Alphen aan den Rijn

Leden van de Gemeenteraad van de
gemeente Alphen aan den Rijn

Stadhuisplein 1
Postbus 13
2400 AA Alphen aan den Rijn
Telefoon: 14 0172
E-mail: gemeente@alphenaandenrijn.nl
Website: www.alphenaandenrijn.nl

Zaaknummer
3814366

Datum
24 februari 2026

Onderwerp
Informatiebrief betreffende Havenfront

Team Projectmanagement
Gebiedsontwikkeling

Geachte leden van de raad,

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 waar deelgebied Havenfront onderdeel van uitmaakt. Voor de ontwikkeling van deelgebied Havenfront is in december 2024 bij raadsbesluit ingestemd met de samenwerkingsovereenkomst met BPD Ontwikkeling B.V. en Molior Groep B.V. en de oprichting van de Grond Exploitatie Maatschappij Havenfront B.V. Onderdeel van de samenwerking is dat de gemeente de benodigde percelen voor Havenfront verwerft met een totale oppervlakte van bijna 4 hectare. D e gemeente heeft de voorkeur om de percelen in minnelijk overleg met de eigenaren te verwerven. Om tijdig over de percelen de beschikken zijn in 2022 en 2023 bij raadsbesluit twee separate onteigeningsprocedures gestart. Inmiddels zijn er diverse percelen verworven en is het onteigeningsproces ver gevorderd.

Wij vinden het van belang om u te informeren over de stand van zaken op dit moment. Onderstaand lichten wij dat per perceel toe.

Energieweg 37 t/m 69 “Mileway” gebouw

Het betreft een bedrijfsverzamelgebouw dat door de gemeente is verworven in verhuurde staat en inmiddels eigendom is van de gemeente. Het gebouw bestaat uit 17 bedrijfsunits met verschillende huurders. Met alle huurders is een einddatum voor de huurperiode overeengekomen waarmee het gebouw per februari 2028 leeg en ontruimd is.

Energieweg 31

Dit perceel is onderdeel van de 2e onteigeningsprocedure waarvoor de raad in 2023 heeft besloten de administratieve procedure te starten. Dat heeft geleid tot een Koninklijk Besluit. Tijdens de procedure is de gemeente met de eigenaar in gesprek te gebleven om tot overeenstemming te

komen. Dat heeft geleid tot een koopovereenkomst. In mei 2026 wordt het perceel aan de gemeente geleverd. Hiermee is de gerechtelijke onteigeningsprocedure afgewend.

Energieweg 16-18
Dit perceel is eigendom van de gemeente. Met de huurder zijn afspraken gemaakt over beëindiging van de overeenkomst zodat de gemeente tijdig over het perceel beschikt.

Energieweg 27-29 Mengvoederbedrijf
Dit perceel is onderdeel van de 1e onteigeningsprocedure waarvoor de raad in 2022 heeft besloten de administratieve procedure te starten. De gemeente is gedurende de onteigeningsprocedure in gesprek gebleven met de eigenaar maar tot minnelijke overeenstemming is het niet gekomen. Na het Koninklijke Besluit is de gerechtelijke procedure ingezet. Op 14 mei 2025 is het vonnis gewezen door de rechtbank. Het vonnis is ingeschreven bij het kadaster waarmee de gemeente eigenaar is van het perceel. Naast het onteigeningsvonnis moet de rechtbank nog de schadeloosstelling vaststellen. Door de rechtbank zijn deskundigen benoemd om de schadeloosstelling te bepalen. Uitgangspunt voor de berekening van de schadeloosstelling voor de rechtbank is dat het mengvoederbedrijf uiterlijk 1 januari 2030 is verhuisd naar Hoorn 318 (perceel naast de Maximabrug).

Hoorn 318 is in eigendom van de gemeente en wordt gedeeltelijk verkocht aan het mengvoederbedrijf. Medio 2026 wordt de uitspraak over de hoogte van de schadeloosstelling van de rechtbank verwacht. Ondertussen worden voorbereidende werkzaamheden getroffen door het mengvoederbedrijf voor de verhuizing naar Hoorn 318.

Energieweg 19-23 Zandhandel
Dit perceel is eveneens onderdeel van de 1e onteigeningsprocedure waarvoor de raad in 2022 heeft besloten de administratieve procedure te starten. De gemeente is gedurende de onteigeningsprocedure in gesprek gebleven met de eigenaar. Na het Koninklijke Besluit is de gerechtelijke procedure ingezet. Op 2 april 2025 is het vonnis gewezen door de rechtbank. Het vonnis is ingeschreven bij het kadaster waarmee de gemeente eigenaar is van het perceel. Lopende de schadeloosstellingsprocedure is de gemeente minnelijk tot overeenstemming gekomen met de zandhandel.

