

**PER E-MAIL: griffie@alphenaandenrijn.nl**

Gemeente Alphen aan den Rijn  
Raadscommissie Ruimtelijk en Economisch Domein  
T.a.v. de griffie  
Postbus 13  
2400 AA ALPHEN AAN DEN RIJN

Betreft: herontwikkeling De Aarhof te Alphen aan den Rijn (agendapunt 2)

Alphen aan den Rijn, 8 maart 2021

Edelachtbare leden van de raadscommissie,

Hierdoor richten wij, de bewoners en eigenaren van het pand dat plaatselijk bekend is als Aarkade 5 t/m 8 te Alphen aan den Rijn, ons tot u in verband met de herontwikkeling van winkelcentrum De Aarhof.

Afgelopen week hebben wij namelijk vernomen dat het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Alphen aan den Rijn, hierna te noemen: "**B&W**", al op 9 februari jl. hebben besloten om uw raadscommissie te vragen een besluit te nemen tot onder meer de vaststelling van het schetsontwerp d.d. 8 september 2020 tot herontwikkeling van winkelcentrum De Aarhof.

Vooropgesteld dat wij er begrip voor hebben dat er plannen zijn tot herontwikkeling van winkelcentrum De Aarhof, zulks gelet op de huidige staat daarvan, gaat het hier veel verder dan dat. Het raadsvoorstel met het schetsontwerp voorziet immers in een volledige herontwikkeling van het centrum van Alphen, waarbij precies middenin twee gigantische torens worden gerealiseerd van maar liefst 43 tot 61 meter hoog.

Wij zijn hierdoor geschokt! Nooit hadden wij kunnen voorstellen dat B&W het centrum van Alphen te grabbel zou gooien en zou durven voorzien van hoogbouw dat zelfs in Rotterdam niet zou misstaan. Wij zijn het hiermee oneens en zullen ons uiteraard daartegen verzetten. Wij begrijpen werkelijk niet hoe B&W, zonder enige deugdelijke onderbouwing, een dergelijke misser kunnen begaan en daarin zelfs de gemeenteraad in proberen mee te zuigen.

Nu het raadsvoorstel met inbegrip van het schetsontwerp hiervan geen melding maken, willen wij alvast uw nadrukkelijke aandacht vragen voor het volgende.

1. **Stedenbouw**. De maximum bouwhoogte in het historische centrum van Alphen, met tal van gemeentelijke en Rijksmonumenten en cultuurhistorisch waardevolle gebouwen en

ensembles, is op grond van het plaatse geldende bestemmingsplan 12 tot 15 meter. De meeste gebouwen hebben een hoogte van één tot vier bouwlagen, enkele uitschieters daargelaten. Alphen aan den Rijn kent geen hoogbouwvisie. Daar waar echter hoogbouw is gerealiseerd of nog wordt voorzien, bevindt deze zich buiten het centrum en is deze gemiddeld 30 meter hoog.

Het schetsontwerp gaat hoofdzakelijk uit van bebouwing rondom het winkelcentrum van vijf tot zes bouwlagen. Alhoewel daarmee zowel de bestaande gemiddelde bouwhoogte als de maximum bouwhoogte in het centrum van Alphen al ruimschoots wordt overschreden, is dit niet onoverkomelijk. Het verbaast ons echter wel in negatieve zin, nu ons in 2018 te kennen is gegeven dat een extra bouwlaag op ons pand niet tot de mogelijkheden behoorde. B&W wekken daarmee de indruk met twee maten te meten.

Echter, veel kwalijker is dat volgens het schetsontwerp midden in het centrum tussen de bestaande historische bebouwing in, vlak naast een unieke – als Rijksmonument aangewezen – bewaard gebleven synagoge, twee gigantische torens worden geprojecteerd van maar liefst 43 tot 61 meter hoog. Wie verzint dit? Eenieder kan immers zien dat dit plan, al is slechts sprake van een schetsontwerp, niet door de beugel kan, omdat er op geen enkele wijze rekening is gehouden met de stedenbouwkundige context van het historische en laag bebouwde centrum.

