



Buurtwinkelcentrum 'De Baronie'

Reinder Koornstra, M.Sc.

De Baronie

Leefbaar Alphen / Alphense Stadspartij heeft een plan hebben ontwikkeld voor buurtwinkelcentrum 'De Baronie'. Opnieuw een vernieuwend idee van LA / AS, altijd op de bres voor de leefbaarheid van onze stad, in het centrum, in de wijken, in de buurten en dorpskernen!

Daarom willen we, in plaats van het volbouwen van een oud pand, de gelegenheid gebruiken voor echte vernieuwing aan de Rijnhaven.

Om te begrijpen welke kansen hier voor het grijpen liggen, is het belangrijk kort terug te kijken op de gemeente Alphen aan den Rijn als geheel.

Historie

Alphen aan den Rijn bestaat, als stad, al driekwart eeuw, maar haar verleden als drie verbonden dorpskernen bepaalt nog altijd de structuur en de dorps aanblik van onze binnenstad waaraan vanaf de vijftiger jaren wel veel aan is veranderd, maar weinig is vernieuwd. Als gevolg van de angst voor nieuwe concurrentie van de gevestigde ondernemers is er vooral bijgebouwd, en weinig vernieuwd. Dat was het geval met de V&D vestiging, met de Aarhof en met de bouw van het Rijnplein. Met het bouwen van slechts een simpel buurtcentrum (Atlas) voor de nieuwe wijk Kerk en Zanen werd een absoluut dieptepunt bereikt. Doordat ook bij de planning van de nieuwbouw aan de Lage Zijde via de branche advies commissie opnieuw meer aandacht wordt gegeven aan de belangen van de gevestigde winkeliers, dan aan die van de Alphense consument zal ook daar van echte innovatie, van fundamentele veranderingen, geen sprake zijn. Dat betekent dat, op basis van het vigerende, ook op de gevestigde belangen gebaseerde, detailhandelsbeleid de aantrekkelijkheid van onze binnenstad in alle opzichten een steeds grotere achterstand gaat oplopen ten opzichte van winkelcentra om ons heen. Dit probleem wordt vergroot doordat ook de mentaliteit van de Alphense winkeliers niet is meegegroeid met de soms overtrokken ambities van onze stadsbestuurders. Het wordt tijd voor een 'deltaplan' om ons in het slop geraakte winkelhart weer op poten te zetten, zeker in het zicht van allerlei ontwikkelingen in andere steden, en in de grotere dorpen om ons heen. Daarvoor ontwikkelt Leefbaar Alphen / Alphense Stadspartij maar plannen, nu blijkt dat de daarvoor verantwoordelijke instanties, belanghebbenden én politici hiervoor geen initiatieven kunnen of willen ontplooien.

Winkelcentra in onze stad

De intense zelfgerichtheid waarmee alle ontwikkelingen op retailgebied worden gekenmerkt hebben ertoe geleid dat alle wijkwinkelcentra in de nieuwe wijken Ridderveld en Kerk en Zanen onvoldoende aan de vraag vanuit die wijken kunnen voldoen. Als gevolg daarvan zijn de alle bewoners van onze stad nog te veel gericht

op het stadscentrum. Als gevolg daar weer van biedt ons stadscentrum veel te veel aanbod aan dagelijkse gebruiksgoederen waarmee zowel de ontwikkeling tot een centrum voor 'shoppers', voor recreatief winkelen, als de bereikbaarheid (parkeerplaatsen) ervan, wordt tegengewerkt. Nog maar heel kort lijken de ondernemers in De Ridderhof te begrijpen dat er geen mogelijkheden zijn om verder op te boksen met het veel nieuwere, grotere en ruimer opgezette Herenhof, maar dat juist de menselijke maat van de Ridderhof haar eigen mogelijkheden als buurtwinkelcentrum (centrum voor de buurt) schept. Maar ook die Herenhof is te kleinschalig opgezet om op den duur haar functie als wijkwinkelcentrum naast het stadscentrum te kunnen waarmaken. Helaas lijken ambitieuze, maar realistische, plannen voor dit winkelcentrum te zijn gestrand. Winkelcentrum De Atlas tenslotte is een buurtwinkelcentrum uit het boekje. Helaas zou je voor de grote, en grotendeels van ons stadscentrum afgesloten, wijk Kerk en Zanen toch minstens een compleet wijkwinkelcentrum mogen verwachten. Liefst midden in de wijk! Verder heeft Alphen nog een paar winkelstrips uit de vijftiger jaren die vrijwel alle in desolate staat verkeren en die geen enkel antwoord op de vraag van de omwonenden naar dagelijkse gebruiks- en verbruiksartikelen leveren. Nog vlak voor de vorige gemeenteraadsverkiezingen geleden noemde wethouder Wienbelt de teloorgang van de bewinkeling in onze kleine kernen Zwammerdam en Aarlanderveen nog "een economische wetmatigheid". Het is dan ook niet verwonderlijk dat er vanuit het stadhuis niets gedaan om de Alphenese burgers in deze dorpen in dit opzicht te ondersteunen. Over deze problematiek publiceerde Leefbaar Alphen / Alphenense Stadspartij al eerder de 'Alternatieve Nota Detailhandelsbeleid Alphen aan den Rijn 2006-2018 en het ligt voor de hand dat tijdens de verkiezingsstrijd dit plan in herschreven vorm voor elke Alphenaar beschikbaar zal zijn.

