

Aantekeningen themabijeenkomst Scala/Arena d.d. 14 mei 2024

Tijdens de twee bijeenkomsten (middag en avond) waren 26 personen aanwezig. In het verslag combineren we de opmerkingen uit de twee bijeenkomsten.

Mededeling: Sporthal Arena blijft 1 jaar langer open, gezien het tekort aan sporthallen in Alphen aan den Rijn. Dit heeft geen gevolgen voor de planning van de nieuwbouwontwikkeling Scala/Arena.

Het verslag van de bijeenkomst d.d. 20/21 maart 2024 wordt vastgesteld.

Naar aanleiding van het verslag van 20/21 maart 2024:

- *Vraag: Zijn de parkeernorm als genoemd in het verslag 'in beton gegoten'?*
Deze parkeernormen zijn door de raad vastgesteld en dus leidend voor de uitgangspunten die we voor deze ontwikkeling hebben meegekregen.
- *Vraag BBS1: De veiligheid van de BBS houdt de gemoederen bezig. Een inrit en uitrit op de BBS is niet vanzelfsprekend. De afdeling Verkeer moet hier nog een advies over uitbrengen. Vraag BBS 2: Maak ook de loop/fiets route naar de basisschool aan de overzijde van de BBS veilig in het verlengde van het fietspad langs de Aquamarijn.*
Deze vraag valt buiten de scope van het project, maar deze wens is bekendgemaakt bij de afdeling Verkeer.
- *Vraag: Wie beslist er uiteindelijk over wat er komt?* De gemeente haalt via deze participatie bijeenkomsten ideeën en meningen op over de hardware en software. De opbrengst van deze bijeenkomsten vertalen we zo veel als mogelijk in het basisidee. De Gemeente Alphen aan de Rijn wil hiermee draagvlak creëren voor de contouren die we straks via een Ruimtelijk Kader (= onderlegger voor omgevingsplan) meegeven aan diverse marktpartijen. Uiteindelijk kiest de Gemeente Alphen aan den Rijn een inzending/plan (van een marktpartij) die veel ideeën/meningen van het basisidee bevat.
- *Vraag: Waarom lukt het niet om met parkeerders afspraken te maken om achter de Diamantflat te parkeren?* Tip van een bewoner: De 'Schone buurt coaches' kunnen daar een rol in vervullen. Eén op één benadering werkt beter dan bijvoorbeeld met een kraampje op een markt te staan. Het gaat om bewoners aan te spreken op hun gedrag.
Stelling uit de zaal: Zowel Gemeente als Woonforte gaan onvoldoende in op initiatieven van bewoners om een schone buurt te krijgen. Organiseer bijvoorbeeld de vuilophaal aan de andere zijde van de Diamantflat.

Bespreken modellen uit vorige sessie

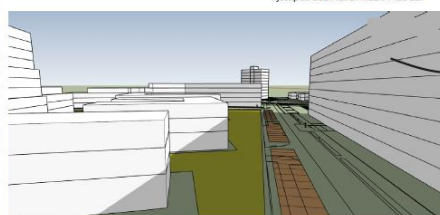
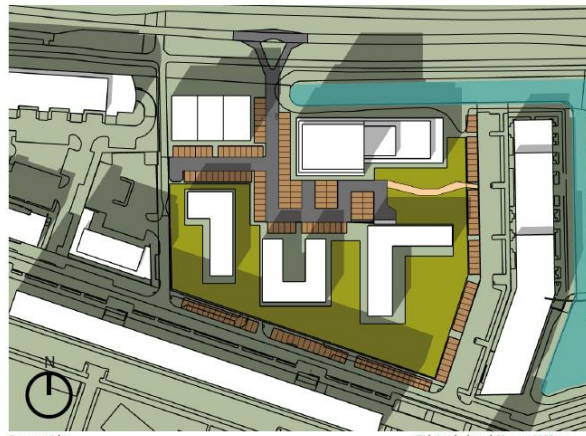
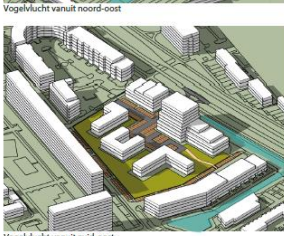
Na het bespreken van het verslag, zijn de vier verschillende modellen toegelicht door het projectteam. Daarna kregen de bewoners de gelegenheid om hun opmerkingen te plakken op de vier platen van de modellen. Hieronder vindt u de modellen met de verschillende opmerkingen/wensen.

Reacties voor alle modellen:

- Behoud zoveel mogelijk de bestaande bomen en de groenstrook,
- Houd de verbinding met de rest van de Edelstenenbuurt (maak geen eiland),
- Maak een fietsbrug in het verlengde van de Amethist naar de BBS.
Hier zijn ook mensen tegen, omdat het extra reuring met zich meebrengt, wat negatief is voor de GGZ-bewoners die in de Amethist wonen.
- Er zijn weinig parkeerplaatsen in alle modellen,
- Rond de hoeken van de gebouwen af.

Model A: Hoog aan de BBSingel, lager aan de Diamantstraat

MODEL A
Hoog aan de BBS-Singel,
lager aan de Diamantstraat



aantal gebouwen	5	groen	31%	(4.680 m ²)
aantal woningen	tot 220	toegevoegd water	0%	
max. aant. lagen	10			
bruto vloeroppervlakte	21.000 m ²			
footprint	3.830 m ²			
parkeerplaatsen maaiveld	185			

Statistieken

goede punten van de variant:

negatieve - of aandachtspunten van de variant:

Opmerkingen

++ Aansprekend, maar de drielaagse 'U' in het model omdraaien.

++ Hoogbouw past in de wijk.

++ Speelse gebouwen

++ Veel woningen

-- maximale hoogte 7 etages in plaats van 10. Hoogbouw langs de BBS is negatief.

-- Woonlaag van gebouw bij van 5 naar 3 . Woontoren langs de sloot te hoog.

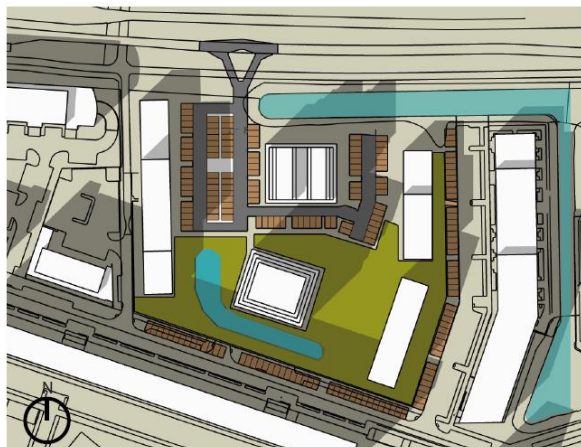
-- Vanuit BBS zicht weg, want te hoog.

Model B: Pyramide model, hoog in het midden, lager aan de randen

MODEL B
'Pyramide model'
Hoog in het midden, lager aan de randen



Vogelvlucht vanuit zuid-oost



Bovenaanzicht

Tijdstip schaduwval: 21 maart 14.30 uur



Zicht op Diamantstraat vanuit Amethyst



Zicht op Diamantstraat vanuit Aquamarijn II

aantal gebouwen	5	groen	32%	(4.830m ²)
aantal woningen	tot 190	toegevoegd water	4%	(540 m ²)
max. aant. lagen	12			
bruto vloeroppervlakte	18.200 m ²			
footprint	3.580 m ²			
parkeerplaatsen maaiveld	185			

Statistieken



Maquette 1e thema-bijeenkomst

goede punten van de variant:

negatieve - of aandachtspunten van de variant:

Opmerkingen

- ++ Goede aansluiting op BBS, (het liefst) een rotonde gewenst.
- ++ Model geeft lucht en is heel open vanuit de BBS gezien. Minder inzicht in woonhuizen Lupinesingel.
- ++ Leuk watertje en leukste optie qua indeling.
- ++ noord zuid oriëntatie zorgt voor doorkijk vanuit Diamantstraat.
- ++ Veel woningen
- Erg hoog in het midden. Gebouw langs de Diamantstraat aftoppen met 2 etages.
- blok tegenover de Diamantflat te pompeus.
- te dicht en te hoog langs het fietspad, maak de gebouwen breder, dus lager.
- Te veel blokvorming,
- gebouw te dicht op Aquamarijn 2-44

Model C: Blokken aan de rand

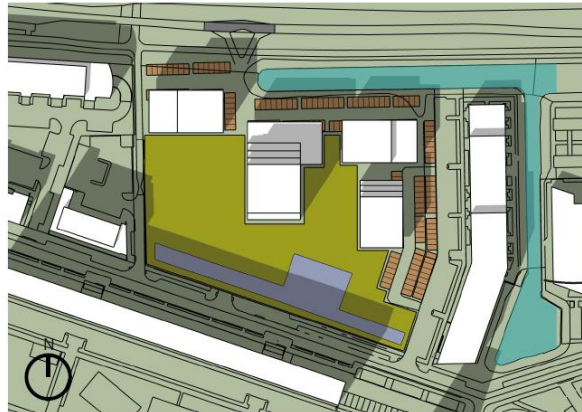
MODEL C
Blokken aan de rand



Vogelvucht vanuit noord-oost

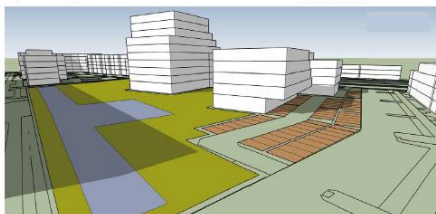


Vogelvucht vanuit zuid-oost

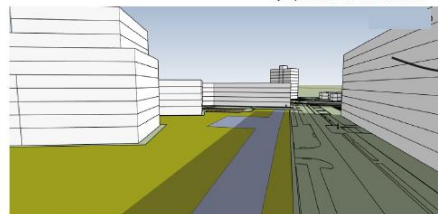


Bovenaanzicht

Tijdstip schaduwval: 21 maart 14.30 uur



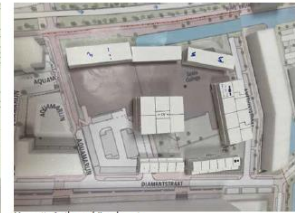
Zicht op Diamantstraat vanuit Amethyst



Zicht op Diamantstraat vanuit Aquamarijn II

aantal gebouwen	4	groen	38%	(5.700 m ²)
aantal woningen	tot 160	toegevoegd water	9%	(1.350 m ²)
max. aant. lagen	10			
bruto vloeroppervlakte	15.000 m ²			
footprint	2.800 m ²			
parkeerplaatsen maaiveld	185 (deels in gebouwen)			

Statistieken



Maquette le thema-bijeenkomst

goede punten van de variant:



negatieve - of aandachtspunten van de variant:



Opmerkingen

++ parkeren in de gebouwen.

++ Water voor de Diamantstraat, veel groen

++ niemand last van schaduw

-- Gebouw van 10 verdiepingen is te hoog, positief dat er geen schaduwwerking is,

-- zicht vanuit Lupinesingel is versteend in plaats van vergroend. Misschien beter omschrijven!!

Model D: 'Hof in een hof', grondgebonden stadswoningen

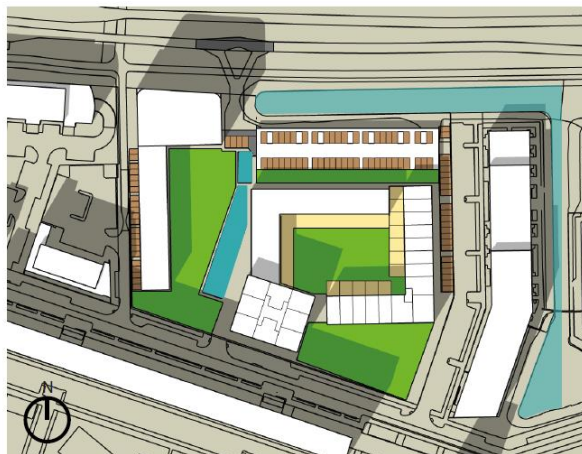
MODEL D
'Hof in een hof'
Grondgebonden stadswoningen



Vogelvlucht vanuit noord-oost



Vogelvlucht vanuit zuid-oost



Bovenaanzicht

Tijdstip schaduwval: 21 maart 14.30 uur



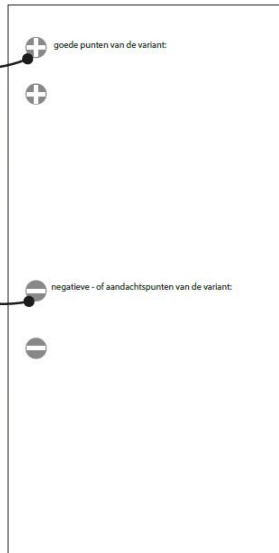
Zicht op Diamantstraat vanuit Amethyst



Zicht op Diamantstraat vanuit Aquamarijn II

aantal gebouwen	3	groen	39%	(5.850 m ²)
aantal woningen	tot 185	toegevoegd water	3%	(450 m ²)
max. ant. lagen	8			
bruto vloeroppervlakte	17.700 m ²			
footprint	4.360 m ²			
parkeerplaatsen maaiveld	131 en 54 op +1			

Statistieken



Opmerkingen

++ Hofjes- principe is een pré voor verbinding en ontmoeting. Verbinding met de wijk met de Zegerplas, met de Diamantflat. Ruimte voor ontmoetingsplekken. Jongeren en ouderen mengen is ook interessant. Hofjes leuk voor gemengde doelgroep.