Dat de torens het centrum van Alphen zullen markeren, zoals in het ‘Persgesprek college 16 februari 2021’ behorende bij het raadsvoorstel is vermeld, is dan ook juist. Vergeten is om daarbij te vermelden dat het historische en laag bebouwde centrum van Alphen hierdoor echter ook wordt beschadigd!

2. **Windhinder.** Een probleem dat zich bij hoogbouw voordoet, is windhinder. Rondom hoge gebouwen is sprake van verhoogde windsnelheden (valwinden) die hinder kunnen geven of gevaar kunnen opleveren. De effecten van windhinder worden vooral – maar niet uitsluitend – ervaren op recreatieve plekken, zoals terrassen, en looproutes.

In het schetsontwerp wordt vermeld dat de windhinder ten gevolge van de hoogbouw wordt beperkt door de torens teruggesprongen op het (parkeer)dek te positioneren. In het schetsontwerp zijn ook twee afbeeldingen opgenomen, waaruit zou moeten blijken hoe dat werkt.

Daarmee wordt echter miskend dat de gemiddelde windrichting in Nederland uit het zuidwesten komt, niet het (zuid)oosten zoals op de afbeeldingen in het schetsontwerp is te zien, en daarmee niet door de torens wordt afgeremd, maar daar juist schuin langs waait. Je hoeft geen deskundige te zijn om te weten dat daarmee het risico op verhoogde windsnelheden aanmerkelijk wordt vergroot, zeker op het parkeerdek – dat nota bene deels een verblijfsrecreatief karakter moet krijgen – en onze woning met dakterras dat zich op minder dan 18 meter van de hoogste toren zal bevinden.

3. **Schaduwwerking.** Hoge gebouwen werpen een lange schaduw. Voorkomen moet worden dat de schaduw te veel toeneemt. Indien de hoogbouw geclusterd is, zal dit minder problemen geven, dan wanneer sprake is van één of enkele hoge gebouwen te midden van laagbouw, zoals hier aan de orde is.

In het schetsontwerp is vermeld dat er een bezonningsstudie is uitgevoerd en dat daaruit volgt dat de torens vooral hun schaduw werpen op het parkeerdek zelf, maar de schaduwwerking van de torens in het openbaar gebied beperkt is. Tussen 21 maart en 21 september valt er volgens het schetsontwerp geen schaduw van de torens op de terrassen aan de Aarkade.

Uit niets blijkt echter hoe deze bezonningsstudie is uitgevoerd en welke norm daarbij is gehanteerd. Bovendien zijn er slechts tekeningen toegevoegd van 21 maart, 1 april en 21 juni. Bij gebreke daarvan is het ons dan ook een raadsel hoe kan worden geconcludeerd dat in de periode van na 21 juni tot en met 21 september – waarnaar geen onderzoek lijkt te zijn gedaan – geen schaduw van de torens op de terrassen aan de Aarkade valt. Daarnaast wordt er geheel aan voorbij gegaan dat onze woning met dakterras, dat zich op minder dan 18 meter van de hoogste toren zal bevinden, buiten de zomermaanden om wél nagenoeg volledig in de schaduw komt te liggen, terwijl van schaduwwerking in de huidige situatie – zowel feitelijk als bestemd – geen sprake is.

4. **Privacy.** In de huidige situatie – zowel feitelijk als bestemd – ondervinden wij niet of nauwelijks inbreuk op onze privacy. Vanuit onze woning, die het afgelopen jaar met vergunning volledig is verbouwd en waarvan de bouw bijna is afgerond, hebben wij vrij uitzicht naar achteren en kan er niet of nauwelijks in onze woning en op ons dakterras worden gekeken. De bedoeling is dan ook dat wij aan de achterzijde van het pand gaan leven. Daar bevinden zich ook onder meer de woon-, bad- en slaapkamer.

Uit het schetsontwerp valt af te leiden dat de hoogste toren van 61 meter hoog uit 17 verdiepingen zal bestaan, te realiseren bovenop het parkeerdek. Dat zijn 17 verdiepingen, op minder dan 18 meter, waar vandaan rechtstreeks zicht bestaat in onze woon-, bad- en slaapkamer én op ons dakterras. Dit is werkelijk onnavolgbaar.

