

Besluitformulier

Team Projectmanagement Gebiedsontwikkeling

Zaaknummer: 3826324 Datum: 24 maart 2026	
Onderwerp: Principebesluit herbestemming BAM Telecom Zwammerdam	
Besluit: <ol style="list-style-type: none">1. In principe medewerking te willen verlenen aan de ontwikkeling van woningbouw op de huidige locatie van BAM Telecom in Zwammerdam;2. Geen medewerking te verlenen aan het voorgestelde scenario van BAM Telecom voor een woningbouwontwikkeling, tenzij het woonprogramma wordt aangepast conform de kaders van de woonvisie. BAM Telecom hierover te informeren en uit te nodigen met een alternatief voorstel te komen voor het woningbouwprogramma.	

Publiekssamenvatting

In de kern Zwammerdam is het bedrijf BAM Telecom gevestigd tussen de Steekterweg en de Molenstraat. De locatie ligt aan de rand van de dorpskern en is daarmee een geschikte locatie voor woningbouwontwikkeling en uitbreiding van het dorp. BAM Telecom zal zich hiervoor moeten verplaatsen. In het verleden zijn hiervoor meerdere locaties onderzocht; inmiddels is een geschikte locatie gevonden.

Op 17 december 2025 heeft er bestuurlijk overleg plaatsgevonden met BAM Telecom waarin ze een aantal randvoorwaarden voor een succesvolle herontwikkeling tot woongebied van hun locatie aan de gemeente hebben voorgelegd. Volgens BAM Telecom zijn deze randvoorwaarden noodzakelijk voor een haalbare businesscase. Naar aanleiding van dit overleg hebben ambtelijke gesprekken plaatsgevonden met als doel de door BAM Telecom gestelde randvoorwaarden voor een succesvolle ontwikkeling te bespreken. Vervolgens heeft een tweede bestuurlijk overleg plaatsgevonden op 2 maart 2026, waarin BAM Telecom een alternatief scenario heeft gepresenteerd voor woningbouwontwikkeling. Het college besluit geen medewerking te verlenen aan het voorgestelde scenario van BAM Telecom voor een woningbouwontwikkeling, tenzij het woonprogramma wordt aangepast conform de kaders van de woonvisie

Inleiding

In de kern Zwammerdam is het bedrijf BAM Telecom gevestigd tussen de Steekterweg en de Molenstraat. De locatie ligt tegen de kern van het dorp en is daarmee geschikt voor een woningbouwontwikkeling. Met de opbrengsten van een woningbouwontwikkeling op de huidige locatie wil BAM Telecom de bedrijfsverplaatsing financieren. Voor BAM Telecom is dit gunstiger dan investeren in de huidige locatie in Zwammerdam. In het verleden zijn hiervoor meerdere locaties onderzocht en inmiddels is een geschikte locatie gevonden. Op 17 december 2025 heeft er bestuurlijk overleg plaatsgevonden met BAM Telecom waarin ze een aantal randvoorwaarden

voor succes hebben voorgelegd aan de gemeente die volgens de BAM Telecom noodzakelijk waren voor een haalbare businesscase.

Naar aanleiding van het bestuurlijk overleg met BAM Telecom hebben ambtelijke gesprekken plaatsgevonden met als doel de door BAM Telecom gestelde randvoorwaarden voor een succesvolle ontwikkeling te bespreken. De discussie richtte zich met name op de volgende punten die door BAM Telecom aan de gemeente worden toegerekend.

- Saneringskosten
- Geen sociale woningbouw realiseren en geen afdracht van een vereveningsbijdrage
- 100% koop vrije sector en geen leges.

Na deze gesprekken heeft BAM Telecom een alternatief scenario voorgelegd.

Beoogd maatschappelijk resultaat

In Zwammerdam is veel behoefte aan betaalbare woningen zowel voor starters als voor senioren. Deze woningbouwontwikkeling, met name met woningen in het betaalbare segment, draagt bij aan de woningvoorraad in Zwammerdam en bevordert doorstroommogelijkheden op de woningmarkt.

Kader

- Bestemmingsplan 'Limes'
- Woonvisie 2021 – 2025 Gemeente Alphen aan den Rijn

Argumenten

Tijdens de ambtelijke overleggen met de gemeente zijn de volgende 3 punten besproken met vertegenwoordigers van BAM Telecom:

1. **Saneringskosten:** BAM Telecom stelt dat de gemeente verantwoordelijk is voor de saneringskosten van hun terrein. Aangezien de gemeente hier geen grondpositie heeft op deze locatie en het een particuliere ontwikkeling betreft, komen deze kosten voor rekening van de ontwikkelaar.
2. **Geen leges:** BAM Telecom verzoekt om vrijstelling van leges bij de aanvraag van omgevingsvergunningen. De gemeente kan hieraan geen medewerking verlenen

BAM Telecom heeft aangegeven de twee bovengenoemde punten niet langer bij de gemeente neer te leggen en dit op te nemen in hun businesscase.

