

## Raadsvoorstel

Burgemeester en wethouders

---

Jaargang	: 2026
Zaaknummer	: 3631407
Datum	: 4 december 2025
Onderwerp	: Vaststelling TAM Omgevingsplan Hoofdstuk 22f Diamantstraat 29-31 Alphen aan den Rijn

---

### Voorstel:

1. Af te wijken van de vastgestelde Nota van Uitgangspunten 'Gebiedsontwikkeling Edelhof', ten aanzien van het woonprogramma waarbij het aandeel van 30% sociale huurwoningen wordt opgesplitst in 15% sociale huur en 15% koopstarterswoningen.
2. Geen milieueffectrapport op te stellen omdat het "TAM- Omgevingsplan Hoofdstuk 22f Diamantstraat 29-31" niet leidt tot belangrijke nadelige milieugevolgen.
3. De indieners van de zienswijze ontvankelijk te verklaren;
4. De ingediende zienswijze te beantwoorden (op de wijze) zoals vermeld in de 'Nota van Beantwoording zienswijze en ambtshalve aanpassingen';
5. De 'Nota van zienswijze en ambtshalve aanpassingen vast te stellen;
6. Het "TAM-Omgevingsplan Hoofdstuk 22f Diamantstraat 29-31", met identificatienummer 'NL.IMRO.0484.Adiamantstraat2931-VA01', met bijbehorende bestanden, gewijzigd vast te stellen;
7. Geen kostenverhaalsregels op te nemen in het omgevingsplan omdat het kostenverhaal anderszins verzekerd is.
8. Het beeldkwaliteitsplan Edelhof, als onderdeel van de Welstandsnota, Alphen aan den Rijn, ongewijzigd vast te stellen.

### Kerngegevens

#### Publiekssamenvatting

De ontwikkeling van het plan de Edelhof, op het terrein van het voormalig Scala- college, biedt de kans om te voldoen aan de toenemende vraag van de woningmarkt en dit tevens te koppelen aan de ontwikkeling van een zorgvoorziening in de vorm van een Huisartsen Onder Een Dak (HOED). Met het plan worden maximaal 190 woningen gerealiseerd en de HOED heeft een

vloeroppervlak van maximaal 700/ 800 m2 ten behoeve van 22 behandelkamers. In de HOED is ruimte voor verschillende zorgaanbieders die zich richten op eerstelijns zorg zoals huisartsen, fysiotherapeuten en de tandarts. Het woningbouwprogramma bestaat uit 15% sociale huur, 15% koopstarterswoningen, 23% goedkope koop, 29% betaalbare koop en 18% vrije sector.

De plannen zijn met inachtneming van de op 27 maart 2025 door de gemeenteraad vastgestelde nota van uitgangspunten nader uitgewerkt. In deze nota van uitgangspunten is opgenomen dat het woonprogramma onder andere uit 30% sociale huur zou moeten bestaan. In de nadere uitwerking van de plannen, is samen met de woningcorporaties besproken dat het in dit gebied wenselijker is om te voorzien in minder sociale huur. In de omgeving zijn sociale huurwoningen namelijk al dominant aanwezig. Het aandeel 30% sociale huurwoningen, is daarom opgesplitst in 15% sociale huur en 15% koopstarterswoningen. Dit vergroot de diversiteit van het woonprogramma. Op dit punt wordt dus afgeweken van de eerder vastgestelde nota van uitgangspunten.

Naar aanleiding van de ter inzage legging van het ontwerp TAM- Omgevingsplan is er één zienswijze ontvangen. Deze zienswijze en de wijziging in het woonprogramma heeft aanleiding gegeven om de parkeerberekening van het project ( voor auto's en fietsen) aan te passen ten opzichte van de berekeningen die onderdeel waren van het ontwerp omgevingsplan. Ook de in de toelichting van het omgevingsplan opgenomen overzichtstekening van de te realiseren openbare parkeerplaatsen is aangepast naar aanleiding van deze aangepaste parkeerberekening. Verder zijn er nog enkele ambtshalve wijzigingen doorgevoerd. Deze (ambtshalve) wijzigingen worden weergegeven in de 'nota van beantwoording van de zienswijze en ambtshalve aanpassingen'. Aan de gemeenteraad wordt voorgesteld om af te wijken van de nota van uitgangspunten vanwege de wijziging in het woonprogramma, in te stemmen met de beantwoordingsnota van de zienswijze en ambtshalve aanpassingen, het TAM- Omgevingsplan Hoofdstuk 22f Diamantstraat 29-31 gewijzigd vast te stellen en het beeldkwaliteitsplan Edelhof als onderdeel van de welstandsnota van de gemeente Alphen aan den Rijn ongewijzigd vast te stellen.

