

Raadsvoorstel

Burgemeester en wethouders

Jaargang	:	2017
Registratienummer	:	170388
Datum	:	19 december 2017
Onderwerp	:	Aansluiting Parkeergarage cBA op De Aarhof.

Voorstel:

- 1 een aanvullend investeringskrediet ad. € 1.740.000,- beschikbaar te stellen voor de optimalisatie van de aansluiting van de parkeergarage en fietsenstalling op de Aarhof;
- 2 de eenmalige kosten ad. € 747.647,- uit deze investering te dekken uit de reserve cBA die gevoed wordt door een onttrekking aan de reserve NUON;
- 3 De bouw- en sloopkosten ad. € 992.353,- uit deze investering te activeren en af te schrijven in 40 jaar;
- 4 de kapitaallasten (rente + afschrijving) van de bouw- en sloopkosten van gemiddeld € 37.523 per jaar te dekken uit de reserve cBA die gevoed wordt door een onttrekking aan de reserve NUON ad. € 1.500.934,-;
- 5 de NUON reserve te zijner tijd weer te compenseren met opbrengsten vanuit de toekomstige ontwikkeling van de uitbreiding van de Aarhof.

Kerngegevens

Publiekssamenvatting

Voor het gebouw voor de combinatie bibliotheek-archief met parkeergarage en fietsenstalling is een Definitief Ontwerp plus (DO+) gemaakt. Op basis van het DO+ is met de eigenaar van de Aarhof overlegd over de wijze van aansluiten van met name de fietsenstalling en de parkeergarage op de Aarhof. Omdat de gemeente een groot deel van het bronpunt (de parkeervoorziening) voor de winkels verplaatst van het Aarplein naar de parkeergarage, verwacht de eigenaar van de Aarhof dat de loopstromen zodanig wijzigen, dat optimalisering van de aansluiting cBA-Aarhof wenselijk is.

Inleiding

Voor het gebouw voor de combinatie bibliotheek–archief met parkeergarage en fietsenstalling is een Definitief Ontwerp plus (DO+) gemaakt. Op basis van het DO+ is met de eigenaar van de Aarhof overlegd over de wijze van aansluiten van met name de fietsenstalling en de parkeergarage op de Aarhof. Omdat de gemeente een groot deel van het bronpunt (de parkeervoorziening) voor de winkels verplaatst van het Aarplein naar de parkeergarage, verwacht de eigenaar van de Aarhof dat de loopstromen zodanig wijzigen, dat optimalisering van de aansluiting cBA–Aarhof wenselijk is.

Beoogd maatschappelijk resultaat

Optimaliseren aansluiting tussen parkeergarage en Aarhof, waardoor beide functies in hun gebruik geoptimaliseerd worden.

Kader

- Collegeprogramma 2014–2018
- Bibliotheekvisie
- Kadernota Vastgoed
- Herijkt Masterplan Stadshart Lage Zijde
- Grondexploitatie Lage Zijde
- Parkeerexploitatie
- Bestemmingsplan Centrum Lage Zijde
- Uitvoeringsplan Herinrichting Maatschappelijk Domein
- Duurzaamheidsprogramma 2014–2020
- Uitvoeringsprogramma Duurzaamheid
- Raadsbesluit 2016/31451: Ontwikkeling Aarplein en Aargebouw Stadshart Lage Zijde Alphen aan den Rijn
- Raadsbesluit 131940 d.d. 18-5-2017: Realisatie combinatie Bibliotheek–Archief met parkeergarage en fietsenstalling
- Raadsvoorstel 131940 d.d. 12-12-2017: Aanvullend Krediet Realisatie combinatie Bibliotheek–Archief met parkeergarage en fietsenstalling

