



LANDSCHAP:STAD

PERSPECTIEF ALPHEN AAN DEN RIJN

Veelgestelde vragen webinar 16-02-21

Burgerparticipatie project Noordrand I

Inhoud

1. Algemene vragen.....	2
2. Vragen over het masterplan.....	7
3. Vragen over het ontwerp.....	9
A. Algemeen	9
B. Verkeer en ontsluiting.....	10
C. Groen/water/openheid.....	14
D. Woningvraag en -aanbod	17
E. Energie/duurzaamheid.....	20
F. Faciliteiten en voorzieningen	21
4. Vragen over het proces.....	22
5. Vragen over de uitvoering.....	25
6. Vragen over andere locaties/omgeving.....	27
7. Vragen ten aanzien van de politiek	29

1. Algemene vragen

#	Vragen	Antwoorden
1.1	De Provincie lijkt een duidelijk standpunt te hebben, waarom stelt de gemeente toch dit plan voor?	<p>De provincie houdt op dit moment vast aan haar coalitieakkoord, waarin staat dat er buiten de grenzen van bestaand stedelijke gebied geen woningbouw gerealiseerd mag worden. Ondertussen is duidelijk dat:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. we binnen de grenzen van bestaand stedelijk gebied vooral appartementen bouwen (zo'n 80% van alle nieuwe woningen zijn appartementen) en er ook behoefte is en blijft aan huizen met een tuin; 2. er in Nederland de komende jaren 1 miljoen nieuwe woningen nodig zijn om in de woningbehoefte te voorzien. Ook in Alphen blijft er behoefte aan nieuwe woningen. Dat blijkt uit recent woningmarktonderzoek. <p>We hebben met de provincie afgesproken verder te spreken over ontwikkeling van Noordrand I, zodra de nieuwe behoeferamingen voor woningen van de provincie gereed is (april 2021). In de vorige raming werd het aantal mensen dat naar Alphen aan den Rijn verhuisd onvoldoende meegenomen. De nieuwe berekening houdt hier beter rekening mee. Recent woningmarktonderzoek toont de noodzaak van aanvullende locaties voor woningbouw aan.</p> <p>Over een aantal jaar is er binnen de huidige grenzen van de stad te weinig ruimte om deze woningen te bouwen.</p>
1.2	Wat nou als de provincie nee blijft zeggen? Er worden flink wat kosten gemaakt, waarom niet eerst een akkoord van de provincie?	Aangezien een gebiedsontwikkeling gemiddeld 8 jaar duurt voor er met de uitvoering kan worden gestart, heeft de gemeente er voor gekozen om niet te wachten op provinciale goedkeuring, maar te onderzoeken wat de mogelijkheden en onmogelijkheden zijn van een ontwikkeling in Noordrand I.
1.3	Kunnen de beoogde plannen een nadelige invloed hebben op de waarde van mijn huis en zo ja, wordt dit gecompenseerd?	In het kader van de planontwikkeling wordt een planschaderisico-analyse uitgevoerd waarbij wordt gekeken of de ontwikkeling nadelige gevolgen heeft voor de waarde van omliggende woningen. Vooralsnog verwachten wij dit niet. Mochten woningeigenaren niettemin toch van mening zijn dat er sprake is van waardevermindering van de woning als gevolg van de ontwikkeling, dan kan –na het onherroepelijk worden van het planologische besluit dat de ontwikkeling mogelijk maakt- een verzoek om planschade worden ingediend.

1.4	Er wordt gesproken over "Noordrand I". Bestaat er ook een "Noordrand II" en evt. hogere nummers?"	Eerder waren twee locaties aan de noordelijke rand van Alphen aan den Rijn in beeld. De locatie ten oosten van de N207 werd aangeduid als Noordrand II. De gemeenteraad heeft besloten die locatie te laten vervallen.
1.5	<p>Waaruit blijkt de noodzaak voor de nieuwe woningen voor Alphen? Hoe weten we dat er niet gebouwd gaat bouwen voor mensen in Amsterdam? Waarom zouden we willen groeien, waar zit de meerwaarde voor de Gemeente? Waarom moet woningbouw door Alphen worden opgevangen. Vol is een keer gewoon vol? Er is genoeg ruimte in Groningen. Is het alleen de woningbehoefte van Alphen of is de Noordrand ook een uitloop voor steden in de buurt? Hoe waarborgen we dat de woningbouw alleen voor eigen groei is en niet voor (onbegrensde) overloop uit de gehele randstad. Krijgen Alphenaren voorrang? Dat kan toch eigenlijk niet?</p>	<p>De woningbehoefte wordt ingegeven door groei van de lokale bevolking en door binnenlandse en buitenlandse verhuizingen. De binnenlandse verhuizingen zijn sinds 2014 hard gegroeid. Er is een trek naar de Randstad en dus ook naar Alphen aan den Rijn. Omdat er sprake is van vrije vestiging, zullen mensen naar Alphen blijven komen (alleen voor de sociale huurmarkt gelden regionale bindingseisen). Als we geen woningen bouwen leidt dit tot nog meer schaarste aan woningen, en stijgende woningprijzen. Dit leidt tot verdringing van onze eigen inwoners, die met een smalle beurs in het bijzonder. Daarbij speelt dat er nauwelijks ruimte is om grondgebonden woningen te realiseren. Als we niet ingrijpen dreigen mensen die een eengezinswoning zoeken, Alphen te verlaten. Dit leidt tot een eenzijdige bevolkingsopbouw.</p>
1.6	Bij de kleinere woonkernen is veel meer behoefte aan woningbouw, waarom mogen zij niet bijbouwen?	Kleinere kernen mogen bijbouwen. Met uitzondering van Koudekerk a/d Rijn hebben alle kleinere kernen één of meerdere woningbouwprojecten/plannen die voorzien in de woningbouwbehoefte van de kleinere kern.
1.7	<p>Hoe gaan jullie om met de nieuwe geluids stapelings normen (schiphol, N207)? Kan er überhaupt wel gebouwd worden? In combinatie met stikstofnormen.</p>	<p>Noordrand I valt buiten de geluidscontour van Schiphol. Bij de ontwikkeling van Noordrand I wordt rekening gehouden met de geluidscontouren van de N207. Ten aanzien van de stikstofnormen zal een AERIUS berekening (een speciale rekenmethode voor het berekenen van de hoeveelheid stikstof die vrijkomt) worden gemaakt om na te gaan of deze ontwikkeling een depositie (verandering in de hoeveelheid stikstof) oplevert. Uitgangspunt is om een toename te voorkomen. De afstand tot het dichtstbijzijnde Natura 2000 Nieuwkoopse Plassen, waar het stikstofgehalte een belangrijke rol speelt, is 7,5 kilometer, waardoor dit naar verwachting geen problemen zal opleveren.</p>

1.8	Kan Alphen de hele Vierambachtspolder gebruiken?	Polder Vierambacht ligt voor het grootste deel in de gemeente Kaag en Braassem. Alphen aan den Rijn kijkt voor deze gebiedsontwikkeling alleen naar de mogelijkheden binnen de gemeentegrens.
1.9	Hoe heeft deze ontwikkeling een meerwaarde voor alle Alphenaren?	Gebiedsontwikkeling in Noordrand I biedt kansen om zowel ruimte te geven aan de woningbouwopgave als andere actuele ruimtelijke opgaven zoals het vergroten van biodiversiteit, klimaatadaptatie en energietransitie. Het plan zorgt voor een betere verbinding van de stad met het buitengebied en haalt het groen de stad in. Het is een begin van een verbindingzone tussen de Kager- en Nieuwkoopse Plassen. Daarnaast biedt Noordrand I woningen met een tuin voor met name gezinnen die nu geen woning kunnen vinden in Alphen aan den Rijn. Als deze gezinnen Alphen verlaten om elders een huis met tuin te zoeken dreigt een eenzijdige bevolkingsopbouw hierdoor.
1.10	Wat wordt bedoeld met WVG?	Wet Voorkeursrecht Gemeente: Het betekent dat grondeigenaren bij een eventuele verkoop de gronden eerst aan de gemeente moeten aanbieden. Dit om speculaties van ontwikkelaars te voorkomen
1.11	Hoe ga je speculatie tegen met grondgebonden woningen?	Een antispesulatiebeding kan dit tegengaan. Dit betekent dat een woning voor een bepaalde periode niet doorverkocht mag worden. In deze fase van de planvorming speelt dit onderwerp nog niet.
1.12	Waarom stimuleren jullie niet om "oudere" mensen met een eengezinswoning te verhuizen naar aantrekkelijke seniorenwoningen- met tuintje?"	We stimuleren doorstroming van senioren naar levensloopgeschikte woningen, vooral appartementen nabij voorzieningen. Echter is de verhuisgeneigdheid onder senioren laag en blijft de behoefte aan eengezinswoningen bestaan, ook wanneer er meer doorstroming plaatsvindt. Seniorenwoningen worden in Noordrand I niet uitgesloten, maar de nadruk ligt op gezinnen die nu geen kansen krijgen in Alphen.

