

[redacted]

[redacted]

[redacted]

Betreft: reactie ontwikkelingskader kroonjuweel Aarlanderveen

Datum: 13 april 2023

Geachte leden der Provinciale Staten Zuid-Holland,

Met ontsteltenis en de nodige zorg heb ik (per toeval) kennis genomen van het concept ontwikkelingskader kroonjuweel Aarlanderveen dat onlangs aan een select gezelschap uit het dorp is gepresenteerd.

Even voorstellen, ik ben in 1966 geboren aan het Noordeinde in Aarlanderveen en na een afwezigheid van 20 jaar in 2008 weer op mijn geboorteplek komen wonen met mijn gezin. Van 2010 tot 2016 ben ik voorzitter geweest van de Belangenvereniging Aarlanderveen. Sinds 2014 ben ik (als mede financier) betrokken bij één van de woningbouwprojecten in het dorp, [redacted]

We zijn in Aarlanderveen sinds 2012 bezig om de woondoelstelling uit de dorpsvisie van 5 betaalbare woningen per jaar te realiseren. Van de 50 woningen die er gebouwd hadden moeten worden, zijn er slechts 9 gerealiseerd. We hebben geen visie nodig, die hebben we al 11 jaar, we hebben woningen nodig.

Er zijn de afgelopen 11 jaar slechts 5 serieuze (en met liefde getekende) bouwprojecten in het lint geweest, elk op een unieke plek. Iedereen die zegt dat daar een nieuw ontwikkelingskader voor nodig is, is in mijn ogen met de verkeerde dingen bezig.

Het voorliggende ontwikkelingskader negeert de woondoelstelling en levert extra complexiteit op die de toekomstige realisatie van de woondoelstelling alleen maar ingewikkelder en duurder gaat maken.

Hieronder mijn commentaar. Met excuses voor de hier en daar misschien wat boze ondertoon. Ik verzoek u hier kennis van te nemen en uw invloed aan te wenden om te zorgen dat Aarlanderveen niet 'op slot gaat' of alleen een dorp wordt voor welgestelden.

1. Stichting Kroonjuweel vertegenwoordigt niet het dorp

In het concept wordt expliciet vermeld dat het concept tot stand is gekomen met input van de stichting vrienden van het kroonjuweel (SKVA). De namen die vermeld staat in het document zijn vrijwel uitsluitend leden van deze stichting. Tevens heb ik vernomen dat de SKVA als enige is uitgenodigd voor de info avond in het dorp van 30 maart over het concept plan.

De rode sterren zijn geen afspiegeling van het dorp. Noch geografisch, nog demografisch, noch economisch. De suggestie dat deze mensen het dorp vertegenwoordigen is absurd en zorgwekkend.

De stichting opereert het liefst anoniem. Artikelen in het dorpsblad worden anoniem ondertekent. De voorzitter [], antwoordde in November tijdens een raadscommissie zitting in de gemeente Alphen aan den Rijn ontwijkend op de vraag wie zij vertegenwoordigde. U kunt dit verifiëren bij de gemeenteraad Alphen aan den Rijn. Slechts de namen van het bestuur (3 leden) zouden openbaar zijn. Het is dus formeel onduidelijk wie er tot de groep behoren en wie zij vertegenwoordigen.

Wat wel duidelijk is van deze stichting:

