de woonvisie wordt gesteld dat in nieuwbouw nabij voorzieningen minimaal 10% van de woningen geschikt moet zijn voor senioren. Deze woningen zijn drempelloos en rollatordoorankelijk.
- De sociale huurwoningen dienen als zodanig behouden te blijven met een instandhoudingstermijn van 25 jaar.
- Minimale instandhoudingstermijn voor middenhuur is 10 jaar. De gewenste instandhoudingstermijn is 20–25 jaar (als deze langere termijn gehanteerd wordt zijn er provinciale subsidiemogelijkheden per woning).
- Op basis van de regionale huisvestingsverordening moeten sociale huurwoningen worden aangeboden worden via www.hureninhollandrijnland.nl.
- Woningen bestaan uit minimaal 2 kamers.
- Binnen Alphen aan den Rijn zijn veel studio's en twee- en driekamerwoningen van 45m² geprogrammeerd. Het is wenselijk om ook grotere woningen te realiseren.
- Iedere woning beschikt over (een vorm van) buitenruimte, zoals opgenomen in het Bbl.
- Gangen in het woongebouw leiden niet tot anonimiteit en sociale onveiligheid. Een bredere gang, voldoende belichting en doorzichten naar buiten kunnen de sociale veiligheid bevorderen.
- Het woongebouw, zoals ontworpen in het SO, leent zich goed voor alleenstaanden en stellen zonder kinderen. Gericht kan worden op zowel starters, herstarters, empty nesters en senioren.
- Indien sociale huur niet kan worden afgenomen door een woningbouwcoöperatie of belegger, kan voor deze locatie een bijzondere doelgroep interessant zijn, zoals jongeren die onder begeleiding wonen. Dat kan gaan om mensen die uitstromen uit een instelling en/of zonder hulp niet zelfstandig kunnen wonen.

3.3 Voorzieningen

De uitgangspunten die gelden voor voorzieningen zijn:

- Voor een goede leefbaarheid in en rondom het woongebouw is een actieve, levendige plint (begane grondlaag) van de toren zeer belangrijk. Het gaat om een voorziening die de leefbaarheid verhoogt in de vorm van ontmoetingen en gezamenlijke activiteiten, waardoor ook sociale controle en 'mede-eigenaarschap' voor het gebouw en de openbare ruimte wordt gestimuleerd. Voorkeur gaat uit naar een ontmoetingsruimte voor bewoners en omwonenden die beheerd door een maatschappelijke organisatie. Mocht dit, goed onderbouwd, niet haalbaar zijn, is een huiskamer/urban lobby met basisvoorzieningen (zoals een toilet en keukentje) voor de eigen bewoners ook denkbaar.

- De plint kan deels gebruikt worden voor woningen. Deze woningen moeten bijdragen aan een levendige, veilige en verzorgde openbare ruimte. De woningen dienen een directe relatie tot de straat en het tegenovergelegen parkje te hebben.
- Er komen geen commerciële voorzieningen in de plint in verband met eerder gemaakte afspraken in de SOK.
- De benodigde trafo's voor het woongebouw moeten inpandig worden gerealiseerd.
- Tegenover het woongebouw ligt een verouderde speelplek. Dit is een enorme koppelkans om dit samen en in verbinding met de plint van het woongebouw opnieuw in te richten tot groene ontmoetings-, rust- en speelplek. Een deel van deze plek kan bijvoorbeeld ingericht worden als gezamenlijk te beheren moestuin waar ontmoeting tussen nieuwe bewoners en huidige bewoners gestimuleerd wordt. Dit verbetert niet alleen de sociale cohesie maar ook het makkelijker maken van de gezonde voedselkeuze.

4 Terreininrichting en openbare ruimte

Vanuit de genoemde beleidskaders in hoofdstuk 2, de overige beleidskaders uit bijlage 5 en de Quicksan van de omgevingsdienst (bijlage 7) zijn voor dit project concrete uitgangspunten geformuleerd t.a.v. de terreininrichting en openbare ruimte. Deze uitgangspunten zijn thematisch weergegeven.

Voor het inrichten van en aansluiten op de openbare ruimte geldt het digitale Handboek Openbare Ruimte (DALI). Een DaliPvE wordt vastgeklemd bij het sluiten van de anterieure overeenkomst. Het DaliPvE is 5 jaar geldig.

