

---

Jaargang	:	2025
Zaaknummer	:	3491724
Datum	:	4 november 2025
Onderwerp	:	Gewijzigd vaststellen "TAM-omgevingsplan Hoofdstuk 22a Euromarkt".

---

Voorstel:

1. Af te wijken van de vastgestelde Nota van Uitgangspunten 'Euromarkt', voor een gedeeltelijke verhoging van Blok C, van 36 meter naar 39 meter;
2. Geen milieueffectrapport opstellen omdat het "TAM- Omgevingsplan Hoofdstuk 22a Euromarkt" niet leidt tot belangrijke nadelige milieugevolgen;
3. De indieners van de zienswijzen ontvankelijk te verklaren zoals vermeld in het 'Overzicht indieners zienswijzen' (bijlage I);
4. De ingediende zienswijzen te beantwoorden (op de wijze) zoals vermeld in de 'Nota van Beantwoording zienswijzen' (bijlage II);
5. De 'Nota van wijzigingen' (bijlage III) vast te stellen;
6. Het "TAM-Omgevingsplan Hoofdstuk 22a Euromarkt", met identificatienummer 'NL.IMRO.0484.Aeuromarkt-ONVA01', met bijbehorende bestanden, gewijzigd vast te stellen;
7. Geen kostenverhaalsregels opnemen omdat de kosten anderszins verzekerd zijn;
8. Het beeldkwaliteitsplan Euromarkt, als onderdeel van de Welstandsnota, Alphen aan den Rijn, gewijzigd vast te stellen.

## Kerngegevens

### Publiekssamenvatting

De ontwikkeling van de Euromarkt biedt de kans om te voldoen aan de toenemende vraag van de woningmarkt en dit deel van de stad een moderne, duurzame uitstraling te geven. De herontwikkeling transformeert een gebied, voorheen bestemd voor bedrijven en perifere detailhandelsvestigingen (PDV), in een nieuwe wijk met maximaal 700 woningen en maximaal 5.250 m<sup>2</sup> b.v.o. aan (commerciële) voorzieningen. De huidige Gamma wordt verplaatst naar de Einsteinweg. De gemeenteraad heeft voor de Euromarkt op 30 mei 2024 de Nota van uitgangspunten 'Euromarkt'(NvU) vastgesteld. Het ontwerp "TAM-Omgevingsplan Hoofdstuk 22a Euromarkt" en ontwerp beeldkwaliteitsplan hebben gelijktijdig ter inzage gelegen. Hierop zijn negen zienswijzen ingediend. De projectontwikkelaar heeft een wijziging t.o.v. de NvU voorgesteld in de situering van 8 appartementen waardoor blok C niet meer voldoet aan de NvU. Stedenbouwkundig wordt deze wijziging verantwoord geacht. Het plan is op een aantal punten uitgebreider toegelicht, onderbouwd en aangepast ten opzichte van het ontwerp TAM-

Omgevingsplan. Aan de gemeenteraad wordt voorgesteld om op dat punt af te wijken van de NvU en het TAM- omgevingsplan gewijzigd vast te stellen.

### **Inleiding/aanleiding**

De ontwikkeling van de Euromarkt biedt de kans om te voldoen aan de toenemende vraag van de woningmarkt en dit deel van de stad een moderne, duurzame uitstraling te geven. De herontwikkeling transformeert een gebied, voorheen bestemd voor bedrijven en perifere detailhandelsvestigingen (PDV), in een nieuwe wijk met maximaal 700 woningen en maximaal 5.250 m<sup>2</sup> b.v.o. aan (commerciële) voorzieningen. De huidige Gamma wordt verplaatst naar de Einsteinweg.

#### *Afwijken Nota van uitgangspunten 'Euromarkt' (NvU)*

Op 30 mei 2024 heeft de gemeenteraad besloten om de NvU vast te stellen. In de NvU zijn alle vigerende beleidskaders opgenomen en is waar mogelijk ook rekening gehouden met ambities. Daarmee is dit TAM-omgevingsplan een planologisch-juridische vertaling van de op 30 mei 2024 vastgestelde Nota van Uitgangspunten. De projectontwikkelaar heeft een wijziging voorgesteld in de situering van 8 appartementen. Het voorstel is om deze woningen te situeren in blok C, tezamen met de rest van het sociale programma, omdat er één afnemer is voor het totale sociale woningbouwprogramma.

Blok C bestaat uit de zogeheten Alphense laag (4 à 5 bouwlagen), een toren van 30 meter tegenover blok B, en een toren van 36 meter aan de linkerzijde, grenzend aan het plangebied Noorderkeerkring. Het architectenbureau heeft een studie uitgevoerd naar de beste situering van de 8 appartementen binnen blok C. Onderzocht is om de Alphense laag gedeeltelijk te verhogen, verdichten of verbreden van de torens of verplaatsing naar andere bouwblokken. De voorkeursoptie is om de westelijke toren van Blok C met één bouwlaag te verhogen. Vanuit stedenbouwkundig oogpunt zijn er geen bezwaren voor de ruimtelijke kwaliteit van het plan, noch negatieve gevolgen voor de omgeving.