1.13	<p>Waarom wil de gemeente Alphen vol bouwen, niet elke grasspriet hoeft een baksteen te worden.</p>	<p>Juist omdat we de stad niet volledig willen volbouwen en ook voor een leefbare stad groen in de stad willen behouden, hebben we ook de stadsranden nodig. Tegelijkertijd is het nodig om te blijven zoeken naar binnenstedelijke verdichting – in samenhang met het verbeteren van onze groene kwaliteit – omdat dit de locaties zijn die goed ontsloten zijn met OV en met werk en voorzieningen nabij. Zo beperken we (auto)mobiliteit. Binnenstedelijke verdichting biedt ook niet de oplossing voor het groeiende tekort aan woningen. Gemeente Alphen aan den Rijn wil met de combinatie van binnenstedelijke verdichting en de ontwikkeling in de stadsranden op een zorgvuldige wijze natuur en landschap, leefbaarheid en woningbouw integreren.</p>
1.14	<p>Wat gaat een andere waterhuishouding door bebouwing en de andere ontwikkelambities in dit gebied doen met bodemdaling? Hoe gaat men om met de voortdurende bodemverzakking van dit gebied?</p>	<p>Uit de eerste verkenningen van de ondergrond blijkt dat het gebied Noordrand I weinig zettingsgevoelig is. Bij het uitwerken van de plannen zullen oplossingen worden gekozen die zorgen voor zo min mogelijk restzetting.</p>
1.15	<p>Hoe zien jullie bouwen met de huidige CO2 uitstoot en ruimte om te bouwen, hoe gaan we dit compenseren?</p>	<p>Dit is een aspect wat in de vervolgfase nader zal worden onderzocht met een concrete berekening. Het is de nadrukkelijke wens om bij de verdere ontwikkeling van het gebied en de bouw van woningen uit te gaan van duurzame, circulaire en biobased materialen en bouwtechnieken, zodat er niet of nauwelijks extra uitstoot zal zijn.</p>
1.16	<p>Is er ook gekeken naar de locatie tussen de rotonde naar Nieuwkoop en de Rijnbrug, langs n207? (Glastuinbouwdriehoek)</p>	<p>In eerdere verkenningen naar mogelijke locaties voor woningbouw is ook gekeken naar de Zuid- en Noordeinderpolder, waar deze glastuinbouwdriehoek ligt. De gemeenteraad heeft besloten in deze polder in te zetten op toekomsbestendige landbouw en landschap- en natuurontwikkeling.</p>
1.17	<p>Kunnen (grootschalige) windmolens en zonneparken worden voorkomen met de (extra) energiebehoefte en RES?</p>	<p>Grootschalige wind- of zonneparken zullen met de kennis en technieken van nu onvermijdelijk zijn om de doelstellingen uit het klimaatakkoord te halen. De hoeveelheid en locatie van deze potentiële parken wordt uitgewerkt in de RES.</p>

<p>1.18</p>	<p>En ik krijg als huidige inwoner niets mee van deze energietransitie. Die zal ik zelf moeten betalen.</p>	<p>We stellen als gemeente samen met onze stakeholders momenteel een Transitievisie Warmte (TVW) op. We hebben daarvoor een meedenkgroep opgericht om inwoners te laten meedenken over oplossingsmogelijkheden om de bestaande woningvoorraad in 2050 aardgasvrij te maken. In deze TVW stellen we een uitvoeringsstrategie op met mogelijke financieringsconstructies (en de rollen) hierin voor de gemeente en haar stakeholders. Hierin komt ook meer inzicht wat dit betekent voor onze inwoners en de betaalbaarheid voor hen van deze transitie. Voor meer informatie: https://www.alphenaandenrijn.nl/Inwoners_en_bedrijven/Duurzaamheid/Aardgasvrij_Alphen_aanden_Rijn</p>
-------------	---	---

2. Vragen over het masterplan

#	Vragen	Antwoorden
2.1	Wanneer wordt het concept masterplan beschikbaar gesteld en gedeeld met de omwonenden voor input en feedback?	De bijeenkomsten die nu worden georganiseerd gaan over het concept masterplan. De informatie die we nu (februari en maart 2021) ophalen kan leiden tot aanpassing van het concept masterplan. Het plan wordt voor het zomerreces 2021 aangeboden ter vaststelling aan de gemeenteraad. Na vaststelling is het document openbaar. Het is ter afweging aan de gemeenteraad hoe het vervolg van de planologische procedure vorm krijgt. In deze vervolprocedure is er ook ruimte voor het inbrengen van uw zienswijze.
2.2	Wat zijn de doelstellingen van het masterplan?	De doelstellingen van het masterplan zijn: <ol style="list-style-type: none"> 1. Aantonen hoe ontwikkeling Noordrand I zowel qua ontwerp, als technisch en financieel haalbaar is. 2. Het vastleggen van de visie van de gemeente hoe deze locatie ontwikkeld kan worden, op basis van het in het coalitieakkoord vastgelegde uitgangspunt van 'ontwikkelen met Groene Hart kwaliteit'. 3. Het interesseren van marktpartijen om samen met de gemeente deze locatie te ontwikkelen en het schetsen van een toekomstbeeld aan toekomstige bewoners.
2.3	Zijn er soortgelijke projecten in andere gemeentes die als referentiekader kunnen dienen?	Er zijn wel ontwikkelprojecten waarbij ook in ruime mate aandacht besteed wordt aan landschappelijk wonen, biodiversiteit en natuurinclusief bouwen, maar geen één project is in de kern vergelijkbaar met de aanpak die Alphen aan den Rijn kiest.
2.4	Hoe ziet de governance van het programma eruit? Wie zijn bij de ontwikkeling van het masterplan en de onderliggende projecten betrokken?	Het concept masterplan wordt ontwikkeld door de gemeente. Daar zijn nog geen andere partijen bij betrokken. De governance bij een verdere ontwikkeling van het masterplan is geen onderdeel van het opstellen van masterplan. Inhoudelijke afstemming vindt plaats met het Hoogheemraadschap, Omgevingsdienst Midden Holland, WUR (Universiteit van Wageningen) en andere organisaties met specifieke kennis die belangrijk is voor het plan. Op basis van het participatieproces worden naast aanwonenden ook diverse belangengroeperingen betrokken zoals de LOHW, IVN, Maak het Hart niet Hard.