4.1 Groen

- Het woongebouw wordt groen ingepast door o.a. een groen dak en/of gevelgroen op de fietsenstalling, het vergroenen van de plint en het vergroenen van het terrein.
- Het gaat om kwalitatief hoogwaardig groen dat bijdraagt aan biodiversiteit, waterberging, hittestressreductie/gezondheidsbescherming, welzijn en ontmoeting.
- Het woongebouw maakt een verbinding met de bestaande groenstructuren, aan de zuidzijde het parkje en aan de westzijde de groenblauwe dooradering. Dit kan in de vorm van balkons / buitenruimte woningen.
- De ontwikkeling biedt kansen deze structuren te versterken in sociaal opzicht (bijvoorbeeld ontmoetingsmogelijkheden faciliteren) en ecologisch opzicht (versterken biodiversiteit).
- Bij vergroening worden planten toegepast, zodat dit ook geschikt is voor alle flora en fauna van de aangrenzende groenblauwe structuur.
- Op het terrein staan nu drie bomen. Deze bomen worden door gemeente verwijderd. Ontwikkelaar plant drie gelijkwaardige bomen terug of levert een compenserende bijdrage aan het bomenfonds van Alphen aan den Rijn.
- Bij de aanleg van openbaar groen wordt een beheerparagraaf opgesteld die bij oplevering aan de gemeente wordt aangeleverd.

4.2 Klimaatadaptatie

Rekening houdend met het ondertekende Convenant Klimaatadaptief Bouwen en bijbehorende Leidraad Bouw Adaptief gelden de volgende uitgangspunten:

- Verharding van de buitenruimte wordt gemaakt van waterdoorlatende verharding welke toegankelijk is voor voetgangers.
- Hittestress wordt voorkomen door toepassing van zonwering bij de appartementen (in ieder geval aan de zuidzijde) en een schaduwvoorziening rondom het entreegebied.
- Er wordt onderzoek gedaan naar het gebruik van materialen in de gebouwschil met een hoge reflectie en lage warmteafgifte.
- Er wordt onderzoek gedaan naar het gebruik van lichte bouwmaterialen ter vermijding van zware belasting op de gevoelige grond.

- Met de oriëntatie van het gebouw in het SO zal de zuidgevel (sterk) gevoelig zijn voor opwarming in langdurig hete perioden. Dit is wel afhankelijk van de gekozen materialisering, raampartijen, afscherming etc. Daarom wordt in verband met het bestrijden van een toekomstig hitte-eilandeffect geadviseerd aan de zuidgevel wezenlijk strengere maatregelen te nemen dan aan de noordgevel.
- Ter voorkoming van schade binnen het gebouw bij hevige regenval ligt het vloerpeil van het gebouw ten minste 20 cm boven kruin straatniveau (NAP -1,10 m).
- De infiltratiecapaciteit van de bodem mag in ieder geval niet verminderen en er wordt een ontwerp gemaakt met mogelijkheden om tijdelijk hemelwater te bergen (zie paragraaf 3.4).

In bijlage 7 is de quickscan van de Omgevingsdienst opgenomen met een uitgebreid advies t.a.v. klimaatadaptatie.

4.3 Water

De watergang is een primaire watergang. Het waterpeil is NAP -2,22 m. Rijnland is verantwoordelijk voor het gewoon en buitengewoon onderhoud aan de watergang. Voor de taluds is de aangeland onderhoudsplichtig. Het toekomstige gebouw staat in het SO tegen de kop van de watergang geprojecteerd.

- De watergang en oevers moeten onderhoudbaar blijven. Hiervoor is afstemming met Rijnland en gemeente (groenbeheer) noodzakelijk.
- Voor het dagelijks onderhoud aan de watergang (drijfvuil verwijderen) is langs de watergang een toegankelijke strook van 2 meter noodzakelijk.
- Voor het bouwen in de beschermingszone en kernzone van een primaire watergang dient een vergunning bij Rijnland aangevraagd te worden.



Afbeelding 3 Legger oppervlaktewater van Rijnland

- Het is waterhuishoudkundig mogelijk om een strook van 5 meter van de bestaande watergang te dempen. Dit heeft geen negatief effect op de doorstroming door de bestaande duiker. Wel moet het gedempte water 1:1 gecompenseerd worden. Of demping van het water wenselijk is, moet later worden onderzocht.
- Regenwater dat op de kavel valt, dient vastgehouden en geborgen te worden. Het te veel aan afstromend regenwater moet naar de watergang afgevoerd worden. Waterberging wordt bekeken in relatie tot het dak van de fietsenstalling, daar zou een mossedum dak of retentiedak watervertragend kunnen werken (zie paragraaf 3.4).
- Op basis van de balans bestaand en toekomstig verhard oppervlak moet bekeken worden of er watercompensatie vanuit toename verhard oppervlak nodig is.

