

## **Participatieproces**

De bijeenkomsten met omwonenden zijn centraal onderdeel van hun actieve deelname aan de ontwikkeling van Noordrand I. De gemeenteraad heeft het college van B&W opdracht gegeven om voor deze locatie een Masterplan te ontwikkelen dat 'technisch, financieel en qua ontwerp haalbaar is'. Het is de bedoeling dat dit vóór half april is afgerond. Op dat moment hebben we de inhoud van het Masterplan gedeeld met een groot aantal belangengroepen en met u als bewoners én hebben we belangrijke reacties gekregen.

Vóór het besluit van de gemeenteraad om het Masterplan vast te stellen, zullen we beoordelen of dit plan door uw inbreng aangevuld of gewijzigd moet worden. Als dit (gewijzigde) plan technisch, financieel en wat betreft het ontwerp haalbaar is – wordt het aangeboden aan de gemeenteraad. Deze zal het dan vóór de zomer van 2021 vaststellen. Dit betekent dat de raad het groene licht geeft voor de verdere uitwerking. Dit kan betekenen dat een uitgebreider verkeersonderzoek wordt gedaan of dat er wordt begonnen met besprekingen met personen en bedrijven die mogelijk geïnteresseerd zijn. Wij benadrukken nog eens dat vaststelling door de gemeenteraad niet betekent dat het plan in beton gegoten is.

De actieve deelname aan de ontwikkeling stopt niet half april. Vervolgonderzoeken (bijv. op het gebied van verkeersbewegingen), kunnen na vaststelling van het Masterplan worden uitgevoerd. De resultaten daarvan zullen worden verwerkt in het stedenbouwkundigplan. Als uit onderzoek blijkt dat de uitgangspunten en tekeningen in het Masterplan aangepast moeten worden, worden ze opgenomen in het stedenbouwkundig plan. De komende tijd zullen we in overleg met u en met het bestuur van onze gemeente bepalen of en welke vervolgonderzoeken of welke acties moeten worden uitgevoerd.

## **Verslag bijeenkomst Noordrand I thema groen, woonomgeving, energie**

**22 maart 2021**

Op 22 maart 2021 zijn er 2 online bijeenkomsten gehouden over het thema groen, woonomgeving en energie. De bedoeling van de bijeenkomsten was om meer informatie te krijgen over de kansen die de inrichting van wijk Noordrand I biedt voor de directe omgeving.

De bijeenkomst bestond uit een centrale presentatie gevolgd door korte groepsgesprekken van 30 minuten met maximaal 10 deelnemers. In totaal zijn er deze avond 12 van dit soort groepsgesprekken gevoerd. De resultaten zijn hieronder samengevat.

Maar allereerst schetsen we een beeld van het verloop van de bijeenkomst.

### **Verslag 22-3-2021**

Het verslag bestaat uit 3 onderdelen:

- Een toelichting op de vragen die tijdens de bijeenkomst zijn gesteld;
- Een overzicht van de belangrijke problemen en kansen die zijn benoemd en een korte toelichting daarop;
- Een overzicht van de aanwezige straten.

### **Belangrijkste problemen en kansen**

**Gedurende de avond is een aantal problemen in meerdere groepen aan de orde gekomen.**

**Meerdere bewoners hebben nog vragen hebben over het verloop van dit plan: waar kan nog invloed op worden uitgeoefend, wat staat al vast, wat kan nog veranderen, bijvoorbeeld door een besluit van de raad? Daarbij is een van de vragen of dit plan, met al dat groen en water en de lage woningdichtheid, nog wel haalbaar is.**

**Hoewel deze avond het verkeer niet echt werd behandeld, kwamen veel bewoners toch nog terug op de verkeerssituatie in de bestaande wijken.**

**Er wordt aandacht gevraagd voor beheer en onderhoud van al het groen. Daarnaast worden kansen gezien voor recreatiegebruik van het groen, onderwijs en andere vormen van ontmoeten in het groen. Wat betreft de zonneweides wordt gevraagd om goed te kijken of die er wel in passen. Kan dat wel in dit gebied zonder dat het een negatieve invloed heeft op de inrichting van het gebied?**