- Het betreft een beperkt aantal inwoners (< 10) van het Noordeinde
- De groep is ontstaan om woningbouw op [] tegen te houden. Na enkele jaren heeft de groep zichzelf omgevormd tot een stichting. Het enige aantoonbare doel van de stichting is woningbouw (op het Noordeinde en met name []) tegenhouden.
- De stichting heeft aantoonbaar huis aan huis onwaarheden verspreid in een poging handtekeningen (en wellicht leden) te verwerven. Zo zou het Noordeinde in een tweebaansweg veranderen en alle sloten gedempt moeten worden als de woningbouwplannen door zouden gaan. Er zijn getuigen die hier over willen verklaren.
- Uiteindelijk is er slechts een enkele dorpsbewoner 'lid' geworden van de groep, met name 3 inwoners die in de omgeving van het bouwproject [] wonen. Dit blijkt uit de lijst insprekers op de bestemmingsplanwijziging [] eind 2022. Er zijn diverse mensen die tot de groep behoorden uit de groep gestapt.
- De stichting en/of hun leden spreekt/sprekten zichzelf tegen:
 - Ze zeggen jongeren een woning te gunnen; maar houden elk bouwplan aan het Noordeinde (en verder zijn er weinig opties in het dorp) systematisch tegen
 - Ze zeggen het cultuurhistorisch aanzicht van het dorp te willen behouden; maar hebben het behoud van de boerderij op [] tegen gehouden.
 - Ze zeggen geen conflict te willen met het dorp – maar verspreiden huis aan huis onwaarheden, weigeren elk gesprek en zelfs mediation en verspreiden complottheorieën en laster. Ook dit kunt u eenvoudig verifiëren door de teksten van de 'vrienden' op te vragen die zij uitspraken tijdens de raadscommissievergadering eind 2022.
 - Ze zeggen betaalbare woningen te willen maar hebben inmiddels voor enkele miljoenen euro's schade aangericht (calculatie beschikbaar) aan de bestaande initiatieven, met name door vertraging, procedures (advocaatkosten) en het vragen om aanvullend onderzoek.
 - Ze stelden dat het hen niet gaat om individuele projecten maar om het totaal; maar ze stonden op 11 april voor de Raad van State om te procederen tegen een individueel project en zijn daar tegen ook een bodemprocedure gestart.
- De betrokkenheid van de zelfbenoemde vrienden bij het kroonjuweel is discutabel. Slechts één van de 'vrienden' heeft in 2012 deelgenomen aan de totstandkoming van de dorpsvisie Aarlanderveen. [] heeft destijds niets noemenswaardig opgemerkt en geen enkel bezwaar genoemd tegen de dorpsvisie.
- U kunt simpelweg een ronde maken langs de woningen van deze mensen om te zien hoe 'kroonjuwelierig' ze zijn. De voorzitter heeft permanent een touringcar voor de deur geparkeerd, het houtwerk is (als enige in de straat) bruin en achter de woning zijn (illegaal) diverse auto's en

andere niet passende zaken gestationeerd. In het verleden was daar (ook illegaal) een motorcross baan aangelegd door de voorzitter. De woningen van de leden voldoen niet aan de criteria die zij zelf wensen te stellen aan nieuw te bouwen woningen.

- De vrienden hebben geen bezwaar tegen o.a.: 13 woningen in de Dorpsstraat (verlengde van het Noordeinde); een partycentrum voor 350 bezoekers aan het Noordeinde; loodsen van 500m² van 13 meter hoog (ook aan het Noordeinde en in het buitengebied); een bouwproject op het Zuideinde of de sloop van 2 historische panden aan de Dorpsstraat.

Ik ken niemand in de gemeenteraad van Alphen aan den Rijn en ook niet in het dorp, die gelooft dat deze mensen een ander motief hebben dan hun eigenbelang. Er is enorm veel boosheid in het dorp jegens deze groep, met name vanuit de jongeren.

Naar het zich nu laat aanzien ziet de provincie deze 'vrienden' als een belangrijke of zelfs belangrijkste gesprekspartner. Het is in mijn ogen een grove fout die twijfels oproept over de integriteit van dit proces en de provincie. Er zijn zeer veel mensen in het dorp ontstemd dat "deze idioten" wel worden uitgenodigd en de rest van het dorp van niets weet en niet wordt uitgenodigd.

Ik verzoek de provincie dringend om openheid van zaken te geven als het gaat om de contacten met de stichting en alle e-mails en schriftelijke stukken openbaar te maken. Gegeven de teksten in het concept rapport is er duidelijke aanleiding dat standpunten van de SVKA, zonder toetsing, zijn overgenomen in de lijst met richtlijnen. De vraag is zelfs of het ontwikkelingskader er was gekomen als de SVKA hier niet om hadden gevraagd. Ik verzoek de provincie hier een antwoord op te geven.

