

T.a.v. alle Raadscommissieleden Gemeente Alphen aan den Rijn

Alphen aan den Rijn, 19 april 2021

Geachte Raadsleden,

Donderdag 22 april as. zal u worden gevraagd een beslissing te nemen over een bouwplan, dat de toekomst van het centrum van Alphen aan den Rijn voor vele generaties na u gaat bepalen. Op de agenda staat het verzoek om aan het College van B&W van de Gemeente Alphen toestemming te verlenen om een zogenaamde anterieure overeenkomst over het 'Aarhofplan' te sluiten met SB Alphen BV. Een projectontwikkelaar, die er duidelijk blijk van heeft gegeven zich niet te bekommeren om de toekomstige leefbaarheid van het centrum van Alphen en de gevoelens van de Alphenaren hierover (AD 17-4-'21, de projectontwikkelaar van SB Alphen, de heer Kokkeel: "Wij laten ons niet afleiden door commotie. Deze projectontwikkelaar laat er geen enkele twijfel over bestaan dat hij – ook nog eens zwaar gesubsidieerd door de Gemeente - gaat voor winstmaximalisatie.)

De Stem van Alphen verzoekt u dringend, mede namens de 1144 petitieondertekenaars, het tekenen van deze anterieure overeenkomst uit te stellen en allereerst - na gedegen onderzoek - vast te stellen of het thans voorliggende plan wel met de juiste visie is gemaakt en of het wel recht doet aan de belangen van Alphen en haar inwoners, die tot nu toe in geen enkel opzicht bij het maken van dit plan zijn betrokken.

Die visie zou moeten zijn dat de Aarhof een wezenlijk onderdeel van het centrum uitmaakt en dat het Aarhofplan een plan moet zijn dat in belangrijke mate moet worden beoordeeld op integratie in de centrumomgeving. De winkels in de Aarhof moeten de centrumfunctie en bestaande winkels in de omliggende winkelstraten versterken en omgekeerd! Het plan van de projectontwikkelaar is volkomen in strijd met deze visie. Hierin wordt de Aarhof als een individueel te renoveren object beschouwd en tast het bouwen van hoge torens, zoals in het plan voorzien, het winkelgenoegen en intimiteit van het centrum aan. Kil en winderig wordt het, in plaats van gezellig en intiem.

Nog niet eens zolang geleden had elk dorp of stad zijn eigen centrum met winkels waar de dagelijkse boodschappen werden gedaan, en waar je ook je schoenen ging kopen, je kleding, je huishoudelijke artikelen. Je moest naar de winkel om de spullen te kopen die je nodig had. En die kocht je bij lokale ondernemers. De noodzaak daartoe is voorbij. Steeds meer kopen de mensen alles wat men nodig heeft online. De corona pandemie heeft deze ontwikkeling versneld.

Mensen gaan meer en meer slechts nog voor dagelijkse boodschappen naar de winkel, en zo wordt de functie van het winkelcentrum teruggebracht naar die van wijk-winkelcentrum, met een bakker, een slager een supermarkt een groenteboer, en dat was het.

Voor fun-shoppen, het oude 'winkelen', gaat men naar steden met een historisch centrum, gezellig, waar men goed kan parkeren. De dagelijkse boodschappen, en dan een rondje lopen. Een kopje koffie drinken, genieten van de sfeer. Men gaat hiervoor niet meer noodzakelijkerwijs naar het centrum van de stad of dorp waar men woont. Het gaat om de "beleving".

Alphen heeft nu de mogelijkheid om het centrum aan te pakken, en dat is meer dan de Aarhof renoveren, en de ontwikkelaar faciliteren. Bezie deze noodzakelijke renovatie met tegelijk een visie op het centrum.

Willen we iets van een gezellig centrum overhouden, waar Alphenaren niet alleen komen voor de dagelijkse boodschappen, maar ook gezelligheid, knusheid en intimiteit ervaren? Met vele lokale ondernemers die gezamenlijk proberen het centrum aantrekkelijk te maken en te houden? Waar je bekenden tegenkomt? Of willen we een winkelcentrum met de HAL-torens in het centrum van Alphen waar de dagelijkse boodschappen voor omwonenden gehaald worden en dan weer gauw naar huis. En het funshoppen voor de Alphenaren overlaten aan plaatsen zoals Leiden, of Den Haag, of "the Mall of the Netherlands" in Leidschendam met 4000 gratis parkeerplaatsen. Ga daar eens kijken en zie de bedreiging. We staan op een tweekoppige sprong, aan U de keuze. Willen we iets van een historisch centrum bewaren dan is dit het moment.