**Wij zijn heel blij met al deze vragen, aandachtspunten en tips en nemen ze mee in de verdere planvorming.**

## Vragen

Vraag	Antwoord
<b>Algemeen</b>	
Wat gebeurt er als blijkt dat het plan financieel niet haalbaar is? Worden er meer woningen gebouwd om dit te vergoeden? Hoe zeker is het dat dit niet gebeurt?	Een belangrijke opgave die de gemeenteraad aan het college heeft meegegeven is dat het Masterplan financieel haalbaar moet zijn. Het Masterplan is financieel doorgerekend en het is haalbaar. Dat houdt in dat er geen extra woningen nodig zijn om het plan haalbaar te maken.
Voor welke doelgroep wordt deze wijk gebouwd?	Het woningbouwprogramma is gevarieerd, zodat er woningen komen voor meerdere doelgroepen, zoals starters, ouderen en gezinnen met kinderen. Daarnaast worden mensen en bedrijven uitgedaagd om met vernieuwende ideeën zoals tiny houses, woon-werkwoningen, woningen in een hofje of creatieve oplossingen voor starterswoningen te komen.
Komen er voorzieningen in het gebied?	Nee, er worden te weinig huizen gebouwd om meer voorzieningen te treffen. Er kan gebruik worden gemaakt van de Herenhof en de scholen in de aansluitende wijk.
Waarom is er niet vanaf het begin samengewerkt met de gemeente Kaag en Braassem?	Er is contact met de gemeente Kaag en Braassem. Zowel door ambtenaren als het gemeentebestuur is onze buurgemeente geïnformeerd over onze plannen.
Hoeveel invloed heeft de gemeente op de projectontwikkelaar als er gebouwd gaat worden. Houdt het plan stand?	Als de grondeigenaren de grond willen verkopen, moeten ze die eerst aan de gemeente aanbieden. <sup>1</sup> Als de gemeente zelf de gronden aankoopt, heeft de gemeente zelf de keuze met welke ontwikkelaar samengewerkt wordt. Het Masterplan is ook bedoeld om geïnteresseerde partijen, die in Noordrand willen bouwen, te laten zien hoe de gemeente wil dat dit gebied eruit gaat zien. Daarom zullen met deze partijen afspraken worden gemaakt waarin vastgelegd wordt hoe dit plan ontwikkeld zal worden.
Is de benodigde grond al in bezit van de gemeente? En moeten de boerderijen weg of gaat het alleen om de weilanden?	Nog niet alle grond is in handen van de gemeente. De gemeente voert wel gesprekken met alle grondeigenaren. De grondeigenaren moeten de grond eerst aan de gemeente aanbieden als ze de grond willen verkopen. Het gaat alleen om het aankopen van grond, niet van de boerderijen.
Hoe wordt het beleid omtrent tuinen die overlopen in wadi's gehandhaafd?	Dat weten we nu nog niet. Bij het uitwerken van de plannen zullen daar afspraken over worden gemaakt met de partijen die gaan bouwen in Noordrand I.
Wat gebeurt er als de provincie tegen het plan is?	Als de provincie tegen het plan blijft, kan het plan niet doorgaan. Voor deze fase van de plannen is goedkeuring van de provincie nog niet nodig. De provincie spreekt binnenkort met de gemeente over de nieuwe woningbouwcijfers. Dan zal de ontwikkeling van de Noordrand I

<sup>1</sup> Dit is mogelijk op basis van de Wet voorkeursrechten gemeenten (WVG)

	opnieuw bekeken worden door de provincie, ook omdat het noodzakelijk is dat er in Zuid-Holland veel extra woningen gebouwd moeten worden.
Zowel Gnephoek als Noordrand I hebben invloed op elkaar, maar daar gaat het nu niet over. Hoe kan dit? Als de Gnephoek gerealiseerd wordt, is toegankelijkheid via de Noordrand nodig En als Noordrand ontwikkeld wordt, heeft dit effect op de Gnephoek.	In Noordrand I is geen rekening gehouden met een provinciale verbindingsweg als onderdeel van een provinciale toegangsweg. In de Noordrand is wel ruimte voor een gemeentelijke toegangsweg.
Het plan laat mooie plaatjes zien, maar waar gaat de gemeenteraad 'ja' tegen zeggen? Zijn dit enkel randvoorwaarden of komen er meer bijzonderheden?	Een Masterplan is een plan op hoofdlijnen. Het plan betreft het streven van de gemeente naar de ontwikkeling van het gebied. In het plan wordt ingegaan op het te verwezenlijken woningbouwprogramma, de gewenste ruimtelijke kwaliteit en de stedenbouwkundige hoofdopzet. Na vaststelling van het Masterplan worden de onderdelen ervan verder uitgewerkt. Het Masterplan wordt per onderdeel verder uitgewerkt.
We hebben geen kans gekregen om te reageren op de antwoorden die zijn gegeven n.a.v. de vorige bijeenkomst. Komt die mogelijkheid er nog?	Er komt geen bijeenkomst waarin antwoorden worden toegelicht. U kunt altijd een mail sturen naar <a href="mailto:TP-LenS@alphenaandenrijn.nl">TP-LenS@alphenaandenrijn.nl</a> als u nog een vraag of opmerking heeft.
Wat blijft er behouden van de oorspronkelijke polder en huidige bebouwing?	De bestaande bebouwing blijft zo veel mogelijk staan. In het Masterplan wordt rekening gehouden met bestaande structuren, zoals het polderlandschap.
Wat staat precies ingetekend bij de kruising van Jeltje de Bosch Kemperstraat met de Kalkovenweg?	We begrijpen niet goed wat met deze vraag wordt bedoeld. We denken dat het gaat om een woonhuis.
Waarom is het college van mening dat de haalbaarheid van de Gnephoek voorlopig niet aangetoond kan worden?	Het coalitieakkoord van dit college geeft aan dat een eventuele ontwikkeling van de Gnephoek niet verder mag gaan dan het denkbeeldige stuk weg van de rondweg tussen de Maximabrug en de Burgemeester Bruin Slotsingel (kleine bypass). Ontwikkeling binnen dat gebied is financieel niet haalbaar.
Heeft het college geen vertrouwen in het uitgebrachte Arcadisrapport of heeft	Het college heeft het rapport "Integrale omgevingsbeoordeling – Perspectief voor landschap en stad" van Arcadis als een van de rapporten betrokken bij de besluitvorming over het Ontwikkelperspectief voor Landschap en Stad. De genoemde

