



# ONAFHANKELIJK PAPENDRECHT

Aan het College van B&W van de gemeente Papendrecht  
T.a.v. de heer Aart-Jan Moerkerke, voorzitter,  
Markt 22  
3351 PB Papendrecht

Papendrecht      dinsdag 12 september 2017  
Onderwerp        Aldi, bewonersprotest en Bibliotheek

Geachte heer Moerkerke,

Met referentie aan onze brief van woensdag 26 april 2017, waarop wij helaas geen bevredigend antwoord van uw College mochten ontvangen, berichten wij u als volgt.

De intentieovereenkomst die is gesloten met het grootwinkelbedrijf (Aldi) is nu alweer enkele maanden oud en wordt, aldus deskundigen, gesloten om snel tot juridische afstemming te komen om alles goed te regelen. In de praktijk die wij waarnemen gebeurt er vrij weinig en wij vragen ons dan ook af wat de stand van zaken is op dit moment.

Vraag 1: zijn de vervaldata van deze intentieverklaring inmiddels niet verstreken?

Bij de vernieuwing van het Marktplaats heeft er een redelijk brede consultatie van de bevolking plaatsgevonden via de sociale media. Bij deze ingrijpende aanpassing van het Marktplaats-concept is dat overduidelijk niet het geval geweest. Dat baart ons zorgen. Verder is ook niet in discussie geweest of het wel een wenselijke ontwikkeling zou zijn voor de gemeente als op de bibliotheek locatie een supermarkt zou worden gevestigd. Een supermarkt op die plek zal vanzelfsprekend voor de nodige overlast gaan zorgen.

Inmiddels hebben wij namens het bewonerscomité vernomen dat een flink aantal brieven aan uw College is gestuurd waarin het bewonerscomité uiting geeft aan haar grieven en zorgen omtrent de te verwachten overlast als op deze locatie een supermarkt zou worden gevestigd.

### ***Verhuizing bibliotheek naar Den Briel ongewenst***

De culturele functie van een bibliotheek aan de Markt is van grote waarde. En dat geldt natuurlijk ook voor de sociaal-maatschappelijke functie van de huidige bibliotheek. In meerdere opzichten is dat het geval, de kwaliteitsbeleving van het Marktplaats zal er met een supermarkt op die locatie niet op vooruit gaan. Deze vragen leven bij ons en bij velen in de Papendrechtse samenleving. Daar is van uw zijde tot nu toe geen bevredigend antwoord op gekomen. Sterker nog, voordat er antwoord op is gegeven, blijkt er nu ineens een intentieverklaring te zijn getekend. Vanuit de bestuurlijke achterkamertjes is ons de facto een mededeling gedaan. Wat ons betreft hadden de inwoners vooraf

dienen te worden geconsulteerd. Ook de Raad in het kader van het noodzakelijke dualistische proces had veel eerder in dit proces betrokken dienen te worden.

Wij keuren deze bestuurlijke handelswijze af. Wij kunnen niet instemmen met het vestigen van een supermarkt in het pand van de huidige bibliotheek. Wij vinden dat een culturele functie niet lukraak verschoven behoort te worden als daar geen goede inhoudelijke of organische redenen voor zijn. Het kan niet zo zijn dat alleen het commerciële belang telt. Het belang van een gemeente, die koste wat het kost zijn maatschappelijk vastgoed wil afstoten naar de markt, wordt geen recht gedaan. Er heeft geen brede maatschappelijke discussie binnen onze gemeente kunnen plaatsvinden die deze drastische stappen kunnen rechtvaardigen. De Markt én Papendrecht verdienen beter.

De nieuw gebouwde Meent is een joint-venture (De Meent CV) tussen NEXT Real Estate en het Landbouwpensioenfonds, die wordt vertegenwoordigd door Syntrus Achmea Asset Management. Het eigendom is onverdeeld, dus geen van deze partijen heeft recht op een bepaald stuk: het is samen uit, samen thuis. Het dossier "Aldi naar Papendrecht" loopt al een tijdje. De Aldi heeft interesse in Papendrecht, er wordt gekeken naar een vestiging in het centrum dan wel in de Westpolder. De Raad is in een (te) laat stadium hierbij betrokken, zodat een informatieachterstand kon ontstaan. Om die reden heeft het voorliggende plan onvoldoende draagvlak bij de Papendrechtse samenleving.

