

28 augustus 2020.

Bijlage 2:

Visie van de bewonersvereniging Beerendrecht i.o.

Visie van Bewonersvereniging Beerendrecht i.o. op besluit van de raad van Alphen aan den Rijn van 28 mei 2020 om in te stemmen met het in ontwikkeling nemen van de vijf, door BenW voorgestelde onorthodoxe woningbouwlocaties, waaronder Parkeerterrein ARC, overeenkomstig de door het college vastgestelde kavelpaspoorten.

(Aannemende dat de raad met 'kavelpaspoort' onder meer bedoeld kavelkompas Parkeerterrein ARC van 30-03-2020)

Opvallende punten

De opvallendste punten van zorg voor de bewonersvereniging Beerendrecht i.o. zijn:

1. Dat kavelkompas Parkeerterrein ARC, naast de bouwlocatie parkeerterrein ARC, ook Zegersloot-Aarkanaal noemt als bouwlocatie voor een aantal woontorens. Hierdoor is niet duidelijk hoeveel woontorens en hoeveel auto-ontsluitingswegen er in totaal komen en waar die precies in het betreffende gebied komen. Ook is niet duidelijk in hoeverre de besluitvorming over bouwlocatie parkeerterrein ARC een 'voldongen feit' oplevert voor besluitvorming over de bouwlocatie Zegersloot-Aarkanaal;
2. Dat de gemeente door deze bouwplannen haar optimalisatie-opgave voor wat betreft het 'groen/blauw-raamwerk', zoals onder meer genoemd in de structuurvisie 'De Stad van Morgen' (2013) en in de Kwaliteitsgids (2017), waarschijnlijk niet kan waarmaken. Temeer omdat niet duidelijk is of het gebied Park Zegersloot de 'capaciteit' heeft om deze toekomstige 'woon-verkeersdruk' op te kunnen vangen en ook niet duidelijk is hoe compensatie van het 'opgeofferde' groen/blauw-raamwerk zal plaatsvinden. Dit punt is van belang voor alle Alphenaren!
3. Bewoners begrijpen dat de gemeente de bestaande woningnood wil oplossen, maar zijn er niet van overtuigd dat het realiseren van de 140 tot 240 woningen opweegt tegen de maatschappelijke impact die deze bouw zal hebben op het groene karakter van Park Zegersloot en in hoeverre de daarmee gemoeide financiële investering vanuit maatschappelijk perspectief verantwoord is;
4. Dat het kavelkompas of kavelpaspoort niet duidelijk maakt of en hoe de gemeente haar kritische succesfactoren van de maatschappelijke impactanalyse gaat toepassen, binnen welk ontwikkelperspectief en/of ontwerpprincipes, naar welke omgevingsaspecten zij gaat kijken binnen een integrale omgevingsbeoordeling en hoe zij de aanbevelingen uit het document Landschapstad (27-01-2020) zal vormgeven.

Verdere, niet minder belangrijke, punten van de bewonersvereniging Beerendrecht i.o. zijn:

Situatie van de bewoners in Beerendrecht

- De wijk Beerendrecht is niet betrokken geweest bij de voorbereiding van de aanwijzing van het parkeerterrein ARC tot onorthodoxe bouwlocatie. Ook bij de aankondiging in het Alphens Nieuwsblad van de behandeling c.q. besluitvorming was niet duidelijk dat het om deze locatie ging;
- Bewoners die individueel om informatie vroegen werden er niet op gewezen dat inspreken op dit onderwerp mogelijk was;

- In het gesprek van Bewonersvereniging Beerendrecht i.o. met wethouder Van As op 8 juli 2020 naar aanleiding van onze vragen over de ontwikkeling rond de bouwlocatie deelde hij mede dat een overleg met de wijk niet mogelijk was voor de behandeling en de aanwijzing door de raad van het parkeerterrein ARC tot onorthodoxe bouwlocatie;
- In het hiervoor genoemde gesprek heeft de wethouder ons er niet op gewezen dat we op die dag (8 juli) - vallende binnen de beroepstermijn van 6 weken - met onze overwegingen alsnog bezwaar konden aantekenen tegen het raadsbesluit.

Bestaande situatie

Wat is het Zegerpark?

Het Zegerpark vormt een groene verbinding met de naastgelegen wijk Beerendrecht, maar ook met de wijk Alphen Ridderveld. Het vormt als het ware het oostelijk groene hart van Alphen aan den Rijn.

