

Per mail: griffie@alphenaandenrijn.nl
Gemeente Alphen aan den Rijn
Raadscommissieleden Ruimtelijk en economisch Domein
t.a.v. de Griffie

Alphen aan den Rijn, 14 april 2021

Betreft: NEE tegen de HAL-Torens! Een alternatief plan!

Geachte commissieleden,

Aan u wordt gevraagd een oordeel uit te spreken over het schetsontwerp van winkelcentrum Aarhof en toestemming te geven voor het tekenen van een zogenaamde anterieure overeenkomst met SB Alphen BV, de projectontwikkelaar.

Deze kwestie is al eerder aan de orde geweest in de vergadering van uw commissie d.d. 11 maart jl. waarbij bleek dat er veel onduidelijkheden waren en ook veel vragen, zowel van commissieleden als van betrokken burgers, waaronder van de Stem van Alphen.

Naar aanleiding daarvan is door de Gemeente besloten het debat in de commissie op 14 april a.s. voort te zetten.

In deze nieuw geplande vergadering is het naar onze mening nog steeds onmogelijk om over de voorliggende plannen een besluit te nemen vanwege de nog steeds onvolledige en gedeeltelijk onjuiste informatie

Tot nu toe is de Stem van Alphen in diverse uitlatingen en publicaties weggezet als het instrument van een stel 'HAL Toren Wappies', die alleen maar klaagden omdat hun eigen huis in de schaduw zou komen te liggen (overigens een goede reden om te protesteren!) of – en dat is veel erger – omdat ze er zelf iets aan zouden willen verdienen.

Dit laatste is pertinent onjuist. De Stem van Alphen is graag bereid alle know how die zij heeft opgedaan bij het maken van een hierna te presenteren nieuw alternatief plan gratis ter beschikking te stellen aan de huidige projectontwikkelaars.

Inmiddels spreekt de Stem van Alphen namens ca. 1150 bewoners die de petitie tegen de HAL- Torens hebben getekend. Dit aantal ondertekenaars is zonder enig moeite gehaald, zonder dat de Stem van Alphen uitgebreid in de publiciteit is getreden en zich heeft ingespannen om grotere aantallen medestanders te mobiliseren, iets wat zij wel zou doen als – onverhoopt en onterecht -de anterieure overeenkomst zou worden getekend.

Los van het feit dat de plannen onvoldoende doordacht zijn, is het ook zo dat er geen enkel overleg met bewoners en ander belanghebbenden heeft plaatsgevonden!

(Het is een gotspe dat in de documentatie een 'gesprek' van mevrouw van der Toorn met de heer Kokkeel van SB Alphen BV in het Sheraton Hotel en een gesprek van de heer Benedek met de heer Jager van de HAL op het kantoor van de HAL als 'bewonersparticipatie' worden opgevoerd.

In het eerste gesprek zei de heer Kokkeel een drietal malen dat protesteren tegen de voorliggende plannen geen zin had en dat 'alles met de Gemeente was afgetikt en gewoon zou doorgaan'.

In het tweede gesprek zei de heer Jager dat hij alle details van de plannen niet kende en dat hij een gesprek met de SB Alphen zou kunnen organiseren.)

Dit type 'bewonersparticipatie' is in schrille tegenstelling tot wat de partij van de verantwoordelijke wethouder, de heer van As, schrijft: 'Wat is goed voor Alphen aan den Rijn? Kennis van zaken, voortschrijdend inzicht en de mening van de inwoners zijn daarbij leidend'.... en 'Nieuw Elan wil dat individuele bewoners en georganiseerde inwonersgroepen zoveel mogelijk betrokken worden bij besluitvorming. Meedenken en meedoen zijn hiervoor de sleutelwoorden.'

Waar wil men dat u ja tegen zegt?

- Tegen een nauwelijks uitgewerkt plan met in verkeerde verhoudingen getekende artist impressions, onduidelijke schetsen en een wankele financiële basis voor de Gemeente?
(Een plan, dat ondanks alle goede bedoelingen, die de Gemeente met haar inwoners zegt te hebben, zonder enige bewonersinspraak tot stand is gekomen)
- Tegen de bouw van een paar megalomane woontorens (met daarin een groot aantal onbetaalbare woningen), die niet alleen 61 meter hoog zijn, maar waarvoor ook midden tussen de huizen funderingen van ca 20-30 meter diep moeten worden geconstrueerd met enorme technische en praktische complicaties?
- Tegen het overnemen van een parkeergarage (met een groen dak voor de bewoners) met **eeuwigdurende exploitatieverliezen** voor een bedrag van maar liefst **€ 8.500.000** gemeenschapsgeld, dit nog boven op een al bestaande reservering van **€ 1.740.000**?
- Tegen **€ 695.000** aan structurele kapitaallasten en budgetten voor beheer en exploitatie?
- Tegen een verkoop voor ca. **€ 400.000** door de Gemeente van een stuk Gemeentegrond met een economische waarde van ca. **€ 4.500.000**?
- Tegen het door de Gemeente voor niets weggeven van een indertijd bedongen vergoeding voor hoogbouw, waarvoor de projectontwikkelaar vandaag de dag eigenlijk een rekening van ca. **€ 25.000.000** zou moeten betalen? (Het voorstel aan de Raad citeert onvolledig uit de akte van 2 december 1991, waarin de air rights zijn opgenomen en stelt dat, conform artikel 9a, van deze akte het in rekening brengen van deze air rights alleen van toepassing zou zijn bij het uitbreiden van de winkelbebouwing. Daarbij wordt een andere zin uit ditzelfde artikel gemakshalve achterwege gelaten die luidt: 'Bovenstaande geldt eveneens voor bebouwing van de mall').