Voor de Stem van Alphen staat in ieder geval vast dat het uitvoeren van het plan met de veel te hoge HAL-Torens geen enkel recht doet aan deze centrumlocatie en dat die torens met hun beperkte aantal betaalbare woningen, hun tekort aan parkeerplaatsen, hun schaduwwerking en hun windoverlast het centrum van Alphen langjarig schade zullen toebrengen, om van de schade voor de Gemeente, die eveneens langjarig de kapitaallasten van haar enorme investeringen in de parkeergarage en de exploitatieverliezen van de parkeergarage voor haar rekening zal moeten nemen, nog maar niet te spreken.

Voor de grote nadelen van dit plan wordt hier nogmaals verwezen naar het rapport van het bekende, internationaal werkende, in dit soort projecten gespecialiseerde ingenieursbureau Witteveen+Bos, waarvan de conclusies worden bijgevoegd onderaan deze brief. Uit dit rapport blijkt hoe weinig doordacht het thans voorliggende plan is en in dit rapport zijn een aantal zaken onderzocht, die de Gemeente nagelaten heeft te onderzoeken. De heer van As kan dan wel zeggen: "Ik lees dat rapport niet", maar dat is van een kortzichtigheid die niet van een bestuurder, die het publieke belang moet dienen, verwacht kan en mag worden.

Het zal u niet verbazen dat de Stem van Alphen haar eigen alternatieve plan heel wat beter en gedegener vindt dan het voorliggende plan. Haar plan gaat uit van de menselijke maat, een intiem en gezellig centrum zonder enorme hoogbouw, 100% betaalbare woningen, minder bouwtijd en meer groen en - ook op piekmomenten - voldoende parkeerruimte, dit alles zonder kosten voor de Gemeente.

Toch gaat het voor u niet om een keuze tussen deze twee plannen. Het gaat om het beste plan voor Alphen! Het zou best zo kunnen zijn, dat nader onderzoek leert dat het plan van de Stem van Alphen alsnog aanpassingen behoeft of zelfs dat onderzoek uitwijst dat er nog een ander,

nieuw, plan zou moeten komen. Het is echt niet zo dat de Stem van Alphen per se wil vasthouden aan haar eigen plannen. Inbreng van en participatie door de Alphense bevolking zijn niet alleen mogelijk, maar zeer gewenst, al heeft de Gemeente er tot dusver geen blijk van gegeven hier ook zo over te denken.

Kortom: het is noodzakelijk dat er nader onderzoeken komen en dat komt er als u op dit moment geen toestemming geeft voor het tekenen van de anterieure overeenkomst.

Laat u overigens niet voor waar vertellen dat de hoge torens noodzakelijk zijn vanwege de financierbaarheid van het plan. Dit is echt absolute onzin! De Stem van Alphen biedt de expertise van een onafhankelijk en deskundig bureau aan om met berekeningen aan te tonen hoe dit en dergelijke projecten financieel in elkaar zitten. Ook zonder deze torens zou de voorgestelde bouw voor de HAL een bijzonder winstgevend project zijn!

De Stem van Alphen verzoekt u dan ook met klem om er voor zorg te dragen, dat de Gemeente en de ontwikkelaar ons alternatieve plan serieus nemen. Neemt u alstublieft de tijd om samen met de ontwikkelaar, de Gemeente en de bewoners de plannen door te nemen en te vergelijken met het bestaande plan.

Dringt u ook aan op bewonersparticipatie, die tot dusverre volledig heeft ontbroken. Als u dat doet hebt u te zijner tijd meer keuzemogelijkheden: u kunt dan gefundeerd kiezen uit minimaal twee uitgewerkte plannen met alle bijbehorende berekeningen.

Staat u niet toe dat de anterieure overeenkomst wordt getekend, want dan is er geen enkele weg meer terug!

Bedenkt u daarbij ook nog dat de gevolgen van de kleine vertraging, die (wellicht) veroorzaakt wordt door het niet tekenen van de anterieure overeenkomst, in het niet valt bij de langjarige negatieve gevolgen van en verkeerd besluit voor de komende generaties Alphenaren.