++ Goede oplossing zonder hoogbouw

++ binnentuin, bewoners herenigen door blokvorm.

-- Gebouw langs Aquamarijn is te hoog en te massief.

-- Door parkeerplaatsen wordt het gevaarlijk voor fietsers. Gebouw staat te veel langs de weg.

-- Te weinig groen langs BBS door hoog gebouw. Geen (huidig) groen meer langs BBS.

-- Schaduwwerking van gebouw acht hoog op BBS/Lupinesingel.

-- veel verstening langs BBS.

Rode draad uit de 4 modellen:

Middaggroep: Doelgroepen; zo veel mogelijk doelgroepen bedienen. Groen is belangrijk element Plan B komt het vriendelijkst over. De piramidebouw komt in model B komt leuk terug.

Avondgroep: De deelnemers aan de avondbijeenkomst proberen het beste van de verschillende modellen in één model te combineren.

Verslag van de eerste themabijeenkomsten Scala /Arena

Gehouden op woensdag **20 maart** en **21 maart 2024**

Bij deze twee sessies waren in totaal 45 bewoners aanwezig.

Eerste deel van de bijeenkomst

Tijdens dit deel gaf het projectteam terug wat de hoofdlijn was van de resultaten van de startbijeenkomst op 8 februari volgens het rondgestuurde verslag. Het projectteam gaf aan welke mogelijke knelpunten er zijn met betrekking tot de wensen uit de eerste sessie.

Samenvatting van gedeelde feiten:

- Oppervlakte Scala/Arena terrein is ongeveer 15.000 m2. Ter vergelijking: de oppervlakte van de Aquamarijn is ongeveer 12.000 m2.
- Het realiseren van rond 150-180 woningen is het uitgangspunt van de herontwikkeling. *Waar is het aantal van 150 tot 180 woningen gebaseerd?* Grond heeft waarde. Herontwikkeling kost geld. Een grof haalbaarheidsonderzoek toont aan dat met 180 woningen de ontwikkeling mogelijk moet zijn. Er komen appartementen, de redenen hiervoor zijn dat eengezinswoningen met privétuinen teveel ruimte innemen en dit type woningen niet passend is in deze stedelijke omgeving.
- Ondergronds of half verdiept parkeren komt niet uit qua bouwkosten, zeker als je vooral bouwt voor senioren en starters. Denk aan bouwkosten van 'ca. 30.000 euro per parkeerplaats. Wel kan worden gekeken naar het 'inpakken' van het parkeren in groen.
De parkeergarage onder de Aquamarijn is 'maar' onder 1 blokje van het hoefijzer en is half verdiept.
- In 2027/2028 kan de herontwikkeling gerealiseerd zijn.
- Tijdens de startbijeenkomst is de behoefte opgehaald om ook ouderenhuisvesting te realiseren met de mogelijkheid van zorg voor verschillende culturen.

Intensiveringsvisie van gemeente Alphen aan de Rijn

Intensief bouwen moet hand in hand gaan met goede leefbaarheid, zonlicht- en schaduwwerking.

Parkeren

De openbare parkeerplaats van het scala college staat iedere avond vol. De parkeerplaats bij de sporthal wordt door veel buurtbewoners gebruikt. Deze staat ondanks vertrek van de school nog steeds alle avonden vol. Uit de meest recente parkeertelling (uit 2020) blijkt dat er *geen* hoge parkeerdruk is in de wijk. Een dergelijke telling wordt 's avonds uitgevoerd. Een mogelijke oorzaak voor de lagere gemeten parkeerdruk kan zijn dat wijkbewoners niet willen parkeren langs de Lange Diamant. Auto's raken daar beschadigd.; daarom parkeren mensen niet graag aan die kant van de flat en zijn deze plekken 's avonds leeg.

De parkeernormen voor Alphen aan de Rijn

Woninggrootte in m2	reguliere woningen	bezoekers	parkeer norm
tot 30 m2	0,3	0,2	0,5
30-50	0,5	0,2	0,7
50-80	0,7	0,3	1
80-100	0,9	0,3	1,2
100-130	1,2	0,3	1,5
130-160	1,4	0,3	1,7
groter 160 m2	1,6	0,3	1,9

sociale woningen	bezoekers	parkeer norm
0,3	0,2	0,5
0,4	0,2	0,6
0,5	0,3	0,8
0,6	0,3	0,9
0,8	0,3	1,1
1	0,3	1,3
1	0,3	1,3

Groen/Water

Een bewoner geeft aan dat wethouder Van As in het Algemeen Dagblad begin 2023 vertelde het niet te stellig te willen op deze locatie: het moet ook groen zijn, want dat is ook van belang voor de leefbaarheid.

In het tweede deel van de bijeenkomst hebben we gezamenlijk hierop gepuzzeld: de verhouding tussen hoogte, steen, groen, water, parkeren enz.

- Wateropvang onder parkeerplaatsen (in kratten) telt ook als compensatie.
- Grasbetonbestrating mag in de '30% groen' worden toegepast.
- Groene daken mogen ook worden meegeteld als 'groen'.

Verkeer

De bewoners uiten hun zorgen over de toevoer/toegang naar de wijk. Je kunt er eigenlijk maar op 2 plekken in.

Daarnaast willen bewoners dat de snelheid op de Burgemeester Bruins Slotsingel naar beneden gaat.

Houdt rekening met extra bewegingen de wijk in en uit door dit project. Leefbaarheid en veiligheid moeten voldoende aandacht krijgen.

Suggestie: einde Diamantstraat niet voor éénrichting, maar voor 2 richtingen op de Pr. Kennedylaan.

Bij de renovatie van de Saffierstraat is geen rekening gehouden met extra woningen, de wegen worden steeds smaller. Dit betekent dat er wel voldoende ruimte in de Diamantstraat moet blijven voor verkeer.

De Parelstraat is smal om als buurtweg/uitvalsweg te gebruiken.

Het idee van een T-splitsing vanaf de Burgemeester Bruins Slotsingel (BBS) sprak veel bewoners aan, mede omdat dan de snelheid omlaag gaat op de Burgemeester Bruins Slotsingel, maar ook vanwege de huidige beperkte toegankelijkheid van de Edelstenenbuurt

Voorzieningen

Een bewoner gaf aan dat hij de Sporthal Arena als een sociaal/maatschappelijke ontmoetingsplek ziet, hoe blijft dit behouden? Opdracht is sloop en nieuwbouw van woningen, met een 1^e lijns zorgvoorziening.

We hebben wel deze zorg/hulpvraag binnen de gemeentelijke organisatie neergelegd. Dit ligt namelijk buiten de opdracht van het project.

Betaalbaarheid

Tijdens de startbijeenkomst is opgehaald dat de woningen in het betaalbare segment zouden moeten komen. De gemeente Alphen aan de Rijn hanteert hiervoor de volgende grenzen:

Met 'betaalbaar' bedoelen we koopwoningen tot 355.000 euro. Daaronder zit de categorie 'middelduur' waarin huurwoningen tot ca. 1.000 euro en koopwoningen tot 250.000 euro onder vallen.

Dus 'middelduur' is goedkoper dan 'betaalbaar'.

Bron: addendum woonvisie Alphen aan den Rijn, oktober 2022.

Deel 2: gezamenlijk aan tafel rondom de luchtfoto

Tijdens deel twee hebben we met elkaar, in twee groepen per sessie, gepuzzeld rondom de luchtfoto en de maquette om te onderzoeken hoe de optimale indeling van de locatie eruit kan zien. Hieronder leest u een aantal opmerkingen terug die gemaakt zijn door bewoners.

- Bewoners van de Lupinesingel willen geen wand als de Diamantflat tegenover hun woningen.
- Let op de klankkast die ontstaat als je dicht tegen de diamantflat een gebouw neer zet.
- Pyramide idee vindt men interessant, met terraswerking. Zo het minst overlast voor omwonenden.
- Bouw de hoogbouw in het midden; getrapt aflopen in alle richtingen
- Houd de bebouwing en hoogtes speels.
- Houd rekening met de schaduwwerking.
- Denk aan verticaal groen,
- Bouw 2 hoge torens waarin alle woningen komen dan veel ruimte voor groen.
- Plaats woontorens schuin op de kavel
- Is een gestapelde -begane grond en eerste verdieping, - als losstaande parkeeroplossing (groen ingepakt inclusief groen dak) een mogelijkheid?
- Een fiets/wandelbrug bij de Amethiststraat vinden veel mensen logisch, zeker als je in de toekomst ook nog door de garages bij de Saffierflat kunt fietsen/wandelen. Dat ontlast de Parelstraat.

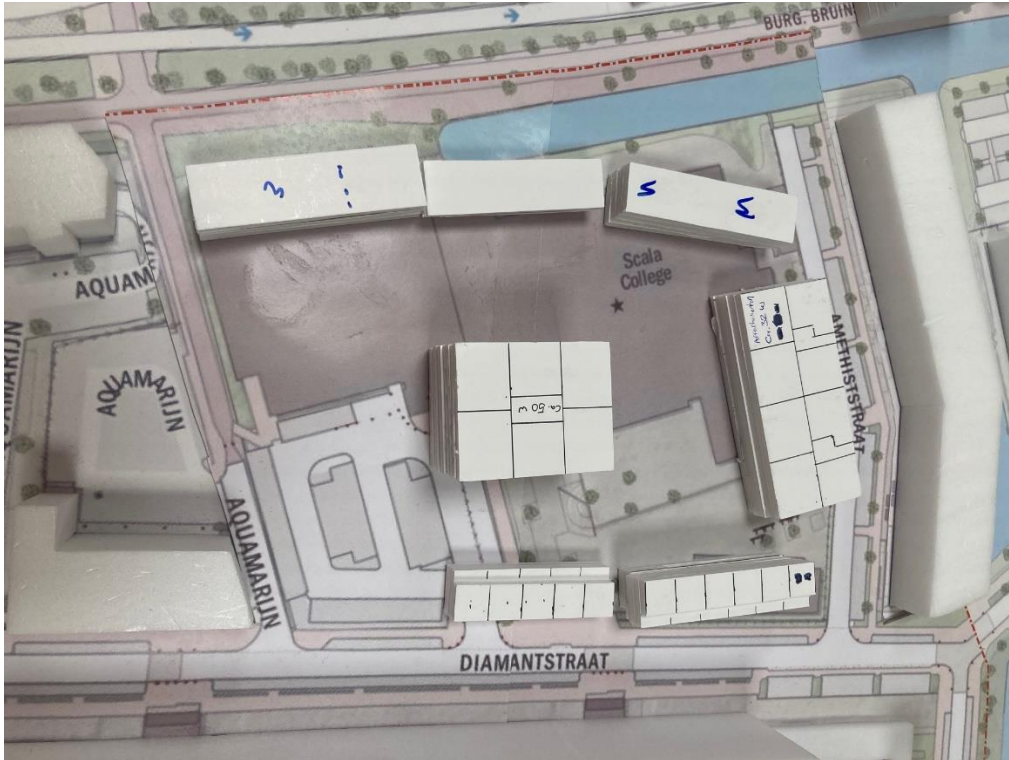
Burgemeester Bruins Slotsingel: T-splitsing nieuwe wijk in

- Bouwinrit niet via de wijk maar via een bouwweg langs het fietspad bij Aquamarijn.
- Zorgvoorzieningen dichtbij. Zie ook de verschillende voorzieningen in de plint van Aquamarijn.
- Voorzieningen afstemmen op de toekomstige doelgroepen (iedereen heeft een huisarts nodig)
- Bij de inrichting van de buitenruimte goed letten op de verlichting en het groen.
- Maak commerciële belangen ondergeschikt aan de leefbaarheid in de wijk.