De kern van de stedenbouwkundige visie – vier orthogonaal geordende blokken met markante accenten (icoon in blok D aan de Molenwetering en entree in blok B aan de Europalaan) – blijft behouden. Alle bijbehorende onderzoeken zijn aan de wijziging van de bouwhoogte aangepast. In alle redelijkheid kan de gemeenteraad worden voorgesteld om af te wijken van de bouwhoogte voor blok C van 36 naar 39 meter.

#### *Plan*

De plannen voor de herontwikkeling zijn de afgelopen maanden door Euromarkt Development (hierna initiatiefnemer) concreet ontwikkeld en hebben op basis van het participatieproces, overleg, afstemming en financiële doorrekeningen nu definitief vorm gekregen.

De Euromarkt is gelegen binnen de integrale ontwikkelingszone van Alphen-Stad.

zoals omschreven in de Intensiveringsvisie. Hierbinnen wordt gestreefd naar een hoge mate van functiemenging en stedelijke dichtheden en functies. Met de gewenste ontwikkeling vindt de verdichting die daaruit volgt dan ook plaats op een passende plek.

In de integrale ontwikkelzone is sprake van 3 'plusgebieden', waarin een grotere bouwhoogte onderzocht kan worden tot maximaal 15 bouwlagen. Daarnaast is er ruimte voor hoogbouw- iconen met een nog grotere hoogte, als beeldrager voor specifieke betekenisvolle plekken in de stad. Buiten de intensiveringszones zijn losse solitaire hoogteaccenten mogelijk bij (potentiële)

stadsinvalswegen, zij accenturen daarmee de entree tot de stad; bij wijze van ‘poort’ tot de stad. Ook deze dienen een hoge iconowaarde te hebben. In blok D worden twee torens gesitueerd, met hoogtes van respectievelijk 36 en 54 meter. De hoogste toren overschrijdt daarmee de grens van 15 lagen. Deze toren kan worden beschouwd als een stedenbouwkundig icoon: een markant oriëntatiepunt dat de ruimtelijke structuur van het gebied versterkt. De hoogte is noodzakelijk om een duidelijke hiërarchie tussen de verschillende bouwhoogtes te creëren en zo de stedenbouwkundige compositie te articuleren. Bovendien draagt de toren bij aan de identiteit van dit stedelijke fragment: door zijn compactheid en architectonische kwaliteit geeft hij het gebied een nieuw gezicht en vergroot hij de herkenbaarheid van de stad.

Voor het totale programma van 700 eenheden geldt dat er (minimaal) 30% sociale huur komt. Blokken A, C en D hebben 560 woningen met minimaal 25% sociale huur. Blok B heeft 140 eenheden Young Talent Centre met 100% sociale huur, waardoor het aandeel sociale huur in het totale programma 40% bedraagt.

Daarnaast biedt de herontwikkeling de mogelijkheid om het aanbod van dagelijkse detailhandel voor inwoners uit de wijk Kerk en Zanen verantwoord te versterken in de vorm van modernisering van de bestaande discountsupermarkt (Aldi) en toevoeging van een tweede supermarkt die complementair is qua positionering. De huidige Gamma zal vanwege de transformatie van het gebied verplaatst moeten worden. Het plan voorziet in verplaatsing van de Gamma naar Einsteinweg 27, alwaar max. 4.000 m<sup>2</sup> bruto vloeroppervlakte zal worden gerealiseerd.

#### *Procedure*

In januari 2025 heeft voor zes weken het ontwerp “TAM–Omgevingsplan Hoofdstuk 22a Euromarkt” en beeldkwaliteitsplan terinzage gelegen. Hierop zijn negen zienswijzen ingediend. Aan u wordt via dit voorstel voorgesteld het TAM–Omgevingsplan en het Beeldkwaliteitsplan Euromarkt gewijzigd vast te stellen.

De gemeenteraad is op basis van de nieuwe insprekeregels, in de gelegenheid gesteld om een hoorzitting te houden. Hiervan is geen gebruik gemaakt.

#### **Beoogd maatschappelijk resultaat**

Een actueel planologisch juridisch kader vast stellen zodat de omgevingsvergunningen kunnen worden verleend.

