

Detailhandels- en horecavisie & Masterplan en ontwikkelstrategie Citycentrum

Groei en transitie benutten voor leefbaarheid & Heldere keuzes en een transparant en soepel proces



**Regionale
Ontwikkelstrategie** CvB

Regionale Ontwikkelstrategie
Richtinggevende keuzes en ontwikkelprincipes

1. Bodem, water, natuur, en landschap als leidend principe
2. Woningbouw als hefboom voor vitale kernen en dorpen
3. Subregionale knopen vergroten de netwerkkracht van de regio
4. Een internationale toppositie voor de Brainport vraagt om een kwalitatieve agenda voor werkkollocaties
5. (H)OV en fiets als mobiliteitsdragers voor de regio; auto-infrastructuur is aanvullend

Minimale ambitie voor de buurt is >20% groen/blauw en <70% verharding Dat komt voor groen opgezette naoorlogse wijken neer op 0-5% vergroenen en betekent voor versteende bedrijventerreinen en centrumgebieden (in stad en dorp) minimaal circa 15-20% extra groen en blauw.

WDO verzoek in het kader van de herontwikkeling van de Aarhof, 23 augustus 2023

Beluifvorming eerste anderhalf uur gratis parkeren parkeergarage Alphen aan den Rijn, 6 oktober 2022

Onbetaald parkeren is noodzakelijk om fysieke retail te kunnen laten bestaan

SB Real Estate is bereid een eenmalig bedrag van € 1,3 miljoen ter beschikking te stellen voor het invoeren van de eerste anderhalf uur gratis parkeren

Marcel Kokkeel en Heino Vink van SB Real Estate in VG Visie #24/2022 & #26/2023

- De beste plekken verdienen beter
- Wij kunnen ingesloten retail wakker
- Onbetaald parkeren is noodzakelijk om fysieke retail te kunnen laten bestaan
- SB Real Estate is goed in extreme make-overs door retailfuncties te combineren met wonen
- De markt heeft het moeilijk maar wij gaan door
- SB biedt kennis, kunde en kapitaal – de kunst is selectief te zijn
- SB gaat door waar anderen stoppen

Minimale ambitie voor de buurt is >20% groen/blauw en <70% verharding. Dat komt voor groen opgezette naoorlogse wijken neer op 0-5% vergroenen en betekent voor versteende bedrijventerreinen en centrumgebieden (in stad en dorp) minimaal circa 15-20% extra groen en blauw.



Bijlagen

Van een **“place to buy”** naar een **“place to be”**

De belofte

Het Citycentrum wordt een groen centrumgebied dat gemixt, levendig en toekomstbestendig is. Het wordt een aangename verblijfs- en ontmoetingsplek met een identiteit passend bij Veldhoven waar je comfortabel en compact kunt winkelen met goede aansluitingen en prettig parkeren voor auto en fiets.

Programma 8. Volkshuisvesting, ruimtelijke ordening en stedelijke vernieuwing

(Rekenkamer rapport P&C cyclus)

Stand van zaken

G O R

↑

Doelstelling	Dekkingsgraad	Kwaliteit indicatoren	Gerichtheid activiteiten ter uitvoering
8.01 Inzetten op aantrekkelijke en groene groei van de stad	Er is één indicator opgenomen: score op de Leerbarometer Deze score wordt bepaald op basis van tal van indicatoren, die niet allemaal raken aan dit programma, zoals indicatoren over overlast en veiligheid en sociale samenhang. Er zouden ook enkele meer specifieke indicatoren kunnen worden toegevoegd voor het meten van deze doelstelling, zoals 'waardering woonomgeving door inwoners' of 'hoeveelheid groen'.	De indicator is meetbaar en tijdgebonden, maar weinig specifiek. De score is opgebouwd uit tal van indicatoren die lang niet allemaal raken aan dit programma.	De activiteit is erg concreet en gaat over de aanleg van een bepaalde oppervlakte aan groen per woning. De activiteit draagt bij aan de doelstelling, maar sluit niet aan bij de indica[1]tor, want die is veel breder en algemener dan de activiteit.