Argumenten

Een ruim deel van de parkeervoorziening op het Aarplein wordt met het plan voor het cBA ondergebracht in de parkeergarage. Teneinde te bewerkstelligen dat het winkelcentrum De Aarhof (blijvend) goed functioneert, is het wenselijk de parkeergarage en fietsenstaling een directe aansluiting te geven op de Aarhof. In overleg met de eigenaar van de Aarhof is overeenstemming bereikt over de wijze waarop deze aansluiting fysiek vorm gegeven kan worden. (zie bijlage)

In essentie betekent dat het plan voor de combinatie bibliotheek–archief met parkeergarage en fietsenstalling op de volgende punten wordt aangepast ten behoeve van de aansluiting:

- Het noodtrappenhuis in de zuidwestelijke hoek van het cBA–parkeer–gebouw wordt uitgebreid tot een volwaardig trappenhuis met twee liften die voor winkelwagens toegankelijk zijn.

- Er wordt een directe verbinding gemaakt tussen de fietsenstalling en de passage in de Aarhof.
- De winkelunit Aarhof 49 wordt aan de verhuur onttrokken en gesloopt om de aansluiting mogelijk te maken
- Het centrale plein in de Aarhof wordt samen met de nieuwe doorgang opnieuw vorm gegeven.
- Verplaatsen wijktrafo vanuit de Aarhof.

Daarnaast heeft de eigenaar van de Aarhof plannen in voorbereiding voor de aanpak en actualisatie van het winkelcentrum. Verdere uitwerking is noodzakelijk want alleen op structuurbasis zijn uitgangspunten weergegeven (zie bijlage 2). De uitwerking van de modernisering van de Aarhof is afhankelijk van instemming van de gemeente met de uitgangspunten van het plan, te weten:

- Optimaliseren en moderniseren plattegronden van de passages in de Aarhof
- Appartementen worden gerealiseerd op de Aarhof
- Optimaliseren winkeloppervlak, waarbij achter Aarhof 12 en 15 beperkt (max 350 m²) kan worden uitgebreid.

Duurzaamheid

Duurzaamheidsmaatregelen zijn reeds in het oorspronkelijke ontwerp van het cBA verwerkt.

Participatie

Overleg met eigenaar Aarhof heeft plaats gevonden

Financiële consequenties

Voor de werkzaamheden wordt de volgende verdeling van activiteiten voorgesteld:

De *gemeente* voert onderstaande werkzaamheden uit en/of compenseert financieel:

- sloop huidige hellingbaan, realiseren nieuwe hellingbaan en herinrichting parkeerdek;
- realisatie aansluiting parkeergebouw met hal, liften en bijbehorende technische aanpassingen in het winkelcentrum;
- compensatie beleggingswaarde ten behoeve van het te slopen pand Aarhof 49 ad. € 497.647,- exclusief BTW;
- bijdrage up-grading centrale plein ad € 250.000,- exclusief BTW.

Sectie 5 is ten behoeve van de revitalisatie van het winkelcentrum conform het plan Groosman d.d. 12 oktober 2017 de gemeente het volgende verschuldigd:

- vergoeding voor realisatie van 75 appartementen op eigen terrein (boven de winkels en het parkeren) van € 600.000,- exclusief BTW;
- vergoeding grondwaarde ten behoeve van 75-350 m² uitbreiding winkel ter plaatse van Aarhof 12 en 15;
- vergoeding grondwaarde ten behoeve van 180 m² uitbreiding winkel ter plaatse van de huidige hellingbaan

- afname van abonnementen in nieuwe parkeergarage ten behoeve van de toe te voegen 75 appartementen.