De verschillende gebouwde opties op de maquette

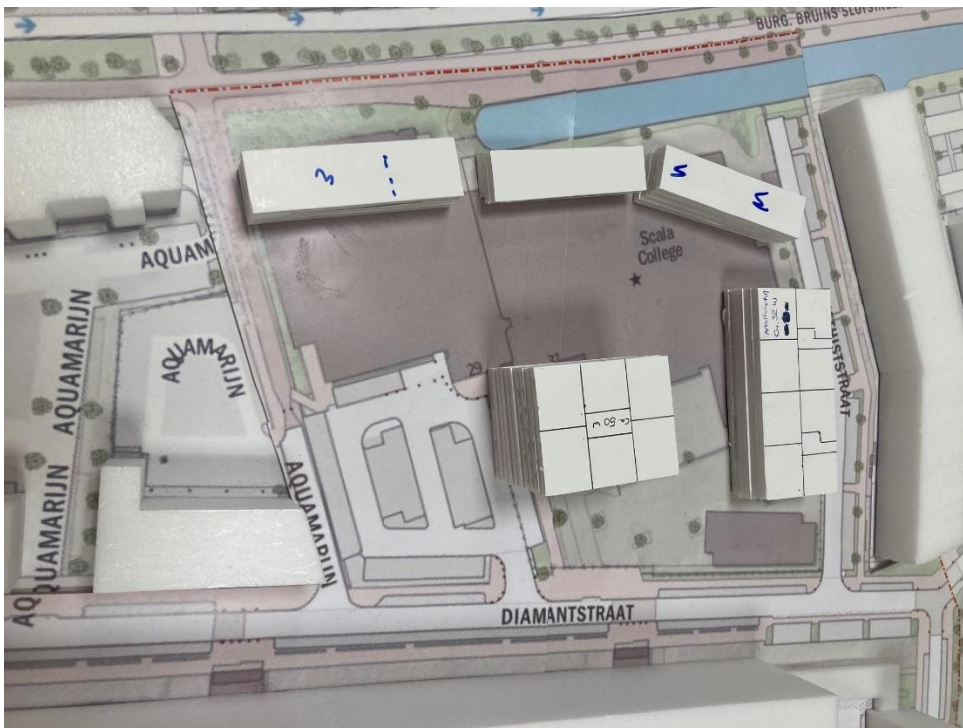
1. Donderdagavond optie 1

Woningen langs de hele Burgemeester Bruin Slotsingel. Woningen langs de Amethyst.
Een toren in het midden van 50 woningen. Laagbouw langs de Diamantstraat



2. Donderdagavond optie 2

Idem als Donderdagavond optie 1, maar dan zonder laagbouw langs de Diamantstraat.

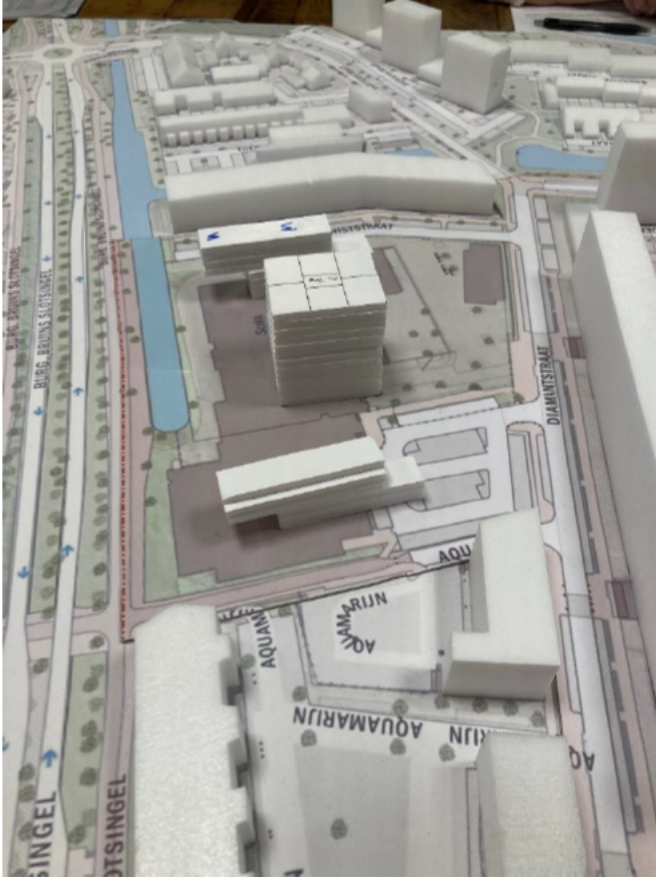


3. Donderdagavond optie 3 () én Donderdagavond optie ()

Hoge toren (70 woningen) midden op plot

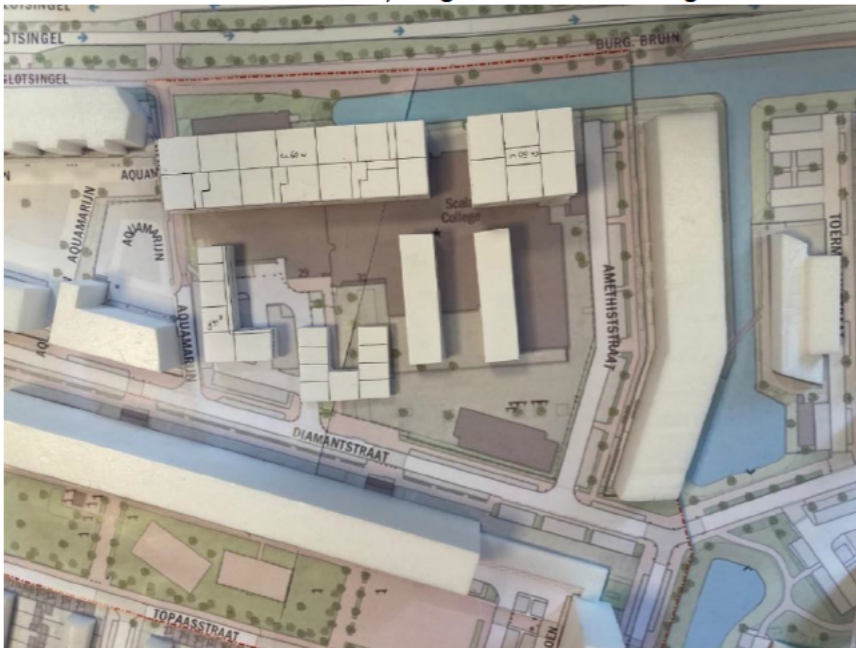
Twee verspringende gebouwen ernaast parallel aan Amethyst en Aquamarijn.

Hoogbouw centreren in midden, gecharmeerd van pyramide bouw (getrapte bouw).



4. Woensdag optie 1

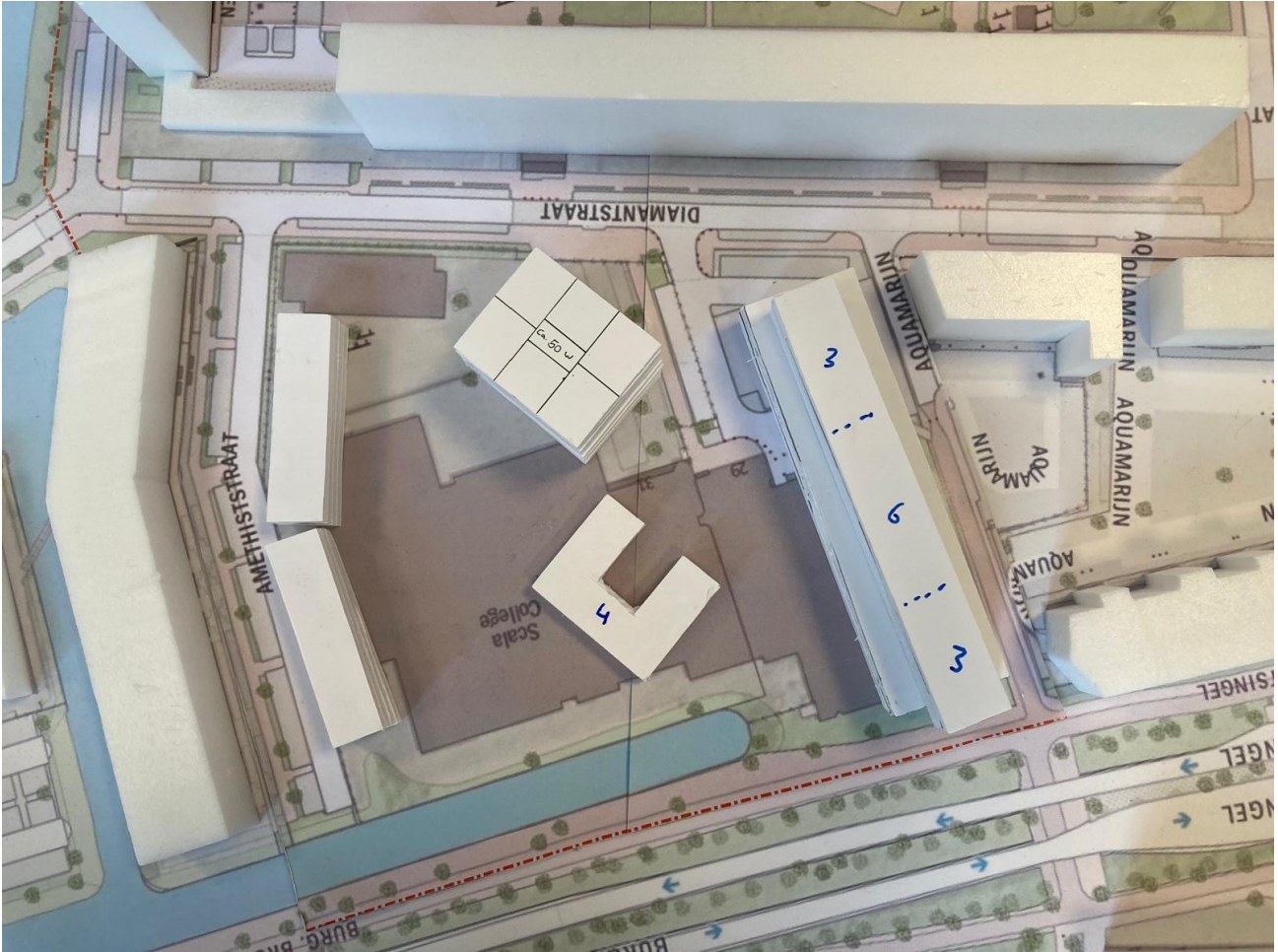
Toren van 50 woningen en hogere laagbouw langs de Burgemeester Bruin Slotsingel, Laagbouw langs weg van rotonde naar Diamantstraat, Laagbouw losstaand langs diamantstraat, Laagbouw langs Aquamarijn



Je kunt aan de kant van Burgemeester Bruin Slotsingel hoogteverschillen in de bebouwing maken. Idee was de 'lego' met 60 woningen. Daarvan 1 ½ langs de singel, dat is een rij met 90 woningen, van 5 verdiepingen. Daar kun je er ook een paar 7 tot 9 hoog van maken voor nog extra woningen.

5. Woensdag optie 2

Laagbouwstroken langs Amethyst en Aquamarijn
Toren van 50 woningen schuin tov Diamantstraat
Laagbouw los langs Burgemeester Bruin Slotsingel



Afronding:

Houd de foto's die je hebt gemaakt voor jezelf, gebruik ze als reminder voor volgende themabijeenkomst.
U krijgt het verslag via de email opgestuurd.

Deel 2 van de bijeenkomst: Software/

We bespraken de thema's zoals we ze op de software-flap hadden: *Diversiteit, Veiligheid, Voorzieningen, Ontmoeting, Uitstraling*.

Opmerkingen uit de middagbijeenkomst:

Veiligheid: in model B is veel open ruimte; dit ontmoedigt hangjongeren om daar te gaan verblijven; Bij de modellen B en C is meer zicht op de ruimtes. Als gebouwen dicht op elkaar staan heb je snel verborgen ruimtes. Model B komt hieraan tegemoet.

Voorzieningen: Er komen veel woningen bij in de omgeving (o.a. Ridderhof). Hierdoor is er ook meer ruimte nodig voor voorzieningen als huisarts, kraamzorg, etc. Op de begane grond van de gebouwen kun je ruimte creëren voor deze zorgvoorzieningen.

Voorzieningen: Speeltuin als bij de 'vrije school', als ontmoeting/uitstraling/veiligheid. Basisschool, peuterschool, BSO.

Diversiteit: Kijken naar verhouding huur / koop. Hoe wordt dat gemengd zodat de zachte kant tot uiting komt. Maak ruimte voor diversiteit. VvE/bewonerscommissie.

Diversiteit: Kopers voelen zich meer verantwoordelijk voor hun woning en omgeving. Je kunt hier aan de voorkant iets mee doen. Als een gebouw deels huur/koop is dan moet aan de voorkant duidelijk zijn wat de spelregels zijn.

Imago van de Edelstenenbuurt is anders dan dat de bewoners zelf ervaren. Wellicht als er meer koop komt kan dat iets doen aan het imago. Er is behoefte aan goedkope koop en aan sociale seniorenwoningen en aan woningen voor eenoudergezinnen.

