Raadsvoorstel

Burgemeester en wethouders

Jaargang	:	2026
Zaaknummer	:	<……>
Datum	:	26 november 2026
Onderwerp	:	Voornemen vestiging gemeentelijk voorkeursrecht op een deel van de locatie Barrepolder

Voorstel:

1 Kennis te nemen van de beschikking van het college van burgemeester en wethouders van 15 september 2026 tot het toepassen van het gemeentelijk voorkeursrecht (ex artikel 9.1, tweede lid Omgevingswet) op een deel van de locatie Barrepolder.

2 Te concluderen dat er thans een omgevingsvisie genaamd ‘Omgevingsvisie Alphen aan den Rijn, Groene gemeente met Lef’ als planologische grondslag aanwezig is op basis waarvan het gemeentelijk voorkeursrecht kan worden gevestigd en dat om die reden het voorkeursrecht op grond van artikel 9.1, eerste lid, onder b Omgevingswet wordt gevestigd en te concluderen dat als eerstvolgende planologische grondslag wordt overgegaan tot het vaststellen van een (wijziging van het) omgevingsplan.

3 Toepassing te geven aan Hoofdstuk 9 van de Omgevingswet door op basis van artikel 9.1, eerste lid, onder b van die wet een voorkeursrecht te vestigen op de percelen zoals aangegeven op de bij deze beschikking behorende en als zodanig gewaarmerkte grondtekening met nummer TK-30406774-02 en perceelslijst met nummer PL-30406774-02, waarop zijn vermeld de bij de vestiging betrokken percelen, hun grootte, alsmede de namen van de eigenaren en de rechthebbenden op de daarop rustende beperkte rechten, één en ander volgens de openbare registers van het Kadaster per 28 augustus 2026.

4 Te concluderen dat deze percelen niet bij een eerdere vestiging van een gemeentelijk voorkeursrecht op grond van de Wet voorkeursrecht gemeenten en/of de Omgevingswet betrokken zijn geweest.

5 Te concluderen dat de onderhavige beschikking van rechtswege vervalt vijf jaar na het ingaan ervan, tenzij voor dat tijdstip de functie waarvoor het voorkeursrecht is gevestigd, is toegedeeld in het omgevingsplan.

6 Deze voorkeursrechtbeschikking, binnen vier dagen na bekendmaking daarvan door toezending ervan aan de belanghebbenden, te doen inschrijven in de openbare registers, opdat het voorkeursrecht ingaat. De voorkeursrechtbeschikking tezamen met de daarop betrekking hebbende stukken op het gemeentehuis en op elektronische wijze ter inzage te leggen en van de terinzagelegging kennis te geven in het Gemeenteblad, opdat wordt voldaan aan het bepaalde in de artikelen 12 en 13 van de Bekendmakingswet.

7 *Te concluderen dat er wel/geen zienswijzen zijn ingediend en wel/geen aanleiding bestaat om het raadsvoorstel en/of -beschikking aan te passen.*

Kerngegevens

Publiekssamenvatting

Om te voorkomen dat de gronden binnen (een deel van) de locatie Barrepolder, gelegen tussen de tussen de Heinekenbrouwerij, de N11 en de Rijndijk, worden vervreemd en als gevolg daarvan de gemeente mogelijk grip op een herontwikkeling van de locatie verliest, wordt op deze locatie een gemeentelijk voorkeursrecht gevestigd.

Inleiding/aanleiding

In de gemeente groeit de komende jaren het aantal inwoners van circa 110.000 naar 140.000. Om de woon-werkbalans op peil te houden, is het essentieel dat de lokale werkgelegenheid meegroeit met de bevolkingsgroei. Bedrijventerreinen spelen daarbij een cruciale rol: zij bieden ruimte voor duurzame groei, werkgelegenheid en innovatie. Daarnaast laat de markt ook duidelijk zien dat er behoefte is aan nieuwe bedrijventerreinen. Het gebied Barrepolder is één van de weinige locaties binnen onze gemeente met potentie als toekomstig bedrijventerrein. Uitgangspunt is om genoemde locatie te herontwikkelen ten behoeve van de functie bedrijf met alle bijbehorende voorzieningen.