<p>het zich niet verdiept in dit rapport? Ziet het college niet dat de Gnephoek beter is dan de Noordrand (wat betreft 1-- Draagkracht/zetting, bodemdaling en opbarsten/kwel , 2-- Geluid, 3--Beïnvloeding oppervlaktewater)?</p>	<p>omgevingsaspecten (milieu) zijn hiermee een van de maatstaven waarop het college en vervolgens de raad heeft besloten om voor Noordrand I een Masterplan op te stellen. Noordrand I scoort op een aantal milieu aspecten lager dan de Gnephoek. Echter in de totale afweging scoorde Noordrand I beter.</p>
<p><b>Verkeer</b></p>	
<p>Zorgen over de toegangswegen. Is het mogelijk dit nogmaals in te brengen? (inspraak)</p> <p>Wordt de samenwerking gezocht vanuit Alphen met Kaag en Braassem om afspraken te maken over toegankelijkheid?</p>	<p>De zorgen over de toegankelijkheid voor het verkeer zijn tijdens de digitale bewonersavonden over de toegankelijkheid gehoord. Daarom gaat de gemeente starten met verkeerstellingen in de bestaande wijken. Ook worden de ideeën van bewoners voor alternatieve toegangswegen nader onderzocht om te kijken of dat bruikbare ideeën zijn.</p> <p>Er is een werkgroep verkeer ingesteld, waarin de resultaten worden besproken. Deze werkgroep bestaat uit een aantal bewoners. Sommige van deze bewoners zitten ook in de klankbordgroep Noordrand I.</p> <p>Er is contact met de gemeente Kaag en Braassem. Zowel door ambtenaren als door het bestuur is onze buurgemeente geïnformeerd over onze plannen. Ook wordt gesproken met de dorpsraad Woubrugge.</p>
<p>Kunnen hulpdiensten bij alle huizen komen?</p>	<p>In het Masterplan is rekening gehouden met wegprofielen die voldoen aan de CROW-richtlijnen. Als deze richtlijnen worden gehanteerd, zal de bereikbaarheid voor nood- en hulpdiensten voldoen.</p>
<p>Komt er een OV-verbinding in het plangebied en hoe is de bus inpasbaar in het netwerk dat voorzien is?</p>	<p>De buslijn die we voor de Noordrand hebben bedacht, gaat via de Jeltje de Bosch Kemperstraat via de Noordrand I naar de Kalkovenweg en terug. Voor de nieuwe afspraken met busbedrijven wordt gevraagd aan het busbedrijf om het stadsvervoer met kleinere en elektrische bussen uit te voeren.</p>
<p>Waarom zijn alle toegen afvoerwegen via Kaag en Braassem vervallen?</p>	<p>Op de Woubrugseweg is een spitsverbod aanwezig, zodat deze weg in de spits alleen gebruikt wordt voor bestemmend verkeer. Dit verbod voorkomt dat verkeer van/naar Woubrugge/A4 deze sluiproute gebruikt in plaats van de N207 en N466. Een aansluiting van de Noordrand op deze weg zou daarmee in strijd zijn. Daarnaast zou het opheffen van het spitsverbod leiden tot meer 'sluipverkeer', ook door de wijken zoals Ambachtenbuurt en Weteringpark.</p>
<p>De verwachting is dat er een grotere OV-behoefte gaat ontstaan (zeker gezien de sociale woningbouw en middeldure woningen), wat is daar de gedachte bij?</p>	<p>Duurzaam verkeer is van algemeen belang. Maar verkeer is ook gedrag, een gewoonte. De aanwezigheid van goede wandelpaden, (snel)fietspaden en aanwezigheid van goed openbaar vervoer kan de drempel om het verkeersgedrag te veranderen, verlagen.</p> <p>In Noordrand I is een uitgelezen kans om duurzaam verkeer te bevorderen. Door te streven naar duurzaam verkeer wordt verduurzaming van het verkeersgedrag echt een keuze.</p>

	<p>Het openbaar vervoer is gepland in de nabijheid van de woningen. In gesprek met het busbedrijf wordt onderzocht of er mogelijkheden zijn voor een (kleinere) elektrische stadsbus voor de toegankelijkheid van Noordrand I, die aansluit op de huidige halte voor R-net bij de Herenhof.</p>
<p>In het eerste plan werd geen weg gezien van de wijk aan de oostkant en aan de andere kant van het natuurgebied, die is er nu wel. Zie ik dat juist of was die weg er al vanaf het begin?</p>	<p>De weg was er in het begin al. Bij de presentatie over verkeer stond deze weg niet op elk kaartje, omdat bijvoorbeeld het kaartje liet zien waar de in- en uitgangen van de wijk zitten. Op dat kaartje zijn dan niet de andere wegen ingetekend.</p>
<p>Wel of niet in stippelijntjes een toegang aan de zuidzijde richting Woubrugseweg. Wat wordt daarmee bedoeld? Is dat een weg, een fietspad? Wat moet ik me daarbij voorstellen?</p>	<p>Er zijn verschillende plaatjes in de presentatie met stippellijnen. Op de plaatjes met de oranje stippellijnen geeft de stippellijn de grens van het gebied Noordrand I aan (dia 8). Op de kaartjes 9 en 10 zijn de lichte stippellijnen bedoeld om het bestaande slotenpatroon/de verkavelingsrichting en de zichtlijnen van het gebied aan te geven. Het zijn dus geen pijlen die aangeven waar wegen gaan lopen.  <a href="https://landschap-stad.nl/wp-content/uploads/2021/03/20210322-Presentatie-informatieavond-overige-themas.pdf">https://landschap-stad.nl/wp-content/uploads/2021/03/20210322-Presentatie-informatieavond-overige-themas.pdf</a></p>
<p>Welke parkeernormen komen er?</p>	<p>De parkeernormen zoals opgenomen in de Nota Parkeernormen 2020 zijn van toepassing. Dat zijn de parkeernormen die voor geheel Alphen aan den Rijn worden toegepast.</p>
<p>Er wordt gesteld dat met de stedenbouwkundige opzet van het Masterplan rekening wordt gehouden met verkeerslawaaï van de N207. Kunt u voorbeelden geven op welke manier dan rekening wordt gehouden met de geluidsoverlast? Welke invloed heeft dit voor de projectie van woningen aan de Oostzijde? Welke maatregelen worden genomen om binnen de wettelijke norm te blijven?</p>	<p>Het plan houdt rekening met verkeerslawaaï door een gepaste afstand tot de weg aan te houden, maatregelen te nemen die het geluid verminderen (kleine geluidswallen) en door de woningen te voorzien van een geluidsluwe zijde (achtertuin). Verder kunnen er allerlei maatregelen aan de gevel van de woning worden genomen om er voor te zorgen dat de geluidsnorm in de woning niet wordt overschreden.</p>
<p>In deze visie is dus in het geheel geen rekening gehouden met de algehele verkeersveiligheid.</p>	<p>De verkeersdrukte die is voorzien op de parallelweg, is passend bij een <b>erftoegangsweg</b>. In het Masterplan is rekening gehouden met wegprofielen die voldoen aan de CROW-richtlijnen. Volgens de landelijke richtlijnen heeft een erftoegangsweg (30 km/uur) een ideaal profiel (wegverharding) van 5,80 meter. Deze wegcategorie is er in</p>

