

Raadsvoorstel

Burgemeester en wethouders

Jaargang	:	2025
Zaaknummer	:	3723240
Datum	:	4 december 2025
Onderwerp	:	Vaststelling wijziging omgevingsplan De Centrale TAM IMRO

Voorstel:

- 1 Geen milieueffectrapportage op te stellen omdat het 'TAM - Omgevingsplan Hoofdstuk 22c De Centrale' niet leidt tot belangrijke nadelige milieugevolgen;
- 2 De indieners van de zienswijzen ontvankelijk te verklaren zoals vermeld in het 'Overzicht indieners zienswijzen' (bijlage I);
- 3 De ingediende zienswijzen te beantwoorden (op de wijze) zoals vermeld in de 'Nota van beantwoording zienswijzen' (bijlage II);
- 4 De 'Nota van wijzigingen' (bijlage III) vast te stellen;
- 5 Het "TAM - Omgevingsplan Hoofdstuk 22c De Centrale", met identificatienummer 'NL.IMRO.0484.Adecentrale-VA01', met bijbehorende bestanden, gewijzigd vast te stellen;
- 6 Geen kostenverhaalsregels op te nemen omdat het kostenverhaal anderszins is verzekerd.
- 7 Het beeldkwaliteitsplan De Centrale, als onderdeel van de Welstandsnota, Alphen aan den Rijn, gewijzigd vast te stellen.

Kerngegevens

Publiekssamenvatting

Eén van de onorthodoxe woningbouwlocaties in Alphen aan den Rijn ligt aan het 's-Molenaarspad in Alphen aan den Rijn. Voor deze 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 zijn deze als ontwerp ter inzage 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' en het beeldkwaliteitsplan gewijzigd vast te stellen.

Inleiding/aanleiding

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 (heeft de locatie De Leeuw in eigendom gekregen).

De gemeente Alphen aan den Rijn en Niersman Projectontwikkeling hebben 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. Partijen hebben voor dit plan op 4 juni 2025 een koop- en realisatieovereenkomst gesloten.

Procedure

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 nieuwe 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. Het college besloot 27 mei 2025 de ontwerpen ter inzage te leggen. In onze brief aan uw raad van diezelfde datum hebben wij u daarover geïnformeerd. De ontwerpen hebben vanaf 5 juni 2025 zes weken ter inzage gelegen.

In de termijn van ter visie legging zijn drie zienswijzen ingediend. Deze zijn beoordeeld en (in concept) beantwoord en geven deels aanleiding tot aanvulling van het plan. Bovendien bestaat aanleiding voor enkele ambtshalve wijzigingen. Uw raad 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 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 en kavelpaspoort (besluit 3372487, 28–11–2024).

Argumenten , eventuele risico's en eventuele alternatieven

1.1 Afweging tot het niet opstellen van een milieueffectrapport

De aangevraagde activiteit komt voor in Bijlage V van het Omgevingsbesluit, kolom 3 (artikel 16.43, eerste lid aanhef en onder b van het Omgevingsbesluit, namelijk onder J 11 (De aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject met inbegrip van de bouw van winkelcentra of parkeerterreinen). Op grond van het Omgevingsbesluit moet het bevoegd gezag, bepalen of de activiteit daadwerkelijk geen belangrijke nadelige milieugevolgen heeft en of al dan niet een MER opgesteld dient te worden. Als uitgangspunt geldt dat alleen een MER hoeft te worden opgesteld, indien het bevoegd gezag van oordeel is dat dit noodzakelijk is vanwege belangrijke nadelige gevolgen die de activiteit voor het milieu kan hebben. Gelet op bovenstaande overwegingen, gebaseerd op de nadere uitwerking in paragraaf 4.1 van de toelichting van het TAM-omgevingsplan, kan worden uitgesloten dat de activiteit belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu heeft. Het opstellen van een milieueffectrapport is daarom niet nodig.