Vanaf 2014, zo is ons bij nadere bestudering van het dossier inclusief de tot dan toe geheime paragrafen gebleken, hebben partijen overleg gevoerd en onderhandeld met de gemeente over de vestiging van de Aldi in de bibliotheek locatie, dat was al in de crisistijd (die begon in 2008). Hiervan zijn talloze besprekingsverslagen door partijen gemaakt. Wij stellen vast dat deze documentatie aan de openbaarheid prijs gegeven mag worden.

De partij NEXT Real Estate heeft van het begin af aan gemeld deze zaak te willen doen als joint venture. Op enig moment zijn op hoofdlijnen huurprijzen en looptijden en dergelijke uitonderhandeld. NEXT Real Estate wilde als grote eigenaar grip blijven houden op de winkel meters in het centrum, echter met het voorbehoud dat het Landbouwpensioenfonds ook akkoord zou gaan.

In die periode echter begon de winkelleegstand in Nederland en ook in Papendrecht flink op te lopen, hetgeen er toe leidde dat het Landbouwpensioenfonds besloot in zijn algemeenheid geen winkels meer aan te kopen in Nederland, met als gevolg dat de deal voor NEXT Real Estate als CV af was. Op dat moment was de leegstand op De Meent oplopend en waren er bij partijen sterke twijfels over de financiële gezondheid van RB Casual op de 1<sup>e</sup> verdieping (zeer grote winkel, ca 1500 m<sup>2</sup>). Uiteindelijk is RB failliet gegaan en ook de opvolgende winkel heeft het niet gered, waardoor er nu een grote unit op de 1<sup>e</sup> etage vrij staat met een lange pui met uitzicht over het plein. Ook op de begane grond aan het plein kwam in korte tijd een aantal grote units leeg, zo'n 1200 m<sup>2</sup>.

### ***Concrete plannen om leegstand in het winkelcentrum tegen te gaan***

In de afgelopen twee jaar is inmiddels zoveel leegstand ontstaan dat met een relatief geringe verbouwing zowel de bibliotheek als de Aldi probleemloos gehuisvest kunnen worden in De Meent. Aldi heeft een tekening laten maken, waaruit blijkt dat dit past, zowel qua bevoorrading als entree in de passage, waar op de locatie van de versmarkt ruimte ontstaat door opzeggingen.

Door tijdsverloop en veranderingen in de retailmarkt is een nieuw gebouw voor een bibliotheek en uitbreiding van winkelmeters voor de Aldi volstrekt in strijd met een goede ruimtelijke ordening. Aan het bureau Seinpost is kennelijk opdracht gegeven ('kennelijk' *want dit rapport is nog niet in het bezit van de Raad*) om een distributieplanologisch onderzoek te laten doen, waaruit blijkt hoeveel vierkante meter het centrum werkelijk nodig heeft.

Vraag 2: is het mogelijk dat de Raad het rapport Seinpost ter inzage kan krijgen?

Hieruit zou blijken dat nieuwe meters volstrekt overbodig zijn en dat concentratie van voorzieningen veel beter zou zijn. Bij het College van B&W zou naar verluidt het beeld leven dat dit rapport niet objectief zou zijn. Partijen bestrijden dit beeld met klem. Seinpost staat bekend als een gerenommeerd bureau dat zijn reputatie echt niet op het spel zet, dus het rapport zou serieus genomen moeten worden door de politiek en het bestuur van Papendrecht.