4.4 Riolering en waterberging

- In het Carmenplein is een DWA-riool Ø 250 mm aanwezig. Hierop kan worden aangesloten.
- Het is mogelijk noodzakelijk om een extra inspectieput op eigen terrein en een grotere diameter van de rioolleiding tot aan gemeentelijk riool aan te brengen. Dit om piekbelasting uit het woongebouw beter te kunnen verwerken. Dit moet in een later stadium worden onderzocht en uitgewerkt in overleg met de rioolbeheerder. De woningen en andere DWA-afvoerpunten op de begane grond dienen een aansluiting afzonderlijk van de hogere woonlagen te krijgen in verband met kans op overlast op de begane grond bij verstoppingen.
- Omdat de kavel aan een watergang grenst, wordt er geen HWA-aansluiting op het gemeentelijk HWA-riool toegestaan. Regenwater dat op de kavel valt, dient vastgehouden en geborgen te worden. Het te veel aan afstromend regenwater moet naar de watergang afgevoerd worden.
- Water vasthouden en bergen kan door bijvoorbeeld de fietsenstalling te voorzien van een waterbergend groen dak. Middels doorlatende bestrating rondom het gebouw en vergroening rondom het perceel kan aan hemelwater meer ruimte worden gegeven. Vasthouden kan ook door tussen de verharding op de kavel en de verharding van het openbaar gebied een grondstrook met groenvoorziening op te nemen, bijvoorbeeld in de vorm van een haag.
- Het gebied moet een bui van 70 mm in 1 uur kunnen verwerken zonder dat er schade binnen het gebouw of de infrastructuur ontstaat. Binnen dit plan kan dit gerealiseerd worden door naast de genoemde maatregelen ervoor te zorgen dat het teveel aan regenwater oppervlakkig naar de watergang kan afstromen. In de planuitwerking betekent dit dat er in de buitenruimte geen belemmeringen in de vorm van muurtjes of oplopend maaiveld in de richting van de watergang worden aangebracht die het oppervlakkig wegstromen van een overschot aan regenwater belemmeren.

4.5 Mobiliteit

Verkeer

- Het plot is per auto en fiets bereikbaar via de ontsluitingswegen Burgemeester Bruins Slotsingel en President Kennedylaan. Via de Mozartsingel of Troubadourweg bereikt men vervolgens het Carmenplein.
- Het woongebouw wordt gesitueerd naast het winkelcentrum Ridderhof. Het gebied trekt hierdoor veel langzaam- en gemotoriseerd verkeer aan.
- Het toekomstig gebouw ligt aan een erftoegangsweg. Op een dergelijke weg is het belangrijk dat het veilig en prettig is om te verblijven. Het gemotoriseerde verkeer moet hier rustig rijden.
- Bij het ontwerp van het gebouw wordt het STOMP-principe gehanteerd. Dit betekent dat de fietsenstalling beter bereikbaar is dan het parkeerterrein voor de auto.
- De entrees van het gebouw moeten op een logische plek komen en aansluiten op de looproutes richting voorzieningen in de omgeving, zoals het winkelcentrum en het parkje.
- De achteringang van de Bron moet bereikbaar blijven voor voetgangers.
- Direct rondom het plot is aan de zuid- en oostzijde een voetpad gesitueerd. Het ontwerp moet aansluiten op het voetpadennetwerk.
- Het ontwerp moet aansluiten op bestaande looplijnen richting het winkelcentrum, de bushalte en het speelparkje aan de overzijde.
- De situering van objecten (zoals de fietsenstalling, afvalcontainers, bomen) nabij kruispunten mogen het zicht op verkeer niet belemmeren.

Parkeren

Autoparkeren

- De parkeernormen op basis van de parkeernota 2025 zijn geldend.
- De Ridderhof valt onder Rest bebouwde kom Alphen.
- In de SOK is voor de bouw van 60 appartementen uitgegaan van dubbelgebruik van het naastgelegen openbare parkeerterrein rondom winkelcentrum Ridderhof volgens de Deltamethode.
- In de afgelopen periode zijn de bestaande parkeerplaatsen op dit terrein opnieuw ingedeeld en dat heeft geresulteerd in een mutatie van 519 naar circa 482 parkeerplaatsen. Op het Carmenplein zijn het aantal parkeerplaatsen toegenomen, terwijl in de parkeergarage het aantal parkeerplaatsen is afgenomen. Omdat in de oude situatie de parkeerplaatsen in de parkeergarage smaller waren, werden deze al minder als zodanig gebruikt.
- Voor de Ridderhof geldt op basis van de Parkeernota 2025 een acceptabele parkeerdruk van 80%.
- Op basis van een parkeertelling op maatgevend moment voor wonen en maatgevend moment voor winkels dient de acceptabele parkeerdruk inclusief de parkeerbehoefte van de ontwikkeling onder de 80% te blijven, maatwerk is mogelijk mits goed onderbouwd in een afwijkingsbesluit.