Diversiteit zit vooral in mensen; niet in de huizen.

Uitstraling. Meer gezelligheid. Ronde woningen.

===== Avond =====

Ontmoeten/diversiteit: Diversiteitshuis; voor mensen met een migratieachtergrond. De ontmoeting hiermee stimuleren. Inclusief een gezamenlijke (kleine) binnenruimte om te ontmoeten en samen eten/koken. Er is voor senioren met een niet-westerse achtergrond geen plek in Alphen aan den Rijn. Ook plek voor starters en senioren in 1 gebouw.

Ook de (nieuwe) software moet passen bij de al aanwezige software van deze buurt.

Ontmoeten: Solliciteren om in aanmerking te komen voor een woning. Wat kun je betekenen voor de buurt. Voorbeelden Ermelo / Oud-Zevenaar (sollicitatie voor koopwoning).

Uitstraling: Afval; scheiden en voldoende bakken. Opvoeden bewoners.

Voorzieningen: denk aan huisartsencentrum, gezondheidscentrum, opslag/reparatie voor rolstoelen of scootmobielen etc. op begane grond. Ruimte waar zorgaanbieders spreekuur kunnen houden. Extra woon/keukenruimte. Extra huiskamer in gebouw.

Voorbeeld Koolmeesstraat: toewijzingsbeleid door Woonforte.

Voorbeeld appartementencomplex met gemeenschappelijke ruimte; Venezuelastraat

Afsluiting/Vervolg van dit proces

Dit was de derde bijeenkomst in een cyclus van 5 bijeenkomsten. De input die we als projectteam uit deze bijeenkomsten krijgen, zijn ingrediënten voor het basisidee. In juni volgt nog een bijeenkomst waar we input ophalen en in augustus presenteren we het basisidee.

In de volgende bijeenkomst (eind juni) gaan we met elkaar in overleg over de uitstraling en de beeldkwaliteit van het plan. Dan in augustus volgt de presentatie van het basisidee.

Verslag derde themabijeenkomst Participatie herontwikkeling Scala/Arena d.d. 24 juni 2024

Middag sessie

Tijdens de middagssessie waren 14 personen aanwezig.

Programma van de bijeenkomst

Paul Elleswijk heet iedereen welkom bij deze 3^e themabijeenkomst over de herontwikkeling van het Scala/Arena terrein aan de Diamantstraat. In deze bijeenkomst behandelen we het verslag van de 2^e themabijeenkomst van 14 mei 2024, bespreken we de 2 modellen (op basis van de 4 modellen uit de andere themabijeenkomsten) en gaan we in op de gewenste beeldkwaliteit van het toekomstige plan aan de hand van referentiebeelden. Tot slot leggen we vervolg van het participatietraject uit.

Bespreking verslag 14 mei 2024:

Er zijn geen opmerkingen op het verslag; daarmee is het verslag vastgesteld.

Toelichting op de twee modellen: besproken in zowel de middag- als avondsessie

Op basis van de vier modellen, zoals besproken tijdens de 2^e themabijeenkomst, zijn twee nieuwe modellen gemaakt, waarin de inbreng van de bewoners waar mogelijk is meegenomen. Deze 2 modellen zijn nog steeds denkrichtingen/testmodellen. Ze voldoen aan de gemeentelijke parkeernormen. De bestaande bomen zijn geïnventariseerd en waar mogelijk in deze modellen opgenomen. Daarnaast is in beide modellen zo veel als mogelijk rekening gehouden met bepaalde zichtlijnen.

Afdeling verkeer stemt niet in met een extra ontsluiting op de Burgemeester Bruinslotsingel; in beide modellen is dit daarom niet meegenomen. Echter, voor het bouwverkeer is dit (tijdelijk) wel mogelijk, zodat het bouwverkeer niet (in ieder geval minder) door de buurt zal rijden.

Toelichting op model A:



Dit model kent losse woonblokken, gestapelde bouw in een parkachtige setting. In het centrale gebouw is er ruimte in de plint waarin de HOED (huisartsen onder een dak)/1^e lijns-zorgfaciliteit gehuisvest kan worden. Vanwege de aanwezige buitenruimte ontstaat er verbinding en een

goede relatie tussen de gebouwen onderling. Dit model biedt ruimte voor circa 180 woningen met een gemiddeld woonoppervlak van 65m² en bouwhoogten die lager zijn dan de omringende, bestaande woongebouwen.

Toelichting op model B:



Dit model bestaat uit 2 gesloten bouwblokken met verschillende woningtypologieën die bij elkaar komen aan een gezamenlijke ontmoetingsruimte; de binnentuin. Dit model biedt mogelijkheden voor grondgebonden woningen (stadswoningen van 3 lagen voor gezinnen). Ook in dit model is er ruimte in de plint waarin de HOED (Huisartsen Onder Een Dak)/1^e lijns-zorgfaciliteit gehuisvest kan worden. Verder is er een hoogte accent van 10 woonlagen aan Noordzijde waardoor zo min mogelijk schaduwwerking binnen de locatie optreedt. Het woonprogramma wordt ingeknepen binnen de beschikbare kavel, hierdoor ontstaat er meer ruimte aan de buitenzijden van de locatie. Dit model biedt ruimte voor circa 200 woningen met een gemiddeld woonoppervlak van 65m².

Vragen:

Blijft het voetpad/fietspad over de Burgemeester Bruinslotsingel bestaan?

Het groen in het ontwerp biedt ruimte om een goede verbinding te leggen met dit voet-/fietspad. De verkeersafdeling van de gemeente moet hier echter nog een standpunt over innemen. Het valt buiten de projectgrens.

Hoe zit het met de toegankelijkheid van het groen in de twee modellen?

Het groen in model A is openbaar toegankelijk. De binnentuinen in model B zijn niet openbaar en behoort aan de toekomstige bewoners.

Wie is de doelgroep van de herontwikkeling?

Het doel is: herontwikkeling van woningen voor huidige buurtbewoners, we richten ons dus niet alleen op een doelgroep van buitenaf. Wij richten ons met name op starters, (vitale) senioren en doorstromers. Dit betekent woningen met onder meer sociaal & betaalbare huur, goedkope koop en betaalbare koop. Ook zijn vrije sector koopwoningen hierin opgenomen. De financiële haalbaarheid is nog niet aangetoond en dient te worden onderzocht.

Zijn er speelplekken of ontmoetingsplekken in beide modellen opgenomen?

Beide modellen missen voorzieningen als een speeltuintje/ontmoetingsplek. Dit wordt in de uitvraag richting Marktpartijen (ontwikkelaars/bouwers) meegenomen.

Horen de garages naast de Diamantflat tot het plangebied Scala /Arena?

Het is geen onderdeel van deze herontwikkelingsopgave. Het weghalen van de bestaande garages in het verlengde van de Diamantflat/Saffierstraat is onderwerp van gesprek met Woonforte. Hiermee kan er een gebied met een opener karakter ontstaan én veel betere invulling én gebruik geven aan de openbare ruimte.

Is het mogelijk om in het basisidee een kunstwerk of andere vormen van kunst toe te passen?

Dat kan middels kunst aan de gebouwen/gevels. Dit kan dan richting marktpartijen via de uitvraag.

Reactie van de bewoners (middagbijeenkomst) op **model A** als vermeld op de 'geeltjes'

- + open karakter
- ? Wat komt er op de daken? Te denken valt aan zonnepanelen en vergroening (sedum).
- ? Is een openbaar toegankelijke daktuin mogelijk? Ja in de getrapte modellen zou dat kunnen. Let op: alleen toegankelijk voor de bewoners, dus niet openbaar.
- + Een daktuin biedt extra waarde.
- ? Zijn de woningen energieneutraal? In ieder geval gasloos en met een zo laag mogelijk energieverbruik. Meenemen via uitvraag marktpartijen.
- + Open karakter en goed voor de buurt. Creëert éénheid met de buurt.
- + Open en in verhouding met de buurt, prettige open parkachtige ruimte.
- + Buitenvoorzieningen en kinderspeelplaats, praatplek voor ouderen (spel/sport) voor gemengde doelgroepen.
- + Groen komt goed uit; goed concept. Open karakter, verbinding met bestaande buurt.
- ? Wordt het betaalbaar? Het is belangrijk dat huur-en koopprijzen binnen de Alphenense context blijven zodat het iets voor de buurt betekent (doorstroming).
- ? Wat is er gedaan met de vraag naar de aaibaarheid; de ronde vormen bijvoorbeeld? In deze fase is het lastig; het is aan de architect (van een marktpartij) om dit ontwerptechnisch in te passen; we gaan het niet opleggen maar kunnen het wel in de uitvraag marktpartij meenemen. Het zou ook kunnen terugkomen in de openbare ruimte.
- ? Verzoek de nieuw woningen qua kleurstelling af te stemmen op de Diamantflat. Zorg dat beide projecten in elkaar opgaan.
- ? Zorg voor speelgelegenheid voor kinderen.
- + Uitnodigend en open, bevat de principes van piramidebouw als eerder besproken.
- ? Maak er een speels ontwerp van; niet de standaard invulling.
- De weg wordt gekoppeld aan fietspad. 1^e deel is weg; daarna over in fietspad. Dit is onveilig.
- + Open karakter maakt het zicht vriendelijker. Mooi open locatie-invulling.
- Gebouw naast Aquamarijn 2 is wel erg hoog.
- ? Pas een mooi kunstwerk midden in dit model in.

Reactie van de bewoners op **model B** als vermeld op de 'geeltjes'

- + De voordeuren zijn naar buitengericht. Dit creëert een beleving van een straat doordat de deuren daarop uitkomen.
- Tuin aan binnenkant dient een algemene tuin te worden.
- + Gebied tussen de blokken een straatje zonder autoverkeer.

- ? Vraag over aaibaarheid zie model A .
- Twee burchten; te gesloten, te kolossaal. Erg naar binnen gericht.
- + Mix tussen hoog- en laagbouw. Voordeel voor bewoners uit andere flats dat het minder hoog wordt en mooi zicht op de groene daken voor de omwonenden in de bestaande flats (Diamant/Aquamarijn/Saffier).
- Minder beeldbepalend.
- ? De toegang voor auto's via het rijwielpad verbreden.
- Gesloten karakter, opgesloten gevoel.
- + Binnenterrein is alleen voor de aanwonenden; biedt dus geen plek voor onveilige situaties. Voor bewoners nieuwe appartementen is een eigen binnenterrein wel fijn.
- Voelt massief, minder open.
- Gesloten karakter, moeilijke verbinding met buurt.

concludeert dat er in beide modellen rekening is gehouden met de inbreng van omwonenden tijdens het participatietraject. Het is opvallend dat het merendeel gaat voor plan A doordat er een éénheid met de buurt ontstaat. In model B creëer je 2 buurtjes in een buurt. Er is veel draagvlak voor een daktuinen en in model A is aandacht voor de geopperde piramidebouw. Model A creëert meer buiten- & verblijfruimte voor ontmoeting.

Avond sessie

Tijdens de avondsessie waren 16 personen aanwezig.

Bespreking verslag 14 mei 2024:

Er zijn geen opmerkingen op het verslag; daarmee is het verslag vastgesteld.

Vragen naar aanleiding van het verslag:

Van de huidige 50 parkeerplaatsen naast de Arena/Scala worden zo'n 35 plaatsen gebruikt door bewoners uit de wijk. Vervallen met de herontwikkeling deze openbare parkeerplekken?

Inderdaad, de betreffende parkeerplaatsen zijn openbaar. Voor de herontwikkeling hanteren we de gemeentelijke parkeernormen. Zie het verslag van de bijeenkomsten op 20 en 21 maart.

