



HAL TWIN TOWERS OP DE AARHOF, Alphen Skyscraper City!

Er is in heel Nederland een woningtekort, dat geldt ook voor de provincie Zuid-Holland en zeker voor onze mooie stad Alphen. Plannen om dit woningtekort op te heffen, moeten worden toegejuicht en mogen best wel een beetje met een roze bril worden bekeken. Maar soms is een roze bril niet voldoende en leidt de vurige wens om een moeilijk probleem op te lossen tot plannen die niet wenselijk en passend zijn.

Helaas is ook ons huidige Bestuurscollege de weg kwijtgeraakt.

Waar gaat het om?

Dit kunt u lezen in Raadsvoorstel 359489 van 9 februari jl. met als onderwerp 'Afspraken herontwikkeling De Aarhof Alphen aan den Rijn.' We weten allemaal hoe de Aarhof er momenteel uitziet en iedereen is het er waarschijnlijk over eens dat de Aarhof wel een flinke opknappbeurt kan gebruiken. Het doel van de Gemeente is volgens dit voorstel 'het draagvlak van de voorzieningen in het stadshart vergroten en het stadshart verlevendigen.'

Dat klinkt heel mooi, maar wat dreigt er te gebeuren?

De projectontwikkelaar met de naam SB Property Estate, gefinancierd door HAL Investments, de voormalige eigenaar van de Holland Amerika lijn -een bedrijf waarvan het hoofdkantoor in Monaco staat- heeft de Aarhof enige tijd geleden gekocht en heeft waarschijnlijk besloten een poging te doen Alphen van dezelfde skyline te voorzien als Monaco.

Op blz. 3 van het Raadsvoorstel onder het kopje 'wonen' staat:

'Voor het overige te realiseren programma is voorzien in twee woontorens van 11 respectievelijk 17 woonlagen, gesitueerd op een parkeergarage boven het bevoorradingshof. Exploitant verwerft gronden/appartementsrechten van de Gemeente.'

Dit is geen typefout!

Het college stelt hier namelijk voor om in het Aarhof-complex twee woontorens te laten verrijzen. In de kern zijn de bezwaren met name gericht tegen deze twee woontorens van maar liefst respectievelijk **43 en 61 meter hoog op een plint van 11 meter** hoog waarin het schetsontwerp voorziet.



Met deze torens ontstaan de navolgende problemen:

- Vermindering waarden 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.

Dit is al erg genoeg voor de burgers. Maar als je daarnaast de financiële paragraaf in dit Raadsvoorstel leest, lopen de rillingen over je rug en realiseer je je dat de uit de maritieme wereld afkomstige kopers – om in sloopstermen te blijven – het kielhalen nog niet hebben verleerd.

Bij deze deal is Gemeente niet éénmaal, maar wel tienmaal ‘kopje onder’ gegaan en we weten zeker dat de Raadsleden maar half beseffen, wat hen hier wordt voorgelegd.

De **financiële dieptepunten** op een rijtje:

- Er wordt grond van de Gemeente aan de projectontwikkelaar verkocht. Voor hoeveel precies blijkt niet uit het voorstel, maar er wordt gefluisterd dat het hier om een koopsom van ca. **€ 400.000** gaat, terwijl het de Stem van Alphen bekend is dat inmiddels een andere solvabele partij bij de Gemeente **€ 3.500.000** op deze grond heeft geboden.
- De Gemeente koopt de te bouwen parkeergarage (dit terwijl ze nu al eigenaar is van het huidige parkeerdek) voor **€ 6.500.000** van de HAL. (De Stem van Alphen weet Waarom de HAL deze niet zelf houdt. Het antwoord: *het bezit van zo'n parkeergarage is niet lucratief en de Gemeente laat zich hier door HAL opzadelen met jarenlange structurele kapitaalslasten en exploitatieverliezen.*
Het college is van plan om de Raad hier reeds op voorhand mee te laten instemmen: Op blz. 1 van het Raadsvoorstel wordt niet alleen gevraagd om toestemming voor een investeringskrediet van € 6.500.000, maar ook om een structureel budget (een mooi woord voor: tot in lengte van jaren) voor het begrotingstekort van de parkeergarage dat volgens de Stem van Alphen veel en veel te laag is ingeschat).
- De Gemeente heeft indertijd een bedrag van **€ 1.740.000** gereserveerd voor de aansluiting van de bibliotheekparkeergarage op de Aarhof (zaaknummer 170388). Een projectontwikkelaar zou hieraan bijdragen als zij een aantal woningen zou realiseren, maar het bouwen van die woningen is toen niet doorgegaan. Is het brutaal om te denken dat dit bedrag – waarvoor in het verleden al toestemming van de Raad is gegeven om het uit te geven – ook in de (bouw)put van dit project zal belanden? Hoe zit het met deze € 1.740.000?
- Uit oogpunt van een goede ruimtelijke ordening roept dit bij de Stem van Alphen de vraag op waarom uw raad bereid is om te investeren in een parkeergarage De Aarhof terwijl in de



