



Wonen, werken en winkelen in Stadshart Alphen aan den Rijn

auteur **Christine van Eerd** beeld **Peter van Breukelen**

Alphen aan den Rijn is al lang niet meer het dorp met lintbebouwing langs de Rijn. En het lijkt al helemaal niet meer op het Romeinse Castellum dat hier in de eerste eeuw na Christus werd gebouwd. Want met een gloednieuw Stadshart is Alphen een gemeente die met beide benen in de 21^e eeuw staat. Op 31 augustus is het nieuwe winkelhart op en rond het Rijnplein feestelijk geopend. Even renden er weer Romeinen door de straten van Alphen.



De afgelopen dertig jaar is Alphen aan den Rijn explosief gegroeid. Deels door samenvoeging met gemeenten in de omgeving, deels door nieuwbouwwijken uit de jaren zeventig en tachtig. 'Maar de Alphenaren wisten niet waar het centrum was', vertelt Hans Groen in 't Wout, als coördinerend wethouder verantwoordelijk voor het Stadshart. 'Bovendien stonden veel woningen achterstevoren, met hun rug naar het water. Nu brengen we het water terug in de stad.'

Ambitieuze Masterplan

Het Masterplan Stadshart, dat in 1996 werd vastgesteld, bestrijkt beide oevers van de Rijn: de Hoge en de Lage Zijde. Het nieuwe centrum met winkels en woningen is een van de onderdelen van de vernieuwingen aan de Hoge Zijde. 'Het Masterplan is ontwikkeld in een uitgebreid openplanproces', aldus Groen in 't Wout. 'Burgers, ondernemers, winkeliers en andere betrokkenen zijn geconsulteerd. Zo'n proces gaat met hobbels, maar het resultaat wordt nu wel gedragen door de bevolking.' Ook politiek wordt het Stadshart breed gedragen. Bij de collegevorming zijn alle

dan fungeert de hal ook als tv-studio, bijvoorbeeld voor opnames van het programma 'Na de diagnose'.

Bodemschatten

Voordat de werkzaamheden konden beginnen, is uitgebreid archeologisch onderzoek gedaan. Jan van Lenten, projectmanager Stadshart bij de gemeente, vertelt dat dit interessante nieuwe informatie heeft opgeleverd. 'De geschiedenis moet een beetje worden herschreven, want het Romeinse Castellum bleek vier jaar ouder dan tot dan toe gedacht. Bovendien zijn er veel interessante vondsten gedaan.' Maar het archeologisch onderzoek was ook een knelpunt, vertelt Daan Klaase. 'Natuurlijk is het belangrijk en wij hebben er ook aan meebetaald. Maar gelukkig is hier niet zo'n schip gevonden als in Leidsche Rijn, want dat zou flinke vertraging hebben veroorzaakt.'

Kunst en cultuur

Het eerste project dat in het Stadshart (na het stadhuis) werd opgeleverd was het Centrum voor Beeldende Kunst. In dit pand huist sinds

'Op het Rijnplein concentreert zich de horeca en staat het nieuwe theater'

portefeuilles die ermee te maken hebben zo verdeeld dat alle collegeleden erbij betrokken zijn. Daan Klaase, senior ontwikkelingsmanager bij Bouwfonds MAB Ontwikkeling, noemt het bijzonder dat Alphen zo'n groot-schalig project heeft aangedurfd. 'Het is echt een heel ambitieuze stap.'

Futuristisch Stadhuis

Slagvaardig is Alphen aan het werk gegaan om de verschillende elementen uit het Masterplan te realiseren. Het was een hele operatie, met op een gegeven moment een gloednieuw futuristisch stadhuis in een woestijn van zand. Maar wie nu door het Stadshart loopt, ziet dat het allemaal op zijn plaats is gevallen. Het stadhuis mag met recht multifunctioneel worden genoemd. De begane grond biedt ruimte aan een aantal voorzieningen, zoals een postkantoor, het Centrum voor Werk en Inkomen (CWI), de politie, een zorgcentrum maar ook expositieruimte en een hal waar concerten kunnen plaatsvinden. Zo nu en

eind 2002 een aantal kunstinstellingen. Kenmerkend is de geleidelijke overgang in materiaalgebruik van modern aluminium – dat aansluit bij het stadhuis – naar baksteen dat goed past bij de meer traditionele bouw aan het water. Er is een stedenbouwkundige infrastructuur ontwikkeld met kleine straten, winkels in de plinten, woningen daarboven en aan de rivier een groots plein. Het is dus geen groot overdekt winkelcentrum. Op het Rijnplein concentreert zich de horeca en staat het nieuwe theater dat de naam Castellum draagt. Het multifunctionele gebouw, met niet alleen een theater maar ook een bioscoop, geeft het plein een volwassen uitstraling. Wethouder Groen in 't Wout: 'Het oude Parktheater met maximaal 250 plaatsen is te klein om aan de regionale behoefte te voldoen. Er waren al eerder plannen voor een nieuw theater, maar die zijn gelukkig niet doorgegaan. Theater Castellum past helemaal in het concept van het nieuwe Stadshart, het geeft het centrum een stedelijk cachet.'

