

Besluitformulier

Ruimte

Zaaknummer : 3812084 Datum : 16 maart 2026	Opsteller : P. Klompen
Onderwerp: Aankoop Zaagmolenweg 8 (bedrijfspannd Gerjo de Jong Beheer B.V.) te Alphen aan den Rijn	
Besluit: <ol style="list-style-type: none">1. De koopovereenkomst met Gerjo de Jong Beheer B.V. aan te gaan inzake de aankoop van de locatie Zaagmolenweg 8 te Alphen aan den Rijn (bedrijfspannd Gerjo de Jong Beheer B.V.) voor een vast bedrag van € 1.250.000,- kosten koper.2. De huurovereenkomst met Gerjo de Jong Beheer B.V. aan te gaan inzake de verhuur van de locatie Zaagmolenweg 8 te Alphen aan den Rijn voor een vast bedrag van € 55.000,- per jaar exclusief omzetbelasting en te laten lopen tot eind 2027 en telkens met een jaar tot verlengen totdat de gemeente over de locatie wenst te beschikken.3. Wethouder Ruimtelijke Ontwikkeling te mandateren om de koopovereenkomst en huurovereenkomst namens het college aan te gaan en conform bijgevoegde volmacht tot ondertekening van de koopovereenkomst en huurovereenkomst over te gaan.	

Publiekssamenvatting

Voor de ontwikkeling van de Gnephoek heeft de gemeente een gemeentelijk voorkeursrecht op het gebied 'Gnephoek' gevestigd. Eigenaren die binnen dat gebied hun gronden willen verkopen dienen die als eerste aan de gemeente aan te bieden. De eigenaar van een bedrijfspannd in de Gnephoek heeft bij de gemeente aangekondigd zijn bedrijfspannd te willen verkopen. De gemeente heeft onderhandelingen over de aankoop van de betreffende locatie gevoerd en minnelijke overeenstemming bereikt. De locatie is benodigd voor de toekomstige herontwikkeling van het gebied 'Gnephoek'.

Inleiding

De gemeente is voornemens de Gnephoek te ontwikkelen naar een gebied met ruimte voor 5500 woningen en nieuwe natuur.

Om de regie over de herontwikkeling in het gebied in eigen hand te houden, heeft het college van burgemeester en wethouders op 28 augustus 2023 besloten het voorkeursrecht op basis van de toen geldende Wet voorkeursrecht gemeenten op het gebied 'Gnephoek' te vestigen. Op 23 november 2023 is het voorkeursrecht bestendigd bij besluit van de gemeenteraad.

De eigenaar van het bedrijfspannd aan Zaagmolenweg 8 te Alphen aan den Rijn heeft bij de gemeente aangekondigd zijn bedrijfspannd (hierna ook: 'de locatie') te willen verkopen. De gemeente heeft onderhandelingen over de aankoop van de betreffende locatie gevoerd en minnelijke overeenstemming bereikt. Het college van B&W heeft besloten de koopovereenkomst en de huurovereenkomst te ondertekenen en tot aankoop over te gaan. Aankoop van deze locatie draagt bij aan het realiseren van project Gnephoek, aangezien de locatie onderdeel uitmaakt van het plangebied.

Beoogd maatschappelijk resultaat

Met ontwikkeling van de Gnephoek wordt een voorbeeldig plan uitgewerkt, dat laat zien hoe een aantal grote maatschappelijke opgaven –zoals de woningbouwopgave, klimaat, energie, ecologie en biodiversiteit– in samenhang met elkaar worden ontwikkeld. Op dusdanige wijze dat er een perspectief ontstaat voor zowel het landschap als de stad. Ontwikkeling van de Gnephoek draagt bij aan programma 2 “Wonen” en 3 “Duurzaam” uit de programmabegroting.

Met de aankoop van de locatie komt de realisatie van de Gnephoek een stap dichterbij.

