

Besluitformulier

Team Projectmanagement Gebiedsontwikkeling

Zaaknummer : 3833249 Datum : 11-03-2026	Opsteller : Ad van der Heijden
Onderwerp: Koop- en Realisatieovereenkomst Nieuwe Sloot	
Besluit: <ol style="list-style-type: none">1 Met Van Wijnen Projectontwikkeling West BV een koop- en realisatieovereenkomst aan te gaan ten behoeve van de herontwikkeling van Nieuwe Sloot in Alphen aan den Rijn;2 Wethouder G. van As -portefeuillehouder Wonen- te mandateren om de koop- en realisatieovereenkomst namens uw college aan te gaan, eventuele tekstuele wijzigingen door te voeren en conform bijgevoegd volmacht van de burgemeester tot ondertekening ervan over te gaan;3 De financiële gevolgen van deze overeenkomst worden onderdeel van de GREX Nieuwe Sloot en verwerkt in MPG 2026;	

Publiekssamenvatting

Voor de herontwikkeling van Nieuwe Sloot heeft een aanbestedingsprocedure plaatsgevonden. De ingediende plannen zijn zowel op kwaliteit als op prijs beoordeeld. Uit deze beoordeling is de inschrijving van Van Wijnen Projectontwikkeling West BV als winnende inschrijving naar voren gekomen. Met deze partij wordt een koop en realisatieovereenkomst gesloten. De GREX 'Nieuwe Sloot' laat een substantieel positief resultaat zien.

Inleiding

We zijn in juli 2025 gestart met een Europese niet openbare aanbesteding (selectie- en inschrijvingsfase). Hiervoor hebben zich een viertal marktpartijen aangemeld. Voor de uiteindelijke inschrijvingsfase zijn drie marktpartijen geselecteerd, te weten:

- Van Wijnen Projectontwikkeling West B.V.
- Dura Vermeer
- ERA Contour

Uit de inschrijvingen is Van Wijnen Projectontwikkeling West B.V. (22 januari 2026) als winnende inschrijving naar voren gekomen. Dit betekent dat Van Wijnen op 10 februari 2026 een voorlopige gunning heeft toegewezen gekregen. Op 5 maart 2026 (na de bezwaartermijn) is dit omgezet naar een definitieve gunning. Hiervoor zal tussen Van Wijnen en de gemeente een koop- en realisatieovereenkomst afgesloten worden. Hierin zijn alle afspraken met betrekking tot de koop, ontwikkeling en realisatie van de herontwikkeling Nieuwe Sloot opgenomen.

Impressie planontwerp Van Wijnen



Beoogd maatschappelijk resultaat

De ontwikkeling van deze locatie geeft een extra impuls aan de woningbouwproductie. Hiermee kan voor een substantieel deel worden voorzien in de woningbehoefte in de kern Alphen aan den Rijn. Ook is de ontwikkeling een kans voor een duurzame en toekomstbestendige woningvoorraad en biedt het de mogelijkheid om (betaalbare) grondgebonden woningen te realiseren.

Kader

Het plan dient te worden opgesteld binnen het bestemmingsplan 'Nieuwe Sloot – Zuid' in Alphen aan den Rijn en is per 6 september 2024 onherroepelijk geworden.

Tevens geldt het vastgestelde Beeldkwaliteitsplan als toetsingskader voor de ontwerpen en materialisatie van appartementen, grondgebonden woningen en openbaar gebied.

Argumenten

- Van Wijnen dient voor eigen rekening en risico uitvoering te geven aan ontwikkeling en realisatie van maximaal 350 woningen met het daarbij benodigde openbaar gebied en benodigde voorzieningen.
- Het woonprogramma van ten minste 25% van het totaal aantal woningen als sociale huurwoningen, 15% middel dure huurwoningen, 5% goedkope koopwoningen, 15% betaalbare koopwoningen en maximaal 40% vrije sector koopwoningen.
- De beleidsregel anti-speculatiebeding en zelfbewoningsplicht nieuwbouw koopwoningen Alphen aan den Rijn zijn hier van toepassing en gelden met name voor sociale huurwoningen en goedkope en betaalbare koopwoningen.

Duurzaamheid

Van Wijnen Projectontwikkeling West BV heeft op basis van de circulaire uitvraag meerdere duurzaamheidsmaatregelen in hun planontwerp verwerkt, zoals:

- Woningen en gebouwen zijn aardgasvrij en voldoen minimaal aan de ENG-norm;

- Bij de inrichting van de (openbare) ruimte wordt gebruik gemaakt van de principes en minimumeisen uit het Convenant klimaat-adaptief bouwen;
- In de omgang met bouwprocessen en materialen worden principes van circulair bouwen gehanteerd;
- Toepassing van BCI Gebouw-methodiek (conform Het Nieuwe Normaal) om de losmaakbaarheid en CO2-reductie van materiaalgebruik te borgen.

Participatie

N.v.t.

Financiële consequenties GREX

Naar aanleiding van indiening van een verbeterde grondbieding (door Van Wijnen, d.d. 22 januari 2026) is de GREX Nieuwe Sloot opnieuw besproken en her-berekend met de planeconoom. Deze herberekening (*incl. risico-reservering*) heeft geleid tot aanpassing van een substantieel positief resultaat. Dit resultaat zal worden opgenomen in MPG 2026.

Realisatie

Na ondertekening wordt de verdere uitwerking van het plan – door Van Wijnen – ter hand genomen. Conform de planning is start bouw van de 1^e woningbouwphase voorzien in Q1 2027, en zal in drie fasen uitgevoerd worden. De oplevering van de laatste woningen zal in Q1 2030 gaan plaatsvinden.

Bijlage(n):

- Koop- en realisatie overeenkomst (concept – 9 maart 2026)
- Volmacht