#### **Kader**

- Parkeernota 2025 vastgesteld d.d. 10 juli 2025, DJUMA 3606629;
- Collegebesluit Grex d.d. 7-10-2025, DJUMA 3682037 (verwachting vaststelling 27-11-2025);
- Insprekeregels 2024, DJUMA 3612622;
- Collegebesluit ontwerp “TAM omgevingsplan Hoofdstuk 22a” d.d. 17-12-2024, DJUMA 3457455;
- Besluit veiligheidsmaatregelen d.d. 8 juli 2025, DJUMA 3476097;
- Omgevingswet, Omgevingsbesluit, Bkl, Bbl etc;
- Omgevingsvisie Alphen aan den Rijn ‘Groene gemeente met lef!’ vastgesteld d.d. 27-02-2022;

- Algemene wet bestuursrecht;
- Coalitieakkoord 2022–2026 “zichtbaar en dichtbij samen bouwen aan een duurzame en vitale gemeente”.
- Nota van uitgangspunten Euromarkt raadsbesluit d.d. 30-05-2024, DJUMA 3312265;
- Pilot parallel schakelen BZK 2023;
- Anterieure overeenkomst Euromarkt d.d. 16-04-2022 DJUMA3067512
- Intentie overeenkomst Euromarkt d.d. 06-07-2021 DJUMA 387899;
- Addendum AEO Euromarkt d.d. 4-11-20225, DJUMA 3707172;
- Detailhandel- en horecavisie visie vastgesteld d.d. 25 september 2025, DJUMA 3346269 ;
- Tijdelijk omgevingsplan, Alphen Stad en Molenwetering, d.d. 01-01-2024;
- Detailhandelsvisie 2016–2025 vaststelling d.d. 24-11-2016;
- Regionale bedrijventerreinenstrategie vastgesteld GS d.d. 8-10- 2024;
- Bedrijventerreinenstrategie, vastgesteld door de raad d.d. 17-12-2021;
- Economische Agenda 2021–2025;
- Overig gemeentelijk en provinciaal beleid, o.a. woonvisie, de Zuid-Hollandse Omgevingsverordening etc;
- Advies van de adviescommissie Detailhandel d.d. 4-12-2024;
- Koopovereenkomst Gamma, Einsteinweg,d.d. 4-11-2025, DJUMA 3707172;
- Koopovereenkomst Euromarkt, d.d. 4-11-2025, DJUMA 3707172;
- Het in voorbereiding zijnde Omgevingsplan Alphen aan den Rijn;
- Omgevingstafels d.d. 11-10-2022 en d.d. 5-09-2024, DJUMA 3420633;
- Intensiveringsvisie Alphen aan den Rijn vastgesteld 15-12-2022 inwerking d.d. 29-12-2022;
- Convenant Klimaatadaptief bouwen;
- Maatregelen Europaplein- spoorwegovergang en rotonde De Uylsingel d.d. 8-07-2025 DJUMA 3476097;
- Advies detailhandelscommissie d.d. 4-12-2024;
- GGVP 2013 en de Handreiking Duurzame Mobiliteit d.d. 23-08-2022 DJUMA 335685.

## **Argumenten, eventuele risico's en eventuele alternatieven**

- *Behoefte aan woningen en detailhandel*

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 bestaat uit ruim 560 (zorg) woningen met 30% sociale huur en 140 eenheden in een Young Talent Centre met 100% sociale huur, waardoor het gebied uitkomt op (max) 700 wooneenheden, en het totale aandeel sociale huur op 40% komt. Daarnaast biedt de herontwikkeling de mogelijkheid om het aanbod van dagelijkse detailhandel voor inwoners uit de wijk Kerk en Zanen verantwoord te versterken in de vorm van modernisering van de bestaande discountsupermarkt (Aldi) en toevoeging van een tweede supermarkt die complementair is qua positionering.

- *Verplaatsing Gamma*

De huidige Gamma zal vanwege de transformatie van het gebied verplaatst moeten worden. Het plan voorziet in verplaatsing van de Gamma naar Einsteinweg 27, alwaar 4.000 m<sup>2</sup> bvo zal worden gerealiseerd. De Regionale bedrijventerreinenstrategie is op 8 oktober 2024 door Gedeputeerde Staten (GS) aanvaard. In deze Regionale bedrijvenstrategie staat de transformatie van het bedrijfsperceel op Molenwetering naar bouwmarkt op akkoord. De detailhandelscommissie heeft een positief advies afgegeven op de verplaatsing van de Gamma, Als onderdeel van de planologische onderbouwing zijn door Goudappel B.V. onderzoeken uitgevoerd naar de verkeerseffecten door de voorgenomen bouwplannen op de Euromarkt en Einsteinweg.

- *Verkeer Euromarkt*

Hiertoe is eerst de verkeersgeneratie van zowel de huidige als de toekomstige situatie inzichtelijk gemaakt. Uit het onderzoek komt naar voren dat in de autonome situatie, dus zonder komst van de Euromarkt ontwikkelingen, de rotonde Laan der Continenten/Den Uytsingel in 2040 vast dreigt te lopen door een combinatie van meer fiets- en autoverkeer en andere factoren zoals een gelijkvloerse spoorwegovergang. Bovendien, zo blijkt uit analyse, gebeuren op deze rotonde regelmatig ongevallen tussen auto's en fietsers. Verschillende verkeersmaatregelen op en rondom het tracé Europalaan–Laan der Continenten zijn verder onderzocht en getoetst op haalbaarheid, wenselijkheid en oplossend vermogen.