Kader

- Collegebesluit (3188033) Besluit voorlopige vestiging voorkeursrecht locatie Gnephoek d.d. 28 augustus 2023;
- Raadsbesluit (3174224) Besluit tot vaststelling contourenplan ‘Gnephoek’ d.d. 12 oktober 2023;
- Raadsbesluit (3188033) Besluit definitieve vestiging voorkeursrecht locatie Gnephoek d.d. 23 november 2023;
- Raadsbesluit (3384371) vaststellen en openen grondexploitatie ‘Gnephoek’ d.d. 9 juli 2024.
- Raadsbesluit (3693868) Besluit tot vaststelling masterplan ‘Gnephoek’ d.d. 27 november 2025.

Argumenten

Argumenten bij beslispunt 1

De gemeente heeft samen met de samenwerkende projectontwikkelaars de beschikkingsmacht over een groot deel van het plangebied. Nog niet alle voor de herontwikkeling benodigde gronden zijn echter eigendom van de gemeente of de samenwerkende projectontwikkelaars. De gemeente tracht ook deze gronden te verwerven.

De locatie maakt onderdeel uit van het plan voor de Gnephoek. De gemeente heeft nu de mogelijkheid om de locatie aan te kopen. De eigenaar heeft de locatie aangeboden onder de werking van het gevestigde voorkeursrecht. Nu niet overgaan tot aankoop heeft als consequentie dat de huidige eigenaar zijn eigendom gedurende drie jaar niet meer aan de gemeente hoeft aan te bieden en vrij is om tot verkoop aan een willekeurige derde over te gaan. Bij een verkoop aan een andere partij dan de gemeente verliest de gemeente de regie en komt er mogelijk een andere partij.

Deze aankoop draagt bij aan het tot stand komen van de realisatie van de ontwikkeling van de Gnephoek.

Argument bij beslispunt 2

De gemeente koopt een bedrijfspand aan dat op dit moment nog niet ontwikkeld gaat worden. Er is immers nog geen wijziging van het omgevingsplan vastgesteld. De gemeente is dan ook een huurovereenkomst met de huidige eigenaar overeengekomen. Dit betekent dat de gemeente huuropbrengsten ontvangt tot mogelijk het moment dat de locatie nodig is voor de

herontwikkeling. De huurovereenkomst heeft een looptijd van 1,5 jaar en kan telkens met 1 jaar worden verlengd. De gemeente kan dus op korte termijn de huurovereenkomst opzeggen, waarmee zij snel over het bedrijfspand kan beschikken.

Het huidige gebruik van de locatie, te weten als motorfietsenbedrijf met showroom, werkplaats en opslagruimte met bijbehorende voorzieningen, wordt dan ook voortgezet tot het moment dat de gemeente de locatie nodig heeft voor de beoogde herontwikkeling.

Participatie

Niet van toepassing.

Financiële consequenties

De kosten en opbrengsten die met de aankoop en tijdelijke exploitatie van de Zaagmolen 8 verband houden worden respectievelijk ten laste en gunste van de grondexploitatie Gnephoek gebracht.

Het aankoopbedrag is door middel van een taxatie op marktconformiteit getoetst en past binnen het in de grondexploitatie Gnephoek hiervoor geraamde budget. Dit bedrag zal ten laste worden gebracht van de grondexploitatie Gnephoek (93121900-700110).

De beheer- en exploitatielasten vanuit o.a. vastgoed worden ten laste gebracht van de door de gemeenteraad vastgestelde grondexploitatie van de Gnephoek (931221900-700780). De jaarlijkse huuropbrengsten worden als inkomsten op de vastgestelde grondexploitatie geboekt (93121900-710430).

Realisatie

De overdracht van de locatie c.q. juridische levering is gepland op 16 mei 2026. De gemeente behoeft gezien de planvorming op dit moment nog niet over de locatie te beschikken, waardoor een huurovereenkomst met de huidige eigenaar is overeengekomen.

Bijlage(n):

- Volmacht Wethouder Ruimtelijke Ontwikkeling