



Van Dijke Onroerend Goed

Het College van Burgemeester en
wethouders van de gemeente
Alphen aan den Rijn
t.a.v. Dhr. A. Peeman
Postbus 13
2400 AA Alphen aan den Rijn

AANGETEKEND MET HANDTEKENING RETOUR

Montfoort, 17-02-2025

Zaaknummer 3160569/3505381

Betreft : Minnelijke verwerving pand aan de Rijnhaven

Geachte heer Peeman,

Uw brief van d.d. 31 januari is in goede orde ontvangen. U verwijst naar het verloop van de gesprekken. De weergave die wij van u mochten ontvangen is onzes inziens een selectief beeld van de gang van zaken. We zullen hierop kort reageren:

De N11 locatie was een locatie die beschikbaar zou zijn op basis van de informatie zoals ontvangen van uw zijde. Op basis daarvan is er een reconstructieberekening gemaakt voor een nieuw te bouwen pand omdat er op dat moment geen andere alternatieve locaties beschikbaar waren die geschikt waren voor een reconstructie van de kringloop.

Ons gesprek t.a.v. de bouwkosten voor de nieuwbouw op de N11 werd doorkruist door de melding van de wethouder dat er een ander pand beschikbaar was wat geschikter zou zijn. Ook gaf de wethouder aan dat het college een andere invulling voor de N11 locatie voor ogen had, de vraag van het bestuur om deze stelling van het college met een daartoe strekkend collegebesluit heeft u niet beantwoordt. Op basis daarvan hebben wij de positie N11 gelaten voor wat het was. U beschikt over de tekeningen van de locatie N11 dus ondanks het ontbreken van de bouwkosten opgave kunt u op grond van bekende kengetallen een tegenvoorstel maken. Voor het maken van een tegenvoorstel

is het ontvangen van de geraamde bouwkosten geen voorwaarde. Mocht u deze bouwkosten alsnog wensen te ontvangen dan zijn we bereid deze aan u beschikbaar te stellen. Het dient dan vooraf wel duidelijk te zijn dat de vestiging van de kringloopwinkel op locatie N11 planologisch mogelijk is. Graag ontvangen wij hierover het standpunt van het college van B&W.

Naar aanleiding van de genoemde optie (Ondernemingsweg) van de wethouder hebben wij zelf contact gezocht met de eigenaar van de Ondernemingsweg 3-9 en hebben afspraken gemaakt voor bezichtiging en eventuele verder mogelijkheden van aankoop. De afspraak is inderdaad dat we een renovatie zou uitvoeren waarbij de bestaande constructie zoveel als mogelijk was ook hergebruikt zou worden. Dat plan is uitgewerkt en aan u en de wethouder gepresenteerd. Vervolgens komt op het moment dat we feitelijk met ons voorstel geheel gereed zijn, de opmerking van de zijde van de gemeente dat het wijzigen van de bestemming op deze locatie waarschijnlijk niet mogelijk zou zijn, dit vanwege tegenwerking van de provincie. Kort gezegd, de gemeente zou wel willen maar de provincie geeft geen toestemming. Dat zet alle inspanningen die tot heden door de kringloop gedaan zijn voor zowel de N11 locatie als voor de locatie Ondernemingsweg 3-9 op nul. Op deze wijze is het onmogelijk om tot een goed voorstel voor reconstructie te komen op basis van een bestaande locatie, want overal zal het planologische gegeven aan de orde zijn.

Wij vragen ons af of de provincie doordrongen is van het feit dat er momenteel geen alternatieven beschikbaar zijn binnen de gemeente Alphen. Is men er bij de provincie van op de hoogte wat de gevolgen zijn als de kringloop niet naar de Ondernemingsweg kan verhuizen. Uiteraard kan u zich dan als gemeente beroepen op het feit dat de wet zegt dat u niet voor een andere locatie dient te zorgen, maar naar onze mening gaat dat in dit geval niet op. Het lijkt ons zeer gewenst en zinvol om de problematiek van de vestiging aan de Ondernemingsweg gezamenlijk onder de aandacht te brengen bij de provincie bijvoorbeeld in een gesprek met de gedeputeerde. Het bestuur ziet uit naar u uitnodiging om gezamenlijk naar de het provinciehuis af te reizen en met de gedeputeerde in gesprek te gaan.

U geeft aan dat in het gebied Rijkhaven Oost voorzien is in “enige” planologische ruimte voor een kringloopwinkel. Wat moeten we verstaan onder “enige” ruimte? Kunt u hier meer concreet in zijn wat daar beschikbaar is, wat de mogelijkheden daar dan zijn om 4500 m² grond t.b.v. de kringloop te verwerven, is dat dan ook reconstructie op basis van nieuwbouw? Moeten we hieruit ook concluderen dat er verder in Alphen aan de Rijn geen planologische ruimte is voor het reconstrueren van de kringloop? We verzoeken hierop een onderbouwd en gedegen antwoord van het college van B&W te ontvangen.