<p>Brede fietsstroken vragen een breedte van 2,00 m aan beide zijden van de weg. Bij een huidige maximaal mogelijke breedte van 6 meter blijft 2 meter over voor toegankelijkheid van de Noordrand in twee richtingen met 2400 voertuigen per dag! Hoe denkt u dit op te lossen? Is de capaciteit en de veiligheid van deze parallelweg toereikend voor het verkeer uit de gehele Noordrand, mede gelet op het langzaam verkeer uit omliggende gemeenten?</p>	<p>beginsel voor alle soorten van vervoer: voetgangers, fietsen, bromfietsen, motorvoertuigen en overige wegvoertuigen. Binnen dit profiel is het mogelijk dat twee personenauto's elkaar kunnen passeren, inclusief het inhalen van 1 fietser.</p> <p>Fiets(suggestie)stroken worden in principe niet toegepast op erftoegangswegen. De Herenweg wordt in de nieuwe situatie een 30km/u weg in plaats van een 50km/u weg. Dit is ook een belangrijke fietsroute en in de toekomst mogelijk een snelfietsroute. Om de aanwezigheid van het fietsverkeer te benadrukken, zorgen wij op de Herenweg toch voor fiets(suggestie)stroken. <b>Dit is extra en is niet standaard voor een ideaal profiel. Als auto's elkaar willen passeren,</b> gebruiken ze dus even de fietsstrook. Dat kan en mag op een 30km/uur weg.</p> <p>Met het aantal verwachte motorvoertuigen per dag, in combinatie met de maatregel van 30 km/uur weg en de fietsstroken, verwachten we dat de weg veilig gebruikt kan worden.</p> <p>De verdere uitwerking komt in de (detail)uitwerking van het (verkeers)plan.</p>
<p>Kan nu al met zekerheid worden gesteld, dat er geen autoverkeer vanuit de Noordrand via de beoogde bussluis door de Jeltje de Bosch Kemperstraat wordt gevoerd?</p>	<p>In het Masterplan is geen rekening gehouden met toegankelijkheid voor het autoverkeer via de bussluis Jeltje de Bosch Kemperstraat.</p> <p>Verkeersmodel berekeningen laten zien dat dit onwenselijk is gezien de toename van het verkeer op de Jeltje de Bosch Kemperstraat indien deze wel open wordt gesteld. De hoeveelheid autoverkeer passen in die situatie niet bij de inrichting van een erftoegangsweg (30 km/uur).</p> <p>Overtreding van de verkeersregels kan nooit worden uitgesloten, maar bij de uiteindelijke uitwerking van het (verkeers)plan zal worden onderzocht of (bijkomende) verkeersmaatregelen noodzakelijk zijn.</p>
<p><b>Energie</b></p>	
<p>Als de zonneweides er toch komen, neem je daarmee toch het groene kwalitatieve helemaal weg?</p>	<p>Eventuele zonnepanelen kunnen op zich goed samengaan met landschappelijke en natuurlijke waarden, mits deze in betrekkelijk kleine groepen worden opgesteld. Daardoor blijft tussen en onder de panelen voldoende ruimte voor waardevolle planten en dieren. Door de panelen laag te houden, maar niet direct op de grond en door ze in een groene omgeving te plaatsen, vallen ze minder op.</p>
<p>Waar komen de zonneweides te liggen? Is rekening gehouden met de mogelijke hinder (weerkaatsen van licht)?</p>	<p>Het uitgangspunt is dat er zoveel mogelijk zonnepanelen op daken en op parkeereilanden komen te liggen. Het aanleggen van zonneweides is een extra mogelijkheid, als er wordt gekozen om meer energie op te wekken dan voor Noordrand I nodig is.</p> <p>De nieuwste zonnepanelen weerkaatsen minder zonlicht. Er wordt zo veel mogelijk hinder voorkomen.</p>
<p>Hoe wordt de energie die opgewekt wordt teruggegeven aan de woonwijk en niet aan de grote partijen?</p>	<p>De energie die wordt opgewekt op daken in Noordrand I is voor de woningen en het energieverbruik in de wijk zelf, bijvoorbeeld voor elektrische laadpalen. Als er voor wordt gekozen meer energie op te wekken dan nodig voor Noordrand I, dan zal die energie worden geleverd aan de woonwijken aangrenzend aan Noordrand I. Hoe dat</p>

