

Status : openbaar  
Datum : 11 maart 2021  
Locatie : digitaal

### Aanwezig:

Voorzitter:	Mw M.C.M. de Vos-Verwajen	(VVD)
Commissieleden:	Mw W.E.F.T. van der Louw-Vergeer/M. de Goede*	(CDA)
	B. van Polanen/R. Vlieland*	(VVD)
	S. Bak/W.T de Bonte*	(CU)
	J.M. Goedegebuure	(SGP)
	P.J.A. Morssink	(D66)
	mw A. de Groot-Slagter*	(RGL)
	P.C. Bakker/A. Bremer*	(PvdA)
	R.J. Blom	(NE)
	G. Kapteijn	(GL)
	P.B.W. Bontekoe	(DWB)
	Mw N. Overeem	(BA)
	Mw I.A.H. van de Kolk	(SP)

\*Wisselend aanwezig

Commissiegriffier: A.J. van Putten  
Publiek: n.v.t. (betreft een digitale vergadering)  
College: wethouders Van As en Van Zuylen  
Ambtelijke ondersteuning: de heer C. van Rosmalen, beleidsadviseur team Ruimte (v.w.b. agendapunt 3)  
Insprekers: 4  
Pers: n.v.t. (betreft digitale vergadering)

### 1 Opening van de digitale vergadering en vaststellen van de agenda

De voorzitter heet een ieder van harte welkom, schetst de bedoeling en het verloop van deze avond en wijst er op dat het hier een openbare vergadering betreft die live wordt uitgezonden. De uitzending blijft ook naderhand te raadplegen. Agenda wordt zonder verdere op- of aanmerkingen vastgesteld.

### 2 Eerste debat herontwikkeling van de Aarhof, schetsontwerp, kredieten en budgetten (358469)

Aan de hand van een aangeleverde presentatie (op iBabs geplaatst) geeft Jos van Eldonk, coördinerend architect stadshart een korte presentatie over het schetsontwerp zoals dat in goed overleg tussen de projectwikkelaar en de gemeente is opgesteld. Hieruit blijkt dat het zeer goed mogelijk is om De Aarhof te transformeren tot een aantrekkelijk gemengd centrumgebied, met ruimte voor winkels, wonen, parkeren en dat prachtig aansluit op de nieuwe ontwikkelingen in de Lage Zijde.

## **Samenvatting :**

In februari 2020 heeft het college een intentieovereenkomst gesloten met de eigenaar van De Aarhof. De eigenaar heeft de ambitie om het complex sterk te moderniseren, te verduurzamen en woningen toe te voegen op deze plek om zo de aansluiting bij de rest van het centrum mogelijk te maken. Het college heeft het plan en de Anterieure en Koop Overeenkomst vastgesteld.

De overeenkomst wordt ondertekend na goedkeuring door de raad/beschikbaar stellen door de raad van de benodigde budgetten. Het voorliggende besluit m.b.t. de Anterieure en Verkoop Overeenkomst Herstructurering Aarhof kan niet binnen eigen programma's worden opgelost. Vanuit stringent begrotingsbeleid geredeneerd is het de vraag of voldaan wordt aan de 3 O's. Het college vraagt de raad om in te stemmen met de uitgangspunten van het schetsontwerp en daarnaast middelen beschikbaar te stellen voor de vergroening van het parkeerdak en de mogelijke uitbreiding van de parkeervoorzieningen.

Na ondertekening van de overeenkomst worden de plannen voor de Aarhof door de eigenaar nader uitgewerkt tot een Omgevingsvergunningaanvraag. Na doorlopen van de planologische procedure kan naar verwachting in 2022 gestart worden met de realisatie van de grootschalige herontwikkeling. Waar (planologisch) mogelijk worden deelprojecten, zoals de uitbreiding van de Albert Heijn en mogelijk het planonderdeel bij de Van Mandersloostraat, eerder uitgevoerd.

