Dirkzwager N.V.
Velperweg 1, 6824 BZ Arnhem
Postbus 111, 6800 AC Arnhem
T: +31 88 242 41 00
E: info@dirkzwager.nl
W: www.dirkzwager.nl

AANTEKENEN
Het college van burgemeester en wethouders en
de gemeenteraad van Alphen aan den Rijn
Postbus 13
2400 AA ALPHEN AAN DEN RIJN

Tevens per e-mail: gemeente@alphenaandenrijn.nl; griffie@alphenaandenrijn.nl;

Datum	18 september 2026
Van	mr. J.J. Molenaar, advocaat
Inzake	Middelburgseweg 88A te Boskoop - aankondiging aansprakelijkstelling en nadeelcompensatie en inspraakreactie Raadsvergadering 10 september 2026 - burgerinitiatief Red de Polder
Dossiernummer	5077108
Uw referentie	-
Telefoonnummer	026 353 84 09
E-mailadres	molenaar@dirkzwager.nl

- VERVOLG INZAKE AANSPRAKELIJKSTELLING - SCHADECLAIM EN NADEELCOMPENSATIE EN VERZOEK OM OVERLEG

Geacht college, geachte leden van de raad,

Op 2 september jl. heb ik u namens cliënte, Huisvesting Arbeidsmigranten Boskoop B.V. (hierna: "*HAB*"), eigenaar van het perceel Middelburgseweg 88A te Boskoop (hierna: "*de Locatie*"), aansprakelijk gesteld voor door haar als gevolg van het handelen van uw gemeente geleden en nog te lijden schade.

Daarnaast heb ik, los van de hiervoor genoemde civielrechtelijke claim, gewezen op het zelfstandige recht van HAB op nadeelcompensatie bij een eventuele onherroepelijk bestemmingswijziging van bedrijventerrein naar vogelweidegebied met landschappelijke waarden. Wij hebben deze brief tevens ingebracht in verband met de behandeling van het burgerinitiatief van Bewonersoverleg Red de Polder (hierna: "*RdP*") in uw Raadscommissie Ruimtelijk en economisch domein van 10 september 2026 (hierna: "*de RC*").

HAB heeft de behandeling in de RC via de livestream laten volgen. Naar aanleiding daarvan berichten wij uw college en raad, mede ter verduidelijking en aanscherping van onze brief van 2 september jl. (zie ook agendapunt 4.5 "Ingekomen stukken van inwoners/organisaties" van de raadsvergadering van donderdag 24 september a.s.), als volgt.

Dirkzwager is een handelsnaam van Dirkzwager N.V., statutair gevestigd te Arnhem en ingeschreven in het handelsregister onder nr. 09155757. Alle werkzaamheden worden verricht krachtens een overeenkomst van opdracht gesloten met Dirkzwager N.V.
Daarop zijn onze algemene voorwaarden van toepassing, waarin onder meer een beperking van aansprakelijkheid is opgenomen.
U kunt deze algemene voorwaarden nalezen (tekst) op en downloaden (PDF) van onze website: *www.dirkzwager.nl/algemene-voorwaarden*.

1. Onterechte relativering van de aansprakelijkstelling door de wethouder

1.1 Tijdens de RC heeft wethouder Peters te kennen gegeven dat er, voor zover haar bekend, nog geen sprake is van “een claim” en dat daarvan pas sprake zou zijn bij een daadwerkelijke wijziging van het omgevingsplan/bestemmingsplan. HAB moet deze weergave van zaken uitdrukkelijk corrigeren, althans in ieder geval sterk nuanceren.

1.2 Zoals in onze brief van 2 september 2026 uiteengezet, moet een duidelijk onderscheid worden gemaakt tussen twee afzonderlijke schadeposten, die naast elkaar bestaan en elkaar niet uitsluiten: de aansprakelijkstelling van HAB voor de schade die is ontstaan doordat de gemeente, na jarenlange actieve betrokkenheid bij en facilitering van (inclusief subsidieverkrijging) het initiatief tot huisvesting van arbeidsmigranten op de Locatie, dit initiatief door de motie van 17 april 2025 onrechtmatig heeft gefrustreerd nádat HAB de Locatie had verworven en reeds een aanvang had gemaakt met de sloop van de opstallen (CLAIM I).