	geregeld kan worden, moet nog verder worden uitgewerkt. Dat is nu nog niet bekend.
Huidige opslagruimte voor de energievoorzieningen kan het nu al niet aan, hoe wordt ervoor gezorgd dat dit in de toekomst wel kan (opslag)?	Het probleem van een te kort aan opslagruimte voor energie is bekend bij de gemeente. Bij de verdere uitwerking van het plan zal dan ook rekening worden gehouden met voldoende ruimte voor het transport en de opslag van energie. Er wordt ook in de omgeving van Alphen aan den Rijn gewerkt aan het verbeteren van de transport- en opslagruimte voor energie.
<b>Groen/natuur/water</b>	
Is dit wel voldoende groen voor 800 woningen?	‘Voldoende’ is een zeer persoonlijk begrip, maar in verhouding tot de meeste woonwijken in Alphen aan den Rijn en in de rest van de randstad wordt in Noordrand I een uitzonderlijke hoeveelheid groen aangelegd. In Noordrand I woon je in de natuur.
Hoeveel geld is er beschikbaar om deze nieuwe wijk te onderhouden?	Op dit moment is er nog geen bedrag vastgesteld voor het onderhoud van de nieuwe wijk. In de uitwerking van de plannen zal verder worden nagedacht over het beheer van de openbare ruimte en het geld dat daar voor nodig is.
Is er over nagedacht dat veel water meeuwen aan zal trekken?	Ja, hier is over nagedacht. Meeuwen komen af op de hoeveelheid voer die zij kunnen vinden. Daarnaast komen meeuwen af op afval dat mensen achter laten. Het water in Noordrand I bevat geen voer dat meeuwen aantrekt.
Waterniveau ligt erg laag ten opzichte van Polderpeil. Hoe is de wateroverlast geregeld?	Uitgangspunt is dat hemelwater zoveel mogelijk wordt vastgehouden in het plangebied, onder meer door doorsijpeling in de ondergrond via zogenaamde wadi’s. Wanneer deze vol zitten met water wordt het water ‘getrapt’ en komt het in passende hoeveelheden in de omliggende sloten. Deze sloten houden in het oostelijk plandeel het peil aan van het bestaande aangrenzende stedelijke gebied (Feministenbuurt). Het westelijke deel houdt het huidige (iets lagere) polderpeil van de Vierambachtspolder aan. Woningen in dit deel zullen worden aangelegd op een licht verhoogd maaiveld, zodat er in geval van extreme regenval ruimte is voor waterberging zonder dat de huizen onder lopen. Er wordt, kortom, geen wateroverlast verwacht, maar eerder wordt de opslagmogelijkheid van water in Noordrand vergroot.
Moet er een extra gemaal geplaatst worden?	Nee, dat hoeft niet.
Wordt er iets met waterpeil gedaan, vanwege het gemaal wat er tussen staat?	Het waterpeil wordt mogelijk iets aangepast op sommige plekken, maar vooralsnog niet op het westelijke gedeelte.
Voor de groen/blauwe zone wordt gesproken over weinig/rustige recreatie. Terwijl in de projectgroep gesproken is over kleinschalige recreërmogelijkheden,	Tijdens de gesprekken die gevoerd zijn met de vele belangengroepen is door bewoners geopperd na te denken over de mogelijkheid om wellicht ook kleine terrasjes voor de buurt te ontwikkelen. Of dat daadwerkelijk mogelijk is, zal in de verdere uitwerking van het Masterplan duidelijk worden. Maar hierover, en ook over de ontwikkelingen van voedselbossen e.d., willen we graag ook nader met omwonenden in gesprek.



zoals terrasjes voor de buurt, of voedselbos. Hoe verhoudt dit zich tot elkaar?	
In het middenstuk wordt een mooi natuurgebied aangelegd, is het ook echt voor recreatief gebruik? Zo ja, wordt er dan rekening gehouden met mensen die niet in de wijk wonen maar juist willen komen recreëren? Hoe groot is het gebied precies, bijv. t.o.v. Weteringpark?	Het gebied is ongeveer 15 hectare en is daarmee fors groter dan het Weteringpark. Het gebied is openbaar toegankelijk, dus iedereen kan er recreëren. Het is een uitloopegebied voor de omliggende wijken, niet alleen voor mensen die wonen in de Noordrand.
Wat blijft er van het plan over zoals het tot dusverre is gepresenteerd? Is er een kans dat de watergangen zoals ingetekend er ook werkelijk komen?	De precieze invulling kan nog veranderen. Het Masterplan is een eerste idee. Het is nog geen precieze studie, waarin bijvoorbeeld is uitgewerkt welk huis op welke vierkante meter in dit gebied komt. Het kan dus zijn dat de precieze ligging van de sloten nog verandert.
Hoe diep worden de hoogteverschillen in het water?	In het huidige ontwerp voor Noordrand I houden wij twee waterpeilen aan. Het westelijk gebied houdt het huidige polderpeil van de Vierambachtspolder. Het oostelijk gebied krijgt hetzelfde peil als de aansluitende Ambachten- en Feministenbuurt. De hoogteverschillen sluiten dus aan op de bestaande hoogteverschillen in de sloten.
Hoe breed is het open gebied tussen de oude en de nieuwe wijk?	Het groene open gebied tussen de bestaande bebouwing en de nieuwe woningen is wisselend van breedte en varieert over het algemeen tussen de ca. 150 meter tot -op het smalste punt- ca. 35 meter.
Aanleg van de Noordrand kan ook eventueel dalend grondwaterpeil met zich meebrengen en dan krijgen wij problemen met scheuren in huizen/heipalen die droog komen te staan etc.	Bij de ontwikkeling van het gebied wordt gezocht naar mogelijkheden om het watersysteem van de bestaande wijken te verbeteren. Een verslechtering zal in ieder geval worden voorkomen. In het huidige ontwerp voor Noordrand I houden wij twee waterpeilen aan. Het westelijk gebied houdt het huidige polderpeil van de Vierambachtspolder. Het oostelijk gebied krijgt hetzelfde peil als de aansluitende Ambachten- en Feministenbuurt. Bestaande watergangen zullen wij niet of nauwelijks verdiepen, omdat daardoor anders een risico op meer kwel (omhoog komen van water uit de ondergrond) zou ontstaan. De ontwikkeling van Noordrand I zal daarmee niet leiden tot dalende grondwaterstanden in de naastgelegen buurten.
<b>Woningen</b>	
Waarom is de Noordrand gekozen om te gaan bouwen en niet voor de Gnephhoek?	Zowel bij de Noordrand als de Gnephhoek wordt onderzocht hoe zij ontwikkeld kunnen worden. De ontwikkeling van de Gnephhoek is dus nog niet uitgesloten.

