

Stichting Vrienden van het Kroonjuweel
Aarlanderveen (VKA)
–per mail verzenden–

Stadhuisplein 1
Postbus 13
2400 AA Alphen aan den Rijn
Telefoon: 14 0172
E-mail: gemeente@alphenaaandenrijn.nl
Website: www.alphenaaandenrijn.nl

Zaaknummer
2943630

Datum
15 juli 2022

Contactpersoon
L. Blokker

Team Projectmanagement
Gebiedsontwikkeling

Onderwerp
Reactie op uw brief

Geachte heer/mevrouw,

Na de raadsinformatiemarkt over de woningbouwplannen in Aarlanderveen kregen wij van u een brief. Hierin staan opmerkingen over het woningbouwbeleid in het dorp, schrijft u dat u wilt meedenken met bouwplannen en het beleid en stelt u vragen waarvoor geen tijd meer was tijdens de informatieavond. Met deze brief gaan wij hierop in.

Woningbouwbeleid in het dorp

In uw brief schrijft u dat u het niet eens bent met de uitwerking van de woningbouwplannen in het dorp. U vindt bijvoorbeeld dat er teveel woningen worden gebouwd en dat de plannen niet passen bij het dorp. Vorig jaar stuurde u een brief met dezelfde boodschap. U kreeg toen een reactie van ons waarin staat hoe moeilijk het is om goedkopere woningen te bouwen in het dorp. Dit probleem bestaat nog steeds. Onze strategie om goedkopere woningen te realiseren is ongewijzigd, dus die kunt u nog eens teruglezen in onze brief van vorig jaar.

Meedenken

U schrijft dat u graag wilt meedenken over de woningbouwplannen. Bij nieuwe plannen vragen wij de bouwer om de buurt mee te laten praten. Bouwers doen dat ook, en de buurt heeft altijd veel verschillende wensen. Sommigen willen bijvoorbeeld minder woningen en sommigen willen goedkopere woningen. Dat gaat vaak niet met elkaar samen. De gemeente probeert uit alle wensen te kiezen wat het beste is voor het dorp. De gemeente kan niet tegemoet komen aan alle wensen van de buurt of andere belangengroepen..

U schrijft ook over een omgevingsvisie voor het dorp en over de visie van de provincie. In onze gemeentelijke Omgevingsvisie worden meer algemene uitspraken gedaan over Aarlanderveen. De provincie gaat daarnaast een ontwikkelkader maken voor het dorp om duidelijke kaders te scheppen voor ontwikkelingen binnen het Kroonjuweel. Zij gaan u uitnodigen om daarover mee te denken. Voor het woningbouwplan Noordeinde 4 wachten wij op deze visie voordat wij verder gaan met het plan. De plannen Noordeinde 11CD en 50 zijn klaar om naar de gemeenteraad te gaan. Wij gaan daarom niet wachten tot de visie klaar is voor deze plannen.

Vragen

U heeft nog extra vragen waar tijdens de raadsinformatiemarkt geen tijd meer voor was. Deze vragen zijn beantwoord in bijlage 1.

Tenslotte

Net als u willen wij graag het mooie dorp in stand houden en niet overal woningbouw goedkeuren. Wel vinden wij het nodig om op sommige plekken iets grotere bouwplannen toe te staan, zodat hier ook goedkopere woningen gebouwd kunnen worden. Zo hebben ook jonge Aarlanderveners een kans om in het dorp te blijven wonen. Wij hopen dat u dit begrijpt.

Met vriendelijke groet,
namens burgemeester en wethouders van Alphen aan den Rijn,



R.J.M. van der Zande
Teamleider Projectmanagement Gebiedsontwikkeling

Bijlage 1 – Beantwoording vragen

1. *Waarom praat u in de raadscommissievergadering van 10 februari 2022, Aarlanderveen een demografisch probleem aan met de onjuiste bewering dat haar inwonersaantal in de afgelopen 20 jaar is teruggelopen van 1500 naar 1100? Het CBS houdt sinds 2004 die cijfers bij op wijkniveau. Voor de wijk Aarlanderveen was het inwonersaantal in het jaar 2004: 1190. Voor 2021 was dat (toevallig) ook 1190 inwoners. Het aantal inwoners is hier al decennialang stabiel.*

Degene die de presentatie gaf deed de uitspraak van een terugloop van het aantal inwoners op basis van een oude dorpsvisie. Daar wordt teruggegaan tot 1973. Toen lag het inwoneraantal op ruim 1400.