2. Het (negatieve) nut van een ontwikkelingskader

De provincie heeft in het verleden besloten om Aarlanderveen een kroonjuweel te noemen. Een veelgehoorde vraag is: wat heeft het dorp hier aan. Mijn observaties zijn de volgende:

- Niemand in Aarlanderveen wist dat het dorp een kroonjuweel was geworden. Ook als toenmalig bestuur van de belangenvereniging was het voor ons een complete verrassing, het besluit bleek toen al een paar jaar oud.
- Inmiddels is duidelijk dat het stempel kroonjuweel niets positiefs betekent. Er is geen geld of wat dan ook voor positiefs naar het dorp gekomen dankzij het stempel kroonjuweel.
- In het kort betekent het stempel dat de provincie zichzelf zeggenschap toe heeft geëigend (zonder inspraak vanuit het dorp), dat er dus minder mag en wat er mag ingewikkelder en duurder wordt. De provincie vormt daardoor een probleem voor het dorp en met name voor woningbouwprojecten (de bouw van huisvesting voor dieren of landbouwmachines is overigens geen probleem).
- Voor [] heeft dit bijvoorbeeld betekent dat het project zo'n 15 maanden heeft gewacht op de provincie. Bij [] gaat het om 350m² extra bebouwing (met vergroting van doorkijk) in een dorp van 20 km² in een provincie van 3.400 km². De kosten van die vertraging, die op zich al vervelend genoeg is, bedraagt ruim 2 ton (zie CBS.nl). Het project van de Rozenkwekerij aan het Noordeinde heeft nog veel langer stilgestaan, bij elkaar zo'n 5 jaar, de schade bedraagt daar minimaal 5 ton (zie CBS.nl). In het concept ontwikkelingskader is onduidelijk hoeveel kosten de provincie nu verwacht toe te voegen met dit kader.

- Wel is duidelijk dat er geld wordt gespendeerd. Het concept rapport heeft zonder twijfel tienduizenden euro's gekost en ik begreep dat er liefst 8 ambtenaren van de provincie aanwezig waren tijdens de besloten bijeenkomst in het dorp op 30 maart.
- Het enige aantoonbare nut van een ontwikkelingskader is voor de tegenstanders van woningbouw. Meer regels is meer haakjes om te procederen, is meer kans op een fout is meer vertraging is meer kans op niet doorgaan woningbouw of duurdere woningbouw. De kosten voor rechtspraak en bezwaarprocedures zullen ongetwijfeld verder stijgen. Het is niet toevallig dat de vrienden van het kroonjuweel allerlei regels wensen over hoogte, aantal diepte et cetera, Dat geeft hen concrete handvatten om woningbouw tegen te houden en dat is waarom ze veel energie in de provincie steken.

Enige nut van het ontwikkelingskader is dus negatief voor de noodzakelijke woningbouw in het dorp.

In Aarlanderveen hebben we de afgelopen 10 jaar uit mijn hoofd 8 serieuze bouwprojecten op tafel gehad, waarvan slechts 5 in het lint. Iemand die zegt dat daar een toetsingskader voor nodig is, is incompetent in mijn ogen. Het is veel verstandiger om per kavel te bekijken wat passend is en een afweging te maken dan vanuit een 'one size fits all' regelkader problemen over jezelf af te roepen.

Voor alle bouwprojecten die de revue hebben gepasseerd geldt dat er met zorg is gekeken naar inpassing en uitstraling. Alle bestaande initiatieven vergroten de landschapskwaliteit. Er is bij mijn weten geen enkele behoefte geweest bij de ontwikkeling van de plannen aan een (beter) ontwikkelingskader.