### **Inleiding/aanleiding**

Op 27 maart 2025 heeft de gemeenteraad de nota van uitgangspunten voor de Edelhof vastgesteld. Op basis van dit kader is er een TAM- omgevingsplan en een beeldkwaliteitsplan opgesteld die beiden gelijktijdig als ontwerp ter inzage gelegen hebben. De documenten vormen het juridische en stedenbouwkundige toetsingskader voor het plan dat beoogd om 190 woningen en een Huisartsen Onder Een Dak (HOED) mogelijk te maken.

Er is gekozen voor de procedure van een TAM- IMRO Omgevingsplan. TAM-IMRO omgevingsplan is een tijdelijke alternatieve maatregel (TAM) dat in de beginperiode van de Omgevingswet gebruikt kan worden omdat de softwareleverancier nog niet in staat is om een omgevingsplan in de standaarden van de Omgevingswet (STOP/TPOD) te wijzigen. Kort gezegd houdt een TAM-IMRO omgevingsplan in dat de oude IMRO-standaard (van een bestemmingsplan) tijdelijk kan worden gebruikt onder de Omgevingswet (nieuw juridisch kader, oude techniek). Het ontwerp van het TAM- Omgevingsplan heeft voor 1 januari 2026 ter inzage gelegen als ontwerp. Daarom mag de procedure voor het TAM- Omgevingsplan ook na 1 januari 2026 worden afgemaakt.

## 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 190 woningen gerealiseerd. Het woningbouwprogramma bestaat uit een divers programma en voorziet in 15% sociale huur, 15% koopstarterswoningen, 23% goedkope koop, 29% betaalbare koop en 18% vrije sector woningen. Het woningbouwprogramma voorziet daarmee voor 82% in een betaalbare categorie. Het plan levert daarbij een concrete bijdrage aan het verminderen van het woningtekort in wenselijke categorieën waar veel vraag naar is.

Het plan voorziet tevens in een Huisartsen Onder Een Dak (HOED). In de HOED is ruimte voor zorgverleners in de eerstelijns gezondheidszorg (huisartsen, fysiotherapeuten, tandartsen etc). Omdat de wijk vergrijsd is een dergelijke clustering van gezondheidsvoorzieningen op een goed bereikbare plek zeer wenselijk. Het plan voorziet hiermee in een behoefte.

## Kader

- Parkeernota 2025 vastgesteld d.d. 10 juli 2025, DJUMA 3606629;
- Opening en vaststelling GREX Edelhof (vastgesteld op 27 maart 2025), DJUMA 3503345
- Collegebesluit ontwerp "TAM omgevingsplan Hoofdstuk 22f" d.d. 15-07-2025, DJUMA 3631407;
- Collegebesluit verlenen ontheffing van de 30% eis sociale huur d.d. 09-09-2025, DJUMA 3681566
- Collegebesluit verlenen ontheffing parkeernorm koopstarterswoningen d.d. 13-01-2026, DJUMA 3631407;
- Omgevingswet, Omgevingsbesluit, Bkl, Bbl etc;
- Omgevingsvisie Alphen aan den Rijn 'Groene gemeente met lef!' vastgesteld d.d. 27-02-2022;
- Algemene wet bestuursrecht;
- Nota van uitgangspunten Edelhof raadsbesluit d.d. 27-03-2025, DJUMA 3503345;
- Tijdelijk omgevingsplan, Alphen Stad, d.d. 01-01-2024;
- Overig gemeentelijk en provinciaal beleid, o.a. woonvisie, de Zuid-Hollandse Omgevingsverordening etc;
- Het in voorbereiding zijnde Omgevingsplan Alphen aan den Rijn;
- Intensiveringsvisie Alphen aan den Rijn vastgesteld 15-12-2022 inwerking d.d. 29-12-2022;
- Participatieverslag januari 2024 t/m september 2024, DJUMA 3268117
- Intentieovereenkomst zorgfaciliteit/HOED herontwikkeling Edelhof, getekend 30 jan. 2025
- Woonvisie 2021-2025 + addendum
- Overige kaders