De gemeente onderzoekt sinds 2022 samen met onder meer de gemeente Zoeterwoude en de provincie Zuid-Holland de toekomst van de Barrepolder. Ook Heineken en Key Region Leiden zijn betrokken. Hiervoor zijn in 2025 vijf ontwikkelscenario's opgesteld, waarbij de inzichten uit de participatie met belanghebbenden, waaronder in- en omwonenden en ondernemers in het gebied, zijn meegenomen. Als voorbereiding op een bestuurlijke keuze over een voorkeursscenario in het najaar van 2026 worden aanvullende onderzoeken uitgevoerd, waaronder een gebiedsvisie en een verkeersonderzoek. Het nieuwe college heeft recentelijk, gezien het belang van de samenhang tussen groei en economische ontwikkeling en de schaarse beschikbare ruimte, de voorkeursrichting uitgesproken voor het uitwerken van de haalbaarheid van de scenario's 4A en 4B. Deze scenario's richten zich op de ontwikkeling van een (circulair) bedrijventerrein in de Barrepolder, met ruimte voor bedrijvigheid en werkgelegenheid. Daarbij vormen op basis van het coalitieakkoord circulariteit, leefbaarheid en een groene inpassing belangrijke aandachtspunten bij de verdere uitwerking.

Voordat de nadere onderzoeken en de plannen voor de ontwikkeling nader worden uitgewerkt is het noodzakelijk dat de betreffende locatie onder de reikwijdte van het gemeentelijk voorkeursrecht als bedoeld in de Omgevingswet wordt gebracht. Indien wij dit thans niet doen bestaat de mogelijkheid dat derden met een bepaalde verwachting ten aanzien van de locatie, mede gebaseerd op uitingen vanuit de gemeente, posities innemen die het voeren van regie van de gemeente bij de ontwikkeling bemoeilijken. In dat kader wordt thans voorgesteld om het gemeentelijk voorkeursrecht te vestigen, zodat in relatieve rust verder gewerkt kan worden aan de planontwikkeling en de uitvoering van de nadere onderzoeken.

Beoogd maatschappelijk resultaat

Met de vestiging van het gemeentelijk voorkeursrecht verkrijgt de gemeente een voorkeurspositie op de grondmarkt in de betreffende gebied c.q. een eerste recht van koop op de in de beschikking betrokken percelen.

De eigenaren van en beperkt gerechtigden tot de betreffende percelen dienen hun eigendom/beperkt recht op de percelen bij voorgenomen vervreemding eerst aan de gemeente aan te bieden. Het gemeentelijk voorkeursrecht maakt het de gemeente mogelijk de regie te houden bij de uitvoering van haar plannen. Het gemeentelijk voorkeursrecht voorkomt, dat een andere partij zich in het gebied een positie verschaft, waardoor de gemeentelijke regierol bij de herontwikkeling kan worden verstoord. Ook voorkomt het gemeentelijk voorkeursrecht dat op de grondmarkt een dusdanige speculatie optreedt met de grondprijs, waardoor de realisatie van herontwikkelingsplannen op die (te) dure gronden financieel onder druk komt te staan.

Kader

- In de Omgevingsvisie “Groene gemeente met lef”, d.d. 27 januari 2022, nr. 377869 is de locatie Barrepolder opgenomen als ontwikkellocatie;
- Collegebesluit d.d. 15 juli 2025 - scenariostudie met zaaknummer 3640291;
- Raadsinformatiemarkt scenariostudie Barrepolder d.d. 18 september 2025;
- Memo d.d. 20 januari 2026 waarin het college is meegenomen in de invloed die het kabel- en leidingentracé in de Barrepolder heeft op toekomstige ontwikkelingen in dit gebied;
- Coalitieakkoord ‘Samen groeien naar de toekomst’ 2026-2030 waarin richting wordt gegeven aan de groei van Alphen aan den Rijn inclusief ruimte voor economische ontwikkeling. Specifiek voor de Barrepolder wordt het volgende aangegeven: “*Gaan we door met de ontwikkeling van de Barrepolder, waarbij we ons richten op circulariteit. De ontwikkeling van de Barrepolder koppelen we nadrukkelijk aan leefbaarheid voor onze inwoners. We gaan met omwonenden en provincie in gesprek over hoe we met elkaar invulling geven aan deze keuze, inclusief een zorgvuldige ruimtelijke inpassing.”;*
- Collegebesluit d.d. 14 juli 2026 – voorkeursrichting Barrepolder met zaaknummer 3928563;
- De onderhavige beschikking betreft een vestiging van het voorkeursrecht op basis van artikel 9.1, eerste lid, onder b Omgevingswet, alsmede de overige van toepassing zijnde bepalingen van de Omgevingswet en de Algemene wet bestuursrecht (Awb) evenals artikelen 12 en 13 van de Bekendmakingswet.

