

Zeer geachte leden van de raad van de gemeente Alphen aan den Rijn,

Mijn naam is David Steketee van Steevast Beheermaatschappij. Wij zijn eigenaar van ca 3 ha in Rijnhaven Oost, in het ontwerp BP aangeduid als deelgebied Harmonie. Binnenkort leveren wij de eerste 110 appartementen in dit gebied op, maar in De Harmonie zullen gefaseerd uiteindelijk vele honderden betaalbare woningen worden gerealiseerd. Deels verplicht betaalbaar, maar grotendeels onverplicht betaalbaar.

Zoals u heeft kunnen lezen zijn wij indiener van een zienswijze tegen het ontwerp-BP Rijnhaven Oost 2021. Maar de aan ons verstrekte antwoorden in de concept nota van beantwoording is niet (direct) de reden dat wij vanavond gebruik maken van deze mogelijkheid om in te spreken.

De reden is het raadsbesluit dat voor u ligt. Immers, niet uit het ontwerp BP maar uit dit raadsbesluit en uit de antwoorden van verantwoordelijk ambtenaren blijkt dat alle initiatiefnemers in het bestemmingsplan gebied dienen mee te betalen aan de schadeloosstelling van Vd Bijl en Vd Waal, gelegen in deelgebied Havenfront:

Financiële consequenties

De financiële haalbaarheid voor de ontwikkeling van Havenfront bestaat uit een deel dat via actief grondbeleid zal worden ontwikkeld. Voor de ontwikkeling hiervan is een grondexploitatie geopend. Het resterend deel van Havenfront zal via faciliterend grondbeleid ontwikkeld worden. Voor dit deel is een nieuwe facilitaire exploitatie geopend.

Opgemerkt wordt dat opening van de grondexploitatie Havenfront en de hieruit volgende schadeloosstelling van uitplaatsing van het mengvoederbedrijf en de zand- & grindhandel zal leiden tot een verhoging van het vigerende kostenverhaal. De schadeloosstelling van de het mengvoederbedrijf en de zand- en grindhandel kwalificeren immers als kosten die op basis van de kostenverhaalssystematiek binnen Rijnhaven-Oost worden omgeslagen over het (verwachte) totaalvolume van bouwplannen binnen Rijnhaven-Oost.

In de op 3 juni vastgestelde grond- en facilitaire exploitatie voor Havenfront is reeds rekening gehouden met toerekening van deze schadeloosstelling op basis van het in deze exploitaties verwachte bouwprogramma. De toerekening van het restant van deze kosten dient gedekt te worden door kostenverhaal m.b.t. bouwplannen in Rijnhaven-Oost buiten Havenfront en kredieten. Aangegeven is om dit te verwerken bij de actualisatie van de facilitaire exploitatie Rijnhaven-Oost fase 1. De raad wordt voorgesteld om bij de actualisatie van het MPG 2022 dit restant van de kosten op te nemen in de facilitaire exploitatie Rijnhaven-Oost fase 1.

Voor het overige deel van het plangebied Rijnhaven-Oost (buiten Havenfront) is sprake van faciliterend grondbeleid.

Financiële consequenties ontwerp-BP Rijnhaven Oost 2021 (bron: Raadsvoorstel 14-12-2021, pagina 6)

Een schadeloosstelling waarvan de definitieve hoogte nog onbekend is, laat staan het concept bedrag: immers is de grondexploitatie waarin dit bedrag is opgenomen niet openbaar en de inhoud alleen bekend voor de bij deelgebied Havenfront betrokken partijen: de gemeente Alphen aan den Rijn, Vink Bouw en BPD.

Waar verkregen subsidies aangewend worden voor deelgebied Havenfront (en waarbij de gemeente zelfs een eventueel tekort dekt), komt in het voorliggende raadsbesluit de schadeloosstelling voor 100% voor rekening van alle initiatiefnemers in het bestemmingsplangebied.

Maar los van de kosten: Steevast en diverse andere initiatiefnemers buiten deelgebied Havenfront profiteren niet of nauwelijks van het uitkopen of verplaatsen van deze twee bedrijven. De geluid- en geurcontouren van Vd Bijl en Vd Waal bereiken de percelen van diverse initiatiefnemers buiten Havenfront niet eens. Zoals in de Toelichting behorende bij het Ontwerp-BP te zien is, komt de geurcontour niet verder dan het Heempad (ten noorden van deelgebied Harmonie):¹

102



Figuur 4.1 Plan Havenfront (bron: Gemeente Alphen aan den Rijn) *de planning is indicatief.

¹ Figuur 4.1 op pagina 102.

In de Toelichting is tevens te lezen dat de geluidscontour van de Zand- en Grindhandel (slechts) belemmerend is voor woningbouw **dichtbij dit bedrijf**.² Echter ligt de dichtstbijzijnde punt van deelgebied Harmonie op 210 meter van de Zand- en Grindhandel, de uiterste punt van deelgebied Harmonie ligt op ruim 400 meter. Er is bij het deelgebied Harmonie dan ook geen sprake van “*dichtbij dit bedrijf*”.

Daarnaast is voor De Harmonie de hogere waarde voor het weglawaai op de Van Foreestlaan vastgesteld op 57 dB en op de Prinses Margrietlaan 55 dB. De toegestane hoeveelheid weglawaai bij De Harmonie is dus gelijk of zelfs hoger dan de 55 dB geluidscontour.

Wij worden dan ook onevenredig zwaar ‘aangeslagen’ in de huidige schadeloosstellingsmethodiek.

Ook al is de schadeloosstelling conform het systeem van kostenverhaal te verhalen op alle initiatieven in heel bestemmingsplangebied Rijnhaven-Oost, zijn Steevast en andere initiatiefnemers in het bestemmingsplangebied van mening dat het reëel is als partijen naar rato van hun profijt (bij het verdwijnen van Vd Bijl en Vd Waal (en hun hindercontouren)) bijdragen aan de schadeloosstelling.

De historische kosten van onze percelen en de gestegen materiaalprijzen maken het al een uitdaging om betaalbare woningen te realiseren. Indien Steevast bij dient te dragen aan de schadeloosstelling van Vd Bijl en Vd Waal maakt dit het voor Steevast vrijwel onmogelijk om betaalbare huisvesting te realiseren. Betaalbare huisvesting voor misschien wel uw ouders, uw kind of kinderen, en/of dat alleenstaande familielid.

Concluderend verzoekt Steevast u om niet in te stemmen met dit raadsbesluit in huidige vorm, omdat het geen recht doet aan een juiste verdeling van kosten, subsidies en opbrengsten. Steevast is niet voornemens haar portemonnee mee te geven aan de bij de ontwikkeling Havenfront betrokken (markt)partijen en zal zich indien nodig middels bezwaar en beroep tegen het ontwerp-BP hiertegen verzetten.

Dank voor uw aandacht.

² Pagina 101