Het college heeft op 8 juli 2025 besloten om uitvoering te geven aan de veiligheidsmaatregel rond de spoorwegovergang conform het advies van ProRail. Verder is besloten om uitvoering te geven aan verkeersmaatregelen gericht op het verbeteren van de verkeersveiligheid en fietsbereikbaarheid rondom het tracé Europalaan–Laan der Continenten en is de resthinder in de vorm van een verminderde doorstroming tijdens de spitsuren geaccepteerd. Ook is in verband met het bevorderen van een veilige aansluiting van het project Euromarkt op de omgeving besloten aanpassingen te doen aan de kruisingen Europalaan, de fietsaansluiting op het Weteringpad, het realiseren van een dubbelzijdig fietspad langs de noordzijde van de Europalaan. Deze maatregelen volgen direct uit de ontwikkeling van de Euromarkt en worden dan ook uit de ontwikkeling bekostigd.

Voor het waarborgen van de maatregelen is een voorwaardelijke verplichting opgenomen in de regels van het "TAM- Omgevingsplan Hoofdstuk 22a Euromarkt".

- *Parkeren*

Het plan is verdeeld in 4 bouwblokken (A, B, C en D). De bouwblokken worden gefaseerd uitgevoerd. Blokken A, C en D krijgen een parkeergarage.



*Verdeling bouwblokken*

Op 10 juli 2025 heeft de gemeenteraad de nieuwe Parkeernota 2025 vastgesteld. Op basis van de nieuwe parkeerkencijfers heeft Goudappel een gewijzigde parkeerberekening opgesteld. Zonder de inzet van deelmobiliteit is de parkeerbalans reeds sluitend.

- Blok A – 189 parkeerplaatsen (parkeergarage) en 187 parkeerplaatsen nodig (+2).
- Blok C – 137 parkeerplaatsen (parkeergarage) en 137 parkeerplaatsen nodig (+0).
- Blok D – 270 parkeerplaatsen (parkeergarage) en 262 parkeerplaatsen nodig (+8).

- Maaiveldparkeren – 207 parkeerplaatsen (parkeerterrein) en 195 nodig (+12)

In totaal bieden deze parkeervoorzieningen 803 autoparkeerplaatsen.

Onderzocht is wat het effect is van toepassing van deelmobiliteit in blok C. Hiervoor is een rekenkundige exercitie uitgevoerd, om inzicht te krijgen in de effecten op de parkeerbalans. Dat houdt in dat 20% van de bewonersparkeerbehoefte (zonder de exclusief toegewezen parkeerplaatsen) is gereduceerd. Voor iedere vijf parkeerplaatsen minder wordt één deelauto teruggeplaatst. De deelauto's worden op het maaiveld geplaatst.

Met inzet van deelmobiliteit ziet de parkeerbalans er dan als volgt uit:

In blok A zijn 189 parkeerplaatsen beschikbaar en 187 parkeerplaatsen nodig (+2).

- In blok C zijn 137 parkeerplaatsen beschikbaar en 114 parkeerplaatsen nodig (+23).
- In blok D zijn 270 parkeerplaatsen beschikbaar en 262 parkeerplaatsen nodig (+8).
- Op maaiveld zijn 207 parkeerplaatsen beschikbaar en 201 parkeerplaatsen nodig (+6).

Door de inzet van deelauto's ontstaat ruimte in de parkeergarage van blok C. Ook op maaiveld zijn er voldoende parkeerplaatsen beschikbaar.

### **Conclusie:**

Vanuit de huidige mate van dubbelgebruik en verdeling over de parkeervoorzieningen zijn er voldoende parkeerplaatsen voorzien in het plan.

- *Verkeer en parkeren Einsteinweg*

In het verkeersonderzoek wordt ingegaan op de parkeerbehoefte, de verkeersgeneratie en de verkeerseffecten. Het doel van het onderzoek is dat onderzocht is welke effect de Gamma heeft op het onderliggende wegennet. De conclusie uit de rapportage is dat de rotonde in de toekomstige situatie (zonder Gamma) al overbelast raakt, volgens de gegevens uit het verkeersmodel. De verkeersbewegingen van de Gamma versterken deze verkeersbelasting, maar veroorzaken deze niet. De Gamma zelf heeft slechts beperkt een negatief effect. Een bouwmarkt piekt namelijk niet in een avondspitsperiode en draagt daarmee slechts beperkt bij aan de problematiek op de rotonde. Hiermee is de ontwikkeling van de Gamma uitvoerbaar.

Voor de ontwikkeling Gamma Einsteinweg kunnen voldoende parkeerplaatsen op eigen terrein worden gerealiseerd.

- *Bevoorrading via de Zuidlandroute*

Voor de bevoorrading zullen maximaal 4 vrachtwagens in de dagperiode naar de nieuwe supermarkt rijden. De Zuidlandroute wordt al gebruikt door vrachtverkeer. Voor de bestaande supermarkt wordt de huidige rijroute aangehouden. Mede naar aanleiding van de ingediende zienswijze is opnieuw naar het wegontwerp gekeken.