Huidig gebruik/toekomstige functie

Vestigingsvereisten

Voor het vestigen van het gemeentelijk voorkeursrecht dient de gemeente aan te geven dat het huidige gebruik afwijkt van de toegedachte functie en dat de toegedachte functie een niet-agrarische is.

Het huidige gebruik van de betreffende percelen is grotendeels agrarisch, deels bedrijfsmatig en voor een beperkt gedeelte wonen met bijbehorende voorzieningen. Het huidige gebruik in deze vorm verdwijnt en de ontwikkeling van een circulair en geïntensiveerd bedrijventerrein is voorzien. Aan de onderhavige locatie wordt de functie bedrijf met bijbehorende voorzieningen toegedacht. De toegedachte functie is niet-agrarisch en nader uit te werken. In de onderhavige

situatie is sprake van toegedacht afwijkend gebruik en daarmee is aan de formele vestigingsvereisten voldaan.

Vestigingsgrondslag

Omgevingsplan

De planologische grondslag voor de vestiging van het gemeentelijk voorkeursrecht kan niet worden gevormd door het vigerende omgevingsplan van de gemeente Alphen aan den Rijn, in werking vanaf 1 januari 2024. Dit omgevingsplan geeft niet de actuele visie op de beoogde herontwikkeling weer, waardoor dit omgevingsplan materieel niet ten grondslag aan de voorkeursrechtbeschikking kan worden gelegd.

Omgevingsvisie

Voor de locatie vigeert eveneens de 'Omgevingsvisie Alphen aan den Rijn, Groene gemeente met Lef', vastgesteld op 27 januari 2022. In deze omgevingsvisie zijn voor de locatie aanwijzingen voor de toegedachte functie c.q. beoogde herontwikkeling gegeven.

De grondslag voor het vestigen van het gemeentelijk voorkeursrecht (door de gemeenteraad) wordt daarom gevormd door artikel 9.1, eerste lid, onder b Omgevingswet.

In artikel 9.1, eerste lid, onder b Omgevingswet is opgenomen dat de gemeenteraad bij voorkeursrechtbeschikking op een onroerende zaak een gemeentelijk voorkeursrecht kan vestigen, voor zover die zaak deel uitmaakt van een locatie waaraan in een gemeentelijke omgevingsvisie of in een programma een niet-agrarische functie of moderniseringslocatie is toegedacht en waarvan het gebruik afwijkt van die functie en de functie niet is toegedeeld in een omgevingsplan.

Het uitgangspunt is dat de eerstvolgende planologische stap zal zijn de vaststelling van een (wijziging van het) omgevingsplan.

Geen strijd met herhalingsverbod

Verder zijn de percelen niet bij een eerdere vestiging van een voorkeursrecht op grond van de Wet voorkeursrecht gemeenten en/of de Omgevingswet betrokken geweest. Hierdoor wordt niet in strijd met het herhalingsverbod ex artikel 9.3 Omgevingswet gehandeld.

Argumenten, eventuele risico's en eventuele alternatieven

De argumenten om het gemeentelijk voorkeursrecht te vestigen, zijn de volgende:

1. Het gemeentelijk voorkeursrecht verschaft de gemeente een betere uitgangspositie op de grondmarkt. Hierdoor wordt de gemeente beter in staat gesteld een grondstrategie te voeren. Het voorkeursrecht, als passief verwervingsinstrument, kan een ondersteuning betekenen van het te voeren verwervingsbeleid. De gemeente kan hierdoor een centrale regierol uitoefenen bij de ontwikkeling van plannen.
2. Het gemeentelijk voorkeursrecht vormt gedurende het planontwikkelingsproces (van ontwerp tot uitvoering) een beschermingsinstrument, waardoor ongewenste verkopen (al dan niet bedoeld als grondspeculatie) kunnen worden voorkomen.
3. Het gemeentelijk voorkeursrecht voorkomt buitensporige grondprijsstijgingen (buiten de normale markteconomische prijsstijgingen).