Programma begroting 2023

- 8.01.01 Uitwerking regionale afspraken m.b.t. groen bij woningbouwplannen
- In het Verstedelijkingsakkoord SGE hebben de 9 gemeenten van het Stedelijk Gebied Eindhoven met elkaar, rijk, provincie en waterschappen afgesproken om bij de realisatie van woningbouwplannen zorg te dragen voor de aanleg van ten minste 8m² groen per woning, om zo de leefbaarheid en klimaatbestendigheid van het stedelijke gebied te borgen. Deze afspraak moet in 2023 geconcretiseerd worden.

Programma begroting 2024

- 8.06.01 Implementeren groenafspraken Verstedelijkingsakkoord SGE
- We gaan onderzoeken, hoe we dit akkoord verder kunnen uitwerken.

8.01.01 Uitwerken regionale afspraak m.b.t. groen bij woningbouwplannen

In het Verstedelijkingsakkoord SGE hebben de 9 gemeenten van het Stedelijk Gebied Eindhoven met elkaar, rijk, provincie en waterschappen afgesproken om bij de realisatie van woningbouwplannen zorg te dragen voor de aanleg van ten minste 8m² groen per woning, om zo de leefbaarheid en klimaatbestendigheid van het stedelijke gebied te borgen. Deze afspraak moet in 2023 geconcretiseerd worden.

Portefeuillehouder
Caroline van Brakel

8.06.01 Implementeren groenafspraken Verstedelijkingsakkoord SGE

We gaan onderzoeken, hoe we dit akkoord verder kunnen uitwerken.

Portefeuillehouder
Caroline van Brakel

Programma 8. Volkshuisvesting, ruimtelijke ordening en stedelijke vernieuwing

(Rekenkamer rapport P&C cyclus)

Stand van zaken



Doelstelling	Dekkingsgraad	Kwaliteit indicatoren	Gerichtheid
8.01 Inzetten op aantrekkelijke en groene groei van de stad	Er is één indicator opgenomen: score op de Leerbarometer Deze score wordt bepaald op basis van tal van indicatoren, die allemaal raken aan de thema's 'groen' en 'blauw'.	De indicator is meetbaar en kan worden geïntegreerd in de bestaande rapportage.	De indicator is veel breder en algemener dan de activiteit.

BURAP I/II/III

- Deze afspraak wordt in eerste instantie opgepakt via SGE Ruimte. Dit zal pas later in 2023 gebeuren.
- Deze afspraak wordt in eerste instantie opgepakt via SGE Ruimte. Dit zal pas in de 2e helft van 2023 worden opgepakt.
- Deze afspraak wordt in eerste instantie opgepakt via SGE Ruimte. Dit zal pas Q4-2023 worden opgepakt.

Programma begroting 2023

• 8.01.01

Minimale ambitie voor de buurt is >20% groen/blauw en <70% verharding. Dat komt voor groen opgezette naoorlogse wijken neer op 0-5% vergroenen en betekent voor versteende bedrijventerreinen en centrumgebieden (in stad en dorp) minimaal circa 15-20% extra groen en blauw.

Ontwikkelstrategie, Zuidoost-Brabant, 13 juli 2023

8.06.01 Implementeren groenafspraken Verstedelijkingakkoord SGE

• We gaan onderzoeken, hoe we dit akkoord verder kunnen uitwerken.

Informatienota raad

Intrekking inbreidingsvisie 'Beleid inbreidingslocaties Veldhoven'

Voor vragen

Telefoonnummer: 14 040
 E-mail: gemeente@veldhoven.nl
 Datum B en W: 14 februari 2023
 Registratienummer: 23bs00028

Kennisnemen van

Het collegebesluit om de inbreidingsvisie "Beleid inbreidingslocaties Veldhoven" in te trekken.