2. *Waarom praat u op de informatiemarkt van 2 juni 2022, Aarlanderveen nog een ander demografisch probleem aan met de onjuiste bewering dat de 'vergrijzing' daar toeslaat? Het CBS meldt voor 2022 een percentage van 20% 65 plussers in Aarlanderveen, voor de gehele gemeente Alphen aan den Rijn is dat 19,5%. Dus vergelijkbaar, en geen probleem.*

Het percentage ligt misschien niet hoger dan in Alphen aan den Rijn maar het is wel gestegen. De vergrijzing is ook niet het probleem, het probleem is dat de jonge Aarlandervener geen betaalbare woning vindt.

3. *Waarom maakt u de inwoners van Aarlanderveen zwart met de bewering dat er in dit dorp alleen maar bezwaren zijn en datje er niet doorheen komt met plannen? Er zijn voldoende voorbeelden van plannen die succesvol zijn afgerond. In verschillende zienswijzen zijn alternatieven aangereikt en is regelmatig aangeboden mee te denken. De betrokkenheid met de lokale politiek is juist groot. Verwart u op dit punt niet de inwoners van Aarlanderveen met de Belangenvereniging, waar veel inwoners zich niet door vertegenwoordigd voelen?*

De opmerking ging over het aantal zienswijzen bij bestemmingsplanprocedures. In Aarlanderveen zijn dat er gemiddeld erg veel.

4. *Waarom legt u het omstreden plan Noordeinde 50 toch ter inzage op 23 december 2021? Als u een paar weken daarvoor nog in een Raadscommissievergadering (4 nov. 2021) uitspreekt, dat 'de zaak dermate omstreden ligt dat u het zeker niet koosjer vindt om de zaak door te drukken terwijl er zoveel tegenstand is'. U noemt dat doordrukken zelfs onsmakelijk.*

Wij hebben al veel gesproken over dit plan. Meer praten gaat niet zorgen voor een heel ander plan, omdat de verschillende wensen te ver uit elkaar liggen. Daarom is het plan ter inzage gelegd. Uiteindelijk gaat de gemeenteraad beslissen of het plan mag doorgaan.

5. *Waarom schaadt u met bovenstaand gedrag het vertrouwen van de burger in de lokale politiek? En dat ondanks de beloftes in het nieuwe coalitieakkoord: "Zo bouwen we aan vertrouwen in de lokale politiek op de enige manier waarop dat kan: door een betrouwbare overheid en partner te zijn "Boven alles moet de gemeente betrouwbaar zijn naar haar inwoners: zeg wat je doet en doe wat je zegt".*

Een betrouwbare gemeente moet ook besluiten durven nemen waar sommige mensen het wel mee eens zijn en andere niet. Anders gebeurt er niets.

6. *Waarom verklaart u op de informatiemarkt dat de omstreden plannen aan het Noordeinde niet 'on hold' gaan voor participatie? Terwijl wethouder Breeuwsma een paar minuten daarvoor belooft dat het nieuwe college en de coalitie participatie heel nadrukkelijk serieus willen nemen en daar ook plus op willen inzetten ten opzichte van wat in het verleden is gedaan?*

De plannen Noordeinde 11CD en 50 zijn al vaak besproken en zijn ver uitgewerkt. De gemeenteraad kan daar nu een besluit over nemen. Het plan Noordeinde 4 is nog niet zo ver uitgewerkt en daarom kan de buurt daar nog over meepraten.

7. *Waarom meldt u op de informatiemarkt dat u de informatiemarkt 'op verzoek van de gemeenteraad heeft moeten houden', terwijl u dat zelf letterlijk voorstelde in de raadscommissievergadering van 10 februari 2022?*

De gemeenteraad had veel vragen over alle effecten, daarom was er vraag naar uitleg. Deze uitleg kregen raads- en commissieleden in de raadsinformatiemarkt van 2 juni 2022.

