

Besluitformulier

Team Projectmanagement Gebiedsontwikkeling

Zaaknummer: 3832767 Datum: 25 maart 2026	
Onderwerp: Intentieovereenkomst ontwikkeling woontoren Ridderhof Alphen aan den Rijn	
Besluit: <ul style="list-style-type: none">• Instemmen met intentieovereenkomst om de haalbaarheid van de Woontoren Ridderhof te onderzoeken en uitgangspunten vast te leggen in een Nota van Uitgangspunten.• Wethouder G.P. van As machtigen om de intentieovereenkomst te tekenen.	

Publiekssamenvatting

Vanuit de Samenwerkingsovereenkomst die het college op 6 juli 2021 heeft getekend, is medewerking verleend voor de bouw van een woontoren op de vrijgekomen locatie van het verkleinen van winkelcentrum Ridderhof. Voor de woontoren is een schetsontwerp opgesteld, bestaande uit een woontoren van 12 bouwlagen en circa 90 appartementen. Het schetsontwerp is voorgelegd aan de Initiatieventafel en bestempeld als wenselijk, waarbij de haalbaarheid nader moet worden onderzocht.

Met het tekenen van voorliggende intentieovereenkomst wordt de haalbaarheid van het planvoornemen onderzocht. Dit zal resulteren in een Nota van Uitgangspunten, welke wordt vastgesteld door het college en de gemeenteraad. Als beide partijen het initiatief haalbaar achten wordt een anterieure exploitatieovereenkomst gesloten. Ook zal een koopovereenkomst voor de overdracht van de gronden over en weer tussen gemeente en ontwikkelaar moeten worden gesloten en zal een planologische procedure (BOPA) worden doorlopen om het Initiatief mogelijk te maken.

Inleiding

Het initiatief vloeit voort uit de plannen voor de herontwikkeling van de Ridderhof, die nu vrijwel zijn afgerond. In dat kader is onder meer de SOK door het college getekend. 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, Retail Assets Investments 2 (RAI2) 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 RAI2 stilgelegd.

In 2025 heeft RAI2 een nieuwe ontwikkelaar geïntroduceerd, die aan de eigen organisatie is gelieerd. Deze ontwikkelaar heeft een nieuw schetsontwerp ingediend voor het bouwen van de

woontoren. Het initiatief is besproken in de Initiatieventafel en bestempeld als wenselijk, waarbij de haalbaarheid nader moet worden onderzocht.

Met het tekenen van deze intentieovereenkomst wordt de haalbaarheid van het planvoornemen onderzocht. Dit zal resulteren in een Nota van Uitgangspunten, welke wordt vastgesteld door het college en de gemeenteraad.

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 uw 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 een bijdrage leveren aan het realiseren van een gedifferentieerd woningaanbod (voor o.a. starters, kleine huishoudens en senioren), bijdragen aan de sociale cohesie en de verblijfskwaliteit door bijvoorbeeld een actieve plint, het realiseren van een duurzaam en toekomstbestendig gebouw, een bijdrage leveren aan de beweegvriendelijkheid van de wijk en duurzame mobiliteitsprincipes bevorderen, een bijdrage aan een klimaatadaptieve omgeving en een kwalitatief hoogwaardige openbare ruimte waar men kan spelen en bewegen en de biodiversiteit wordt bevorderd.

In de Nota van Uitgangspunten (die nog moet worden opgesteld) worden eisen en kansen meegegeven voor dit project die bijdragen aan dit maatschappelijke resultaat.

Kader

De belangrijkste kaders zijn:

- Samenwerkingsovereenkomst d.d. 6 juli 2021
- Omgevingsvisie Alphen aan den Rijn
- Gebiedsstrategie Ridderveld
- Intensiveringsvisie Alphen aan den Rijn

In de NvU worden alle relevante beleidskaders uiteengezet.

Argumenten

- In de SOK zijn reeds afspraken gemaakt tussen gemeente en initiatiefnemer om op de vrijgekomen plek (door verkleining van het winkelcentrum) een woontoren te realiseren.
- 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.

Duurzaamheid

In de Nota van Uitgangspunten worden eisen en kansen beschreven t.a.v. duurzaamheid, waardoor het project een bijdrage gaat leveren aan duurzame mobiliteitsprincipes, duurzaam en toekomstbestendig wordt gebouwd, een duurzame warmtevoorziening krijgt, bijdraagt aan vergroening en een klimaatadaptieve inrichting krijgt.

Participatie

Door ontwikkelaar wordt een participatieplan opgesteld waarin wordt beschreven hoe belanghebbenden (in ieder geval De Bron, Woonforte, VvE Ridderhof, Hoogvliet beheer en bewoners in de omgeving) betrokken worden.

Financiële consequenties

Het ontwikkelen van dit gebied heeft de volgende financiële consequenties:

1. De plankosten voor deze fase (opstellen intentieovereenkomst / Nota van Uitgangspunten) worden middels de intentieovereenkomst verhaald op RAI2.
2. De plankosten voor het vervolg en de inrichtingskosten voor het openbaar gebied zullen worden verhaald op RAI2 middels een anterieure overeenkomst.
3. Er zal een verschuiving in kadastraal eigendom plaatsvinden van de gemeente naar particulier en andersom (grondtransactie). Hiervoor wordt met RAI2 een koopovereenkomst gesloten. Uitgangspunt is dat de waardering voor de grondtransactie wordt uitgevoerd door een taxateur waarbij de huidige waarde en complexwaarde van het project wordt vastgesteld. De uitgangspunten voor de taxatie worden in de Nota van Uitgangspunten vastgelegd.
4. Vanuit de Gebiedsstrategie Ridderveld wordt gekeken naar koppelkansen, zoals het opknappen van het verloederde en verouderde speelpark aan het Carmenplein. Hiervoor moet worden gekeken naar bestaande budgetten.

Realisatie

Vervolgacties na het besluit (en bijbehorende planning) om over te gaan op realisatie zijn:

- Opstellen / vaststellen Nota van Uitgangspunten met alle eisen en kansen t.a.v. het project (Q1 – Q3 2026);
- Opstellen / vaststellen anterieure overeenkomst en koopovereenkomst tussen gemeente en RAI2 (Q3 – Q4 2026);
- Doorlopen planologische procedure (BOPA en OPA) (Q4 2026 – Q3 2027);
- Bouwvoorbereiding en uiterlijke startbouw december 2027.

Bijlage(n):

- Intentieovereenkomst Woontoren Ridderhof Alphen aan den Rijn, inclusief vijf bijlagen.
 - o Bijlage 1 Tekening projectgebied
 - o Bijlage 2 Schetsontwerp d.d. 07 juli 2025
 - o Bijlage 3 Reactie Initiatieftafel d.d. 19 september 2025
 - o Bijlage 4 Indicatieve planning
 - o Bijlage 5 Geraamde plankosten voor gemeente