Inleiding

In 2016 is door het college de inbreidingsvisie "Beleid inbreidingslocaties Veldhoven" als aanvullend beoordelingskader voor ontwikkelingen in bestaand stedelijk gebied vastgesteld. Binnen het ruimtelijk domein is de afgelopen jaren veel veranderd. Denk aan de landelijke ontwikkelingen op de woningmarkt, maar ook de gemeentelijke schaa sprong. Op basis van deze veranderde omstandigheden, meer recente beleidsstukken en de aankomende omgevingswet heeft het college besloten de verouderde inbreidingsvisie in te trekken.

Intrekking Inbreidingsvisie (zonder evaluatie), 14 februari 2023



SB REAL ESTATE: DE MARKT HEEFT HET MOEILIK, MAAR WIJ GAAN DOOR

Marcel Kokkeel en Heino Vink van SB Real Estate... (text continues)



De beste plekken verdienen beter!



Marcel Kokkeel en Heino Vink van SB Real Estate... (text continues)

We hebben veel werk gemaakt van een betere aansluiting op de hoofdstraat en hebben kritisch gekeken naar het bestaande winkelaanbod in het winkelcentrum!



Weggevoerd... (text continues)

WAAR ANDEREN STOPPEN

... (text continues)

HEINO VINK: 'SB BIEDT KENNIS, KUNDE EN KAPITAAL - DE KUNST IS SELECTIEF TE ZIJN'

... (text continues)

Onbetaald parkeren is noodzakelijk om fysieke retail te kunnen laten bestaan

SB Real Estate is bereid een eenmalig bedrag van € 1,3 miljoen ter beschikking te stellen voor het invoeren van de eerste anderhalf uur gratis parkeren

Marcel Kokkeel en Heino Vink van SB Real Estate in VG Visie #24/2022 & #26/2023

- De beste plekken verdienen beter
- Wij kussen ingeslapen retail wakker
- Onbetaald parkeren is noodzakelijk om fysieke retail te kunnen laten bestaan
- SB Real Estate is goed in extreme make-overs door retailfunctions te combineren met wonen
- De markt heeft het moeilijk maar wij gaan door
- SB biedt kennis, kunde en kapitaal – de kunst is selectief te zijn
- SB gaat door waar anderen stoppen

Alphen aan den Rijn

Raadsvoorstel Burgemeester en wethouders

Jaargang : 2022
 Zaaknummer : 2997820
 Datum : 4 oktober 2022
 Onderwerp : Besluitvorming eerste anderhalf uur gratis parkeren parkeergarages Alphen aan den Rijn.

Voorstel:

1. de eerste anderhalf uur parkeren in de gemeentelijke parkeergarages in het centrum (Castellum, Aarhof, parkeerdak Hoogvliet en parkeerterrein Bospark) gratis te maken per 25 november 2022;
2. Bij de midterm review 2025 van het Uitvoeringsprogramma 2022-2026 het onderdeel "gratis parkeren" in heroverweging te nemen en hierbij de gemaakte afspraken met VDA en Stichting Centrummanagement in ogenschouw nemen waarbij het uitgangspunt is om met ingang van 2026 een sluitende businesscase op gratis parkeren te realiseren waarbij de inzet vanuit het Begrotingsresultaat niet meer nodig is;
3. het straattarief per 25 november 2022 in het centrum verhogen naar € 2,50 per uur en hiertoe de eerste wijziging Verordening parkeerbelastingen 2022 vast te stellen;
4. het tarief van parkeergarages na 1,5 uur per 1 januari te verhogen van € 1,80 naar € 2,50 per uur en dit te verwerken in het Uitvoeringsbesluit privaatrechtelijk parkeren Alphen aan den Rijn;
5. de reguleringstijden te wijzigen naar maandag t/m zaterdag van 9.00-21.00 uur en hiertoe de eerste wijziging Verordening parkeerbelastingen 2022 vast te stellen;
6. De financiële consequenties voor boekjaar 2022, groot € 310.887 te dekken vanuit het begrotingsaldo 2022 en deze te verwerken bij de Majorsnota 2022;
7. De volgende financiële consequenties als aparte wijziging op de Begroting 2023 voor de jaren 2023 tot en met 2025 te verwerken:
 - a. De opbrengsten garageparkeren worden met € 1.100.000 structureel afgeraamd.
 - b. De opbrengsten straatparkeren (tariefsverhoging) worden met € 343.000 structureel bijgeraamd (optie 1).
 - c. De opbrengsten voor garageparkeren worden met € 58.386 structureel bijgeraamd (optie 2).
 - d. De opbrengsten straatparkeren (extra opbrengst venstertijden) worden met € 140.400 structureel bijgeraamd (optie 3).
 - e. De (nog te ontvangen) opbrengst van de projectontwikkelaar ad € 1.300.000 wordt bij ontvangst gedoteerd aan de Egaliteitsreserve Parkeren.
 - f. Vanaf 2024, of zoveel eerder wanneer de nieuwe uitbreiding parkeergarage Aarhof wordt opgeleverd, wordt gedurende 30 jaar in gelijke delen een jaarlijkse onttrekking van € 43.333 aan de parkeerexploitatie toegevoegd ter dekking van het exploitatiekort van de parkeerexploitatie.