Het herziene aanbod

We hebben kennisgenomen van uw herziene aanbod, dit aanbod is zoals ook het eerdere aanbod niet onderbouwd en gedocumenteerd. U heeft al eerder aangegeven de onderliggende documenten niet te willen delen, wij zijn uiteraard van mening dat dit geen recht doet aan een transparante overheid.

Wat is uw basis voor de vermogens- waarde? Een vergelijkbare locatie met een vergelijkbare oppervlakte en een vergelijkbare ligging heeft een vraagprijs van bijna het dubbele bedrag van wat u nu aan vermogensschade biedt. Hoe serieus moeten wij dit aanbod dan beoordelen?

In de huidige vorm kunnen wij dit bod niet accepteren en wijzen dit aanbod als niet serieus en niet deugdelijk onderbouwd van de hand. We hebben u ook al eerder laten weten dat de kringloop een onafhankelijke partij, een deugdelijk en gevalideerd taxatierapport heeft laten maken wat een duidelijk ander bedrag laat zien dan de door u voorgestelde waarde. We spreken dan over een verschil van één miljoen euro aan alleen al vermogenswaarde waarmee u de kringloop te kort doet. We doen bij deze een dringend beroep op u, deel uw onderbouwing van deze aanbieding, op welke fictieve locatie denkt u te reconstrueren? Neem de kringloop serieus!!! Het is een non-profit bedrijf wat werk biedt aan ruim 100 personen. Het is een belangrijke en onvervangbare schakel binnen de hele duurzaamheidsketen in Alpen aan den Rijn, dit wordt naar onze mening niet onderkend door u.

Wij begrijpen dat u zegt dat de gemeente aangeeft dat het e.e.a. haalbaar moet zijn maar als de gemeente met voorstellen komt die geen recht doen aan de eis van volledige schadeloosstelling dan is het niet haalbaar zijn van een woningbouwproject een probleem van de gemeente. Het probleem dat het project niet haalbaar is voor de gemeente als ze meer schade moeten vergoeden kan dan niet afgeschoven worden op de schouders van de welwillende stichting die zeker wel wil meewerken maar wel haar kringloopwinkel moet kunnen verhuizen en voortzetten op een vergelijkbare locatie in een vergelijkbaar pand. Met de voorstellen die tot heden gedaan zijn is dat niet mogelijk omdat hetgeen geboden wordt niet toereikend is om te verhuizen en te reconstrueren op een willekeurige locatie binnen Alpen aan de Rijn.

De partij die gedwongen wordt medewerking te geven aan plannen van de gemeente dient toch geen offers te moeten brengen om het e.e.a. haalbaar te maken voor de gemeente. We mogen aannemen dat de gemeente vooraf haar kosten heeft overrekend en is de opmerking dat het voor beide partijen haalbaar moet zijn een misplaatste opmerking. Ongeacht of het haalbaar is voor de gemeente moet men een zakelijk en onderbouwd voorstel doen voor een volledige schadeloosstelling op basis van reconstructie, het zij een bestaande gebouwde locatie hetzij op basis van volledige nieuwbouw.

Wat betreft de locatie Gouwelandenlaan 14, is deze locatie inmiddels weer vrij beschikbaar? Uit het geruchtencircuit hebben wij begrepen dat deze kavel niet geleverd gaat worden aan de beoogde koper. Is deze kavel dan nu beschikbaar voor de kringloop. Volgens onze wederzijdse afspraken zou u ons informeren als de koop met de beoogde koper niet door zou gaan. Mogelijk dat deze kavel dan ruimte kan bieden om de kringloop daar te vestigen. Kunt u ons hier over informeren en dan ook graag vanaf het begin duidelijkheid of er planologisch belemmeringen zijn.

U had een vraag gesteld of het mogelijk was bodemonderzoek op de locatie uit te voeren, dat is zeker mogelijk onder voorwaarde dat dit op geen enkele wijze overlast oplevert voor de bezoekers en medewerkers van de kringloop. Een afspraak dient tijdig gemaakt te worden met dhr. M. van Keeken. We gaan ervan uit dat het terrein weer in dezelfde staat wordt achtergelaten na uitvoering van de werkzaamheden.

We verzoeken u om binnen twee weken na de verzenddatum ons een reactie te doen toekomen op de gestelde vragen.

Wij zullen deze brief ook per aangetekend post verzenden.

Met vriendelijke groet,

Kees van Dijke

Namens bestuur en directie van de Stichting Kringloop Alphen aan den Rijn

Van Dijke O.G.

C.I. (Kees) van Dijke

Rentmeester

Lindeboomsweg 4

3417XG Montfoort

M : +31653527895

E : info@vandijkeog.nl