Reactie van de bewoners (avondbijeenkomst) op model A als vermeld op de 'geeltjes'

- ! Let op voldoende vuilcontainers en mogelijkheden voor afvalscheiding. Zorg dat prullenbakken vaker worden geleegd.
- ! Zorg voor stalling voor scootmobiels.
- Klankkast-effect. Door het ensemble van hoge gebouwen heb je wellicht meer geluidsoverlast. Wanneer je 7 hoog woont ervaar je meer geluidsoverlast dan wanneer je laag woont.
Antwoord: Hiervoor zal een akoestisch geluidsonderzoek worden uitgevoerd.
- + Mooi park, welkom open, veel groen.
- + Benedenwoningen zorgen voor een veranderend straatbeeld.
- + Toegankelijk; breekt de wijk.
- Maar 180 woningen.
- Geen ontsluiting via Burgemeester Bruinslotsingel.
- Jammer dat Burgemeester Bruinslotsingel niet als zicht/bouwlijn behouden blijft.
Bebouwing langs deze singel kan als een buffer voor de woningen in de rest van de

- ontwikkellocatie dienen.
- Veel autoverkeer langs Aquamarijn; wordt te druk. Pleidooi voor betere verkeersontsluiting.
- + Toegankelijk openbaar groen voor iedereen.
- ! Houd met zonnepanelen rekening met reflectie naar de omliggende woningen.
- ! Realiseer voldoende parkeerplaatsen.
- Te hoog; gezien de zichtlijn vanaf Aquamarijn.
- Er ontbreekt een plek voor kinderen.
- ! Niet tegen Diamantstraat aanbouwen zodat er een pijpenla ontstaat

Reactie van de bewoners (avondbijeenkomst) op **model B** als vermeld op de 'geeltjes'

- ! Bouw niet zo veel woningen als er onvoldoende parkeerplekken zijn.
- ! houd rekening met elektrische oplaadpunten.
- ! Plaats voldoende prullenbakken.
- + Veel groen, mooie doorkijk, beneden wonen is een plus.
- Voelt niet prettig (gesloten).
- + Groene daken.
- + Verschillende typologieën; ook grondgebonden.
- ! Stalling scootmobiel.
- + Ziet er speels uit door o.a. de wat lagere bouw.
- ! Maak voldoende parkeerplaatsen.
- ! Minder woningen dan ook minder parkeerplaatsen nodig.
- Te dicht aan de Diamantstraat. Knik ziet er vreemd uit. Dit heeft te maken met het behouden van bestaande bomen.

De aanwezigen van de middagbijeenkomst hadden een duidelijke voorkeur voor model A. De aanwezigen van de avondbijeenkomst zijn meer verdeeld over de modellen A en B. Het aspect geluid wordt later nader onderzocht middels een akoestisch onderzoek.

Deel 2 van de bijeenkomsten

Tijdens deel 2 van de bijeenkomst hebben we referentiebeelden uitgezocht en besproken. De resultaten staan in de bijlage van dit verslag.

Diversiteitshuis

De mogelijkheid voor een 'diversiteitshuis' voor onder andere oudere mensen met een niet Westerse achtergrond wordt onderzocht. Dit is een concept voor meerdere culturele doelgroepen waar *we niemand uitsluiten*. Laat de kracht van de wijk terugkomen in het ontwerp. Het is een wijk met veel nationaliteiten. Zorg voor doorstroming en een plek voor diversiteit in de algehele zin van het woord en wat deze wijk symboliseert. Realiseer niet te veel woningen met hoge vrij op naam prijzen.

Het voorbeeld van het woonconcept Centraal Wonen in de Zeelandstraat wordt genoemd. Een ander voorbeeld: denk bij het thema ontmoeting aan het concept Koolmeesstraat; 10 woningen voor ouderen met familieleden in de nabijheid.

Uitwerking van het begrip Diversiteitshuis

Naar aanleiding van het gesprek over het diversiteitshuis, hebben we als projectteam onderstaande uitleg geschreven. Doel ervan is om zoveel mogelijk duidelijkheid te geven over wat er ter sprake is gekomen. Vervolgens geven we aan welke onderwerpen we verder willen onderzoeken in de herontwikkeling van Scala/Arena en welke onderwerpen sowieso niet.

We bedoelen met diversiteit zowel diversiteit in levensfasen als culturele diversiteit. Het is belangrijk dat duidelijk is wat we ermee bedoelen, zodat de verwachtingen over hoe het thema diversiteit opgepakt wordt bij invulling van de Scala/Arena-locatie, helder zijn. Daarom werken we hieronder vier lijnen uit, die alle vier zijn genoemd rond het thema *diversiteit* tijdens het participatieproces Scala /Arena.

1. Een plek waar mensen van verschillende leeftijden (levensfasen), vanuit verschillende culturen bij elkaar wonen. Eigenlijk zoals ze nu ook al doen in de Edelstenenbuurt, maar dan meer samen met elkaar in plaats van naast, of langs, elkaar.
Dit noemen we “*divers gespikkeld wonen*” (zonder zorgcomponent)
2. Een plek waar senioren met een migratie-achtergrond zorg krijgen met aandacht voor hun oorspronkelijke culturen. Een dergelijke voorziening, gericht op alle culturen, is er op dit moment niet in Alphen aan den Rijn.
Dit noemen we *cultuurgerichte zorg*.
3. Met de sloop van de sporthal Arena valt een plek weg waar tot nu toe – met name tijdens schoolvakanties – door het jongerenwerk programma’s voor jongeren (vooral bezocht door jongeren met een migratieachtergrond) worden georganiseerd. Tijdens schoolvakanties activiteiten voor basisschoolleeftijd en tijdens de Ramadan voetbaltoernooien voor de wat oudere jongeren. Er is weliswaar een nieuwe sporthal, de Limes, die dichtbij de Edelstenenbuurt ligt, maar voor de ouders van deze jongeren ligt de sporthal buiten hun leefwereld. Bovendien moeten de kinderen de drukke President Kennedylaan over om in de sporthal te komen.
4. Een ontmoetingsplek voor meer dan 100 mensen in de Edelstenenbuurt. Met de komst van buurthuis de Mozaïek heeft ontmoeting tussen verschillende groepen in de buurt een ‘boost’ gekregen. Steeds meer mensen uit verschillende groepen weten de Mozaïek te vinden en daarmee dient zich de wens aan om er met meer mensen tegelijk af te spreken. Echter de maximale totale capaciteit van de Mozaïek is 100 personen (vanwege brandveiligheid), die loopt tegen zijn grenzen aan.

Op maandag 24 juni hebben we als projectteam al verwoord dat we de lijnen 1 en 2 willen onderzoeken binnen de locatie Scala/Arena.

Dit betekent dat er geen ruimte is voor lijnen 3 en 4, hoe belangrijk het projectteam deze lijnen ook vindt. Deze lijnen zitten niet in de herontwikkelingsopgave, er is geen budget voor gereserveerd en er is geen programma van eisen voor deze voorzieningen.

Als projectteam hebben we aan het Regieteam Edelstenenbuurt het advies meegegeven om de lijnen 3 en 4 verder te onderzoeken en dit onderwerp te agenderen binnen de organisaties van de hierin samenwerkende partijen.

Vervolg participatietraject (in middag- en avondsessie)

De beide modellen worden verwerkt in een basisidee die we graag eind augustus/begin september nader toelichten. Dit basisidee omvat dan de verschillende opgaves (ruimtelijk, programmatisch, sociaal-maatschappelijk en groen/water) en vormt de onderlegger voor één bepaald model. Dit model wordt weer uitgezoomd naar een Ruimtelijk Kader. Hierin staan bouwhoogtes, woningaantallen en parkeeraantallen, de ruimte voor groen & water, de verkeersontsluiting etc. Het Ruimtelijk Kader dient ook als onderlegger voor het Omgevingsplan (voorheen bestemmingsplan).

Daarnaast omvat dit Ruimtelijk Kader de kaders/randvoorwaarden voor een marktpartij, waarmee zij de locatie uiteindelijk verder gaan ontwerpen/invullen en bouwen.

De keuze van de marktpartij volgt uit een aanbesteding, die plaatsvindt in het 2^e halfjaar 2025.

Nabranders

Er is nog geen projectnaam bedacht. Suggesties uit de buurt zijn uiteraard welkom.

De sloop van de school (Scala-college) en sporthal (Arena) is vooralsnog gepland in Q3 2025.

Foto's die zowel in de middagsessie als in de avondsessie zijn uitgekozen.



Speels, rond, mooie balkons

Rond, Gezellig, Groen, Kleur van het balkon contrasteert mooi met de kleur van het gebouw.



Lelijk voor de buurt.

Mogelijke hangplek.



Aansprekend: de hoogte, inrichting van de buitenruimte, verspringende delen van het gebouw en balkons.

Speelse opbouw, de groene rand met sedum, kronkelende paadjes.



Leuke speelse buitenruimte, maar ik mis bankjes.

Speelse paadjes, gemêleerde kleurvlakken geven extra cachet.



Speelse balkons.

Paadje is leuk met groen.
Kleine privétuinen zonder schuttingen.

Beelden uit de Middagssessie



Liever meer parkeerplaatsen, dan groen ertussen.



Gelaagheid, realistisch beeld qua dichtbebouwd



gebouw. mooie kleuren, verschillende typen balkons in een

=====

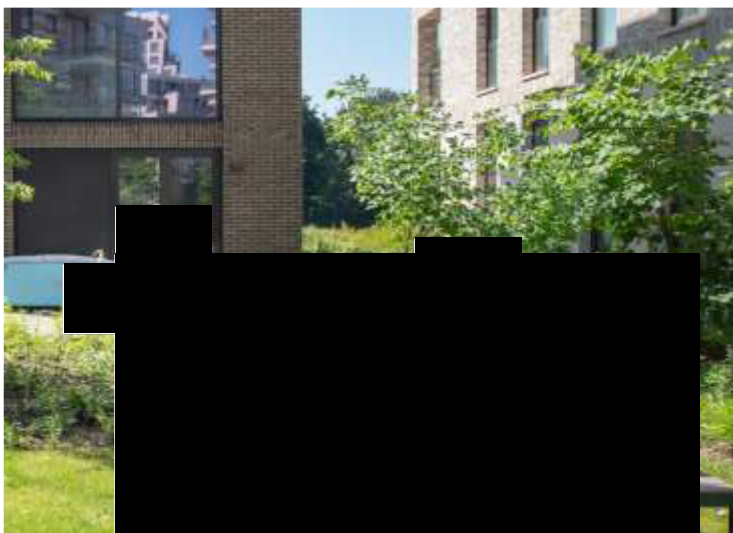
Beelden (alleen) in de avondsessie gekozen



speelse vormgeving, goede schaal.



Hout is warm, goede schaal, past qua uitstraling bij Amethyst.



met losse gebouwen. mooie groene uitstraling voor een ontmoetingsplek



Mooie materialen, verspringende hoogtes, groen, grote ramen.



Hout is mooi, het paadje ook. Groene inrichting

Verslag eindbijeenkomst participatie herontwikkeling Scala/Arena (Edelhof)

d.d. 9 september 2024

Middag / avond sessie

Tijdens de middagsessie waren 26 personen aanwezig. Tijdens de avondsessie waren 11 personen aanwezig.

Vorige bijeenkomst

Er zijn geen opmerkingen of vragen over het verslag van de (thema)bijeenkomst van 24 juni jl. Het verslag stellen we vast.

BASIS IDEE

Kracht van de wijk

Onder diversiteit verstaan we een mix van culturen en leeftijden.

We hebben met elkaar geconcludeerd dat diversiteit de kracht van wijk is. In het vorige overleg hebben we al gesproken over de 4 lijnen die we herkennen. De behoefte aan een (sport)plek waar in vakanties door jongerenwerk activiteiten kunnen worden georganiseerd (= *lijn 3*) en de behoefte aan een ontmoetingsplek voor meer dan 100 mensen (= *lijn 4*) hebben we binnen de gemeente en samenwerkende partijen onder de aandacht gebracht.

Gemeente en samenwerkende partijen/organisaties onderschrijven dat diversiteit belangrijk en kenmerkend is voor deze wijk. Deze waarde willen we graag terug laten komen in dit deel van wijk.

Versterken van de “*kracht van de wijk*” is een kapstok waaraan we de invulling van deze locatie aan willen ophangen. Dit kan door het toepassen van diversiteit in bijvoorbeeld het woonprogramma. Te denken valt aan senioren die graag in de wijk willen blijven wonen. Een woonconcept als ‘De Dienstbode; waarbij flexibele zorg op maat wordt geleverd, zou hiervoor geschikt zijn.

Woonprogramma

Het is mogelijk om de 190 woningen in verschillende prijsklassen zowel in huur als koop te realiseren. Dit aantal woningen is in verhouding met de beschikbare ruimte, gewenste percentage groen en marktconforme woninggrootte. De doelgroep voor sociale huurwoningen zou (vitale) senioren en starters kunnen zijn en goedkope koop/betaalbare koop voor eventueel andere doelgroepen. Betaalbare koop is maximaal € 390.000,- (peildatum 2024). Met woningen in de midden dure huur (€ 900–1200 euro) per maand (*excl. service- & energiekosten*) zijn we terughoudend.

Daarnaast biedt de ontwikkeling ruimte voor een HOED/Gezondheidscentrum. Er is vraag van zorgondernemers naar deze extra faciliteit.

Thema's

De besproken thema's als veilige leef- en woonomgeving, groen, toegankelijkheid, positieve beeldvorming (ronde vormen architectuur), duurzaamheid, ontmoetingsplekken verbeteren saamhorigheid én geven we mee aan marktpartijen in de uitvraag/aanbesteding. Zij zullen dit vertalen in een uiteindelijke ontwerp c.q. locatie-invulling.