2.5	Wat zijn (programma-)risico's van Masterplan Noordrand I?"	Het antwoord op deze vraag betreft financiële bedrijfsgevoelige informatie, waarop in een nader (bestuurlijk) besluitvormingsproces geheimhouding zal worden gelegd. Deze informatie zal derhalve niet in de openbaarheid worden verstrekt.
2.6	Is er ook al een uitgewerkt plan waar wij kunnen zien hoe de nieuwe gebied eruit komt te zien, wat voor huizen er komen, afmetingen van de kavels, sloten, wegen enzovoort? Waar het begint en waar het eindigt.	Nee, het masterplan is een basisvisie. Het is nog geen exacte studie naar een mogelijke verkaveling waarin is uitgewerkt welk huis op welke vierkante meter in dit gebied komt. Het is na vaststelling door de gemeenteraad aan een ontwikkelende partij (projectontwikkelaar/bouwonderneming) om samen met de gemeente het masterplan verder uit te werken, tot een definitief ontwerp.
2.7	Er is woningnood, maar het vertrekpunt is ecologie, hoe rijmt dat met elkaar?	Wonen is niet het enige maatschappelijke vraagstuk waar naar gekeken wordt. Ook het veranderende klimaat, de overgang naar andere vormen van energie, duurzame mobiliteit en de verminderde biodiversiteit zijn belangrijke vraagstukken waar we met de ontwikkeling van Noordrand I bij stil staan. Deze locatie is juist een locatie waar we een goede oplossing kunnen vinden voor de kwalitatieve woningvraag: hoe kunnen we een gebied ontwikkelen zodat er én een voldoende gevarieerd woonprogramma ontwikkeld wordt én we maximaal bijdragen aan het oplossen van de andere maatschappelijke vraagstukken zoals meer biodiversiteit en ruimte om te recreëren.

3. Vragen over het ontwerp

A. Algemeen

#	Vragen	Antwoorden
3.1	Hoe komt men dan financieel uit als er maar 11-13 woningen per ha gaat halen?	Het antwoord op deze vraag betreft financiële bedrijfsgevoelige informatie, waarop in een nader (bestuurlijk) besluitvormingsproces geheimhouding zal worden gelegd. Deze informatie zal derhalve niet in de openbaarheid worden verstrekt.
3.2	Hoe groot is het totale gebied?	Het plangebied is ca. 74 hectare groot. Dit is exclusief de bestaande boerderij-erven.
3.3	Is er enkel laagbouw gepland of komt er ook hoogbouw/appartementen? Hoe hoog worden de woningen die er worden gebouwd?	In de basisvisie wordt uitgegaan van ca. 80 % grondgebonden woningen (huizen met een tuin) met een bouwhoogte van 2 bouwlagen en een kap (nokhoogte maximaal ca. 10 meter). Het aandeel appartementen bedraagt maximaal 20 % van het totale aantal woningen. De appartementen zullen niet hoger worden dan 3 tot 4 bouwlagen (bouwhoogte ca. 10 tot 13 meter). Alleen in de meest noord-oostelijke hoek van het plangebied wordt rekening gehouden met ruimte voor hoogbouw, hoger dan 4 bouwlagen. Hiermee wordt de noordelijke entree tot Alphen gemarkeerd.
3.4	Kunnen we een groter plaatje van het ontwerp te zien krijgen?	Een grotere afbeelding van de basisvisie is terug te vinden in de presentatie die op 16 februari is gebruikt en is terug te vinden op: https://landschap-stad.nl/announcement/1e-webinar-voor-bewoners/
3.5	Waarom geen ontwikkeling van dit gebied zonder woningbouw?	Met de ontwikkeling van Noordrand I wordt gewerkt aan het oplossen van meerdere opgaven. Naast ondermeer klimaatadaptatie en vergroting van de biodiversiteit is ook het terugdringen van het woningbouwtekort er daar één van. Daarnaast vormt woningbouw een essentiële financiële drager om de andere doelen te kunnen verwezenlijken.
3.6	Wat zijn de totale kosten van dit masterplan?	Het antwoord op deze vraag betreft financiële bedrijfsgevoelige informatie, waarop in een nader (bestuurlijk) besluitvormingsproces geheimhouding zal worden gelegd. Deze informatie zal derhalve niet in de openbaarheid worden verstrekt.

B. Verkeer en ontsluiting

#	Vragen	Antwoorden
3.7	Er is veel bestaande overlast van bestaande auto- (en vlieg)verkeer en bijbehorende voorzieningen, hoe wordt hiermee omgegaan?	In 2018 is een actieplan geluid opgesteld. De gemeente heeft de omgevingsdienst gevraagd om voor deze wegen, waaronder de Eisenhowerlaan een aanpak uit te werken. In de stedenbouwkundige opzet van het masterplan wordt rekening gehouden met verkeerslawaaï van de N207.
3.8	Krijgt de Noordrand I een eigen ontsluiting?	Ontsluiting van Noordrand I voor het autoverkeer is beoogd door een aansluiting op de parallelweg van de N207 – Herenweg én een ontsluiting via de Kalkovenweg.
3.9	Worden andere vervoerswijzen gestimuleerd? (Niet voor de woning parkeren).	Het duurzaam reizen wordt zoveel mogelijk gestimuleerd. De aanwezigheid van een goede infrastructuur, in de vorm van wandelpaden, (snel)fietspaden of de aanwezigheid van een laadinfrastructuur voor elektrische auto's kan de drempel om het mobiliteitsgedrag te veranderen verlagen. Daarom wordt er veel ruimte geboden voor fietsers en voetgangers en een optimale bereikbaarheid van het openbaar vervoer. Daarnaast is het onze intentie om in overleg met de ontwikkelaar op parkeerpleintjes deelauto's aan te bieden. De parkeerplaatsen worden zo veel mogelijk gebundeld in plaats van voor de deur op straat.
3.10	Hoe wordt Noordrand I gecombineerd met de nieuw aan te leggen rondweg om Alphen.	In het Masterplan wordt geen rekening gehouden met een provinciale rondweg door Noordrand I.
3.11	Over het opwaarderen van de Herenweg en Kalkoverweg: komen er aparte fietspaden? Hoe komt de aansluiting met de Eisenhowerlaan?	Zowel bij de Herenweg als bij de Kalkovenweg is een bijpassende inrichting van een erftoegangsweg voorzien, dat betekent dat er geen vrij liggende fietspaden zijn. Omdat de parallelweg/Herenweg wel onderdeel uitmaakt van een belangrijke schoolfiets- en snelfietsroute (woon-werk route) zijn hier wel brede fietsstroken voorzien om de aanwezigheid van het fietsverkeer te benadrukken.
3.12	Hoe staat het met de Heuvelweg?	Er zijn in dit stadium van het plan geen veranderingen voorzien voor de Heuvelweg zelf.
3.13	Hoe wordt parkeren opgelost? Zou ondergronds mogelijk zijn?	De benodigde parkeerplaatsen worden opgelost binnen het plangebied. Dit gebeurt deels op eigen terrein van de woning en deels op gebundelde parkeerplaatsen. Ondergronds bij appartementen zou daarbij de voorkeur hebben, maar dit moet blijken uit de vervolgfase.