Alphense ondernemers

Het winkelhart zelf bevat 16.000 vierkante meter winkelruimte voor 25 tot 30 winkels op het Rijnplein en de straten daaromheen. Klaase: 'De kracht van dit winkelhart is de flexibiliteit. Tijdens de bouw zijn er al functies gewijzigd, maar dat was geen probleem omdat de stedenbouwkundige structuur goed in elkaar zat. Oorspronkelijk zou V&D de grootste publiekstrekker worden, maar dat is uiteindelijk MediaMarkt geworden. Ook komen er trekkers als H&M en Blokker.' Door actief te werven en goed te letten op de spreiding, is het gelukt om een gevarieerd winkelbestand te creëren. 'Niet nog meer van hetzelfde', vindt Groen in 't Wout, 'en geen bedreiging voor de winkeliers elders in de gemeente. Het moest echt een toevoeging worden. En het leuke is dat een derde van de nieuwe winkeliers ook echt Alphense ondernemers zijn.'

De grootste succesfactor voor het nieuwe Stadshart is de enorme parkeergarage met 850 plaatsen onder het gemeentehuis én via een tunnel ook onder het winkelcentrum. 'Dat is een van de grote klappers', zegt de wethouder. 'Goede bereikbaarheid van het Stadshart was namelijk een van de uitgangspunten in het Masterplan. Niet alleen met de auto trouwens, want er is ook een deel gereserveerd voor een luxe bewaakte fietsstalling.'

Puntjes op de i

Tot vlak voor de opening van het winkelhart is nog hard gewerkt aan de bestrating en pas in het najaar zullen de allerlaatste bouwvakkers verdwijnen uit het Stadshart. Wat opvalt is de grote zorg die is besteed aan de afwerking. 'Bij het ontwerp is de straatverlichting bijvoorbeeld direct meegenomen', wijst Klaase. 'Zo vormt het een geïntegreerd geheel. En door het gevarieerde en luxe materiaalgebruik heeft het winkelhart een warme uitstraling.' Een kijkje in de groene binnentuinen, een oase van rust in het stadse rumoer, is straks alleen weggelegd voor de trotse bewoners van de nieuwbouw appartementen. 'Hier komen mensen te wonen die bewust kiezen voor het stadsleven', besluit de wethouder.

Gaat hij op zijn lauweren rusten als alles dit najaar is opgeleverd? Nee hoor, het Masterplan besloeg immers beide kanten van de rivier. De Hoge Zijde is straks helemaal klaar, nu is de Lage Zijde aan de beurt.





'Het tuinonderhoud werd een corvee'

Jaap en Fré Vermeer

Nu de kinderen het huis uit zijn, werd hun huis in Ter Aar wat groot. Jaap en Fré Vermeer zochten een woning zonder trappen, met minder kamers, maar wel ruimer. Dat vonden zij in een appartement van 115 vierkante meter aan het nieuwe Rijnplein. 'In die stadse omgeving hebben we meer keus aan winkels en voorzieningen in de buurt. We lopen immers tegen de zeventig. Bovendien hebben we allebei geen groene vingers. Het onderhouden van de tuin werd een corvee.' Ze waren al een tijdje op zoek naar een appartement, toen ze eind 2002 hoorden van de plannen in het Stadshart van Alphen. Zodra de verkoop begon, ruim twee jaar geleden, hebben ze zich meteen ingeschreven. 'Toen stond er natuurlijk nog niets, maar ik had wel een goed beeld en daarin ben ik niet teleurgesteld.' Als frequente theaterbezoekers komen ze na de verhuizing zeker aan hun trekken. Het nieuwe theater Castellum is voor de deur. 'Als mensen uit Ter Aar horen dat we naar het centrum van Alphen gaan verhuizen, begrijpen ze er niets van. Maar als we ze dan meenemen naar de woning en vanaf het balkon de omgeving laten zien, vinden ze het toch een mooi plekkie.' Het nieuwe Stadshart voegt volgens Jaap Vermeer echt iets toe. 'Alphen heeft een centrum gekregen. Je merkt nu al dat er veel meer publiek komt door het theater, de bioscoop en de winkels. Vooral MediaMarkt is echt een trekker.'