VAN BASIS IDEE NAAR RUIMTELIJK KADER

██████████ (stedenbouwkundige gemeente) licht toe hoe we het basisidee vertalen naar een ruimtelijk kader. Een afbeelding van het basisidee dan wel het ruimtelijk kader wordt niet beschikbaar gesteld i.v.m. geheimhouding/gelijkspeelveld tijdens de nog te starten aanbestedingsprocedure met marktpartijen.

Het wordt een groene plek met ruimte voor 5 á 6 woongebouwen met een slank volume (géén wandvorming). Er is gekozen voor een Pyramide-model, laag aan de randen van de ontwikkellocatie en opbouwend tot de mogelijkheid van een gebouw van 10 verdiepingen/bouwlagen in het midden van de locatie. De contouren voor de bouwhoogte in het ruimtelijk kader bieden schuifruimte voor de marktpartij om een optimaal ontwerp te maken maar wel altijd binnen die vastgestelde contouren. We faciliteren wonen op de begane grond (in de plint) van de woongebouwen.

Parkeren wordt geconcentreerd aan de westzijde van de locatie (op maaiveld). Er wordt voldaan aan de door de gemeente gestelde parkeernorm. Parkeren op grasbetontegels oogt vriendelijker dan op klinkers; we houden bij het te kiezen materiaal rekening met minder-validen.

(Let op: parkeerplaatsen op kenteken voor ouderen zijn niet uitwisselbaar en gaan ten koste van het aantal beschikbare plaatsen.)

De entree van de wijk zal via bestaande ontsluitingen plaatsvinden. Daarentegen zal het bouwverkeer via de Burgemeester Bruinslotsingel gebeuren. De gekozen marktpartij zal hiervoor een veiligheidsplan moeten indienen zodat ook de veiligheid van de schoolgaande kinderen die optimale aandacht krijgt.

DOORKIJKJE

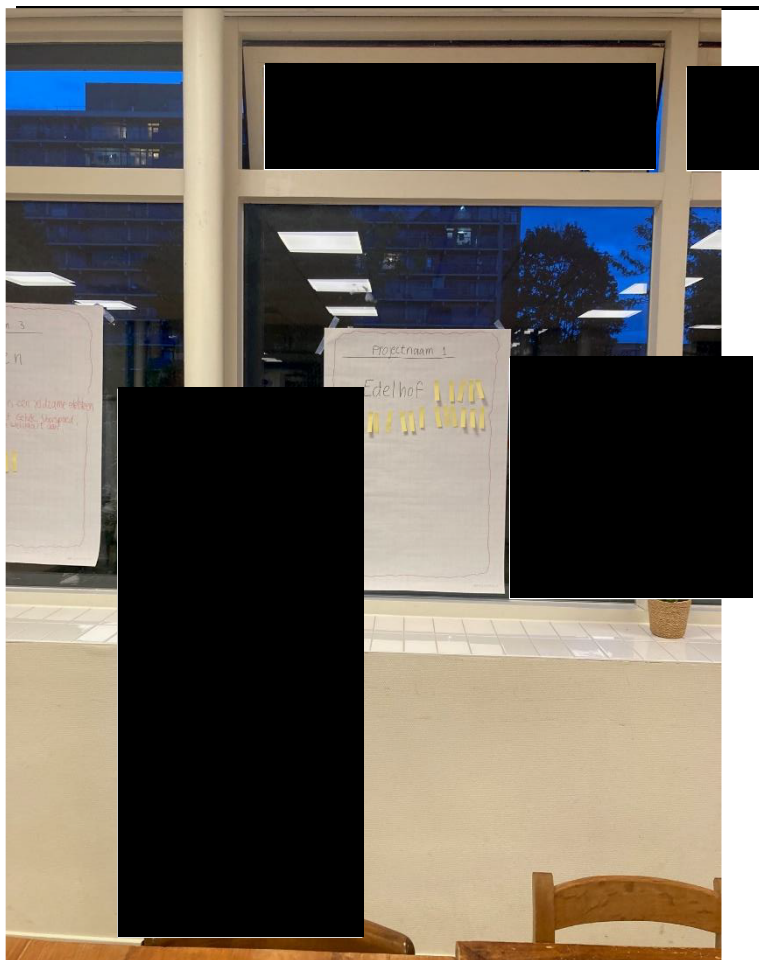
De sloop is gepland in het 3^e kwartaal van 2025. De Arena sporthal is in gebruik door diverse verenigingen tot de zomer van 2025. De school wordt beheerd door Alvast Leegstandbeheer.

De tender (selectie marktpartij) start in januari 2025. Uiteindelijk zullen we 4 marktpartijen uitnodigen een definitieve inschrijving te doen. De inschrijvingen worden in de tenderfase niet openbaar gemaakt.

Naar verwachting kan er in het eerste kwartaal van 2026 worden gestart met de bouw waarna oplevering is voorzien eind 2027/begin 2028.

PROJECTNAAM

Gedurende het participatietraject hebben we verschillende suggesties ontvangen voor een projectnaam. Te weten Citrien, Aventurijn, Edelhof en Bijouterie. Alle participanten van de 2 bijeenkomsten (middag en avond) op 9 september hebben hun voorkeur mogen aangeven voor een projectnaam. De meest stemmen gingen naar **Edelhof**. De bedenker van de naam heeft een cadeaubon ontvangen.



De bedenker van de projectnaam Edelhof,

Vragen/opmerkingen

Parkeren aan de randen van de projectlocatie kan problemen opleveren voor oudere mensen. Houd bij de paden die door het gebied gaan ook rekening met mogelijkheden voor verhuishagens; hulpdiensten en onderhoudswagens.

Waar moeten de mensen die nu op het openbaar parkeerterrein van het Scala-college parkeren in de toekomst? *Voor de nieuwbouw wordt voorzien in het parkeren op locatie (190 woningen/plusminus 206 parkeerplaatsen. Het overige parkeren moet in de wijk worden opgelost. We onderzoeken of de herinrichting van de Diamantstraat hieraan kan bijdragen (haaks i.p.v. langsparkeren bijvoorbeeld). Daarnaast hopen we dat de renovatie van de Lange Diamant ook invloed heeft op het gedrag van de bewoners die eten en huisraad naar beneden gooien. Als dit hopelijk wordt opgelost zal het parkeren aan de achterzijde van de Lange Diamant zeer goed mogelijk zijn.*

Het parkeerterrein bij Aquamarijn 2 is in eigendom van de bewoners (VvE). Houd met de inrichting rekening (met name in- & uitrit) met deze afgescheiden ruimte.

Suggestie voor een straatnaam of naam van de torens: hoge toren “Edelsmid”; en voor de andere gebouwen de werktuigen van de edelsmid “slijpsteen”, “zaagblad” en “dopstik” .

Tot slot

Tot slot worden alle deelnemers aan het participatietraject bedankt voor hun trouwe aanwezigheid en constructieve inbreng in de sessies. De toekomstige informatievoorziening over relevante ontwikkelingen zal per brief/e-mail worden gecommuniceerd en wellicht zal er in de toekomst nog een bijeenkomst worden georganiseerd.

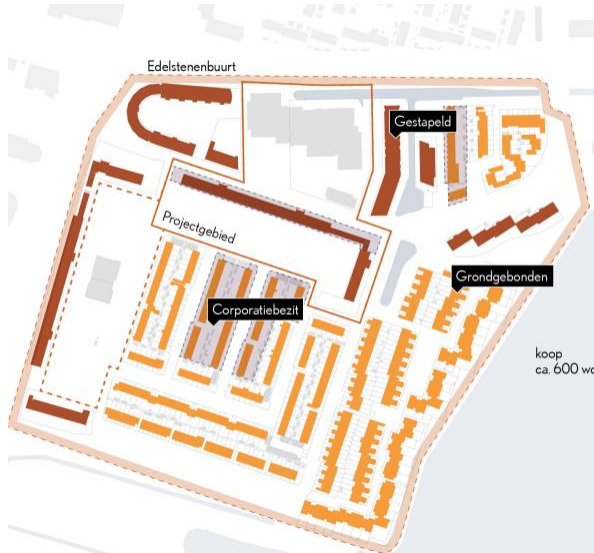
Participatieverslag: Samen met de buurt het basisidee (Ruimtelijk Kader) gemaakt voor Project Edelhof

Periode: januari 2024 t/m september 2024

Projectteam: [REDACTED] (procesbegeleider)
[REDACTED] (projectleider)
[REDACTED] (projectondersteuner)
[REDACTED] (stedenbouwkundige)
[REDACTED] (gebiedsadviseur Edelstenenbuurt)

Aanleiding voor het nieuwbouwproject

Als gevolg van de concentratie van het voortgezet onderwijs in Alphen aan den Rijn (Masterplan Onderwijshuisvesting VO) is de locatie Diamantstraat van het Scala College komen te vervallen. De sporthal Arena is technisch verouderd en daardoor niet meer economisch te exploiteren. Beide gebouwen worden gesloopt. Met de sloop van deze twee gebouwen komt een locatie beschikbaar van ca. 16.000 m² voor transformatie naar een woongebied.

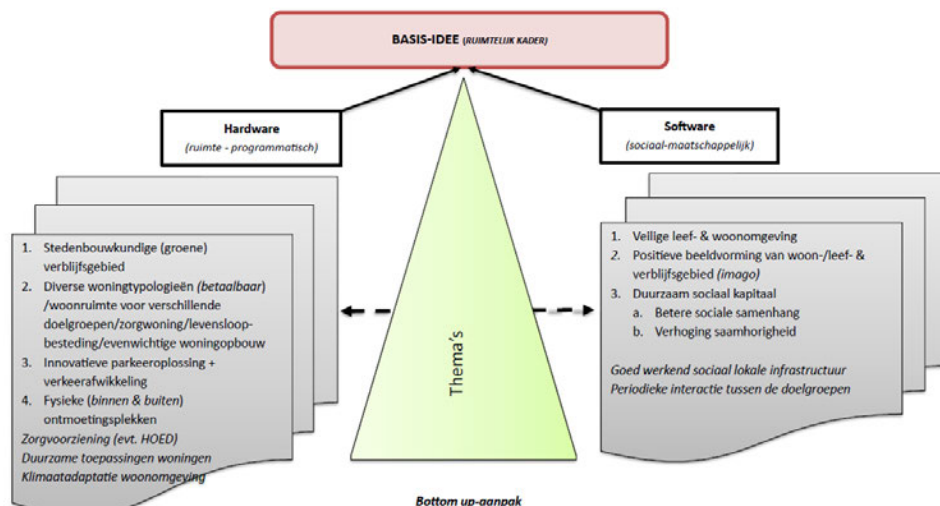


Kaart van de Edelstenenbuurt.

Reden participatieproces

In het coalitieprogramma 'Een groene stad met lef' is de ambitie uitgesproken om samen met inwoners te bouwen aan een vitale gemeente waarin inwoners en organisaties een prominenter plek krijgen. Dat mensen zich betrokken en gehoord voelen, dat inwoners meer zeggenschap hebben over hun omgeving en dat dit leidt tot betere plannen die aansluiten bij wat er buiten leeft. Het coalitieprogramma sluit daarmee aan bij wat de Omgevingswet beoogt: van buiten naar binnen denken. Met participatie wil de gemeente inwoners betrekken bij de diverse (woningbouw)ontwikkelingen in hun omgeving.

Met deze ambitie als uitgangspunt en de verplichting vanuit de Omgevingswet om belanghebbenden in een vroeg stadium bij de planvorming te betrekken zijn we gestart met het participatietraject. Het doel is het in gezamenlijkheid opstellen van een basisidee (*Ruimtelijk Kader*), dat als grondslag dient voor het uiteindelijke ontwerp en het aanpassen van het Omgevingsplan.



Toelichting schema basisidee (ruimtelijk kader)

Om te komen tot een basisidee is gekozen voor een bottom-up aanpak. De ontwikkelopgave benaderen we via zowel ruimtelijke & programmatische als ook sociaal maatschappelijke thema's. Deze ontwikkeling moet bijdragen aan het verbeteren van het welbevinden van de bewoners van de Diamantstraat én de Edelstenenbuurt als ook aan het verbeteren van de leefbaarheid in de wijk.

Handelingsperspectieven voor het participatieproces

Met het uitgangspunt woningbouw is het projectteam in januari 2024 gestart met het proces om de bewoners van de Edelstenenbuurt te betrekken bij de geplande nieuwbouw-ontwikkeling, via een participatietraject. Om zoveel mogelijk mensen te bereiken vonden we het belangrijk om dit proces laagdrempelig in te richten en dat bijeenkomsten zich zouden afspelen in de Edelstenenbuurt. Daarom hebben we buurthuis Mozaïek als uitvalsbasis voor dit participatieproces gekozen in plaats van een kantoor of werkruimte van/bij de gemeente. Om de laagdrempeligheid verder te bevorderen hebben we ervoor gekozen om zowel een bijeenkomst in de middag als in de avond te organiseren. Mede door deze twee mogelijkheden op één dag was de belangstelling en inzet goed te noemen.