Uit aanvullende rijcurvesimulaties is gebleken dat de weg een ruimer opgezet profiel dient te krijgen om passeren van tweerichtingsfietsverkeer en eenrichtingsvrachtverkeer veilig te kunnen laten plaatsvinden. Het wegontwerp is daarop aangepast, c.q. geoptimaliseerd. Het rapport is als bijlage 30 bij de motivering opgenomen.

De huidige situatie is ingericht als woonerf, maar zal worden heringericht als 30

km/uur-weg, met een vrij liggend trottoir en een rijweg voor gemotoriseerd verkeer. De breedte van de rijweg wordt 4,95 meter passend bij toekomstig gebruik. Ter hoogte van de laad-/losmogelijkheid krijgt het wegprofiel een breedte tot 5,75 meter.

In het ontwerp zijn snelheidsremmende maatregelen (drempels) ter hoogte van de entrees opgenomen om de snelheid op deze plekken zo laag mogelijk te houden.

In het ontwerpproces worden snelheidsremmende maatregelen (drempels) verder uitgewerkt en zal de ondergrond/fundering van Zuidland verder worden onderzocht op geschiktheid.

### Trottoir

De totale breedte van het trottoir varieert. Ter hoogte van de puntsgewijze vernauwing bij de voordeuren van het Da Vinci gebouw is het trottoir minimaal 1,80 meter. Ter hoogte van het laden en lossen is er een versmald trottoir aanwezig van 1,20 meter, hetgeen past binnen de richtlijnen (CROW-ASVV).

Er is voldoende manoeuvreerruimte, dat geldt ook voor mensen met een mobiliteitsbeperking of voetgangers met zware bagage of een kinderwagen. De inrichting biedt een veilige loopmogelijkheid voor diverse doelgroepen.

De contouren passen binnen de grenzen van het TAM- Omgevingsplan.

Een alternatieve rijroute is overwogen. In de alternatieve variant zou het expeditie-verkeer tussen Blok A en het Da Vinci gebouw door en bij Molenwetering moeten keren, om daarna dezelfde route terug te nemen.



De alternatieve variant heeft meer nadelen en gevolgen dan de Zuidlandroute. De alternatieve variant zorgt voor fragmentatie van de twee paden langs de (Molenwetering)route. Een deel moet aangepast worden in profiel, terwijl het andere deel ongewijzigd blijft. Daarnaast leidt het (achteruit) manoeuvreren tot een groter risico op ongevallen t.o.v. de Zuidlandroute. Deze variant leidt tot aanzienlijk ook meer achteruitrij-piepjes dan de Zuidlandroute. De conclusie kan worden getrokken dat de Zuidlandroute goed is onderzocht en verkeerskundig, zeker qua verkeersveiligheid, beter scoort dan de alternatieve route.

- *Geluid*

Diverse onderzoeken zijn gedaan op het gebied van geluid. Geluid door activiteiten, geluid door het spoor en weg, laden en lossen en indirecte geluidhinder. De uitgevoerde onderzoeken laten zien dat sprake is van een aanvaardbaar gecumuleerd en gezamenlijk geluidsniveau bij de te realiseren woningen en de bestaande woningen. Wel wordt de grenswaarde overschreden (van wegen) en zijn maatregelen nodig om te komen tot een goed binnenklimaat en een evenwichtige

toedeling van functies aan locaties. Hiervoor wordt in de regels van het “TAM-omgevingsplan Hoofdstuk 22a Euromarkt” een voorwaardelijke verplichting opgenomen en worden onderzoeksverplichtingen doorgeschoven naar de omgevingsvergunning.

- *Stikstof*

*Euromarkt*

IDDS heeft op basis van de verschilberekening met behulp van intern salderen geconcludeerd dat met toepassing van intern salderen geen toename van de stikstofdepositie op stikstofgevoelige Natura 2000-gebieden plaatsvindt.

Aangezien uit de analyse blijkt dat het projecteffect niet hoger is dan 0,00 mol/ha/jr geldt geen vergunningsplicht volgens Artikel 5.1, lid 1 Ow. Verder onderzoek is nu niet nodig. Wanneer een omgevingsvergunning voor de technische bouwactiviteit aangevraagd wordt zal een nadere stikstofberekening uitgevoerd moeten worden om negatieve effecten op Natura-2000 gebieden uit te sluiten.

*Einsteinweg*

Voor de nieuwe Gamma-locatie geldt dat er geen stikstofgevoelige Natura 2000-gebieden worden getroffen door de voorgenomen ontwikkeling. Op grond van artikel 5.1, lid 1 (Ow) is een nader onderzoek naar stikstofdepositie daarom niet nodig.

*2e supermarkt*

Daarnaast biedt de herontwikkeling de mogelijkheid om het aanbod van dagelijkse detailhandel voor inwoners uit de wijk Kerk en Zanen verantwoord te versterken in de vorm van modernisering van de bestaande discountsupermarkt (Aldi) en toevoeging van een tweede supermarkt die complementair is qua positionering. In het plangebied wordt voorzien in 5.250 m<sup>2</sup> brutovloeroppervlak (hierna: b.v.o.) commerciële ruimte, waarvan 3.250 m<sup>2</sup> b.v.o. detailhandel-winkelruimte. De huidige Aldi heeft circa 1.400 m<sup>2</sup> b.v.o.

