

# Programmavisie Gezond Stadshart



# Voorwoord

## *Dromen, durven, doen en... volhouden*

Binnensteden zijn het kloppende en bruisende hart van de gemeente. Voor bewoners, ondernemers, hun personeel, bezoekers, voor nieuw talent. Veranderend consumentengedrag en diverse maatschappelijke opgaven, zoals klimaatverandering, energietransitie, en gezondheid hebben ervoor gezorgd dat het opgavenpakket in de binnenstad uitdagender is geworden en ook complexer. Denk bijvoorbeeld aan het compacter maken (transformatie), leefbaarheid, vitaliteit, inclusie, leegstandsbestrijding, verduurzaming van vastgoed en de openbare ruimte. Samenwerking is daarbij een essentiële randvoorwaarde om de opgaven in de binnenstad op te pakken. Evenals het bepalen van een stip op de horizon, uitgewerkt in een programmavisie.

Het Stadshart en haar omgeving is zo'n binnenstad met een grote en brede potentie, die we optimaal willen benutten. En waarin wij de diverse opgaven bij de kop willen pakken. Niet straks, maar nu. De urgentie is er, net als het momentum. De gemeente Alphen aan den Rijn heeft dan ook met externe partners in een stuurgroep en kernteam de handen ineengeslagen voor het opzetten van een programma met een integrale visie, de Programmavisie Gezond Stadshart 2035.

We hebben met alle partijen gedroomd en gedurfd om ruim en groots te denken en diverse thema's met elkaar te verbinden die tot heden los van elkaar werden ontwikkeld en uitgedacht. Wij geloven in de toegevoegde waarde van onze programmavisie en staan vol energie in de startblokken om de visie met diverse partijen verder uit te werken om tot concrete projecten te komen. En belangrijker nog, realisatie en het echt doen! Want goed voorbeeld doet goed volgen. Wij realiseren ons dat de ambitie groot is, maar met kleine gebaren gaan we het niet redden.

Met de visie alleen zijn we er natuurlijk niet. Het moet concreet en verder naar uitvoering. Vervolgstap is dan ook het opstellen van een uitvoeringsprogramma met concrete projecten en activiteiten, met als basis onze ambitie en deze overkoepelende visie. Gezamenlijk met de betrokken partners en overige partijen, in werkgroepen, met participatie. Van dromen, naar durven en doen.

Doen betekent daarnaast ook volhouden. Misschien wel het allerbelangrijkste. Wij dagen partijen uit om te durven, aan te haken, en mee te doen. Onze visie zet in op een periode t/m 2035, een programma waarvoor we met alle partijen een lange adem moeten hebben. Rome is ook niet in een dag gebouwd, laat onze Limes-geschiedenis een voorbeeld zijn.



# Inhoudsopgave

<b>Voorwoord</b> <i>Dromen, durven, doen en... volhouden</i>	<b>2</b>
<b>Inhoudsopgave</b>	<b>3</b>
<b>Samenvatting</b>	<b>4</b>
<b>Proloog</b> 'Wat is onze droom - Visie en ambitie Gezond Stadshart 2035'	<b>6</b>
<b>1. Inleiding</b>	<b>8</b>
<b>2. Wat is onze doelstelling?</b>	<b>10</b>
2.1. De vier gezonde pijlers	10
2.2. Wat is nieuw in onze stip op de horizon?	11
<b>3. Voor wie doen wij dit?</b>	<b>12</b>
<b>4. Waarom werken aan een Gezond Stadshart: wat levert het op?</b>	<b>13</b>
4.1. Wat zijn de risico's als we niet investeren?	13
4.2. En wat levert het nog extra op?	13
<b>5. Wie zitten er achter de programmavisie?</b>	<b>14</b>
5.1. Belang van samenwerking	14
5.1.1. Stuurgroep en Kernteam	15
5.1.2. Participatie en draagvlak	15
5.1.3. Co-creatie in werkgroepen	15
5.1.4. Nieuwe stakeholders aanhaken en lokale samenwerking	15
5.1.5. Ambassadeurs	16
5.1.6. Communicatie is key	16
<b>6. Over welk gebied hebben we het?</b>	<b>17</b>
<b>7. De vier gezonde pijlers Gezond Stadshart uitgewerkt</b>	<b>19</b>
7.1. Pijler 1: Sociaal gezond	19
7.2. Pijler 2: Klimaat Gezond	23
7.3. Pijler 3: Vastgoed Gezond	26
7.4. Pijler 4: Economisch gezond	28
<b>8. Uitgelicht: de vijf deelgebieden</b>	<b>32</b>
8.1. Kernwinkelgebied	33
8.2. Aanloopstraten	35
8.3. De verbinding Stadshart – Zegerplas over water: de blauwe verbinding	37
8.4. Groene verbinding van het kernwinkelgebied naar het station	39
8.5. De verbinding station-Euromarkt met talent als verbindende schakel	41
<b>9. Planning</b>	<b>43</b>
<b>10. Financiering</b>	<b>44</b>

## Leeswijzer

De programmavisie wordt afgetrapt in de proloog met onze ambitie en droombeeld voor het Gezond Stadshart in 2035 om de Gezondste en Groenste Binnenstad van het Groene Hart te worden. In onderdeel 1 t/m 4 gaan we in op het waarom, het doel en wat deze inzet de gemeente Alphen aan den Rijn en haar stakeholders op gaat leveren (en wat het kost als we het niet doen). En voor wie we dit doen. In onderdeel 5 beschrijven we het proces van totstandkoming van de visie en de partijen waarmee we de visie hebben opgesteld. Het programmeergebied, verdieping op de thema's en wat we waar gaan doen wordt omschreven in de onderdelen 6 t/m 8. Tot slot gaan we in onderdeel 9 in op de planning en sluiten we in onderdeel 10 af met de financiële paragraaf.

# Samenvatting

Alphen aan den Rijn wil de gezondste en groenste binnenstad van het Groene Hart worden. Met nadruk op groen, levendigheid, sociale interactie, gezondheid en een florierende economie. Een leefomgeving waar inwoners, bezoekers en ondernemers graag verblijven en trots op zijn. Want als zij tevreden zijn met hun (groene) leefomgeving heeft dat ook een gunstig effect op de gezondheid, leegstand, veiligheid, vastgoedwaarde, winkel- en horeca-omzet, energieverbruik, klimaat en biodiversiteit.

Om dit voor elkaar te krijgen, is de Programmavisie Gezond Stadshart 2035 opgesteld door een stuurgroep en een kernteam Gezond Stadshart. Dit team bestaat uit de CVCA, Stichting Centrummanagement, EDDBA, VOC, Woonforte, Alphen Vitaal en Gemeente Alphen aan den Rijn. De visie omvat een aantal maatschappelijke opgaven dat ervoor moet zorgen dat er een vitaal en duurzaam Stadshart ontstaat. Gepland is om in het eerste kwartaal van 2025 een uitvoeringsprogramma te presenteren met concrete projecten en activiteiten. Daarna is het vooral een kwestie van doen en doorzetten.

Het vernieuwde Stadshart wordt dé centrale ontmoetingsplek voor alle inwoners van de gemeente Alphen aan den Rijn, ongeacht leeftijd, inkomen of beperking. Het voorziet straks in veel meer dan alleen winkels en horeca. Er komen ook pleinen, terrassen, groenvoorzieningen, culturele voorzieningen, bedrijven, historische plekken en parkeergelegenheid. De omliggende gebieden worden verbonden met het stadshart, zoals het stationsgebied, de Euromarkt en de Zegerplas. Naast een bestemming wordt het ook een doorgangsgebied, waarin duizenden bezoekers zich dagelijks zullen verplaatsen, te voet, per fiets of met het openbaar vervoer. Met het trein- en busstation als centraal vervoersknooppunt. De ambitie met het nieuwe Stadshart is om zowel meer eigen inwoners als bezoekers van buiten de gemeentegrenzen aan te trekken.

De Programmavisie benoemt vier pijlers voor een Gezond Stadshart: Sociaal Gezond, Klimaat Gezond, Vastgoed Gezond en Economisch Gezond. Deze pijlers omvatten verschillende subthema's die met elkaar worden verbonden door het openbaar gebied. Bijvoorbeeld door het stimuleren van bewegen, met fietspaden, looproutes, plekken waar mensen samenkomen en activiteiten in de sociale ruimte (Sociaal Gezond). Of Klimaat Gezond door vergroening van de openbare ruimte.



**Sociaal Gezond:** De focus ligt op een brede definitie van gezondheid, inclusief mobiliteit, sociale en maatschappelijke contacten, gezonde voedselkeuzes, mentale gezondheid en kwaliteit van leven.



**Klimaat Gezond:** Er wordt ingezet op het aanpakken van hittestress, wateroverlast, biodiversiteit en energietransitie, gecombineerd met een volledige vergroening van het stadshart.



**Vastgoed Gezond:** Het stimuleren van vergroening van panden, bevordering van Green Label panden en investeringen in energiebesparing, met aandacht voor een emissieloze stadslogistiek en het opknappen van de openbare ruimte.



**Economisch Gezond:** Gezond Stadshart wordt gezien als de motor voor economische groei, werkgelegenheid en sociaal leven. Met aandacht voor gezond en duurzaam leven, parkeermogelijkheden, bereikbaarheid, verblijfsklimaat, toegankelijkheid en beleving.

Een aantrekkelijke Stadshart is schoon (geen zwerfvuil of hondenpoep) en het straatmeubilair is heel. Alle gebruikers (jong, oud) moeten veilig gebruik kunnen maken van de plek en zich ook veilig voelen. Goede afspraken over beheer, handhaving en toezicht zijn hierbij belangrijk. Ook rondom horeca en andere ontmoetingsplekken. Dat draagt er zorg voor dat de plek ook voor omwonenden aangenaam blijft en geen overlast veroorzaakt.

Het Stadshart van Alphen aan den Rijn is divers. Daarom is het in de Programmavisie opgedeeld in vijf deelgebieden, met elk hun eigen functies en uitdagingen:

**1. Kernwinkelgebied:**

Dit wordt een compact en compleet winkelgebied met de nadruk op een aantrekkelijk verblijfsklimaat, bereikbaarheid en groen. Inclusief wonen, werken, recreëren, winkelen en ruimte voor kunst en cultuur.

**2. Aanloopstraten:**

Er komen vier entrees naar het kernwinkelgebied waar de winkelfunctie minder dominant zal zijn. Met een focus op horeca, diensten en maatschappelijke voorzieningen. Buiten het kernwinkelgebied is er ruimte voor wonen op de begane grond, met nadruk op transformatie (veranderen van de bestemming van bijvoorbeeld winkels naar wonen).

**3. Blauwe Verbinding** (waterverbinding Stadshart-Zegerplas):

Dit deelgebied heeft potentieel voor toeristisch-recreatieve groei, met een verbeterde bevaarbaarheid.

**4. Groene Verbinding** (station naar kernwinkelgebied):

Dit vervoersgerichte knooppunt (trein, fiets, auto en voetpaden) wordt een aantrekkelijke groene verbindingzone tussen de Julianastraat/Paradijslaan en het trein- en busstation, waarbij het vervoer wordt ingebed in een plezierige en gezonde groene omgeving.

**5. Verbinding station-Euromarkt met focus op talent:**

De Euromarkt richt zich op jongeren en studenten als toekomstige gebruikers. Met de geplande transformatie van de Euromarkt is de bouw van 700 woningen voorzien. Dat draagt bij aan het draagvlak en de koopkracht in het gebied.

Met de Programmavisie Gezond Stadshart 2035 is een belangrijke stap gezet naar een uniek Stadshart. Verschillende werkgroepen gaan nu aan de slag om te komen tot een uitvoeringsplan met een bijbehorend investeringsprogramma. Daarin wordt het groenfonds (financiert investeringen in vergroening en watermanagement bij vastgoedeigenaren en ondernemers) en het concept 'Green as a service'<sup>\*\*</sup> benut, en haakt de gemeente aan op bestaande programma's. Om zo efficiënt mogelijk te werken worden projecten optimaal gecombineerd. Nieuwe verdienmodellen worden onderzocht en er wordt gekeken of er provinciale, nationale en Europese subsidiemogelijkheden zijn. In het tweede kwartaal van 2025 zou dan gestart kunnen worden met de uitvoering. De volledige verandering en vergroening van het Stadshart zou ongeveer tien jaar later klaar moeten zijn.



**\* Een pakket voor duurzame stedelijke vergroening dat de pandeigenaar ontzorgt. Met onder meer een vergroeningsaanbod, transparante prijzen voor de aanleg, inclusief een 10-jarig abonnement voor onderhoud en kwaliteitswaarborging.**

# Proloog

## 'Wat is onze droom

## - Visie en ambitie Gezond Stadshart 2035'

# De gezondste en groenste binnenstad van het Groene Hart!

De beste plek om te komen, te verblijven en te ondernemen in de ogen van de bewoners van Alphen aan den Rijn, de bezoekers en de ondernemers. Een plek waar iedereen trots op is. Dat is onze gezamenlijke ambitie voor Stadshart en omgeving. Versterken voor de toekomst doen we op het thema gezondheid in de breedste zin van het woord. Dat betekent in het Alphense centrum, het stationsgebied en de Euromarkt inzetten op verblijven, ontmoeten, duurzaamheid en vitaliteit, naast economisch functioneren en stenen. Voor iedere doelgroep. Kortom, we werken naar een optimale situatie in 2035 op het gebied van sociaal gezond, klimaat gezond, economisch gezond en vastgoed gezond. Maar waar kijken we dan naar in 2035?

### Het Gezond Stadshart in 2035

Het Alphense centrum en omgeving in 2035: groen, levendig, gezond, economisch goed functionerend en verbonden. Een bruisend gebied van station tot Zegerplas, met het Stadshart als verbindend middelpunt.

De binnenstad heeft een hele ontwikkeling doorgemaakt in 2035: van 'winkelgebied' en 'vervoersknoop' naar gebied waar het gezond verblijven en leven is. Een totaal vergroende binnenstad met een groene loper naar het station. Een gebied waar mensen wonen en elkaar ontmoeten, winkels zich onderscheiden, horeca bruist. Afgewisseld met broedplaatsen, dienstverlening en ondersteunende functies die naast woningen de entrees van het gebied een hele nieuwe boost hebben gegeven. Scholen brengen extra leven in de brouwerij met hun leerlingen, en jongeren maken actief gebruik van het centrum. Het Stadshart is door de jaren heen ook compacter geworden en de aanloopstraten korter.

### Meest gezonde en groene binnenstad van het Groene Hart

Vanuit het station loop je een groene oase binnen: groene straten, groene gevels, groene daken. Door diverse pilots, showcases, projecten en publiek-private samenwerkingen is hard gewerkt om van het Stadshart en omgeving de gezondste en groenste binnenstad van het Groene Hart te creëren. Mede mogelijk gemaakt door alle kennis en kunde uit de Greenport Boskoop, waarmee ook een nauwe verbinding en samenwerking is ontstaan tussen deze belangrijke sector en het Gezond Stadshart. Gezamenlijke investeringen in tijd en geld die op vele fronten renderen. Zeker in de beleving, maar ook in energieverbruik, verminderde hittestress, minder natte voeten en een florerende biodiversiteit. Het optimaal werkende watermanagementsysteem in het Stadshart, met een ondergrondse waterberging en de diverse buffers in het centrum, voorziet het groen in en om het Stadshart van water, ook in tijden van droogte. En door middel van de geavanceerde meet -en bewateringssystemen krijgt het groen ook exact water naar behoefte. Daarmee verzamelen we ook waardevolle data, waarmee we als eerste gemeente in Nederland ook de batenkant van investeringen in groen en blauw optimaal in kaart hebben.