## Argumenten , eventuele risico's en eventuele alternatieven

### *1. afwijken van de vastgestelde nota van uitgangspunten*

Er wordt afgeweken van de 30% sociale huur eis zoals opgenomen in de op 27 maart 2025 vastgestelde nota van uitgangspunten Edelhof en de Woonvisie 2021– 2025 (+ addendum). Het college heeft hier bij besluit van 9 september 2024 ontheffing van de woonvisie voor verleend. U bent daar middels een raadsbrief over geïnformeerd. Omdat deze 30% sociale huur eis ook opgenomen is in het door de gemeenteraad vastgestelde nota van uitgangspunten dient ook de raad in te stemmen met deze afwijking van de nota van uitgangspunten.

Het voorstel is om in te stemmen met de opdeling van de 30% aan sociale huur in 15% sociale huur en 15% koopstarterswoningen. De koopstarterswoningen kennen een prijs van maximaal € 230.000,- v.o.n. Daarnaast wordt voor deze woningen dezelfde grondprijs als voor een sociale huurwoning gehanteerd (€ 20.000,-). De lange Diamantflat van Woonforte (tegenover de planlocatie) bestaat uit 168 sociale huurwoningen. In de wijk is meer dan 41% van de woningen sociaal. Het toevoegen van nog meer sociale huur draagt niet bij aan de realisatie van een evenwichtig woonprogramma en het verbeteren van de leefbaarheid en sociale cohesie. In overleg met Woonforte is besloten om meer differentiatie toe te passen. Het aandeel sociale huur (30%) wordt opgesplitst in 15% sociale huur en 15% koopstarterswoningen met een maximale V.O.N. prijs van € 230.000,-. Dit draagt positief bij aan de sociale cohesie in de wijk en de grote behoefte aan betaalbare koopwoningen.

Het nieuwe woningbouwprogramma bestaat in zijn totaliteit uit: 15% sociale huur, 15% koopstarterswoningen, 23% goedkope koop, 29% betaalbare koop en 18% vrije sector. Met dit programma wordt een divers woningaanbod gerealiseerd, waarbij 82% van het aanbod in de betaalbare categorie valt. Dit geeft een positieve impuls aan de gewenste verbetering van de leefbaarheid en sociale veiligheid/cohesie.

### *2. Geen milieueffect rapport opstellen*

Uit de uitgevoerde omgevingsonderzoeken en de toelichting van het TAM- Omgevingsplan blijkt dat er geen significante negatieve milieueffecten van het plan uitgaan. Het college van B&W heeft daarom op 15 juli 2025 een m.e.r. beoordelingsbesluit genomen.

### *3. Zienswijze ontvankelijk verklaren.*

De zienswijze is tijdig ingediend en daarmee ontvankelijk.

### *4. Instemmen met de beantwoording van de zienswijze*

In de beantwoordingsnota van de zienswijze is de inhoud van de zienswijze weergegeven. De zienswijze is ingediend door enkele bewoners van de Lupinesingel (gelegen aan de overkant van de Burg. Bruins Slotsingel). Samengevat vrezden de bewoners voor het verlies aan uitzicht,

privacy en bezonning, ze vrezen voor windhinder en geluidsoverlast vanwege de toename van het verkeer op de Burg. Bruins Slotsingel en ze vrezen dat de parkeerdruk toeneemt als er niet voldoende parkeerplaatsen gerealiseerd worden.

In de beantwoordingsnota wordt deze zienswijze beantwoord. De aspecten winhinder, verlies aan zonlicht en geluidsoverlast zijn onderzocht met omgevingsonderzoeken. De resultaten van de onderzoeken tonen aan dat er geen sprake is van een overschrijding van de richtlijnen of normen. Ook van een onevenredig verlies aan privacy en uitzicht is geen sprake. Er zit ruim 60 meter tussen het bouwvlak van de Edelhof en de woningen aan de Lupinesingel. Daarnaast ligt de Burg. Bruins Slotsingel nog tussen de planlocatie en de woningen aan de Lupinesingel. Aan de Burg. Bruins Slotsingel staan bovendien grote bomen die het zicht op de woningen aan de Lupinesingel breken. Het verlies aan privacy en uitzicht is niet onevenredig. Daarnaast wegen deze aspecten ook niet op tegen het maatschappelijke belang om in woningbouw te kunnen voorzien. Deze onderwerpen van de zienswijze hebben niet tot planaanpassing geleid.

