

Nota van beantwoording zienswijze TAM– Omgevingsplan hoofdstuk 22f ‘Diamantstraat 29–31, Alphen aan den Rijn’

Naar aanleiding van de zienswijze op het ontwerp TAM– Omgevingsplan Hoofdstuk 22f ‘Diamantstraat 29–31, Alphen aan den Rijn’

Behoort bij het besluit van de gemeenteraad van de gemeente Alphen aan den Rijn van 26 februari 2026 (zaaknummer 3631407)

HOOFSTUK 1 INLEIDING

1.1. Aanleiding

Op 15 juli 2025 heeft het college van B&W van de gemeente Alphen aan den Rijn besloten om het ontwerp TAM- omgevingsplan Hoofdstuk 22f 'Diamantstraat 29-3, Alphen aan den Rijn voor zes weken ter inzage te leggen. Het plan voorziet in een juridisch planologische regeling om maximaal 190 nieuwbouwwoningen te bouwen met een 'Huisartsen onder een dak' (HOED), waarbij 22 behandelkamers ten behoeve van zorgaanbieders gericht op eerstelijnszorg kunnen worden gehuisvest. Vanaf 14 augustus heeft het omgevingsplan en het beeldkwaliteitsplan gedurende zes weken ter inzage gelegen waarbij de mogelijkheid is geboden om zienswijzen in te dienen op het plan. Gedurende deze periode is er 1 zienswijze ontvangen van enkele omwonenden wonend aan de Lupinesingel.

1.2. Zienswijzen

Op 25 september 2025 is de zienswijze ontvangen. In dit document wordt op deze zienswijze gereageerd en wordt aangegeven of de zienswijze aanleiding geeft om wijzigingen door te voeren aan het TAM- Omgevingsplan Hoofdstuk 22f 'Diamantstraat 29-31, Alphen aan den Rijn'.

1.3. Ambtshalve aanpassingen

Er zijn een aantal ambtshalve aanpassingen doorgevoerd na de ter inzage legging van het ontwerp omgevingsplan. In dit document worden deze ondergeschikte aanpassingen benoemd en wordt uitgelegd waarom deze aanpassingen zijn gedaan ten opzichte van het ontwerp omgevingsplan dat ter inzage gelegen heeft.

1.4 Algemene Verordening Persoonsgegevens

In deze Nota beantwoording zienswijzen zijn de NAW-gegevens (naam, adres, woonplaats) van de indieners van de zienswijze weggelaten. Dit weglaten, de 'anonimiseringsverplichting', vloeit voort uit de Algemene verordening persoonsgegevens (AVG). Daarin is bepaald dat NAW-gegevens van natuurlijke personen niet elektronisch beschikbaar mogen zijn. Dit geldt niet voor ondernemingen die behoren tot een rechtspersoon (bijvoorbeeld een BV of een vof) en voor personen die beroepsmatig betrokken zijn bij de procedure. De NAW-gegevens van de indieners zijn wel bekend bij de gemeente.

Wel valt uit de Nota beantwoording zienswijzen te herleiden op welke locatie de zienswijze betrekking heeft. Dit heeft er mee te maken dat de locatie benodigd is voor een goede beantwoording van de zienswijze en het daarmee samenhangende af te wegen belang.

HOOFSTUK 2 BEANTWOORDING ZIENSWIJZEN

Samenvatting onderdeel zienswijze	Reactie gemeente	Conclusie onderdeel zienswijze
<u><i>Het hoogte accent</i></u> Bij de mondelinge bijeenkomsten zou zijn aangegeven dat de bouwhoogte net iets hoger dan de bestaande hoogte van de gymzaal zou worden. Dit zou dan uitkomen op maximaal 5 verdiepingen hoog. Voor het hoogteaccent zijn nu 10 verdiepingen aangegeven. Het hoogteaccent lijkt nu ook meer te liggen aan de Burgemeester Bruinsslotsingel, terwijl tijdens de bijeenkomsten aangegeven werd om dit centraal op de bouwlocatie te realiseren. We maken ons zorgen dat het hoogteaccent aan de BBS kant de privacy van onze leefomgeving gaat schaden. Er komt inkijk in onze tuinen die er nu niet is. Daarnaast ontstaat er ook inkijk in onze achterzijde van de woningen.	<u><i>Het hoogte accent</i></u> In de participatiesessie is veel gesproken over de maximale aanvaardbare bouwhoogte. Volgens de intensiveringsvisie zou hier een woontoren tot 12 bouwlagen passend zijn. Dit is in op basis van de uitkomst van de participatiebijeenkomsten bijgeschaafd tot een maximum van 10 verdiepingen met een beperkte voetprint om een herhaling van wandvorming zoals de 'Lange Diamant' tegen te gaan. Tijdens de participatiebijeenkomsten zijn diverse (conceptuele) voorbeeldmodellen getoond met één hoogteaccent (max. 10 verdiepingen) en meerdere losstaande gebouwen met een lagere bouwhoogte. Het uitgangspunt is altijd geweest dat de stedenbouwkundige structuur van de komende nieuwbouw in verhouding dient te zijn ten opzichte van de directe bestaande woonomgeving. Dit heeft zich vertaald in één hoogteopbouw waarbij het mogelijke hoogteaccent voor zo min mogelijk hinder zorgt voor de directe omgeving en ruimte biedt voor een goede inpassing van het plan zelf waarin behoefte is voor een openbare, groene ontmoetingsplek. De gekozen plek is	<u><i>Het hoogte accent</i></u> Dit onderdeel van de zienswijze leidt niet tot planaanpassing.