3.1 Er zijn drie zienswijzen ingediend

Over het ontwerp "TAM-Omgevingsplan Hoofdstuk 22c De Centrale" en het ontwerp van het Beeldkwaliteitsplan De Centrale zijn drie zienswijzen ingediend. De zienswijzen omvatten een grote diversiteit aan punten die uitgebreid zijn behandeld in Bijlage II (Nota van beantwoording zienswijzen). Oasen wijst op een aantal drinkwateraspecten in het poldergebied als zodanig, IVN maakt zich zorgen over het behoud van groen en leefgebied voor vogels en een omwonende uit zijn zorgen over de bouwhoogte, verlies aan uitzicht, de verkeersafwikkeling en samenstelling van het woonprogramma. Naar aanleiding van de beoordeling van de zienswijzen worden enkele wijzigingen in het plan voorgesteld. Voor de wijzigingen wordt verwezen naar bijlage III, de Nota van wijzigingen.

4.1 Ambtshalve wijzigingen

Naast de wijzigingen die voortkomen uit de beoordeling van zienswijzen zijn ambtshalve wijzigingen doorgevoerd. Het betreft onder andere extra ecologisch onderzoek, een actualisatie van reeds uitgevoerd ecologisch onderzoek, een geactualiseerde berekening van de stikstofdepositie en aanpassing in de motivering en regels vanwege het nieuw vastgestelde parkeerbeleid. Het volledige overzicht is vermeld in bijlage III (Nota van wijzigingen).

5.1 Plan voorziet in woningen

Uit de 'Regionale woonagenda Holland Rijnland blijkt dat er een regionale nieuwbouwpoging van tussen de 23.500 en 30.500 woningen bestaat. Specifiek in Alphen aan den Rijn is er tussen 2021 en 2030 een behoefte van 5310- 6219 woningen. Het woonprogramma in voorliggend plan draagt bij aan 225 extra woningen. Het woningprogramma bestaat uit minimaal 35% sociale huurwoningen, minimaal 20% middeldure woningen, minimaal 20% betaalbare koopwoningen en maximaal 25% vrije sectorwoningen.

5.2 Impact van het plan is in beeld gebracht

De impact van het plan op de omgeving, de gevolgen voor natuur en met betrekking tot verkeer zijn in beeld gebracht. Zo is via een bezonningstudie zijn de schaduweffecten op bestaande woningen in de omgeving in beeld gebracht. Mede als gevolg van de zorgvuldige situering van

nieuwbouw en bouwhoogtes wordt voldaan aan de normen en is geen sprake van onevenredige schaduw hinder. Gebleken is dat het verkeer op een aanvaardbare wijze kan worden afgewikkeld en de Zaagmolenweg wordt verbeterd. Uit uitgevoerde onderzoeken is wel gebleken dat sanering van de bodem nodig is en voor de rugstreeppad een ontheffing moet worden aangevraagd. De sanering wordt gecombineerd met de werkzaamheden voor het bouwrijpmaken en voorbelasten van het gebied en de ontheffing is aangevraagd bij het bevoegd gezag. Het betreft (uitvoerings)aspecten, die de vaststelling van het TAM-omgevingsplan niet in de weg staan.

5.3 Oude parkeerbeleid blijft 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 stelde uw raad 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. Ons 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 wijzigingen aan het concrete plan aan de orde zouden zijn. Omdat dat in dit planstadium niet wenselijk is en gelet op de reeds genomen besluiten en afspraken ook niet worden verwacht van ontwikkelaar. Wij hebben daarom besloten voor dit plan het 'oude' parkeerbeleid van toepassing te verklaren.

5.4 Evenwichtige toedeling van functies aan locaties

Op grond van artikel 1.3 en 2.1 van de Omgevingswet moet het omgevingsplan gericht zijn op het bereiken, in stand houden van een veilige, gezonde fysieke leefomgeving en een goede omgevingskwaliteit. Het omgevingsplan moet in ieder geval de regels bevatten met het oog op een evenwichtige toedeling van functies aan locaties. Het planvoornemen leidt tot een situatie waarbij sprake is van een evenwichtige toedeling van functies. Om dit te kunnen beoordelen zijn alle voor de fysieke leefomgeving relevante aspecten nader onderzocht en afgewogen. Hetgeen uiteengezet is in de motivering en de daarbij behorende bijlagen. Daarnaast vormen de geldende beleids- en toetsingskaders van Rijk, provincie, waterschap en gemeente leveren geen belemmeringen op voor de uitvoerbaarheid van beoogde functies in het gebied van De Centrale.