4. Het gemeentelijk voorkeursrecht maakt het in deze de gemeente mogelijk om te interveniëren in het natuurlijke proces van aan- en verkoop binnen de locatie. Bij een voorgenomen gewenste verkoop van een eigenaar is in deze als eerste de gemeente aan bod om aan te kopen. Door deze interventie in het natuurlijke proces van aan- en verkoop kan de gemeente zo mogelijk een langdurig en kostbaar verwervingsproces of onteigening voorkomen.

Als de mogelijkheden van het gemeentelijk voorkeursrecht niet of onvoldoende worden benut, bestaat de kans dat de te ontwikkelen gronden in handen van marktpartijen overgaan. Hierdoor kan een evenwichtige ontwikkeling van de plannen worden verstoord.

Belangenafweging
Het algemeen belang dat gediend wordt met de vestiging van het gemeentelijk voorkeursrecht afwegend tegen het individueel belang, komen wij tot de conclusie dat het vestigen van het gemeentelijk voorkeursrecht zwaarder moet wegen dan het achterwege laten van de toepassing daarvan.

De uit de vestiging van het gemeentelijk voorkeursrecht volgende plicht die op de eigenaren en beperkt gerechtigden wordt gelegd rust niet onevenredig zwaar op hen in verhouding tot het met de vestiging gediende algemeen belang. Dit algemeen belang zit hem met name in de borging van bedrijvigheid binnen de gemeente. Gezien de huidige schaarste van beschikbare locaties en met het oog op behoud en groei van werkgelegenheid binnen de gemeente weegt dit algemeen belang zwaarder dan het individueel belang van de belanghebbenden.

Verder is meegewogen dat in de belangen van de eigenaren en beperkt gerechtigden die bij de besluitvorming dienen te worden betrokken door de wetgever reeds op uitvoerige wijze is voorzien. Gedacht wordt daarbij onder meer aan het feit dat:
- de voorkeursrechtregeling in de Omgevingswet een uitgebreide rechtsbescherming kent voor een belanghebbende tot een met voorkeursrecht belast perceel;
- de voorkeursrechtregeling in de Omgevingswet reeds in voldoende mate heeft voorzien in de gevallen waarin de gemeente bestaande rechtsverhoudingen dient te respecteren, en de aanbiedingsplicht derhalve niet van toepassing is;
- de belanghebbende niet wordt verplicht diens eigendom of beperkt recht te verkopen, de belanghebbende vrij is te bepalen of, en wanneer de belanghebbende tot verkoop wenst over te gaan;
- wanneer de belanghebbende in beginsel tot verkoop aan de gemeente wil overgaan, een reële prijs krijgt voor hetgeen de belanghebbende verkoopt en wanneer de belanghebbende en de gemeente geen overeenstemming kunnen bereiken over de prijs, de mogelijk bestaat om de rechter een oordeel te laten vellen over een reële prijs.

Kanttekening
Risico's van de vestiging sec zijn nauwelijks aanwezig.
- Het meest in het oog springende risico is dat de gemeente op het moment dat zij een beginselbesluit heeft genomen om de gronden te willen verwerven, zij op enig moment verplicht zou kunnen worden om de gronden inclusief opstallen af te nemen, tegen een door de rechtbank vast te stellen prijs op basis van bijzondere persoonlijke omstandigheden (waarbij vermeld wordt dat bijzondere persoonlijke omstandigheden niet