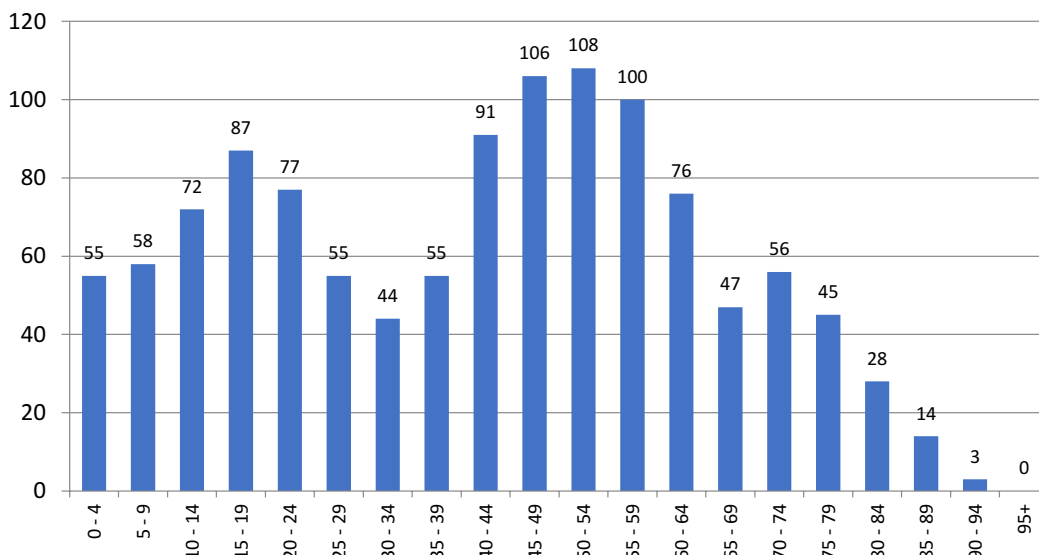
3. Dorpsvisie (leefbaarheid) wordt genegeerd

De dorpsvisie Aarlanderveen is in 2012 opgesteld met een enorme opkomst vanuit het dorp (circa 120 dorpsgenoten) en door zowel gemeente als provincie onderschreven.

De visie beschrijft het dilemma van landschap vs. leefbaarheid en de wens om enerzijds het unieke landschap en het dorpse karakter en anderzijds de leefbaarheid, school en verenigingsleven te behouden.

De dorpsvisie wordt totaal genegeerd in het concept ontwikkelingskader, zonder enige motivering. Onbegrijpelijk en onacceptabel.

Nogmaals het simpelste plaatje uit de dorpsvisie:



In de grafiek het aantal inwoners per leeftijdsgroep. Er is een 'tekort' aan mensen tussen 25 en 40 (en boven de 65) met als gevolg een dalend aantal kinderen. Het 'tekort' komt omdat een gemiddelde woning in Aarlanderveen anno 2011 al € 6 ton was. Dat 'tekort' heeft gevolgen voor de energie in het dorp, de school, mantelzorg, kerken, verenigingen en cetera.

Provincie en gemeente hebben de dorpsvisie in het verleden onderschreven. De resultaten zijn echter bedroevend. Nogmaals; slechts 9 van de beoogde 50 betaalbare woningen zijn gerealiseerd. In totaal zijn er naar schatting ~70 betaalbare woningen nodig voor een toekomst vaste leeftijdsopbouw. Hier staat geen woord over in het concept ontwikkelingskader.

De vraag hoe de woondoelestelling in de toekomst wel te realiseren wordt volledig genegeerd in het concept ontwikkelingskader.

4. Waar zijn de boeren?

De circa 10 agrariërs uit het dorp waren niet uitgenodigd op de bijeenkomst van 30 maart in het dorp. Bij navraag blijken zij ook niet op de hoogte van het ontwikkelingskader.

Dat is vreemd gegeven de landelijke problematiek rond natura 2000 gebieden en gegeven het feit dat circa 75% (schatting) van Aarlanderveen bestaat uit agrarische bestemming. De opstellers van het ontwikkelingskader benoemen dit niet eens.

Een ruimtelijke visie zonder een visie op de agrarische gronden is hooguit een deelvisie. De in het rapport gesuggereerde scenario van onderwaterzetting van de polder suggereert een totale miskening van de agrariërs in het dorp.

Er zullen met elke boer individueel afspraken gemaakt moeten worden over het toekomstperspectief. De uitkomst daarvan zal de basis kunnen vormen van een geüpdatete dorps en landschapsvisie.

