

Besluitformulier

Team Projectmanagement Gebiedsontwikkeling

Zaaknummer: 3815945 Datum: 10 maart 2026	
Onderwerp: Anterieure Exploitatie Overeenkomst Vinkebuurt 48-50 Zwammerdam	
Besluit: <ol style="list-style-type: none">1. Een anterieure overeenkomst aangaan met Wonen A La Carte B.V. en Batenburg Bouw & Ontwikkeling B.V. voor de ontwikkeling en realisatie van 14 woningen waarvan 6 startersappartementen aan de Vinkebuurt2. De burgemeester besluit aan wethouder van As volmacht te verlenen voor de ondertekening van de overeenkomst en zo nodig tekstuele aanpassingen in de overeenkomst te laten doen.	

Publiekssamenvatting

De gemeente heeft op 30 januari 2025 een intentieovereenkomst gesloten met Wonen A La Carte B.V. en Batenburg Bouw & Ontwikkeling B.V. om de haalbaarheid van het initiatief voor de ontwikkeling en realisatie van 14 woningen verder te onderzoeken. De resultaten van het haalbaarheidsonderzoek geven aanleiding om te concluderen dat het plan haalbaar is. Het college heeft besloten om met Wonen A La Carte B.V. en Batenburg Bouw & Ontwikkeling B.V. een Anterieure overeenkomst aan te gaan voor deze ontwikkeling.

Inleiding

Wonen A La Carte B.V. en Batenburg Bouw & Ontwikkeling B.V. zijn voornemens een woningbouwontwikkeling te realiseren op de percelen aan de Vinkebuurt 46A-48-50 te Zwammerdam. De gemeente heeft op 30 januari 2025 een intentieovereenkomst met de initiatiefnemers gesloten om de haalbaarheid van het initiatief verder te onderzoeken. De ontwikkeling omvat de ontwikkeling en realisatie van 14 woningen waarvan 6 startersappartementen vallend binnen de categorie 'Goedkope koopwoningen', alsmede tot het vanwege dit plan inrichten van het gebied met een openbare bestemming. De resultaten van het haalbaarheidsonderzoek geven aanleiding om te concluderen dat het plan haalbaar is. Vanwege strijdigheid met het geldende omgevingsplan dient een omgevingsvergunning te worden aangevraagd voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit (BOPA). De planologische medewerking mag niet eerdere worden verleend, dan nadat het wettelijk kostenverhaal is verzekerd. Hierover is overleg gevoerd. Dit heeft geleid tot overeenstemming over de plankostenvergoeding en het vervolgproces in de anterieure overeenkomst.

Beoogd maatschappelijk resultaat

De Anterieure Exploitatie Overeenkomst heeft tot doel de publieke kosten die volgen uit de beoogde ontwikkeling te verhalen op de ontwikkelaar/initiatiefnemer.

Kader

- Bestemmingsplan 'Limes'
- Parapluplan Parkeren
- Woonvisie 2021 – 2025 Gemeente Alphen aan den Rijn
- Convenant Klimaat Adaptief Bouwen

Argumenten

Het betreft een particuliere ontwikkeling, waarbij de gemeente, conform de wet, gehouden is om haar kosten te verhalen. De gemeente kan haar te maken kosten vooraf verhalen door middel van een anterieure exploitatieovereenkomst. Belangrijke zaken die hierin in ieder geval geregeld moeten worden zijn:

- vergoeding ambtelijke kosten (buiten leges om);
- betaalmomenten en prijspeil bijdragen;
- schade als gevolg van de bouw aan omliggende infrastructuur.

Duurzaamheid

De initiatiefnemers zullen bij de planontwikkeling rekening houden met de gemeentelijke ambitie en zich inspannen klimaat adaptieve maatregelen te treffen conform het Convenant Klimaat adaptief bouwen. Het Definitief Ontwerp zal hier expliciet dieper op in gaan.

Participatie

De Initiatiefnemers hebben op 12 februari 2026 een informatieavond gevoerd met de omwonenden over het plan.

Financiële consequenties

Het kostenverhaal wordt door middel van de anterieure overeenkomst geregeld.

Realisatie

Na ondertekening van de anterieure overeenkomst zal een omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit (BOPA) worden aangevraagd ten behoeve van de planologische wijziging. Daarnaast zal het inrichtingsplan, in afstemming met de gemeente, nader worden uitgewerkt, een en ander conform DALI. De bouwstart is voorlopig gepland in het vierde kwartaal van 2026, met een verwachte oplevering medio 2028.

Bijlage(n):

- Anterieure overeenkomst Vinkebuurt 48-50 met bijlagen.
- Volmacht