

Datum : 18 november 2025
Onderwerp : Raadsinformatiebrief voortgang project Ambachtsherenweg/Kerklaan – Rijnhart Wonen

Beste raads- en commissieleden,

We informeren u graag over de voortgang van het project 'Ambachtsherenweg/ Kerklaan – Rijnhart Wonen'. Met de raadsinformatiebrief van 17 september 2024 hebben wij u geïnformeerd over de start van het project. In die brief kondigden wij aan dat Rijnhart Wonen het bestaande appartementencomplex aan de Ambachtsherenweg en Kerklaan wil vervangen door een nieuw gebouw met 47 huurappartementen, waaronder sociale en middenhuurwoningen. We lichtten toen ook toe dat het project deels op gemeentegrond ligt en dat de gemeente en Rijnhart Wonen samenwerken aan de herinrichting van het omliggende gebied.

Met deze brief geven wij een update over de voortgang en de (verwachte) planning voor de komende periode.

Diverse werkzaamheden zijn afgerond

Hieronder volgt een korte samenvatting van de afgeronde werkzaamheden:

- Op 12 december 2024 hebben de gemeente en Rijnhart Wonen de intentieovereenkomst ondertekend. Hiermee zijn de afspraken over de samenwerking vastgelegd.
- Begin 2025 vond de eerste planbeoordeling plaats. Rijnhart Wonen diende op 14 januari 2025 de conceptaanvraag voor de intaketafel in. De intaketafel vond plaats op 11 februari 2025. Daarbij is vastgesteld dat het plan niet volledig past binnen het omgevingsplan. Voor de verdere planontwikkeling is daarom een omgevingsvergunning met een buitenplanse omgevingsplanactiviteit (BOPA) nodig. Ook moet Rijnhart Wonen een zogenoemde ETFAL-onderbouwing toevoegen. Die laat zien dat het plan past binnen een Evenwichtige Toedeling van Functies Aan Locaties in het gebied.
- Op basis van de beoordeling van de plannen aan de intaketafel is het plan verder uitgewerkt. In het voorjaar van 2025 zijn verdiepende gesprekken gevoerd over onder andere stedenbouw en de gebiedsinrichting rondom het nieuwe gebouw. Rijnhart Wonen heeft de opmerkingen uit deze gesprekken verwerkt. De opzet van het gebouw en de inrichting van de buitenruimte zijn hierdoor verbeterd.
- Rijnhart Wonen betreft bewoners en omwonenden actief bij het project. In september 2024 vond de eerste bijeenkomst plaats met de huidige bewoners. In januari 2025 volgde een inloopavond voor omwonenden. Op 17 november 2025 organiseert Rijnhart Wonen opnieuw een inloopmoment over de voortgang en de inrichting van het binnengebied. De participatie tot nu toe heeft Rijnhart Wonen verwerkt in de ETFAL-onderbouwing die bij de laatste conceptaanvraag zit.

De anterieure overeenkomst is in voorbereiding

De anterieure overeenkomst legt de financiële en juridische afspraken tussen de gemeente en Rijnhart Wonen vast. Voor dit project geldt dat bijvoorbeeld voor de inrichting van het openbaar gebied, omdat er meer parkeerplaatsen nodig zijn. Ook spreken we af hoe we met grondruil omgaan. De eerste conceptversie is in de zomer van 2025 opgesteld. Het document is nu voor ongeveer 75% gereed.

Een nieuwe conceptaanvraag is in oktober 2025 ingediend

Op 27 oktober 2025 heeft Rijnhart Wonen een nieuwe conceptaanvraag ingediend voor de omgevingstafel. Dit is het vervolg op de eerdere intaketafel. Deze aanvraag bevat de aangepaste plannen, inclusief de ETFAL-onderbouwning. De beoordeling hiervan loopt nu. De resultaten daarvan vormen de basis voor de uiteindelijke aanvraag voor de BOPA-vergunning.

De vervolgplanning is als volgt:

- Vaststelling anterieure overeenkomst: 1^e kwartaal 2026
- Aanvraag buitenplanse omgevingsvergunning (BOPA): 1^e/2^e kwartaal 2026
- Besluit BOPA: 2^e/3^e kwartaal 2026
- Start sloop bestaande gebouw: 3^e/4^e kwartaal 2026
- Start bouw nieuw complex: 1^e kwartaal 2027
- Oplevering project: eind 2027

Deze planning is onder voorbehoud dat er geen vertragende factoren plaatsvinden.

De komende periode richt zich op afronding en verdere voorbereiding

De gemeente en Rijnhart Wonen werken aan het afronden van de anterieure overeenkomst en de beoordeling van de nieuwe conceptaanvraag. In deze fase ligt de nadruk op een zorgvuldige voorbereiding van de vervolgstappen en op een goede samenwerking tussen de betrokken partijen.

Met vriendelijke groet,

Namens burgemeester en wethouders van Zoeterwoude,



H.P. Olthof
wethouder Ruimtelijke Ontwikkeling