5. Visie gaat over/terug naar de geschiedenis

Visie gaat over de toekomst. Een visie die alleen maar extrapoleert vanuit het verleden is (dus) geen visie. Het concept ontwikkelingskader is vrijwel volledig een historisch verhaal en dus 'missing the point'.

Als het dorp daaruit mag concluderen dat er vanuit de provincie nooit een beroep gedaan zal worden op de ruimte in Aarlanderveen, ondanks alle ruimtelijke opgaven waar we voor staan in ons land/provincie, prima maar dan wel graag zwart op wit.

Ik denk dat we met zijn allen serieus mogen nadenken over de toekomstige ruimtelijke bestemming van Aarlanderveen. Gegeven de ruimtelijke vraagstukken, waterproblematiek en de stikstofproblematiek, zal het landschap in Aarlanderveen niet blijven zoals het is, laat staan terugkeren naar het verleden.

De voorstellen in het concept plan komen niet eens als conserverend maar als achteruitgang over. Basis van het denken is immers cultuurhistorie, blijkbaar moeten we terug naar het verleden (zonder dat duidelijk is wat dat is).

Kortom, de visie is gebaseerd op een achteruitkijkspiegel, dat lijkt me het verkeerde perspectief.

6. Artikel 1

Nieuwe regels leiden vaak tot rechtsongelijkheid. Wat in het verleden wel mocht, mag ineens niet meer. Dat betekent dat de toekomstige generatie rechten worden ontnomen, vaak door mensen die zelf wel gebruik hebben gemaakt van die rechten.

Een mooi voorbeeld is de hoogte van gebouwen. De vrienden van het kroonjuweel zijn tegenstander van woningen met een 2^e etage. Zowel de voorzitter, als (bestuurslid), als als hebben een 2^e etage op hun woning. Zij vinden klaarblijkelijk dat voor hen andere rechten gelden dan voor de toekomstige generaties uit het dorp. Sterker nog, zij zeggen eigenlijk dat hun eigen woning niet passend is in het dorp. Het zou inderdaad winst zijn in kwaliteit als de woningen van de vrienden van het kroonjuweel worden gesloopt. Maar wie betaalt de kosten van deze operatie?

Een gezinswoning van 120m² kun je in 1 laag en in 2 lagen bouwen. Bij 2 lagen vergroot dat het te bebouwen grondoppervlak en dus het beslag op het landschap. Tevens maakt het de woning duurder, alleen al door de extra m² grond die nodig is.

Op zich is het prima om een hoogte met elkaar af te spreken. Daarbij gelden wel een aantal 'uitdagingen':

- a. Wat is dan de cultuurhistorische hoogte van gebouwen in een straat waarin alleen al de goothoogte varieert tussen de 2 en de 7 meter?
- b. Geldt die norm dan ook voor bestaande bebouwing?
- c. Wie gaat de sloopkosten en herbouwkosten van bestaande bebouwing en/of de meerkosten van nieuwbouw betalen. Ik mag aannemen de provincie. Zo ja, wat is de begroting? En is die haalbaar.
- d. Stel dat er geen 2^e laag meer wordt toegestaan; hoeveel extra m² mag er dan per woning en per kavel (en in totaal) in het dorp worden bijgebouwd?

Het restrictiever maken van de regels zonder duidelijke financiële tegemoetkoming is in mijn ogen niet alleen in strijd met de leefbaarheidsdoelstelling maar ook met (de geest van) artikel 1 van de grondwet.

7. Conflict zoeken

Zowel qua proces als qua inhoud lijkt de provincie het conflict te zoeken met het dorp.

De provincie heeft bewust niet het hele dorp uitgenodigd bij de presentatie van het concept ontwikkelingskader op 30 maart. Er is sprake van een zeer selecte groep genodigden met een extreem signatuur.

In de samenvatting van de richtlijnen zoekt de provincie het conflict met de dorpsvisie en de leefbaarheid van het dorp.

De provincie stelt vooral wat er niet kan, maar legt niet uit hoe de noodzakelijke woningbouw (betaalbaar) kan worden gerealiseerd. Het dorp lijkt meer een 'pet project' voor de provincie dan dat er contact is met of geluisterd wordt naar het dorp.