3. **Geen sociaal en geen vereveningsbijdrage:** BAM Telecom heeft de wens om alleen vrijesectorwoningen te ontwikkelen. Hiermee sluiten ze sociale woningen uit en stellen ze voor om geen bijdrage te leveren aan het vereveningsfonds.

Conform de vastgestelde woonvisie geldt voor nieuwe woningbouwontwikkelingen in Zwammerdam het volgende:

- 15% Betaalbare koop (€ 420.00 prijspeil 2026)
- 15% Goedkope koop (€ 304.000 prijspeil 2026)
- Voor sociale woningbouw geldt *maatwerk*.

Het doel van *maatwerk* is om kleinere woningbouwontwikkelingen in de kern Zwammerdam te faciliteren. Daarbij wordt per ontwikkeling gekeken naar een passende invulling van het sociale segment. Bij een woningbouwontwikkeling van circa 70 woningen is echter geen sprake van een kleinschalige ontwikkeling.

Het voorgestelde woonprogramma van 100% vrije sector woningen is daarom niet mogelijk op basis van de woonvisie. Een afwijking van het vastgestelde beleid dient gemotiveerd aan de raad te worden voorgelegd. Er zijn drie mogelijke oplossingsrichtingen in beeld gebracht om invulling te geven aan het genoemde maatwerk:

1. Er vinden momenteel gesprekken plaats tussen BAM Telecom en Woonforte over de mogelijke overname van sociale huurwoningen. Deze woningen kunnen worden toegevoegd aan de portefeuille van Woonforte en dragen daarmee bij aan de sociale woningvoorraad. Als Woonforte afziet van overname, is geadviseerd contact op te nemen met Wywonen met dezelfde vraag.
2. BAM Telecom voldoet aan de minimale eisen uit de woonvisie (15% betaalbare en 15% goedkope koop) en levert een bijdrage aan het vereveningsfonds.
3. BAM Telecom realiseert 15% betaalbare koop en meer dan de vereiste 15% goedkope koopwoningen in plaats van sociale huurwoningen.

Tijdens het bestuurlijk overleg van 2 maart 2026 heeft BAM Telecom een impactanalyse gepresenteerd van verschillende woonprogramma's op de businesscase. Het voorkeursscenario van BAM Telecom gaat uit van een alternatief scenario ten opzichte van de drie eerdere genoemde oplossingsrichtingen namelijk:

- 14% Goedkope koop
- 14% Betaalbare koop
- Geen sociaal en geen bijdrage aan het vereveningsfonds.

Dit alternatieve scenario past nog steeds niet binnen de kaders van de woonvisie en draagt slechts beperkt bij aan het realiseren van woningen in het betaalbare segment. Tijdens het gesprek van 2 maart is naar voren gekomen dat de feitelijke verplaatsingskosten van het bedrijf naar de nieuwe locatie circa € 1 miljoen bedragen. In de gepresenteerde impactanalyse heeft BAM Telecom hier vijf jaar aan huurkosten aan toegevoegd, waardoor de kostenpost Totale kosten bedrijfsverplaatsing Telecom uitkomt op € 6,7 miljoen. Deze toevoeging is een keuze van BAM Telecom. Indien wordt uitgegaan van een kortere periode aan huurkosten, neemt het tekort in de businesscase af en ontstaat er ruimte om wel sociale woningen te realiseren, bijvoorbeeld door het toevoegen van meer goedkope koopwoningen binnen het maatwerk, of een afdracht te doen aan het vereveningsfonds (Variant 3).

Om deze redenen is het advies geen medewerking te verlenen aan het voorgestelde scenario van BAM Telecom voor een woningbouwontwikkeling, tenzij het woonprogramma wordt aangepast met meer goedkope koopwoningen, sociale woningen of een afdracht aan het vereveningsfonds volgens de kaders van de woonvisie.

Duurzaamheid

nvt

Participatie

Conform de Omgevingswet is de initiatiefnemer verplicht participatie te organiseren. Dit zal later in het proces plaatsvinden.

Financiële consequenties

De planologische medewerking mag niet eerdere worden verleend nadat het wettelijk kostenverhaal is verzekerd. De hoogte van de plankostenvergoeding moet nog worden bepaald en vastgelegd in een anterieure overeenkomst.

Bijlagen:

- Impact analyse verschillende scenario's d.d. 2-3-2026