- Indien voor het woongebouw gebruik kan worden gemaakt van parkeerplaatsen in het openbaar gebied is een afwijkingsbesluit nodig.
- Op basis van artikel 4.84 van de Algemene wet bestuursrecht kan het College van B & W, bij uitzonderlijke situaties én met goede onderbouwing, besluiten om af te wijken van de Parkeernota. Ontwikkelaar dient hiervoor een afwijkingsnotitie op te stellen, zoals beschreven in de Parkeernota en deze voor te leggen aan het college.
- Door de toename van online winkelen en thuisbezorging groeit de behoefte aan laad- en losvoorzieningen bij woningen. Om hierin te voorzien, stelt de Gemeente Alphen aan den Rijn eisen aan nieuwe wooncomplexen. Bij appartementencomplexen met 20 of meer woningen moet minimaal één serviceplaats worden aangelegd. Kenmerken van een serviceplaats:
 - Een serviceplaats dient uitsluitend voor laden en lossen en maakt geen deel uit van de reguliere parkeercapaciteit.
 - De plek moet worden aangegeven met verkeersbord E7 uit het Reglement verkeersregels en verkeerstekens 1990.
- De serviceplaats wordt toegevoegd boven op de parkeerbalans. De kosten voor het inrichten van een of meerdere laad- en losplekken zijn voor rekening van de initiatiefnemer.

Fietsparkeren

- De fietsparkeernormen op basis van de parkeernota 2025 zijn geldend.
- De Ridderhof valt onder Rest/buitengebied.
- Er kan gekozen worden voor een aparte berging van 5 m² voor de te stallen fietsen of een gemeenschappelijke fietsenstalling op de begane grondvloer. Hierbij wordt voldaan aan het Besluit bouwwerken leefomgeving (Bbl) of de 'Beleidsregel gemeenschappelijke bergingen bij nieuwe woongebouwen gemeente Alphen aan den Rijn 2025'.
- Een gemeenschappelijke fietsenstalling met meerdere verdiepingen is denkbaar als de verdiepingen comfortabel te bereiken zijn.
- In de fietsenstalling moet er voldoende ruimte worden gerealiseerd voor de stalling van scootmobielen, waarbij rekening gehouden wordt met het Besluit bouwwerken leefomgeving (Bbl).
- De fietsplekken voor bezoekers worden in het openbare gebied gerealiseerd. Dat kan in de fietsvoorzieningen nabij het winkelcentrum of op enkele in te passen fietsnietjes aan de overzijde van het gebouw.
- Kwaliteitseisen voor fietsparkeren in een collectieve berging zijn o.a.:
 - Zichtbare toegang/uitgang en aparte voetgangersuitgang voor calamiteiten
 - Geschikt voor alle fietsen en scooters
 - Maximaal 25 meter van de hoofdingang
 - Eenvoudig te openen berging
 - Overzichtelijke indeling, logische route en ruimte om elkaar te passeren
- Goede verlichting met bij voorkeur daglichttoetreding
- Dubbellaagse stallingssystemen mogen niet worden meegenomen in de parkeerbalans
 - Hart-op-hart afstand hoog-laagsysteem 400mm
 - Minimale breedte gangpaden 2100mm
 - 5% bakfiets / afwijkende fietsen (1000mmx2750mm)

- 15% hart-op-hart 500mm
 - Laadpunt voor 20% van de plekken
- Scooterplekken 750mm x 1800mm (valt onder afwijkende fietsen)
- Er geldt minimaal één oplaadpunt per vijf fietsparkeerplaatsen.
- Indien niet kan worden voldaan aan bovengenoemde eisen, is een afwijkingsbesluit nodig. Op basis van artikel 4.84 van de Algemene wet bestuursrecht kan het College van B & W, bij uitzonderlijke situaties én met goede onderbouwing, besluiten om af te wijken van de Parkeernota. Ontwikkelaar dient hiervoor een afwijkingsnotitie op te stellen zoals beschreven in de Parkeernota en deze voor te leggen aan het college.