	tot stand gekomen op basis van bezonningsonderzoek en een heldere verdeling van de ruimte ten behoeve van privacy (binnen het plan en voor de omliggende woningen) en grote ruimte voor verblijfsgroen. De toren is op basis hiervan enkele meters naar het noorden verschoven ten opzichte van één van de getoonde voorbeeldmodellen tijdens de participatie. Tijdens deze bijeenkomsten is ook telkens aangegeven dat de getoonde modellen geen definitief ontwerp zouden vormen en zeker nog zouden kunnen veranderen op basis van verdere uitwerking van uitgangspunten en onderzoek. Er is geen sprake van een onaanvaardbare inperking van de privacy. Er zit ruim 60 meter tussen bouwvlak Edelhof en de achtertuinen van de indieners van de zienswijze. Daarnaast staan er naast de Burg. Bruinsslotsingel grote bomen dicht op elkaar aan beide zijden van de weg. Deze bomen nemen zicht weg op de achtertuinen van de indieners van de zienswijze. Eventuele inperking van privacy zal dus zeer gering zijn omdat deze bomen behouden blijven. Bovendien weegt het belang van een dusdanig kleine inperking van de privacy niet op tegen het algemene maatschappelijke belang van het oplossen van het woningen tekort.	
--	---	--

Samenvatting onderdeel zienswijze	Reactie gemeente	Conclusie onderdeel zienswijze
<i>Verkeer, schaduw en windhinder</i> Daarnaast zal door het aantal woningen de verkeersdrukke op de BBS verder toenemen en daarbij ook meer geluidsoverlast geven. Tevens zijn er zorgen over de schaduw die in onze tuinen optreedt en wijzigingen in de windstromen (valwind).	<i>Verkeer schaduw en windhinder</i> Vanwege de woningbouwplannen zal het iets drukker worden op de Burg. Bruinsslotsingel. De toename is echter niet zodanig dat de wegcapaciteit dit niet aankan. Het netto planeffect is relatief beperkt omdat het verkeer zich vanaf de woningbouwlocatie uitsplitst in verschillende ontsluitingsroutes. In het bestemmingsplan is dit gemotiveerd in de verkeersparagraaf. Ook heeft de toename van het verkeer geen significant effect op de geluidsuitstraling. In de akoestische paragraaf van het omgevingsplan is namelijk rekening gehouden met de geluidsbelasting op bestaande woningen vanwege de toename van het verkeer. Zowel in de bestaande als toekomstige situatie is er sprake van een aanvaardbaar akoestisch klimaat is de conclusie van het onderzoek. Uit het uitgevoerde bezonningsonderzoek dat als bijlage onderdeel uitmaakt van het omgevingsplan blijkt dat de vastgestelde TNO norm van minimaal 2 bezonningsuren per dag op alle gevelopeningen voor de woningen aan de Lupinesingel voor geen enkele woning in het geding zijn. Het plan voldoet aan de normen voor alle woningen aan de Lupinesingel. Ook het windklimaat is onderzocht. Uit het onderzoek blijkt dat het windklimaat niet veranderd bij de Lupinesingel vanwege de plannen.	<i>Verkeer, schaduw en windhinder</i> Dit onderdeel van de zienswijze geeft geen aanleiding tot aanpassing van de plannen.

