

Bekendmaking voornemen tot uitgifte Aarhof-percelen

Verkoop Aarhof-percelen

Winkelcentrum De Aarhof ("De Aarhof") is gelegen midden in het centrum van Alphen aan den Rijn. Het is een overdekt winkelcentrum. Het dateert uit 1974 en is sindsdien niet wezenlijk gerenoveerd. Het is al jarenlang sterk verouderd en vervallen. Een 'make-over' is daarom onvermijdelijk, wil het centrum zijn loop van publiek houden en zo mogelijk herkrijgen en aldus relevantie in de Alphense binnenstad herwinnen.

SB Real Estate B.V. (hierna ook: "SB") heeft, nadat De Aarhof twee jaar te koop heeft gestaan, in augustus 2019 het eigendom van het complex verworven. SB heeft de ambitie De Aarhof te herontwikkelen door het complex te moderniseren en te verduurzamen teneinde de aansluiting bij de rest van het centrum weer mogelijk te maken en ervoor te zorgen dat De Aarhof een plek wordt waar mensen graag blijven komen.

De gemeente Alphen aan den Rijn ("Gemeente") is eigenaar van de percelen kadastraal bekend onder gemeente Aarlanderveen, sectie C, nummers 6836, 7086 en 7021 ("Aarhof-percelen"). Ten behoeve van de integrale herontwikkeling van De Aarhof, heeft SB de Gemeente benaderd met het verzoek (delen van) de Aarhof-percelen van de Gemeente te kopen; percelen 6836 en 7086 gedeeltelijk, en perceel 7021 geheel. De Gemeente is bereid hiertoe over te gaan. De Gemeente meent dat slechts de eigenaar van De Aarhof in aanmerking komt voor de koop van de Aarhof-percelen. Dat zal zij hierna toelichten. De Gemeente merkt op dat zij reeds in 2018 kenbaar heeft gemaakt bereid te zijn de Aarhof-percelen te verkopen aan de eigenaar van De Aarhof ten behoeve van de herontwikkeling van De Aarhof. De Gemeente benadrukt dat zij in elk geval sinds 8 oktober 2020 open en transparant heeft gecommuniceerd over de voornemens van SB voor de herontwikkeling van De Aarhof en de rol van de Gemeente daarbij. Zo is op deze datum een Informatiemarkt Aarhof gehouden die openbaar en online te volgen was. Op 9 februari 2021 en nadien heeft de Gemeente transparant gecommuniceerd over een potentiële verkoop van de Aarhof-percelen.

In aanvulling op deze reeds betachte transparantie en de daarin besloten motivering voor de voorgenomen verkoop van de Aarhof-percelen aan de huidige eigenaar van de Aarhof, SB, licht de Gemeente voor alle duidelijkheid ten behoeve van een ieder hieronder (nogmaals) toe waarom zij redelijkerwijs mag aannemen dat de eigenaar van De Aarhof op grond van objectieve, toetsbare en redelijke criteria als enige serieuze gegadigde in aanmerking komt voor de koop van de Aarhof-percelen.

Slechts één serieuze gegadigde

De Gemeente vindt het belangrijk dat De Aarhof wordt gerevitaliseerd. De Gemeente stelt daarom op basis van haar situationeel grondbeleid als contractuele voorwaarde aan de verkoop van de Aarhof-percelen dat deze zullen worden gebruikt ten behoeve van de integrale herontwikkeling van De Aarhof. Daarmee beoogt de Gemeente te bewerkstelligen dat de Aarhof-percelen met De Aarhof één geheel vormen en op elkaar aansluiten.

De gemeenschappelijke uitstraling van De Aarhof en de (bebouwing op de) Aarhof-percelen past ook binnen de gemeentelijke doelen, namelijk het behalen van maatschappelijk rendement op basis van de vijf integrale opgaven die voortvloeien uit de Nota Grondbeleid 2020-2023. Immers, een succesvolle herontwikkeling van De Aarhof – waarvoor de Aarhof-percelen noodzakelijk zijn – zal (weer) zorgen voor in elk geval:

- een veerkrachtig lokaal MKB-ecosysteem;
- ruimte voor lokaal initiatief;
- ontmoetingsplekken;
- gezonde sociale en recreatieve voorzieningen; en
- veerkrachtige detailhandel, dienstensector en horeca.

Ook zal een succesvolle herontwikkeling van De Aarhof leiden tot meer (betaalbare) woningen.

Bovendien geldt dat de Aarhof-percelen zo zijn gesitueerd – door het winkelcentrum ingesloten dan wel het centrum omringend – dat zij in feite slechts dienstbaar zijn aan De Aarhof. Volgens de Gemeente is een zelfstandig gebruik van de Aarhof-percelen daardoor niet mogelijk.

In de gegeven omstandigheden meent de Gemeente dat alleen de eigenaar van De Aarhof een serieuze gegadigde is voor verwerving van de Aarhof-percelen. Objectief gezien is namelijk alleen de eigenaar van De Aarhof in staat de Aarhof-percelen technisch, architectonisch en extrinsiek op De Aarhof te laten aansluiten en een integraal ontwerp voor zowel De Aarhof als de Aarhof-percelen te realiseren. Daarmee heeft de eigenaar van De Aarhof de enige reële positie om (delen van) de Aarhof-percelen te verwerven en zorg te dragen voor een structurele verbetering en dus een zo hoog mogelijk maatschappelijk rendement van het stadshart en De Aarhof.

Reactietermijn

Gelet op het hierboven beschreven doel van een integrale herontwikkeling van De Aarhof en de bestaande grondpositie(s) van SB, concludeert de Gemeente dat redelijkerwijs mag worden aangenomen dat alleen SB – de eigenaar van De Aarhof – in aanmerking komt voor de uitgifte van (delen van) de Aarhofpercelen. Indien u zich niet kunt verenigen met deze verkoop door de gemeente, omdat u meent daarvoor – ondanks het voorgaande – zelf als gegadigde in aanmerking te komen, dan kunt u uiterlijk binnen een termijn van 20 kalenderdagen na publicatiedatum een kort geding aanhangig maken bij de Rechtbank Den Haag.