Hoe betaalbaar zijn de woningen in het gebied?	Het is de bedoeling dat er voor verschillende doelgroepen betaalbare woningen komen. Daarom worden in Noordrand I verschillende typen woningen gebouwd zoals: villa's, twee onder 1 kap woningen, eengezinswoningen, tiny-houses, sociale woningbouw en appartementen.
Is er wel genoeg verschil in woningen?	We streven naar zoveel mogelijk verschillende woningen. De precieze invulling van woningen en soorten woningen staat nog niet vast. We nemen deze vraag mee als aandachtspunt.
Hoe verhouden (aantal) de appartementen zich tot de rest van de bebouwing?	Ook deze aantallen staan in het Masterplan nog niet vast. Er is gerekend met ongeveer 20% appartementen.
Waar komt de hoogbouw en hoe hoog wordt de hoogbouw? Wordt het niet te hoog?	Noordrand wordt een laagbouwwijk aan de rand van de stad met slechts een beperkt aantal appartementen. Deze appartementen zijn in het oostelijk plandeel, en zullen ten hoogste 4 bouwlagen (ca. 12 meter) bedragen. Alleen in de meest noordoostelijke hoek is ruimte voor een gebouw dat hoger is dan 4 bouwlagen. De precieze bouwhoogte daarvan is nog niet bepaald.
Hoe wordt ervoor gezorgd dat de woningen beschikbaar zijn voor de inwoners van Alphen en niet voor buitenaf? En hoe wordt voorkomen dat de woningen in het bezit van particulieren blijven (bedenklijke doeleinden)?	Het enige wat wij als gemeente kunnen doen, is ervoor zorgen dat er meer woningen beschikbaar komen voor de woningbehoefte van onze eigen inwoners. Wij kunnen geen voorrang geven aan de eigen inwoners. Verder zijn er mogelijkheden voor de gemeente om te voorkomen dat de woningen voor bedenkelijke doeleinden worden 'gebruikt'. Daarvoor kan bijvoorbeeld een zelfbewoningsplicht opgelegd worden (de koper of huurder moet er zelf gaan wonen).
Er is behoefte aan betaalbare woningen met een tuin, maar dit is maar 10% van het programma, hoe kan dit zo weinig zijn?  Zou 10% middelduur opgerekt kunnen worden tot bijvoorbeeld 25%, vanwege duidelijk tekort voor starters?	Alphen aan den Rijn volgt regionale afspraken over woningbouwprogrammering. Dit betekent dat gebouwd wordt naar behoefte. Het zou goed kunnen zijn dat als blijkt dat er een grotere behoefte is aan middeldure woningen (betaalbare woningen met tuin), er meer van zulke woningen worden gebouwd dan nu het plan is. Er is nu gerekend met kleine aantallen.
Hoe wordt rekening gehouden met geluidsoverlast? Hoe wordt de wettelijke overschrijding van de geluidsnormen	Er is geen sprake van een onaanvaardbare geluidstoename (of een overschrijding van de geluidsnormering). Voor de bestaande bewoners zal het oostelijk woongebied juist leiden tot een verlaging van het geluid dat geproduceerd wordt door de N207. Om het geluid zo ver mogelijk te kunnen verminderen, worden in de nadere uitwerking mogelijkheden om geluidsmaatregelen te nemen verder onderzocht.

<p>onderuit gehaald door de planmakers? Welke maatregelen worden er genomen? Welke invloed heeft dat op de woningbouw aan de oostzijde door toenemend verkeer in de wijk maar ook op de N207)? Eerdere studie van Arcadis laat onaanvaardbare geluidstoename zien op de woningen.</p>	
<p>Hoe wordt gegarandeerd dat er straks toch niet meer woningen komen dan nu voorzien in het Masterplan?  De gedeeltes die nu groen zijn, bestaat de kans dat daar in de toekomst nog woningen komen als de nood erg hoog is?</p>	<p>Dit zijn keuzes die de gemeenteraad voorgelegd krijgt. Wij stellen uiteraard in het Masterplan voor om de Noordrand I, zoals wij die hebben gepresenteerd, ook te verwezenlijken. Als de gemeenteraad het ermee eens is, zijn er verschillende mogelijkheden om de groene gebieden te 'beschermen'. Op dit moment wordt onderzocht hoe we dat het beste kunnen doen, bijvoorbeeld in het te maken bestemmingsplan/omgevingsplan. Daarin kan de verdeling van de ruimte (hoeveel hectare groen en hoeveel hectare bebouwd gebied) vastgelegd worden. Ook kan bij het zoeken naar een geschikte ontwikkelende partij bij de aanbesteding het doel als onderdeel van de opdracht worden vastgelegd.</p>
<p>Hoe is de verdeling voor de sociale woningbouw voorzien, welk aandeel appartementen en welk aandeel huisjes met een tuin?</p>	<p>In ieder geval 25% sociale huur en 10% voor middeninkomens. Precieze prijsklassen zijn nog niet bekend, dat wordt nog verder uitgewerkt. Het is niet de bedoeling dat er veel appartementen met meerdere woonlagen worden gebouwd, we gaan uit van 20% appartementen. We hebben juist aandacht voor bijvoorbeeld sociale benedenhuurwoningen.</p>
<p>Krijgen 2-1 kap woningen een garage?</p>	<p>Op dit moment is daar nog geen antwoord op te geven. Het Masterplan gaat namelijk nog niet over de precieze indeling van de woningen.</p>
<p>Woningbouw dus toch niet alleen voor Alphense inwoners. Hoeveel woningen zijn per onderdeel bestemd voor bewoners uit onze gemeente? Zijn die aantallen voor elke nieuwbouwwijk gelijk?</p>	<p>Het koppelen van woningaantallen aan de eigen gemeentelijke inwoners kan niet. We bouwen woningen naar de behoefte binnen de gemeente. We kunnen niet bepalen dat woningzoekenden uit andere gemeenten er niet mogen wonen. Door te zorgen voor voldoende woningen kunnen we wel zorgen dat er ook voor onze eigen inwoners woningen beschikbaar komen.</p>
<p>Maximaal 200 appartementen met 3 tot 4 bouwlagen verdeeld over de wijk. Is bij dit aantal de</p>	<p>Ja, de ongeveer 200 appartementen is inclusief de hoogbouw in de noordoostelijke hoek.</p>