3.14	<p>Waarom ontsluiting via Kalkovenweg, aangezien deze weg al veel ongelukken kent en te snel wordt gereden?</p>	<p>De gemeenteraad heeft, bij het vaststellen van het ontwikkelperspectief voor Noordrand I, aangegeven dat de ontsluiting plaats moet vinden via Herenweg en de Kalkovenweg. In het verkeerskundig onderzoek is ook gekeken naar alternatieve ontsluitingsmogelijkheden, maar die zijn niet voorhanden.</p> <p>De belangrijkste bestemmingen voor de inwoners van de Noordrand is richting Schiphol (N207-noord) of het centrum van Alphen aan den Rijn. Grofweg zijn er 5 opties voor ontsluitende wegen:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Woubrugseweg : Op de Woubrugseweg is een spitsverbod aanwezig, deze is ingesteld om doorgaand verkeer in de spits te verbieden, waardoor de weg alleen door bestemmingsverkeer gebruikt zou worden. Ontsluiting van de gehele Noordrand is in strijd met het eerdere ingestelde beleid. • Directe aansluiting op de N207: Niet mogelijk omdat Provincie daaraan haar toestemming onthoudt, omdat de doorstroming op deze stroomweg gegarandeerd moet blijven. • Parallelweg N207 (richting het noorden): Richting het noorden is qua bestemming wenselijk maar dit vraagt een grote infrastructurele maatregel buiten het grondgebied van de gemeente Alphen aan den Rijn. Hiervoor moet het kruispunt Herenweg-Kruisweg volledig aangepast worden. Alternatief is een nieuw kruispunt op de N446. Hiervoor is een ontsluitende weg nodig over het grondgebied van de gemeente Kaag en Braassem. Een ontsluiting via de parallelweg richting het noorden is dus niet gewenst in verband met de afhankelijkheid van andere overheden. • Parallelweg N207 (richting het zuiden): Richting het zuiden is wel een mogelijkheid, er wordt dan aangesloten op de Alida de Jongstraat – Jeltje de Bosch Kemperstraat • Jeltje de Bosch Kemperstraat: een ontsluiting via deze weg zorgt voor een snelle en directe verbinding met de Eisenhowerlaan. Het huidige profiel is hier smal, met name in de bocht, en voldoet daarmee niet aan de gewenste ontwerprichtlijnen. Een ontsluiting via de Jelte de Bosch Kemperstraat is dus niet gewenst in verband met de verkeersveiligheid. • Kalkovenweg: De Kalkhovenweg is tegen het grensgebied van de Noordrand een erftoegangsweg. De Kalkhovenweg is richting het bedrijventerrein ingericht als gebiedsontsluitingsweg. Zowel in het gedeelte erftoegangsweg als het gedeelte
------	---	---

		gebiedsontsluitingsweg voldoet het wegprofiel aan de gewenste ontwerprichtlijnen.
3.15	Wat is de maximumcapaciteit van het verkeer?	Er is geen maximum aan verkeersintensiteiten die een erftoegangsweg (30 km/uur) of gebiedsontsluitingsweg (50 km/uur) kan hebben. Dit is namelijk afhankelijk van verschillende factoren zoals de weginrichting, capaciteit van de kruisingen, het gebruik van de weg door andere verkeersdeelnemers, maar ook de verdeling van het verkeer over de dag en de richting van het verkeer.
3.16	Hoe wordt de veiligheid van het bestaande (fiets)verkeer in de directe woonomgeving geborgd?	Voor de nieuwe wegenstructuur van Noordrand I, maar ook voor de bestaande wegen in de directe omgeving wordt het duurzaamveilig principe toegepast. Het duurzaamveilig principe draait om het voorkomen van ongevallen. Hiervoor zijn landelijke richtlijnen opgesteld waar de wegbeheerder de wegontwerpen op baseert. Bijvoorbeeld ontwerp van kruisingen, drempels en verkeersregelininstallaties etcetera.
3.17	Er komt geen grote bypass, zal die er nooit meer komen? Was hiervoor de Maximabrug niet aangelegd?	De Maximabrug is aangelegd om enerzijds het bedrijventerrein Hoogewaard te ontsluiten om daarmee de verkeersonveilige situatie in Koudekerk door het vele vrachttransport te verbeteren. Anderzijds is het mogelijk op de Maximabrug een weg (genaamd de grote bypass) aan te sluiten om de verkeersdoorstroming in en om Alphen aan den Rijn te verbeteren. Dit wordt dan een provinciale weg die aansluit op de N207 ten noorden van Alphen aan den Rijn. In het masterplan wordt alleen rekening gehouden met ruimtereservering voor een lokale verbinding over de Heimanswetering als dat in de toekomst nodig is voor ontsluiting van ontwikkelingen in bijvoorbeeld de Gnephoek.
3.18	Komt er ook een transferium aan de rand van de N207?	In de Noordrand I is geen transferium voorzien. Wel is er de ambitie om een transferium aan de noordgrens van Alphen aan den Rijn te ontwikkelen. De haalbaarheid hiervan zal met de provincie Zuid-Holland worden besproken.

3.19	<p>Hebben jullie de mogelijkheden tot deelmobiliteit onderzocht? Deelauto's, scooter, fietsen?</p>	<p>Het gebruik van deelmobiliteit zoals auto's wordt gestimuleerd. Door het autoparkeren zo veel mogelijk plaats te laten vinden op gebundelde parkeerplaatsen is het mogelijk op deze gebundelde plekken deelauto's aan te bieden.</p> <p>Op een aantal locaties in het plan kan de bundeling van fietsparkeren plaatsvinden, zoals bij de toegang tot de wandelpaden in het groenblauwe natuurcluster, of in het oostelijk cluster ter hoogte van de appartementencomplexen. Op deze locaties kunnen ook deel scooters/fietsers aangeboden worden.</p> <p>De definitieve invulling en aanbieden van deelmobiliteit is aan de ontwikkelaar.</p>
3.20	<p>Wat betreft wandelpaden, wordt er dan ook wat aan gedaan om het te smalle en onveilige wandelpad naar Woubrugge te verbreden?</p>	<p>Het huidige wandelpad richting Woubrugge (Woubrugseweg) valt buiten het onderzoeksgebied van Noordrand I.</p>

C. Groen/water/openheid

#	Vragen	Antwoorden
3.21	Waarom wordt in het groen gebouwd?	<p>Binnenstedelijke verdichting biedt niet de oplossing voor het groeiende tekort aan woningen. Gemeente Alphen aan den Rijn wil met de combinatie van binnenstedelijke verdichting en de ontwikkeling in de stadsranden op een zorgvuldige wijze natuur en landschap, leefbaarheid en woningbouw integreren.</p> <p>Daarom heeft de gemeenteraad van Alphen aan den Rijn besloten om te onderzoeken of en op welke wijze het mogelijk is om op een aantal locaties buiten de stad, woningbouw te realiseren. Deze locaties bieden mogelijkheden om te voorzien in specifieke type woningen (bijvoorbeeld huizen met een tuin) waaraan nu en de komende jaren behoefte is en die niet in grote getale gebouwd kunnen worden in de stad.</p>
3.22	Maar er is nu toch ook al een overgang van stad naar landschap?	<p>De huidige noordelijke stadsrand kent een vrij abrupte overgang. De interactie van mens en natuur tussen stad en buitengebied is daardoor beperkt. Met het masterplan voor Noordrand I willen we de stadsrand 'zachter' maken door stad en land ruimtelijk én functioneel meer met elkaar te verweven.</p>