5. **Woningbehoefte.** Zoals in iedere gemeente in Nederland het geval is, uitgezonderd de krimpgemeenten, dienen er in Alphen aan den Rijn meer woningen te worden gerealiseerd. In Alphen bestaat er vooral behoefte aan goedkope en middeldure huur- en koopwoningen voor starters en senioren in de leeftijdscategorie van 75 en ouder.

Naarmate er hoger wordt gebouwd, stijgen de bouwkosten exponentieel. Dat heeft tot gevolg dat de woonappartementen veelal in de middeldure tot (zeer) dure categorieën vallen en daarmee vooral geschikt zullen zijn voor een selecte groep van personen.

In het schetsontwerp wordt vermeld dat er in het project diverse woningtypen worden gerealiseerd in het huur- en koopsegment. Welk segment dat is, wordt echter niet

toegelicht. Of de prijzen van de te realiseren woningen dan ook vallen binnen de categorie woningen waaraan in Alphen behoefte bestaat, is dan ook geheel de vraag. Uit niets blijkt dat B&W hiermee rekening hebben gehouden en hierover harde afspraken wil maken met de ontwikkelaar. Sterker nog, uit de 'Publicatie overeenkomst zakelijke opgave' (bijlage 5b bij het raadsvoorstel) blijkt slechts dat er 10% middeldure woningen worden gerealiseerd. Wat zegt dat over de overige 90%?

6. **Inspraak.** Vanaf oktober 2020 zijn er op Alphens.nl enkele artikelen verschenen over de herontwikkeling van winkelcentrum De Aarhof. Vervolgens heeft er kennelijk op 8 oktober 2020 een Informatiemarkt plaatsgevonden, waarna het plan volgens het raadsvoorstel is geoptimaliseerd.

Met uitzondering van uw raadscommissie is echter niets of niemand over de plannen geïnformeerd, laat staan gehoord. Geen enkele burger is bij de plannen betrokken geweest of heeft hierover enig geluid kunnen geven.

In het raadsvoorstel is vermeld dat de afspraken met betrekking tot de herontwikkeling van De Aarhof moeten worden vastgelegd, zodat daarmee het draagvlak voor de voorzieningen in het stadshart worden vergroot. Volgens ons is dit de omgekeerde wereld! Het idee is juist dat er eerst draagvlak wordt gecreëerd, waarna wordt besloten om afspraken te maken, niet andersom. Als er eerst afspraken worden gemaakt en daarna pas draagvlak wordt gecreëerd, dan is er immers sprake van een voldongen feit. Als er dan toch geen draagvlak blijkt te zijn, dan heeft iedereen namelijk pech, behalve de ontwikkelaar.

Afsluitend merken wij nog het volgende op.

Alhoewel wij ons tegen het raadsvoorstel met het schetsontwerp zullen blijven verzetten, nu en in de toekomst, vragen wij uw raadscommissie niet om nu al een besluit te nemen.

Wat wij uw raadscommissie echter wel vragen, is om meer de tijd te nemen. Tijd om tot een weloverwogen besluit te komen, zodat ook de burger aan bod kan komen en vast staat dat – zodra er een besluit wordt genomen – alle aspecten voldoende ter sprake zijn gekomen.

Dit is thans niet gebeurd. Momenteel ligt er slechts een onuitgewerkt schetsontwerp aan uw raadscommissie voor op basis waarvan er – als het aan B&W ligt – eind maart al een Anterieure en Koopovereenkomst met de ontwikkelaar wordt gesloten, waarna er geen weg meer terug is. Geen weg meer terug, omdat de praktijk uitwijst dat er normaliter weliswaar wordt afgesproken dat een gemeenteraad niet tot vaststelling van een bestemmingsplan verplicht is, maar in de regel komt een gemeenteraad hiervan zelden terug, zeker niet in een situatie als de onderhavige waarbij ook al tot beschikbaarstelling van ruim € 8.500.000,- aan investeringskredieten en nog eens € 695.000,- aan structurele budgetten wordt besloten.

Hoogachtend,

Dhr. L. Benedek

Aarkade 8  
2405 BV Alphen aan den Rijn