

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 en griffie@alphenaandenrijn.nl

Datum	2 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

- AANSPRAKELIJKSTELLING -
AANKONDIGING SCHADECLAIM EN
NADEELCOMPENSATIE EN
VERZOEK OM OVERLEG

Geacht college, geachte leden van de raad,

Op 10 september a.s. bespreekt uw Raadscommissie Ruimtelijk en economisch domein (hierna: "de RC") het burgerinitiatief van Bewonersoverleg Red de Polder, dat ertoe strekt de bestemming van het perceel Middelburgseweg 88A te Boskoop (hierna: "de Locatie") te wijzigen naar vogelweidegebied / natuur. Namens cliënte, Huisvesting Arbeidsmigranten Boskoop B.V. (hierna: "HAB"), eigenaar van de Locatie, brengen wij u het volgende onder de aandacht. Daarbij is er bewust voor gekozen om ondanks de langslappende voorgeschiedenis van deze kwestie deze brief kort te houden; de onderliggende stukken zijn u bekend of kunnen op eerste verzoek nogmaals worden verstrekt.

1. De voorgeschiedenis in het kort

- 1.1 Uw gemeente heeft de Locatie sinds 2019/2020 zélf aangewezen als zoeklocatie voor grootschalige huisvesting van arbeidsmigranten, eerst in de Intergemeentelijke Structuurvisie Greenport regio Boskoop (2020/2021) en vervolgens bevestigd in de Omgevingsvisie "Groene gemeente met lef" van januari 2022. Uw gemeente heeft de toenmalige eigenaar Van Lint, en later HAB als rechtsopvolger, ook zelf benaderd en uitgenodigd om een plan uit te werken voor een grootschalige huisvesting van arbeidsmigranten.

- 1.2 Op verzoek van uw gemeente is in dat verband ook een Rijkssubsidie Huisvesting Aandachtsgroepen aangevraagd en op 20 december 2022 aan de gemeente toegekend (€ 1.932.000), met als voorwaarde onder meer dat binnen twee jaar onomkeerbare stappen werden gezet.
- 1.3 In dat kader, en op basis van jarenlange ambtelijke en bestuurlijke betrokkenheid en een uitdrukkelijk positieve grondhouding van de gemeente, heeft HAB de ontwikkeling van de Locatie ter hand genomen. Op 17 oktober 2024 is de koopovereenkomst getekend, op 23 december 2024 heeft de gemeente de koop bij de RVO ingediend en laten aanmerken als de vereiste "onomkeerbare stap", en op 28 februari 2025 is de Locatie notarieel aan HAB geleverd. HAB is vervolgens gestart met de sloop van de opstallen.
- 1.4 Kort daarop, op 17 april 2025, heeft uw raad (naar aanleiding van protesten van bewonersgroep Red de Polder) een motie aangenomen waarin is uitgesproken geen medewerking te verlenen aan de huisvesting van arbeidsmigranten op de Locatie. Daarmee is het initiatief waarvoor uw gemeente HAB gedurende jaren actief heeft benaderd en gefaciliteerd, van gemeentewege stopgezet nadat HAB de Locatie had verworven en vervolgens een aanvang heeft gemaakt met het slopen van de opstallen. Vervolgens heeft Bewonersoverleg Red de Polder een burgerinitiatief ingediend dat strekt tot bestemmingswijziging naar natuur, dat op 10 september a.s. in de RC wordt behandeld.

