Hoogheemraadschap van Rijnland

Nota van Toelichting

Registratienummer: 26.097406

Onderwerp	Verkoop terrein voormalige awzi Rijsenhout
VV-vergadering	7 oktober 2026
D&H-vergadering	29 september 2026
VV-commissie	Waterveiligheid en Waterketen
Commissiedatum	23 september 2026
Portefeuillehouder	Jan de Vries

Context

In de commissie BOD zijn er vragen gesteld over de gehanteerde prijs bij de verkoop van het voormalig awzi-terrein Rijsenhout. Hieronder volgt de toelichting op de vragen zoals gesteld door de commissie.

Paginanummer

1-3

Toelichting

De overeengekomen verkoopprijs houdt rekening met de feitelijke gebruiks- en ontwikkelmogelijkheden van het terrein. Daarbij is van belang dat slechts een beperkt deel van de verkochte gronden potentieel voor bebouwing in aanmerking komt. Een aanzienlijk deel van het terrein kent beperkingen vanwege onder meer de aanwezigheid van leidingen,

ontsluitingsfuncties en benodigde groen- en bermzones. Het bebouwbare oppervlak is daardoor beperkt.

Bij de waardering van het terrein zijn verschillende toekomstscenario's beschouwd. Daarbij is nadrukkelijk rekening gehouden met zowel de huidige bestemming als de mogelijke, maar onzekere, toekomstige gebruiksmogelijkheden. Uit de bevindingen blijkt dat een invulling als terrein voor bijvoorbeeld parkeren, opslag of nutsvoorzieningen het meest voor de hand liggende toekomstscenario is. Een agrarische invulling blijft eveneens mogelijk. Ontwikkeling tot een regulier bedrijventerrein vertegenwoordigt weliswaar de hoogste theoretische waarde, maar wordt als weinig waarschijnlijk beschouwd.

De beperkte ontwikkelkansen hangen sterk samen met de bescherming van de Geniedijk als onderdeel van het UNESCO Werelderfgoed van de Hollandse Waterlinies. Nadat een verzoek om de beschermingszone rondom de Geniedijk te verkleinen is afgewezen, geldt een beschermingsregime binnen een zone van 1.000 meter aan weerszijden van de dijk. Hierdoor zijn de mogelijkheden voor nieuwe bebouwing aanzienlijk beperkter geworden.

In gesprekken met provincie en gemeente over mogelijke ontwikkelingen van de locatie is bevestigd dat behoud van de openheid en zichtbaarheid van de Geniedijk een zwaarwegend uitgangspunt vormt. Daarbij is aangegeven dat ontwikkelingen die leiden tot aantasting van het zicht op de dijk of verdere verdichting van het gebied vanuit erfgoed- en ruimtelijke kwaliteitsoverwegingen ongewenst zijn. Deze omstandigheden beperken de mogelijkheden voor een toekomstige ontwikkeling als regulier bedrijventerrein aanzienlijk.

De overeengekomen verkoopprijs weerspiegelt daarom niet de waarde van een volledig vrij ontwikkelbare bedrijfslocatie, maar de marktwaarde van een terrein waarop substantiële planologische, erfgoedkundige en functionele beperkingen rusten. Bij de bepaling van de waarde zijn de verschillende gebruiksmogelijkheden, de daarbij behorende kansen en marktgegevens van vergelijkbare locaties betrokken.