'Steeds meer woonplezier in het Stadshart'

Carel Versteegen en Brigitte Santegoeds

Op zich woonden Carel Versteegen en zijn vriendin Brigitte Santegoeds prima in hun ruime huis aan de Rijn. Op de begane grond was bovendien een woning voor zijn moeder. Totdat het nieuwe theater er pal naast werd gebouwd. 'Wij hebben dat tot volle tevredenheid met de gemeente opgelost. De gemeente heeft mijn huis gekocht en wij hebben twee appartementen in de nieuwbouw gekregen, één voor mijn moeder en één voor mijn vriendin en mij.' Het totale woonoppervlak wordt wel iets kleiner, maar de voordelen van een gelijkvloerse woning maken dat meer dan goed. Bovendien willen ze in de toekomst een andere droom waarmaken: een huis in Italië. Dat land kwam trouwens ook naar hen toe. 'Op de dag van de opening zijn we meteen gaan eten in het nieuwe Italiaanse restaurant op het Rijnplein.' Carel en Brigitte kozen bewust voor een appartement zo ver mogelijk bij de rivier vandaan. 'Na vijftien jaar hadden we dat wel gezien. Het wordt ook steeds drukker op het water. Het is een doorgaande route voor pleziervaart van Zeeland naar Friesland.' Hoewel het in eerste instantie niet zijn eigen keuze was om te verhuizen, is Carel niet rancuneus. 'Het is gewoon de volgende stap. Bovendien wordt het woonplezier in het nieuwe Stadshart steeds groter. Je zet je auto in de garage en hebt hem het hele weekend niet meer nodig. Alles is hier op loopafstand. Dat is het voordeel van wonen in het Stadshart.'



'Het was een droom om voor mezelf te beginnen'

Stefano Fanunza - Dolce Vita

De liefde bracht Stefano Fanunza twaalf jaar geleden naar Nederland en zijn droom om een eigen restaurant te beginnen bracht hem naar het Stadshart van Alphen. Ervaring deed hij de afgelopen vijf jaar op als horecamanager van Archeon. 'Ik wilde een eigen zaak openen en ben op internet gaan zoeken. Daar kwam ik eind 2004 dit casco pand tegen aan het Rijnplein.' Halfjuli opende Stefano zijn 'Ristorbar'. Dat is in Italië al een beproefd concept, maar in Nederland nog nieuw. Een soort grand café, maar culinair dicht bij een restaurant. Je kunt er overdag koffie drinken en 's avonds eten of een cocktail drinken. Koken doet Stefano niet zelf. Daarvoor heeft hij twee koks in dienst en binnenkort ook een aantal leerling-koks. Met twee vaste medewerkers in de bediening en een aantal parttimers heeft hij het druk genoeg als manager én als gastheer. De inrichting van Dolce Vita heeft hij ook zelf gedaan met op de achtergrond het advies van de architect van Heineken Nederland. 'Ik vond het belangrijk om mijn eigen ideeën door te zetten en ben blij dat het nu eindelijk af is. Ik heb er heel veel zin in hiervan een succes te maken.' En daarvoor heeft hij ideeën genoeg, zoals speciale theatermenu's, theater Castellum ligt immers aan de overkant van het plein. Stefano heeft vertrouwen in het nieuwe Stadshart. 'Het is heel mooi geworden en er komen goede zaken met grote namen. Alphen is klaar om een echte stad te worden.'



'Goede combinatie van winkels versterkt elkaar'

Paul Bakker - Bakker Sport en Esprit

In de regio is Bakker Sport geen onbekende. Nieuw is de vestiging in het Stadshart. 'Het gaat ons voor de sportzaak vooral om de ruimte. In het centrum van Alphen waren geen winkels te vinden met zoveel vierkante meters. We zien het nieuwe Stadshart dus als een kans.' Een kleinere winkel elders in Alphen wordt gesloten maar een ander filiaal in die gemeente blijft bestaan. Paul en zijn broers Fred en Frank zijn ook franchisenemer van modeketen Esprit, die deze zomer haar deuren in het nieuwe Stadshart opende. 'We zaten in een tijdelijke kleine unit die blijft bestaan als Esprit herenmode. De grotere zaak in het Stadshart richt zich op dameskleding. Het is een goede locatie omdat er ook andere modeketens zitten. Die formules richten zich net weer op een ander segment en zo versterkt dat elkaar. Door de goede combinatie van modewinkels en andere publiekstrekkers denk ik zeker dat het een succes wordt.' Hoewel hij er zelf niet gaat wonen, hebben de woningen boven de winkels zeker een meerwaarde voor Paul Bakker. 'Het is goed voor de sociale controle en voor de levendigheid.' De parkeergarage onder het nieuwe Stadshart is heel belangrijk voor de ondernemers. 'Daar hebben we zeker naar gekeken. Mensen willen de auto zo dichtbij mogelijk kwijt kunnen, het liefst rijden ze zo de winkel binnen. In het nieuwe Stadshart in Alphen scheelt dat niet veel. Maar ook voor fietsers is het goed ingevuld, hoewel je merkt dat mensen daar nog even aan moeten wennen.'