3.23	<p>Schiet men het doel niet voorbij als enerzijds een groene stad en milieu als argument wordt aangevoerd, terwijl anderzijds een enorm stuk groen vernietigd wordt en hiermee niet enkel het rustieke karakter van de wijk, maar eveneens woongenot en woningwaarde van de huidige bewoners?</p>	<p>Het bestaande 'groen' is door het huidige intensieve agrarische gebruik van beperkte waarde voor de natuur en ecologie. Wij zijn van mening dat we de potentiële groene kwaliteiten van het huidige buitengebied juist activeren in plaats van vernietigen. Ook menen wij dat de ontwikkeling van Noordrand I een meerwaarde kan hebben voor het woongenot van de huidige bewoners. Zo ontstaat er ondermeer een grotere natuurbeleving en meer mogelijkheden voor een recreatief ommetje. Door deze ontwikkeling op de voorgestelde manier in te zetten, brengen we juist biodiversiteit terug in het gebied. Het is een gegeven dat de biodiversiteit in steden tegenwoordig vaak groter is dan in agrarische gebieden. Een open agrarisch landschap is – hoewel uiterlijk groen – niet altijd van hoge natuurlijke en ecologische waarde. Door in te zetten op specifieke doelsoorten en door het gebied op een echt natuurlijke en ecologisch verantwoorde wijze in te richten wordt de biodiversiteit bevorderd, en wordt ook echt en ruimschoots ingezet op natuurbeleving. Door de zorgvuldig opgezette structuur van de wijk blijft het rustieke karakter van de wijk in tact, en het is onze stellige overtuiging dat deze nieuwe wijk waarde toevoegt aan de bewoners van de omliggende wijken.</p>
3.24	<p>Wij zitten direct aan de rand van Alphen en verliezen ons vrije uitzicht. Hoe wordt hiermee omgegaan?</p>	<p>Nieuwe bebouwing in Noordrand I houdt een ruime afstand aan tot de bestaande bebouwing. Er wordt zodoende een groene bufferzone gecreeërd. Daarnaast is er in het hart van het plan een groot (vrijwel open) ecologische kerngebied opgenomen. Dit gebied ligt zo, dat zoveel mogelijk huishoudens een (vrij) uitzicht behouden.</p>
3.25	<p>Hoezo is nu sprake van een beperkte ecologische waarde? Er leven nu zwanen, reigers, ooievaars, hazen, roofvogels enz. Dan valt de armoede wel mee, toch?</p>	<p>Het huidige gebruik door dieren is beperkt in vergelijking met wat het zou kunnen zijn bij een andere inrichting en beheer. De intentie is om de ecologische waarde te vergroten, in combinatie met andere functies.</p>
3.26	<p>Bevorderen biodiversiteit door (veelvuldige) woningbouw?</p>	<p>Met een goed doordachte inrichting van het gebied als een ecologisch netwerk kan een grote biodiversiteit worden bereikt.</p>
3.27	<p>Welke diersoorten verwachten jullie dat door woningbouw terugkomen?</p>	<p>De nieuwe biotopen in het gebied zullen vogels van water en rietmoeras trekken. Daarnaast kunnen vogels als grote en kleine karekiet, slobbeend, blauwborst, en kleine zoogdieren als de waterspitsmuis er gaan leven. Naast plantensoorten als de dotterbloem en bijenorchis. Ook diverse libellensoorten en vlinders als de Argusvlinder zullen in bloemrijke graslanden hun intrede doen.</p>

3.28	Verhaal over biodiversiteit komt niet geloofwaardig over want huidige diversiteit gaat hoe dan ook verstoort worden en wordt zeker niet beter.	Door de inrichting die we willen realiseren zal de biodiversiteit een impuls krijgen. Er zullen meer en andere soorten komen dan de huidige.
3.29	Kan het groene hart in de Noordrand I een Natura 2000 gebied worden?	Nee, daarvoor zal het nooit aan de strenge Europese criteria voldoen.
3.30	Wordt er gekeken welke beplanting in het groene hart van het plan en de woongebieden neergezet wordt. Is hierin ook gekeken naar wat er historisch voor begroeiing voorkwam?	Er wordt gekeken naar welke beplanting kan gedijen in de huidige grondsoort en waterhuishouding. Daarmee kom je automatisch uit bij de beplanting die daarbij van nature past.

D. Woningvraag en -aanbod

#	Vragen	Antwoorden
3.31	Wordt voorzien in woningaanbod voor lagere inkomens? Sociale woningbouw? Graag een definitie van wat sociale woningbouw is hier en wat hiervoor de voorziene effecten zijn.	Als eis geldt tenminste 25% sociale huurwoningen. Dit zijn woningen met een huurprijs tot de sociale huurgrens van € 752,33 (prijspeil 2021). Het effect van nieuwe sociale huurwoningen is dat het aanbod waar woningzoekenden, ingeschreven bij Huren in Holland Rijnland, uit kunnen kiezen wordt vergroot.
3.32	Wordt ook gekeken naar nieuwere woonvormen zoals flexwonen?	Een deel van de sociale huurwoningen kan worden bediend met een flexcontract. Daarnaast worden marktpartijen uitgedaagd om met vernieuwende concepten te komen om betaalbare woningen te realiseren.
3.33	Wat voor bouw is er nu voor ogen? Hoogbouw? appartementen? Soort woningen? Komen er flats? Koop en of huur?	<p>Het uitgangspunt voor Noordrand I is een suburbane laagbouwwijk met een relatief lage woningdichtheid. Daarin is ruimte voor ca. 80% grondgebonden woningen en het aandeel appartementen bedraagt maximaal 20% van het totale aantal woningen. Deze appartementen zullen niet hoger worden dan 4 bouwlagen en daardoor goed aansluiten bij het voorgestane laagbouwmilieu. Alleen in de meest noord-oostelijke hoek van het plangebied wordt rekening gehouden met ruimte voor hoogbouw, hoger dan 4 bouwlagen. Daarnaast wordt onderzocht of ook bijzondere woonproducten een plek kunnen krijgen in het plan. Denk hierbij aan collectieve woonvormen, knarrenhofjes, ecologisch geïnspireerde 'tiny houses', kangarowoningen etc.</p> <p>We hanteren als eis 25% sociale huur: huur met een prijs tot de sociale huurgrens van € 752,33 (prijspeil 2021). Minstens 10% betreft een middeldure huurwoning tot € 935 of koopwoning tot € 200.000. Daarboven komt een gedifferentieerd woningprogramma in de huur en koop zodat meerdere inkomensgroepen worden bediend.</p>
3.34	Wanneer komt meer informatie over de woningen beschikbaar in Noordrand I? (wij zijn huidige bewoners in de buurt en zijn geïnteresseerd in de woningen)	Op dit moment is dat nog niet duidelijk. Het masterplan is een basisvisie. Na vaststelling van het masterplan door de gemeenteraad zal het plan verder uitgewerkt moeten worden in een bestemmingsplan (omgevingsplan). Hiermee wordt de toekomstige bestemming van het gebied vastgelegd. Hierna zal de gemeente al dan niet in samenwerking met projectontwikkelaars de plannen verder uitwerken.

3.35	Door te bouwen voor senioren kun je ook mogelijk huizen voor gezinnen vrij maken. Wordt dat meegenomen?	Uit recent woningmarktonderzoek blijkt dat er ondanks vergrijzing nog steeds behoefte is aan eengezinswoningen, 50% van de behoefte. Doorstroming van senioren en hun vrijkomende woningen zijn hierin meegenomen.
3.36	Woningen zijn dus niet geschikt voor minder mobiele mensen?	Woningen die geschikt zijn voor minder mobiele mensen worden niet uitgesloten.
3.37	600 woningen per jaar voor alleen kern Alphen, of voor de gehele gemeente?	De behoefte is 600 woningen per jaar voor de gehele gemeente.
3.38	Benieuwd om hoeveel 'huisjes met tuintjes' we dan praten in het gebied Noordrand I. Hoeveel woningen levert Noordrand I op?	Het indicatieve woningbouwprogramma gaat uit van ongeveer 80% grondgebonden woningen en 20% appartementen van de 800-1.000 woningen.
3.39	Hoe wordt ervoor gezorgd dat de nieuwe huizen niet door de investeerders worden opgekocht? Straks worden ze gebouwd voor de inwoners van Alphen en opgekocht door binnen en buitenlandse investeerders opgekocht. En heb je nog steeds niets opgeschoten.	Het voorkomen dat woningen onbedoeld worden doorverhuurd door investeerders kan worden voorkomen met een zelfbewoningsplicht. Op dit moment is daar nog geen beleid voor vastgesteld.
3.40	Zijn er plannen om niet-sociale woningen te bouwen?	Ja. Minstens 10% betreft een middeldure huurwoning tot € 935 of koopwoning tot € 200.000. Daarboven komt een gedifferentieerd woningprogramma zodat meerdere inkomensgroepen worden bediend.
3.41	De druk op de appartement is door vergrijzing en het hoge aantal singles juist veel groter. Verwachting is dat dit ook toe gaat nemen. Dit betekent dat huizen met tuin juist vrij komen.	Uit recent woningmarktonderzoek blijkt dat er ondanks vergrijzing nog steeds behoefte is aan eengezinswoningen, 50% van de behoefte. Doorstroming van senioren en hun vrijkomende woningen zijn hierin meegenomen. Zelfs als het gerealiseerde aantal verhuizingen van senioren zou verdubbelen, bestaat nog steeds 40% van de behoefte uit vraag naar eengezinswoningen.
3.42	Is de invulling van woningen conform de woningbehoefte van Alphenaren over 5-10 jaar?	Ja, er is rekening gehouden met de woningbehoefte tot 2030.
3.43	Wat is elke woonbehoefte? Welk type woningen wordt hier bedoeld?	Er is in de kern Alphen aan den Rijn met name behoefte aan grondgebonden koopwoningen, sociale huurwoningen en koopappartementen.