4.6 Kabels en leidingen

- De bestaande kabels en leidingen worden door gemeente verwijderd. Dit betreft enkel een gemeentelijke leiding voor openbare verlichting. Kosten worden conform het kostenverhaal verhaald op ontwikkelaar.
- Ontwikkelaar vraagt zelf de nieuw aan te leggen kabels en leidingen aan.
- De nieuwe benodigde trafo's voor het woongebouw moeten in pandig worden gerealiseerd.
- Vanwege de netcongestie is het van belang om vroegtijdig voldoende vermogen aan te vragen, o.a. op basis van het installatieconcept.

4.7 Verlichting

- De gemeente zal het terrein bouwrijp opleveren en verwijderd zelf alle opstallen, waaronder de aanwezige verlichting (1 lichtmast en bijbehorende kabels en leidingen).
- Tijdens de bouw van het woongebouw blijft voldoende verlichting aanwezig om sociale veiligheid te waarborgen.
- De ontwikkelaar stelt een verlichtingsplan op voor de openbare ruimte en legt deze ter goedkeuring voor aan de gemeente.

4.8 Afvalinzameling

- Voor het initiatief worden de fracties restafval en groen via ondergrondse containers (OC) ingezameld. PMD gebeurt in zakken. Glas en Papier worden ingezameld op inzamelplekken in de directe omgeving.
- Voor de ontwikkeling het woongebouw zijn twee extra ondergrondse containers voor restafval nodig. De aanlegkosten voor het plaatsen van de twee extra ondergrondse containers ten behoeve van dit initiatief zijn voor rekening van de ontwikkelende partij. Voor de overige fracties is nog voldoende capaciteit aanwezig.
- Voor de benodigde ondergrondse containers is al een ruimtereservering op het parkeerterrein van winkelcentrum Ridderhof. De ondergrondse containers die nu voor de Bron staan worden daar ook heen verplaatst. De nieuwe locatie ligt binnen 125 meter van de ontwikkeling en zo binnen de maximale afstand.

4.9 Circulariteit

- De wens is om het project uit te werken in lijn met Het Nieuwe Normaal (leidraad v1.2 Nieuwbouw).
- De ontwikkelaar spant zich in om inzichtelijk te maken hoe het ontwerp invulling geeft aan onderstaande indicatoren:
 - Milieuprestatie gebouwen (MPG): €MKI/m² BVO/jaar
 - Materiaalgebonden CO₂: kg CO₂-eq/m³ BVO
 - Herkomst materialen: massabalans (% biobased vs. primair)
 - Losmaakbaarheid (%)
- In de VO-fase wordt dit inzicht op hoofdlijnen uitgewerkt en in latere fasen verder geconcretiseerd.
- Indien wordt afgeweken van de beoogde haalbare prestaties conform Het Nieuwe Normaal, wordt dit expliciet en inhoudelijk gemotiveerd, inclusief onderbouwing van gemaakte keuzes en afwegingen ('pas toe of leg uit'-principe).
- Deze onderbouwing wordt aangeleverd in de vervolgfases en maakt onderdeel uit van de beoordeling door de gemeente.
- De ontwikkelaar spant zich in om een materialenpaspoort op te stellen en over te dragen aan gemeente bij oplevering van de woningen. Een materialenpaspoort geeft in ieder geval inzicht in:
 - Hoeveelheden toegepaste materialen, bijvoorbeeld in kg of via een massabalans
 - Herkomst van materialen (primair, secundair of biobased)
 - Indien mogelijk: losmaakbaarheid en/of hergebruikpotentie.
- Na realisatie worden de gerealiseerde prestaties en opgedane leerpunten inzichtelijk gemaakt en gedeeld met de gemeente.

4.10 Duurzaamheid en energie

We volgen hierin het bouwbesluit:

- Energievoorziening (warmte) passend bij de schaalgrote, waarbij de techniek waarmee je warmte, koude of elektriciteit opwekt en distribueert, exact is afgestemd op de omvang van de woontoren.
- Voorkeur voor een energiesysteem op basis van bodemenergie (WKO of gesloten bodemlus) en geen individuele airco's. Mochten er kansen liggen dan kan de warmtevoorziening voor de woontoren eventueel ingezet worden voor de omliggende bestaande bebouwing. Gebruik de WKO-tool van het Rijk om te bepalen of een bodemenergiesysteem op deze locatie is toegestaan.
- Voorkeur voor Passief bouwen (netbewust). Passieve gebouwen zijn comfortabel en hebben nauwelijks verwarming nodig, door optimaal gebruik te maken van de zon, een compacte en goede thermische schil, kozijnen met 3-voudige glas, weinig luchtfiltratie door goede kierdichting en een goede ventilatie met warmteterugwinning.