Ongetwijfeld zijn er nog meer belangrijke (financiële) zaken, maar de Stem van Alphen heeft helaas niet alle informatie in deze kwestie ter beschikking, omdat de 'Anterieure- en koopovereenkomst', 'Waarde-advies Colliers' (waarom trouwens een waarde-advies in plaats van de in dit soort gevallen verplichte **taxatie**) en de 'Second opinion Deloitte' door de Gemeente- geheel tegen de tijdgeest van transparantie in - als vertrouwelijk zijn bestempeld.

De Stem van Alphen is hierover al een bezwaarschriftprocedure begonnen, maar zij roept hierbij de Gemeente nogmaals op de betrouwbaarheid van deze documenten op te heffen en deze documenten te publiceren, zeker nu het totale gebrek aan inspraak toch al een aanslag op het vertrouwen van burgers in de Gemeente Alphen heeft gedaan.

De enig mogelijke conclusie bij het bestuderen van de plannen is, dat de HAL een wonderbaarlijk goede zaak heeft gedaan en een gigantisch bedrag zal gaan verdienen als de transactie, zoals thans voorgesteld, doorgaat.

Dat zou haar van harte gegund zijn, ware het niet dat deze winst voor een groot gedeelte afkomstig zou zijn uit gemeenschapsgelden, die onder meer door de inwoners van Alphen zijn opgebracht en die door overhaast en onoordeelkundig handelen van de Gemeente in de zakken van de ontwikkelaar zouden verdwijnen.

Indien u nog zou twijfelen aan de winst die door de HAL op het voorliggende plan gemaakt zou worden, vraag ik u waarom, toen er op de vorige commissievergaderingen vragen en twijfels ontstonden, plotseling wel € 1.000.000 aan de bouw van de parkeergarage kon worden toegezegd, er wel € 1.300.000 beschikbaar kon worden gesteld voor het realiseren van 1 ½ uur gratis parkeren en nu wel de afname van 220 parkeerabonnementen kon worden gegarandeerd.

Over het door de HAL 'opofferen' van bovenstaande bedragen van in totaal ruim € 3.000.000 is kennelijk, gerelateerd aan de totale op dit project te behalen winst, geen lange discussie nodig geweest.

Tot zover de financiële implicaties, die bij eerste bestudering meteen zichtbaar worden.

De Stem van Alphen heeft de zaak van de HAL-Torens laten bestuderen door het gerenommeerde internationale ingenieursbureau Witteveen+Bos, dat hierover op 1 april jl. een rapport heeft uitgebracht, getiteld 'Hoogbouweffecten herontwikkeling De Aarhof in Alphen aan den Rijn'.

Een kopie van dit rapport sturen wij u hierbij.

In dit rapport worden een groot aantal zaken behandeld, die uitermate belangrijk zijn voor uw beoordeling van het voorliggende voorstel van B&W.

In het raadsvoorstel wordt verwezen naar een bijlage 'Studie hoogtevarianten'. De Stem van Alphen beschikt over tal van stukken, maar wij zijn niet bekend met een dergelijke studie. Indien daarmee de volumestudie d.d. 12 november 2019 wordt bedoeld, dan merken wij op dat deze slechts afbeeldingen bevat van verschillende hoogbouwvarianten, maar dat van een studie naar die hoogbouwvarianten en met name de gevolgen daarvan volstrekt geen sprake is. Ditzelfde geldt voor het schetsontwerp d.d. 8 september 2020.