<p>hoogbouw in Noordoostelijke hoek inbegrepen? Deze hoogbouw wordt hoger dan 4 bouwlagen.</p>	
<p><b>Uitzicht</b></p>	
<p>Hoe zeker is de het open gebied?</p>	<p>Als de gemeenteraad het Masterplan vaststelt zoals wij dat voorleggen, dan is dat een eerste stap in het behouden van het open gebied. Het open gebied maakt onderdeel uit van de groene omgeving van Noordrand I, dat is de basis van het plan. In de verdere uitwerking van de plannen kan het open gebied verder nog worden vastgelegd in het bestemmingsplan/omgevingsplan.</p>
<p>Er zijn beelden gemaakt van zichtlijnen waar de meeste ruimte is, zijn er ook sfeerbeelden van de plekken waar de woningbouw het meest dichtbij is (oostkant)? De beelden zijn ook gezien vanuit de auto, kan het ook vanuit de woonkamer gezien? Kunnen er ook zichtlijntekeningen komen vanaf de Woubrugseweg en de Alida de Jongstraat?</p>	<p>Er kan vanuit elk gewenst standpunt een sfeerbeeld gemaakt worden. Er is voor gekozen om met een paar sfeerbeelden een eerste indruk te geven van uitzicht en afstanden. We kunnen echter niet voor iedereen een sfeerbeeld maken vanuit elke gewenste plek. Misschien dat in de verdere uitwerking het plangebied driedimensionaal in een computermodel worden gezet. Dan kunnen standpunten op elke gewenste plek en zichthoogte worden ingenomen.</p>
<p>Kan het ontwerp zodanig worden aangepast, dat voor genoemde woningen het vrije uitzicht wordt hersteld? Te denken valt aan het vervallen van de bebouwde landtong of het "omklappen" naar de oostkant?</p>	<p>Met het huidige ontwerp is zo veel mogelijk rekening gehouden met de bestaande zichtlijnen. Deze is op een aantal plekken, met name in het oosten, namelijk al 'beperkt' door bestaande groenvoorzieningen (bomen en struiken).</p>

## Opmerkingen

Benoemde thema's	Benoemde aandachtspunten
<b>Algemene indruk</b>	
	Het is een mooi plan, met veel aandacht voor groen en water.
	Wat nu als groen wordt aangegeven, moet ook echt GROEN blijven.
	De woningvoorraad moet aangevuld worden, met deze lage dichtheid in een groot gebied draagt dit plan daar niet zoveel aan bij.
	Iets nastreven is zeer belangrijk, maar het is wel erg rooskleurig. De vraag is of het echt werkelijkheid kan worden.
	De basisscholen in de omgeving zijn best vol, zijn van 3 naar 2 gegaan. Kan er een stuk uit Noordrand I gereserveerd worden voor eventuele uitbreiding van de scholen uit de omgeving, aangezien er extra basisschool kinderen bij zullen komen (speelruimte, extra klaslokalen)?
	Het standpunt over de planten en dieren voor de woonwijk is een mooi uitgangspunt. Hoeveel blijft hiervan over in de toekomst als straks blijkt dat er meer woningen nodig zijn? Hoe is dan de verhouding groen/steen?
	Het plan op zich is prachtig/aantrekkelijk. Het is een verrijking van de omgeving, maar toch moeilijk aan te nemen met de huidige mogelijkheden voor de toegankelijkheid.
	Het lijkt of makkelijk het besluit is genomen om te kijken naar Noordrand, maar Gnephoek lijkt veel logischer en makkelijker toegankelijk te maken met de Maximabrug. Bestaande wijken hebben daar minder last van verkeersvraagstukken. Ook biedt de Gnephoek met het oog op de toekomst meer uitbreidingsmogelijkheden, waar niet een andere gemeente bij betrokken hoeft te worden.
	Deze deelnemer wordt enthousiast van de foto's, maar twijfelt aan geloofwaardigheid.
	Idee: Heimanswetering en randzone erbij betrekken, dan wordt het meer één geheel.
	Er zijn zorgen over de overlast van het heien.
<b>Verkeer</b>	
	Parkeren op pleintjes: bewoners willen dit niet omdat het de wijk niet bereikbaar maakt voor senioren. Het geeft ook overlast van auto's in de aangrenzende wijk.
	Maak langzaam verkeer het belangrijkste, auto's overal te gast.
	Afstand tussen parkeermogelijkheden en woning (100m) is niet logisch en niet acceptabel.
	De Jeltje de Bosch Kemperstraat moet gebruiksvriendelijker gemaakt worden als hier meer verkeer over gaat komen. Verhaal is te mooi omschreven in de presentatie.
	Het is een schijnbeeld dat de bewoners van de soorten woningen die gebouwd worden (2-onder 1 kap en vrijstaand) geen auto hebben of deze laten staan.