Samenvatting Onderdeel zienswijze	Reactie gemeente	Conclusie onderdeel zienswijze
<i>Parkeren</i> Bewoners geven aan zorgen te hebben over de parkeerplaatsen. Er wordt uitgegaan van een bepaald ratio per woning. Uit de praktijk blijkt dat er nu al een hogere parkeerdruk in de wijk is dan een aantal jaar geleden. Mochten er te weinig parkeerplekken komen, dan zullen de toekomstige bewoners gebruik maken van andere parkeerplekken in de wijk, waardoor er een nog grotere druk zal ontstaan.	<i>Parkeren</i> Naar aanleiding van de ingediende zienswijze en naar aanleiding van een wijziging in het woonprogramma (zie ook hoofdstuk 4 ambtshalve aanpassingen) zijn we tot de conclusie gekomen dat er in het plan extra parkeerplekken bij moeten komen. In het vast te stellen plan wordt opgenomen dat in totaal 195 parkeerplekken gerealiseerd worden. Het plan voorziet daarmee in de eigen toekomstige parkeerbehoefte. In het ontwerpplan werden er nog 163 parkeerplaatsen voorgesteld. De parkeerberekening zoals opgenomen in de toelichting van het plan wordt aangepast in de vastgestelde versie van het plan. In de parkeerberekening die ten grondslag lag aan het ontwerpbestemmingsplan werd ten onrechte gerekend met de parkeernorm van sociale huurwoningen ten behoeve van de koopwoningen. Daardoor viel de berekende parkeerbehoefte te laag uit in de parkeerberekening van het ontwerpplan. De parkeerberekening is nu aangepast en sluit nu aan bij het feitelijke woningbouwprogramma. Ook de tekening in figuur 4.1 met parkeerplaatsen en de inrichting van het gebied is gewijzigd. Op de tekening is weergegeven waar de 195 parkeerplaatsen worden gerealiseerd. Met	<i>Parkeren</i> Omwonenden hoeven niet bang te zijn voor een toename van de parkeerdruk. Er worden 195 nieuwe parkeerplaatsen aangelegd. Het plan voorziet daarmee in de eigen parkeerbehoefte. Het is daarom ook niet waarschijnlijk dat toekomstige bewoners gaan parkeren nabij de Lupinesingel (straat waar de indieners van de zienswijze wonen). Er worden in de toekomstige situatie 195 nieuwe parkeerplaatsen aangelegd. In het omgevingsplan is de parkeerberekening aangepast en is de inrichtingstekening met de locatie van de 195 aan te leggen parkeerplaatsen ook aangepast. Ook de berekening van het fiets parkeren aangepast in het vast te stellen omgevingsplan.

Samenvatting Onderdeel zienswijze	Reactie gemeente	Conclusie onderdeel zienswijze
Sociale veiligheid Bewoners maken zich ook zorgen omtrent de sociale veiligheid van de bestaande wijk met de aanwezigheid van alle hoogbouw die er al is. Bij hoogbouw is het bekend dat er sprake is van een hoge doorstroom en dat beïnvloedt de sociale cohesie negatief.	Sociale Veiligheid De huidige flats en appartementencomplexen in de wijk (in het sociale huursegment) kennen een anoniem karakter met betrekking tot de indeling van de begane grond die doorgaans erg gesloten (zgn. <i>“blinde gevel”</i>) is. De stedelijke ruimte tussen deze gebouwen wordt als onveilig ervaren. In de komende nieuwbouw wordt daarom juist bijzondere aandacht geschonken aan de indeling van deze begane grondinvullingen en de relatie met de openbare ruimte. Zo stellen we als eis dat een aanzienlijk deel hiervan bewoond zal worden en dat deze niet slechts voor parkeren en bergingen zullen dienen zoals in het verleden te vaak is toegepast. Daarnaast zal de sociale cohesie positief worden beïnvloed doordat het overgrote deel (67%) van de nieuwbouwwoningen in de goedkope – & betaalbare koopsegment wordt gerealiseerd. Dat is een andere doelgroep dan de veelal al in de wijk aanwezige sociale huur. De vestiging van een 1^e lijnszorg faciliteit en een diversiteitshuis dragen ook bij aan een positieve beïnvloeding van de sociale cohesie. Er ontstaat woonruimte voor alle leeftijden, gezinssamenstellingen en culturen; maar ook zelfstandig wonen voor senioren met mogelijkheid tot ontmoeten (in het gebouw) en zorgbegeleiding in de directe nabijheid.	Sociale Veiligheid Dit onderdeel van de zienswijze leidt niet tot planaanpassing