1



Utrecht, 30 maart 2021

SB Alphen B.V.
Postbus 2001
3000 CA Rotterdam

Geacht College van Burgemeester en Wethouders,

Nadat het winkelcentrum De Aarhof twee jaar te koop heeft gestaan, heeft SB Real Estate in augustus 2019 het eigendom verworven.

Van meet af aan is onze visie om De Aarhof fundamenteel te moderniseren vanuit een integrale gebiedsbenadering. Door verandering van functie en uitstraling zal De Aarhof in plaats van dissonant weer een krachtbron worden voor het hele centrum van Alphen aan den Rijn. Tezamen met de gemeente en de architect Jos van Eldonk hebben wij hard gewerkt aan een concept waarbij de transformatie 'van winkelcentrum naar mensencentrum' het uitgangspunt was.

Het toevoegen van woningen heeft steeds centraal gestaan in onze visie. Deze toevoeging is ruimtelijk en functioneel gewenst omdat woningen extra levendigheid en diversiteit geven aan deze bijzondere plek in de binnenstad. Toevoeging van een fors aantal woningen is overigens cruciaal voor een gezonde financiële business case. Dit geldt zeker in een periode dat de exploitatie van winkels extreem onder druk staat door groei van online retail met snel toenemende leegstand en druk op huurprijzen tot gevolg. Corona heeft dit proces exponentieel versneld.

De anterieure overeenkomst

Intensieve gesprekken en onderhandelingen tussen gemeente en SB Real Estate hebben geleid tot een financieel haalbaar plan dat namens de gemeente door twee onafhankelijke specialisten is gevalideerd. Dit proces heeft geleid tot een anterieure overeenkomst.

Wij hebben kennisgenomen van de feedback van de raadscommissie op enkele van de afspraken die in deze overeenkomst zijn vastgelegd

Wij hechten eraan te benadrukken dat SB Real Estate en haar groot aandeelhouder HAL Investments zeer geïnteresseerd zijn om het ambitieuze centrumplan te realiseren. Om deze reden hebben wij besloten mee te bewegen met de feedback die uit de raadscommissie is gekomen. Wij zijn bereid de anterieure overeenkomst op de volgende punten te wijzigen:

Programma

Wij nemen in het contract een verplichting op om minimaal 45% van het totaal aantal woningen te realiseren in de gereguleerde sector. Concreet: huurwoningen tot maximaal 995 Euro per maand (prijsspeil 2019) of koopwoningen tot maximaal 325.000 Euro k.k. (prijsspeil 2019).

Toelichting: 'De Alphense woningmarktstrategie 2019-2022' spreekt over 35% gereguleerd, inclusief sociale woningbouw. Om het ontbreken van sociale woningbouw te compenseren, committeren wij ons aan een hoger percentage betaalbare woningen dan gemeentelijk beleid voorschrijft.