## Sociaal en vitaal

Het Gezonde Stadshart heeft daarnaast een grote positieve invloed op de kwaliteit van het dagelijks leven van de Alphense samenleving. Inwoners in alle leeftijdsgroepen kunnen er wonen, relaxen, spelen, bewegen, ontmoeten, ontdekken, recreëren, leren, kunst en cultuur beleven. Generaties worden verbonden. De horeca biedt gevarieerde keuzes en er zijn diverse gezonde winkels te vinden in het toch al diverse aanbod. Het aantrekkelijke Gezond Stadshart is schoon (geen zwerfvuil of hondenpoep) en het straatmeubilair is heel. Alle gebruikers (jong, oud) kunnen veilig gebruik maken van de plek en voelen zich ook veilig. Ook heeft het Stadshart er diverse mogelijkheden bij gekregen voor het stallen van elektrische fietsen en kun je deze ook huren om vanuit het Stadshart diverse fietsroutes te volgen naar Park Zegersloot, Archeon, de omliggende dorpen en het Groene Hart. De studenten van het Young Talent Center op de Euromarkt en jongeren uit heel Alphen aan den Rijn weten hun weg te vinden naar het Stadshart: om er te werken, uit te gaan, te studeren of gewoon lekker te shoppen en te verblijven. De verbinding met het station werkt daarbij ook optimaal.

## Ontwikkeld beheer

Naast het feit dat het groen is in het Stadshart en omgeving, is ook het beheer top op orde. De openbare ruimte is schoon, intact en veilig, terwijl er daarnaast meteen de afgelopen jaren is gewerkt aan het realiseren van de ambities, en mensen verblijven er graag. Er zijn goede afspraken over beheer, handhaving en toezicht, ook rondom horeca en andere ontmoetingsplekken. Dat draagt er zorg voor dat de plek ook voor omwonenden aangenaam blijft en geen overlast wordt veroorzaakt. In dat kader hebben meerdere straten een opknappbeurt gehad zoals de Raadhuisstraat, de Van Boetzelaerstraat, de Julianastraat en de Paradijslaan. Daarbij is naast de wettelijke eisen ook proactief ingesprongen op de vergroening, het watermanagement, meer beleving, meer verblijfsplekken en niet te vergeten de vitaliteit.

## Compact en bruisend

De aantrekkelijke omgeving heeft ook goed uitgediend voor de beleving, de verblijfsduur en de bezoekersaantallen. Het gebied bruist op vele fronten. De detailhandel en horeca profiteren van hun mooie Stadshart, waarbij de Aarhof een belangrijke kers op de taart vormt. Bezoekers komen er graag omdat de branchering goed is, het verblijfsklimaat aantrekkelijk en het totale belevingsaanbod divers. Van lekker en gevarieerd eten tot rondleidingen, fluisterboot-tochtjes naar de Zegerplas, elektrische fietstochten door het buitengebied en de regio om de flora en fauna van het Groene Hart te bekijken, een toer langs de boer, en voorlichting over hoe het groene gevelplan onderhouden wordt. Kunst en cultuur hebben hun plek en brengen leven in de brouwerij. Door en voor jong en oud, ook in samenwerking met Theater Castellum, is een aantrekkelijke programmering opgezet. En niet te vergeten het beleven van het erfgoed dat het Alphense Centrum en omgeving rijk is. Bezoekers en bewoners kunnen dagelijks het Romeinse verleden ervaren van de Limes, het industrieel erfgoed en de buitenplaatsen. Het is ook dagelijks druk bij de stadswandelingen en de vaartochten over de Oude Rijn. De fietsroutes en wandelroutes vanuit het Groene Hart brengen extra reuring. Overdag is het levendig op straat. Zodra het gaat schemeren, verandert het centrum spectaculair: de energiezuinige verlichting tovert sfeer en lichtbeelden in de straten. Los van dat dit mooi is, verhoogt het ook de veiligheid op straat.

## Recreatie en toerisme op volle toeren

Door het doortrekken van de Kromme Aar naar de Zegerplas wordt intensief gebruik gemaakt van het water en is Alphen aan den Rijn op het gebied van (water)recreatie en toerisme zeer in trek. Het is de springplank geweest voor de stimulering van verdere waterrecreatie buiten de kern Alphen aan den Rijn en de overnachtingsmogelijkheden binnen Alphen aan den Rijn.

## “Energie(k)’ en duurzaam

Een groene omgeving betekent ook een duurzame omgeving, dus ook het Stadshart en haar omgeving zijn daar helemaal op ingespeeld. Auto's, vrachtwagens, fietsen, scooters en boten zijn allemaal elektrisch of een alternatief zonder uitstoot. Fietsers en voetgangers hebben meer ruimte gekregen in het Stadshart. Pakketjes en voorraden van winkels worden verzameld in de modernste distributie-verzamelpaats denkbaar aan de rand van de gemeente om vanuit daar met elektrische voertuigen verder vervoerd te worden naar de binnenstad. Dat scheelt naast uitstoot ook veel transportbewegingen en voertuigen in het centrum, waardoor het nog beter verblijven is.

# 1. Inleiding

Binnensteden zijn de plek voor ontmoeting en beleving. Bewoners wonen er en verblijven er graag, diverse doelgroepen ontmoeten elkaar, bezoekers verblijven er langer. De binnenstad moet het bezoeken waard zijn!

Het Stadshart en haar omgeving is zo'n gebied met een grote en brede potentie, die we optimaal willen benutten. We willen werken aan een toekomstbestendig gebied, waar iedereen graag (weer) komt en is, langer verblijft en vaker terugkomt. Waarmee we de verbinding van de Alphenaar met het centrum vergroten. De gezondste en groenste binnenstad, een plek voor bewegen, voor iedereen wat wils en toegankelijk. Daarnaast zijn de binnensteden ook een belangrijke economische motor, voor de stad zelf, ook voor de regio. Het moet een plek zijn waar ondernemers goed kunnen ondernemen, met een aantrekkelijke omgeving, en waar vastgoed rendoert. Dit zorgt voor werkgelegenheid en leveren een essentiële bijdrage aan de aantrekkelijkheid, en het woon- en vestigingsklimaat van de stad. Een bruisende binnenstad heeft een aantrekkende werking voor bewoners, ondernemers, hun personeel, bezoekers en voor nieuw talent. En vergeet niet de cultuur-historische waarde van het Stadshart en omgeving en de toeristische potentie die dat biedt. Met de Oude Rijn, de Limes, die het gebied scheidt, maar ook verbindt.

## Potentie optimaal benutten

Veranderend consumentengedrag en diverse maatschappelijke opgaven, zoals klimaatverandering en gezondheid, hebben het opgavenpakket in het Alphense Stadshart en omgeving uitdagend gemaakt. Tot op heden werd met het organiseren van activiteiten vooral ingezet op het aantrekkelijker maken van het centrum met als hoofddoel om mensen te verleiden te komen winkelen en een bezoek te brengen aan de horeca. Door nu verder in te zetten op aantrekkelijkheid, gezondheid en de overige complexe opgaven zoals transformatie, klimaat, vergroening, energietransitie, leefbaarheid, vitaliteit, inclusie, leegstandsbestrijding en verduurzaming van vastgoed, komen de consumenten ook. En heeft het Stadshart en de omliggende gebieden een breder pakket te bieden. Samenwerking is daarbij een essentiële randvoorwaarde om de opgaven in het centrum het hoofd te bieden.

Om de potentie voor het Stadshart optimaal te benutten en te werken aan een toekomstbestendig centrum, oftewel een gezond Stadshart, is het van belang om een integraal programma te hebben met een duidelijke visie en doelstellingen. Een visie die wordt gedeeld, van de gemeente tot bewoners en winkeliers, van vastgoedeigenaren tot vitaliteitscoaches. De afgelopen 20 jaar zijn er diverse projecten in gang gezet en we realiseren ons dat we er nog niet zijn. We beginnen dus niet vanaf nul, maar hebben de afgelopen jaren al goede stappen gezet. Denk aan de vergroening op het Stadhuisplein, de plannen voor een waterbuffer, stimulering van toegankelijkheid van de winkels, de pontons in de Kromme Aar, de programmering (evenementen en activiteiten), de pakketkluizen-pilot, de bronzen maquette van Castellum Albaniana op het Rijnplein. Daar willen we nu op doorpakken.

Daarnaast is een duidelijke definitie van belang. Het huidige Stadshart staat ook niet op zichzelf en heeft duidelijke geografische en thematische verbindingen met het omliggende gebied. Het optimaal benutten van deze verbindingen levert toegevoegde waarde op, denk bijvoorbeeld aan een goede verbinding tussen het Alphense Centrum en het station en de stationsomgeving. Ook is er overkoepelend sprake van diverse ambities die bijdragen aan de leefbaarheid en aantrekkelijkheid, niet in de minste plaats op het gebied van klimaat. De herontwikkeling van de Aarhof en diverse woningbouwontwikkelingen in en om het station zijn daarin belangrijke dragers.

Veiligheid speelt een cruciale rol in de wijkbeleving van mensen. Dit is de veiligheid zoals deze door de mensen zelf wordt ervaren en dit is niet noodzakelijk gebaseerd op de feitelijke veiligheidscijfers en statistieken (al zit waarschijnlijk wel een samenhang in).

De veiligheidsbeleving van bewoners is ook sterk gerelateerd is aan andere thema's zoals sociale cohesie en de fysieke structuur. Een grote betrokkenheid met de buurt betekent vaak dat men zich veiliger voelt (mensen kennen elkaar, sociale controle, etc).

Ook de fysieke ruimte speelt een rol. Denk maar aan de aanwezigheid van donkere hoekjes en steegjes, hangplekken en slecht bijgehouden parkjes en pleintjes.

De uitdaging op basis van het totale opgavenpakket zit 'm dus enerzijds in het verkleinen van het kernwinkelgebied en anderzijds in het vergroten van het Stadshart als verblijfsgebied. Van 'winkelcentrum' en 'vervoersknoop' naar 'gebied waar het gezond verblijven en leven is'. Het nieuwe Gezonde Stadshart loopt tot het station en zelfs verder. Er liggen prachtige bouwstenen in diverse documenten, visies en concrete projecten in voorbereiding danwel uitvoering. Als die samen worden gebracht, samen worden opgepakt en gezamenlijk wordt opgetrokken zowel bij het smeden van de plannen als de uitvoering, kunnen ze elkaar dusdanig versterken dat er een multiplier-effect kan worden gecreëerd.



## 2. Wat is onze doelstelling?

Hoofddoelstelling is gezamenlijk integraal toe te werken naar een 'gezond' Stadshart en omgeving. Of beter gezegd: de gezondste en groenste binnenstad van het Groene Hart! In nauwe afstemming met en samenwerking in de zogenaamde gouden driehoek, of vierkant in dit geval: gemeente, ondernemers, vastgoedeigenaren en overig (maatschappelijke) middenveld. En niet te vergeten onze inwoners en iedereen die in het Gezonde Stadshart woont, werkt en verblijft.

Deze vier pijlers en subthema's staan uiteraard niet op zichzelf, maar hebben een nadrukkelijke verbinding met elkaar, dwarsverbanden en soms een overlap. Ze worden aan elkaar geregen door het openbaar gebied. Reden te meer om deze thema's integraal op te pakken, met de openbare ruimte als verbindende rode draad.

### 2.1. De vier gezonde pijlers

Gezond in de betekenis van vitaal en klaar voor de toekomst, waarbij diverse domeinen worden aangetipt. Daarbij zetten we in op vier 'gezonde' pijlers: sociaal-maatschappelijk gezond, klimaat gezond, vastgoed gezond en economisch gezond.

Per pijler gaat het dan onder meer over de volgende subthema's:

Sociaal-maatschappelijk 'gezond'	Klimaat 'gezond'	Vastgoed 'gezond'	Economisch 'gezond'
Gezondheid en beweging (gezond leven)	Energietransitie	Uitstraling	Aantrekkelijkheid en uitstraling (inclusief verlichting)
Veiligheid	Emissieloze stadsdistributie	Vergroening	Compactheid
Inclusiviteit	Biodiversiteit	Schoon, heel, en veilig: basis op orde	Leegstand en branchering/aanbod
Woonklimaat	Hittestress	Verlichting	Parkeren
Gezonde leefomgeving	Watermanagement en waterhuishouding	Toegankelijkheid	Ondernemersklimaat
Gezonde voedselomgeving		(fiets) Parkeren	Beleving
		Waterhuishouding	Bereikbaarheid en mobiliteit
		Binnenstedelijke gebiedsontwikkeling	Verbinding binnenstad - station
			Toeristisch en recreatief-perspectief

## 2.2. Wat is nieuw in onze stip op de horizon?

1. We gaan voor grootste gebaren en geen speldenprikken.
2. We gaan verder dan economie alleen: positieve gezondheid in al haar facetten is leidend.
3. We verbinden geografisch verschillende gebieden in 1 visie. We willen dat iedere inwoner én bezoeker gezond recreëert in een gezonde leefomgeving over het hele gebied van Zegerplas tot Euromarkt (en ver daaromheen). Kortom, het centrum heeft een belangrijke rol voor heel Alphen aan den Rijn en daarbuiten.
4. We gaan voor een complete vergroening: groene daken, groene gevels, een groene openbare ruimte. Met een watermanagementsysteem dat daarbij past en waarmee we uniek zijn in Nederland.
5. We maken de Kromme Aar bevaarbaar en verbinden daarmee de Zegerplas aan het Stadshart. Plus we dragen bij aan de kansen die er liggen voor de recreatie en toerisme in Alphen aan den Rijn.
6. We leggen een duidelijk ontwikkelingskader neer voor het Gezonde Stadshart, waarmee keuzes worden gemaakt en op basis waarvan een duidelijke afweging mogelijk is.



### 3. Voor wie doen wij dit?

Het Gezond Stadshart moet er zijn voor iedereen en heeft een rol voor heel Alphen aan den Rijn. Dus verder dan de kern Alphen aan den Rijn alleen. Voor al onze inwoners (van jong tot oud), winkeliers, horecaondernemers, overige bedrijven, werkenden in en om het Stadshart, vastgoedeigenaren, scholen (van basisscholieren tot student) en alle andere organisaties. Daarbij hebben we ook nadrukkelijk aandacht voor jongeren (per slot van rekening de toekomstige gebruiker). En niet te vergeten onze bezoekers en recreanten. Momenteel komt 80% van de bezoekers aan het Alphense centrum uit Alphen aan den Rijn (75% uit het centrum). De ambitie met het nieuwe Stadshart is om zowel meer eigen inwoners als bezoekers van buiten de gemeentegrenzen aan te trekken.