In de zienswijze wordt ook benoemd dat men vreest dat de parkeerdruk toeneemt als er niet voldoende parkeerplaatsen worden gerealiseerd. Hoewel het onwaarschijnlijk lijkt dat bewoners van de Edelhof aan de Lupinesingel gaan parkeren, heeft de zienswijze wel aanleiding gegeven om de parkeerberekening nog eens te bekijken. Dit heeft aanleiding gegeven om de parkeerberekening aan te passen. Er werd namelijk ten onrechte met de norm voor sociale huurwoningen gerekend, terwijl het programma voor een groot deel uit koopwoningen bestaat. De parkeerberekening is in het vast te stellen plan aangepast aan de hand van het juiste woningbouwprogramma. Er worden in de toekomstige situatie 195 nieuwe parkeerplaatsen gerealiseerd. In de toelichting van het omgevingsplan is in de verkeersparagraaf een tekening opgenomen van de wijze waarop deze parkeerplaatsen gerealiseerd kunnen worden. Met deze planaanpassing wordt er voldaan aan de parkeereisen en wordt er voorzien in voldoende parkeerplaatsen.

*5. Vaststellen nota van beantwoording zienswijze en ambtshalve aanpassingen* Het bovenstaande geeft aanleiding om aan de raad voor te stellen om de beantwoordingsnota van de zienswijze en ambtshalve aanpassingen vast te stellen. Naast de beantwoording van de zienswijze zijn enkele ambtshalve aanpassingen doorgevoerd ter verbetering van het plan. Deze aanpassing zijn opgesomd in de nota die als bijlage onderdeel uitmaakt van het TAM-Omgevingsplan en dit raadsvoorstel.

*6. Vaststellen van het TAM- Omgevingsplan Hoofdstuk 22f Diamantstraat 29-31* 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 toelichting en de daarbij behorende bijlagen. Voor de argumentatie wordt verwezen naar deze toelichting en bijbehorende bijlagen van het ontwerp TAM- Omgevingsplan. Hieronder worden enkele aandachtspunten nader toegelicht.

### *Stikstof*

Er is een stikstofberekening gemaakt voor de bouw en de gebruiksfase van het project. Voor de gebruiksfase worden geen effecten op Natura 2000 gebied berekend. Voor de bouwfase is een berekening gemaakt waarin rekening is gehouden met een realistische inzet van elektrisch bouwmaterieel voor de bouwfase van het project. Een gespecialiseerd bureau heeft daarvoor een berekening opgesteld. Uit die berekening volgt dat er in de bouwfase maximaal 319,6 kg/jaar NOx en 5,5 kg/jaar NH3 (zie Figuur mag worden uitgestoten. Om dat juridisch te borgen is een specifieke planregel opgenomen in het ontwerp van het TAM- Omgevingsplan, zodat juridisch geborgd is dat de bouwer met een stikstofberekening aantoont dat er bij de bouw voldaan wordt aan dit stikstofplafond. In de aanbestedingsleidraad en opdrachtverstrekking met marktpartijen zal dit worden benadrukt en worden vastgelegd.

### *Ecologie*

Uit ecologisch onderzoek en de toetsing volgt dat er geen effect wordt verwacht op beschermde soorten als de kleine dwergvleermuis, rosse vleermuis, boomvalk, steenmarter en rugstreeppad. Voor de argumentatie wordt verwezen naar de onderzoeksrapporten en de toelichting van het ontwerp TAM- Omgevingsplan. Dit betekent dat er voor deze soorten geen vervolgstappen noodzakelijk zijn. Tijdens het onderzoek is aangetoond dat er beschermde functies aanwezig zijn in het plangebied, namelijk paarverblijfplaatsen van gewone en ruige dwergvleermuis. Voor deze functies is een wetsovertreding te verwachten zonder een vergunning voor een flora en fauna activiteit. De vergunning voor de flora en fauna activiteit is afgegeven door het bevoegd gezag (Omgevingsdienst Haaglanden) en is geldig tot 31 december 2029. Aan de vergunning zijn specifieke voorschriften verbonden die opgevolgd moeten worden. Daartoe zijn er al maatregelen getroffen. Met inachtneming van deze voorschriften kunnen de werkzaamheden worden uitgevoerd. De vergunning voor de flora en fauna activiteit maakt als bijlage onderdeel uit van dit voorstel.