Ook hier is weer de vraag waar deze punten op gebaseerd zijn. Een aantal punten lijken citaten van de vrienden van het kroonjuweel. Als dit zo is (zoals eerder aangegeven vragen wij hier om 100% transparantie) is dit verwijtbaar.

De provincie had dit kunnen voorzien door a. het dorp en de dorpsvisie serieus te nemen en b. methodologisch fatsoenlijk werk af te leveren.

De observatie dat dit niet gebeurd is, kan niet anders worden geïnterpreteerd dan dat de provincie de leefbaarheid van het dorp en de wens van de dorpsgemeenschap niet serieus neemt. Als de wens van de provincie is om in conflict te komen met het dorp, dan is dat aardig gelukt.

Dat lijkt mij ongewenst en onnodig. De vraag is dan ook waarom (het lijkt alsof) de provincie het conflict zoekt?

Iedereen is het er over eens dat we bij woningbouw zorg moeten dragen voor het karakter en het aanzien van het dorp. Dat is bij alle initiatieven die er sinds 2012 zijn geweest ook zorgvuldig gebeurd.

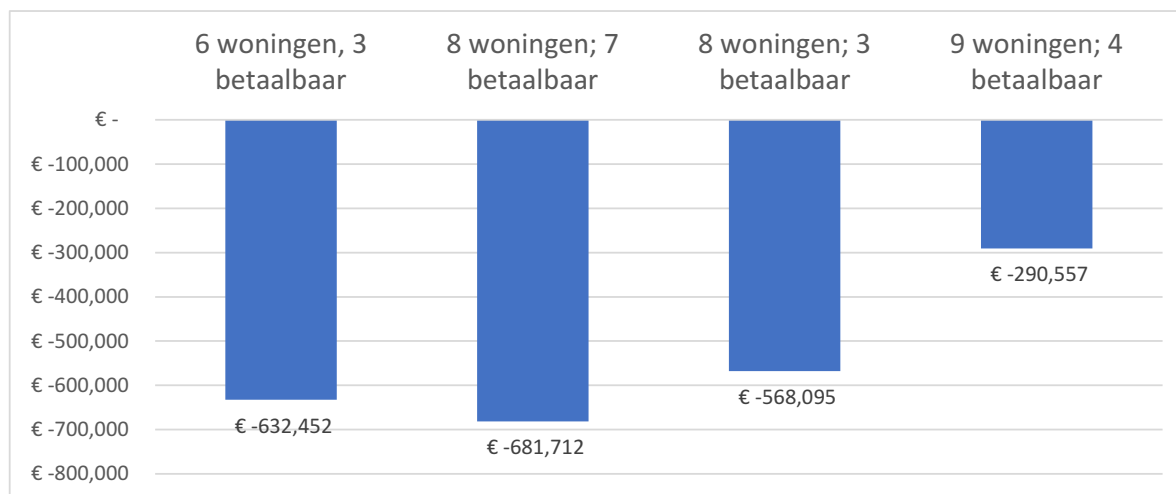
Omgekeerd is een kader dat niet is getoetst op haalbaarheid van woondoelstellingen prutswork.

Het gaat om balanceren tussen landschap en leefbaarheid, dat was de titel van de dorpsvisie 2012 en daar is het concept ontwikkelingskader duidelijk mee in conflict.

8. De economics van bouwen worden genegeerd

Kleinschalig bouwen roepen is makkelijk. Betaalbaar kleinschalig bouwen is vrijwel onmogelijk. Rond is de discussie gevoerd over aantal woningen. Iedereen wil het liefst kleinschalig en betaalbaar maar dat kan helemaal niet. In eerste instantie gaf de provincie aan 13 woningen toe te staan op (overigens zonder dit aantal te onderbouwen of het besluit te documenteren). Na druk van omwonenden wilde de gemeente een kleinschaliger project. Wij zeiden, ok, prima, maar wel graag minimaal 4 betaalbare woningen en een financieel haalbaar project.

De gemeente heeft daarop een onafhankelijke calculator diverse scenario's laten doorrekenen met een voor hen verrassende uitkomst:



Alle 'kleinschalige' scenario's zijn sterk verlieslatend. Zelfs bij 9 woningen waarvan slechts 4 betaalbaar is het verwachte resultaat 3 ton negatief.