De gemeente heeft het resterende gedeelte van Hoorn 318 verkocht aan de zandhandel. De voorbereidingen voor de verhuizing zijn in gang gezet. Volgens planning is de zandhandel in 2027 operationeel aan de Hoorn 318.

Energieweg 13-15 Kringloop
De Kringkoopwinkel heeft een perceel met detailhandelsbestemming nodig. De afgelopen jaren zijn diverse locaties besproken maar helaas zonder resultaat. Inmiddels is functiewijziging niet meer mogelijk op bedrijventerreinen met milieucategorie 3. Verplaatsing van de Kringloopwinkel naar de transformatielocatie aan de Industrieweg aan de westoever van de Rijnhaven is een optie die in het

provinciale beleid voor bedrijventerreinen zou passen. Voor deze locatie wordt een intentieovereenkomst met de Kringloop gesloten om de haalbaarheid te onderzoeken. Daarnaast komen bedrijventerreinen met milieucategorie 1 en 2 wel in aanmerking voor functiewijziging, echter is het aanbod schaars.

Dit perceel is ook onderdeel van de 2e onteigeningsprocedure waarvoor de raad in 2023 heeft besloten de administratieve procedure te starten. Dat heeft geleid tot een Koninklijk Besluit op 22 oktober 2024. De gemeente moet uiterlijk 2 jaar na het Koninklijk Besluit starten met de gerechtelijke procedure. De insteek blijft om tot minnelijke overeenstemming te komen.

Van Foreestlaan 15 Praxis

De gemeente heeft in 2021 het pand in eigendom verkregen. Omdat de gemeente het pand heeft verworven voor de transformatie naar woningbouw is een tijdelijke huurovereenkomst tot eind november 2026 met Praxis gesloten tegen voor Praxis gunstige condities. Tevens is afgesproken dat partijen gezamenlijk streven naar het vinden van een nieuwe locatie binnen 3 jaar na ingangsdatum overeenkomst. Ondanks de zoektocht en regelmatige overleggen van de afgelopen jaren is dit niet gelukt. De gemeente heeft wel een aantal opties aangereikt waaronder de N11-kavel, Prinsenschouw en Hoorn West. De N11-kavel en de Prinsenschouw zijn geen eigendom van de gemeente. De gemeente heeft geprobeerd partijen bij elkaar te brengen. Vooralsnog komen de eigenaren en Praxis niet tot een vergelijk door onder andere een verschil van inzicht in het programma van eisen in relatie tot andere gecombineerde ontwikkelingen of nadere afspraken die partijen onderling moeten maken. Hoorn West is eigendom van de gemeente maar vindt Praxis een minder geschikte locatie vanwege de ontsluiting. Het bestemmingsplan laat een bouwmarkt (nog) niet toe vanwege stikstof maar gelet op de beperkte mogelijkheden wordt deze locatie verder onderzocht.

Volgens de overeenkomst moet Praxis eind november dit jaar de locatie opleveren. Aangezien de gemeente de locatie nu nog niet nodig heeft is aan Praxis het voorstel gedaan om tot medio 2028 te blijven huren.

Praxis is van mening dat zij tot 2031 mag blijven huren en de gemeente een vervangende locatie moet regelen en/of Praxis schadeloos moet stellen. Voornoemde stelling doet geen recht aan de huurovereenkomst. Deze kwestie is door de gemeente uit handen gegeven aan de huisadvocaat AKD die ons zal adviseren over de te nemen stappen.

Samengevat

De gemeente moet met diverse eigenaren en huurders overeenkomsten sluiten om over de percelen te beschikken voor de ontwikkeling van deelgebied Havenfront. Behalve het perceel van de Kringloop zijn alle percelen in eigendom van de gemeente. De gemeente heeft 2 eigenaren een perceel kunnen aanbieden. De overige eigenaren en huurders hebben zelf vervangende locaties gevonden. Voor het mengvoederbedrijf is nog een schadeloosstellingprocedure aanhangig bij de rechtbank. Met de Kringloop wordt een vervangende locatie onderzocht aan de westoever van de

Rijnhaven. Naast het minnelijk overleg met de Kringloop is het wel noodzakelijk om de onteigeningsprocedure te vervolgen. De gemeente blijft inzetten op minnelijke overeenstemming.

Met de Praxis is een geschil ontstaan over de inhoud van de overeenkomst. De gemeente laat zich adviseren door AKD en zal daar vervolg aan geven.

Wij vertrouwen u hiermee voldoende geïnformeerd te hebben.

Met vriendelijke groet,
burgemeester en wethouders van Alphen aan den Rijn,

de secretaris,	de burgemeester,
F. (Flora) van den Berg	F.D. (Erik) van Heijningen