Parkeren

SB doet een bijdrage van 1 miljoen Euro aan de nieuwe parkeergarage. Deze bijdrage zal verrekenend worden door een vermindering van de uiteindelijke koopsom. Daarnaast willen wij een bedrag van maximaal 1,3 miljoen Euro ter beschikking stellen voor het invoeren van anderhalf uur gratis parkeren voor alle gebouwde parkeerplaatsen in de binnenstad.

Toelichting: Wij zijn ons ervan bewust dat wij hiermee voorsorteren op een maatregel die strikt genomen los staat van herontwikkeling De Aarhof. Toch vinden wij dit het moment om te benadrukken dat wij anderhalf uur vrij parkeren van cruciaal belang achten voor een goed functionerende binnenstad. Met deze maatregel zal de parkeervoorziening bij de Aarhof als bronpunt gaan functioneren voor de hele binnenstad.

Let wel: Het genoemde bedrag kan hetzij in een keer, hetzij in periodieke betalingen (bijvoorbeeld in de vorm van BIZ-heffingen) worden geïncasseerd.

Ten overvloede vermelden wij dat onze afnameverplichting van 220 parkeerabbonementen ten behoeve van toekomstige bewoners gehandhaafd blijft. Wij zien deze verplichting als een fundamentele bijdrage aan de parkeerexploitatie. Immers, deze gegarandeerde afname vertegenwoordigt een zeer substantiële waarde. Berekeningen laten zien dat de kapitaalslasten van de gemeente (op basis van de gereduceerde koopsom) gecompenseerd worden door de jaarlijkse opbrengsten van de parkeerabbonementen.

Ten slotte willen wij aangeven dat wij met bovengenoemde aanpassingen van de anterieure overeenkomst de grenzen hebben bereikt van een aanvaardbaar risico in onze eigen exploitatie. Een paar opmerkingen om dit toe te lichten:

- De totale huurinkomsten zullen na ingrijpende en omvangrijke investeringen in het winkelcentrum op hetzelfde niveau liggen als ten tijde van acquisitie. Het centrum is dan wel weer toekomstbestendig.
Conclusie: De bijdrage van retail aan de businesscase is sterk negatief.
- Wij slopen alle winkels aan de randen om bewoning mogelijk te maken. Dat betekent kapitaalvernietiging om relatief weinig woningen toe te voegen (inclusief bergingen en verkeersruimten op de begane grond).
Conclusie: Dit deel van de ontwikkeling heeft een neutrale bijdrage aan de totale businesscase.
- De beide torens zijn in feite de 'waarde dragers' van ons plan. Derhalve hebben we samen met de gemeente gezocht naar een goede balans tussen noodzakelijk programma en goede stedenbouwkundige inpassing ervan.
Conclusie: Zonder torens geen herontwikkeling.

Wij vertrouwen erop dat deze wijzigingen in de anterieure overeenkomst de basis zijn voor nieuwe behandeling van het plan in uw raad met een positieve uitkomst.

Met vriendelijke groet,

Heino Vink

Marcel Kokkeel

Woo verzoek Aarhof (3171612) (Hamerstuk)

Er is een verzoek ingediend op grond van de Wet open overheid (verder: Woo). In dit verzoek wordt gevraagd om openbaarmaking van alle overeenkomsten die door de gemeente zijn aangegaan met SB Real Estate B.V. in de context van de herontwikkeling van De Aarhof in Alphen aan den Rijn, dat zijn er in totaal twee. Voor de Anterieure- en Koopovereenkomst geldt dat de gemeenteraad geheimhouding heeft opgelegd c.q. bekrachtigd. Voordat het college over dit document een besluit op grond van de Woo kan nemen, moet de gemeenteraad een besluit nemen over het al dan niet handhaven van de geheimhouding met betrekking tot deze documenten. Daarom heeft het college besloten aan de gemeenteraad voor te leggen om de geheimhouding op de Anterieure- en Koopovereenkomst te laten voortduren.