Het Gezond Stadshart moet dé ontmoetingsplek zijn voor alle inwoners van de hele gemeente Alphen aan den Rijn. Jong en oud, met een grote of beperkte portemonnee, met of zonder beperking. En is meer dan winkels en horeca alleen, het is een samenstelling van pleinen, terrassen, winkels, groen, haltes, culturele voorzieningen, bedrijven, bankjes, (fiets) parkeren, historische plekken, aanlegsteigers, enzovoorts. Iedereen heeft daarmee een eigen reden om naar het Stadshart en omgeving te komen en er te verblijven.

Het gebied is niet in de minste plaats een doorgangsgedebied. Dagelijks verplaatsen duizenden mensen zich door het Stadshart en omgeving. Te voet, op de fiets, met de bus. Van de Hoge naar de Lage Zijde en andersom via de Alphensebrug die beide kanten van de Oude Rijn met elkaar verbindt. Het trein- en busstation als de vervoersknoop.



# 4. Waarom werken aan een Gezond Stadshart: wat levert het op?

Onze gezamenlijke ambitie voor Gezond Stadshart vraagt om investeringen maar levert aan de andere kant ook nadrukkelijk baten en kostenbesparingen op. Oftewel, maatschappelijke waarde.

Door te investeren in het Gezonde Stadshart investeren we nú in de gezonde leefomgeving van de Alphenaar van de toekomst. Waar we vandaag een boom planten, daalt over vijf of tien jaar de omgevingstemperatuur. En waar onze kinderen nu gezond opgroeien, hebben zij op (veel) latere leeftijd minder zorg nodig. Met andere woorden: de effecten van ingrepen in de leefomgeving laten vaak lang op zich wachten. Investeren in een Gezond Stadshart vereist een investering nu, ter voorkoming van problemen op de lange termijn.

## 4.1. Wat zijn de risico's als we niet investeren?

Toekomstverkenningen laten zien dat als we niet investeren in onze gezondheid – in de breedste zin van het woord – wij te maken krijgen met problemen als:

- Een blijvende stijging in (ernstig) overgewicht waardoor inwoners ook vaker te maken krijgen met chronische ziekten;
- Een toename in eenzaamheid, omdat inwoners die langer zelfstandig thuis moeten blijven wonen niet meer in staat zijn om te participeren in de samenleving en er te weinig mantelzorgers beschikbaar zijn om hen daarbij te helpen;
- Een stijging van het aantal dagen waarin we last hebben van extreme weersomstandigheden, zoals hittegolven en hittestress en/of wateroverlast in natte perioden van het jaar. En dat heeft weer direct effect op het verblijfsklimaat en woonklimaat en de aantrekkelijkheid om ergens te verblijven;
- Negatieve effecten van luchtverontreiniging en/of een vervuild milieu door de compactheid van de stad en de uitstoot van slechte gassen;
- Een toename in stress van met name jonge inwoners, doordat zij vaak in drukke gebieden wonen, werken met flexibele uren en de 24-uurs economie de balans tussen inspanssen en ontspannen verstoort.<sup>1</sup>

<sup>1</sup> Bron: VNG position paper, samenwerken aan een gezonde leefomgeving.

## 4.2. En wat levert het nog extra op?

Naast dat we onder meer bovenstaande risico's kunnen beperken door te investeren in een Gezond Stadshart in de breedste zin, levert het ook veel extra voordelen op. Een kleine greep uit wat het nog extra oplevert, zoals ook diverse onderzoeken uitwijzen:

- Besparing op zorgkosten;
- Daling medicijngebruik (onder andere antidepressiva en ADHD-medicatie);
- Hogere vastgoedwaarde/toegevoegde waarde op onroerend goed;
- Hogere biodiversiteit;
- Minder gebruik van drinkwater voor bewatering groen;
- Meer toerisme en recreatie en hogere omzet;
- Minder leegstand;
- Daling aantal woninginbraken;
- Hogere werkproductie door blijere medewerkers;
- Extra omzet winkels en horeca;
- Besparing energiekosten;
- Besparing afvoer- en zuiveringskosten van het regenwater.

Daarnaast handelt Alphen aan den Rijn met de investering in een gezonde leefomgeving direct in de geest van de wettelijke verplichtingen. Vanuit de Wet Publieke Gezondheid en de nieuwe Omgevingswet (ingangsdatum 1 januari 2024) hebben gemeenten de verplichting te werken aan een gezonde leefomgeving. Ook is er in het VN-verdrag voor toegankelijkheid vastgelegd dat gemeenten verplicht zijn een inclusieve, toegankelijke leefomgeving te realiseren.

Verder wordt actief ingezet op de baten-kant van vergroening en watermanagement en hoe deze te voorzien van een waarde. Uiteindelijk leidt vergroening namelijk tot meer verkoeling in de zomer en het langer vasthouden van warmte in de winter, het opvangen van water en dus een lagere belasting van de hemelwaterafvoer. En daarmee uiteindelijk een lagere kostenkant als resultaat. Het 'verwaarden' van de batenkant, oftewel ecosysteemdiensten, is redelijk nieuw in Nederland en hiermee lopen we als Alphen aan den Rijn voorop. Onder meer met de meetpunten in het aangelegde groen op het Stadhuisplein. Deze data zijn zeer waardevol. Diverse vooraanstaande partijen zijn aangehaakt om hier verder over na te denken, zoals TU Delft en Universiteit Wageningen.

# 5. Wie zitten er achter de programmavisie?

De programmavisie is een coproductie van Gemeente Alphen aan den Rijn, Stichting Centrummanagement, CVCA, VOC, EDDBA, Woonforte en Alphen Vitaal. In een stuurgroep en een kernteam waar alle partijen in vertegenwoordigd zijn, is gezamenlijk gewerkt om een duidelijke stip op de horizon te creëren.

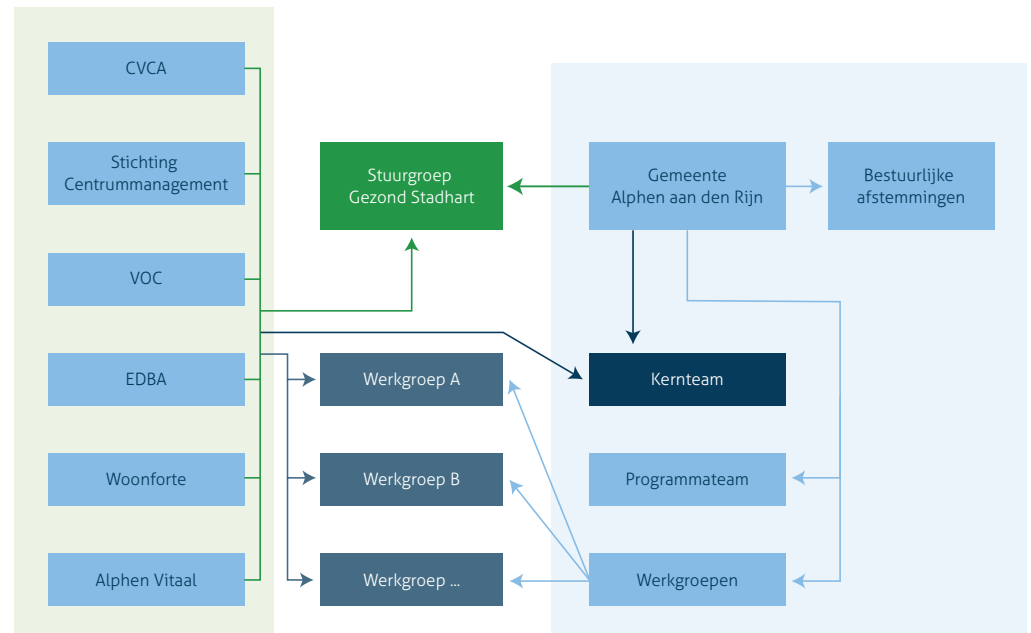
Daarbij zijn we niet opnieuw begonnen, maar hebben we gebruik gemaakt van alles wat er al lag, inclusief alle projecten die al lopen of in voorbereiding zijn. Alle partijen waren het erover eens dat de projecten en initiatieven die tot nu toe in gang zijn gezet uiteraard een bijdrage leveren maar ook te definiëren zijn als 'speldenprikken'. Om het Gezonde Stadshart in de breedste zin te verbeteren en toekomstbestendig te maken, geloven wij in grote gebaren. Daarbij is het van belang aan te sluiten bij de bestaande dynamiek. Er is dus uitdrukkelijk voortgebouwd op de al bestaande samenwerkingen en koers die vanuit het Visieplan Vitaal Stadshart 2018, Masterplan Groen-Blauw, advies EDDBA en Visie 2023 CVCA en economische partijen Stadshart is ingezet. Daarnaast is het College op 23 november 2023 door de gemeenteraad verzocht de uitgangspunten van het raadsinitiatiefvoorstel 'Julianastraat Paradijslaan en omgeving te integreren in de programmavisie. Verder is ook het Gezond en Actief Leefakkoord nadrukkelijk meegenomen.

Voor het opstellen van de basis van de programmavisie is de insteek geweest om bovenstaande plannen 'over elkaar te leggen', de overeenkomsten eruit te halen, en de verschillen boven tafel te krijgen. Het maken van keuzes was daarbij essentieel. Natuurlijk zijn er ook uitgangspunten die randvoorwaarden scheppen en bestaande danwel in ontwikkeling zijnde projecten die ook meegenomen moesten worden. En niet te vergeten divers bestaand beleid, visies en vergelijkbare documenten die inhoudelijk bijdragen en kansen bieden aan het programma en de ambitie die we hebben.

Maar met alleen de programmavisie hebben we nog niet de uitvoering bepaald. Een uitvoeringsprogramma is van belang met een uitwerking van duidelijke projecten. Daarvoor zijn natuurlijk nog meer partijen van belang die we graag aanhaken om input op te halen, mee te denken en/of mee te doen. Alle smaken zijn mogelijk. Dat gaan we onder andere doen met participatie, onder andere in werkgroepen en klankbordgroepen.

## 5.1. Belang van samenwerking

Samen kunnen we veel, maar niet alles! En met andere partijen komen we verder. Samenwerking is dan ook een nadrukkelijk uitgangspunt. Dat is er in diverse vormen, en die diversiteit is ook nodig om de programmavisie Gezond Stadshart verder te brengen en resultaat te boeken.



### 5.1.1. Stuurgroep en Kernteam

Voor het opstellen van deze visie is een stuurgroep en kernteam Gezond Stadshart in het leven geroepen. De stuurgroep bestaat uit de CVCA, Stichting Centrummanagement, EDDBA, VOC, Woonforte, Alphen Vitaal en Gemeente Alphen aan den Rijn. Daaronder is een kernteam ingesteld met vertegenwoordiging vanuit diverse gemeentelijke disciplines en afvaardiging vanuit de private stuurgroeppartijen. Het kernteam heeft daarbij vanuit de stuurgroep de opdracht gekregen voor de uitwerking van een visie op basis van een aantal uitgangspunten. Deze programmavisie is het resultaat.

De huidige samenwerking in de stuurgroep en het kernteam zetten we graag voort en willen we ook structureel bestendigen in een officiële uitvoeringorganisatie. Hoe? Dat gaan we met elkaar verkennen.

### 5.1.2. Participatie en draagvlak

Bewoners en gebruikers van het Gezonde Stadshart kunnen een belangrijke bijdrage leveren aan het bereiken van de doelstelling. Nu de uitwerking in een verder stadium komt en de contouren steeds duidelijker worden, is de volgende stap om ook de bewoners en gebruikers actief te betrekken bij de planvorming en de verdere uitwerking. Participatie is een belangrijk onderdeel van het proces om de visie om te gaan zetten in een uitvoeringsagenda. Ook dit doen wij uiteraard met de belanghebbende partijen. In het tweede kwartaal van 2024 en verder wordt hier verder invulling aan gegeven.

### 5.1.3. Co-creatie in werkgroepen

Als de programmavisie er ligt en ook de bijdrage van alle partijen is verwerkt, richten we werkgroepen op. Afhankelijk van de prioriteit worden dat werkgroepen per deelgebied, per thema of per deelproject. De werkgroepen gaan aan de slag om van de visie een uitvoeringsprogramma te maken. De werkgroepen zijn een mix van publieke en private partijen.

### 5.1.4. Nieuwe stakeholders aanhaken en lokale samenwerking

De directe stakeholders zijn al aangehaakt in de stuurgroep en het kernteam, maar ook indirect zijn er partijen die belang hebben en van belang zijn bij een Gezond Stadshart. Sommigen zijn al in beeld, anderen nog niet. We willen partijen op blijven roepen om aan te haken en mee te doen: van programmavisie tot uitvoering. Daar waar in beeld benaderen we partijen proactief, daar waar minder bekend willen we partijen enthousiasmeren om ons actief te benaderen.

Verder is de gemeente Alphen aan den Rijn mooie bedrijven rijk met veel kennis en expertise die ook een bijdrage kunnen leveren aan de plannen en de uitvoering. Denk bijvoorbeeld aan de Greenport Boskoop, met alle kennis en kunde op het gebied van groen en watermanagement. Daar waar mogelijk staat lokale samenwerking voorop. Daar waar sprake is van een niche gaan we ook buiten de gemeentegrenzen de samenwerking aan.