3.44	Starters en senioren komen er heel bekaaid af. Die mogen waarschijnlijk in een flatje naar de dure villa's aan het water gaan kijken	Het woningbouwprogramma is gedifferentieerd zodat meerdere doelgroepen worden bediend. Daarnaast worden marktpartijen uitgedaagd om met vernieuwende concepten, zoals tiny houses, woon-werkwoningen, hofjeswonen of creatief gecombineerde starterswoningen te komen.
3.45	Komen er ook vrije bouwkvavels te koop?	Op dit moment is dat nog niet duidelijk. Het masterplan is een basisvisie. Het is na vaststelling door de gemeenteraad aan een ontwikkelende partij om samen met de gemeente het masterplan verder uit te werken, tot een definitief ontwerp.

E. Energie/duurzaamheid

#	Vragen	Antwoorden
3.46	Wat heeft de energietransitie te maken met de ontwikkeling van dit gebied. De energietransitie is er voor alle woningen en niet alleen Noordrand I. Deze koppeling lijkt enigszins erbij te worden getrokken om een argument te hebben. Wat is de onderbouwing.	Nieuwe ontwikkelingen zoals Noordrand I vormen een mooie kans om eventueel aangrenzende, bestaande bebouwing mee te nemen in de aardgasvrije ontwikkeling. Daarvoor stelt de gemeente nu een Transitievisie Warmte op.
3.47	Hoe is dit plan verbonden aan de energie kansenkaart voor zon- en windenergie?	Dit plan moet worden gezien in samenhang met andere opgaven dus ook met die van de energietransitie. Zowel de planvorming in het kader van de RES als die van de Noordrand I zijn nog in de ontwerp/concept fase dus harde ruimteclaims liggen er nog geenszins. Bovendien is er nog geen sprake van concrete initiatieven op het gebied van zonne- of windenergie om en nabij Noordrand I.
3.48	Welke plannen zijn er om energie te leveren in de noordrand I? Gezien de beperkte ruimte.	Er zijn nog geen concrete plannen voor energielevering vanuit de Noordrand I. Wel hebben we de minimale ambitie om de energiebehoefte voor wonen en mobiliteit in het gebied zelf op te wekken. We nemen in de latere uitwerking van het plan wel de mogelijkheid voor energielevering vanuit Noordrand I mee maar zullen dat enkel doen in samenhang met – en zonder afbreuk te doen aan - de andere ambities in het gebied.
3.49	In het kader van energietransitie levert een solar park mogelijk meer op.	Ten opzichte van wat levert een solar park meer op? Ten opzichte van een windpark is dit niet het geval. Die leverten vele malen meer op.
3.50	Wordt nagedacht over richtlijnen rondom betegelen tuinen ivm wateropvang? Wordt er nagedacht over hergebruik van regenwater?	De gemeente heeft het convenant klimaatadaptief bouwen ondertekend. Dit houdt onder andere in dat een groot gedeelte van de neerslag van een korte hevige bui op privaat terrein wordt opgevangen en vertraagd afgevoerd. Dit stimuleert de beperking van het verhard oppervlak (dus ook betegelen). Op wijkniveau wordt geen extra infrastructuur aangelegd voor hergebruik van regenwater. Op perceels niveau blijven initiatieven voor hergebruik wel mogelijk.

F. Faciliteiten en voorzieningen

#	Vragen	Antwoorden
3.51	Hoe wordt de balans qua voorzieningen, faciliteiten, woningtypes en -waarde binnen Alphen aan den Rijn bewaakt met dit programma?	De bestaande faciliteiten en voorzieningen worden nog beter benut door toevoeging van een gedifferentieerd woningbouwprogramma.
3.52	Welke vorm van recreatie wordt hier gedacht?	Er wordt hier gedacht aan recreëren voor wandelaars en fietsers, maar ook door voedseltuinen en speelnatuur te creëren.
3.53	Komen er alleen woningen of ook scholen, winkels etc?	In Noordrand I komen alleen woningen. Voor scholen, kinderopvang, winkels en dergelijke kan men gebruik maken van bestaande voorzieningen in de aangrenzende gebieden.
3.54	Met het Weteringpark hebben we al voldoende ruimte in onze wijk om te recreëren. Hoe heeft een extra park voor de huidige bewoners een toegevoegde waarde?	Voor de huidige bewoners bieden nieuw aan te leggen wandel- en fietspaden extra mogelijkheden om de recreatieve routes van het Groene Hart te bereiken.
3.55	Wordt er rekening gehouden met een natuurspeelmogelijkheid voor kinderen?	Ja, een natuurspeelmogelijkheid past bij de visie van wonen in een groen/blauwe setting. Het creëren van mogelijke vormen van zogenoemde speelnatuur zorgt ervoor dat kinderen en ouders elkaar ontmoeten door spelenderwijs in de wijk de natuur te ontdekken.
3.56	Is er in het huidige idee nagedacht over het toevoegen van een basisschool?	Hier is over nagedacht, maar er kan gebruik gemaakt worden van bestaande basisscholen in de nabijheid. De toename van het aantal kinderen in Noordrand I blijkt een te laag aantal om hiervoor een nieuwe school te stichten.
3.57	Ik zie plaatjes met waterrecreatie. Betekent dit dat er ook een sluisverbinding voor recreatievaartuigen richting Wetering wordt overwogen?	In het huidige plan wordt geen rekening gehouden met een sluisverbinding voor recreatievaartuigen.
3.58	Mogen sportvelden ook buitenstedelijk worden aangelegd?	Het verbeteren van de recreatieve routes verbetert de sportmogelijkheden van Alphenaren. Het verplaatsen van sportvelden is niet van toepassing op dit specifieke masterplan.

4. Vragen over het proces

#	Vragen	Antwoorden
4.1	In welke tijdsperiode (jaren en kwartalen) en projectfasen zal dit programma spelen?	Er is nog geen planning voor de start van de ontwikkeling. Het is aan de gemeenteraad om het masterplan vast te stellen en te besluiten de vervolgstappen te nemen, zoals het starten van de planologische procedure (bestemmingsplan, omgevingsplan).
4.2	Kunnen wij als bewoners beter op de hoogte gehouden worden van de voortgang? (Communicatie)	We hebben voor onder andere dit project een speciale website opgericht waarop wij proberen u zo goed mogelijk op de hoogte te houden. https://landschap-stad.nl/ . Deze website is recent vernieuwd en wordt regelmatig bijgewerkt.
4.3	Is het mogelijk om als bewoner zitting te nemen in een klankbordgroep?	Er is reeds een klankbordgroep opgericht. Als u belangstelling heeft om u aan te sluiten kunt u een mail sturen naar TP-LenS@alphenaandenriijn.nl . Wij overleggen dan met u welke mogelijkheden er zijn om nog aan te sluiten.
4.4	Wat houdt de vervolgpaticipatie in?	Op 15 en 22 maart zijn er nieuwe (digitale) participatiebijeenkomsten plaats. Dat zullen interactieve sessies worden waarbij u direct vragen kunt stellen.
4.5	Wie is het aanspreekpunt voor de participatie?	U kunt uw vragen over participatie sturen aan TP-LenS@alphenaandenriijn.nl .
4.6	Online participeren veroorzaakt problemen bij vrijwel alle projecten. Het doet afbreuk aan een participatietraject.	We begrijpen dat online bijeenkomsten niet altijd het meest ideale middel is om tot een goede samenwerking te komen. In verband met de corona-maatregelen is het echter wel de veilige manier. Zodra het weer mogelijk is verwachten we dat participatie fysiek zal plaatsvinden.
4.7	Graag ook contact zoeken met bewoners Ridderbuurt.	We zullen contact opnemen met de bewoners van de Ridderbuurt.
4.8	Er zijn keuzes gemaakt...maar hebben wij daar nog een stem in met onze participatie?	De enige keuze die vast staat, is dat de haalbaarheid van woningbouw op deze locatie onderzocht wordt. We hebben daarbij een mogelijke invulling voorgelegd, maar staan open voor jullie visie, mening en mogelijke verbeteringen. Jullie hebben zeker een stem in de participatie.
4.9	Waar kunnen wij als burgers (nog) invloed op uitoefenen? Wat is 'in beton gegoten' en waar wordt er iets met mijn mening gedaan?	Vanuit de gemeente hebben we slechts een eerste schets voorgelegd met een mogelijke invulling van het gebied. Er is dus nog niks vastgelegd over wat voor soort huizen er komen, hoe hoog die worden gebouwd of hoe de indeling exact eruit zal komen te zien. Op basis van uw inbreng kunnen wij het ontwerp een stap verder brengen.