	Het idee dat mensen worden ontmoedigd met de auto te gaan ligt niet in de lijn der verwachting omdat de wijk het verste weg ligt van het centrum.
	Er wordt gemist wat er precies met de inbreng van bewoners wordt gedaan en hoe het terugkomt in vervolgplannen.
	Zorgen die vooral heersen, zijn: waar er geparkeerd gaat worden. Mensen zijn bang dat er wordt geparkeerd in de huidige wijk omdat het lastig is om de wijk in te komen of omdat de loopafstanden naar de parkeerplaatsen te lang zijn.
	Leg de weg die wijkdeel Voorpost verbindt met wijkdeel Slagen meer naar het zuiden, zodat deze zo min mogelijk het groengebied doorsnijdt.
	Er zijn zorgen over de geluidsoverlast van de N207 op de nieuw te bouwen woningen.
	Aandacht wordt gevraagd voor het laden en lossen bij autoluwe straten.
<b>Energie</b>	
	Er wordt gesproken over zonneweides, maar dit is een schrikbeeld. Liever alleen zonnepanelen op de daken en geen groen hiervoor opofferen. Anders alleen kleine zonneltuintjes op niet-ontsierende plekken.
	Er moet een hek om zonneweides heen om vandalisme te voorkomen. Daardoor wordt het gebied bij de zonnepanelen niet toegankelijk/is er minder toegankelijk groen.
	Profijt van de zonneweides moet aan de woonwijk gekoppeld worden en niet gaan naar de grote partijen.
	Zonnepanelen op de daken van de parkeerplaatsen is kostbaar. Open velden zouden worden voorzien van zonnepanelen, dat levert zorgen op.
	Kan er worden aangegeven waar de zonnenvelden terecht kunnen komen als deze er komen?
	Het is zonde om de zonneweides toe te passen in deze wijk. Zonnepanelen op de woningen zijn prima, maar niet op de grond. Er moet dan ook een hek omheen vanwege vandalisme, waardoor het gebied bij de zonnepanelen ook niet toegankelijk wordt.
<b>Groen/Natuur/Water</b>	
	Laat nieuwe bewoners solliciteren om in de wijk te mogen wonen. Voorwaarde is dat nieuwe bewoners de verantwoordelijkheid nemen voor het groenonderhoud.
	Meer water zorgt voor meer muggen.
	Het natuurgebied is te klein als het 'wild' moet worden ingericht. Wilde natuur kan ook niet gemaakt worden. Het is een té mooi verhaal.
	Groenstructuren/parken in de bestaande omgeving zijn netjes en strak aangelegd. Probeer het nieuwe groen/blauwe hart speelser en wilder aan te leggen, ook met natuurspeeltuinen.
	Ruimte voor blauwborst ontwikkelen.
	Gezamenlijk beheer/onderhoud natuur is interessant idee, maar hiervoor is weinig interesse (zoals ook in omliggende wijken). Gemeentelijke hulp is noodzakelijk voor de

	slagingskans. Saamhorigheid is belangrijk om dit te laten slagen.
	Inzetten op wandelgebieden door de natuur.
	Kans: aansluiting op Weteringpark. Dat ziet er nu op sommige punten ouderwets uit en wordt hier en daar opgeleukt met speelplekken. Trek het streven voor Noordrand I door naar het Weteringpark, trek water en groen door in de bestaande wijk. In de bestaande wijk is veel verhard. Trek meer groen door, door één bepaalde plek voor parkeren aan te leggen , bijv. bij Jeltje de Bosch Kemperstraat en alle zijstraatjes. Wellicht kan op de groenstrook gezamenlijk geparkeerd worden. Vervang de huidige parkeerstroken door groen.
	Aanleg van Noordrand I kan ook een eventueel dalend grondwaterpeil met zich meebrengen en dan krijgen wij problemen met scheuren in huizen/heipalen die droog komen te staan etc.
	Uitgangspunt in het plan is dat tuinen moeten overlopen in groene wadi's. Voor bewoners met kinderen of huisdieren is een afscheiding wenselijk vanwege de veiligheid.
	Graag een vergelijking maken met het beschikbare geld voor onderhoud voor de bestaande wijk.
<b>Woningen</b>	
	Het plan ziet er netjes en ruim opgezet uit, maar dit zal leiden tot hoge woningprijzen, waardoor de woningen straks niet voor Alphen zijn maar voor andere grote steden.
	Er worden alleen woningen gebouwd, terwijl de huidige voorzieningen (scholen/winkels) al aan hun maximum zitten. Wanneer er meer woningen komen, neemt de druk hierop toe.
	Wordt er niet teveel diversiteit aan woningen gerealiseerd?
	Er zijn zorgen over verzakkingen aan bestaande woningen.
	Er zijn lange wachttijden bij de HAP en er is geen volwaardig ziekenhuis meer.
<b>Uitzicht</b>	
	Behoudt het karakteristieke uitzicht over de polder. Dit hoort bij de wijk.
	Er is goed nagedacht over het zicht vanuit de bestaande wijk naar de nieuwe wijk.

## Herkomst aanwezigen

<b>Straat</b>
Aletta Jacobsstraat
Marie Houtmanstraat
Marga Klompéstraat
Jeltje de Bosch Kemperstraat
Wilhelmina Druckerstraat
Roosje Vosstraat
Suze Groenewegstraat
Alida de Jongstraat
Betsy Perkstraat
Kalkovenweg
Woubrugseweg
Brigantijn
Schoener
Tjalk
Kotter
Windjammer
Klipper
Wetering wijk?