Door middel van een distributieve berekening (DPO) is zowel voor de huidige situatie als voor de toekomstige situatie een uitspraak gedaan over een 2e supermarkt. Het DPO toont aan dat er behoefte aan en distributieve ruimte is voor een tweede supermarkt. Op 4 december 2024 heeft de Commissie detailhandel van de provincie Zuid- Holland een positief advies uitgebracht.

*Detailhandels -en horecavisie 2025*

Op 25 september 2025 heeft de gemeenteraad de detailhandels- en horecavisie 2025 vastgesteld. Met deze visie streeft de gemeente naar vitale en toekomstbestendige winkelgebieden om de leefbaarheid in het Stadshart, de wijken en de kernen op peil te houden. Perifere Detailhandels Vestigingen (PDV). De Euromarkt ligt centraal in de kern Alphen-stad en is van oudsher een winkelgebied gericht op volumineuze en doelgerichte artikelen. Er ligt een kans om dit gebied optimaler te benutten door woningbouw toe te voegen.

In deze visie is – met oog op de ontwikkelingen op de Euromarkt en de behoefte aan meer ruimte voor dagelijkse boodschappen in de wijk Kerk en Zanen – besloten de Euromarkt als perifere detailhandelslocatie los te laten. De Da Vinci Woonboulevard behoudt wel zijn PDV status als zodanig. Er ligt een opgave om de keuzemogelijkheden op het gebied van boodschappenaanbod voor inwoners in de wijk Kerk en Zanen te versterken. Gekozen is het supermarktaanbod op de locatie te versterken, namelijk primair met toevoeging van één moderne supermarkt.

Het voorzien van nieuwe supermarktvoorziening op de Euromarkt is enerzijds ingegeven vanuit nieuwe behoeften. Deze behoefte komt voort uit toename van economisch draagvlak. Door substantiële woningbouw op deze locaties komen hier meer inwoners/ consumenten bij. Anderzijds vanuit het belang om boodschappenvoorzieningen ‘dichtbij’ nieuwe inwoners te programmeren.

Een verdere uitbreiding van het detailhandelsaanbod is niet gewenst om de complementariteit met winkelcentrum Atlas te behouden. In de visievorming is versterking van winkelcentrum Atlas eveneens overwogen, maar dit is ruimtelijk niet mogelijk. In de regels van het plan is vastgelegd dat overige detailhandel, naast de twee supermarkten, uitgesloten is.

- *Impact van het plan is in beeld gebracht.*

Het plan voorziet in intensivering van het gebied van de Euromarkt, met als stedenbouwkundige bijzonderheid de woontorens. Gelet hierop is er specifiek aandacht besteed aan de gevolgen voor windhinder en bezonning van het plan op de omgeving.

Op basis van de Intensiveringsvisie wordt als uitgangspunt NEN8100:2006 gebruikt voor windhinder en windgevaar. De ‘lichte’ TNO norm wordt als uitgangspunt gehanteerd voor wat betreft de bezonning.

Uit het bezonningsonderzoek van Actiflow blijkt dat voor enkele woningen niet (direct) wordt voldaan aan de lichte TNO-norm. Er dient beoordeeld te worden of de mate van bezonning in de nieuwe situatie aanvaardbaar is. Hierbij dienen alle bij het gebruik van de gronden betrokken belangen te worden afgewogen. Uit het rapport blijkt dat de nieuwbouw geen invloed heeft op de bebouwing ten zuiden van het plangebied.

#### **In dit onderzoek zijn de volgende woningen geanalyseerd:**

Euromarkt 1002 – 1204 “Noorderkeerkring”

Zuidland 1 – 115 “Da Vinci”

Euromarkt 23 – 85

De resultaten tonen dat de toekomstige ontwikkeling de grootste invloed heeft op het woongebouw “Noorderkeerkring” aan de westzijde van het plangebied. De nieuwbouw is direct naast de woningen van de Noorderkeerkring geprojecteerd. De nieuwbouw zorgt voor een afname van de directe bezonning met maximaal 2:02 uur ter plaatse van de oostgevel). In de toekomstige situatie zal minimaal 1:15 uur directe bezonning resteren ter plaatse van de oostgevel. In de huidige situatie ontvangt dezelfde gevel niet meer dan 2:30 uur directe bezonning, hetgeen wordt veroorzaakt door de ongunstige noordoostelijke oriëntatie. De plaatsing van de nieuwbouw heeft geen invloed op de overige bouwdelen van het woongebouw “Noorderkeerkring”. In de toekomstige situatie blijft de directe bezonning ongewijzigd ten opzichte van de huidige situatie. Het aantal zonuren voor de woningen van Da Vinci en Euromarkt voldoen ruimschoots aan de TNO-norm. Er is voor sommige woningen een gering verlies van zonlicht. Voor beide woongebouwen blijft de impact die de nieuwbouw heeft op de directe bezonning van de bestaande woningen gering. De onderste verdieping(en) van beide gebouwen bevatten geen woonfuncties en vallen dus buiten het toetsingskader van de TNO-norm. Het effect van de nieuwbouw hierbij is zeer beperkt met een afname in bezonningsduur.