snel aanwezig worden geacht). Bovendien is het risico beperkt, omdat afname geschiedt tegen de werkelijke waarde.
- Verder is het van belang dat de termijnen in de Omgevingswet worden nageleefd, aangezien dit zonder uitzondering allemaal fatale termijnen betreffen. De 'sanctie' is dat als deze termijnen niet worden nageleefd de eigenaar/beperkt gerechtigde gedurende een periode van drie jaar mag vervreemden aan een willekeurige derde. De vestiging van het gemeentelijk voorkeursrecht kan betekenen dat gronden aan de gemeente te koop worden aangeboden. In geval van voorgenomen verwerving zal de eventuele aankoop dienen te geschieden conform de daarvoor staande normen (de waarde in het economisch verkeer), hetgeen op dat moment uiteraard wel financiële consequenties heeft. Indien de gemeente niet reageert binnen de termijn van zes weken na een aanbod van een eigenaar, dan volgt sanctie: de grondeigenaar is dan gedurende drie jaar vrij om de grond aan een andere partij te verkopen. Het voorkeursrecht blijft dan overigens wel op de betreffende grond van toepassing.

Participatie

Ter voorbereiding van de raadsbehandeling zijn belanghebbenden in de gelegenheid gesteld om een zienswijze in te dienen op het concept-raadsvoorstel/-beschikking, zie ook hierna onder 'Rechtsbescherming'.

Financiële consequenties

Voor de vestiging van het gemeentelijk voorkeursrecht worden (beperkt) proceskosten gemaakt. Het voorkeursrecht zelf heeft geen financiële consequenties. Op dit moment zijn er nog geen kredieten beschikbaar voor eventuele aankopen. Indien een aankoop zich voordoet zullen wij een kredietvoorstel aan de raad voorleggen.

Zolang er nog geen - door de raad - goedgekeurde grondexploitatie voor de uitvoering van het omgevingsplan beschikbaar is en nog niet is gestart met het daadwerkelijk bouwrijp maken van de grond, worden strategische aankopen van gronden gekwalificeerd als ‘terreinen en gronden’ onder de materiële vaste activa (MVA). Die gronden moeten dan worden gewaardeerd tegen verkrijgingsprijs (de verkrijgingsprijs omvat de inkoopprijs en de bijkomende kosten). Waardering tegen marktwaarde vindt plaats indien de marktwaarde lager is dan de verkrijgingsprijs (artikel 65, lid 2, BBV). Dit is conform bestaande waarderingsgrondslagen voor gronden en terreinen onder de MVA, zoals uitgewerkt in de Nota vaste activa 2018 van de gemeente en de Notitie materiële vaste activa 2020 van de commissie BBV uit 2019.

Op deze gronden wordt niet afgeschreven. Wel worden rentelasten berekend tegen interne rekenrente. Deze lasten moeten binnen de reguliere begroting worden gedekt.

Het is de bedoeling dat de kosten van eventuele aankopen door een latere herontwikkeling van de locatie gedekt worden. Zodra een grondexploitatie wordt geopend zal de geactiveerde boekwaarde worden ingebracht in de grondexploitatie.

Realisatie

Bekendmaking

De voorkeursrechtbeschikking wordt bekendgemaakt door toezending van de beschikking aan de belanghebbenden (lees: de eigenaren en beperkt gerechtigden). Dit geschiedt door middel

van een aangetekende brief met bijlagen, waaronder een uitgebreide notitie over de betekenis van het gemeentelijk voorkeursrecht.

Inschrijving
Binnen vier dagen na de bekendmaking wordt de voorkeursrechtbeschikking ingeschreven in de openbare registers van het Kadaster. Het gemeentelijk voorkeursrecht treedt in werking op het tijdstip van inschrijving in de openbare registers.

Terinzagelegging
De voorkeursrechtbeschikking wordt met de daarop betrekking hebbende stukken ter inzage gelegd. De terinzagelegging geschiedt in fysieke zin op het gemeentehuis en voorts op elektronische wijze.

Kennisgeving terinzagelegging
De kennisgeving van de terinzagelegging vindt plaats in het Gemeenteblad.

Rechtsbescherming
Bezwaar, beroep en zienswijzen
Tegen de beschikking van de raad staat bezwaar en beroep open. Op grond van artikel 16.32c Omgevingswet worden bezwaarschriften, ingediend tegen de beschikking van burgemeester en wethouders, thans geacht tegen de raadsbeschikking gericht te zijn.

