

Besluitenlijst RC Ruimtelijk en economisch domein

Datum	10-09-2026
Tijd	19:30 – 23:00
Locatie	Raadzaal
Voorzitter	J. Huls
Griffier/Secretaris	S. Hermans
Aanwezigen	Frank Arnoldus, Clemens Boere, Ank de Groot– Slagter, Klaas Nicolaas, Jim Felix, Hans Goedegebuure, Gé Kapteijn, Heleen Lamorée, Winfried Ponsioen, Damian Scholten, Stef Strik, Jos van Dam, John van de Kolk, Ronald van de Stouwe, Jim van den Bos, Helma van der Louw, Robin van Heusden, Hans van Kuijk, Erik van Zuylen.
College	Wethouder Peters

1 **Opening en vaststellen agenda**

De voorzitter opent de vergadering en heet iedereen van harte welkom

2 **Spreekrecht over aan de raad gerichte brieven, mededelingen college en gemeenschappelijke regelingen, kort bespreken collegebesluiten**

Mevrouw Van de Salm spreekt in over de verkeersoverlast als gevolg van de ontwikkeling van het bedrijventerrein. Zij stelt vragen over de tweede ontsluiting, de voortgang van de besluitvorming en maatregelen voor de verkeersveiligheid en het bouwverkeer. Tevens vraagt zij aandacht voor de kaderstellende en controlerende rol van de raad. De vragen worden doorgeleid naar het college.

De heer Grootendorst spreekt in over de verkeerssituatie in het Bospark en spreekt de voorkeur uit voor herstel van de oude situatie. Ook worden vragen gesteld over de oversteeksituaties. De vragen worden doorgeleid naar het college.

De vragen worden doorgeleid naar het college ter beantwoording.

3 **Stand van zaken moties en toezeggingen**

Raadslid Van de Kolk (SP) heeft twee vragen met betrekking tot deze lijsten.

404 – Ridderhof en instandhoudingstermijn

Wanneer kan dit dossier aan de raad worden voorgelegd, gelet op de instandhoudingstermijn?

390 – Beëindiging project Swaenswijkplaats

Wat is er uit het gesprek naar voren gekomen? De brief over de gevolgen van de beëindiging is in voorbereiding.

Daarnaast wordt aandacht gevraagd voor de toekomst: de motivering dient vooraf duidelijk en concreet te worden aangegeven.

De reactie zal worden opgenomen in de lijst die in de volgende cyclus wordt geagendeerd. Ook zal de motivering voortaan vooraf en duidelijk worden vermeld.

4 20.00–21.00 uur Debat Burgerinitiatief Middelburgseweg 88A, Boskoop (3849527)

Er is een burgerinitiatief ontvangen van Bewonersoverleg Red de Polder. Het burgerinitiatief heeft betrekking op het wijzigen van de bestemming/functie van de locatie Middelburgseweg 88A te Boskoop.

Het college maakt geen gebruik van de mogelijkheid om wensen en bedenkingen op dit burgerinitiatief kenbaar te maken.

Voorgesteld besluit:

Om de in het voorstel genoemde overwegingen, geen wensen en bedenkingen kenbaar te maken op het burgerinitiatief met betrekking tot het perceel Middelburgseweg 88A, Boskoop.

Insprekers

Inspreker 1 Mona Vermeulen

Inspreker 2 Tinus Niessing

Inspreker 3 John Jekel

Inspreker 4 Jan-Willem van Kleef

Bespreking

Er is brede steun voor het burgerinitiatief, maar er zijn nog aandachtspunten rond het eigenaarschap van de grond, de uitvoerbaarheid en de financiële en juridische risico's.

Meerdere aanwezigen vinden het belangrijk dat de initiatiefnemer en eigenaar met elkaar in gesprek gaan. De gemeente kan hierbij een bemiddelende rol vervullen en waar nodig het gesprek faciliteren.

Een wijziging van de huidige bestemming wordt op dit moment niet wenselijk gevonden. Eerst moet er een gedragen en uitvoerbaar plan zijn. Daarnaast is gevraagd om duidelijkheid over eerdere afspraken en toezeggingen, het contact met de eigenaar en de mogelijke financiële gevolgen.

Wethouder Peters

De gemeente heeft nog geen contact gehad met de eigenaar over mogelijke oplossingen. De gemeente neemt de regie over de planvorming niet over en vindt het belangrijk dat eerst een haalbaar plan ontstaat dat ook door de eigenaar wordt gedragen. Omdat het initiatief niet van de eigenaar afkomstig is, ligt dit ingewikkelder. De gemeente is wel bereid om de gesprekken tussen de initiatiefnemer en de eigenaar te begeleiden en hierin een bemiddelende rol te vervullen. Bij een gezamenlijk plan van de initiatiefnemer en de eigenaar kan ook de provincie worden betrokken.

Conclusie

Advies van de commissie:

De commissie vindt dat het burgerinitiatief in de huidige vorm niet kan worden overgenomen. Daarom wordt voorgesteld het initiatief terug te geven aan de initiatiefnemers en hen mee te geven om eerst met de eigenaar om tafel te gaan om te kijken of zij samen tot een haalbaar en gedragen plan kunnen komen. De gemeente is bereid om dit gesprek te faciliteren en waar nodig als bemiddelaar op te treden.