Het lijkt erop dat de gemeente, winkeliers verenigd in het initiatief De Nieuwe Winkelstraat en diverse stakeholders hebben geadviseerd dat het veel beter zou zijn als er een concentratie van voorzieningen in De Meent zelf zou plaatsvinden in plaats van nieuwbouw of herontwikkeling daarbuiten. In een rapport van het initiatief De Nieuwe Winkelstraat, in bezit van het College van B&W, is dit naar verluidt ook expliciet vermeld. Het initiatief De Nieuwe Winkelstraat is een initiatief van de gemeente zelf, de Rabo bank, eigenaren en winkeliers dat ten doel heeft De Meent weer toekomstbestendig te maken. De partij Next Real Estate heeft naar zeggen op 24 oktober 2016 wethouder Van Eekelen mondeling op de hoogte gesteld van zijn visie en plannen en haar toen toegezegd een planboek te maken met een visie. In maart van dit jaar (2017) heeft Next Real Estate dit boek geprobeerd aan te bieden aan de wethouder. Maar volgens vertegenwoordigers van Next Real Estate wenste de wethouder het boek niet in ontvangst te nemen.

Vraag 3: waarom wenste de wethouder (van Eekelen, VVD) dit planboek niet in ontvangst te nemen?

Ten aanzien van het parkeren in de garages is het volgens informatie van partij Next Real Estate evident dat de huidige garages beter gaan functioneren (met ca. 5.000 à 10.000 klanten per week extra) als de ingang van Aldi wordt geplaatst op de plek van de huidige versmarkt. Overigens heeft de Raad recent nog de plannen van het College om het gratis parkeren in de parkeergarages de Meent en de Overtoom mogelijk te maken unaniem omarmd, zij het dat de onderhandelingen nog niet afgerond waren. De verantwoordelijk wethouder (Rozendaal, SGP) is tussentijds opgestapt om zijn carrière te vervolgen in Elburg. In ieder geval: het College liet er geen twijfel over bestaan dat het tegen het einde van dit jaar goed zou komen met het gratis parkeren, en daar houden wij het College aan.

De gemeente heeft eigenaren en winkeliers aangegeven af te willen van de als aan de hoge kant ervaren exploitatietekorten op de parkeergarages de Overtoom en de Meent. Daarnaast wordt het voor het voortbestaan van De Meent door alle stakeholders noodzakelijk geacht om het parkeren voor consumenten "gratis" te maken. Eigenaren, winkeliers en gemeente hebben aangegeven het parkeertekort gezamenlijk te willen financieren. Er is echter nog een financieel gat te overbruggen.

Het kan dus niet zo zijn dat Aldi zich buiten De Meent vestigt met nota bene een eigen parkeerterrein, dat gratis is voor Aldi-klanten en zich onttrekt aan de afspraken met de gemeente over het oplossen van genoemd tekort.

Vraag 4: kunt u nog eens helder toelichten waarom het nieuw aan te leggen parkeerterrein dat staat gepland achter de ruimte van de bibliotheek als aanvulling nodig zou zijn op de reeds bestaande beschikbare parkeerplaatsen en dus overcapaciteit, vanwege onderbezetting, in de parkeergarages de Meent en de Overtoom?

Vraag 5: bent u niet ook met ons van mening dat de Aldi, indien deze zou worden gevestigd in de locatie van de bibliotheek, een bijdrage zou moeten leveren aan het "gratis" maken van de parkeergelegenheid voor consumenten ter plekke in het centrum?

Indien Aldi zich in winkelcentrum De Meent vestigt ontstaat een win-win situatie met een extra kostendrager voor het parkeertekort, fors minder leegstand en een nieuwe consumentenstroom. Datzelfde geldt in meer of mindere mate voor de bibliotheek.

### ***Verspilling van gemeenschapsgeld***

Wij begrijpen dat de bibliotheek zelfs nu tijdelijk naar Den Briel zou gaan waarmee 600.000 euro belasting geld is gemoeid: dat vinden wij te bizar voor woorden. Maar hier blijft het niet bij. Bovendien kan de gemeente geen BTW verrekenen van nieuwbouw, dus dat is ook nog eens een extra kostenpost ten laste van de gemeenschap. En ook in de mogelijk nieuwe situatie zal de bibliotheek gaan huren, waardoor er te veel kale huur betaald gaat worden ten opzichte van de 1<sup>e</sup> etage in De Meent en ook nog grote BTW schade ontstaat, aangezien een bibliotheek geen BTW kan verrekenen: opnieuw veel verspilling van belastinggeld.