2. Aansprakelijkstelling: geleden en te lijden schade, waaronder fiscale schade

- 2.1 HAB heeft, gerechtvaardigd vertrouwend op de actieve en langjarige rol van de gemeente bij de totstandkoming van dit initiatief, aanzienlijke investeringen gedaan en onomkeerbare stappen gezet, waaronder de aankoop van de Locatie en de start van de sloop van de opstallen. Door de motie van 17 april 2025 is het project waarvoor deze investeringen zijn gedaan, van gemeentewege gefrustreerd. HAB houdt de gemeente aansprakelijk voor de dientengevolge geleden en nog te lijden schade.
- 2.2 Deze schade omvat in ieder geval maar niet uitsluitend tevergeefs gemaakte projectkosten, winstderving en potentiële fiscale schade. Dit zijn financiële gevolgen die rechtstreeks voortvloeien uit de omstandigheid dat deels is gesloopt op basis van een project dat vervolgens door de gemeente is stopgezet. De omvang van deze schade wordt vooralsnog pro memorie opgevoerd en zal, indien nodig, nader worden onderbouwd en bij staat worden opgemaakt. Wat HAB uw gemeente nu al kan laten weten is dat die schade aanzienlijk is en in de miljoenen loopt.

3. Afzonderlijk: nadeelcompensatie bij bestemmingswijziging naar natuur

- 3.1 Los van het voorgaande wijst HAB erop dat, indien de raad op 10 september a.s. of nadien besluit de bestemming van de Locatie daadwerkelijk te wijzigen naar vogelweidegebied / natuur, dit een zelfstandige aanleiding vormt voor een verzoek om nadeelcompensatie. Het college heeft in zijn eigen advies over het burgerinitiatief onderkend dat een dergelijke functiewijziging "een forse waardevermindering (nadeelschade)" voor de eigenaar kan betekenen. HAB onderschrijft dit en zal, indien de bestemming (onherroepelijk) wordt gewijzigd, een nadeelcompensatietraject starten los van de hiervoor aangekondigde aansprakelijkstelling. Beide schadeposten staan naast elkaar en sluiten elkaar niet uit.

4. Oplossingsgericht: uitnodiging tot overleg

- 4.1 HAB geeft er de voorkeur aan deze kwestie in overleg op te lossen, in het verlengde van de reeds gevoerde gesprekken na 17 april 2025. HAB verzoekt het college en de raad daarom om, voorafgaand aan of in samenhang met de behandeling van het burgerinitiatief op 10 september a.s., een passende oplossing te bieden voor de ontstane situatie, in de vorm van schadevergoeding voor de door HAB geleden en te lijden schade, waaronder de hiervoor genoemde mogelijke fiscale schade.
- 4.2 Indien een dergelijke passende oplossing niet wordt geboden, ziet HAB zich genoodzaakt deze aansprakelijkstelling te handhaven, tot dagvaarding over te gaan en alle geleden en nog te lijden schade te vorderen en, in voorkomend geval, tevens een verzoek om nadeelcompensatie in te dienen. HAB gaat ervan uit dat deze brief tijdig vóór de RC-behandeling van 10 september a.s. onder de aandacht van het college en van alle raadsleden wordt gebracht. Daarbij wordt de raad uitdrukkelijk verzocht om zolang er geen overeenstemming is over een passende oplossing géén medewerking te verlenen aan de door Red de Polder gevraagde bestemmingswijziging van "Bedrijven – categorie 2 (Greenport)" naar "vogelweidegebied" en pas op de plaats te maken.

REDEN WAAROM:

HAB uw college en uw raad verzoekt:

- 1) HAB bij voorkeur vóór de RC-vergadering van 10 september a.s. en in ieder geval binnen 2 weken daarna te laten weten of, en zo ja op welke wijze, het college en de raad met haar in gesprek willen over een oplossing, bij gebreke waarvan HAB genoodzaakt zal zijn rechtsmiddelen voor te bereiden en – als de gevraagde bestemmingswijziging wel wordt voortgezet – reeds nu voor alsdan een verzoek om nadeelcompensatie zal indienen; en

- 2) binnen 4 weken na de behandeling van het burgerinitiatief op 10 september a.s. een passende oplossing te bieden voor de ontstane situatie, in de vorm van schadevergoeding voor de door HAB geleden en te lijden schade als genoemd in alinea 2.2 van deze brief.

Uw reactie op deze brief en een aantal data en tijdstippen waarop een overleg zou kunnen plaatsvinden, zien wij met belangstelling tegemoet, waarvoor dank.

Met vriendelijke groet,



J. Molenaar