### *Parkeren*

De parkeerberekening is aangepast in het vast te stellen plan ten opzichte van het ontwerpplan. Naar aanleiding van de ingediende zienswijze over het parkeren is namelijk geconstateerd dat de parkeerberekening van het ontwerpplan niet juist was. Daarnaast heeft er een wijziging in het woonprogramma plaatsgevonden. Het aandeel 30% sociale huur is opgesplitst in 15% sociale huur en 15% koopstarterswoningen. De parkeerberekening is daarop aangepast. In de toekomstige situatie zijn er 195 parkeerplaatsen nodig voor het plan. Deze 195 parkeerplaatsen kunnen worden gerealiseerd in en rondom het plangebied. Dit wordt weergegeven in de toelichting van het TAM- Omgevingsplan.

Het college van B&W heeft op 13 januari 2026 een collegebesluit genomen om voor de koopstarterswoningen met een maximale verkoopprijs van €230.000,- V.O.N. te rekenen met een parkeernorm (0,8 per woning inclusief bezoek) van een sociale huurwoning (30-50 m2). De verwachting is namelijk dat deze doelgroep niet per definitie over een auto beschikt. Het zijn goedkope starterswoningen met een oppervlak kleiner dan 50 m2. De parkeernorm van 1 parkeerplaats voor een kleine en goedkope koopstarterswoning doet geen recht aan het te verwachten autobezit van de toekomstige doelgroep. De verwachting is namelijk dat niet iedere bewoner van een koopstarterswoning beschikt over een auto en dat een groep bewoners zal gaan reizen met het openbaar vervoer. Daarnaast zijn er rondom het plangebied verschillende bushaltes met een snelle verbinding naar het treinstation. Men is dus ook niet afhankelijk van de

auto omdat het OV- aanbod op de planlocatie goed is. Voor alle andere koopwoningen is wel gerekend met de norm die staat voor het betreffende type koopwoning. In totaal zijn er 195 parkeerplaatsen nodig voor de ontwikkeling. Deze 195 parkeerplaatsen worden gerealiseerd in en rondom het plangebied.

Voor het plan zijn tevens minimaal 563 fietsparkeerplaatsen nodig. In het bouwvolume wordt ruimte beschikbaar gehouden om in deze fietsparkeerplaatsen te voorzien. Op de verbeelding is de gebiedsaanduiding 'aandachtsgebied parkeren' opgenomen en in de planregels is geborgd dat er in dit gebied voldaan wordt aan de parkeernormen voor auto's en fietsen. Op deze manier is te allen tijden geborgd dat er voor de aanvraag van de omgevingsvergunning wordt voldaan aan de parkeernormen.

### *Windhinder en bezonning*

In de planregels van het ontwerp TAM- omgevingsplan is opgenomen dat er bij de aanvraag van de vergunning voor het bouwen middels windhinder en bezonningsonderzoek moet worden aangetoond dat het planontwerp voldoet aan de normen. Daarmee is juridisch geborgd dat het definitieve planontwerp voldoet aan de normen van een acceptabel windklimaat voor een woonomgeving en tevens voldoet aan de normen van bezonning (lichte TNO- norm in intensiveringsgebied). Omdat er nog geen sprake is van een concreet bouwplan is in de plantoelichting op basis van een indicatieve invulling al winhinder en bezonningsonderzoek uitgevoerd. De onderzoeken laten zien dat het uit te voeren programma uitvoerbaar is en dat er binnen de grenzen van het plan een ontwerp mogelijk is dat voldoet aan de normen voor winhinder en bezonning. Bij de aanvraag van de bouwvergunning zal voor het definitieve bouwplan opnieuw moeten worden aangetoond dat het plan voldoet aan de normen voor bezonning en windhinder.