Witteveen+Bos stelt onder meer vast dat de voorstellen geen enkele stedenbouwkundige onderbouwing/visie kennen en dat iedere afstemming met de bebouwing in de historische binnenstad van Alphen ontbreekt, omdat:

- dit voorstel te midden van historisch lage bebouwing met een gemiddelde bouwhoogte van 10 meter zo maar bebouwing projecteert van circa 18 meter hoog aan de randen, oplopend tot respectievelijk circa 43 en 61 meter op de plaats van de (woon)torens;
- dit voorstel geen rekening houdt met de beeldbepalende en monumentale bebouwing van zowel het oude historische centrum in het algemeen als individueel aangrenzende panden, zoals de synagoge (een rijksmonument), waarnaast en -tussen de twee (woon)torens zijn geprojecteerd;
- de bouwmassa van de twee (woon)torens met een korrelgrootte van respectievelijk 20 bij 31,2 meter bijzonder fors en afwijkend is ten opzichte van de bestaande bebouwing in het historische centrum;
- dit voorstel géén rekening houdt met de bijzondere positie van Alphen midden in de kwetsbare landschappen in het Groene Hart;
- dit voorstel miskent dat ter plaatse van verblijfsgebieden, zoals de nieuwe kades, passantenhaven en de terrassen aan de Aarkade, sprake zal zijn van een (enorme) toename van schaduwwerking en – nota bene bij een matige wind met windkracht 4 – windhinder én dat er zelfs plekken zullen zijn, aan de zuidkant van de panden aan de Aarkade, waar de buitenruimte simpelweg onleefbaar wordt;
- de parkeerbalans in het schetsontwerp d.d. 8 september 2020 onjuiste kencijfers en een rekenfout bevat, terwijl daarin evenmin rekening is gehouden met de parkeerbehoefte van horeca, detailhandel en overige functies rondom het winkelcentrum De Aarhof, zodat er op drukke dagen – zoals een zaterdagmiddag – een tekort aan parkeerplaatsen zal ontstaan.

Gelet hierop concludeert Witteveen+Bos dat de intentie van dit voorstel is dat er zoveel mogelijk woningen aan het gebied worden toegevoegd, maar dat een integraal en goed herleidbaar beleid, waarin afwegingskaders ten opzichte van de omgeving zijn opgenomen, ontbreekt.

De Stem van Alphen sluit zich graag bij bovenstaande conclusies aan.

Ook wijzen wij op de talloze kanttekeningen die Witteveen+Bos heeft geplaatst bij de afspraken met de projectontwikkelaar over de deelauto's en diens garantie tot een minimale afname van 220 abonnementen, waaronder – doch niet beperkt tot – de contractduur, financiering en exploitatie van de deelauto's, de gevolgen van het verdwijnen van de deelauto's voor de eis om te voorzien in voldoende parkeerplaatsen conform de parkeernormen, de minimale duur van de garantie, de financiële gevolgen van de opzegging van de abonnementen voor de exploitatie van de parkeergarage, de rechten van de bewoners van de omliggende appartementen op het aanschaffen van abonnementen en vergunningen, etc.

In onze brief ten behoeve van de commissievergadering van 11 maart jl., die u ook ten behoeve van de vergadering van 14 april a.s. hebt ontvangen, hebben wij – voor zover dit mogelijk is, nu wij niet beschikken over de Anterieure en Koop Overeenkomst, het ‘Waardeadvies Colliers’ en de ‘Second opinion Deloitte’ – toegelicht dat het plan tot een financieel debacle zal leiden. Om niet in herhaling te vervallen, verwijzen wij hiernaar.

In aanvulling op bovengenoemde brief, merken wij op dat we niet de enigen zijn die denken dat het plan financieel bijzonder slecht onderbouwd is.

Ook Witteveen+Bos heeft in haar rapport de nodige twijfels bij de door B&W voorgestelde investeringskredieten, structurele kapitaallasten en budgetten.

Wij citeren:

De eerste vraag die daarnaast rijst is of er al een uitgebreide risicoverkenning op de diverse aspecten is uitgevoerd door de Gemeente? Hierbij gaat het om zowel financiële aspecten (wel/niet rendabel) als juridische aspecten (rechten op vergunningen en ontheffingen, wijze van vastleggen gegarandeerde abonnementen etc.). Complicerende factor daarbij is dan dat de Gemeente hierin al snel in een positie zit dat er met twee petten op gewerkt moet worden. De projectontwikkelaar verdwijnt als partij voor al deze aspecten uit beeld omdat de Gemeente de parkeerplaatsen overneemt. De Gemeente neemt daarmee ook alle risico's over. Daarbij is het startpunt al heel ongelukkig, met de vigerende tarieven is er al jaarlijks een fors verlies. Het is vraag of het verstandig is dat de Gemeente al die risico's overneemt, zeker gezien het marktsegment waarin woningen worden ontwikkeld (middelduur en vrije sector). En natuurlijk ook hier vanwege de grootte van het risico, dat wordt bepaald door het grote aantal nieuwe woningen.

en:

Door de Gemeentelijke exploitatie heeft de Gemeente een dubbelrol: tegemoetkomen aan de winkeliers en het winkelend publiek of de bewoners. Een dubbelrol die we ook tegenkomen bij de investeringen. De Gemeente Alphen aan den Rijn is voornemens EUR 2.5 miljoen in de parkeergarage te investeren ter vergroening (raadvergadering Alphen aan den Rijn, d.d. 11 maart 2021). Het is de vraag of dit groen bestand is tegen de schaduw en valwinden. Als het groen onder deze omstandigheden al goed aanslaat doet het enkel dienst als kijkgroen vanuit de woontorens. Door de geparkeerde auto's zal het geen verblijfsruimte zijn. Naast deze investering neemt de Gemeente grote risico's bij het overnemen van de parkeergarage. De Gemeente neemt de parkeergarage voor € 6.5 miljoen over van de ontwikkelaar en de exploitatierisico's – die gigantisch zijn – komen ook nog eens voor rekening van de Gemeente en daarmee de samenleving. Een investering die niet terugvloeit naar de gehele samenleving vanwege het grote aantal woningen.

Natuurlijk is er een alternatief plan mogelijk.

Bijgaand een door de Stem van Alphen ontwikkeld plan met menselijke maat, een plan zoals dat eigenlijk ontwikkeld had moeten door een projectontwikkelaar die niet alleen handelt uit louter eigenbelang, maar die ook oog heeft voor de leefomgeving van Alphen en de Alphenaren en niet dreigt dat zij de Aarhof niet zullen renoveren als er geen torens komen.

De vergelijking tussen de beide plannen is eigenlijk simpel:

Het plan van de HAL gaat uit van winstmaximalisatie voor de ontwikkelaar (hoe hoger, hoe winstgeverder: penthouses op ca. 60 meter hoog zullen echt wel topprijzen opbrengen!) en het plan van de Stem van Alphen gaat uit van winstmaximalisatie voor de Alphenaren inclusief het renoveren van de Aarhof. Immers dat kan gewoon uit de bestaande huur van de retail, de supermarkten en de horeca. Geen probleem.

Vergelijking met het voorliggende plan van de HAL:

HAL	DE STEM VAN ALPHEN
Windhinder, zie rapport W+B	Geen windhinder
Schaduwwerking	Geen schaduwwerking
Lange bouwtijd	Korte bouwtijd
Hoge bijdrage Gemeente	Geen bijdrage Gemeente
140 betaalbare woningen	213 betaalbare woningen
Parkeerplaatsentekort op piekmomenten	Geen parkeerplaatsentekort op piekmomenten
Betonblokkenbouw	Duurzaam en circulair bouwen
Kijkgroen op parkeerdek	Parktuin voor Alphenaren
Winstmaximalisatie voor ontwikkelaar	Winstmaximalisatie voor ons als burgers

De keus is aan u, maar die keus lijkt de Stem van Alphen vrij gemakkelijk!

Wij begrijpen dat er vanwege de krapte op de woningmarkt overal en dus ook in Alphen aan den Rijn woningen moeten worden gebouwd.

Wij begrijpen ook dat de voorkeur uitgaat naar inbreidingslocaties. Dat laat echter onverlet dat het huidige plan megalomane proporties heeft en niet past bij het historische centrum van Alphen.

Bovendien zijn de financiële risico's van het voorstel zeer groot en worden deze ten onrechte door de Gemeente overgenomen, waarna de projectontwikkelaar er met een enorme winst tussenuit piept.

Wij willen uw Raadscommissie daarom vragen om het Raadsvoorstel af te wijzen en B&W de opdracht te geven om de projectontwikkelaar te vragen een nieuw schetsontwerp te maken dat uitgaat van een minder grote bouwmassa en vooral ook lagere bouwhoogte, zodat enerzijds in de behoefte aan betaalbare woningen kan worden voorzien zonder dat dit anderzijds ten koste gaat van het centrum van Alphen.

Op die manier kunnen de financiële risico's sterk worden verkleind en blijft de menselijke maat in beeld. Overigens kan de projectontwikkelaar het plan van de Stem van Alphen één of één overnemen in samenwerking met de architect zodat er geen tijd verloren gaat.

Als u daartoe niet bereid bent, verzoeken wij u te bewerkstelligen dat de thans voorliggende anterieure overeenkomst niet door de Gemeente wordt ondertekend, simpelweg omdat er

momenteel veel te veel openstaande vragen zijn en er eerst nog gedegen nader onderzoek dient plaats te vinden.

Uiteraard zijn wij meer dan graag bereid om over dit onderwerp mee te denken en te praten!

Met vriendelijke groet,

En mede namens alle petitieondertekenaars
Anja van der Toorn

De Stem van Alphen

Bijlagen:

1. Hoogbouweffecten-analyse - Witteveen+Bos
2. Alternatief plan De Aarhof – Freyr Architecten