Stemuitslag

95%

CDA (5), ChristenUnie (2), D66 (4), GroenLinks (6), Lokaal Belang Alphen (1), NieuwElan (8), PvdA (2), SGP (1), SP (2), VVD (5)

Forum voor Democratie (1), RijnGouweLokaal (1)

Stemuitslag

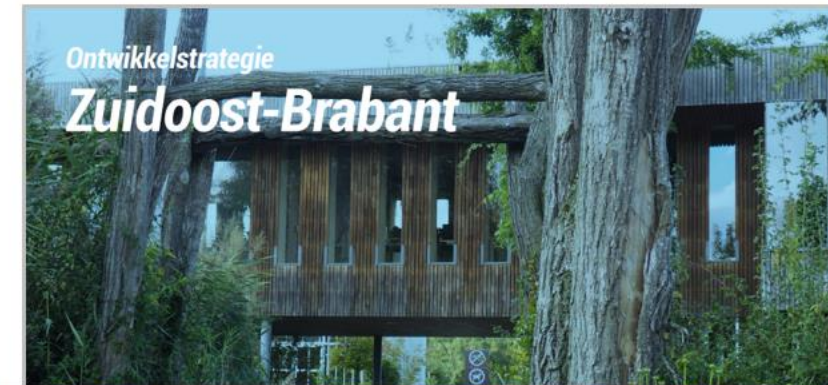
Regionale Ontwikkelstrategie

Richtinggevende keuzes en ontwikkelprincipes

Richtinggevende keuzes en ontwikkelprincipes

1. Bodem, water, natuur, en landschap als leidend principe
2. Woningbouw als hefboom voor vitale kernen en dorpen
3. Subregionale knopen vergroten de netwerkkracht van de regio
4. Een internationale toppositie voor de Brainport vraagt om een kwalitatieve agenda voor werklocaties
5. (H)OV en fiets als mobiliteitsdragers voor de regio; auto-
infrastructuur is aanvullend

Minimale ambitie voor de buurt is >20% groen/blauw en <70% verharding. Dat komt voor groen opgezette naoorlogse wijken neer op 0-5% vergroenen en betekent voor versteende bedrijventerreinen en centrumgebieden (in stad en dorp) minimaal circa 15-20% extra groen en blauw.



Ambitieladder binnenstedelijke en binnendorpse inbreiding

De brede ambitie is om regenwater in het eigen gebied vast te houden; dus geen afwenteling van een effect van binnen naar buiten de stad en niet afwentelen van realisatiekosten voor de korte termijn naar hogere beheer en adaptatiekosten op middellange termijn. Daarbij gaat het niet alleen maar om wateroverlast voorkomen, maar zeker ook om infiltratie van water ter aanvulling van het Brabantse grondwater. De laatste droge jaren hebben laten zien hoe belangrijk dat is. Feit is dat de inrichting van het bestaand stedelijk gebied één van de hoofdoorzaken voor de huidige druk op het grondwater is.

Binnenstedelijk en binnendorps ligt er daarom urgente om een groen-blauwe opgave te realiseren. Ook in het kader van een positieve bijdrage aan

gezondheid, aantrekkelijke leefmilieu en het tegengaan van hittestress. Om de binnenstedelijke en binnendorpse opgave inzichtelijk te maken stellen we de **ambitieladder binnenstedelijke en binnendorpse inbreiding** voor (de beschreven maatregelen zijn ter illustratie om gevoel te krijgen voor orde van grootte en zijn berekend op basis van een aantal casestudies in buurten uit verschillende tijdslagen).

Minimale ambitie voor de buurt is >20% groen/blauw en <70% verharding. Dat komt voor groen opgezette naoorlogse wijken neer op 0-5% vergroenen en betekent voor versteende bedrijventerreinen en centrumgebieden (in stad en dorp) minimaal circa 15-20% extra groen en blauw.