### ***Alternatieve plannen***

Allereerst lijkt het ons van belang dat u als College de Raad meeneemt in de alternatieve planvorming. Op die manier zijn wij als Raad beter in staat vroegtijdig mee te denken en worden wij niet achteraf met feiten geconstateerd waar wij eigenlijk nog maar weinig tijd hebben om input te geven zodat ook de samenleving feitelijk buiten spel staat. Dat is een onwenselijke ontwikkeling.

Er ligt, zo hebben wij uit het veld vernomen, een plan voor om de huidige bibliotheek om te bouwen naar zzp-kantoren. De ontwikkelende partij zou bereid zijn hiervoor ook de nodige financiële risico's te nemen. Dit zou met de wethouder zijn gecommuniceerd. Met daarbij een nieuw gebouw op de plaats van de geprojecteerde bibliotheek, waarin op de begane grond het gewenste visrestaurant en de viswinkel zouden kunnen komen met daarboven starterswoningen. Parkeren voor die woningen kan opgelost worden in de bestaande garages.

Vraag 6: kunt u de Raad op dit punt een keertje bijpraten?

### ***Actualiteit***

Afgelopen week, op 7 september jl., zou uw College besloten hebben om met vier nieuwe projectontwikkelaars te gaan praten over de nieuwe bibliotheek en de rest van de plannen. Inmiddels zijn we weer maanden verder. Aan bestaande partijen die van meet af aan bij de plannen betrokken zijn zou gemeld zijn dat uw College bewust op zoek zou zijn naar een partij die geen enkel belang heeft bij het centrum of de centrumontwikkeling van Papendrecht. Ook zou u geopperd hebben dat in de nieuwe plannen ook woningen opgenomen kunnen worden, terwijl dat in een eerder stadium door uw College juist was afgewezen.

Vraag 7: (en ook hier) kunt u de Raad op dit punt een keertje bijpraten?

### ***Zorgen over het aantal externen en hun hoge facturen***

Bij onze fractie leven onlustgevoelens over het aantal externen dat bij dit proces een rol speelt en de hoogte van het totaalbedrag dat opgaat aan advieskosten. Er zou een duur Haags adviesbureau zijn ingehuurd en al die maanden worden uren geschreven, terwijl naar onze indruk de zaak eenvoudig is op te lossen. Uw college communiceert slecht met de Papendrechtse ondernemers die de bereidheid hebben (getoond) om in het centrum van Papendrecht te investeren en er iets met elkaar van te maken. U laat soms maanden niets van u horen. U gaat zich, volgens onze perceptie, te buiten aan allerlei politieke spelletjes zonder het probleem aan te pakken. En u mijdt de Raad door geen informatie te verstrekken.

Vraag 8: waarom gaat u niet aan tafel zitten met de bestaande partijen en lost u gezamenlijk de voorliggende casus op? Waarom gaat u nu weer met een aantal nieuwe (4?)projectontwikkelaars praten, alleen maar omdat ze geen belang in Papendrecht zouden hebben?

Toevoeging van woningen op de Centrum-locatie is zowel voor de levendigheid van de plek en het centrum als voor een toenemende marktvraag naar woningen van waarde. Deze woningen passen overigens binnen het huidige bestemmingsplan. Partij Next Real Estate zou indertijd een plan hebben voorgelegd om woningen in het centrum te realiseren, maar kreeg toen van uw College nul op het rekest. Vorige week liet u echter weten dat u toch bezig bent om woningen op de locatie in het centrum te realiseren. Maar partij Next Real Estate zou worden buitengesloten omdat haar standpunt inzake de locatie van de bibliotheek niet overeen zou stemmen met uw standpunt. Een vreemde ontwikkeling die volgens ons te plaatsen is in de categorie van de politieke spelletjes.

Vraag 9: wanneer houdt u op met het buitensluiten van Papendrechtse ondernemers? En wanneer houdt uw College, en in het bijzonder wethouder van economie van Eekelen (VVD), nou eens op met het tegenwerken van Papendrechtse ondernemers?

Deze brief met vragen dient u te interpreteren als een brief met vragen die door onze fractie zijn gesteld in het kader van Artikel 40 van het Reglement van Orde. Beantwoording dus graag binnen een maand na dagtekening.

Hoogachtend,

Ruud Lammers  
fractievoorzitter Onafhankelijk Papendrecht.