### 5.1.5. Ambassadeurs

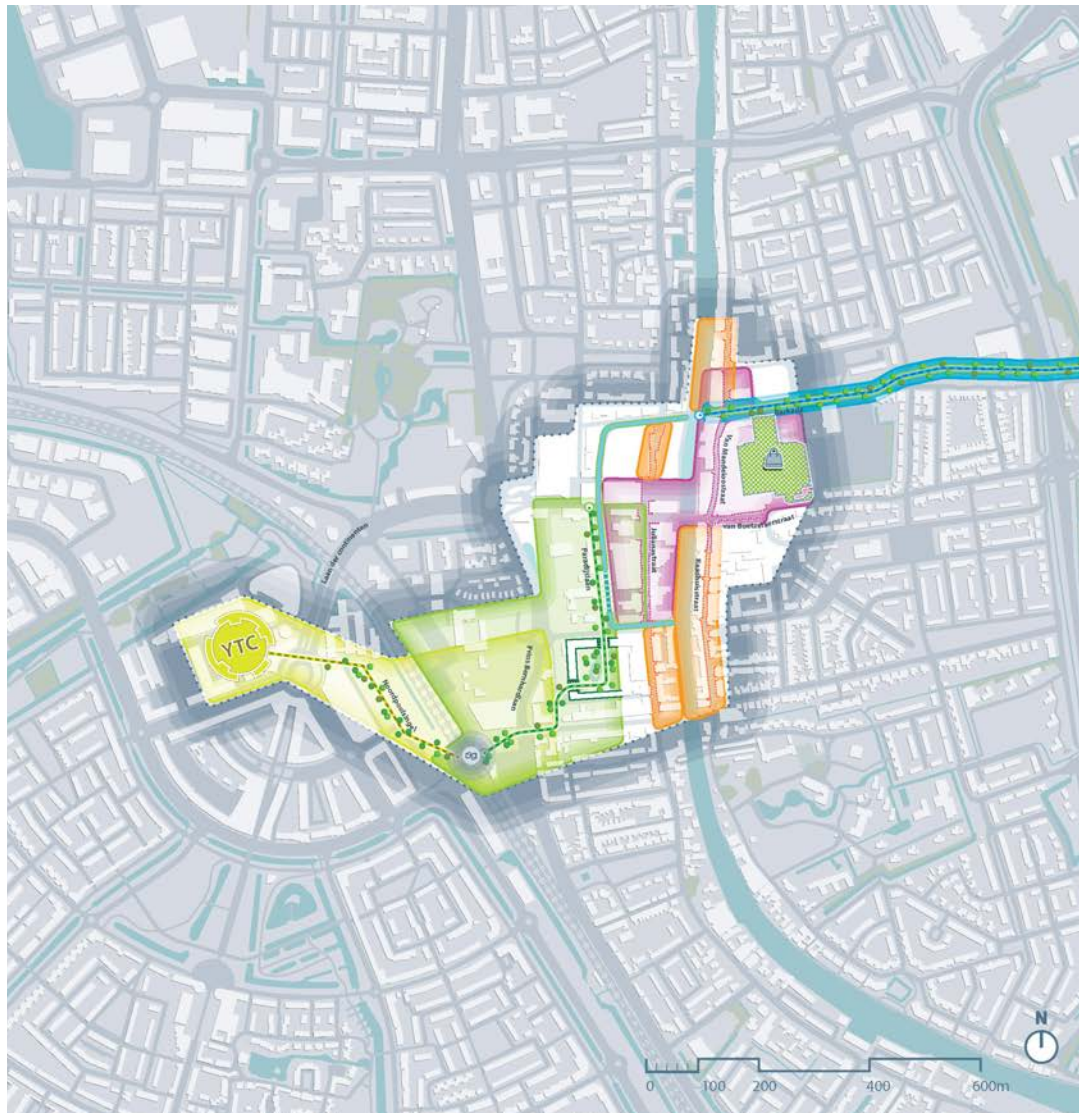
Zoals gezegd, de stuurgroep kan en wil het niet alleen. Wij zoeken ambassadeurs. Bewoners, ondernemers en organisaties die willen bijdragen aan het gezond en toekomstbestendig maken van het Stadshart en haar omgeving. En het gedachtegoed te delen. Partijen die eigen initiatieven ontplooiën of meedoen in bestaande projecten. Het raadsinitiatiefvoorstel voor de Julianastraat-Paradijslaan is daar een mooi voorbeeld van, waarin met bewoners en ondernemers al ideeën zijn verzameld, aangevuld met enkele sessies die vanuit de gemeente waren georganiseerd. Maar denk ook aan de vergroening op het dak van Van Keeken Schoenen met de zwevende bomen, de initiatieven die vanuit de CVCA kortgeleden zijn genomen om hun leden te ondersteunen bij het maken van plannen voor concrete vergroening van het pand, het bewonersinitiatief voor het bruggedicht onder de Alphensebrug.

### 5.1.6. Communicatie is key

Participatie, draagvlak creëren en partijen aan laten haken betekent ook communiceren. Hier moet dus ook veel aandacht aan worden besteed. Wij willen iedereen, van bewoner tot ondernemer, van school tot eigenaar, meenemen in het proces en onze gezamenlijke ambitie. Zodat iedereen de voortgang kan volgen, zowel van de uitwerking van de visie naar een uitvoeringsagenda als van de realisatie. Plus bewoners, ondernemers, en overige partijen enthousiasmeren om aan te haken en mee te doen. Communicatie is dus essentieel. Onbekend maakt namelijk onbemind. Bij het proces om de programmavisie om te zetten naar een uitvoeringsagenda gaan wij dus, naast participatie voor de nadere uitwerking, ook meer invulling geven aan communicatie en marketing. Dat doen we onder meer in samenwerking met Alphen Marketing. Met als uitgangspunt aansluiten op wat er ligt en uitbreiden daar waar dat nodig is.



# 6. Over welk gebied hebben we het?



## Legenda Gezond Stadshart

-  Stadshart plangebied
  
-  Deelgebied Kernwinkelgebied
  -  Plinten Kernwinkelgebied
  - Min of meer samengevoegd functioneel gebied met commerciële en recreatieve functies in de plint ongewest
  
-  Deelgebied Aanloopstraten
  -  Plinten Aanloopstraten
  - Werkfunctie minder dominant, meer mogelijk met wonen op de begane grond bij ontwikkelingen
  
-  deelgebied Groene Verbinding
  -  De verbinding station-kernwinkelgebied
  -  Herstel omloopkanaal: zichtbare, doorgaande waterlijn
  -  (Groene) doorsteek door complex De Jozef
  
-  Deelgebied Verbinding station-Euromarkt
  -  De verbinding station-Euromarkt
  
-  Programmagebied Euromarkt
  - Opstapplaats voor MBO studenten, ontwikkeling tot woongebied
  
-  Deelgebied Blauwe Verbinding
  -  De verbinding stadshart-Zegerplas over water
  
-  Stationsgebied
  
-  Herontwikkeling De Aarhof
  - Reductie woningsomvang, herindeling woningen, overweging woningen, vergroening, realisatie van openbaar gebied, waterontsluiting op de Aarhof

Binnen de Programmavisie Gezond Stadshart komt alles samen en worden krachtige verbindingen en afwegingen gemaakt om uiteindelijk toegevoegde waarde te creëren. Van projecten tot beleid en beheerplannen, van initiatieven tot ideeën. Dat vraagt ook om een duidelijke gebiedsafbakening. Zowel geografisch als in verantwoordelijkheid.

De afgelopen 20 jaar zijn het Stadshart en de stationsomgeving ingrijpend (fysiek) veranderd en deze twee leefgebieden zijn sociaal en economisch voortdurend in beweging. Onder invloed van diverse maatschappelijke ontwikkelingen wordt de focus steeds meer verlegd van 'stenen stapelen en structuurverbetering' naar 'gezonde groene stad', waar doelstellingen als klimaatadaptatie, biodiversiteit, een gezonde leefomgeving, vitaliteit en beleving een belangrijke plaats (gaan) innemen.

Deze programmavisie heeft dus betrekking op een Stadshart dat als gebied niet op zichzelf staat en duidelijke geografische en thematische verbindingen heeft met het omliggende gebied, te weten het stationsgebied, de Euromarkt en de Zegerplas. Het optimaal benutten van deze verbindingen levert toegevoegde waarde op. Ook thematisch liggen er diverse verbindingen. We zetten in op een levendig, leefbaar en vitaal Gezond Stadshart, waarbij het kernwinkelgebied compacter wordt en het Stadshart als verblijfsgebied groter.

Het programmagebied is groot en niet ieder thema is in elk deel van belang. Daarom hebben we het totale gebied onderverdeeld in vijf deelgebieden:

1. Kernwinkelgebied (paars)
2. Aanloopstraten (oranje)
3. De verbinding Stadshart – Zegerplas over water: de blauwe verbinding (rode pijl)
4. Groene verbinding van het kernwinkelgebied naar het station (groen)
5. De verbinding station-Euromarkt met talent als verbindende schakel (geel)

Ieder deelgebied kent zijn eigen functie en daarmee ook uitdagingen en specifieke zaken en kansen die opgepakt kunnen en moeten worden. Verbonden leveren ze uiteraard een extra toegevoegde waarde. In onderdeel 8 gaan we verder in op de deelgebieden.



# 7. De vier gezonde pijlers

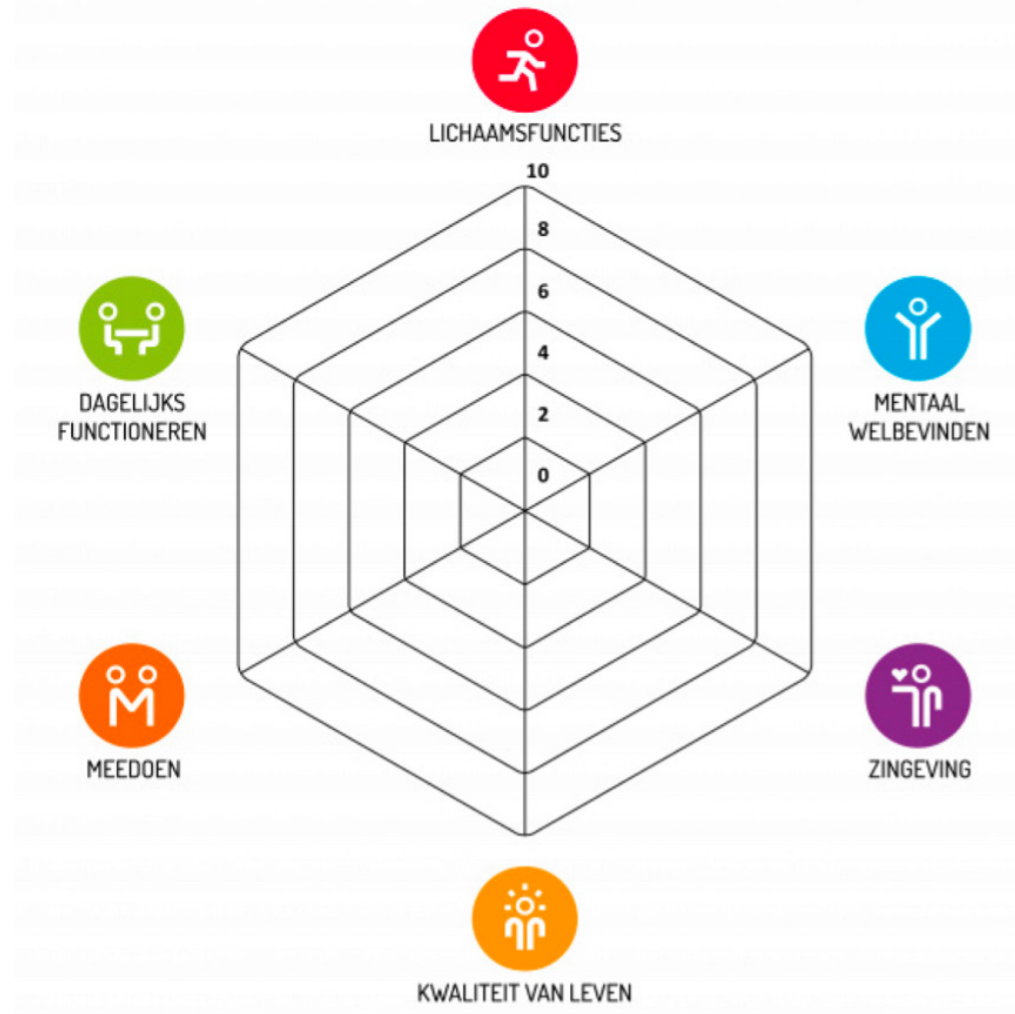
## Gezond Stadshart uitgewerkt

### 7.1. Pijler 1: Sociaal gezond

Wij willen dat iedere inwoner van Alphen aan den Rijn gezond woont, werkt en opgroeit in een gezonde leefomgeving. Voor het Stadshart en omgeving geldt daarbij dat we willen dat iedere inwoner én bezoeker gezond recreëert in een gezonde leefomgeving over het hele gebied van Zegerplas tot Euromarkt (en ver daaromheen). Voor de programmavisie sluiten we aan bij de benadering van Positieve Gezondheid en definiëren we gezondheid dus breder dan 'niet ziek zijn'.

Deze benadering is ontwikkeld door het Institute for Positive Health (IPH) en wordt ook ingezet door de Provincie Zuid-Holland. Hierbij is Positieve Gezondheid uitgewerkt in zes dimensies.

Daarmee laten we zien dat gezondheid gaat over het vermogen van mensen om met fysieke, sociale en mentale uitdagingen in het leven om te gaan. Om deze ambitie te realiseren, zetten we in op het creëren van een gezonde omgeving die uitnodigt tot bewegen, sporten en ontmoeten. Hieronder zie je per bouwsteen van positieve gezondheid hoe dat er uit kan zien. Want ons Stadshart is veel meer dan alleen een plek waar mensen samen komen om te winkelen of voor een horecabezoek. En de tijd is voorbij dat een binnenstad monofunctioneel is.



## Lichaamsfuncties

We creëren een binnen- en buitenruimte die uitnodigt tot bewegen. Actieve mobiliteit is de logische keuze. Bijvoorbeeld door groene ommetjes mogelijk te maken en veilige doorfietsroutes aan te leggen. Sport en spel krijgen ruim baan in het Stadshart en omgeving, spontaan met gebruik van voorzieningen als fitnessstoestellen maar ook georganiseerd in programma's om te sporten en te bewegen. De openbare gebouwen in het Stadshart nodigen bezoekers ook uit tot actieve mobiliteit. Denk bijvoorbeeld aan het gebruik van de trap of het meervoudig gebruik van de binnenruimte.

In ons Stadshart is de gezondere keuze ook een logische keuze. Dit betekent dat we gezonde keuzes voor bijvoorbeeld eten of bewegen stimuleren en zo makkelijk mogelijk willen maken. Hierop wordt de gemeente al een tijd aangesproken. Bijvoorbeeld via de landelijke afspraken uit het Nationaal Preventieakkoord die nu opgenomen zijn in het nationaal én lokaal Gezond en Actief Leven Akkoord. Ook zijn wij als gemeente aangesloten bij de JOGG - aanpak (gezonde jeugd, gezonde toekomst). Dit helpt ons met een aanpak die gezond gedrag voor kinderen en jongeren in hun leefomgeving stimuleert. Ook de komende jaren trekken we hier in co-creatie met alle partners in en om het Stadshart gezamenlijk in op. Niet door horeca of winkels met een minder gezonde keuze weg te halen, maar ervoor te zorgen dat er ook de optie is voor de gezonde keuze. Dus aanvullend op. Dat doen we uiteraard in samenwerking en in nauwe afstemming met elkaar. Van scholen tot supermarkten en van winkels tot horeca en sportverenigingen: op weg naar een gezondere generatie in 2040.

## Mentaal welbevinden

Een Gezond Stadshart is een groen/blauw Stadshart. Groen draagt bij aan onze mentale gezondheid en nodigt ons uit tot beweging en ontspanning. Zo draagt het bij aan de vermindering van overgewicht, diabetes type 2 en hart- en vaatziekten. Er zijn zelfs vermoedens dat een groene omgeving zorgt voor een betere nachtrust en daarmee bijdraagt aan betere concentratie, geheugenfuncties en leerprestaties (met name bij kinderen). In het Stadshart kan een groene omgeving ontspanning bieden als 'tegenhanger' van de drukke, levendige omgeving met veel prikkels vanuit horeca, podia en winkels. Ook kan de schaduwrijke omgeving de 'tegenhanger' zijn van het stedelijke gebied dat ons minder beschermt tegen hittestress.

Om ons mentaal gezond te voelen, is een veilige omgeving ook van belang. In basis: schoon, heel, veilig. En daarbuiten: als bescherming tegen schadelijke effecten van de stad (uitstoot, lawaai, hitte).

## Zingeving

Kunst, cultuur en creativiteit dragen ook bij aan onze gezondheid. Het stelt inwoners en bezoekers in staat om elkaar te ontmoeten en plezier te maken, bijvoorbeeld door naar muziek te luisteren. Maar ook om uiting te geven aan emoties door zelf kunst te maken. We zien met name dat dit voor senioren en mensen met mentale gezondheidsproblemen kan helpen om zich beter te voelen. Omdat het Stadshart er is voor inwoners én bezoekers is het logisch om juist in dit gebied in te zetten op kunst en cultuur. Hier ligt ook een nadrukkelijke verbinding met de pijler Economisch Gezond, waarin programmering, kunst -en cultuur en recreatie en toerisme subthema's zijn.