We hebben er bewust voor gekozen om bewoners zowel te informeren als te consulteren om zoveel mogelijk 'gebruik te maken' van hun "plaatselijke" kennis en ervaringen met deze locatie. Aan het begin van het traject hebben we wel duidelijk gemaakt dat uiteindelijk het projectteam (van de gemeente) de laatste besluiten neemt. Terugkijkend kunnen we zeggen dat dit goed heeft uitgepakt: veel van de input van de bewoners hebben we kunnen verwerken in het basisidee, zolang als het passend was binnen de andere randvoorwaarden/kaders.

Een andere bewuste keus was om te werken met actieve werkvormen tijdens de bijeenkomsten. Dit geeft dynamiek en zorgt voor onderlinge interactie tussen bewoners. Want juist het gesprek tussen bewoners geeft heel veel informatie en zorgt voor een veelheid aan inzichten over diverse onderwerpen. Dit voorkomt tunnelvisie of een dominante mening.

Als projectteam hadden we als stelregel om op alle vragen een antwoord te geven. Want hiermee lieten we in de praktijk zien dat we open en transparant communiceren. Een open en transparante communicatie naar de deelnemers van de bijeenkomsten zorgt voor draagvlak en eigenaarschap. Een dergelijke actieve dialoog zorgt verder voor onderling vertrouwen. Een manier hoe we hier uitvoering

aangegeven hebben is door de genoteerde aantekeningen (van bewoners en projectteam) van de vorige bijeenkomst op de flip-over te melden en deze weer op te hangen tijdens de daarop volgende bijeenkomst. Zo was de “geschiedenis” van de vorige sessie er weer helder bij. Daarnaast kregen alle bewoners en professionals, die hun emailadres bij het projectteam hadden achtergelaten het verslag van de bijeenkomst ruim vooraf aan de volgende bijeenkomst. In totaal zijn er vijf verslagen gemaakt.

Vorbereiding op het participatieproces

Om de bijeenkomsten goed voor te bereiden, hebben we als projectgroep half januari eerst een groepsgebesprek gevoerd met de wijkwerkers/ wijkambassadeurs in buurthuis Mozaïek. Zij kennen de buurt en diens bewoners door en door. Met hen hebben we onze hierboven genoemde uitgangspunten besproken. Die werden herkend en erkend. Deze groep gaf als tips mee om, als we zoveel mogelijk bekendheid willen geven aan de start van het proces (de startbijeenkomst), dan een flyer in de bus te doen bij alle huishoudens in de Edelstenenbuurt en posters op te hangen in winkelcentrum de Ridderhof. Deze tips hebben we ook uitgevoerd.

In de bijlage kunt u de gedetailleerde verslagen lezen van de vijf bijeenkomsten die we hebben gehouden in de periode begin februari tot en met september 2024. Hierna staat op hoofdlijnen hoe door middel van de vijf (5) bewonersbijeenkomsten het participatieproces is verlopen.

1. Startbijeenkomst op 8 februari 2024

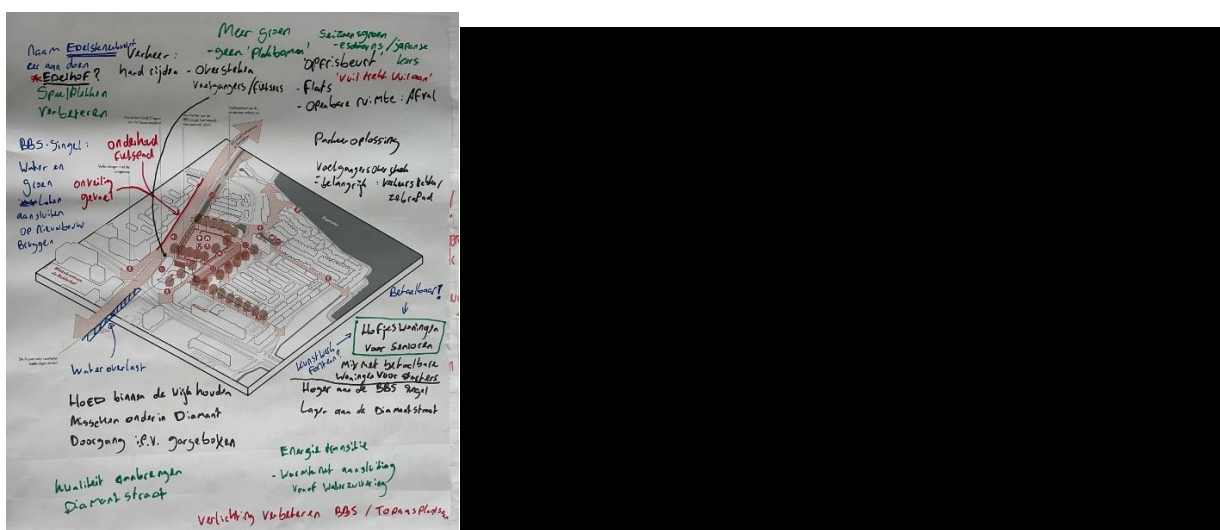
Zoals hierboven al aangegeven hebben we op 8 februari een middag- en een avondbijeenkomst gehouden. Op deze bijeenkomsten kwamen zo’n 60 personen af. Van deze bewoners hebben we hun emailadressen gevraagd om contact te houden en hen het verslag te sturen.

Onze aanpak was om zo min mogelijk te zenden, maar deze bijeenkomst te gebruiken om zoveel mogelijk informatie over de Edelstenenbuurt en de Scala/Arena-locatie op te halen. Om het zo inzichtelijk mogelijk te maken, was er een maquette aanwezig met erop de projectlocatie en de gebouwen in de directe omgeving, zoals de Diamantflat, de Aquamarijn en de Amethyst. Een afbeelding van de maquette volgt bij de beschrijving van de tweede bijeenkomst.

Als werkvorm hebben we gekozen:

Gesprekken aan vier tafels/deelgroepen te begeleiden, aan de hand van de vraag: *wat wilt u kwijt over de projectlocatie?*

Vervolgens hebben de bewoners aan elkaar de uitkomsten per tafel gepresenteerd.



Voorbeeld van een vel met input over de locatie

Impressie van de terugkoppeling aan elkaar van de vier tafels

Uit de aantekeningen van de verschillende tafels bleken de volgende thema's relevant: Groen, Hoogte van de nieuwbouw, Parkeren, Betaalbare woningen, Uitstraling van de nieuwbouw, Diversiteit van de Edelstenenbuurt, Veiligheid, Duurzaamheid, Buitenruimte, Verkeer, inclusief een eventuele aansluiting op de Burgemeester Bruinsslotsingel.

Aansporing: Laat de nieuwbouw de kracht van de wijk (**diversiteit**) versterken.

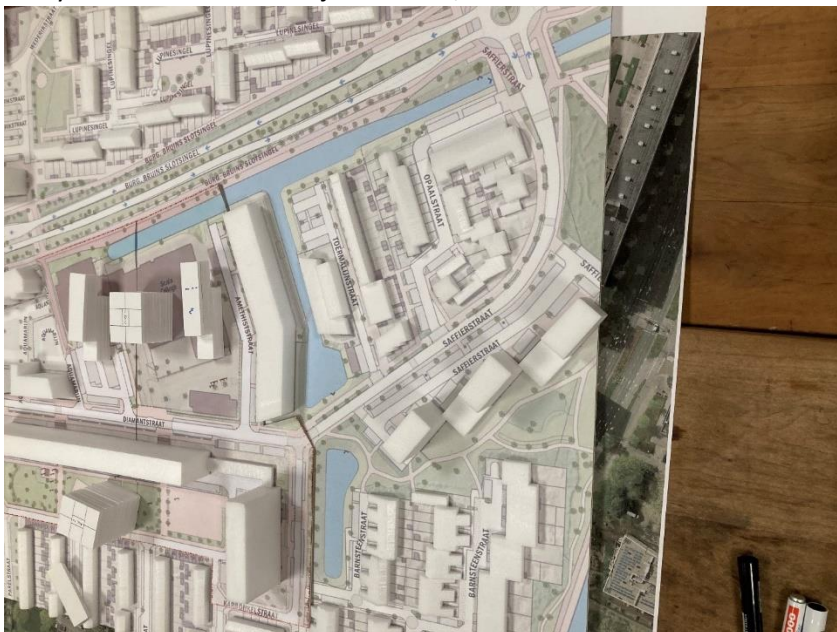
2. Eerste Themabijeenkomst op 21 en 22 maart 2024

Het doel van deze bijeenkomst was tweeledig. Het eerste doel was om de vragen en verwachtingen uit de eerste bijeenkomst te leggen naast het gemeentelijke beleid en andere randvoorwaarden. Het tweede doel was om met elkaar de puzzel te leggen van alle verschillende soorten ruimtegebruik op de locatie: bebouwing, groen, parkeren, water, enz.

Een voorbeeld van het eerste doel was de grote wens uit de eerste bijeenkomst van de bewoners om het parkeren ondergronds op te lossen. Enig onderzoek maakte duidelijk dat mede door de bodemgesteldheid in Alphen de aanleg van ondergronds parkeren erg duur is en daarmee zeer onwaarschijnlijk. Een ander voorbeeld is dat deze locatie valt onder het beleid van de Intensiveringsvisie. Dit betekent o.a. dat er tot 12 verdiepingen hoog gebouwd *mag* worden.

In het tweede deel hebben de bewoners samen 'gepuzzeld' hoe het ruimtelijke gemeentelijk beleid, bijvoorbeeld dat 30% van de locatie 'groen' moet zijn, 15% van toegevoegde verharding en bebouwing in oppervlaktewater gecompenseerd moet worden en dat er voldoende ruimte is voor parkeren (volgens de gemeentelijke norm). Hoe gaat dat allemaal passen op deze locatie?

Met de maquette en diverse schaalmodellen van verschillende bouwtypes konden we dat inzichtelijk maken en met elkaar uitproberen wat wenselijk en juist onwenselijk was. Zonder sturing vanuit het projectteam, mochten de bewoners samen komen tot (verschillende) indelingsmogelijkheden. Het onderlinge gesprek hierover was – net als tijdens de eerste bijeenkomst – bijzonder informatief over persoonlijke motieven en gedeelde wensen. De verschillende opstellingen van bewoners uit de middag en avondbijeenkomst hebben we gefotografeerd. Met deze opstellingen konden we analyseren wat de ruimtelijke wensen/voorwaarden van de bewoners waren.

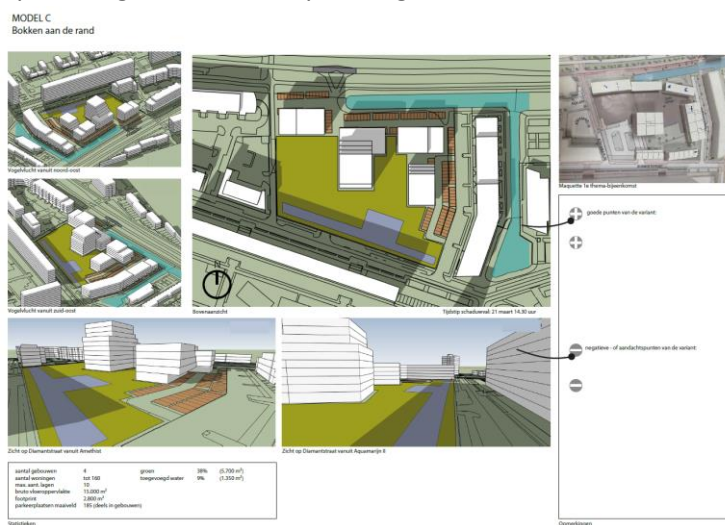


De maquette op tafel met een opstelling gemaakt door een groepje bewoners

Na deze bijeenkomst heeft het projectteam de opstellingen van de bewoners kunnen weergeven met vier modellen van bebouwing. Bovendien bleek dat alle vier de modellen de wensen/voorwaarden op het gebied van bebouwing, groen, water en parkeren te passen op de locatie. De 'puzzel' is dus uiteindelijk door de bewoners zelf gelegd.

3. Tweede themabijeenkomst, 15 mei 2024

Tijdens deze bijeenkomst zijn de vier modellen gepresenteerd die het projectteam heeft gemaakt op basis van de opstellingen van de bewoners uit de vorige bijeenkomst. Een voorbeeld van zo'n model staat hieronder. De bewoners herkenden zich in deze modellen en vervolgens hebben we de verschillende modellen in samenspraak én overleg met de bewoners grondig bestudeerd. Bewoners hebben per model afzonderlijk van elkaar de positieve en negatieve aspecten via geeltjes opgeschreven en opgeplakt. Hiermee hebben we alle bewoners een stem gegeven. Deze opmerkingen hebben we plenair gedeeld en allemaal verzameld.