5.5 Relatie met de gebiedsontwikkeling Gnephoek

In december 2025 stelde uw raad het Masterplan Gnephoek vast. Dat plan heeft betrekking op het gebied direct rondom de locatie waar in het gebied van De Centrale woningen zijn voorzien. Als gevolg van deze grootschalige Gebiedsontwikkeling zal de direct omgeving van De Centrale er op termijn anders uit komen te zien. De situering van het noordelijke woongebouw op het terrein van De Centrale is zodanig dat er ten noorden daarvan voldoende ruimte blijft voor een aquaduct onder de Heimanswetering door. Het is echter niet uitgesloten dat bestaande wegen zoals de Zaagmolenweg en het 's Molenaarspad termijn veranderen vanwege de grootschalige gebiedsontwikkeling. Bij het nu voorliggende plan is de bestaande situatie uitgangspunt en niet de nog onzekere toekomstige situatie.

6.1 Kostenverhaalsregels niet nodig

Op grond van artikel 13.11 van de Omgevingswet is een bestuursorgaan verplicht de plankosten die gemaakt worden door dat bestuursorgaan te verhalen op degene voor wie een planologische procedure wordt doorlopen. In beginsel moet dit kostenverhaal langs publiekrechtelijke weg plaatsvinden, door middel van het opnemen van regels voor dit kostenverhaal in het TAM-omgevingsplan. Daarvan mag worden afgeweken als er een privaatrechtelijke overeenkomst is gesloten tussen het bestuursorgaan en de ontwikkelende partij. Voor de (her)ontwikkeling van De Centrale heeft de gemeente een koop- en realisatieovereenkomst gesloten met de ontwikkelaar. Daarom kan worden afgezien van het opnemen van een publiekrechtelijke kostenverhaalsregeling in het TAM-omgevingsplan.

7.1 Beeldkwaliteitsplan

Voor de ontwikkeling van De Centrale is een beeldkwaliteitsplan opgesteld. Het beeldkwaliteitsplan dient na vaststelling als flexibel toetsingskader (welstandscriteria) voor de aan te vragen omgevingsvergunningen voor de realisatie van de woningen. Het beeldkwaliteitsplan zal onderdeel gaan uitmaken van de Welstandsnota Alphen aan den Rijn.

Duurzaamheid

Door gemeente Alphen aan den Rijn en Niersman Projectontwikkeling worden duurzaamheidsambities voor de totaalontwikkeling van het gebied nagestreefd. Hierover zijn afspraken gemaakt in de koop- en realisatieovereenkomst. In de motivering van de wijziging van omgevingsplan is aangegeven hoe in het plan rekening wordt gehouden met duurzaamheidsmaatregelen en een klimaat adaptieve inrichting. Voorts is in het vast te stellen plan voorgesteld een regeling op te nemen met het oog op de klimaatadaptatie (minimaal aandeel groen en waterberging).

Participatie

Er zijn de afgelopen jaren diverse informatieavonden voor bewoners georganiseerd door ontwikkelaar en de gemeente. Voor de beoogde ontwikkeling is in de periode 2021–2022 een uitgebreid participatietraject doorlopen om de omgeving te betrekken bij de planvorming. Gedurende deze periode zijn vijf bijeenkomsten georganiseerd. Naar aanleiding van tijdens de eerste bijeenkomsten ontvangen input is uiteindelijk één van de toekomstscenario's uitgekozen om verder uit te werken. Dit was het scenario met iets minder woningen (225 i.p.v. 250) dan in de andere scenario's en het scenario waarbij van zuid naar noord sprake is van een oplopende bouwhoogte. Dit scenario hield ook rekening met de wens om vergelijkbare type woningen naast de bestaande woningen aan de 's-Molenaarsweg te realiseren.

Tijdens de bijeenkomsten kwam naar voren dat men zich zorgen maakte over de ontsluiting van het gebied en de verkeersveiligheid. Uiteindelijk is ervoor gekozen om een nieuw ontwerp van de Zaagmolenweg te bespreken. Deze kon op draagvlak rekenen van de aanwezige ondernemers.