## **Conceptbesluit:**

- 1 de uitgangspunten voor de herontwikkeling van de Aarhof vast te stellen, zoals verbeeld in het Schetsontwerp Winkelcentrum Aarhof – Alphen aan de Rijn d.d. 08-09-2020, waarbij de gemeente het bestaande parkeerdak zal vergroenen en de beoogde parkeergarage koopt in het geval deze door SB Alphen BV aan de gemeente wordt aangeboden;
- 2 Voor de vergroening en herinrichting van het parkeerdek:
  - a. een investeringskrediet van € 2.000.000 beschikbaar te stellen, in 25 jaar af te schrijven, en de structurele kapitaallasten ad. € 109.000,- vanaf 2023 te dekken ten laste van het structurele begrotingssaldo/financiële ruimte;
  - b. een structureel budget voor onderhoud, beheer en exploitatie beschikbaar te stellen van € 17.000,- en dit te dekken ten laste van het structurele begrotingssaldo / financiële ruimte;
- 3 Voor de aankoop van de parkeergarage:
  - a. een investeringskrediet van € 6.500.000,- beschikbaar te stellen, in 40 jaar af te schrijven, en de structurele kapitaallasten ad. € 259.000,- vanaf 2023 te dekken ten laste van het structurele begrotingssaldo/financiële ruimte;
  - b. een structureel budget voor onderhoud, beheer en exploitatie beschikbaar te stellen van € 310.000,- en dit te dekken ten laste van de geraamde opbrengsten parkeerexploitatie ad. € 227.000,- en het structurele begrotingssaldo/financiële ruimte ad. € 83.000,-.
- 4 in te stemmen de verwerking van de financiële consequenties in de meerjarenraming 2022 e.v. en daarover definitief te besluiten bij vaststelling van de programmabegroting 2022.

## **Insprekers:**

**De heer P. van Zeben (bestuurder/directeur van de Alphen projectontwikkelaar Porta Prima B.V).**

**Korte samenvatting inspreker:** pleit eerst voor meer duidelijkheid over het plan en de uitwerking daarvan, dan een open transparante discussie voeren met alle partners, partijen en belanghebbenden. Heel veel aspecten worden/zijn niet belicht c.q. zijn onduidelijk. Er wordt grond die in eigendom toebehoort van de gemeente, maar benodigd is voor de verdere uitwerking, voor een paar ton verkocht terwijl die grond miljoenen waard is. Is bereid om een bod te doen van 2,5 ml euro voor deze grond en dit bod zonodig morgen te willen bevestigen? De

plannen van projectontwikkelaar HAL Investments zouden voor de gemeente een bedrag van tussen de 25 en 30 ml. euro moeten opleveren. Die rechten (air right) komen nergens in terug. Vraagt zich af waarom de gemeente een parkeergarage zou moeten afnemen/terugkopen met een negatieve opbrengst. Kortom er moet een veel completer beeld zijn voordat er nu al beslissingen worden genomen. Wacht met het tekenen van de anterieure totdat alle benodigde informatie beschikbaar om tot een weloverwogen afweging te kunnen komen (zie verder aangeboden en in iBabs gepubliceerde inspreektekst).

**De heer L. Benedek (inwoner), namens bewoners/eigenaren Aarkade 5 t/m 8. Korte samenvatting inspreker:** licht toe wat de reden voor hem en zijn echtgenoot is geweest om in Alphen aan den Rijn te komen wonen. Als deze plannen eerder bekend waren dan waren ze hier nooit komen wonen. Is zeker niet tegen een facelift/herontwikkeling van winkelcentrum De Aarhof, zeker gelet op de huidige staat daarvan, maar dat moet dan wel met inachtneming van een menselijke maat. Het schetsontwerp voorziet in een volledige herontwikkeling van het centrum van Alphen, waarbij precies middenin twee gigantische torens worden gerealiseerd van maar liefst 43 tot 61 meter hoog. Zijn hierdoor geschokt! Plannen zijn nooit kenbaar gemaakt aan de omgeving. Worden er gewoon doorheen gejaagd. De trein is in gang gezet en is niet meer te stoppen. Dit wordt ook gezegd door de projectontwikkelaar en de gemeente. Nooit hadden wij kunnen voorstellen dat B&W het centrum van Alphen te grabbel zou gooien en zou durven voorzien van hoogbouw dat zelfs in Rotterdam niet zou misstaan. Wij zijn het hiermee oneens en zullen ons uiteraard daartegen verzetten tot aan de Raad van State toe. Pleit voor een plan dat beter past bij Alphen aan den Rijn. Raad verdiept u goed in de plannen en neem de tijd om tot een weloverwogen afweging te komen. Vraagt aandacht voor een verantwoorde stedenbouwkundige invulling, windhinder, schaduwwerking, planschade, aantasting privacy, ontbreken van een hoogbouwvisie, woningbehoefte, participatieproces (zie verder aangeboden en in iBabs gepubliceerde inspreekteksten).