Het park is een uitnodigend groengebied met aanzienlijke natuurlijke waarde. Zoals ook al in het kavelpaspoort is opgenomen verdient de ecologische waarde bijzondere aandacht.

De inwoners van Beerendrecht verwachten daarom bij de voorbereiding van de plannen een goede en zorgvuldige ecologische inventarisatie van het gebied.

Een aantrekkelijk groengebied voor heel Alphen met een groot aantal diverse recreatieve functies. De natuurwaarde van het gebied is aan de grens van het stedelijk gebied groot. Er zijn ecologische waarden die van belang geacht mogen worden. De vleermuis, de egel, de veldmuis en kikker bepalen hier de kwaliteit van het gebied. Het groen in het Zegerpark compenseert ook het schaarse groen in de wijken Beerendrecht en Ridderveld.

Zoals in de kwaliteitsgids Zegerpark 2017 staat is belevingswaarde schoonheid, plezier, genot, toegankelijk en vooral de afwisseling als contrast met de stad is van zeer veel betekenis voor de gebruikers van het gebied. Als je het tunneltje bij Beerendrecht onder de Oranje Nassausingel door gaat kom je in een andere wereld; je bent echt buiten.

Parkeerterrein ARC

Het parkeerterrein is groen lommerrijk open terrein met 34 bomen waarvan bijna de helft volgroeid is, een stamomvang van meer dan een meter heeft en de andere bomen rond 70cm en een leeftijd van rond 20 jaar. Aansluitend is er een strook met lintbegroeiing langs het Aarkanaal en belangrijke ecologische waarden die doorloopt tot aan het meer en deel uitmaakt van de Alphense groenstructuur. De vijver tussen de het parkeerterrein en de sportvelden heeft ook natuurlijke kwaliteiten. De bezoeker krijgt vanuit dit deel van het park goed zicht op de ruimtelijke kwaliteit van het aangrenzende poldergebied. Het parkeerterrein wordt o.a. gebruikt door leden, bezoekers van ARC en bij evenementen door bezoekers uit Alphen en ver daarbuiten.

Belevingswaarde /recreatiewaarde

Het parkeerterrein is een onderdeel uit van het recreatiegebied. Als je het tunneltje onder de Oranje Nassausingel door gaat kom je in een andere leefwereld. Je waant je echt buiten, los van de bebouwing. Je hebt deze letterlijk achter je gelaten. Daar begin je aan je wandeling, de kinderen kunnen vrij lopen en je kan er o.a., de hond uitlaten die daar los mag lopen, je kan trimmen en je kan aan je skaterondje beginnen. Je waant je in de vrije natuur. In de avond is het een soort stiltegebied waar je rustzoekers en trimmers tegen komt.

De bewoners van Beerendrecht maar ook veel anderen Alphenaren ervaren het als een belangrijk buitengebied om te ontspannen en recreëren.

Verkeer rond het parkeerterrein

Het is behoudens de ondergeschikte toegang langs het Aarkanaal tot het parkeerterrein een verkeersluw gebied. O.a. fietsers, mensen die hun hond uitlaten sporters en wandelaars zijn er te gast. De voet/fietspaden vormen de toegang tot de voorzieningen in het park en verbinden Alphen met Ter Aar en andere plaatsen. De weg langs het Aarkanaal heeft ook een recreatiefunctie en maakt deel uit van het landelijk fietsroutenet.

Hinderlijke ervaringen in Beerendrecht (huidige situatie)

Niet iedereen in de wijk heeft dezelfde ervaringen. Afhankelijk waar men in de wijk woont, de windrichting en wat de oorzaak is van de hinder wordt dat als hinderlijk ervaren, dat ook anders. De belangrijkste oorzaken van de bestaande hinder zijn.

- *Geluiden sport en evenementen*

Bij voetbalwedstrijden, andere sportwedstrijden en (meerdaagse) evenementen kunnen geluiden van noodzakelijke omroepinstallaties, muziek en feestgangers zeer hinderlijk zijn.

- *Verkeersgeluiden*

Er is in de spitsen maar ook daarbuiten een permanent achtergrondgeluid van het verkeer op de N207 en de Oranje Nassausingel.

- *Luchtverontreiniging*

De uitstoot van CO₂ door het verkeer - welke niet zichtbaar is, maar wel gemeten kan worden - is een gezondheidsrisico. De hoeveelheid fijnstof is de laatste jaren sterk toegenomen. Bewoners merken dit o.a. door verontreiniging op hun terrassen en ook het wasgoed wordt er niet schoner op.