- Voorkeur voor passief koelen. Passief koelen is een methode om een gebouw of woning te koelen met een minimum aan energie door gebruik te maken van natuurlijke bronnen.
- Onderzoek of de daken ingezet kunnen worden voor zonnepanelen en of collectoren.

e.e.a. ter keuze van initiatiefnemers en in afstemming met netbeheerder wat mogelijk is. Bij de omgevingsvergunningaanvraag wordt een duurzaamheidsparaagraaf met concrete maatregelen en aandachtspunten toegevoegd om de keuzes toe te lichten.

4.11 Veiligheid

- De bereikbaarheid van het plangebied, de toetreding van het gebouw en de bluswatervoorziening moet voldoen aan de eisen genoemd in het beleidsdocument 'Bluswatervoorziening en bereikbaarheid Veiligheidsregio Hollands Midden' (zie paragraaf 5).
- In basis moet voldaan worden aan de minimale brandveiligheidsvoorschriften uit het Besluit bouwwerken leefomgeving. Op basis van artikel 4.7 uit de Omgevingswet kan gemotiveerd van de voorgeschreven regels afgeweken worden. De toetsing en instemming van een gelijkwaardigheidsvoorstel ligt bij het bevoegd gezag.
- Afhankelijk van de doelgroep en in het kader van langer zelfstandig wonen kunnen aanvullende BIO-maatregelen wenselijk of zelfs nodig zijn.
- Bij woongebouwen boven de 20 meter zijn aanvullende brandveiligheidsvoorzieningen vereist (denk aan rooksluizen, droge blusleiding en brandweerlift) ten behoeve van een repressieve brandweerinzet.

5 Milieu aspecten

5.1 Quicksan

Door de omgevingsdienst is een quickscan (bijlage 7) uitgevoerd. Hieronder is een samenvatting weergegeven van de resultaten en vervolgacties.

Thema	Aspect	Bespreking	Vervolgactie
Werken in de bodem	Bodemverontreiniging	Nieuw gevoelig gebouw	Minimaal historisch bodemonderzoek
	Archeologie	WA4a (>1000 m² en een diepte van 50 cm)	Mogelijk archeologisch onderzoek noodzakelijk
	Ontpofbare oorlogsresten	Onverdacht	-
Omgevingsveiligheid	Externe veiligheid	Niet in aandachtsgebied/invloedsgebied	-
Gezondheid in relatie tot milieu	Geluid van weg, spoor en/of industrieterrein	Geluidgevoelige gebouwen	Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï
	Trillingen	Geen belemmering	-
	Luchtkwaliteit	NIBM, luchtkwaliteit voldoende ter plaatse	Onderbouwen
	Activiteiten en milieuzonering	Milieuhinderlijke bestemmingen nabij	ETFAL onderbouwen
	Spuitzones	Geen belemmering	-
	Geurhinder	Geen belemmering	-
	Lichthinder	Geen belemmering	-
Ecologie	Gebiedsbescherming	Stikstofdepositie bepalen	AERIUS-berekening
	Soortenbescherming	Schade aan beschermde diersoorten uitsluiten	Ecologische quickscan
	*Natuurinclusief bouwen	Zie het als kans	Neem mee in ontwerp
	*Biodiversiteit	Zie het als kans	Neem mee in ontwerp
Water en Bodem Sturend	Klimaatadaptatie	Ja mits, gemiddelde opgave	Neem advies uit bijlage mee in ontwerp
	*Ondergrond	Ontwerp vanuit Water en Bodem Sturend, ontwerp met 3D-ordering, Onderzoek de mogelijkheden van bodemenergie	Neem advies uit bijlage mee in ontwerp
Duurzaamheid	*Mobiliteit	Schenk hier uitgebreid aandacht aan stimuleren duurzame mobiliteit, laadstallingsmogelijkheden voor fietsen en meer laadpalen voor auto's	Neem mee in ontwerp
	*Energietransitie	Gebruik duurzame energie opwerk	Neem mee in ontwerp, ook voor omliggende bebouwing.
	*Circulariteit	Stel een materialenpaspoort op	Neem mee in ontwerp
Procedurele aspecten	Milieueffectrapportage (m.e.r.)	Stedelijke ontwikkeling J11	Aanmeldnotitie opstellen
	Provinciale milieubelangen	Geen strijd	-

*Aspecten waar een * voor staat kennen geen wettelijke eisen.