Op vragen van diverse commissieleden zegt inspreker dat hij vlak voor de informatieavond in oktober 2020 op de hoogte was van ontwikkelingsplannen in het centrum. Daarna is er contact geweest tussen de projectontwikkelaar en zijn echtgenote, waarbij te verstaan werd gegeven dat de plannen gewoon doorgaan. Reageren had geen enkele zin. Er is daarna wel van de kant van de gemeente een gesprek aangeboden (met de heer Van Rosmalen), maar daar is inspreker niet op ingegaan. Zonder open mind had dat voor hem geen enkele zin. Misschien heeft hij zich vergist in de goede bedoelingen van de gemeente. Staan alsnog open voor een gesprek.

**Mw Van der Toorn (namens de stem van Alphen). Korte samenvatting inspreker:** gaat in op de reeds bij de gemeente in bezit zijn reactie. Is onlangs begonnen om d.m.v. onder andere het rondbrengen van flyers medestanders te vinden. Heeft begrepen dat de wijze waarop wethouder Van As daarop wordt getoond (via een beledigende cartoon) niet is/wordt gewaardeerd. Had daar geen enkele kwade bedoeling mee. Dat weet Van As. We kennen elkaar al meer dan 30 jaar. Excuus daarvoor. Heeft nu al 450 bewoners bereid gevonden om het protest te ondersteunen. Worden er zeker meer. Het proces is te volgen via de website. Overweegt ook om een referendum te organiseren. Benadrukt dat in de kern het protest zich met name richt tegen de twee woontorens van maar liefst respectievelijk 43 en 61 meter hoog op een plint van 11 meter hoog. Met deze torens ontstaan de navolgende problemen:

- Vermindering waarde panden/woningen centrum.
- Schaduwwerking over het gehele centrum.
- Ernstige daglichtvermindering.
- Windhinder en valwinden.

- Geluidshinder op vele fronten.
- Verkeersdruk en verkeerslast in centrum en wijken.
- CO2 uitstoot.
- Anonimiteit en criminaliteit.
- Mobiliteitsimpact voor hulpdiensten.
- Afvalprobleem/containers op straat.
- Flora en fauna wordt verstoord.
- Bouwput van 4-6 jaar in centrum.
- Economisch drama van ondernemers.
- Stadshart onbereikbaar.
- Fysieke schade aan omliggende panden.

Daarnaast zijn er nog nadelige financiële consequenties te verwachten als gevolg van het aankopen van de nog te bouwen parkeergarage. De gemeente wordt door HAL opgezadeld met jarenlange structurele kapitaalslasten en exploitatieverliezen. Het begrotingstekort wordt door het college van Alphen veel en veel te laag ingeschat. Het mogelijk verhogen van de Aarhof is indertijd wel door de gemeente als mogelijkheid voorzien en daar is in de akte van levering in 1991 ook een prijskaartje aan gehangen. In deze leveringsakte staat, dat voor het aanbrengen van één of meer extra bouwlagen de privaatrechtelijke toestemming van de gemeente vereist is en dat de voorwaarde van een dergelijke toestemming in ieder geval is dat de koper aan de gemeente voor elke extra vierkante meter bruto vloeroppervlak een vergoeding betaalt van fl. 1.000 per vierkante meter, exclusief omzetbelasting, dit in combinatie met een indexeringsregeling. Op geen enkele wijze komt dit terug in het voorliggende voorstel. Als uitgegaan wordt van een extra oppervlakte van 30.000 vierkante meter, een gemiddeld indexeringspercentage van 1.85% in de periode van 1991-2021 en van een omrekenfactor van Gulden naar EURO van 0,45x, zou de vergoeding die HAL nu aan de Gemeente zou moeten betalen, neerkomen op ca. € 25.000.000! Aan uw raad wordt verzocht om in te stemmen met een financiële bijdrage aan deze planontwikkeling zonder dat de ruimtelijke effecten van dit plan bekend zijn. Daarmee bestaat de kans dat uw raad instemt met een schetsontwerp dat een financiële ramp voor de stad wordt, doordat er ondoelmatig met geld wordt omgesprongen en dat het risico bestaat van Staatsteun. Wij verzoeken uw raad om geen carte blanche te geven, maar met inspraak van de Alphense burgers kaders te stellen waarbinnen de herontwikkeling van De Aarhof en ons centrum mag en moet plaatsvinden. Die kaders moeten zowel rechtdoen aan de belangen van omwonenden in de gehele regio. Het centrum is van de Alphenaar voor de Alphenaar. Niet van de gemeente en niet van de projectontwikkelaar.