- *Parkeeroverlast*

Afhankelijk van de omvang van de (voetbal)sportactiviteiten en evenementen wordt er regelmatig door bezoekers van deze activiteiten en evenementen in de wijk Beerendrecht geparkeerd, waardoor bewoners hun auto niet meer kwijt kunnen. Bewoners hebben al regelmatig bij de gemeente hierover geklaagd.

- *Stankoverlast*

Ook in Beerendrecht is er stankoverlast van het composteringsbedrijf gevestigd op het industriegebied De Schans 1. Er zijn daar de laatste jaren veel verbeteringen doorgevoerd, maar af en toe wordt er nog hinder ondervonden.

- *Overslag containers.*

In de avonduren komt er regelmatig geluidsoverlast van de overslagterminal voor.

- *Spoorlijn*

Frequente verbinding Alphen-Utrecht. Hinderlijk is vooral het geluid van het passeren van de spoorbrug over de Gouwe.

Toekomstige situatie

Woningbouw op de onorthodoxe locatie: het parkeerterrein ARC

Bouwen in het Zegerpark is schending van de hoofdgroenstructuur en verkleining van het totale groenareaal; zo wordt in het paspoort gezegd. De nieuwe bebouwing, mogelijk 35 meter hoog met alle bijkomende verkeersbewegingen gaat grote afbreuk doen aan de toch al fragiele kwaliteiten van het groengebied.

Het paspoort is ten aanzien van de omvang van de bebouwing onduidelijk. Er wordt op blz. 13 gesproken over 140 woningen op het parkeerterrein (met een niet sluitende exploitatie) en mogelijke bebouwing langs het Aarkanaal. In het collegebesluit van 14 april 2020 wordt voor de locatie ook een aantal van 240 woningen genoemd. Dit hoger aantal woningen lijkt nodig om een positieve exploitatie van de locatie mogelijk te maken.

Het bouwproject moet volgens het paspoort een "burcht en toegangspoort" naar Alphen worden. Er wordt gebouwd op een suburbane locatie en deze ligt niet in het stedelijk gebied. Het wordt een zelfstandig cluster die geen verbinding heeft met de woningen in Beerendrecht. Er wordt gedacht aan 3 woontorens van 35 meter hoog; 11 woonlagen. Verder wordt ervan uitgegaan dat deze torens de toon zetten voor en in lijn liggen met, woontorens op de potentiële bouwlocatie "Zegersloot - Aarkanaal" dat wil zeggen langs het Aarkanaal. Hiermede wordt een nog grotere ingreep in het groengebied gedaan. Op meerdere plaatsen in het paspoort wordt hiernaar verwezen en zelfs aangegeven dat er o.a. een nauwkeurige afstemming nodig is in planvorming, bouwprogrammering en -logistiek, wat dat laatste ook mag betekenen.

Wat zijn de gevolgen voor het Zegerpark en omgeving?

Parkeerterrein ARC

Het boomrijke en steeds lommerrijke parkeerterrein wordt vervangen door bouwwerken tot 35 meter hoog en met een stedelijke parkeergarage van twee etages.

Belevingswaarden /recreatiewaarden

De in de kwaliteitsgids 2017 genoemde belevingswaarden komen voor dit deel van het park te vervallen. Ook de verrassende, prettige, overgang van het woongebied naar het recreatiegebied Zegerpark zal er niet meer zijn. Het recreatie- en natuurgebied komt verder weg te liggen van de wijk Beerendrecht en wordt kleiner.

Het aan de noordwestzijde gelegen geheel vrij liggend en veelzijdig gebruikt voet-/fietspad wordt vervangen door een autoweg met fietsers op de rijbaan. Voor de wandelaars, de ouders met kinderen en andere recreanten wordt een steriel, stedelijk voetpad aangelegd. Waarschijnlijk komt er dan een trottoir. Het veelzijdige gebruik van deze route wordt onmogelijk en verliest zijn natuurlijke uitstraling.

De fietsroute langs het kanaal verliest zijn recreatieve functie en krijgt een ontsluitingsfunctie voor de daar te bouwen woontorens. De Olympiaweg verandert van voetgangersgebied/fietspad in een autoweg.

Er zal veel minder sprake zijn van het zeer gewaardeerde stiltegebied dat het nu is.