In de Kunst- en Cultuurvisie (2021-2030) is opgenomen dat er meer ruimte komt om iedereen deel te laten nemen aan culturele activiteiten of hiertoe zelf het initiatief te nemen. Dit betekent dat in alle wijken en dorpen – dus ook het stadshart – een laagdrempelig cultuuraanbod is. Om dit onafhankelijk van bestedingsruimte te maken is er meer aandacht voor festivals, evenementen en kunst in de openbare ruimte. Vanuit de ondernemers (VOC) wordt momenteel al ingezet op een programmering in samenwerking met Kunst en Cultuur en komen er ook drijvende pontons in de Kromme Aar als extra programmerings-locatie, bekostigd door de CVCA. Ook de toekomstvisie van Platform Recreatie en Toerisme (PReT) zet in op zingeving. En beweging met Alphen Fietshart, samen met de gemeente en Alphen Vitaal.

Daarnaast is er aandacht voor fysieke toegankelijkheid en het bieden van een aanbod waarin de meeste inwoners en bezoekers zich welkom voelen (inclusief aanbod).

## Kwaliteit van leven

Aangezien kwaliteit van leven in dit subthema verband houdt met vastgoed, wordt deze nader toegelicht onder pijler 3 'Vastgoed Gezond'

## Sociaal maatschappelijk participeren

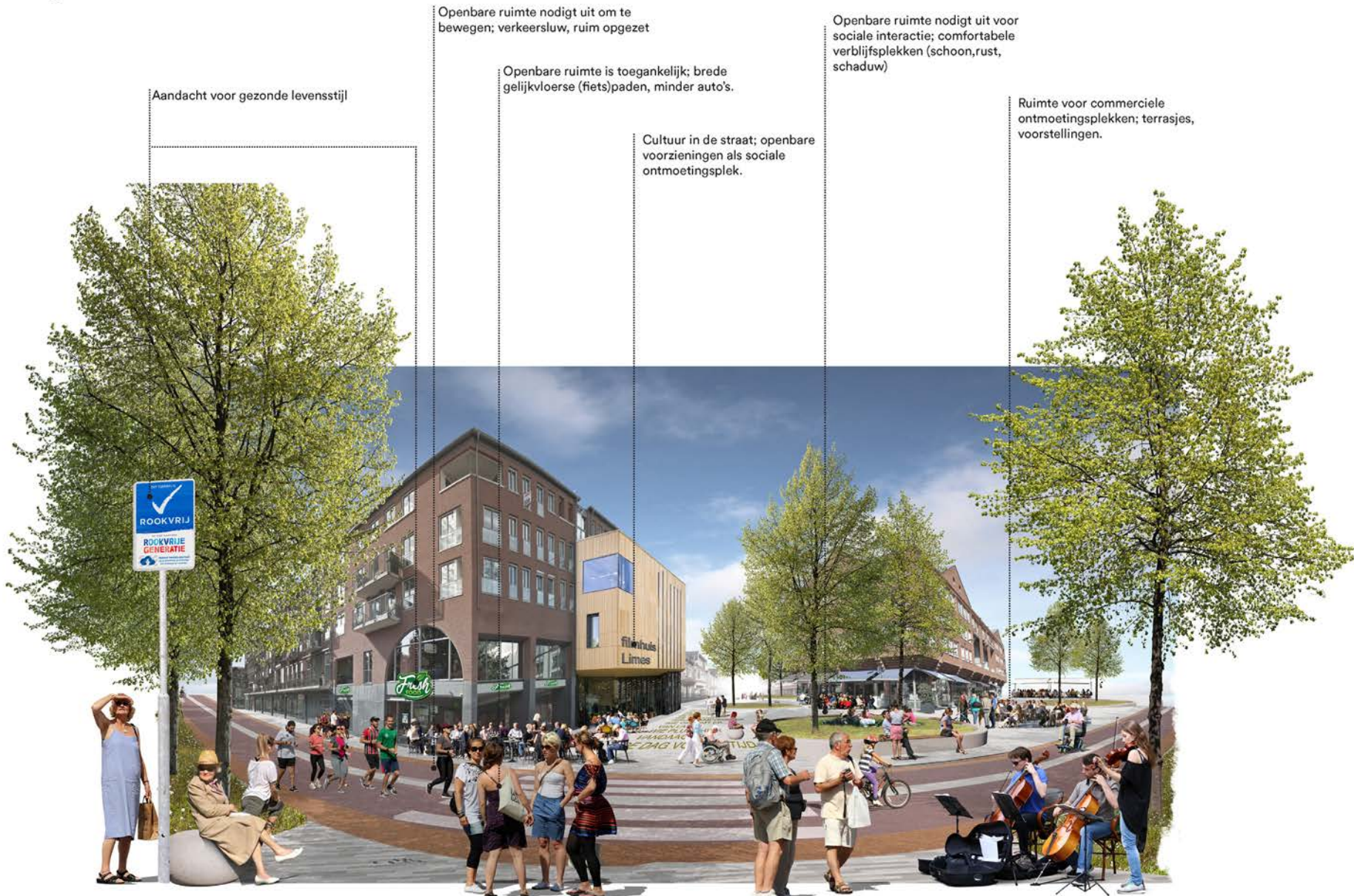
Het Stadshart en haar omgeving is niet zomaar een omgeving, maar hét centrum van Alphen aan den Rijn en een logische plek om met elkaar af te spreken, een dag te winkelen of lekker op het terras te zitten aan het water. Om maximaal gebruik te maken van de ontmoetingsfunctie in het Stadshart creëren we ontmoetingsplekken binnen en buiten. Onze (horeca-)ondernemers bieden plekken aan mensen die in staat zijn en het willen om elkaar te ontmoeten bij betaalde activiteiten. Daarnaast is ook van belang om ontmoetingsplekken te creëren die toegankelijk zijn voor iedereen, ongeacht beschikbaarheid van budget. Dit kan buiten zijn, in een gezonde omgeving. Maar ook binnen in bijvoorbeeld onze bibliotheek en het wijkcentrum. Zo hopen we bij te dragen aan de participatie van al onze inwoners.

## Dagelijks functioneren

Het Stadshart kan nadrukkelijk meerwaarde bieden in het dagelijks leven van mensen. Voor mensen die in het Stadshart wonen is het van belang dat de dagelijkse omgeving en activiteiten ondersteunend of stimulerend zijn voor de gezondheid. Scholen en gebouwen moeten goed geventileerd zijn en bestand tegen het veranderende klimaat (hete zomers, natte winters). Naast de openbare gebouwen en scholen moet de omgeving ook daadwerkelijk bijdragen aan een gezonde generatie in 2040. Dit betekent in ieder geval het handhaven van het rookverbod in openbare gebouwen en scholen, maar wellicht ook uitbreiden van dit rookverbod in de aanlooproute ernaartoe.

Daarnaast kunnen alle inwoners van het gezonde Stadshart meedoen. Openbare voorzieningen zijn zonder belemmeringen toegankelijk en fietspaden zijn breed en gelijkvloers waardoor mobiliteit in een rolstoel, scootmobiel en/of rollator geen belemmering is. Hierbij sluiten we aan bij de acht punten van de Alphenese inclusieagenda.

# Pijler 1: Sociaal gezond Stadshart



Aandacht voor gezonde levensstijl

Openbare ruimte nodigt uit om te bewegen; verkeersluw, ruim opgezet

Openbare ruimte is toegankelijk; brede gelijkvloerse (fiets)paden, minder auto's.

Cultuur in de straat; openbare voorzieningen als sociale ontmoetingsplek.

Openbare ruimte nodigt uit voor sociale interactie; comfortabele verblijfsplekken (schoon, rust, schaduw)

Ruimte voor commerciële ontmoetingsplekken; terrasjes, voorstellingen.

## 7.2. Pijler 2: Klimaat Gezond

Groen en binnensteden zijn in de afgelopen jaren een onlosmakelijke combinatie geworden. Niet in de minste plaats voor mentaal welbevinden en beleving. Ook is er een focusverschuiving gekomen van 'puur' groen naar klimaat en duurzaamheid. Zo heeft onderzoek van de TU Delft bijvoorbeeld uitgewezen dat het Stadshart een grote uitdaging heeft op het gebied van hittestress. Ons klimaat verandert en dat heeft consequenties. Wonen, verblijven en winkelen is minder prettig in een Stadshart waar gevels door opwarming veel warmte vasthouden en afgeven, en waar schaduwplekken beperkt zijn. Daarnaast hebben we ook te maken met pittigere buien die nu al tot overlast leiden, omdat het huidige stelsel de grote neerslag niet meer aan kan. En is de mens gebaat bij meer biodiversiteit.

Aangezien thema's als hittestress, wateroverlast, biodiversiteit en energietransitie gebiedsoverstijgende onderwerpen zijn, heeft de gemeente dit thema nader uitgewerkt en verbreed in het masterplan Groen & Blauw Alphen. Het Stadshart is de testcase. Naast vergroening en watermanagement zet het masterplan Groen & Blauw ook in op emissieloze stadslogistiek, gezonde voeding en energietransitie. Met de pijler Klimaat Gezond zetten we in op de volgende zaken.

### Complete vergroening en beperken hittestress

Diverse onderzoeken wijzen uit dat bij geluk ook 'groen' hoort. Mensen worden blij van groen, voelen zich prettig in een groene omgeving en komen er graag. En dat zorgt voor gezonde en vitale mensen. De maatschappelijke baten van groen zijn groot! En steeds meer mensen ontdekken dat een 'boom' een prachtige uitvinding is: bomen en groen zorgen voor veel oplossingen waar we in deze eeuw tegenaan lopen. Vergroende gevels en daken zorgen voor natuurlijke verkoeling van panden in de zomer en houdt warmte langer vast in de winter. Daarnaast vangt het ook nog regenwater op. In de periodes van droogte gebruiken we het opgevangen water in het bassin onder het Aarplein (zie ook bij wateroverlast) om het groen van water te voorzien. Om het Gezonde Stadshart in de toekomst voldoende af te kunnen koelen is zeker circa 50.000m<sup>2</sup> groen nodig, volgens berekeningen van onder meer de TU Delft op basis van hittestressberekeningen.

We zetten met de programmavisie dus in op een complete vergroening van het gebied Stadshart en haar omgeving: groene gevels, groene daken en een groene openbare ruimte, inclusief een compleet vergroende verbinding tussen Stadshart en het stationsgebied en een watermanagementsysteem dat daarbij past. Dat vraagt om een publiek-private samenwerking, waarbij iedere partij verantwoordelijkheid pakt voor dat deel waar zij over gaat. Openbare ruimte door de gemeente, panden door vastgoedeigenaren, ondernemers en bewoners. Voor de vergroening van vastgoed in combinatie met duurzaam beheer zetten we in op een groenfonds. En werken we graag samen met de Greenport Boskoop, want met alle kennis en kunde binnen onze gemeentegrenzen hebben we goud in handen. Een win-win voor beide gebieden.

Waar je de binnenstad ook binnenkomt, bevind je je in een aantrekkelijke groene oase, waar mensen vaker komen, langer verblijven en graag komen. In 2022 is hier al een eerste aanzet mee gemaakt door de gemeente bij het Stadhuisplein en het omloopkanaal (planten zorgen namelijk ook voor een verbetering van de waterkwaliteit). Daarnaast liggen er voor de Julianastraat/Paradijslaan al diverse ideeën, rijp en groen, die verder uitgedacht en verkend moeten worden met bewoners en ondernemers. Ook is de daktuin op het pand van Van Keeken Schoenen in de Van Manderslostraat een goed voorbeeld van de mogelijkheden van private investeringen in groen bij vastgoed. Daarnaast krijgt de nieuwe Aarhof ook een mooi groen karakter.

We zorgen ervoor dat groen en watermanagement ook direct meegenomen worden in revitaliseringsprojecten van de openbare ruimte (gepland of ongepland; ontwikkelend beheren noemen we dat). Net als een gescheiden rioleringsstelsel. Om groen ook voor lange tijd te behouden, is beheer noodzakelijk. Dat klinkt logisch, maar wordt nog geregeld vergeten. Het wordt een vast onderdeel in de beheerplannen van de gemeente. Gezamenlijk denken we daarnaast na over nieuwe concepten om de kwaliteit en het beheer te garanderen.

Behalve door vergroening wordt hittestress ook tegengegaan door aandacht voor isolatie van daken en het beperken van het gebruik van donkere bouwmaterialen, met name op daken.

### Wateroverlast beperken

De hoeveelheid neerslag neemt toe en de buien worden heviger. Om hier mee om te gaan, zetten we in het toekomstige Stadshart in op vermindering van de hoeveelheid verharding in de openbare en private ruimte. We zetten in op parkeren in gebouwde voorzieningen, waardoor plekken voor straatparkeren getransformeerd kunnen worden naar groene zones. In de private ruimte helpen we particuliere eigenaren met Operatie Steenbreek. Dit is een samenwerking tussen Stichting Steenbreek en Gemeente Alphen aan den Rijn om de bewustwording van de voordelen van vergroening en biodiversiteit bij bewoners, bedrijven en organisaties te vergroten. Onder andere door het vervangen van onnodige verharding door een diversiteit aan groen, het bouwen van insectenhôtels en het stimuleren van geveltuinen.

Onder het Aarplein realiseren we een bassin om het regenwater van de piekbuien op te vangen. Daarmee wordt wateroverlast beperkt. De mogelijkheden voor het creëren van extra wateroppervlak binnen het Stadshart zijn niet overal aanwezig. Daarom wordt ook ingezet op meer afvoercapaciteit richting omliggende gebieden, waar meer mogelijkheden zijn voor waterberging. Bij iedere reconstructie heeft dit de aandacht. In de gebieden waar wel mogelijkheden zijn voor uitbreiding van wateroppervlak wordt hier zo veel als mogelijk gebruik van gemaakt.

### Droogte tegengaan

Door het veranderende klimaat krijgen we ook te maken met langere droge periodes. Droogte heeft invloed op het groen, maar kan ook negatieve gevolgen hebben voor oudere panden die niet zijn voorzien van een goede fundering. Binnen het gebied wordt gekeken naar mogelijkheden om grondwaterstanden beter te kunnen beheersen (niet te hoog, niet te laag). Onder meer door de aanleg van drainage (infiltratie- en transport) riolen. Belangrijk daarbij is er voor te zorgen dat neerslag zo veel als mogelijk kan infiltreren in de bodem of in het gebied blijft.

### Watergebruik beperken

We zetten in het Stadshart ook in op een beperking van het gebruik van drinkwater, onder andere door het hergebruik van hemelwater bij panden. Ook gaan we experimenten uitvoeren met zuivering en hergebruik van grijs water (licht verontreinigd afvalwater dat afkomstig is van huishoudens).