De les is simpel, hoe minder woningen per project, hoe kleiner het aandeel van betaalbare woningen. Dat betekent dat gegeven een woondoelelstelling van 5 betaalbare woningen per jaar je maar 50 woningen hoeft te bouwen als je ze allemaal in 1 project realiseert, maar dat je een veelvoud van dat aantal woningen moet bouwen als je bijvoorbeeld maar 10 woningen per kavel toestaat. De vrienden van het kroonjuweel willen liefst maar 6 woningen op een kavel, maar dan wel betaalbaar, dat is volstrekt onhaalbaar.

Kleinschalig impliceert dus meer wel minder woningen per kavel, maar meer woningen in totaal. Voor een landschapsvisie wel een relevant gegeven.

Net als eerder de gemeente Alphen aan den Rijn lijkt de provincie zich niet bewust van deze logica. Het zou de geloofwaardigheid van een ontwikkelingskader enorm ten goed komen als dit simpele feit wel wordt meegenomen in het kader.

Het concept ontwikkelingskader is niet getoetst aan economische haalbaarheid. Het leest als een sprookje over een prachtig dorpje waar alle woningen gratis worden gebouwd door kabouters. Het concept ontwikkelingskader vergt of een stevig budget vanuit de provincie of maakt betaalbare woningen onmogelijk.

Het concept ontwikkelingskader ademt miljonairdorp, dat past misschien bij de SVKA maar niet bij de gemiddelde Aarlandervener.

9. Wat is het budget

Veel visies willen van alles maar denken niet na over de uitvoerbaarheid, de kosten of wie dat gaat betalen. Ook het concept ontwikkelingskader negeert die vragen. Eisen stellen en de rekening doorschuiven naar het dorp is slechts machtsvertoon, daar zal het dorp op moeten reageren.

Het stempel kroonjuweel heeft het dorp honderdduizenden euro's gekost. De richtlijnen zoals die er staan gaan daar naar verwachting ruimschoots over heen. Het dorp zal bij woningbouw genoodzaakt zijn te moeten kiezen voor villabouw gegeven de opgelegde beperkingen of de provincie zal het verschil in grond en bouwkosten moeten compenseren.

De observatie dat hier niet eens een vermelding van wordt gemaakt in het concept ontwikkelingskader geeft de beperktheid van het document (en de opstellers) aan en is reden tot zorg.

Conclusie

Beste oplossing is wat mij betreft de ontwikkeling van een ontwikkelingskader per direct te stoppen. Een dergelijk kader heeft geen aantoonbaar nut en levert wel aantoonbaar schade aan het dorp. Voor gemiddeld 1 project per 2 jaar is er echt geen nieuw ontwikkelingskader nodig. Iedereen is het er over eens dat het gaat om de balans tussen landschap en leefbaarheid, een één dimensionaal ontwikkelingskader is dus per definitie de verkeerde weg.

Er is overduidelijk een procesfout gemaakt door slechts een heel selecte groep met een extreme signatuur te betrekken. Het herwinnen van vertrouwen zal niet makkelijk zijn. Het stuk is overduidelijk gebaseerd op de input van een zeer beperkte groep. Dat is onacceptabel en zal moeten worden teruggedraaid.

Inhoudelijk is het concept plan bijzonder zwak en eenzijdig. Veel zaken zijn niet onderbouwd, de belangrijkste bouwstenen ontbreken, de leefbaarheidsdoelstelling wordt compleet genegeerd en het rapport veronderstelt (zonder dit te benoemen) dat alles gratis is. De kwaliteit is ronduit slecht.

Wat wel dringend nodig is, is een antwoord op de vraag hoe de woondoelstelling voor het dorp van 5 betaalbare woningen per jaar te realiseren en een toekomstperspectief voor de boeren uit het dorp. Aanvullend kan er nagedacht worden over de toekomstige inrichting van 20km² Aarlanderveen.

Daarnaast zal de provincie (eindelijk) over tafel moeten komen met een budget om het kroonjuweel te onderhouden.