Dit doet ernstig afbreuk aan het woongenot van Beerendrecht bewoners die gekozen hebben voor en genieten van het wonen direct aan dit natuur- en recreatiegebied.

Milieu, natuur

De bebouwing heeft een negatieve invloed op ecosysteem en is in strijd met Alphen's groenbeleid.

Er moeten de nodige bomen verdwijnen en vrijwel de gehele lintbegroeiing. De mogelijke groene aankleding van het nieuwe wijkje kan op korte en zelfs op lange termijn in het geheel niet het verlies aan groen compenseren.

Autoverkeer

De hoofdontsluiting is vanaf de Oranje Nassausingel. Er is ook een tweede ontsluiting geprojecteerd vanaf de Bijlen. Het betekent dat het bestaande, zeer intensief gebruikte, voet/fietspad tussen het parkeerterrein en de toegangsweg de Bijlen moet worden omgezet in een weliswaar "luwe" autoweg naar de garage voor bewoners en andere gebruikers. Deze route zal redelijk intensief gebruikt worden door de leden van de 240 huishoudens, hun gasten, gebruikers van het park, leden van ARC (1.700) en ook de bezoekers van evenementen zullen deze weg gaan gebruiken.

Voor de huidige gebruikers van de paden is er na de omzetting naar autoweg geen vrije uitloop meer waar sporters en ook kinderen ongestoord kunnen lopen en spelen. Voor bewoners van Beerendrecht vervalt hiermee het dichtstbijzijnde 'wandelontrondje' waar veel hondenbezitters, wandelaars, gezinnen met jonge kinderen en hardlopers gebruik van maken. Ook kan het geen losloopgebied blijven voor de honden die daar worden uitgelaten.

De weg langs het Aarkanaal voor auto's kan dan wel komen te vervallen als toegangsweg voor het parkeerterrein. De weg langs het Aarkanaal kan geen zelfstandig voet/fietspad worden, maar moet een autoverkeersluw woonpad worden ter ontsluiting van de extra woontorens langs het Aarkanaal.

De wijk Beerendrecht

Er wordt een suburbane woonlocatie toegevoegd die geen fysieke en praktische binding heeft met Beerendrecht. Het fiets-/voetgangers tunneltje is de enige rechtstreekse verbinding met Beerendrecht en de rest van Alphen. Als deze door de nieuwe wijk gebruikt wordt om toegang te hebben tot scholen, speeltuinen en het centrum van Alphen, zullen straten zoals Wipmolen – Korenmolen – Stellingmolen en Wipmolen – Moutmolen – Standaardmolen veel meer voet- en fietsverkeer ondervinden.

Bewoners aan de Rosmolen gaan vanuit hun voortuinen, keukens en bovenverdiepingen tegen hoge torens aankijken, diverse andere straten gaan vanuit hun bovenverdiepingen tegen deze hoge torens aankijken.

De hinder die bewoners van Beerendrecht nu al ondervinden zal, wanneer er gebouwd wordt op deze bouwlocatie, grotendeels blijven. Een deel zal zelfs in versterkte mate gaan optreden zoals:

- *Geluiden*

Er kunnen, gezien de omvang van de torens, negatieve effecten optreden van wind en (extra) geluid waar de wijk Beerendrecht, met name de straten dichtbij de woontorens, overlast van gaan ondervinden.

- *Verkeersgeluiden en verkeersvertraging*

Het bouwen op deze locatie is het bouwen van woningen in de hoek van een verkeerskruispunt. De N207 en Oranje Nassausingel zijn twee belangrijke verkeersaders en deze vechten om tijd bij de verkeerslichten. Start- en stopgeluiden veroorzaken een vrijwel permanente ondertoon in het verkeerslawaaï. Dit zal verder toenemen als de centrumring wordt gerealiseerd. Bij de vernieuwing van de Steekterbrug worden er reeds twee extra rijstroken aangelegd om de verbinding Oranje Nassausingel en hefbrug mogelijk te maken. Deze ring gaat een ontlasting betekenen van het oost - west verkeer in de stad maar dat betekent nog meer verkeer op het kruispunt N207 en Oranje Nassausingel.

Verder heeft de bebouwing tot gevolg dat het eerdergenoemde kruispunt met de Anslag nog meer belast wordt met het uit de nieuwe locatie komende verkeer en zal de vertraging op het kruispunt verder doen toenemen.