HOOFDSTUK 3 CONCLUSIE

De zienswijze is gedeeltelijk gegrond en heeft geleid tot een heroverweging ten aanzien van het aantal te realiseren parkeerplaatsen. De parkeerberekening is daarom aangepast. Uit de aangepaste parkeerberekening blijkt dat er 195 parkeerplaatsen nodig zijn. Deze 195 parkeerplaatsen worden in het plan gerealiseerd. In de verkeersparagraaf wordt in een inrichtingstekening aangegeven waar deze 195 parkeerplaatsen gerealiseerd kunnen worden. Deze aanpassingen zijn doorgevoerd in de toelichting van het TAM- Omgevingsplan voor wat betreft het onderdeel auto parkeren. Ook de berekening van het fiets parkeren is aangepast in het plan. Het fietsparkeren wordt hoofdzakelijk in het toekomstige bouwvolume opgelost.

Naast de hierboven genoemde aanpassingen die zijn doorgevoerd naar aanleiding van de ingediende zienswijze, zijn er ook ambtshalve ondergeschikte wijzigingen doorgevoerd. In hoofdstuk 4 wordt daar nader op ingegaan.

HOOFDSTUK 4 LIJST VAN WIJZIGINGEN EN AMBTSHALVE AANPASSINGEN

Wijzigingen naar aanleiding van de zienswijze:

1. In de verkeersparagraaf is de parkeerberekening voor zowel auto's als fietsen aangepast. Er worden in het vast te stellen plan 195 parkeerplaatsen voor auto's gerealiseerd. Voor fietsen worden er 563 parkeerplaatsen gerealiseerd (veelal inpandig). De parkeerberekeningen voor zowel auto's als fietsen zijn daarmee aangepast in het vast te stellen plan ten opzichte van het ontwerpplan.
2. Vanwege de aanpassing van de parkeerberekening zijn er meer (auto) parkeerplaatsen nodig dan in eerste instantie voorzien was. Er worden daarom in het vast te stellen plan 195 autoparkeerplaatsen gerealiseerd. In de verkeersparagraaf is figuur 4.1 aangepast. Op de nieuwe afbeelding is te zien waar deze 195 parkeerplaatsen gerealiseerd worden.

Ambtshalve aanpassingen:

1. Vanwege de jaarlijkse Aeries update (7 oktober 2025) is de stikstofberekening voor de bouw- en de gebruiksfase aangepast. Daarnaast is de Aeries rapportage aangepast. In deze rapportage wordt de invoer van de berekening verklaard. Uit de geactualiseerde berekening blijkt dat de stikstofuitstoot voor de bouwfase hoger wordt ingeschat dan het geval was op basis van de oude stikstofberekening. Bij de oude berekening werd al gebruik gemaakt van de inzet van elektrisch materieel om het plan in de bouwfase te laten voldoen aan de grenswaarde van 0,00 Mol. Zonder de inzet van elektrisch materieel zou die waarde niet worden gehaald. Omdat de stikstofuitstoot op basis van de nieuwe berekening ongunstiger uitpakt, moet er meer elektrisch materieel worden ingezet om de grenswaarde van 0,00 Mol te handhaven. In de berekening zijn realistische aannames gedaan voor de inzet van elektrische machines die beschikbaar zijn op de markt en tegenwoordig al veelvuldig worden gebruikt door aannemers.
2. De noodzakelijke update van de Aeries/ stikstofberekening heeft vanwege de ongunstigere uitkomst ook tot gevolg dat het stikstof plafond zoals opgenomen in artikel 22f. 40 van de planregels aangescherpt is. Bij de bouwactiviteit mag de emissie nu maximaal 319,6 kg/jaar NOx en 5,5 kg/jaar NH3 bedragen. Dat is minder dan de emissie die bepaald werd in het kader van het ontwerpbestemmingsplan. Daarom is nu ook meer elektrisch materieel nodig.

3. Vanwege een nieuw verkeersmodel zijn de prognoses van de toekomstige verkeersgeneratie bijgewerkt in de verkeersparagraaf ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan. De inhoudelijke conclusies zijn niet gewijzigd.
4. Het woonprogramma is gewijzigd ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan. Het aandeel van 30% sociale huur, is in het vast te stellen omgevingsplan opgesplitst in 15% sociale huur en 15% koopstarterswoningen. Hier heeft het college van B&W op 9 september een besluit over genomen. Het aandeel sociale huur is in de wijk al erg hoog. Het woonprogramma wordt hierdoor nog meer divers. In de toelichting van het omgevingsplan is deze wijziging doorgevoerd. Ook deze wijziging in het woonprogramma heeft aanleiding gegeven om de parkeerberekeningen aan te passen.