Hierna krijgen de commissieleden het woord.

Verschillende fracties vinden dit een ontwikkeling die bij de stad Alphen hoort en staan achter het collegevoorstel (NE, SGP, GL en deels CDA en D66). Met deze markante torens krijgt Alphen een fantastische uitstraling. Daarbij komt dat bouwen bittere noodzaak is. Met ruimt 300 woningen praten we hier over een gunstige ontwikkeling. Er zijn ook veel kritische opmerkingen. Zijn er wel zoveel parkeerplaatsen nodig? Behoort een langere afschrijvingsperiode (50 tot 60 jaar) tot de mogelijkheden? Er wordt immers duurzaam gebouwd. Het blijft onduidelijk wat nu exact wordt vastgesteld als door de raad wordt ingestemd met het voorliggende schetsontwerp. Plan bestaat uit 35% betaalbare woningen en dus uit 65% niet betaalbare woningen? Met deze plannen ontstaat weer jarenlang een bouwput met alle ergernis en irritaties van dien. Welke consequenties zijn er voor de omgeving te verwachten ((plan)schade, heien, schaduwwerking, windval en – hinder, uitplaatsing of uitkopen van zittende ondernemers, co2 uitstoot e.d.). Er is onduidelijkheid over het nog te volgen participatieproces. Waarom nu al iets vaststellen als je de

consequenties nog niet overziet. En dan ook nog eens een nog te bouwen parkeergarage terugkopen in combinatie met het investeren in het huidige parkeerdak (vergroenen). Waarom kan de investeerder dit zelf niet bekostigen? Daarbij komt dat de exploitatie van een parkeergarage ook nog eens verliesgevend is en er al jarenlang een discussie wordt gevoerd over gratis parkeren in het centrum. De projectontwikkelaar sluit hiermee een fantastische deal. Profiteert hiervan. Een politieke zonde van formaat. Hier moet eerst een goed omgevingsproces voor gevolgd worden. Gelet op het volume en de mogelijke effecten voor de omgeving is het nu nog te vroeg om een besluit te nemen zoals wordt voorgesteld. Nog maar kort geleden heeft de wethouder (4 maart jl.) gezegd dat een exploitatieovereenkomst een prachtig instrument is om de doorstroming van woningzoekenden te bevorderen. Hier wordt die kans c.q. mogelijkheid niet opgepakt. Een gemiste kans. Onbegrijpelijk dat de gemeente het exploiteren van een parkeergarage op zich neemt. Dit kan toch geregeld worden via een privaatrechtelijke overeenkomst. Er is toch volledige contractvrijheid? De fractie van de PvdA is daarom dan ook zeer ontevreden over de beantwoording van de gestelde vragen. Wat is de status van het vast te stellen schetsontwerp. Waarom niet meer sociale woningbouw (goedkopere segment). Voor het behalen van het afgesproken quotum aan sociale woningbouw en het middensegment wordt nu naar een totaalplan gekeken in het hele centrum. Nog meer horeca is niet nodig. Parkeernorm mag best worden verhoogd. Uiteindelijk zullen de inwoners de rekening gepresenteerd krijgen.

Hierna geven wethouder Van As en de heer Van Rosmalen een toelichting op het plan en de gestelde vragen. Vele vragen blijven onbeantwoord of behoeven nog een nadere verduidelijking. De commissieleden worden uitgenodigd om eventuele vragen nog te stellen via de griffie.

Hierna concludeert de voorzitter dat het voorliggende voorstel/plan nog de nodige verduidelijking behoeft. In deze vorm kan het (nog) niet ter besluitvorming aan de raad worden voorgelegd. Hiermede wordt unaniem ingestemd.