6 Uitvoering

6.1 Participatie

- 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).

6.2 Planologische procedure

De Omgevingswet is per 1 januari 2024 in werking getreden. Vanaf deze datum is er sprake van een tijdelijk omgevingsplan Alphen Stad. De gemeente werkt aan het omzetten van het tijdelijke omgevingsplan naar een omgevingsplan dat voldoet aan alle vereisten uit de Omgevingswet. Hiervoor geldt een overgangsperiode tot 2032. Het initiatief past niet binnen de huidige functies van het tijdelijke omgevingsplan Alphen Stad.

Het wijzigen van het omgevingsplan voor het initiatief is nog niet mogelijk omdat de structuur nog in opbouw is. Het initiatief kan mogelijk worden gemaakt met aanvraag omgevingsvergunning met de zogenaamde buitenplanse omgevingsplan activiteit (BOPA).

Alle onderzoeken (zie in ieder geval de quickscan) dienen door de ontwikkelaar te worden ingediend. De BOPA dient uitvoerbaar te zijn en op basis van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties gerealiseerd te worden. Dit dient te worden onderbouwd. Gelet op de impact op de fysieke leefomgeving en de te verwachten inbreng van omwonenden vraagt de ontwikkelaar de uitgebreide procedure aan. De gemeente verzorgt tijdens het proces de tervisielegging en de gemeentelijke besluitvorming. Na dit vergunningtraject zorgt de ontwikkelaar voor nog twee aanvragen om de bouw uiteindelijk mogelijk te maken.

Te weten:

- OPA bouwactiviteit technisch (Rijk)
- OPA bouwactiviteit omgevingsplan (gemeente)

6.3 Planning

Hieronder is de planning van het project opgenomen.

- Q2 2026: Start VO / NvU opstellen / input externe ophalen / NvU gereed 1 juni
- Q3 2026: NvU in Raad 16 juli / voorbereiden BOPA / vooroverleg Welstand, veiligheidsregio en Waterschap / afronden VO
- Q4 2026: Doorlopen uitgebreide BOPA / Start DO
- Q1 2027: Doorlopen uitgebreide BOPA / Afronding DO / Voorbereiden OPA (afhankelijk van zienswijzen)
- Q2 2027: Doorlopen OPA activiteit technisch bouwen / DO en vergunningstukken gereed
- Q3 2027: Afronding OPA / Opstart TO
- Q4 2027: Bouwvoorbereiding en uiterlijke start bouw dec. 2027

6.4 Financiële haalbaarheid

Het ontwikkelen van dit plangebied heeft de volgende financiële aspecten:

1. Er zal een verschuiving in kadastraal eigendom plaatsvinden van de gemeente naar particulier en andersom (grondtransactie).
2. De kosten gemoeid met de ontwikkeling van dit gebied zullen worden verhaald. Deze kosten bestaan uit plankosten en inrichtingskosten voor het openbaargebied.

Grondtransactie

Uitgangspunt is dat de waardering voor de grondtransactie wordt uitgevoerd door een taxateur. In detail bestaat dit uit een taxatie van de huidige gebruikswaarde en de complexwaarde.

- a. De gebruikswaarde is de huidige waarde in het economisch verkeer van het oude vastgoedobject in het projectgebied ten tijde van het tekenmoment van de SOK d.d. 06 juli 2021.
- b. De complexwaarde is de ontwikkelwaarde van het projectgebied. Dit omvat de grondwaarde minus sloopkosten en inrichtingskosten openbaargebied.

De inbrengwaarde (budget van verwerving) is afhankelijk van de waarde die het oude vastgoed in het projectgebied in het huidige economisch verkeer heeft. Deze waarde wordt via een taxatie van het vastgoed dat was gelegen binnen het projectgebied bepaald. In uitleggebieden is deze gebruikswaarde veelal lager dan de complexwaarde. Maar in dit geval (een binnenstedelijk gebied) is het aannemelijk dat de gebruikswaarde hoger is dan de complexwaarde.

Daarom zullen we een vereveningsafspraken overeenkomen die erop neer komt dat iedere eigenaar een gelijk procentuele afslag doet op basis van de getaxeerde huidige situatie of complexwaarde (welke er voor de grondeigenaar het meest voordelig is).