Rijnhaven

Waar op korte termijn een fundamentele verbetering kan worden gemaakt is in het gebied Rijnhaven, concreet gesteld in de buurten rond onze stadsruïne De Baronie. Buiten dat wethouder Blom elk jaar opnieuw met een aantal journalisten om dat pand wandelt, is er, de ongeplande brand daargelaten, al jaren niets gebeurd en sneuvelen elk jaar meer ramen van dit 'industriële erfgoed'. Het lijkt erop dat, waar het gemeentelijk detailhandelsbeleid hier vooral grootschalige detailhandel voorziet, de eigenaars meer beducht zijn voor de vestiging van ongewenste concurrentie, dan in de eigen mogelijkheden met dat pand. Onze conclusie, en die van alle omwonende Alphenaren, moet wel zijn dat deze zaak muurvast zit. Men zou dit jaar nu écht beginnen, maar dat is opnieuw uitgesteld. Dat levert tijd op die ons de mogelijkheid geeft die locatie op een geheel andere wijze, als 'state-of-the-art:' Buurtwinkelcentrum 'De Baronie', te ontwikkelen. Daarmee kan gelijk actief rekening worden gehouden met de demografische ontwikkelingen in onze stad (vergrijzing én ontgroening) en Duurzaam en Maatschappelijk Verantwoord te ondernemen.

Buurtwinkelcentrum 'De Baronie'

Plan

We hebben in Alphen beslist niet nóg een plaats nodig waar de hele gemeente spullen kan kopen die al overal elders beschikbaar zijn. Een plek die op de voorgestane manier ook geen enkele functie heeft met betrekking tot de leefbaarheid van de omringende wijk. Waarom realiseren we daar niet een compleet buurtwinkelcentrum op basis van een grote supermarktformule (inclusief slijterij en met een modern, groot, versplein) en een levensmiddelendiscouner, aangevuld met minstens een drogisterij/parfumerie, een Marskramer, een Bruna-achtige, of een Primera winkel, een textieldiscouner, een bloemenwinkel en natuurlijk een eetcafé. Kortom, een winkelcentrum voor de buurtbewoners die vanouds slechts de beschikking hebben over kleinschalige winkelcentra (winkelstrips) die al jaren, als winkelvoorziening voor dagelijkse behoeften, totaal geen rol meer spelen. Maar het gaat bij een buurtcentrum natuurlijk niet alleen om winkels. De functie van elk buurtcentrum voor de omringende wijk (en daarmee het aantal bezoekers en vooral het aantal bezoeken uit die wijk) hangt af van hoeveel andere voorzieningen daar beschikbaar zullen zijn. Binnen die brede buurtfunctie past dan ook een gezondheidscentrum (maar dat zit al in De Dillenburg, vlakbij die Baronie, én een multifunctionele ruimte voor gemeente en welzijnswerk. Tenslotte is ook de nieuwbouw voor de Samen op Weg school (als brede school), tegenover die Baronie, al gepland. Veel van wat een buurtcentrum echt nodig heeft, staat er dus al.

De multifunctionele ruimte, maar dan als geïsoleerde accommodatie, was al onderdeel van het oorspronkelijke voorstel voor een welzijnsaccommodatiebeleid, maar was op korte termijn, als vervanging van Halfje Wit én Paju Putih, politiek én maatschappelijk niet haalbaar. De voordelen van een dergelijke ruimte op die plaats komen er op dit moment, zonder aanvullende functies, ook onvoldoende uit. Maar dat zou, na de ontwikkeling van De Baronie als compleet Buurtwinkelcentrum, over een aantal jaren heel anders zijn.

Bewoners en commerciële haalbaarheid

De wijk komt er op termijn heel anders uit te zien, met veel nieuwe woningen in dat Baroniëcomplex, op de plaats van de 'Rijnstreekhal' en binnen het kader van de plannen rond de Rijnhaven. Als primair winkelcentrum voor de buurten "Leidsche Schouw", "Rijnhaven", "Zeeheldenbuurt", "Bomenbuurt" en "Bosspark" is het aantal inwoners (4.400) nog te klein, maar de te plannen nieuwbouw levert zeker 2000 inwoners een woning op in die wijk. Daarbij is te voorzien dat ook veel bewoners van de buurt "Emmalaan" (2800) en 'Burgemeester Visserpark" (1460) al snel dit winkelcentrum leren waarderen. Op den duur zal dit winkelcentrum ca.