directe nabijheid de bibliotheek parkeergarage nagenoeg leeg staat. *Bouwen voor leegstand met gemeenschapsgeld roept vragen op.*

- Tenslotte, de Gemeente trekt ook nog de portemonnee en betaalt € 2.000.000 voor het inrichten van een daktuin boven op de parkeergarage. Een daktuin waar de Alphenaren niets aan hebben en waarop alleen de bewoners van de beide woontorens op kunnen uitkijken. Immers het creëren van een échte groen(e) daktuin/park voor algemeen belang kost vele malen meer.

En dan nu het toppunt van de toch al voor de Burgers van Alphen waardeloze deal:

- De Aarhof is in 1991 gebouwd en de toenmalige eigenaar heeft, toen hij de benodigde grond van de Gemeente kocht (Akte van levering d.d. 31-10-1991, hyp4/9659/33), de verplichting op zich genomen om de Aarhof in één bouwlaag (dus alleen op de begane grond) te realiseren. Het mogelijk verhogen van de Aarhof is indertijd wel door de Gemeente als mogelijkheid voorzien en daar is in de akte ook een prijskaartje gehangen. In bovengenoemde akte 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.

Als de Stem van Alphen uitgaat 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!**

- Nergens uit de stukken volgt dat uw raad expliciet wordt verzocht om instemming met de omstandigheid dat wordt afgeweken van deze privaatrechtelijk bedongen 'air rights'. In afwijking van het kettingbeding wordt immers een schetsplan voorgelegd dat voorziet in hoogbouw in plaats van de bebouwing van De Aarhof te beperken tot één bouwlaag. Indien de raad daarmee zou instemmen, zou hiervoor een vergoeding betaald moeten worden. **Niet ondenkbaar is dat het afzien van het vragen van deze vergoeding, als ongeoorloofde staatssteun wordt aangemerkt. Hier maken de aan uw raad voorgelegde stukken evenwel helemaal geen melding van.**

We willen geen financiële ellende voor onze stad. **Deze deal kost de Alphense burger direct en indirect geld.** We willen een leefbaar en gezellig centrum dat de maat van onze stad en vooral de menselijke maat heeft. Natuurlijk hoort daar ook een mooi gerenoveerde Aarhof bij. Natuurlijk moet er geprobeerd worden om in het kader van deze renovatie woningen te realiseren. Maar wat er niet bij hoort, zijn twee buitenproportionele megalomane torens, die het zonlicht voor vrijwel alle centrum panden wegneemt, van waaruit je op 60 meter hoogte op de Alphenaren kan neerkijken en waar slechts HAL Investments de winnaar is!

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.



Wij verzoeken u dringend bovenstaande te betrekken bij uw besluitvorming over De Aarhof. De toekomst van ons centrum staat op het spel. De Lage Zijde is niet gelukt, laat de Hoge zijde ook niet mislukken. Voordat u groen licht geeft om de bestemmingsplanprocedure op te starten verzoeken wij u de Alphense burgers te laten participeren in dit voor hen cruciale stukje Alphen, namelijk hun centrum hart.

Wij verzoeken u de rode vlaggen die wij u voorleggen serieus te onderzoeken.

Te bezien of er een plan kan komen die past binnen de huidige context, met een menselijke maat in het centrum. Ons inziens kan dat.

Tot nader gesprek bereid, verblijven wij,

De Stem van Alphen

www.destemvanalphen.nl

info@destemvanalphen.nl



**DE STEM VAN
ALPHEN**