

Besluitformulier

Sector Gebiedsontwikkeling, Vastgoed en
Grondzaken

Zaaknummer : 3823662 Datum : 5 maart 2026	Opsteller : A. Peeman
Onderwerp: Anterieure overeenkomst Van Foreestlaan 5 met Adriaan van Erk Ontwikkeling B.V.	
Besluit: <ol style="list-style-type: none">1. Het aangaan van een anterieure overeenkomst met Adriaan van Erk Ontwikkeling B.V. voor de ontwikkeling van de locatie Van Foreestlaan 5 in Alphen aan den Rijn;2. Wethouder Van As mandaat te verlenen om tekstuele en juridische wijzigingen van ondergeschikt belang aan te brengen in de overeenkomst;3. Wethouder Van As mandaat te verlenen om de overeenkomsten namens het college aan te gaan en te ondertekenen;	

Publiekssamenvatting

Gemeente Alphen aan den Rijn heeft de ambitie om Rijnhaven-Oost te transformeren naar een gemengd gebied waar gewoond en gewerkt wordt en waarbij de haven weer van de stad wordt. Met het wegnemen van milieubelemmeringen en de herziening(en) van het bestemmingsplan Rijnhaven-Oost wordt de transformatie mogelijk gemaakt en zijn door meerdere marktpartijen woningbouwprojecten in voorbereiding en uitvoering genomen. Inmiddels wordt er op enkele locaties aan de Rijnhaven Oost al gewoond.

Adriaan van Erk Ontwikkeling B.V. is voornemens aan de Van Foreestlaan 5, gelegen binnen Rijnhaven Oost, ca. 100 woningen, 4 woon-/werkwooningen, commerciële ruimten en een gebouwde parkeervoorziening te realiseren. Met een anterieure overeenkomst worden afspraken over de ontwikkeling gemaakt en de kosten die voortkomen uit deze ontwikkeling verhaald op de ontwikkelaar.

Inleiding

De gemeente Alphen aan den Rijn heeft een groot woningtekort en werkt al jaren aan de binnenstedelijke verdichting van de stad om op die manier invulling te geven aan de grote vraag aan woningen. Het grootste binnenstedelijke project hierbij is de transformatie van bedrijventerrein Rijnhaven-Oost. Rijnhaven-Oost wordt getransformeerd naar een dynamische woon- en werkomgeving waarbij de haven weer van de stad wordt. De rand van het huidige industrieterrein wordt als stedelijke rand weer toegevoegd. Met de inwerkingtreding van het omgevingsplan Rijnhaven-Oost en verwerving van percelen met een milieubelemmering door de gemeente wordt de transformatie van bedrijventerrein naar een dynamische woon-/werkomgeving mogelijk gemaakt.

De locatie Van Foreestlaan 5 is gelegen binnen de grenzen van het bestemmingsplan Rijnhaven Oost en valt in de gebiedsbeleidkaart onder 'Van Foreestlaan Zuid'. Adriaan van Erk Ontwikkeling

B.V. is voornemens op deze locatie ca. 100 appartementen, 4 woon-/werkwoningen, commerciële ruimten en een gebouwde parkeervoorziening te realiseren. In de anterieure overeenkomst worden afspraken vastgelegd met betrekking tot deze ontwikkeling en is het wettelijk verplichte kostenverhaal van de gemeente op de ontwikkelaar verzekerd.

Beoogd maatschappelijk resultaat

Er is sprake van een toenemende druk op de woningmarkt. De herontwikkeling van de locatie Van Foreestlaan 5 is een binnenstedelijke ontwikkeling die een aanzienlijke bijdrage levert aan het op gewenst niveau krijgen van de woningvoorraad voor diverse doelgroepen binnen de gemeente Alphen aan den Rijn.

Kader

- Rijnhavenwijzer 2012, vastgesteld d.d. 27 september 2012;
- Raadsbesluit Vaststelling Chw bestemmingsplan Rijnhaven-Oost 2021 d.d. 17 februari 2022 (402097);
- Raadsbesluit Vaststellen Intensiveringsvisie Alphen aan den Rijn d.d. 15 december 2022 (3005941);
- Raadsbesluit Reparatie Chw bestemmingsplan Rijnhaven-Oost 2021 d.d. 25 januari 2024 (3251055);
- Woonvisie 2021-2025;
- Addendum Woonvisie 2021-2025;
- Brief gemeenteraad vastgestelde 'planlijst oude normen' d.d. 6 december 2022;
- Stedenbouwkundige Visie en Beeldkwaliteitsplan d.d. 5 november 2024;
- Parkeernota Alphen aan den Rijn 2025.

Argumenten

1. De gemeente is met deze overeenkomst verzekerd van kostenverhaal en voldoet aan haar wettelijke verplichting.

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 worden zijn:

- vergoeding ambtelijke kosten (buiten leges om);
- vergoeding bijdragen aan bovenwijkse voorzieningen en ruimtelijke ontwikkelingen;
- betaalmomenten en prijspeil van de te verhalen financiële bijdragen;
- schade als gevolg van de bouw aan omliggende infrastructuur.

Deze overeenkomst dient te worden aangemerkt als een zogenaamde anterieure overeenkomst, waardoor het wettelijk kostenverhaal anderszins is verzekerd.

Tevens dienen eventueel uit te keren planschadevergoedingen voor rekening van de ontwikkelaar te blijven, dit is eveneens opgenomen in de anterieure overeenkomst.

2. Met deze overeenkomst wordt de benodigde woningbouw gefaciliteerd conform de woonvisie.

Met deze ontwikkeling worden ca. 100 woningen, waarvan 25% sociaal, 20% middelduur, 15% betaalbaar en 40% vrije sector conform de woonvisie, die van toepassing is in Rijnhaven Oost, aan de Alphense woningvoorraad toegevoegd.

Duurzaamheid

Bij de verdere uitwerking van de plannen zal aansluiting worden gezocht bij het Convenant Klimaat Adaptief bouwen en de Stedenbouwkundige Visie en Beeldkwaliteitsplan. Daarbij wordt o.a. ingezet op:

- Wateropvang en droogte;
- Natuurinclusiviteit;
- Hittebestendigheid.

Participatie

Het herziende bestemmingsplan Rijnhaven Oost is in februari 2022 vastgesteld. Ten behoeve van de herziening van dit bestemmingsplan heeft een participatietraject plaatsgevonden.

Financiële consequenties

Het kostenverhaal wordt door middel van de anterieure overeenkomst geregeld en staat los van te betalen leges in het kader van de legesverordening ten behoeve van het aanvragen van de benodigde vergunningen.

De opbrengsten en kosten die betrekking hebben op deze ontwikkeling worden verwerkt in de facilitaire exploitatie Rijnhaven–Oost fase 1.

Adriaan Van Erk Ontwikkeling B.V. realiseert binnen het project een gedeelte van de toekomstige openbare ruimte. Dit perceel wordt door Adriaan van Erk Ontwikkeling B.V. ingericht en voor € 1,- aan de gemeente geleverd.

Realisatie

Na ondertekening van de anterieure overeenkomst start de voorbereiding van de planologische procedure. Het perceel valt binnen de milieucirkel waardoor het gebruik als woonruimte (nog) niet is toegestaan. Naar verwachting is de milieucirkel 1 januari 2030 verwijderd en kunnen de woningen in gebruik worden genomen. De planologische procedure, het bouwproces en het woonrijp maken zijn daarop afgestemd.

Bijlage(n):

- Anterieure overeenkomst Van Foreestlaan 5 met bijlagen.