De verdeling van afspraken tussen Sectie5 en de gemeente heeft de volgende financiële consequenties:

kosten		Opbrengsten	
		Vergoeding tbv 75 appartementen op Aarhof	€ 600.000
Aansluiting parkeergarage op Aarhof (w.o. sloop bestaande hellingbaan)	€ 992.353	Grondwaarde 75 m2 bvo detailhandel t.p.v. Aarhof 12 en 15	€ 99.000
Schadeloosstelling verwijderen detailhandel Aarhof 49	€ 497.647	Grondwaarde 180 m2 bvo detailhandel	€ 237.600*
Bijdrage aan upgrading centraal plein.	€ 250.000	Grondwaarde 275 m2 bvo detailhandel t.p.v. Aarhof 12 en 15	PM* (max € 363.000)
		Abonnementen parkeren	In parkeer-exploitatie
Totaal	€ 1.740.000		€ 936.600 (max 1.299.600)

Per saldo is een extra krediet benodigd van € 1.740.000,- voor de optimalisatie van de aansluiting van de parkeergarage en fietsenstalling op de Aarhof.

Het deel van de investering dat toeziet op de directe aansluiting zelf ad € 992.353 wordt geactiveerd en afgeschreven in 40 jaar. De kapitaallasten (rente + afschrijving) van gemiddeld € 37.523,- (zie bijlage) per jaar worden gedekt uit de reserve huisvesting bibliotheek die gevoed wordt door een onttrekking aan de reserve NUON ad. € 1.500.934,-.

Het deel van de investering dat toeziet op de schadeloosstelling en bijdrage aan het plein, samen 747.647,-, wordt gedekt uit de reserve huisvesting bibliotheek die gevoed wordt door een onttrekking aan de reserve NUON.

Stand reserve NUON

<i>Prognose</i>	
RESERVE NUON	2017
Saldo	€ 6.172.460
Af: Extra krediet Cba (deel 2) - aansluiting Aarhof	€ -1.500.934
Af: Extra krediet Cba (deel 2) - schadeloosstelling en bijdrage plein Aarhof	€ -747.647
Saldo na mutatie	€ 3.923.879

Bijlage(n):

- Aansluiting cBA-Aarhof
- Structuur revitalisatie Aarhof.

Locatiegegevens

Hoek Arkade-Vest en Aarhof

Realisatie

De plannen kunnen na besluitvorming worden uitgewerkt.

Bijlage(n):

- Aansluiting cBA-Aarhof
- Structuur revitalisatie Aarhof.

Burgemeester en wethouders van Alphen aan den Rijn,

de secretaris,

de burgemeester,

Besluit

Gemeenteraad

Jaargang	:	2017
Registratienummer	:	170388
Onderwerp	:	Beschikbaar stellen aanvullend krediet aansluiting Parkeergarage cBA op De Aarhof.

De raad van Alphen aan den Rijn, gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van 19 december 2017,

besluit:

- 1 een aanvullend investeringskrediet ad. € 1.740.000,- beschikbaar te stellen voor de optimalisatie van de aansluiting van de parkeergarage en fietsenstalling op de Aarhof;
- 2 de eenmalige kosten ad. € 747.647,- uit deze investering te dekken uit de reserve cBA die gevoed wordt door een onttrekking aan de reserve NUON;
- 3 de bouw- en sloopkosten ad. € 992.353,- uit deze investering te activeren en af te schrijven in 40 jaar;
- 4 de kapitaallasten (rente + afschrijving) van de bouw- en sloopkosten van gemiddeld € 37.523 per jaar te dekken uit de reserve cBA die gevoed wordt door een onttrekking aan de reserve NUON ad. € 1.500.934,-;
- 5 de NUON reserve te zijner tijd weer te compenseren met opbrengsten vanuit de toekomstige ontwikkeling van de uitbreiding van de Aarhof
- 6 de wijziging van de programmabegroting 2018 vast te stellen.

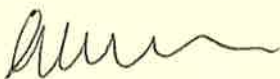
Gewaarmerkte bijlage(n):

Wijziging (6^e) van de programmabegroting 2018

Vastgesteld in de openbare vergadering van 25 januari 2018.

De raad van Alphen aan den Rijn,

de griffier,



drs J.A.M. Timmerman

de voorzitter,



mr.drs. J.W.E. Spies