4.10	Wat is er tot nu toe gedaan met de input vanuit de enquêtes, hoe wordt dit meegewogen?	De input uit de enquêtes heeft geleid tot een aantal uitgangspunten in het ontwerp. Bijvoorbeeld het behouden van een specifiek vrij doorzicht en is er veel aandacht geschonken aan natuur en mogelijkheden voor recreatie.
4.11	Waar kan ik deze presentatie/webinar terug lezen of zien?	De webinar en presentatie staan online op de website. https://landschap-stad.nl/announcement/1e-webinar-voor-bewoners/
4.12	Wanneer en hoe kunnen wij reacties geven op het plan zodat jullie deze mee kunnen nemen in april?	De reacties van het eerste webinar op 16 februari en de uitkomst van de bijeenkomsten van 15 en 22 maart worden gebruikt om de plannen aan te passen en aan te vullen.
4.13	Hoe kan ik als aanwonende (Jeltje de Bosch kemperstr)/tevens potentieel geïnteresseerde inwoner Noordrand I meedenken over/helpen bij technische oplossingen/mogelijkheden.	Dit kan in de vorm van het meedoen aan de klankbordgroep. U kunt uw interesse kenbaar maken via TP-LenS@alphenaandenriijn.nl . Wij overleggen dan met u welke mogelijkheden er zijn om nog aan te sluiten.
4.14	Kunnen de bewoners de contactgegevens van de diversen belangengroepen ontvangen?	Vanwege de algemene verordening gegevensbescherming mogen die gegevens niet worden verstrekt. U kunt zelf eventueel op hun websites zoeken naar de contactgegevens. Wij hebben op dit moment contact met de LOHW, Maak het Hart niet Hard en IVN en een aantal bewoners die zich hebben aangemeld voor de klankbordgroep.
4.15	Kunnen mensen die nu in alphen wonen vooraf al inschrijven op deze woningen en krijgen deze voorrang? Hebben jullie daar procedures voor?	Op dit moment is dat nog niet duidelijk. Het masterplan is een basisvisie. Het is na vaststelling door de gemeenteraad aan een ontwikkelende partij om samen met de gemeente het masterplan verder uit te werken, tot een definitief ontwerp en uiteindelijk verhuur- en verkoopprocedure.
4.16	Wie krijgen een uitnodiging voor de volgende bijeenkomst op 15 maart?	Dat zijn dezelfde circa 1200 bewoners die ook een brief voor 16 februari hebben gekregen.
4.17	Het lijkt er op dat het plan altijd doorgaat ongeacht het draagvlak. Is dit zo?	Als er helemaal geen draagvlak zou bestaan, zou dit plan niet worden voorgelegd aan omwonenden. Uiteindelijk is het aan de gemeenteraad om te bepalen of het plan doorgaat. De gemeenteraad kijkt daarbij ook naar het draagvlak onder bewoners. Het participatieproces moet in beeld brengen of en waarvoor draagvlak is bij deze ontwikkeling.

4.18	Wat houdt de planologische procedure in?	De huidige bestemming/functie van de betreffende gronden laat het gebruik voor wonen niet toe. Dit betekent dat de bestemming/functie aangepast dient te worden. Dit gebeurt door een ruimtelijke procedure op te starten die er voor zorgt dat het gebruik voor wonen formeel wordt toegestaan. Deze ruimtelijke procedure is wettelijk vastgelegd met daarbij de nodige mogelijkheden voor iedereen om daar op te kunnen reageren, zowel bij de gemeente zelf als bij een rechter. Het gebruik voor wonen is pas mogelijk als deze procedure helemaal onherroepelijk is (dus als alle mogelijkheden om te reageren afgerond zijn).
------	--	--

5. Vragen over de uitvoering

#	Vragen	Antwoorden
5.1	Hoe wordt gedurende het programma de N207 ontlast i.v.m. woon-werkverkeer naar Amsterdam?	Voor de ontwikkeling van Noordrand I wordt gebruik gemaakt van de N207 en wellicht de Heimanswetering om de lokale wegen zoveel mogelijk te ontlasten. De overlast wordt zoveel mogelijk beperkt, maar enige hinder zal soms niet te voorkomen zijn.
5.2	Wat is de (voorlopige) planning voor de start van de ontwikkeling en hoe lang gaat de bouw duren?	Er is nog geen planning voor de start van de ontwikkeling. Het is aan de gemeenteraad om het masterplan vast te stellen en te besluiten de vervolgstappen te nemen, zoals het starten van de planologische procedure (bestemmingsplan, omgevingsplan).
5.3	Wat is de totale tijdslijn van het project?	Het project omvat het ontwikkelen van het masterplan en dit plan te laten vaststellen door de gemeenteraad. Er is nog geen voorlopige planning voor de start van de ontwikkeling. Het is aan de gemeenteraad om het masterplan vast te stellen en te besluiten de vervolgstappen te nemen, zoals het starten van de planologische procedure (bestemmingsplan, omgevingsplan).
5.4	Hoe wordt de grondprijs voor de huizenbouw vastgesteld als circa 30% van het gebied groen en blauw blijft?	Het antwoord op deze vraag betreft financiële bedrijfsgevoelige informatie, waarop in een nader (bestuurlijk) besluitvormingsproces geheimhouding zal worden gelegd. Deze informatie zal derhalve niet in de openbaarheid worden verstrekt.
5.5	Hoe bestendig is het groen-/natuurbeheer van een dergelijk plan? Laatste decennium is er heel veel bezuinigt op dit vlak en het scoort qua prioriteit bij nieuwe afwegingen voor inzet van het gemeenschapsgeld nooit hoog. Ik heb zorg dat na 10 jaar na realisatie het beheer wordt uitgekleeft en het net zo'n eenheidsworst wordt als de rest van het gemeentelijk groen.	Dit plan valt of staat met een zeer robuuste natuurlijke indeling. Het uitgangspunt te werken met een ecologisch raamwerk, zal in de verdere uitwerking van het plan, maar zeker ook vanaf het moment van ingebruikname overeind moeten blijven. Dat betekent ook dat in overleg met de afdeling beheer van de gemeente gekeken moet worden hoe een dergelijk natuurgebied onderhouden en beheerd moet worden. In de verdere uitwerking van de plannen zal dit verder uitgewerkt worden hoe dit kan en met wie dit kan.
5.6	Is er inzicht in de verwachte geluidsoverlast (van de bouw) hoeveel en hoe lang? (heien etc zeker van belang nu de norm veel meer thuis werken is en zal blijven)	Hoe er uiteindelijk gebouwd zal worden, is afhankelijk van de uitkomsten van de besprekingen met een ontwikkelende partij. Uiteindelijk is het aan een ontwikkelaar en een bouwer om te bepalen op welke wijze er gebouwd wordt, in samenspraak met de gemeente.