Als gevolg van de (hoog)bouw in het plangebied is sprake van een verandering van het windklimaat. Door Actiflow is een windhinderonderzoek uitgevoerd. Actiflow concludeert dat de invloed van de nieuwbouw op het windklimaat beperkt is en dat er na realisatie een acceptabel windklimaat zal heersen. De effecten van vegetatie zijn hierin meegenomen.

Om te borgen dat bij de aanvraag omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen nog steeds voldaan kan worden aan een acceptabel windklimaat, is in de regels van dit "TAM-Omgevingsplan Hoofdstuk 22a Euromarkt" een specifieke beoordelingsregel opgenomen.

Gemeente Alphen aan den Rijn staat voor een flinke verstedelijkingsopgave waarbij voorzien moet worden in de grote vraag naar woningen. Derhalve kan geconcludeerd dat het belang van deze woningbouw- en verstedelijkingsopgave zwaarder weegt dan de afname in bezonning die een beperkt aantal woningen (Noorderkeerkring) in de omgeving als gevolg van het plan ondervinden. Hierbij staat voorop dat voor alle woningen een goed woon- en leefklimaat geldt, doordat direct of indirect voldaan wordt aan de normen die gelden voor bezonning.

- *Beeldkwaliteitsplan*

Voor de ontwikkeling van de Euromarkt 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 en andere voorzieningen. Het beeldkwaliteitsplan zal onderdeel gaan uitmaken van de Welstandsnota Alphen aan den Rijn.

- *Er zijn negen zienswijzen ingediend*

Over het ontwerp "TAM-Omgevingsplan Hoofdstuk 22a Euromarkt" zijn negen zienswijzen ingediend. De zienswijzen omvatten een grote diversiteit aan punten die uitgebreid zijn behandeld in Bijlage II, Nota van beantwoording zienswijzen. Kern van de zienswijzen is de zorg of voldoende rekening is gehouden met de gevolgen van het plan voor de (woon)omgeving van indieners. Er zijn o.a. opmerkingen geplaatst over parkeren, bevoorradingsroute, verkeersveiligheid en geluid.

Naar aanleiding van de beoordeling daarvan worden wijzigingen in het plan voorgesteld. Voor de wijzigingen wordt verwezen naar bijlage III, de Nota van wijzigingen.

- *Ambtshalve wijzigingen.*

Naast de wijzigingen die voortkomen uit de beoordeling van zienswijzen zijn ambtshalve wijzigingen doorgevoerd zoals vermeld in bijlage III (Nota van wijzigingen). Het gaat o.a. om enkele onderschikte aanpassingen. Deels vanwege nieuw beleid zoals de nieuwe vastgestelde Parkeernota, en deels naar aanleiding van zienswijzen (ambtshalve) zoals verlaging bouwhoogte blok A etc. Door de verlaging van blok A en verhoging van Blok C zijn alle overige onderzoeken aangepast.

- *Gewijzigde vaststelling.*

Omdat wijzigingen naar aanleiding van de zienswijzen en ambtshalve aanpassingen deels ook betrekking hebben op de juridische bindende onderdelen (in dit geval de regels en verbeelding) van het "TAM- Omgevingsplan Hoofdstuk 22a Euromarkt" is sprake van een gewijzigde vaststelling.

- *ETFAL*

De vaststelling van het “TAM–Omgevingsplan Hoofdstuk 22a Euromarkt” is in overeenstemming met een evenwichtige toedeling van functies aan locaties (ETFAL) en de geldende beleids- en toetsingskaders van Rijk, provincie, waterschap en gemeente leveren geen belemmeringen op voor de uitvoerbaarheid van beoogde functies op de Euromarkt en Einsteinweg.

## **Duurzaamheid**

Met initiatiefnemer zijn in het kader van de anterieure overeenkomst afspraken gemaakt over het hoge ambitieniveau in het kader van duurzaamheid. Het gaat om vooruitstrevende duurzaamheidsmaatregelen. Door het bureau DWA is een ontwerp kader en ontwerpplan voor een integraal duurzaam ontwikkeling Euromarkt in Alphen aan den Rijn opgesteld. Met dit kader hebben zowel de ontwikkelaars als de gemeente een lokaal instrument om afwegingen te nemen die bij hun ambities passen.

Dit ontwerp kader is een uitwerking van de gemeentelijke ambities van initiatiefnemer en de gemeente. Er zijn een viertal thema's opgenomen, klimaatadaptatie, natuur, energie en circulariteit.

Het ontwerpplan is opgesteld op basis van het ontwerp kader. Het ontwerp kader sluit met name aan bij de volgende uitgangspunten:

- 1 De Nota van Uitgangspunten (NvU, 2024;)
- 2 Het ambitieweb circulair bouwen voor dit project (onderdeel van de NvU);
- 3 Het beeldkwaliteitsplan (2024).