1.3 Deze grondslag staat geheel los van enige toekomstige bestemmingswijziging. De motie van 17 april 2025 is een feit en de daaruit voortvloeiende schade (waaronder maar niet uitsluitend gemaakte projectkosten, winstderving en potentiële fiscale schade) is dan ook *op dit moment al*, en dus niet pas bij een eventuele bestemmingswijziging, aan de orde.

1.4 Het afzonderlijke, eerst bij een daadwerkelijke (onherroepelijke) wijziging van de bestemming naar vogelweidegebied/natuur ontstaande recht van HAB op nadeel-compensatie staat daar los van (CLAIM II). Zoals ook door het college zelf onderkend in de brief aan de raad d.d. 7 juli 2026 is deze claim reëel. In de brief spreekt het college terecht van een mogelijke “*forse waardevermindering (nadeelschade)*” voor de eigenaar.

1.5 Kortom, de opmerking dat er “nog geen claim” zou zijn, miskent dat de hiervoor genoemde aansprakelijkstelling van HAB geen verband houdt met, en niet afhankelijk is van, een toekomstige bestemmingswijziging. Deze aansprakelijkstelling is al op 2 september 2026 aan het college en de raad aangezegd en kenbaar gemaakt en deze wordt onverkort gehandhaafd. HAB verzoekt het college dit onderscheid, ook extern en richting de raad en insprekers, juist te (blijven) communiceren.

2. Verzoek om een actieve rol van de gemeente bij het overleg tussen RdP en HAB

2.1 HAB heeft kennisgenomen van de bespreking in de RC, waaruit onder meer naar voren komt dat de raad RdP en HAB in gezamenlijkheid tot een plan wil laten komen, waarbij de gemeente vooralsnog optreedt als intermediair en niet als actieve deelnemer aan de gesprekken tussen RdP en HAB.

2.2 HAB begrijpt de wens van de raad om RdP en HAB de gelegenheid te geven met elkaar in gesprek te gaan. HAB wijst er echter op dat de gemeente, gelet op haar jarenlange en actieve rol bij de totstandkoming van het oorspronkelijke initiatief, de gevolgen van de motie van 17 april 2025 en het aanzienlijke financiële belang (waaronder de aangekondigde schadeclaim en de mogelijke nadeelcompensatie) dé hoofdrolspeler en de wezenlijke en belanghebbende partij is in dit dossier.

2.3 De gemeente c.q. het college is dus niet louter een toeschouwer/intermediair/ doorgeefluik. Ook diverse insprekers tijdens de RC hebben op de directe betrokkenheid van de gemeente bij dit dossier gewezen.

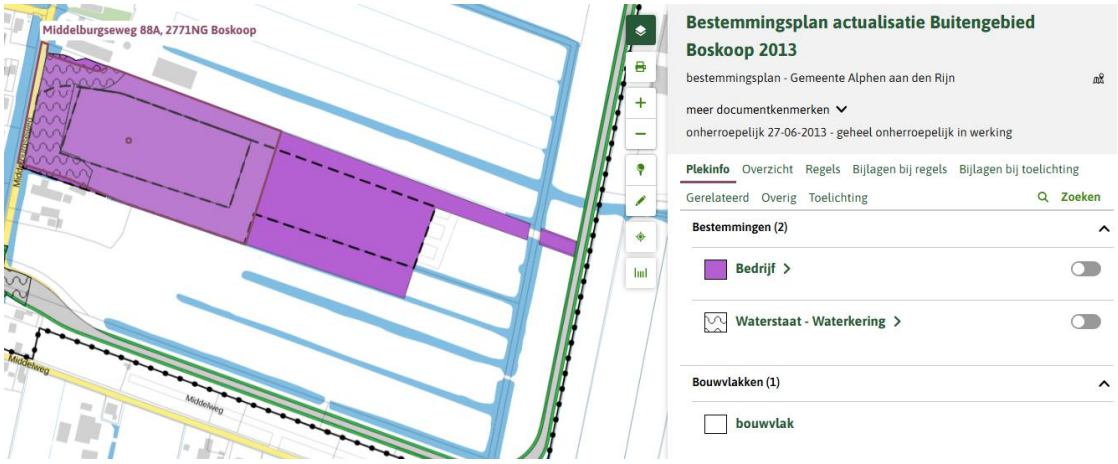
2.4 HAB verzoekt het college en de raad gelet op het bovenstaande dan ook om, in aanvulling op de rol van intermediair, als volwaardige gesprekspartner actief deel te nemen aan het overleg tussen RdP en HAB, in plaats van zich te beperken tot een faciliterende rol tussen partijen. Een oplossing voor de ontstane situatie raakt immers rechtstreeks de gemeente, zowel financieel als ten aanzien van de ruimtelijke ordening.