### 7. Geen kostenverhaalregels opnemen in het omgevingsplan

Er is op 27 maart 2025 een GREX vastgesteld waarmee de financiële uitvoerbaarheid van het plan geborgd is. Het verhaal van plankosten is daarmee anderszins verzekerd. Er hoeven geen planregels over het verhalen van plankosten in het omgevingsplan te worden opgenomen (zie ook de financiële paragraaf in dit voorstel).

### 8. Het beeldkwaliteitsplan ongewijzigd vast te stellen

Voor de ontwikkeling van de Edelhof is een beeldkwaliteitsplan opgesteld. Dit beeldkwaliteitsplan heeft gelijktijdig met het TAM- Omgevingsplan als ontwerp ter inzage gelegen. Er zijn geen zienswijze ingediend op het beeldkwaliteitsplan. De ingediende zienswijze ging namelijk over het omgevingsplan. Het beeldkwaliteitsplan wordt ongewijzigd ter vaststelling aan de gemeenteraad aangeboden. Het beeldkwaliteitsplan dient na vaststelling als flexibel toetsingskader (welstandscriteria) voor de aan te vragen omgevingsvergunningen voor de realisatie van de woningen en andere voorzieningen. Het beeldkwaliteitsplan zal onderdeel gaan uitmaken van de Welstandsnota Alphen aan den Rijn.

### **Duurzaamheid**

Door gemeente Alphen aan den Rijn wordt in de aanbesteding richting de marktpartij (ontwikkelaar/aannemer) gewezen op de duurzaamheidsambities van de gemeente. In de koop en realisatie overeenkomst worden concrete afspraken gemaakt over de

duurzaamheidsmaatregelen die getroffen worden voor de totaalontwikkeling van het gebied. In de toelichting van de wijziging van het omgevingsplan is aangegeven hoe in het plan rekening kan worden gehouden met duurzaamheidsmaatregelen en een klimaat adaptieve inrichting. De mogelijkheden voor het nemen van duurzaamheidsmaatregelen worden in de toelichting van het plan uitvoerig weergegeven.

## **Participatie**

Voor het planvoornemen is een participatieproces gevolgd. De gemeente Alphen aan den Rijn beoogt met de nieuwbouw de dynamiek van de wijk te versterken door in te spelen op de behoeften van de huidige bewoners. Er zijn om die reden meerdere participatiemomenten gevoerd met omwonenden. In totaal zijn er 6 bijeenkomsten geweest, waarbij de invulling van het plangebied steeds verder is besproken en afgestemd.

Uit participatie is gebleken dat veel inwoners van de Edelstenenbuurt graag in hun vertrouwde omgeving willen blijven wonen. Ouderen geven de voorkeur aan kleinere, gelijkvloerse woningen, terwijl starters op zoek zijn naar hun eerste koop- of huurwoning. Daarnaast zijn er gezinnen die behoefte hebben aan meer ruimte, zoals een woning met een tuin, maar die nu bezet wordt gehouden door ouderen. Om de doorstroming in de wijk te bevorderen, wordt voor de huurwoningen lokaal maatwerk ingezet. Voor de koopwoningen wordt onderzocht welke mogelijkheden er zijn voor een voorrangregeling. Hierdoor krijgen huidige bewoners de kans om door te stromen naar een woning die beter aansluit bij hun situatie.

De gemeente zal een uitgebreid communicatietraject opzetten om inwoners bewust te maken van de mogelijkheid om naar een meer passende woning in de wijk te verhuizen. De participatieverslagen zijn opgenomen in de bijlagen van het TAM- Omgevingsplan.

## *Advies en instemming*

Het plan is voorgelegd aan de wettelijke afstemmingspartners. De adviezen en opmerkingen zijn waar relevant verwerkt in het omgevingsplan. In de nota vooroverleg is aangegeven hoe precies is omgegaan met de gegeven adviezen en opmerkingen. De nota is als bijlage opgenomen bij deze motivering. Vanuit het afstemmingsoverleg zijn er geen belemmeringen voor de planontwikkeling naar voren gekomen.