Ook het gebruik van oppervlaktewater en/of drinkwater voor besproeiing gaan we beperken. De gemeente gaat voor besproeiing van het openbare groen inzetten op zo veel mogelijk gebruik van het water uit zogenaamde waterbuffers. Daartoe zijn onder andere op de Hoge en Lage Zijde op 30 meter diepte waterbuffers gecreëerd.

### Waterkwaliteit

Om de waterkwaliteit te verbeteren, wordt er bij reconstructieprojecten en bouwprojecten naar gestreefd zo weinig mogelijk zogenaamde uitlogende materialen te gebruiken. In het kader van de watermanagementplannen wordt ook geprobeerd vervuiling via diffuse lozingen (vervuiling die niet van één specifieke plek afkomstig is, zoals bijvoorbeeld vanuit verontreiniging vanuit neerslag) te beperken. Het inzetten op het verder afkoppelen van verhard oppervlak gaat ook leiden tot nog minder vervuiling via gemengde overstorten van het rioolstelsel. Door het regelmatig baggeren van watergangen en de aanleg van natuurvriendelijke oevers wordt de waterkwaliteit en de biodiversiteit aanzienlijk verbeterd.

### Ondergrond

Het gebruik van en de druk op de ondergrond (lees: teveel kabels, leidingen, buizen onder de grond), kan een belemmering gaan vormen voor de vergroening, dat is al eerder geconcludeerd. Door de uitbreiding van het kabel- en leidingnet als gevolg van de energietransitie is de kans aanwezig dat dit probleem nog groter wordt. Daarom wordt binnen het Stadshart sterk ingezet op integrale leidingoplossingen. Kabels en leidingen liggen zo veel als mogelijk boven elkaar en in kokers of mantelbuizen.

### Emissieloze stadslogistiek

Per 1 juli 2026 krijgt Alphen aan den Rijn een zero-emissiezone. Dat betekent concreet dat alleen auto's en vrachtvervoer zonder uitstoot de zone nog in kunnen rijden. Invoering gaat in etappes, maar heeft consequenties voor het programmagebied. Denk bijvoorbeeld aan de toelevering van bedrijven in de binnenstad en de pakketbezorging. In het programmagebied spelen we hier gezamenlijk proactief op in. Er is al een pilot met pakketkluisen, maar we pakken verder door en gaan diverse mogelijkheden verkennen. Bijvoorbeeld door middel van de realisatie van distributiehubs aan de randen van de zones, waarna de leveringen aan bedrijven voor de 'laatste mijl' elektrisch of op waterstof verloopt. Via de weg of via het water. Dat vraagt ook om een investering in laadpalen in en om het Stadshart. Hierin wordt samen opgetrokken met het project Zero-Emissiezones.

## Pijler 2: Klimaat gezond Stadshart



### 7.3. Pijler 3: Vastgoed Gezond

Het programma gaat ook over de stenen, want zonder aantrekkelijk vastgoed in goede staat en een schoon, heel en veilig openbaar gebied geen gezond en toekomstbestendig Stadshart. De afgelopen jaren zijn diverse projecten in gang gezet in het Stadshart. Eind jaren '90 is gestart met de transformatie van de Hoge Zijde (zowel openbare ruimte als vastgoed), waarna in 2007 is doorgestapt naar de overkant van de Oude Rijn: de Lage Zijde. Er is onder andere veel gebeurd op het gebied van revitalisering van het kernwinkelgebied, zoals de realisatie van de nieuwe bibliotheek en de hele aanpak van het Thorbeckeplein en omgeving als ook de vergroening van het Stadhuisplein en het Omloopkanaal. Maar ook hier zitten nog meerdere projecten in het vat. Denk aan de herontwikkeling van de Aarhof, een bassin en de ondergrondse waterbuffers. En niet in de minste plaats diverse reconstructieprojecten die nog op de rol staan, zoals in de Raadhuisstraat, de Van Boetzelaerstraat, de Julianastraat en de Paradijslaan op de Hoge Zijde.

Gezond vastgoed betekent duurzaam vastgoed, die zowel vanuit financieel als maatschappelijk perspectief waarde heeft op de lange termijn. Vanuit de vastgoedeigenaren is er op het gebied van klimaat en energietransitie in het BIZ-plan al een nadrukkelijke koers neergelegd voor de komende jaren:

- Vergroening van panden stimuleren (warmte in de winter, verkoeling in de zomer, vermindering hittestress, opvang van water);
- Het aandeel Green Label-panden (energielabels) vergroten;
- Stimulering investeringen in energie-besparingsmaatregelen bij eigenaren;
- Adviseren huurders op het gebied energiebesparingsmaatregelen.

Een duurzaam winkel -en horecapand betekent namelijk ook een aantrekkelijk pand: aantrekkelijk voor huurders vanwege laag energieverbruik, een aangenaam binnenklimaat en een gezonde omgeving voor winkelpersoneel. En aantrekkelijk voor consumenten, omdat het een plezierige (winkel)ervaring biedt. Naast de continuïteit en stabiliteit die dit vastgoedeigenaren biedt, is het minstens zo belangrijk dat duurzame winkels en horecapanden een lagere milieu-impact hebben dankzij hun energie-efficiëntie en lagere niveaus van afvalproductie, waardoor de CO<sub>2</sub>-uitstoot voor het Alphense centrum wordt verminderd. En laten we de openbare gebouwen en scholen niet vergeten. Die moeten ook goed geventileerd zijn en bestand tegen het veranderende klimaat (hete zomers, natte winters).

Naast bedrijfsonroerend goed is er binnen de programmavisie ook een nadrukkelijke focus op woningen. De Lage en Hoge Zijde van het centrum van Alphen aan den Rijn biedt ruim 8.000 huishoudens een plek om te wonen. Op de Euromarkt worden de komende jaren aanvullend ruim 700 woningen gerealiseerd. Voor de mensen die hier wonen is de kwaliteit van hun woning ontzettend van belang voor de ervaring van hun gezondheid. Een deel van deze huishoudens woont in een koopwoning. Zij zijn primair zelf verantwoordelijk voor de kwaliteit van hun woning. Maar voor onze inwoners die aangewezen zijn op een sociale huurwoning ligt dit anders. In de transformatie van het Stadshart maken wij ons dan ook hard voor het creëren van toekomstbestendige en gezonde woningen. Waarbij inwoners zowel nu als in de toekomst veilig, gezond en prettig kunnen wonen.

Diverse onderzoeken wijzen uit dat de aanwezigheid van bomen en ander groen een gemiddelde waardeverhoging van het onroerend goed geeft van 4 tot 15%. Hoe dichterbij het groen, hoe sterker de waardeverhoging. Maar gezond vastgoed betekent meer dan groen en een aangenaam binnenklimaat. Het betekent een gezonde mix van functies (inclusief winkels en horeca met een gevarieerd assortiment), een gezonde balans tussen wonen en overige functies, een goed niveau van beheer en onderhoud. Denk ook aan het stimuleren van wonen boven winkels en bedrijven. Op diverse plaatsen in het centrum wordt de bovenverdieping nu nog gebruikt voor opslag of kantoor. Wonen boven winkels biedt echter perspectief voor meer reuring in de binnenstad en waardeontwikkeling. We verkennen met alle partijen de mogelijkheden om wonen boven winkels verder te stimuleren.

Kortom, werken aan een binnenstad die toekomstbestendig is, optimaal rendeert op alle fronten en waardeontwikkeling geeft. Verbetering van de aantrekkelijkheid en uitstraling van het Stadshart, economische versterking, vergroten van de beleving, aantrekken bezoekers, investeren in groen en duurzaamheid, benutting van het toeristisch perspectief, horen daar onder meer bij.

## Pijler 3: Vastgoed gezond Stadshart

Buitenruimte: een groene buitenruimte geeft waardevermeerdering en is bevordelijk voor het binnen- en buitenklimaat van het pand.

Wonen: nieuwe woningen boven op bestaand gebouw kan de verduurzaming van het gebouw financieren.

Stimuleer verduurzaming panden: gebruik lichte materialen, zorg voor voldoende ventilatie. Een duurzaam pand is een waardevol pand.

Aanbod: stimuleer een diversiteit aan winkel-/ horeca aanbod

Buitenruimte: investeer in de buitenruimte. Een aangename, schone en klimaatbestendige buitenruimte is aantrekkelijk voor consumenten en bewoner.

Wonen: ruimte boven bestaand gebouw omvormen tot woningen. Gebruik lichte materialen en zonerende elementen (overhangende kappen). Vergroen het gebouw waar mogelijk.

Verduurzaming: stimulering investering van energiebesparing bij ondernemers.



## 7.4. Pijler 4: Economisch gezond

Ook voor het economisch belang is de keuze voor een gezond Stadshart relevant. Kiezen voor het thema gezond draagt bij aan de gewenste identiteit, biedt mogelijkheden voor werkgelegenheid (het Stadshart is met alle bedrijven samen de grootste werkgever van de gemeente), handel en recreatie. Het kan er ook toe leiden dat voor de toekomstige inrichting andere keuzes (moeten) worden gemaakt.

Ook voor Alphen aan den Rijn geldt dat een economisch gezond Stadshart een kernwinkelgebied is dat floreert en bloeit op economisch vlak vanuit de gemaakte keuzes voor het thema gezond, klimaat en vastgoed. Een gebied met een voor alle betrokken stakeholders, vanuit het gekozen thema, levendige maar ook passende mix van commerciële activiteiten, detailhandel, horecagelegenheden en culturele attracties. Het kernwinkelgebied fungeert daarbij als economisch hart. Met voldoende bezoekers en een sterke koopkrachtbinding. Momenteel komt 80% van de bezoekers van het Alphen centrum uit Alphen aan den Rijn zelf (75% uit het centrum). De ambitie met het nieuwe Stadshart is om zowel meer eigen inwoners als bezoekers van buiten de gemeentegrenzen aan te trekken.

Het Stadshart gevormd door keuzes die het thema ondersteunen en versterken kan een motor zijn voor economische groei, werkgelegenheid en een bloeiend sociaal leven in de gemeente. De relevante economische kenmerken daarbij zijn:

### Compact, compleet en comfortabel

Daar zetten we in het Gezond Stadshart op in. Met een passende mix van winkels, restaurants, entertainmentmogelijkheden, dienstverlenende bedrijven, culturele voorzieningen en mogelijk ook kantoren. Niet zozeer meer winkels, maar wel winkels die aanvullen op wat er al is en toegevoegde waarde hebben op de ambitie die we hebben. Dit zorgt voor een aantrekkelijke omgeving met de gewenste uitstraling voor zowel inwoners als toeristen. De gemaakte keuze voor het thema 'gezond' trekt daarbij verschillende doelgroepen aan. Ook het aanbod in Alphen aan den Rijn wordt bij voorkeur dus geprogrammeerd rondom het gekozen thema 'gezond en duurzaam leven'.

De private partijen in de stuurgroep stellen voor dat zij hiervoor een brancheringsselectiecommissie als instrument in het leven roepen. Gezamenlijk werken zorgt voor een stijgende totale beleggingswaarde, zo luidt het devies.

Ook comfort is van belang, want de bezoeker en consument wordt steeds kritischer. Dat betekent dat we in het Gezonde Stadshart oog hebben voor parkeermogelijkheden (ook voor de fiets), bereikbaarheid, aantrekkelijk verblijfsklimaat, sfeer, openbare toiletten, enzovoorts. En uiteraard toegankelijkheid.

We maken daarbij onderscheid tussen het kernwinkelgebied en de aanloopstraten. Het kernwinkelgebied wordt het compacte bruisende deel van het Gezonde Stadshart. De kern waar alles samenkomt: wonen, ondernemen, verblijven, en recreëren. Daarbij past een min of meer aaneengesloten plint van winkels en horeca, aangevuld met culturele voorzieningen en dienstverlening. Wonen of andere functies op de begane grond met een 'dichte' pui zijn hier niet gewenst. De aanloopstraten zijn de entrees van het kernwinkelgebied. Daar waar je binnenkomt en wordt verwelkomd. In deze straten zijn meer functies te vinden als horeca, diensten en maatschappelijke voorzieningen. Uiteraard ook retail, maar minder dan in het kernwinkelgebied. In de aanloopstraten wordt in de plint (begane grond) beperkt gewoond.

De herontwikkeling van winkelcentrum De Aarhof levert een belangrijke bijdrage aan een gezond en goed functionerend Stadshart. Onder andere door de reductie van zo'n 3.000 m<sup>2</sup> winkelloppervlak en het herverdelen van de verschillende branches. De sociale veiligheid verbetert door de toevoeging van woningen en het herinrichten van minder aantrekkelijke delen van het centrumgebied. Het vergroenen van delen van het winkelcentrum en de herinrichting van het parkeerdak reduceert de hittestress en verhoogt de leefkwaliteit in het gebied. De beplanting wordt onder andere van water voorzien door waterretentie (het vasthouden van water door planten) op het dak van het winkelcentrum waarmee tegelijkertijd de druk op de gemeentelijke riolering wordt gereduceerd.

### **Bereikbaarheid, toegankelijkheid en mobiliteit**

Een Gezond Stadshart moet gemakkelijk bereikbaar zijn met voldoende en aantrekkelijke voorzieningen, zowel voor voetgangers, fietsers als voor automobilisten. Onderzoek in 2023 heeft laten zien dat 23% van de mensen te voet naar het Stadshart komt, 41% met de (elektrische) fiets, 28% met de auto, en 8% met het openbaar vervoer. Dit terwijl in de afgelopen jaren de aandacht in de openbare ruimte vooral is gegaan naar oplossingen voor de auto. Op basis van de cijfers uit 2023 gaan we in het programma Gezond Stadshart een omslag maken. Wandelen en fietsen wordt versterkt, terwijl het gemotoriseerd verkeer in het centrum wordt teruggebracht. Voor het autoparkeren zetten we zoals eerder aangegeven in op het behoud van de gebouwde parkeervoorzieningen en de diverse parkeergarages die het Stadshart rijk is. Daarnaast komt er dus meer aandacht voor de fiets in de openbare ruimte waarbij ook parkeerplaatsen op straat komen te vervallen ten behoeve van de fiets. Ook gaan we inzetten op auto- en fietsvrije zones, meer ruimte voor de voetganger, en leggen we meer de nadruk op duurzaam vervoer, zoals aantrekkelijk en voldoende parkeer- en stallingsmogelijkheden voor onder meer elektrische auto's en fietsen.

Uiteraard moet het Stadshart en omgeving ook goed bereikbaar zijn met het openbaar vervoer, bij voorkeur op groene energie (ook de bus die nu door het Stadshart rijdt). Los van het zorgen voor deze mogelijkheden en het stimuleren van emissieloos openbaar vervoer, draagt het vergroenen en verbeteren van de uitstraling van de looproute van station naar Stadshart ook bij aan een aantrekkelijke route waar meer mensen gebruik van maken. Dit bevordert het maken van de gezonde keuze in toegankelijkheid en bereikbaarheid voor bezoekers en bewoners. Voor iedereen, dus inclusief.

### **Aantrekkelijke openbare ruimte**

Een Gezond Stadshart heeft openbare ruimtes, zoals pleinen, parken en straten die uitnodigend zijn en, waar mogelijk, voorzien zijn van duurzaam groen en geschikt voor het praktiseren van een gezonde leefstijl. Deze ruimtes kunnen ook worden gebruikt voor evenementen, ontspanning en ontmoetingen. We zetten dus in op het combineren van verschillende functionaliteiten, zo is er altijd sprake van een aantrekkelijke openbare ruimte.