8. *Waarom past u de oorspronkelijke ruimte-voor-ruimte regeling niet toe bij de bedrijfsbeëindigingen in de plannen van het Noordeinde? Terwijl u dat wel deed in het Kroonjuweelgebied op Nieuwkoopseweg 5 en Kortsteekterweg 26. Ook bij het kassencomplex van Noordeinde 9a is dat toegepast. Deze regeling (1 woning per 5000 m² glas of 1000 m² stal) zorgde voor brede doorkijkjes en een landelijke uitstraling als resultaat. En kan op instemming van de omwonenden rekenen.*

Bij te kleine plannen is er geen ruimte voor goedkopere woningbouw en daar is juist behoefte aan in het dorp. Er is daarom afgesproken met de provincie dat sommige plannen iets groter mogen zijn, zodat er ook goedkopere woningen gebouwd kunnen worden.

9. *Waarom ziet u, in een verzoek van de Belangenvereniging voor een aantal starterswoningen en de komst van 20 jongeren op de jaarvergadering, aanleiding om onnodig veel (67!) woningen te plannen? Die bovendien voor het grootste deel in het dure segment vallen.*

Wij plannen nu 59 woningen in het dorp. Het is vaak nodig om duurdere woningen te bouwen om ook goedkope woningen te kunnen krijgen. Daarom zijn er ook duurdere woningen gepland.

10. *Waarom meent u dat de leefbaarheid, de verkeersintensiteit en belevingswaarde van het cultuurhistorisch ensemble niet worden aangetast door het plaatsen van ca. 30 villa's, een camping met 40 standplaatsen en het slopen van een monumentaal langhuisboerderij in de beschermde lintbebouwing van nauwelijks 100 huizen in het Noordeinde?*

Met veel aandacht plannen wij de woningbouw in het dorp, zodat de onderwerpen die u noemt zo min mogelijk worden aangetast.

11. *Waarom maakt u voor zo'n belangrijk onderwerp als verkeersveiligheid en het stimuleren van recreatief wandel- en fietsverkeer in het Noordeinde, geen gebruik van een onafhankelijk verkeerskundig adviesbureau? Op de informatiemarkt spreekt dhr. Nieland over maatwerk, zoals het aanbrengen van betere trottoirs. Maar het Noordeinde heeft geen trottoirs. Bovendien ontbreekt daarvoor de ruimte op zo'n smalle weg met aan weerszijden bermsloten.*

Tijdens de avond is gesproken over de mogelijkheid om nader onderzoek te doen naar de verkeersveiligheid op het Noordeinde en wat daar aan te doen is, ook als er weinig of geen ruimte is voor trottoirs.

12. *Waarom verzuimt u bij de presentatie van de tabel Woningplanning Aarlanderveen, de nieuwe bestemming voor een hoveniersbedrijf met bedrijfsgebouwen bij het plan Noordeinde 11C-D te noemen? En waarom blijft bij het plan Zuideinde 22 een extra gebouw voor vakantiewoning (B&B) onvermeld? Ook ontbreekt het ruimte-voor-ruimte plan van Nieuwkoopseweg 5. En welk niet genoemd plan bevat de 11 woningen in kolom 2024 van de tabel Woningplanning Aarlanderveen? Overigens kloppen de totalen niet.*

De tabel liet inderdaad woningbouwplannen zien. De bedrijven zijn niet opgenomen. Nieuwkoopseweg 5 was wel opgenomen in de presentatie. De presentatie die bij de stukken zit, is een oude versie met oude getallen.

13. *Waarom laat u niet eerst een onafhankelijke, deskundige organisatie, onderzoek uitvoeren naar de noodzaak van het slopen van de monumentale langhuisboerderij Noordeinde 50? Dit wordt ook voorgesteld door de erfgoedcommissie.*

Dit onderzoek is gedaan en gaat naar de gemeenteraad als zij besluiten over Noordeinde 50.

14. *Waarom noemt u vanwege de restricties in de luchtvaartcontour voor plan Noordeinde 11C-D een maximaal haalbaar aantal woningen van 5 en in het plan Noordeinde 50 een geheel ander maximum nl. 13? Beide plannen bevinden zich binnen dezelfde luchtvaartcontour.*

De kant van Noordeinde 11CD wordt gezien als buitengebied, daarom kunnen daar minder woningen worden toegevoegd. De kant van Noordeinde 50 wordt gezien als bestaand dorpsgebied. Dat komt onder ander vanwege een hogere dichtheid van woningen en de aanwezigheid van de kerk. Daarom kunnen daar meer woningen worden toegevoegd.