Het ontwerp kader is als bijlage bij de (addendum) anterieure overeenkomst opgenomen. Een aantal concrete maatregelen zijn vertaald als voorwaardelijke verplichtingen in de regels, zoals voor waterbuffering en het percentage groen van 30%. In de Nvu is als uitgangspunt opgenomen dat in ieder geval 30% van het totale oppervlak uit groenvoorzieningen bestaat, zowel privaat als openbaar.

## **Participatie**

Er zijn en worden klankbordoverleggen en openbare informatie- avonden gehouden waarbij inwoners en belanghebbenden hebben kunnen reageren op het plan dat in voorbereiding is.

De volgende inloopbijeenkomsten zijn inmiddels gehouden:

- Informatiemarkt raadscommissie d.d. 19 januari 2023 en d.d. 17 oktober 2024.
- Tien klankbordbijeenkomsten.
- Individuele gesprekken met ondernemers.
- Inloopavond d.d. 1 oktober 2024 en 3 november 2025 op de Euromarkt.
- Werkgroep klimaatadaptatie d.d. 26 november 2024.

Ook zijn en worden met verschillende belanghebbenden afzonderlijke gesprekken gevoerd. Input uit deze bijeenkomsten en gesprekken worden –waar mogelijk– verwerkt in het (TAM–IMRO) wijzigingsplan. De Klankbordgroep komt circa 4–6 maal per jaar bijeen om over het plan te spreken. Van de participatie is een verslag opgesteld en bijgevoegd als bijlage bij het plan.

## **Financiële consequenties**

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 herontwikkeling van Euromarkt heeft de gemeente op 16 april 2023 een anterieure overeenkomst gesloten en vervolgens is met de ontwikkelaar een addendum op de overeenkomst ondertekend.

Daarom kan worden afgezien van het opnemen van een publiekrechtelijke kostenverhaalsregeling in het TAM-omgevingsplan.

### **GREX**

Het totaal aan financiële consequenties is opgenomen in de Grondexploitatie Euromarkt, die op 27 november 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.

### **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 22a Euromarkt" is onherroepelijk als er geen beroep wordt aangetekend.

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

- Bijlage I Overzicht indieners zienswijzen ontwerp "TAM-Omgevingsplan Hoofdstuk 22a Euromarkt";
- Bijlage II Nota van beantwoording zienswijzen ontwerp "TAM-Omgevingsplan Hoofdstuk 22a Euromarkt";
- Bijlage III Nota van wijzigingen "TAM-Omgevingsplan Hoofdstuk 22a Euromarkt";
- Beeldkwaliteitsplan
- Motivering, bijlagen, regels en verbeelding.

## Besluit

Gemeenteraad

---

Jaargang	: 2025
Zaaknummer	: 3491724
Datum	: 4 november 2025
Onderwerp	: Gewijzigd vaststellen "TAM-omgevingsplan Hoofdstuk 22a Euromarkt".

---

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

### besluit:

1. Af te wijken van de vastgestelde Nota van Uitgangspunten Euromarkt, voor een gedeeltelijke verhoging van Blok C, van 36 meter naar 39 meter;
2. Geen milieueffectrapport opstellen omdat het "TAM- Omgevingsplan Hoofdstuk 22a Euromarkt" niet leidt tot belangrijke nadelige milieugevolgen;
3. De indieners van de zienswijzen ontvankelijk te verklaren zoals vermeld in het 'Overzicht indieners zienswijzen' (bijlage I);
4. De ingediende zienswijzen te beantwoorden (op de wijze) zoals vermeld in de 'Nota van Beantwoording zienswijzen' (bijlage II);
5. De 'Nota van wijzigingen' (bijlage III) vast te stellen;
6. Het "TAM-Omgevingsplan Hoofdstuk 22a Euromarkt", met identificatienummer 'NL.IMRO.0484.Aeuromarkt-ONVA01', met bijbehorende bestanden, gewijzigd vast te stellen;
7. Geen kostenverhaalsregels opnemen omdat de kosten anderszins verzekerd zijn;
8. Het beeldkwaliteitsplan, als onderdeel van de Welstandsnota, Alphen aan den Rijn, gewijzigd vast te stellen;

### Gewaarmerkte bijlage(n):

- Bijlage I Overzicht indieners zienswijzen ontwerp "TAM-Omgevingsplan Hoofdstuk 22a Euromarkt";
- Bijlage II Nota van beantwoording zienswijzen ontwerp "TAM-Omgevingsplan Hoofdstuk 22a Euromarkt";
- Bijlage III Nota van wijzigingen "TAM-Omgevingsplan Hoofdstuk 22a Euromarkt";
- Beeldkwaliteitsplan;
- Motivering, bijlagen, regels en verbeelding.

Vastgesteld in de openbare vergadering van 11 december 2025.

De raad van Alphen aan den Rijn,

de voorzitter,

de griffier,