### **Kansen voor toerisme en recreatie**

Ook het Platform Recreatie en Toerisme (PREt) benoemt het al in haar toekomstvisie voor Alphen aan den Rijn: we gaan van Alphen aan den Rijn hét verbindend knooppunt van het Groene Hart maken. Met de iconen Archeon, Avifauna en Boskoop, het Gezonde Stadshart en alle kleinere beleef- en bezienswaardigheden heeft Alphen aan den Rijn alles in zich om het centrale en verbindende knooppunt met bijzondere bestemmingen te midden van een uniek groen en waterrijk landschap te worden. Dat betekent ook het nadrukkelijker op de kaart zetten van alles wat Alphen aan den Rijn rijk is en de verbinding tussen alle elementen versterken met concrete projecten. Het Gezonde Stadshart heeft dus een nadrukkelijke kans om regionaal een grotere functie te krijgen. Door het creëren van een doorvaarbare verbinding tussen het Stadshart en de Zegerplas, want natuur -en waterrecreatie is groot in de omgeving. Denk bijvoorbeeld ook aan de Nieuwkoopse plassen die een kans bieden voor dagtoerisme in Alphen aan den Rijn. Met fiets -en wandelroutes, ons Limes-aanbod en overige cultuur-historische waarden, het winkel -en horeca-aanbod van het Stadshart, de programmering. En er is behoefte aan het toevoegen van nieuwe verblijfsfuncties in het centrum.

De Oude Rijn is daarnaast een belangrijke aanwinst voor toerisme en recreatie, en de kansen in deze sectoren. In de uitwerking van de programmavisie Gezond Stadshart houden we dus ook rekening met de historische opbouw van het gebied en ook het Limes-verleden van Alphen aan den Rijn met in het Stadshart onder meer het Castellum Albaniana, de Pleisterplaats en de Vicus. We nemen de programmaonderdelen mee die binnen 'Alphen, Wereldstad aan de Limes' zijn gedefinieerd en het meerjarenprogramma dat hiervoor in 2024 wordt opgesteld onder de Erfgoedvisie. Naast de Limes kent het Alphense centrum en omgeving namelijk een nog veel bredere geschiedenis. Deze brede cultuur-historische waarde met al het erfgoed krijgt ook een plek in de uitwerking.

### **Samenwerking tussen belanghebbenden**

Om een economisch Gezond Stadshart te behouden, is samenwerking tussen overheidsinstanties, ondernemers, vastgoedeigenaren en de gemeenschap ook bij 'economisch gezond' essentieel. Dit kan helpen bij het ontwikkelen van beleid maar ook bij de uitvoering en het organiseren van evenementen en het bevorderen van de economische groei rondom het gekozen thema. Bijvoorbeeld door middel van stedelijke planning, investeringen in infrastructuur maar ook met gezamenlijke promotiecampagnes en evenementen. Deze samenwerking is er nu al met de primaire stakeholders, maar gaan we verder uitbouwen en professionaliseren. Daarnaast haken we graag nieuwe partijen aan bij de diverse subthema's. De samenwerking is ook essentieel voor de verdere uitwerking van de visie tot een uitvoeringsprogramma en de uitvoering.

### **Levendigheid en activiteit**

Een Gezond Stadshart heeft constante activiteit, zowel overdag als 's avonds. Dat vraagt ook om een diverse en brede programmering en aanbod met voor iedereen wat wils. Daarnaast bieden we ruimte aan mensen om samen te komen voor verschillende activiteiten die het thema gezond versterken, zoals winkelen, eten, evenementen of culturele en sociale bijeenkomsten die gericht zijn op een gezonde leefstijl. Ook wordt een creatief lichtplan voor het Stadshart verder verkend.

In alle onderliggende en reeds eerder gepubliceerde visies, wens- en droombeelden over de gewenste ontwikkeling van het Stadshart komen bovengenoemde kenmerken in diverse verschijningsvormen naar voren. Het is van belang dat de economische keuzes die gemaakt zijn en/of nog gemaakt moeten worden;

- Ondersteunend zijn aan het thema gezond;
- Rekening houden met bovengenoemde economische kenmerken;
- Zoveel als mogelijk en realistisch in lijn zijn met de wensen en belangen van de samenwerkingspartner.

## Pijler 4: Economisch gezond Stadshart

Versterk wandelen, fietsen en varen door de stad: voldoende fietsparkeren en -laadpalen. De auto is te gast.

Voldoende (fiets-)parkeergelegenheden met laadpalen

Levendigheid en activiteit: Aanbod wordt bij voorkeur geprogrammeerd rondom het thema 'gezond en duurzaam leven'. Maak daarbij de openbare ruimte aantrekkelijk om in te verblijven.

Kansen voor toerisme en recreatie: nadrukkelijk op de kaart zetten wat Alphen aan den Rijn te bieden heeft aan cultuur(historie) en natuur.

Aantrekkelijk en voldoende parkeer- en stallingmogelijkheden voor duurzaam vervoer.

Emissieloze stadslogistiek: Meer nadruk op duurzaam vervoer: meer zero-emission vervoer en voldoende openbaar vervoer van en naar de stad.



# 8. Uitgelicht: de vijf deelgebieden



## Legenda Gezond Stadshart

- 
Stadshart plangebied
  
- 
Deelgebied Kernwinkelgebied
  -  Plinten Kernwinkelgebied  
Min of meer aantrekkingsfront van winkels en horeca. Wonen in de plint ongewenst
  
- 
Deelgebied Aanloopstraten
  -  Plinten Aanloopstraten  
Winkelfunctie minder dominant, meer mogelijk met wonen op de begane grond bij ontwikkelingen
  
- 
deelgebied Groene Verbinding
  -  De verbinding station-kernwinkelgebied
  -  Herstel omloopkanaal; zichtbare, doorgaande waterlijn
  -  (Groene) doorsteek door complex De Jozef
  
- 
Deelgebied Verbinding station-Euromarkt
  -  De verbinding station-Euromarkt
  -  Programmagebied Euromarkt  
Opstapplaats voor MBO studenten, ontwikkeling tot woongebied
  
- 
Deelgebied Blauwe Verbinding
  -  De verbinding stadshart-Zegerplas over water
  
- 
Stationsgebied
  
- 
Herontwikkeling De Aarhof
  - Reductie winkeloppeervlak, herverdeling branches, toevoeging woningen, vergroenen, herinrichting parkeerdek, waterretentie op dak



## 8.1. Kernwinkelgebied

Compact, compleet en comfortabel, daar gaat het om in het kernwinkelgebied. Met een aanbod dat daarbij past: in grootte, verzorgingsfunctie en passend bij de bezoeker van het Stadshart. Een comfortabel centrum met een goede bereikbaarheid, aantrekkelijk verblijfsklimaat en veel groen is het uitgangspunt. Het kernwinkelgebied wordt compacter. Het is het gebied waar gewinkeld kan worden en gebruik kan worden gemaakt van de horeca die het centrum rijk is. Het bruisende deel van het gezonde Stadshart, waar alles samenkomt: wonen, werken, recreëren en winkelen. Met een min of meer aaneengesloten front van winkels en horeca. 'Gesloten functies', zoals wonen in de plint zijn in het kernwinkelgebied niet gewenst. Het is het gebied waar ook kunst en cultuur een plek heeft, een plaats voor ontmoeting en sociale activiteiten.

## Deelgebied Kernwinkelgebied

Genoeg plek voor ontmoeting en sociale activiteiten; lommerijke, zitgelegenheden in een bruisend centrum met goede verbindingen met de omgeving.

Nieuw wooncomplex rondom de Aarhof

Vergroening van de straat en van de bebouwing. Alphen aan de Rijn de groenste!

Het kernwinkelgebied wordt een aantrekkelijke groene plek.

Het kernwinkelgebied wordt compacter; er is een ruim aanbod aan winkels en horeca.

Gesloten functies in de plint (zoals wonen) zijn niet gewenst. Wonen boven de winkel wordt wel gestimuleerd. Zo blijft het kerngebied ook levendig na sluitingstijd.

Een sfeervolle aanlichting maakt het kerngebied ook aantrekkelijk en veilig in de avonden.





## 8.2. Aanloopstraten

De aanloopstraten zijn de entrees naar het kernwinkelgebied. Wandelend, fietsend en per boot. Voor het Gezonde Stadshart onderscheiden we vier aanloopstraten/entrees:

1. Swaenswijkbrug – Hofbrug;
2. Hoofdstraat (vanaf Thorbeckeplein naar het noorden);
3. Julianastraat-Noord tot Wilhelminalaan;
4. Raadhuisstraat (tot Swaenswijkbrug).

In de aanloopstraten is de winkel-functie veel minder dominant, maar zijn meer andere publieksfuncties zoals horeca, diensten en maatschappelijke voorzieningen te vinden. Wonen in de plint komt hier beperkt voor. Buiten het kernwinkelgebied en de aanloopstraten is er meer mogelijk met wonen op de begane grond en zetten we in op transformatie. Daar waar nog publieksfuncties gevestigd zijn, kunnen deze blijven zitten. Als ze verdwijnen, is er ruimte voor wonen en werken in de plint.

## Deelgebied Aanloopstraten

Auto minder dominant in het straatbeeld. De aanloopstraat wordt aantrekkelijker voor fietser en voetganger.

Waterdoorlatende parkeerplaatsen; meer groen, minder verharding.

Parkeren zoveel mogelijk in (bestaande) parkeergarage

Meer ruimte voor fietsparkeeren.

Vergroening van de smalle aanloopstraten kan op meerdere manieren; groene gevels, hangende constructies, halfverharding, etcetera.

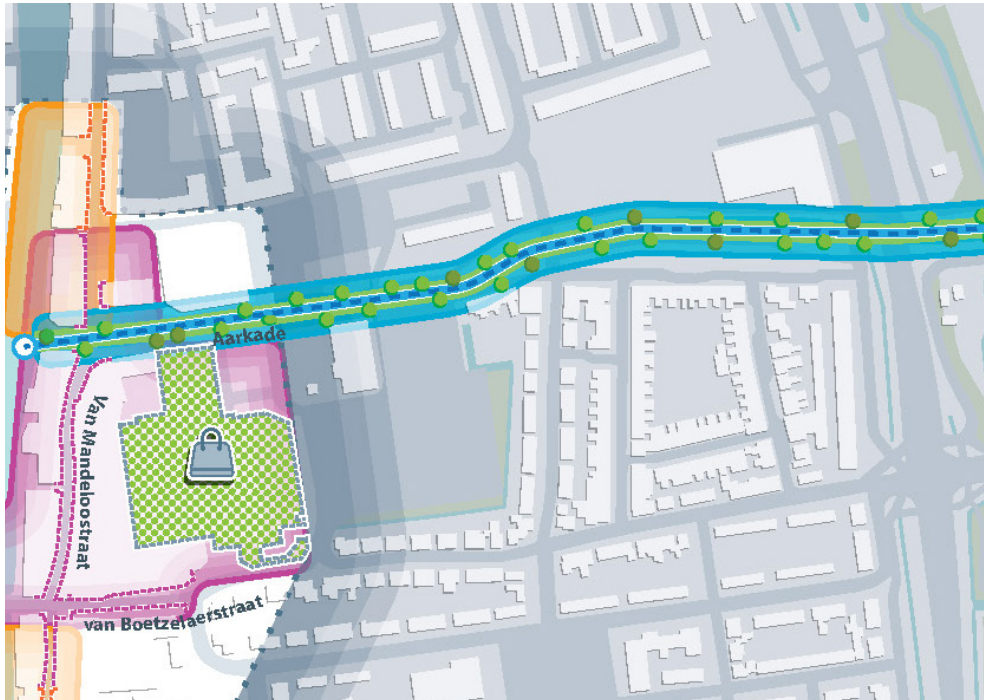
Waterbergende geveltuinen rondom bebouwing. Smalle straten kunnen zo alsnog groen ogen

Winkelfunctie is minder dominant. Er is vooral plek voor publiekfuncties zoals horeca, diensten en maatschappelijke voorzieningen



Kabels en leidingen verzameld in mantelbuizen geven meer ruimte in de ondergrond (voor o.a. waterberging en groen).

Opvangbakken voor regenwater (onder geveltuinje).



### 8.3. De verbinding Stadshart – Zegerplas over water: de blauwe verbinding

De verbinding over water tussen Zegerplas en Stadshart is een ambitie die al jaren op de agenda staat. De realisatie is er wel één van de lange adem in tijd en geld, maar het zou een enorme boost zijn voor het toeristisch-recreatief perspectief van de gemeente Alphen aan den Rijn als geheel. Denk aan waterrecreatie, meer bezoekers aan het centrum over water, nieuwe kansen voor de verdere ontwikkeling van de Zegerplas en verblijfsmogelijkheden. De doorvaarbaarheid verbeteren van de Kromme Aar naar de plas vraagt om verhoging van een aantal bruggen en/of duikers ter plaatse van onder andere de Wielewaalstraat, de Oranje Nassausingel, de Bloemhofstraat en de Sportlaan. Dit vraagt om grote investeringen.

## Deelgebied Blauwe verbinding

Aantrekkelijke omgeving vergroot de beleving, de verblijfsduur en de bezoekersaantallen.

Recreatieve (uitstootvrije) rondvaart tussen het stadscentrum en Zegerplas/ achterland. Maak voldoende aanlegplekken, stimuleer emissieloze vaartuigen (d.m.v. onder andere laadpalen).

Duidelijke recreatieve routing door de stad naar de omgeving.

Verhogen van bestaande infra maakt recreatieve verbinding centrum en Zegerplas mogelijk

Doorgaande groen-blauwe zone tussen het stadscentrum en de Zegerplas langs de Kromme Aar.

Recreatieve verbindingen (over water en land) realiseren tussen Zegerplas, stadscentrum en Oude Rijn. Biedt kansen om verschillende cultuurhistorische en recreatieve gebieden met elkaar te verbinden.





## 8.4. Groene verbinding van het kernwinkelgebied naar het station

Dit betreft het gebied tussen de Julianastraat/Paradijslaan en het trein -en busstation van Alphen aan den Rijn. Een belangrijke toegangspoort naar het Stadshart met parkeermogelijkheden en een gebied dat dagelijks druk gebruikt wordt door fietsers en voetgangers, ook vanuit het trein -en busstation en de wijk Kerk en Zanen. Kortom, naast toegangspoort ook een mobiliteitsknooppunt. Tussen het station en het Stadshart vinden we daarnaast nog De Jozef met haar binnentuin en seniorenwoningen, de Bonifaciuskerk, en het zogenaamde omloopkanaal waar in 2022 ook een drijvend vergroeningsproject is gerealiseerd. Een gebied met potentie voor de verbetering van de aantrekkelijkheid. Er ligt vanuit de gemeente al een oudere studie naar de vergroening van deze kansrijke verbinding, dus deze verdient een update naar de huidige mogelijkheden. Ook het raadsinitiatiefvoorstel Julianastraat-Paradijslaan geeft diverse ideeën en handvatten om verder met elkaar te onderzoeken.