15. *Waarom gebruikt u het argument 'doorstroming op gang brengen', terwijl er sinds jaren een goede doorstroming (te volgen via funda.nl) in verschillende prijsklassen te zien is? Waarvoor niettemin nauwelijks belangstelling wordt getoond door lokale bewoners. De lokale woonbehoefte is kennelijk beperkt, en bestaat voornamelijk uit starterswoningen en woningen voor ouderen. Die zijn dan ook op funda.nl in het aanbod ondervertegenwoordigd.*

Er zijn juist veel mensen in Aarlanderveen die willen doorstromen naar een wat grotere woning zoals op Noordeinde 50. Daardoor kunnen er weer kleinere woningen vrijkomen voor starters.

16. *Waarom laat u in het Noordeinde de geplande overbodige elementen als een camping en dure villa's beslag leggen op de restcapaciteit van de infrastructuur (verkeer, riolering, elektriciteitsnet, etc.)? Terwijl die capaciteit hard nodig is voor toekomstige nuttige ontwikkelingen, zoals het realiseren van woningen voor starters en ouderen of opsplitsen en ombouwen van woningen en boerderijen. Uit de presentatie op de informatiemarkt bleek dat de capaciteit van de riolering nu al een punt van zorg wordt.*

Wij vinden ook dat er bijna geen nieuwe plannen meer op het Noordeinde kunnen en daarom gaan wij andere plekken zoeken voor goedkopere woningen. De reden waarom duurdere woningen nodig zijn staat in antwoorden hiervoor. De camping zorgt voor ondernemingsmogelijkheden voor de eigenaar van Noordeinde 11CD en herstel van het landschap.

17. *Waarom stelt u dat bij wijziging van de plannen het nog jaren gaat duren voordat er gebouwd kan worden? De plannen behoeven slechts een aanpassing naar de oorspronkelijke ruimte-voor-ruimte regeling of anderszins. Het gehele voortraject met al z'n onderzoeken is immers al doorlopen.*

Het wijzigen van bouwplannen kost vaak erg veel tijd.

18. *Waarom stelt u dat in het Damveste plan, 4 goedkope en 8 middeldure woningen zonder meer haalbaar zijn en waarom zijn 9 dure villa's nodig om slechts 2 goedkope en 2 middeldure woningen haalbaar te maken in het plan Noordeinde 50?*

Dat plan ligt al aan een bestaande weg. De eigenaar hoeft daarom niet veel geld te betalen om het gebied aan te passen voor het bouwplan. Daarom is het maken van deze woningen goedkoper.

19. *Waarom wordt op de informatiemarkt gesteld, dat de camping van Het Zwaluwnest tot 300 meter afstand hoorbaar is, maar de beoogde camping van Noordeinde 11C-D tot slechts 30 meter?*

Dit blijkt uit aanvullend geluidsonderzoek.

20. *Bent u het met ons eens dat de campinggasten de beoogde camping meer dan eens per dag, zeg 2 keer, zullen in- en uitrijden voor een uitje, boodschappen doen, eten, enz. en dat daarom op piekdagen $2 * 2 * 40 = 160$ mvt/etmaal te verwachten zijn? Veel meer dan u presenteert en dus van invloed op de leefbaarheid in de omgeving.*

Dat kan, maar ons verkeersmodel werkt met kengetallen die een goed (gemiddeld) beeld van de werkelijkheid geven. Daarnaast legden wij uit dat de bewegingen van de auto's van nu zijn afgetrokken van de bewegingen van de auto's in de toekomst. Daarom is het getal vrij laag.

21. *Waarom stelt u dat van het toevoegen van 30 huizen en een camping met 40 standplaatsen, aan het 100 huizen tellende Noordeinde, de verkeersdrukke niet zal toenemen, terwijl eenieder dat hoogst onwaarschijnlijk acht.*

Wij vertelden dat de verkeersdrukke iets toeneemt, maar dat er niet teveel verkeer komt op het Noordeinde. Er verdwijnt ook verkeer als gevolg van de caravanstalling.

22. *Waarom is in plan Noordeinde 11C-D de invulling van het achterterrein van de kassen met een camping noodzakelijk? Terwijl het achterterrein in een vergelijkbaar geval van sanering van kassen op Noordeinde 9a, gewoon bestemming weiland heeft gekregen.*

Met een camping kunnen meer mensen van het mooie dorp Aarlanderveen en de Molenviergang genieten. Ook zorgt de camping voor herstel van het landschap en voor klanten bij lokale ondernemers.