Het concept-voorstel aan de raad met de daarbij behorende stukken hebben voor een ieder ter inzage gelegen. Hiervan is openbaar kennis gegeven via een publicatie in het Gemeenteblad, onder vermelding van de mogelijkheid tot het indienen van zienswijzen.

Er zijn wel/geen zienswijzen ingediend, zodat er wel/geen aanleiding bestaat om het voorstel aan de raad aan te passen en/of de concept-raadsbeschikking aan te passen.

Duur vestiging
De vestiging van een gemeentelijk voorkeursrecht door het college en raad geldt voor een periode van circa vijf jaar en drie maanden. Binnen deze periode dient een (wijziging van het) omgevingsplan te worden vastgesteld en op basis daarvan wordt het voorkeursrecht automatisch verlengd.

Bijlage(n)

- Perceelslijst;
- Grondtekening;
- Kopie publicatie in het Gemeenteblad;
- Format brief aan belanghebbenden en bijlage.

Gewaarmerkte bijlage(n)

Geen.

Burgemeester en wethouders van Alphen aan den Rijn,

de secretaris, de burgemeester,

Besluit

Gemeenteraad

Jaargang	:	2026
Zaaknummer	:	<……>
Datum	:	26 november 2026
Onderwerp	:	Voornemen vestiging gemeentelijk voorkeursrecht op een deel van de locatie Barrepolder

De raad van Alphen aan den Rijn,
gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van 15 september 2026,

besluit:

1 Kennis te nemen van de beschikking van het college van burgemeester en wethouders van 15 september 2026 tot het toepassen van het gemeentelijk voorkeursrecht (ex artikel 9.1, tweede lid Omgevingswet) op een deel van de locatie Barrepolder.
2 Te concluderen dat er thans een omgevingsvisie genaamd ‘Omgevingsvisie Alphen aan den Rijn, Groene gemeente met Lef’ als planologische grondslag aanwezig is op basis waarvan het gemeentelijk voorkeursrecht kan worden gevestigd en dat om die reden het voorkeursrecht op grond van artikel 9.1, eerste lid, onder b Omgevingswet wordt gevestigd en te concluderen dat als eerstvolgende planologische grondslag wordt overgegaan tot het vaststellen van een (wijziging van het) omgevingsplan.
3 Toepassing te geven aan Hoofdstuk 9 van de Omgevingswet door op basis van artikel 9.1, eerste lid, onder b van die wet een voorkeursrecht te vestigen op de percelen zoals aangegeven op de bij deze beschikking behorende en als zodanig gewaarmerkte grondtekening met nummer TK-30406774-02 en perceelslijst met nummer PL-30406774-02, waarop zijn vermeld de bij de vestiging betrokken percelen, hun grootte, alsmede de namen van de eigenaren en de rechthebbenden op de daarop rustende beperkte rechten, één en ander volgens de openbare registers van het Kadaster per 28 augustus 2026.
4 Te concluderen dat deze percelen niet bij een eerdere vestiging van een gemeentelijk voorkeursrecht op grond van de Wet voorkeursrecht gemeenten en/of de Omgevingswet betrokken zijn geweest.
5 Te concluderen dat de onderhavige beschikking van rechtswege vervalt vijf jaar na het ingaan ervan, tenzij voor dat tijdstip de functie waarvoor het voorkeursrecht is gevestigd, is toegedeeld in het omgevingsplan.
6 Deze voorkeursrechtbeschikking, binnen vier dagen na bekendmaking daarvan door toezending ervan aan de belanghebbenden, te doen inschrijven in de openbare registers, opdat het voorkeursrecht ingaat. De voorkeursrechtbeschikking tezamen met de daarop betrekking hebbende stukken op het gemeentehuis en op elektronische wijze ter inzage te leggen en van de terinzagelegging kennis te geven in het Gemeenteblad, opdat wordt voldaan aan het bepaalde in de artikelen 12 en 13 van de Bekendmakingswet.

7 *Te concluderen dat er wel/geen zienswijzen zijn ingediend en wel/geen aanleiding bestaat om het raadsvoorstel en/of -beschikking aan te passen.*

Gewaarmerkte bijlage(n):

Geen.

Vastgesteld in de openbare vergadering van << in te vullen door de Griffie >>.

De raad van Alphen aan den Rijn,

de griffier, de voorzitter,