- *Luchtverontreiniging*

De grotere verkeersintensiteit op korte en langere termijn heeft ook tot gevolg dat de reeds aanwezige negatieve milieueffecten worden vergroot. De CO₂-belasting neemt toe en ook de hoeveelheid fijnstof. De CO₂ zal in een verhoogde concentratie aanwezig zijn; wat negatieve gezondheidseffecten heeft voor de bewoners van de wijk Beerendrecht. De hoeveelheid fijnstof in de vorm van roet op balkons, in tuinen en op huizen zal vergroten. Ook zullen de toekomstige bewoners van de "Burcht" hiermee geconfronteerd worden.

- *Parkeeroverlast*

In het paspoort wordt aangegeven dat er met het aanleggen van 2 parkeerlagen en 460 parkeerplaatsen voldoende parkeergelegenheid is. Dat wil zeggen 350 parkeerplaatsen ter vervanging van bestaande parkeerplaatsen en 110 voor bewoners. Dit laatste aantal lijkt niet voldoende bij de bouw van 140 woningen. In het paspoort wordt gesteld dat er met het parkeren geen problemen worden verwacht. Daarbij zou één laag voor bewoners zijn en de andere laag als vervanging van het bestaande parkeerterrein. Mocht er voor een van de doelgroepen onvoldoende parkeerplaatsen zijn dan kan een flexibel gebruik worden gevonden in het onderling verbinden van de twee parkeerlagen.

Tegen de achtergrond van de eerdergenoemde bestaande ervaringen met het parkeren in de woonstraten van Beerendrecht zal bij evenementen en sportwedstrijden behoefte aan meer parkeerplaatsen blijven. Een klachtenregen van de nieuwe bewoners en verenigingen is te voorzien en ook de wijk Beerendrecht gaat hier zeker meer overlast van ervaren, omdat het aantal parkeerplaatsen niet zal voldoen. De enige uitwijkmogelijkheid die bezoekers hebben om te parkeren is de wijk Beerendrecht. De combinatie van parkeren door bewoners en flexibel gebruik is nog nergens een succes geworden. Een regulering met betaald parkeren of restrictief parkeerbeleid in de garage of omgeving kan de problematiek voor de wijk Beerendrecht alleen maar groter maken.

Gebiedsgeluiden

De bewoners van de nieuwe woningen zullen de geluiden van de voetbal op zeer korte afstand en die van de andere recreatieve activiteiten moeten accepteren. Veel jeugd wordt door ouders gebracht of jongelui komen met eigen vervoer. Dat gaat niet altijd even rustig.

Problemen tijdens bouw

Met het bouwen is de parkeerplaats een lange tijd niet meer beschikbaar voor de huidige gebruikers. Er zal een passende oplossing gevonden moeten worden voor het parkeren. Verder zal er voor gezorgd moeten worden dat de recreatieve verbinding voor fietsers en voetgangers uit Beerendrecht en voor andere Alphenaren naar het Zegerpark en de sportverenigingen steeds beschikbaar blijft.

Conclusie:

Ook bewoners van Beerendrecht begrijpen de noodzaak om woningen te bouwen. We hebben aangegeven dat woningbouw op deze plaats een grote ingreep is in het Zegerpark, dat dit groot verlies aan gebruikswaarde (recreatie en natuur) voor de huidige bezoekers betekent. Ook zal de wijk Beerendrecht permanent hinder ondervinden van een nieuwe woonwijk op deze locatie, omdat deze negatieve effecten heeft op de wijk Beerendrecht, (zoals extra fietsverkeer??), parkeeroverlast, extra verkeersdruk op het kruispunt N207/Oranje Nassausingel, geluidsoverlast

Verder zien wij ook een aantal bezwaren waarmee de toekomstige bewoners worden geconfronteerd en de mogelijke conflicten hierover met organisaties die al jaren op zeer professionele en functionele wijze invulling geven aan het gebruik, beheer van het park
De ingreep in het recreatiegebied staat in geen verhouding tot de beperkte aanvulling van sociale woningbehoefte.

Bij de voorbereiding zal er daarom ook nadrukkelijk aandacht moeten zijn voor de effecten van het plan op de vele hiervoor genoemde elementen en op heldere wijze inzichtelijk worden gemaakt hoe de beoogde plannen voldoen aan de wettelijke normen enerzijds, maar ook tegemoet komen aan de zorgen van de omgeving

Genoemde punten in deze bijlage zijn niet uitputtend bedoeld.