23. *Waarom gaat u pas over enkele maanden inzetten op participatie om te praten over o.a. windmolentjes en zonneakkertjes, terwijl u nu eerst 3 grootschalige projecten erdoor gaat drukken?*

Vanwege de vraagstelling behandelen we deze vraag niet.

24. Waarom plant u in totaal 67 huizen voor voornamelijk de dure sector, terwijl de lokale woonbehoefte uit slechts een tiental starterswoningen en een tiental woningen voor ouderen bestaat? Plant u wellicht buiten de lokale woonbehoefte?

Zie eerdere antwoorden.

25. Waarom gaat u toch met plan Noordeinde 11C-D verder, terwijl in de RC-vergadering van 10 febr. In het verslag is vastgelegd: "Het houden van een informatiemarkt en het in gang zetten van een participatieproces verdient dan ook de voorkeur, alvorens met dit plan verder te gaan." Zie verslag: Achtergrondinformatie Besluitenlijst RC RED 10 feb 2022 (bestemmingsplan Noordeinde 11c-d).pdf

Er is al de nodige participatie geweest, maar zoals ook staat in het begin van deze brief kunnen niet altijd alle wensen in vervulling gaan. Verder weet u van de informatiemarkt.

26. Kunt u de termen goedkoop, middelduur en duur verduidelijken? We weten dat de NHG-grens op de gemiddelde koopprijs is gebaseerd. Ligt die dan midden in uw 'middelduur' spreidingsgebied? Kunt u verhelderen welke koopwaarden in euro's de overgangen van goedkoop, middelduur en duur markeren?

betaalbaar tot NHG-grens (355.000 euro in 2022), middelduur tot 400.000 euro, duur boven 400.000 euro.

27. Waarom brouilleert u de zienswijze-indiener die de noodzaak van de camping betwijfelt, met de onjuiste bewering dat volgens het PReT-rapport grote behoefte is om overnachtingsmogelijkheden voor tenten, caravans en campers te vergroten, terwijl dat rapport de groei van kampeernachtingen op 0% in haar doelstelling voor het komende decennium opneemt? Daarmee is de vraag waarom u een camping plant waaraan geen behoefte is en bovendien op 500 meter afstand van een andere camping ligt, nog steeds niet beantwoord.

De toekomstvisie van PReT gaat uit van uitbreiding van overnachtingsmogelijkheden in Aarlanderveen. Ook de gemeentelijke omgevingvisie verwacht een groei van het aantal toeristen in de gemeente.

28. Waarom plant u merendeels dure woningen die juist 'vergrijzing' van het dorp in de hand werkt? Immers dure woningen worden voornamelijk door de oudere helft van de bevolking gekocht.

Zie eerdere antwoorden.

29. Bent u het met ons eens dat de 30 geplande woningen en de camping met 40 standplaatsen in het nauwelijks 100 huizen tellende Noordeinde niet voldoet aan de harde beleidsuitspraak: "Enkel kleinschalige woningbouw direct aan de dorpskern"? Dé randvoorwaarde uit de Omgevingsvisie Alphen aan den Rijn, specifiek voor het Kroonjuweel Aarlanderveen. Aan die visie heeft de gemeente bijna 5 jaar gewerkt.

Over het algemeen zijn de bestaande plannen bij de dorpskern kleinschalig. De omgevingsvisie heeft het vooral over compleet nieuwe plannen. Over de huidige plannen zijn we al langer in gesprek.

30. Bent u het met ons eens dat de geplande 67 woningen voor Aarlanderveen een overdreven overprogrammering van het aantal woningen is ten opzichte van de PBL en CBS groeiprognoses? Het PBL en CBS geven immers voor de gehele gemeente een groei van 7,8% in de periode 2020–2030 af. Met een woningvoorraad van 481 stuks komt Aarlanderveen dan uit op 38 stuks. De stad Alphen aan den Rijn is echter een zgn. 100.000+ gemeente, daarom is het realistischer om de groeiprognose van de naburige gemeente Nieuwkoop met haar 13 dorpen te nemen (– 5,0 %). Dat betekent dan een reëel aantal van 24 woningen in diezelfde periode, hetgeen in lijn is met de groei in het vorige decennium.

Er zijn momenteel 59 woningen gepland. Overprogrammering is nodig omdat er veel plannen uitvallen of vertragen. Dit legden wij ook uit in onze vorige brief. Sinds 2017 zijn er geen woningen meer gebouwd, daarom is er ook een achterstand in het bouwen van woningen.