Op basis van deze conclusie wordt een raadsvoorstel en –besluit opgesteld.

De commissie adviseert om het agendapunt als bespreekstuk te agenderen voor de raadsvergadering van 24 september 2026.

5 21.00–23.00 uur Debat Contracten publiek–private samenwerking (PPS) Gnephoek (3904660)

De gemeente heeft het voornemen om in de Gnephoek een gezonde leefomgeving voor mens, plant en dier met onder andere 5600 woningen , ruim 40.000 m2 voorzieningen en 60 hectare natuur te ontwikkelen. Het Contouren- en Masterplan Gnephoek zijn in nauwe samenwerking met de marktpartijen, die gronden in de Gnephoek in bezit hebben, gemaakt. Vorig jaar hebben de Gemeente Alphen aan den Rijn en deze marktpartijen een ‘Hoofdlijnenakkoord Gnephoek’ en ‘Aanvullende afspraken’ ondertekend. In deze overeenkomsten zijn er afspraken gemaakt over bijvoorbeeld de samenwerking en rolverdeling tussen de gemeente en marktpartijen en de manier waarop aan- en verkoop van gronden in de Gnephoek plaatsvindt. Deze overeenkomsten vormen de basis voor de op te richten Grond Exploitatie Maatschappij (GEM). Het college van B&W legt zowel het oprichten van deze GEM als de daarbij horende onderliggende contractstukken voor wensen en bedelingen voor aan de gemeenteraad.

Voorgesteld besluit:

Voornemens te zijn om:

1. Voor van de uitvoering van de gebiedsontwikkeling Gnephhoek een Grond Exploitatie Maatschappij (GEM) tussen BPD Gebiedsontwikkeling BV (BPD), AM Gebiedsontwikkeling BV (AM) en Gemeente Alphen aan den Rijn op te richten.
2. Over te gaan tot het sluiten van overeenkomsten tussen Gemeente Alphen aan den Rijn en betrokken (markt)partijen, die in het kader van de publiek-private samenwerking voor de Gnephhoek zijn opgesteld:
 - a) Concept Samenwerkingsovereenkomst (SOK-GEM), die de oprichting en financiering van de GEM regelt.
 - b) Concept 6-Partijen Overeenkomst, die afspraken bevat tussen de GEM, gemeente en betrokken marktpartijen.
 - c) Concept SOK-AO, die afspraken en het kostenverhaal tussen de gemeente en GEM regelt.
 - d) Concept Regieovereenkomst Gemeente – GEM, die afspraken bevat over de inbreng van de grondpositie van de gemeente en de toekenning van ontwikkelrechten aan de gemeente.
 - e) Concept Koopovereenkomst GEM – Gemeente(lijke grondbank) regelt dat de GEM de door haar gekochte gronden aan de gemeente in de hoedanigheid van Grondbank levert.
 - f) Concept Koopovereenkomst Gemeente(lijke grondbank) – GEM, die regelt dat de gemeente/grondbank de gronden (exclusief de gronden voor ontwikkeling van het natuurgebied) gefaseerd aan de GEM verkoopt voor ontwikkeling van de Gnephhoek.
3. Kennis te nemen van de overige overeenkomsten, die in het kader van de publiek-private samenwerking voor de Gnephhoek zijn opgesteld:
 - a) Concept Koop- en Ontwikkelrecht Overeenkomsten Grondeigenaren – GEM, die regelt dat de (marktpartij als) grondeigenaar de gronden in zijn geheel verkoopt aan de GEM in ruil voor 'ontwikkelrecht' en de tussen grondeigenaren en GEM getekende Koop- en Ontwikkelrecht Overeenkomsten.
 - b) Concept Koop- en Realisatie Overeenkomst (tussen GEM en vastgoedontwikkelaars), die de afspraken tussen GEM en Vastgoedontwikkelaar vastlegt over het per deelplan te ontwikkelen bouwprogramma (VO Bouwplan) en de koopsom voor de uit te geven bouw kavels van dat deelplan.
4. In het kader van de (externe) financiering van de GEM:
 - a) Een gemeentegarantie te verstrekken aan Bank Nederlandse Gemeenten (BNG) ter hoogte van maximaal € 60.000.000,- e.e.a.:
 - i. in afwijking van de Nota Treasury, art 27, lid 1 (2023).

- ii. met een looptijd van maximaal 20 jaar.
- iii. zonder periodiek aflossingsbedrag (en dus periodieke verlaging van de garantiehogte).
- iv. onder voorwaarde dat de overige deelnemende partijen een contragarantie verstrekken van 50% (o.b.v. aandeelverhouding in de GEM).
- b) Een achtergestelde lening aan de op te richten te GEM B.V. te verstrekken ter hoogte van maximaal € 7.500.000,- tegen 4,00% rente in verband met de door BNG als externe financier van de GEM B.V. gestelde solvabiliteits eis van 20%.
- c) De gemeenteraad voor te stellen een kapitaalstorting ter grootte van € 100.000,- uit de algemene middelen te dekken en de jaarlijkse rentelast (o.b.v. de vigerende omslagrente) ten laste van de grondexploitatie Gnephhoek te brengen.