Uitgangspunten voor grondtransactie

- De taxatie voor de gebruikswaarde en complexwaarde wordt uitgevoerd voor het plangebied zoals hieronder opgenomen.
- De gebruikswaarde heeft betrekking op de supermarkt en de naastgelegen winkelunits binnen het projectgebied en wordt bepaald ten tijde van het tekenmoment van de SOK d.d. 06 juli 2021. Dit betekent de winkelbestemming van de supermarkt en de naastgelegen winkelunits en het bijbehorende openbaar gebied binnen het projectgebied anno 2021, waarbij de waarde naar prijspeil 2026 wordt geïndexeerd.
- De complexwaarde van het project wordt bepaald a.d.h.v. het definitieve woonprogramma en de inrichting van de openbare ruimte. Hierbij wordt ervan uitgegaan dat de ontwikkeling juridisch/planologisch mogelijk is (omgevingsvergunning is/kan worden verleend).
- Om de financiële haalbaarheid te berekenen wordt de taxatie z.s.m. uitgevoerd op basis van het Schetsonwerp (SO) d.d. 09 april 2025. De kosten voor deze taxatie maken onderdeel uit van de plankosten en worden, via de intentieovereenkomst, doorberekend aan de ontwikkelaar. In een latere fase (Definitief Ontwerp) wordt de taxatie opnieuw gedaan op basis van het dan geldende DO.



Afbeelding 4 projectgebied voor grondtransactie

Kostenverhaal

De gemeente verhaalt de kosten voor:

- ambtelijke kosten (uren) en externe kosten (inhuren extern ontwerpteam) voor planvorming,
- onderzoeken
- inrichting openbare ruimte
- eventuele overige civiele werken
- taxatie-, notaris-, kadaster en grondtransactiekosten

Voor het verhalen van kosten voor civiele werken gelden de volgende drie criteria (PPT:

- Profijt: de ontwikkeling profiteert van de civiele werken
- Proportionaliteit: kosten worden evenredig (naar profiterende grondeigenaar) toegerekend
- Toerekenbaarheid: kosten zijn nodig voor het plan

In dit kader omvat dit het volgende:

- Verhaal van plankosten conform plankostenscan- en raming.
- Verhaal van inrichtingskosten

Het kostenverhaal wordt vastgelegd in de Anterieure Exploitatie Overeenkomst (AEO). Vooruitlopend op de AEO wordt een Intentieovereenkomst gesloten, waarin de kosten van de taxatie, het opstellen van de Nota van Uitgangspunten en het opstellen van de AEO worden opgenomen. De IOK is dus feitelijk een aanbetaling op de AEO.

Processtappen

De volgende proces stappen moeten plaats vinden om tot een gedegen onderbouwing te komen.

1. Taxatie gebruikswaarde
2. Programma vastleggen
 - a. Wonen
 - b. Niet Wonen
 - c. Parkeren
 - d. Ontwerp/Kwaliteit openbaargebied
3. Raming (sloop/aansluit- en/of inrichtingskosten) openbaargebied
4. Plankostenscan opstellen
5. Taxatie complexwaarde op basis van het SO, waar nodig herijken op basis van het DO/vergunningsaanvraag
6. Didam publicatie
 - a. onafhankelijke, marktconforme taxaties
 - b. vooraf duidelijk maken waarom de Initiatiefnemer hier de enige serieuze partij is. Dit volgt uit de SOK.
 - c. voornemen tot ruil (aan- en verkoop) vooraf openbaar bekend maken
7. Opstellen anterieure exploitatieovereenkomst (AEO)
8. Opstellen grondtransactie
9. Mogelijk: opstellen grondexploitatie (GREX)

Bijlagen

- 1– Bijlage 1 SOK d.d. 06 juli 2021
- 2– Bijlage 2 Schetsontwerp d.d. 09 april 2025
- 3– Bijlage 3 Reactie Initiatieftafel d.d. 19 september 2025
- 4– Bijlage 4 Projectgebied
- 5– Bijlage 5 Beleidskaders
- 6– Bijlage 6 Ambitieweb Componistenbuurt en Ridderhof
- 7– Bijlage 7 Quicksan Omgevingsdienst woontoren Ridderhof



Gemeente Alphen aan den Rijn

Stadhuisplein 1

Postbus 13

2400 AA Alphen aan den Rijn

Telefoon 14 0172

gemeente@alphenaandenrijn.nl

www.alphenaandenrijn.nl