In navolging daarvan heeft op 17 oktober 2024 een openbare raadsinformatiemarkt plaatsgevonden en op 18 november 2024 nog een informatieavond voor omwonenden / belangstellenden. In deze bijeenkomsten is de planning uiteengezet, zijn de meest actuele beelden getoond van bebouwing en terrein en is de wijziging in het ontwerp van de parkeeroplossing (geen kelder maar parkeren op maaiveld onder en een groen in te richten dek) nader toegelicht.

Financiële consequenties

Het totaal aan financiële consequenties is opgenomen in de Grondexploitatie De Centrale, die op 28 november 2024 door de gemeenteraad is vastgesteld. Met het vaststellen van de grondexploitatie en de koop- en realisatieovereenkomst met de ontwikkelaar is de economische uitvoerbaarheid van de TAM IMRO-procedure aangetoond en geborgd.

Realisatie

Op grond van artikel 16.78, lid 1, van de Omgevingswet treedt het TAM-omgevingsplan vier weken na de bekendmaking van het vaststellingsbesluit in werking. De beroepstermijn bedraagt zes weken. Om te voorkomen dat onomkeerbare gevolgen ontstaan doordat een omgevingsplan op korte termijn wordt uitgevoerd kan door degene die gerechtigd zijn om beroep in te stellen ook (al dan niet gedurende de beroepstermijn) een voorlopige voorziening worden gevraagd bij de voorzieningenrechter van de Afdeling bestuursrechtspraak.

Onder de Omgevingswet heeft een verzoek om voorlopige voorziening géén schorsende werking. Dat betekent dat het indienen van een voorlopige voorziening er niet automatisch voor zorgt dat een omgevingsplan voorlopig niet uitgevoerd kan worden. Dat gebeurt pas als de voorzieningenrechter een verzoek om voorlopige voorziening geheel of gedeeltelijk toewijst. Het "TAM-Omgevingsplan Hoofdstuk 22a Euromarkt" is onherroepelijk als er geen beroep wordt aangetekend.

Ten behoeve van het plan dient eerst (bodem)sanering plaats te vinden en zal het terrein moeten worden voorbellast. Als gevolg daarvan zal de realisatie niet direct kunnen aanvangen.

Gewaarmerkte bijlage(n)

- 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).

Burgemeester en wethouders van Alphen aan den Rijn,

de secretaris,

de burgemeester,

Jaargang	:	2025
Zaaknummer	:	3723240
Datum	:	4 december 2025
Onderwerp	:	Vaststelling wijziging omgevingsplan De Centrale TAM IMRO

De raad van Alphen aan den Rijn,
gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van ###

besluit:

1. Geen milieueffectrapportage op te stellen omdat het 'TAM - Omgevingsplan Hoofdstuk 22c De Centrale' niet leidt tot belangrijke nadelige milieugevolgen;
2. De indieners van de zienswijzen ontvankelijk te verklaren zoals vermeld in het 'Overzicht indieners zienswijzen' (bijlage I);
3. De ingediende zienswijzen te beantwoorden (op de wijze) zoals vermeld in de 'Nota van beantwoording zienswijzen' (bijlage II);
4. De 'Nota van wijzigingen' (bijlage III) vast te stellen;
5. Het "TAM - Omgevingsplan Hoofdstuk 22c De Centrale", met identificatienummer 'NL.IMRO.0484.Adecentrale-VA01', met bijbehorende bestanden, gewijzigd vast te stellen;
6. Geen kostenverhaalsregels op te nemen omdat het kostenverhaal anderszins is verzekerd.
7. Het beeldkwaliteitsplan De Centrale, als onderdeel van de Welstandsnota, Alphen aan den Rijn, gewijzigd vast te stellen.

Gewaarmerkte bijlage(n):

- 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;
- het Beeldkwaliteitsplan De Centrale.

Vastgesteld in de openbare vergadering van ###.

De raad van Alphen aan den Rijn,

de griffier,

{{esl:Signer2:Capture:size(200,50)}}

de voorzitter,

{{esl:Signer1:Capture:size(200,50)}}

{{esl:Signer2:SignerName:size(200,20)}} {{esl:Signer1:SignerName:size(200,20)}}