Het college besluit tevens:

- 5. De besluitpunten 1, 2a t/m f en 4a en b voor wensen en bedenkingen voor te leggen aan de gemeenteraad.
- 6. De wethouder ruimtelijke ontwikkeling te mandateren wijzigingen van ondergeschikt belang aan te brengen in de overeenkomsten, zoals genoemd onder besluitpunt 2.
- 7. Ex artikel 25 lid 2 Gemeentewet en artikel 5.1 lid 2 sub b Woo (Wet open overheid) geheimhouding op te leggen ten aanzien van de informatie in bijlage 2 '6-Partijen Overeenkomst' (GEHEIM), 3 'SOK-AO' (GEHEIM), 5 'Uitgangspuntennotitie businesscase Masterplan Gnephhoek t.b.v. SOK 2026' (GEHEIM) en 11 'Second opinion businesscase Gnephhoek' (GEHEIM) en deze te verstrekken aan raads- en commissieleden.
- 8. De uitgevoerde motie Second Opinion Masterplan Gnephhoek voor kennisname aan de gemeenteraad toe te sturen en de gemeenteraad voor te stellen op basis hiervan de motie als afgedaan te beschouwen.

Inspreker

De heer Van der Sanden spreekt in bij dit agendapunt. Hij benadrukt dat het toepassen van zwevende dekvloeren in de woningen volgens hem noodzakelijk is.

Bespreking

De commissie vindt het belangrijk dat de raad eerst alle informatie heeft voordat er een besluit wordt genomen. De second opinion, inclusief de kunstwerken (fietsbrug en aquaduct), is daarbij belangrijk.

Daarnaast zijn er zorgen over de financiële risico's, garanties en de achtergestelde lening. De commissie wil duidelijke financiële waarborgen en dat de raad actief wordt geïnformeerd bij belangrijke wijzigingen of nieuwe risico's. Ook vraagt de commissie om duidelijke go/no-go-momenten, zodat de raad waar nodig kan bijsturen. Verder is er aandacht voor de fasering en bouwmethode, de rol van de auditcommissie en de mogelijkheid om een onafhankelijke derde partij mee te laten kijken. De voorzitter geeft aan dat de auditcommissie van mening is dat de grondexploitatie Gnephoek extra aandacht verdient, hoewel het geen vast agendapunt of onderdeel is.

Wethouder Peters

De wethouder geeft aan dat de second opinion over de fietsbrug en het aquaduct volgende week beschikbaar komt. Deze wordt samen met een memo aan de raad gestuurd.

Daarnaast wordt toegezegd de raad minimaal twee keer per jaar te informeren over de voortgang van het project: één keer over de financiën en één keer over de overige ontwikkelingen.

Voor de gemeentegarantie wordt onderzocht of het maximale financiële risico kan worden begrensd. De vraag of de achtergestelde lening later kan worden verlaagd, wordt op een later moment technisch beantwoord. De gemeentegarantie van €60 miljoen kan gevolgen hebben voor de solvabiliteit en de financiële ruimte van de gemeente en daarmee voor de mogelijkheden om in de toekomst nieuwe financiële verplichtingen aan te gaan. Dit wordt binnen een redelijke termijn nader onderzocht.

Ook wordt nagedacht over deelname van het niet-menselijk leven aan de projectgroep.

Toezeggingen:

- Toezegging Second opinion Gnephoek kunstwerken

Wethouder Peters zegt toe dat de second opinion (Nimas-rapport) over de fietsbrug en het aquaduct vóór de besluitvorming in de gemeenteraad van 24 september 2026 beschikbaar wordt gesteld en, voorzien van een memo, met de raad wordt gedeeld.

- Toezegging Periodieke informatievoorziening Gnephoek

Wethouder Peters zegt toe de gemeenteraad minimaal twee keer per jaar te informeren over de voortgang van de Gnephoek: eenmaal over de financiële ontwikkelingen en eenmaal over de overige ontwikkelingen, afwijkingen en relevante informatie.

Conclusie

De raad wil de toezeggingen van de wethouder vastleggen in het besluit door deze als wensen op te nemen:

Dat de second opinion (Nimas-rapport) over de fietsbrug en het aquaduct vóór de besluitvorming met de raad wordt gedeeld.

Dat de raad minimaal twee keer per jaar wordt geïnformeerd over de Gnephoek: eenmaal in aanloop naar de gemeentelijke jaarrekening met een financiële update, waaronder de grondexploitatie (GREX), en eenmaal over de overige ontwikkelingen, afwijkingen en relevante informatie.

De commissie adviseert om het raadsvoorstel als hamerstuk te agenderen voor de raadsvergadering van 24 september 2026.

6

Sluiting

Omstreeks 23.15 uur sluit de voorzitter de vergadering.