## *Zienswijze*

Het plan is voor zes weken ter inzage gelegd. Gedurende deze periode is er één zienswijze ingediend door enkele bewoners van de Lupinesingel (aan de andere zijde van de Burg. Bruins Slotsingel). In de beantwoordingsnota van de zienswijze en ambtshalve aanpassingen wordt de inhoud van de zienswijze en de beantwoording van de zienswijze weergegeven. De zienswijze heeft aanleiding gegeven om de parkeerberekening van het plan aan te passen. Er zijn voor het toekomstige plan 195 parkeerplaatsen nodig. Deze 195 parkeerplaatsen worden gerealiseerd in en rondom het plangebied. Het plan voorziet daarmee in de parkeerbehoefte. De overige onderwerpen zoals genoemd in de zienswijze hebben geen aanleiding gegeven om wijzigingen aan het plan door te voeren.

## **Financiële consequenties**

De gemeente is eigenaar van de grond en de gemeenteraad heeft op 27 maart 2025 de grondexploitatie voor het project Edelhof vastgesteld en geopend. Het totaal aan financiële consequenties is opgenomen in de Grondexploitatie Edelhof, die op 27 maart 2025 door de gemeenteraad is vastgesteld met een positief saldo. Met het vaststellen van de grondexploitatie is de economische uitvoerbaarheid van de TAM IMRO-procedure aangetoond. Het kostenverhaal is daarmee anderszins verzekerd en daarom hoeven er geen regels in het TAM- Omgevingsplan te worden opgenomen over het publiekrechtelijke kostenverhaal.

## **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 wel 6 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 22f Diamantstraat 29-31" is onherroepelijk als er geen beroep wordt aangetekend.

## **Gewaarmerkte bijlage(n)**

- Toelichting en regels TAM- Omgevingsplan Diamantstraat 29-31
- Verbeelding TAM- Omgevingsplan Diamantstraat 29-31
- Bijlagen TAM- Omgevingsplan Diamantstraat 29-31
- Beantwoording zienswijze en ambtshalve aanpassingen
- Beeldkwaliteitsplan Edelhof juni 2025
- Ontheffing flora en fauna activiteit ODH

Burgemeester en wethouders van Alphen aan den Rijn,

de secretaris,

de burgemeester,

---

Jaargang	: 2026
Zaaknummer	: 3631407
Datum	: 4 december 2025
Onderwerp	: Vaststelling TAM Omgevingsplan Hoofdstuk 22f Diamantstraat 29-31 Alphen aan den Rijn

---

De raad van Alphen aan den Rijn,  
gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van 4 december 2025

### **besluit:**

1. Af te wijken van de vastgestelde Nota van Uitgangspunten 'Gebiedsontwikkeling Edelhof', ten aanzien van het woonprogramma waarbij het aandeel van 30% sociale huurwoningen wordt opgesplitst in 15% sociale huur en 15% koopstarterswoningen.
2. Geen milieueffectrapport op te stellen omdat het "TAM- Omgevingsplan Hoofdstuk 22f Diamantstraat 29-31" niet leidt tot belangrijke nadelige milieugevolgen.
3. De indieners van de zienswijze ontvankelijk te verklaren;
4. De ingediende zienswijze te beantwoorden (op de wijze) zoals vermeld in de 'Nota van Beantwoording zienswijze en ambtshalve aanpassingen';
5. De 'Nota van zienswijze en ambtshalve aanpassingen vast te stellen;
6. Het "TAM-Omgevingsplan Hoofdstuk 22f Diamantstraat 29-31", met identificatienummer 'NL.IMRO.0484.Adiamantstraat2931-VA01', met bijbehorende bestanden, gewijzigd vast te stellen;
7. Geen kostenverhaalsregels op te nemen in het omgevingsplan omdat het kostenverhaal anderszins verzekerd is.
8. Het beeldkwaliteitsplan Edelhof, als onderdeel van de Welstandsnota, Alphen aan den Rijn, ongewijzigd vast te stellen.

### **Gewaarmerkte bijlage(n):**

- ToelichtingvTAM- Omgevingsplan Diamantstraat 29-31
- Regels TAM- Omgevingsplan Diamantstraat 29-31
- Verbeelding TAM- Omgevingsplan Diamantstraat 29-31

- Beantwoording zienswijze en ambtshalve aanpassingen
- Beeldkwaliteitsplan Edelhof juni 2025
- Ontheffing flora en fauna activiteit ODH

Vastgesteld in de openbare vergadering van 26 februari 2026.

De raad van Alphen aan den Rijn,

de voorzitter,

de griffier,