3. De door RdP gestelde ontsluitingsproblematiek en de vermeende gevolgen daarvan voor de waarde van de Locatie

3.1 Tijdens de RC hebben insprekers namens RdP naar voren gebracht dat de ontsluiting van de Locatie vanaf de Middelburgseweg volgens hen onrechtmatig zou zijn, omdat deze ontsluiting dwars door een daarboven gelegen bestemming “weidevogelgebied” (beschermingscategorie 2) zou lopen en dat om die reden een verkeersbeperking zou gelden waardoor de Locatie feitelijk niet meer (langs twee zijden) ontsloten zou zijn. Volgens RdP zou de Locatie daardoor significant minder waard zijn.

3.2 Het lijkt erop dat RdP op deze manier probeert om de “drempel” voor de door haar beoogde bestemmingswijziging te verlagen door hiermee de indruk te wekken dat een eventuele nadeelcompensatieclaim dus lager zou moeten uitvallen.

3.3 Deze stelling van RdP is echter onjuist. De ontsluiting van de Locatie via de Wijkdijk is reeds jarenlang planologisch en feitelijk aanwezig en wordt gebruikt ten behoeve van de bestaande bedrijfsbestemming van de Locatie. Daartoe wordt verwezen naar de uitsnede van de digitale verbeelding van het ter plaatse geldende omgevingsplan van rechtswege (het Bestemmingsplan actualisatie Buitengebied Boskoop 2013):



3.4 Ook de gebiedsaanwijzing “Gebieden met beschermingscategorie 2, belangrijk weidevogelgebied” rust krachtens de Zuid-Hollandse Omgevingsverordening niet op de ontsluiting van het de Locatie (zie smalle “uitloper” aan de oostkant) en de bestaande infrastructuur aan de Wijkdijk:



3.5 Overigens geldt deze gebiedsaanwijzing als instructieregels voor vast te stellen nieuwe omgevingsplannen. Deze aanwijzing staat dus geenszins in de weg aan de exploitatie van een bedrijf dat valt onder de categorieën 1 en 2 van de Staat van Bedrijfsactiviteiten. HAB verzoekt het college en de raad om dit ook als (rechtmatig) uitgangspunt te nemen bij de verdere besluitvorming en het vervolgproces.

4. Slot

4.1 HAB blijft de voorkeur geven aan een oplossing in overleg en handhaaft de in haar brief van 2 september 2026 vervatte verzoeken en termijnen onverkort, met dien verstande dat HAB het college en de raad daarbij nogmaals verzoekt de hiervoor onder 2 toegelichte, reeds bestaande grondslag van de aansprakelijkstelling van HAB, los van enige toekomstige bestemmingswijziging, te erkennen en dit standpunt niet langer te relativeren. Daarnaast verzoekt HAB de raad, voor zover nodig, om het college op te dragen als volwaardige gesprekspartner actief deel te nemen aan het overleg tussen RdP en HAB.

4.2 Voor het overige verwijst HAB naar haar brief van 2 september 2026, waarin onder meer is verzocht om vóór de RC-vergadering van 10 september 2026, althans in ieder geval binnen twee weken daarna, te laten weten of en zo ja, op welke wijze het college en de raad met HAB in gesprek willen, en om binnen vier weken na de behandeling van het burgerinitiatief een passende oplossing te bieden voor de ontstane situatie bij gebreke waarvan verdere (rechts)maatregelen zullen worden genomen.

4.3 Gelet op het feit dat deze kwestie nu geagendeerd staat voor de raadsvergadering van 24 september a.s. en HAB een zorgvuldige bespreking binnen de raad wenselijk vindt voor het vervolgproces, is zij bereid om de hiervoor genoemde termijnen met twee weken te verlengen.

Wij zien uw reactie met belangstelling tegemoet, waarvoor dank.

Met vriendelijke groet,



J. Molenaar