## Deelgebied Groene verbinding

Kanaal wordt vergroend; groene taluds, beplante oevers en drijvende plantenbakken.

Parkeerfunctie neemt af. Overige parkeerplaatsen worden groen en lommerrijk ingericht

Doorgaande groene verbinding, door de Jozefheer, tussen stationsgebied en Stadshart. De auto is te gast.

Parkeren zo veel mogelijk in bestaande parkeergarage.

Bonifaciuskerk krijgt een aangenaam kerkplein met zitgelegenheden.



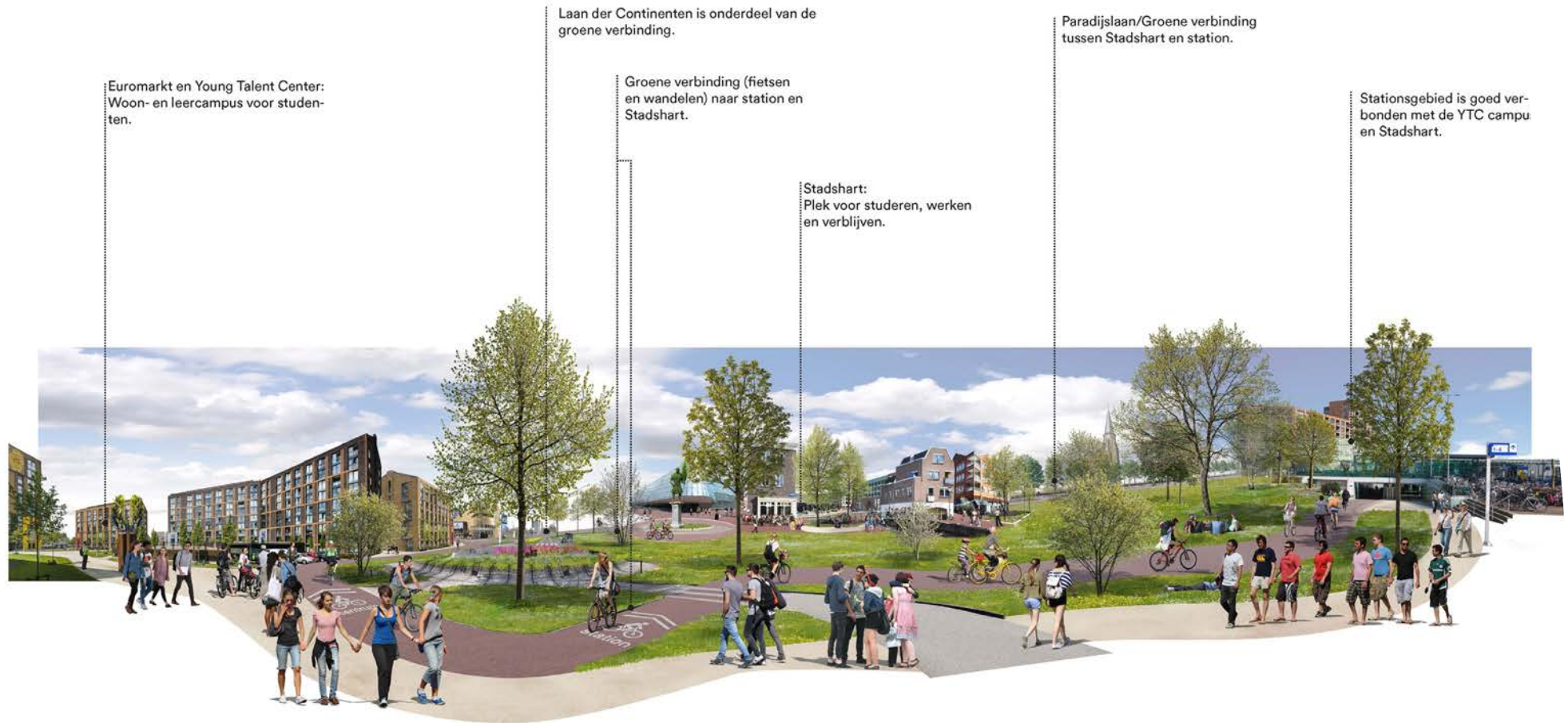


## 8.5. De verbinding station-Euromarkt met talent als verbindende schakel

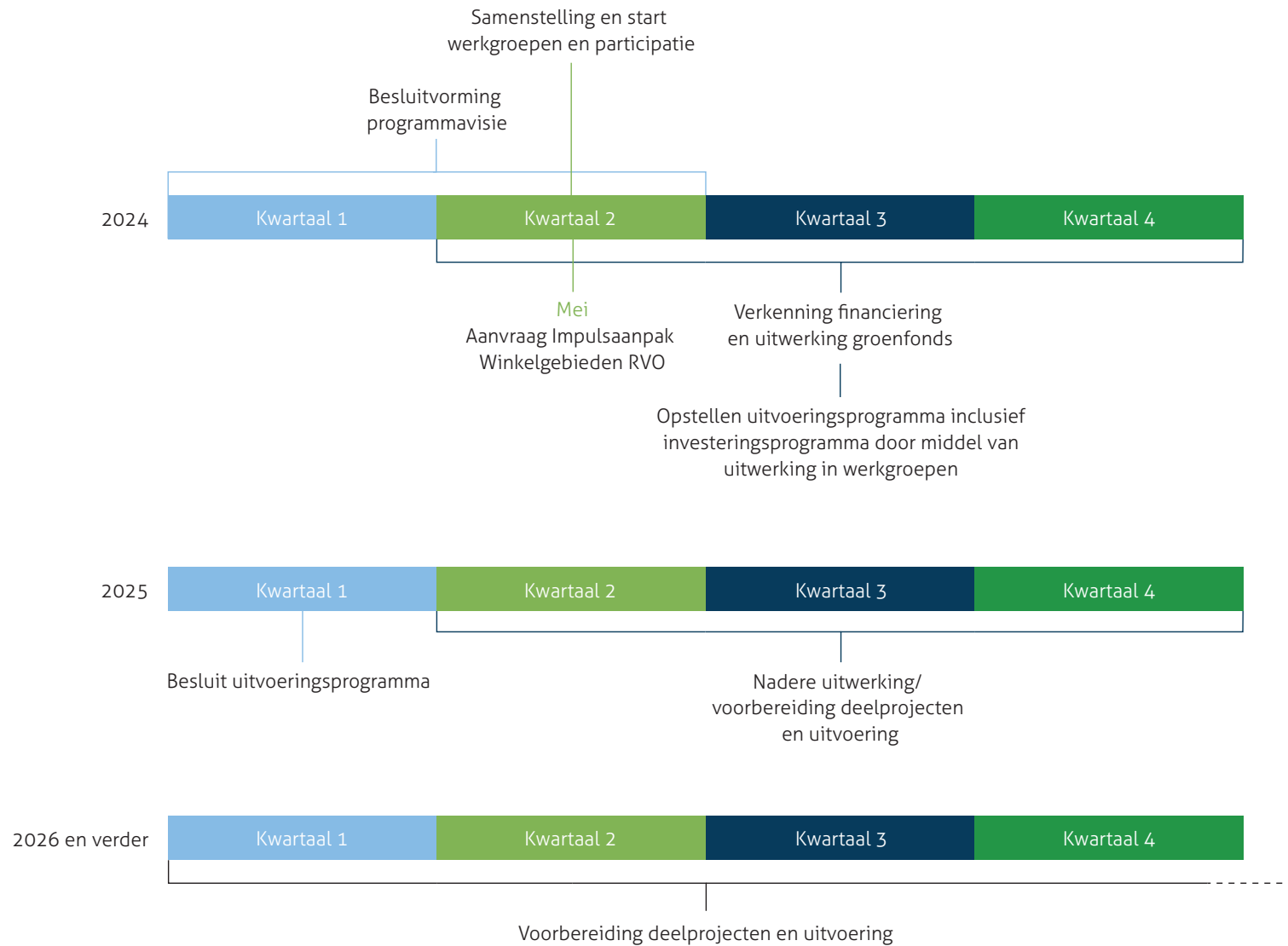
De Euromarkt lijkt een vreemde eend in de bijt, maar de verbinding met het programmagebied zit hem in de doelgroep. Jongeren en studenten, de toekomstige gebruiker. Zij gaan met het Young Talent Center een nadrukkelijke plek krijgen op de Euromarkt. Een woonplek voor mbo-studenten die net klaar zijn met hun studie of in hun laatste jaar zitten en worden begeleid in de volgende stap in hun werk -en/of onderwijs carrière. Studenten en jongeren geven invulling aan een bruisend Stadshart. Niet alleen vanuit het Young Talent Center, maar vanuit heel Alphen aan den Rijn. Als klant en gebruiker van de openbare ruimte (ontmoeting!), winkels en horeca, als actieve gebruiker van de bibliotheek. Maar het biedt ook talent en arbeidspotentieel. Plus studenten en jongeren zijn over het algemeen een actief gebruiker van het openbaar vervoer en de fiets.

Naast de doelgroep ondergaat de Euromarkt de komende jaren een transformatie waarbij 700 woningen gecreëerd worden. Dat zorgt ook voor draagvlakvergroting voor alle voorzieningen in en om het Stadshart, oftewel een grotere afzetmarkt; meer klanten en bezoekers en dus meer aanwezige koopkracht in het gebied.

## Deelgebied Verbinding Euromarkt - Station - Stadshart



# 9. Planning



# 10. Financiering

Uitgangspunt is samen investeren, want uiteindelijk staan we ook gezamenlijk aan de lat voor de opgave. De ambitie vraagt om grootste gebaren en daarbij behorende grote investeringen. Afgelopen jaren is door de gemeente al fors geïnvesteerd in het Alphenese centrum, en daarmee ligt er ook een goede basis om verder op te bouwen. Uiteindelijk is het de bedoeling dat iedere partij naar vermogen meedoet en ieder vanuit zijn eigen verantwoordelijkheid. De dekking van de kapitaalslasten moeten op een goede manier worden verdeeld over de stakeholders, inclusief fondsen, subsidies, overige financieel beschikbare middelen, enzovoorts.

Na vaststelling van de programmavisie gaat er in werkgroepen gewerkt worden aan een nadere uitwerking van projecten om te komen tot een uitvoeringsplan met een bijbehorend investeringsprogramma op basis van fasering. Gezien de langetermijnplanning met een stip op de horizon van 2035 zetten we financieel in op een fasering. Het totaalprogramma vraagt om een grote investering over de looptijd van 10 jaar, die we opknippen in onderdelen van € 5 miljoen investeringsbudget per jaar, op basis van een globale raming.

Voor de vergroening door private partijen zetten we in op het Groenfonds zoals dat eerder is gelanceerd. De basis is hiervoor gelegd in 2020, inclusief een businesscase voor verduurzaming van het vastgoed door de gemeente en de CVCA. Hierop pakken we door. Een zogenaamd 'revolverend' fonds, waaruit achtergestelde leningen worden verstrekt aan pandeigenaren en ondernemers voor de aanleg van duurzame beplanting aan gevels en op daken; daarvoor betalen de pandeigenaren en ondernemers maandelijks rente en aflossing aan het fonds. Met het groenfonds willen we investeringen in vergroening en watermanagement bij vastgoedeigenaren en ondernemers stimuleren met een gunstige financiering. Mogelijk aangevuld met een stimuleringsmaatregel, in navolging van de stimuleringsmaatregelen bij particulieren vanuit de gemeente. We verkennen of andere overheden en instellingen, zoals provincie, BNG, EIB, enzovoorts deel willen nemen en mee willen investeren in het Groenfonds.

De financiering combineren we idealiter met een contract tussen hoveniers en de eigenaar/ ondernemer die partijen minimaal 10 jaar aan elkaar verbindt. Het concept 'Green-as-a-service' houdt daarmee ook de leverancier betrokken en verantwoordelijk voor het beheer en onderhoud, en ontzorgt daarmee de eigenaar en de gemeente. 'Green-as-a-service' is een pakket voor duurzame stedelijke vergroening dat de pandeigenaar ontzorgt, met onder meer een vergroeningsaanbod, transparante prijzen inclusief een 10 jarig abonnement voor onderhoud, en kwaliteitswaarborging. Het Groenfonds en Green-as-a-service zijn daarmee onlosmakelijk aan elkaar verbonden.

Vanuit de gemeente wordt aangehaakt bij bestaande programma's met aanverwante dekking in de begroting, zoals onder meer de Visie op Water, budgetten openbare ruimte (onder meer klimaatadaptief) en duurzaamheid. Want aangezien gezondheid en groen multifunctioneel is in te zetten, hoeven de uitgaven die verbonden zijn aan inrichting van de openbare ruimte niet alleen door groen- of sociale budgetten gedragen te worden, maar kan geput worden uit diverse portefeuilles binnen de gemeente (waterbeheer, zorg en welzijn, sport en recreatie, verkeer en vervoer, klimaat en energie, bouwen en wonen, financiën en belastingen) en daarbuiten.

Verder is een belangrijk uitgangspunt om 'werk met werk te maken' zodat de jaarlijkse middelen van de gemeente zo efficiënt mogelijk worden ingezet. Door projecten slim te combineren en bijvoorbeeld daar waar de straat al opengaat bij reconstructieprojecten, de ambities vanuit het programma Gezond Stadshart in te passen. Dat is niet alleen efficiënt, maar zorgt ook voor lagere kosten. Daarnaast zijn duurzame investeringen de insteek, wat op termijn ook leidt tot een besparing van de beheerlasten.

Zowel bij de vastgoedeigenaren als bij de gebruikers van het Stadshart is er een BIZ. Deze lopen nog t/m 2026, en moeten daarna weer voor 5 jaar worden verlengd. Beide partijen hebben uitgesproken hun BIZ hierna wederom te willen verlengen en met hun BIZ-plan voor de komende jaren aan te sluiten bij de programmavisie.

Naast het Groenfonds kijken we ook naar mogelijkheden voor nieuwe verdienmodellen. Denk bijvoorbeeld aan het genereren van extra opbrengsten bij gemeentelijk vastgoed of aan het verkennen van mogelijkheden voor meer binnenstedelijke inbreidingslocatie.

Verder zetten we actief in op het aantrekken van nieuwe budgetten als dat nodig is, onder meer met subsidiemogelijkheden: provinciaal, nationaal en Europees. Voor de waterbuffering is al de Europese subsidie GreenLED Life toegekend. Ook wordt de Impulsaanpak Winkelgebieden van RVO verkend met de stakeholders, een subsidieregeling die vraagt om een gezamenlijke investering van gemeente en ontwikkelaars. De verkenning van de diverse huidige mogelijkheden is al zo goed als gereed en met een uitwerking van de plannen kunnen we doorpakken. Uiteraard houden we de ogen en oren open voor nieuwe opties. De investeringen die we reeds doen, kunnen dienen als vliegwielen voor het aantrekken van vervolfinanciering.

**Gemeente Alphen aan den Rijn**

Stadhuisplein 1  
Postbus 13  
2400 AA Alphen aan den Rijn

Telefoon 14 0172  
[gemeente@alphenaandenrijn.nl](mailto:gemeente@alphenaandenrijn.nl)  
[www.alphenaandenrijn.nl](http://www.alphenaandenrijn.nl)

april 2024