10.000 inwoners moeten bedienen, waarbij het royaal voldoet aan de normen (threshold) voor een rendabel winkelcentrum.

Negatieve effecten

Het zal onvermijdelijk zijn, zeker in het begin, dat dit nieuwe winkelcentrum effecten zal hebben op de manier waarop 'de Alphenaar' winkelt. Maar die effecten zijn, omdat het winkelcentrum zich primair als buurtcentrum zal presenteren, in mindere mate het geval zijn dan de plannen zoals deze zijn opgenomen in de vigerende detailhandelsnota. Kortom, de andere winkelcentra hebben er zeker niet meer last van dan bij realisatie van de huidige plannen rond de Baronie. Wel maakt dit winkelcentrum de in omringende buurten aanwezige detailhandel volstrekt zinloos, zodat de bestaande winkelstrips aan de Irenelaan en het Gouden Regen plantsoen gesaneerd moeten worden. Daar kunnen dan mooi parkeerruimtes worden gemaakt, zolang ze niet worden herontwikkeld, want dát blijft in onze oudere wijken een probleem. Aan de Van Nesstraat is alleen nog maar plaats voor niet-wijkgebonden detailhandel, maar dat is ook nu al grotendeels het geval. De buurtwinkel in het Rooie Dorp zal op die plaats moeilijk kunnen overleven, wellicht kan deze verplaatst worden naar de overkant van de Rijn, waar ruimte voor een buurtwinkel komt doordat de Lijsterlaan niet, en de Hoofdstraat nauwelijks meer een verbinding vormt met een vernieuwde Lage Zijde centrum.

Maatschappelijk verantwoord / duurzaam ondernemen

In de huidige plannen voor De Baronie wordt uitgegaan van niet-wijkgebonden, grootschalige detailhandel. Daarvoor is een uitgebreide parkeervoorziening voor de vele bezoekers van buiten de wijk een noodzaak en zal er sprake zijn van zeker een verdubbeling van het autoverkeer. Midden in die nieuw te ontwikkelen wijk. In de nieuwe opzet zijn echter maar betrekkelijk weinig parkeerplaatsen nodig en de meeste daarvan zijn bestemd voor de bewoners van de te bouwen appartementen in het Baronie complex.

De bouw van een nieuwe infrastructuur voor de buurten waarop het nieuwe buurtcentrum is gericht, geeft kansen voor een verbetering van de milieusituatie in Alphen aan den Rijn, terwijl er effectief kan worden ingespeeld op de veranderende demografie en de daarmee samenhangende verandering van de vraag. De betrokken winkelketens zullen, misschien niet vanuit een MVO strategie, maar dan zeker wel vanuit de wens naar kostenverlaging, ongetwijfeld milieuvriendelijke, duurzaam ingerichte, winkels bouwen. Maar het grootste energieverlies komt natuurlijk op het conto van degenen die met de auto naar dat winkelcentrum komen. Als die hun aankopen, bij welke winkel dan ook, kunnen laten bezorgen, is er in ieder geval voor de wijkbewoners geen enkele reden de auto te nemen. Als de bezorgdienst ook wordt gebruikt om de klanten minstens één maal per uur vanuit de wijk naar het winkelcentrum te vervoeren en terug, kan bij



de bouw van het winkelcentrum worden afgezien van het gros van de normaal gebudgetteerde parkeervoorzieningen. De klanten van buiten de wijk betalen een oplopend tarief. Tenslotte is er geen enkele reden om vier uur in een buurtwinkelcentrum rond te hangen! Bij het vervoer van klanten én boodschappen kan worden gedacht aan de 'treintjes' die in toeristenplaatsen rondritten verzorgen. Waarschijnlijk is het zelfs mogelijk dit vervoer volledig elektrisch te maken en ook onbemand vervoer is praktisch mogelijk. Dat bezorging leidt tot klantentrouw en dat het winstgevend kan zijn, bewijst supermarkt Ten Brink al vele tientallen jaren. Dat georganiseerd vervoer, vooral voor de oudere klanten, als een pluspunt zal worden gezien, bewijst het succes van de huidige 'boodschappenbus'. De wijk rond De Baronie is daarmee gelijk een uiterst interessant experiment geworden voor verdere ontwikkelingen in en rond onze stad.

We hebben de kans, laten we het dan ook gewoon doen, en niet weer de ontwikkeling van een stadsgebied uit handen geven.

Dat moet, dus het kan!