Hoogachtend,

Namens de Stem van Alphen
Anja van der Toorn

PS de conclusies van het rapport van Witteveen en Bos zijn:

- Gekeken naar de directe, gemeentelijke en regionale context betreffende gerealiseerde bouwhoogtes ontbreekt er enige vorm van stedenbouwkundige onderbouwing voor de implementatie van de woontorens. Opgemerkt wordt dat er met 61 meter hoog significant hoger wordt gebouwd dan tot nu toe aanvaardbaar is gebleken in Alphen aan den Rijn en het Groene Hart. Daarnaast ontbreekt afstemming met de directe ligging in het laagbebouwde historische centrum en ook de effecten van de hoogte van de torens op de omgeving zijn nergens beschreven. Gekeken naar de context van het Groene Hart worden er geen hoge bouwwerken zoals windmolens toegelaten. Het

wordt sterk geadviseerd een evenwichtige afweging over hoogbouw vast te stellen voorafgaand aan het vaststellen van een plan met dergelijke torens zoals in de herontwikkeling voor de Aarhof.

- Gezien het landschappelijke en programmatische (horeca, terrassen en passantenhaven) belang van de Aar is het opmerkelijk dat hoogbouweffecten betreffende ruimtelijke druk en beschaduwing in de publieke stukken niet zorgvuldig en volledig inzichtelijk zijn gemaakt. De keuze voor hoogbouw wordt niet of zeer summier onderbouwd. Dit terwijl de gevoelige landschappelijke en stedenbouwkundige context vraagt om een zorgvuldige en volledige onderbouwing bij de inpassing van nieuwe bebouwing. Als onderbouwingen uitblijven komen de kwaliteiten van de bestaande leefomgeving in het gedrang.
- De beeldbepalende en monumentale context van zowel het aangrenzende ensemble als de individueel aangrenzende panden zullen een ander aangezicht krijgen met de realisatie van voorliggend plan. De voorgenomen plinten met appartementen van het plan zijn al beduidend hoger dan de omgeving. Het toevoegen van de twee woontorens is een ontwikkeling die niet past bij de korrelgrootte van het centrum. De (historisch) waardevolle context van het centrum wordt rechtstreeks negatief beïnvloed.
- Het is onduidelijk hoe vanuit de gemeente wordt omgegaan met deze monumentale context. De gemeente Alphen aan den Rijn dient voor een sterke ruimtelijke samenhang in het (oude) centrum een afwegingskader mee te geven. Dit kader moet duidelijk maken waarom het acceptabel is geacht voorgenomen ontwikkelingen in te passen.
- De voorziene torens torenen letterlijk boven het centrum van Alphen aan den Rijn uit. Dit is waarneembaar vanuit het historische centrum. In de straten rond het Thorbeckeplein en de Alphense brug drukt de toren op de ruimtelijke beleving. Bebouwing van dermate formaat verandert de skyline van Alphen aan den Rijn sterk. 'Hoge' gebouwen als het Castellum worden als hoogtemaat ruimschoots overtroffen.
- Door het ontbreken van beleid aangaande hoogbouw is het onnavolgbaar hoe de gemeente Alphen aan den Rijn haar beleid uitzet, uitvoert en controleert aangaande hoogbouw.
- Met het overnemen van de parkeergarage accepteert de gemeente dat alle risico's bij haar komen te liggen als het gaat om discussies over de toekomst van het parkeren in de Aarhof, aangeslingerd door de bewoners van de Aarhof, de ondernemers of de bewoners van het omliggende gebied. De projectontwikkelaar is dan uit beeld.

Op basis van de schaduwanalyse zijn de volgende conclusies getrokken:

- De nieuwe gebouwen rondom de Aarhof veroorzaken meer schaduw langs de Aarkade en De Vest dan in de huidige situatie. Dit heeft vooral invloed op de terrassen langs de Aar;
- De gebouwen rond het parkeerdek en de woontorens veroorzaken veel schaduw op het parkeerdek. Dit heeft vooral invloed op de aanleg van groen op het parkeerdek;
- De woontorens geven extra schaduw op de bestaande winkels en woningen aan de noordkant van de Van Manderslootstraat en de zuidkant van de Aarkade. Dit heeft invloed op leef- en gebruikscomfort in de panden maar ook op het potentieel van energieopwekking door zonnepanelen.

- Op basis van de analyse van een matige zuidwestenwind zijn de volgende conclusies getrokken:
- De woontorens veroorzaken op verschillende plekken een toename van de wind. Voornamelijk rond de Aar (locatie A), het binnenterrein (locatie C) en de hoek van de straat (locatie D) is dit merkbaar,
- Wind zal in het gebied langs de Aarkade, door introductie van het plan, toenemen en maakt het conform de gehanteerde schaal tot een minder aantrekkelijke verblijfsruimte, terrassen en aanliggende balkons verliezen hierdoor sterk aan verblijfskwaliteit,
- Het parkeerdek is onderhevig aan windhinder en is voor verblijfsactiviteiten zeer ongeschikt.