### **3 Eerste debat budget voor Huis van de Duurzaamheid en programmering fysieke en digitale duurzaamheidsplatform (346590)**

#### **Samenvatting:**

Talrijke bewoners, ondernemers en organisaties in de stad zijn aan de slag met duurzaamheid. Daarbij gaat het om duurzaamheid in brede zin. Het gaat om de leefbaarheid van onze aarde en de leefbaarheid van de stad. Het gaat om de grote opgave rond klimaatverandering, natuurlijke hulpbronnen en biodiversiteit, die lokaal handen en voeten krijgt. En dat wordt heel concreet in initiatieven van bewoners en ondernemers. Deze initiatieven op talrijke gebieden, van groen, natuur en stadslandbouw tot energie besparen en duurzame energie opwekken, van duurzame mobiliteit en gezonde lucht tot afval en circulaire economie, willen wij versterken. Daarmee dragen we samen bij aan een mooie, schone, leefbare en duurzame stad. Het Huis van Duurzaamheid, gevestigd in de bibliotheek aan het Aarplein, verbindt samen met Duurzaam Alphen de initiatieven uit de stad met elkaar, en met de hulpbronnen van de gemeente en grote bedrijven. Wij maken zichtbaar hoe de initiatieven verder komen en creëren volume en meer zichtbare resultaten. Daardoor gaan de initiatieven van onderop nog meer verschil maken in de stad. Dat is waar het Huis van Duurzaamheid voor gaat en staat. Naast een fysiek informatiepunt komt er ook een digitaal informatieplatform waar inwoners informatie kunnen vinden die bij kan dragen aan hun kennis, het besef van eigen invloed en uiteindelijk een bijdrage aan meer toekomstbestendig gedrag.

#### **Conceptbesluit:**

- 1 in 2021 een incidenteel budget ad. € 100.000,- beschikbaar te stellen als subsidie aan de Bibliotheek Rijn en Venen voor het inrichten van het (fysieke en digitale) Duurzaamheidsinformatiepunt in het Huis van de Duurzaamheid;
- 2 het benodigde budget/bijdrage te dekken middels een onttrekking aan de Reserve Duurzaamheid;
- 3 de hiervoor genoemde incidentele financiële mutaties in de begroting te verwerken via de bijgevoegde begrotingswijziging.

**Inspreker mw H. van Beek namens de Bibliotheek Rijn en Venen i.d.h.v. directeur. Korte samenvatting inspreker:** gaat in op de trends binnen het bibliotheekgebeuren. Bibliotheken zijn in ontwikkeling. Ze vervullen vandaag de dag niet alleen hun klassieke functie, gericht op informeren en lezen, maar bewegen zich ook steeds meer richting een maatschappelijke en educatieve functie. Hier kan het thema duurzaamheid onderdeel van zijn. Soms een aantal redenen op het thema duurzaamheid voor alle inwoners van de gemeente Alphen binnen de bibliotheek te omarmen (zie hiervoor verder de aangeboden en in iBabs gepubliceerde inspreektekst).

Hierna krijgen de commissieleden het woord. Door de meeste fracties wordt het een goede ontwikkeling gevonden om een plek te creëren binnen de bibliotheek. Een aantal fracties had een plek binnen het gemeentehuis logischer gevonden (VVD en D66), mede vanwege een betere toegankelijkheid. Waarom is eigenlijk voor een plek binnen de bibliotheek gekozen? Het gaat nu om een bedrag voor een jaar. Hiervoor is gekozen omdat 2021 een overbruggingsjaar is en dat het informatiepunt meeloopt in de aanbesteding die in 2021 plaats zal vinden. Graag meer informatie hierover (CDA). De fractie van CU pleit er voor om niet alleen jaarlijks het effect te evalueren, maar hier doorlopend oog op te houden. Wat werkt er nu wel en niet? Wees flexibel bij eventuele aanpassingen. Welke indicatoren worden gebruikt om te bepalen of de effecten worden behaald (aantal bezoekers?).

Wethouder Van Zuylen licht toe waarom wordt voorgesteld om het nieuwe bibliotheekgebouw mede in te richten voor een duurzaamheidsinformatiepunt. Wordt al jaren goed en naar tevredenheid met elkaar samengewerkt. Het is een goede locatie voor alle lagen van de bevolking. Toegankelijkheid van het gebouw voor mensen met een beperking is gewaarborgd. Zie het meer als een goede kans. Zal nog schriftelijk reageren op de aankomende aanbesteding.

Hierna concludeert de voorzitter dat dit voorstel als hamerstuk kan worden aangeboden voor de aanstaande raadsvergadering van 25 maart.

Hierna **sluiting** te omstreeks 23.25 uur.