5.7	M.n. in de ontwikkel- en bouwfase: gevaar voor overbelasting van de wegen in de wijk en met name de aan- en afvoer via de Woubrugseweg die nu al niet ingericht is op zwaar verkeer.	Bij de uitvoering van het plan zal zoveel mogelijk rekening worden gehouden met het beperken van overlast voor de omgeving.
5.8	Hoe gaat de gemeente ervoor zorgen dat de uitgangspunten (groen/water/etc) in deze visie ook echt worden gerealiseerd. Contractueel vastleggen in de aanbesteding? Onze angst is dat er uiteindelijk gedeeltelijke realisatie komt (budgetwise/belangenwise) van deze mooie visie.	Het borgen van de realisatie van de gestelde ambities is voor ons als gemeente ook een belangrijk uitgangspunt. Momenteel wordt onderzocht hoe we dat het beste vorm kunnen geven. Daarbij wordt in ieder geval gedacht aan verankering van de gestelde ambities in de nog te volgen ruimtelijke procedure (denk aan voorwaardelijke verplichtingen, inrichtingsplannen e.d.) maar ook aan de mogelijkheid om in het kader van de aanbesteding de gestelde ambities vast te leggen.

6. Vragen over andere locaties/omgeving

#	Vragen	Antwoorden
6.1	<p>Waarom is de locatie van de Gnephoek niet gekozen? Daar is toch meer ruimte, zijn al voorzieningen getroffen en was in het coalitieakkoord opgenomen als ontwikkellocatie?</p> <p>Wat is de reden om de noordrand te ontwikkelen, dit gebied ligt buiten de stadscontouren. Meer voor de hand zou liggen om het gebied van de gnephoek te ontwikkelen. dit ligt in de stadscountouren, er is ook al een goede ontsluiting met de Maximabrug voor het verkeer.</p>	<p>Het college heeft besloten om voor de locatie Noordrand I een masterplan op te stellen en voor de locatie Gnephoek een variantenstudie uit te voeren, omdat de haalbaarheid van de Gnephoek conform het coalitieakkoord vooralsnog niet aangetoond kon worden.</p>
6.2	<p>Waarom deze locatie, als er behoefte is aan veel meer woningen dan biedt deze locatie te weinig ruimte, toch?</p>	<p>Met de ontwikkeling van Noordrand I kan worden ingespeeld op verschillende maatschappelijke vraagstukken: het voorziet in een deel van de woningbehoefte, verbetert de biodiversiteit en kan een rol spelen bij klimaatadaptatie en energielevering.</p>
6.3	<p>Houdt de gemeente nog de optie open om niet te gaan bouwen op Noordrand I, mede gezien het feit dat het merendeel van de omwonenden hier negatief tegen over staat?</p>	<p>Dit besluit wordt uiteindelijk afgewogen en genomen door de gemeenteraad. De gemeenteraad zal daarbij ook de reacties uit de participatie meewegen.</p>
6.4	<p>Waarom wordt uiteindelijk toch het bedrijventerrein dat vrijgekomen is bij de Kalkovenweg weer ingezet als bedrijventerrein.</p>	<p>Dit is een besluit van de eigenaar van het terrein. Dit besluit past binnen het huidige bestemmingsplan.</p>
6.5	<p>Waarom zijn andere locaties afgewezen?</p>	<p>De afweging per locatie is te vinden in het analyserapport: zie https://landschap-stad.nl/wp-content/uploads/2019/06/Toekomstperspectief-voor-Landschap-en-Stad-infomarkt-15-nov-2018-3.pdf</p>
6.6	<p>Steekterbuurt wil graag woningen ipv het mega distributiecentrum. Is dat geen beter alternatief?</p>	<p>Voor het goed functioneren van een gemeente zijn zowel wonen als werkgelegenheid belangrijk. Voor de economische functie van de gemeente zijn de Overslagterminal en het distributiecentrum van belang.</p>
6.7	<p>Hoe zit het met het terrein bij de PI aan de Hoorn?</p>	<p>Dit terrein is momenteel niet in beeld als woningbouwlocatie.</p>

6.8	's Molenaarsbrug staat in de planning om vervangen te worden, is daar al een tijdvak voor vastgesteld?	Nee, dat is nog niet bekend.
6.9	Is het nodig om een bedrijventerrein aan te leggen in de huidige economische omstandigheden? Woningnood is groter dan vraag naar bedrijven?	Voor het goed functioneren van een gemeente is zowel woningbouw als werkgelegenheid van belang.
6.10	Wordt een ecologisch raamwerk ook losgelaten op de bestaande woningbouw van Alphen?	Vooralsnog wordt alleen in Noordrand I gewerkt met een ecologisch raamwerk.
6.11	Wat gebeurt er met de agrarische bedrijven gelegen aan de westzijde van het project?	Op dit moment zijn we in gesprek met de eigenaren van de bedrijven om te bezien op welke manier zij betrokken kunnen of willen worden bij de ontwikkeling van Noordrand I.
6.12	Moeten er huizen wijken voor het nieuwe plan ?	Nee, er verdwijnen geen huizen.
6.13	Is er al rekening gehouden met de nieuwe varkensstal aan de andere kant?	Er is gekeken naar mogelijke hindercirkels. Bestaande hindercirkels raken het plangebied van Noordrand I niet.
6.14	Wat gebeurt er met het gemaal?	Deze locatie wordt op dit moment niet meegenomen in de planontwikkeling. Het gemaal blijft op de huidige wijze functioneren.
6.15	Wat gaat er gebeuren met de boerderij/manege bij de familie Steenwijk? Blijft deze bestaan?	Deze locatie wordt op dit moment niet meegenomen in de planontwikkeling. Met familie Steenwijk wordt overlegd of en op welke wijze zij een rol kunnen en willen vervullen de toekomstige ontwikkeling van Noordrand I.
6.16	Hebben de Alphense gemeentelijke plannenmakers met de gemeente Kaag en Braassem contact over een mogelijk vervolg van de nieuwe woonwijk op het grondgebied van Kaag en Braassem?	Overleg met de gemeente Kaag en Braassem is onderdeel van het participatieproces. Daarbij wordt alleen gesproken over de plannen die gemeente Alphen aan den Rijn heeft op haar eigen grondgebied. Er zijn geen gesprekken over woningbouwplannen van gemeente Kaag en Braassem aansluitend aan de locatie Noordrand I.

7. Vragen ten aanzien van de politiek

#	Vragen	Antwoorden
7.1	Welke politieke partijen steunen de Noordrand? Welke politieke partij heeft dit ingebracht?	De opdracht aan het college tot het ontwikkelen van het masterplan Noordrand I, is gegeven door de gemeenteraad. Het masterplan wordt naar verwachting rondom de zomerperiode aan de raad ter vaststelling aangeboden. Op dat moment blijkt welke partijen zich achter dit plan zullen scharen.
7.2	In welke mate wordt een masterplan beïnvloed door de zittende gemeenteraad. In andere woorden als er een nieuwe gemeenteraad komt in de toekomst lopen wij dan het risico dat er ineens 2000 woningen gebouwd gaan worden?	Na de volgende gemeenteraadsverkiezingen zal er een nieuwe samenstelling van de gemeenteraad ontstaan. Maar het besluit tot vaststelling dat de nu zittende raad mogelijk gaat nemen, kan daarmee niet zo maar worden terug gedraaid. De raad kan wel besluiten het project stop te zetten of te verzoeken onderzoek te doen naar een andere invulling.
7.3	Was iemands van de Raad aanwezig? Hoe volgt de Raad dit, gaan zij het (terug)bekijken?	Tijdens het webinar waren enkele raadsleden aanwezig. De gemeenteraad is op 4 februari 2021 geïnformeerd over het proces van participatie. Op 7 januari 2021 is de raad geïnformeerd over de inhoud van het masterplan. Het webinar alsmede de tijdens dat webinar gestelde vragen en antwoorden worden openbaar beschikbaar gesteld.