Voorbeeld van een van de vier modellen uit de tweede themasessie (uit de bijlage)

In het tweede deel van deze bijeenkomst stond de 'software' op de agenda. Want na het puzzelen is gebleken dat de harde randvoorwaarden van bebouwing, groen, water en parkeren passen op de locatie, en dus van belang was/is te onderzoeken welke zachte kwaliteiten de bewoners voor zich zagen. Het gaat dan om kwaliteiten als *Veiligheid*, *Ontmoeting*, *Uitstraling*, *Voorzieningen*, *Diversiteit*. Uit het overleg kwam naar voren dat de kwaliteiten veiligheid en (een kwalitatieve) uitstraling gewoon in orde moeten zijn, maar dat ontmoeting en diversiteit horen bij de kracht van de buurt. De voorzieningen op de begane grond dienen die kracht te versterken. Zorg ervoor dat dit aansluit bij de al aanwezige kwaliteiten in de wijk; verbind de locatie met de Edelstenenbuurt.

Het projectteam heeft na deze bijeenkomst op basis van de reacties van de bewoners de vier modellen weten samen te vatten in twee nieuwe modellen te weten: Model A (vrijstaande gebouwen met veel openbaar groen) en Model B (gesloten diverse hofjes met "eigen" groen).

4. De derde themabijeenkomst, 24 juni 2024

Het projectteam heeft de twee modellen gepresenteerd en toegelicht aan de bewoners. Daarna hebben we – net als tijdens de vorige bijeenkomst – met bewoners de verschillen tussen de modellen besproken en hen gevraagd persoonlijk de plussen en minnen ervan te benoemen via geeltjes. Dit leverde weer een rijkheid aan input/feedback op. In het tweede deel hebben we het over de gewenste beeldkwaliteit gehad. Op basis van zo'n 50 geprinte foto's van diverse nieuwbouwprojecten

gaven bewoners hun motivatie over wat ze passend (of juist niet) vonden voor de nieuwbouw op de plek/locatie. In de bijlage van het verslag van deze bijeenkomst staan de gekozen foto's afgebeeld met motivatie van de bewoners erbij.

Tijdens het gesprek in de avondsessie over de beeldkwaliteit komt het begrip diversiteit (of diversiteitshuis) op verschillende manieren naar voren. Als projectteam hebben we, achteraf, vier verschillende elementen van diversiteit onderscheiden:

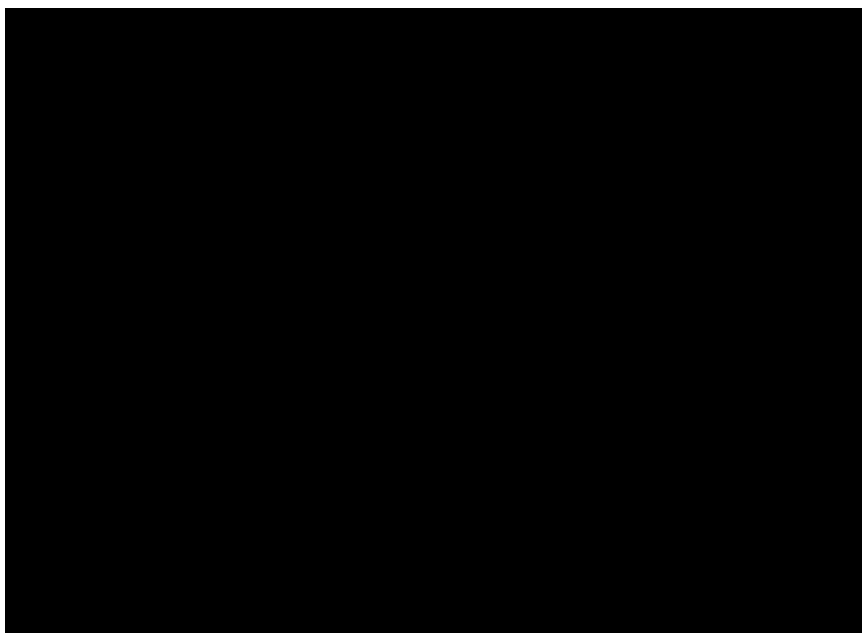
- diversiteit als gespikkeld wonen (met elkaar van verschillende leeftijden, gezinssamenstellingen, culture enz.).
- diversiteit in wonen voor ouderen met begeleiding
- diversiteit zich uitend in een plek waar in de schoolvakanties door jongerenwerk activiteiten kunnen worden georganiseerd, vooral voor jongeren uit de wijk
- diversiteit in ontmoeting, een wens voor een grotere ontmoetingsruimte dan Mozaïek (bijvoorbeeld voor een iftar), want daar is 100 personen het maximum.

De eerste twee elementen kunnen in het herontwikkelingsproject/opgave worden meegenomen. De andere twee elementen heeft het projectteam belegd bij het regieteam Edelstenenbuurt. Het regieteam is een samenwerkingsverband van alle betrokken partijen/organisatie in de buurt. Zij gaan onderzoeken of zij deze elementen elders kunnen (laten) realiseren.

5. Eindbijeenkomst, 9 september 2024

Op de eindbijeenkomst heeft het projectteam het basisidee gepresenteerd aan de bewoners en professionals. Dit basisidee is gevormd door het combineren van diverse elementen van de twee gepresenteerde modellen (A & B). De input/feedback van bewoners tijdens de vorige bijeenkomst is hierin zoveel als mogelijk verwerkt.

Op basis van dit basisidee heeft het projectteam de bewoners meegenomen hoe hier een Ruimtelijk Kader van wordt gemaakt. Dit Ruimtelijk Kader is namelijk de basis voor het omgevingsplan van deze herontwikkelingsproject/opgave.



Middagbijeenkomst van eindpresentatie in buurthuis Mozaïek

Behaald resultaat: het basisidee (ruimtelijk kader)

Een model met gebouwen in een parkachtige omgeving met ruimte voor ongeveer 190 woningen (huur en koop), inclusief ruimte voor huisartsen onder een dak (HOED) en voor kleine ontmoetingsruimtes/huiskamer al dan niet op de begane grond. Het wordt daarmee een groene plek met ruimte voor 5 á 6 woongebouwen met de nadruk op slanke volumes in de vorm van enkele hoogteaccenten en voldoende doorzicht en openbare toegankelijkheid op ooghoogteniveau. Er is gekozen voor een Pyramide-achtig model qua hoogteopbouw, laag aan de randen van de ontwikkellocatie en opbouwend tot de mogelijkheid van een gebouw van 10 bouwlagen in het midden van de locatie.

Naam voor deze herontwikkelingsopgave: **Edelhof**

Als afsluiting van deze (laatste) bijeenkomst konden de bewoners kiezen voor een naam voor deze herontwikkelingsproject/opgave. De vier mogelijkheden waren door bewoners zelf aangedragen en via stickering door bewoners kwam de naam **Edelhof** als meest gekozen naam naar voren. De bedenker van deze naam heeft een leuke attentie ontvangen van het projectteam.

Vervolg

In het eerste kwartaal van 2025 vragen we de raad het basisidee (ruimtelijk kader) vast te stellen. Vervolgens kunnen we starten met de procedure aanpassen omgevingsplan. De procedure om een marktpartij te selecteren die het plan nader uitwerkt en bouwt start na de besluitvorming. De sloop van de opstallen is gepland in Q3 2025. We blijven de buurt en de participanten informeren over relevante ontwikkelingen; schriftelijk of indien nodig via een fysieke bijeenkomst.

Verzameling van opmerkingen op flipovers op 8 tafels

Naar aanleiding van de twee startbijeenkomsten in De Mozaiek op donderdag 8 februari 2024 over de herontwikkeling van de Scala/Arena locatie aan de Diamantstraat.

Datum notitie: 4 maart 2024

Inleiding en aanpak

In deze notitie beschrijven we als projectteam de rode draad zoals we die hebben gehaald uit de flipovers van de startbijeenkomsten op 8 februari. We hebben zowel de flipovers van de middag- als avondsessie gebruikt voor onderstaande rode draad. We hebben alleen verwerkt wat op de flipovers vermeld stond. Deze notitie dient als een weergave van wat de deelnemers aan de startbijeenkomst hebben opgeschreven.

We hebben de input zoveel mogelijk gerubriceerd. Er bleek best veel overeenkomst tussen de verschillende flipovers. We hebben de input in twee delen verdeeld: een deel dat alleen over de nieuwbouw op de Scala/Arena-locatie gaat en een deel met wensen die betrekking hebben op de Edelsteenbuurt.

Rode draad

Qua locatie is de Scala/Arena locatie de toegang tot de wijk en daarmee een visitekaartje voor de wijk. Maak daarom de nieuwbouw tot een nieuw sieraad voor de hele wijk en geen losstaand buurtje. In het kopje uitstraling gaan we hier dieper op in.

Behoud het groen (de bomen) zoveel mogelijk. Voeg groen toe waar mogelijk en denk dan aan Japanse Kers of Esdoorns. Toelichting: Deze boomsoorten werden genoemd vanwege de wens om in elk seizoen iets bijzonders te kunnen beleven aan het groen.

Parkeren oplossen onder de nieuwbouw werd veel genoemd. Want bewoners ervaren parkeerdruk. Als het mogelijk is, liefst wat extra (betaalde) ondergrondse plekken erbij voor de rest van de wijk.

Het ging ook veel over de hoogte van de nieuwbouw. De bebouwing van de Aquamarijn diende vaak als vergelijk voor de gewenste hoogte. Dat zijn zo'n vijf etages.

Betaalbaarheid van de nieuwe woningen kwam vaak terug.

Een diversiteit aan type woningen in de nieuwbouw kwam terug, net zoals de buurt zelf divers is. Hiervoor ontstond de term *Diversiteitshuis*: Met en voor bewoners die voor hun wijk zorgen, met een zo gemêleerd mogelijke samenstelling van bewoners. Met aandacht voor mogelijkheden voor ontmoeting en integratie van groepen die nu nog veelal naast elkaar leven. Hierin zou plek kunnen zijn voor:

- Kamers voor jongeren, bijv. maximale huurperiode voor een kamer van 2 jaar.
- Beschermde wonen
- Zelfstandige jongerenwoningen
- Starterswoningen
- Kleine woningen voor alleenstaanden (rond 50 m²)
- Mindervalide-woningen
- Zelfstandige ouderenwoningen (eindwoning, als tegenhanger van de starterswoning; goed voor de doorstroming) of een Knarrenhof (zelfstandige woningen met gedeelde voorzieningen)
- Zorgwoningen voor ouderen *uit de wijk* van diverse culturen

Over de uitstraling van de nieuwbouw zei men: geef het een kleurrijke, luxe uitstraling, herkenbaar voor de wijk. Maak het speels (hoogteverschillen van gebouwen). Met veel ramen ook.

Denk aan de duurzaamheid: over 100 jaar moet het er nog staan.

Op de begane grond gaf men aan behoefte te hebben aan plek(ken) voor voorzieningen zoals een huisartsenpost (HOED) of aan een sportschool voor dames, of aan een multifunctionele gemeenschapsruimte, groter dan en aanvullend op de bestaande ruimtes in de Mozaiek. Oftewel (commerciële) plekken waar buurtbewoners elkaar kunnen ontmoeten.

Qua buitenruimte rondom de nieuwbouw wil men een groene plek om voor ontmoeting zoals een speelgelegenheid, een fontein, bankjes of een kunstwerk. Goed verlichte buitenruimte, zonder rare hoekjes. Ontmoeting kan ook via de aanleg van een wijktuin om samen als bewoners te gaan onderhouden, met 2x per jaar hulp van de gemeente (net als nu al bij Lupinesingel).

Het onderwerp verkeer en verkeersdoorstroming kwam in vele gedaantes langs.

- Bewoners willen liefst zo min mogelijk bouwverkeer door de wijk gedurende de bouw. De aanleg van een noodweg via de BB-singel zou dit mogelijk maken.
- Een fiets/wandelbruggetje in het verlengde van de Amethyststraat over de sloot als langzaam-verkeer verbinding met BB-singel.
- De Diamantstraat is een bottleneck qua verkeer in de wijk.

We hebben de andere opmerkingen over verkeer vermeld in de paragraaf "Wensen voor de buurt". Dat hebben we gedaan, omdat deze wensen eigenlijk los staan van de nieuwbouw.

Tips van bewoners voor de nieuwbouw

- Zorg voor twee liften in elk gebouw. Als er dan een in storing gaat, dan kunnen de bewoners de andere lift nog gebruiken.
- De grond verzakt nogal, hou daar rekening mee bij de aanleg van de riolering.
- Hetzelfde geldt voor de waterhuishouding, hou rekening met drainage.
- Regel de afvalverzameling, scheiding en inzameling goed.
- Denk aan meeuw-vijandige dakbedekking.
- Onderzoek het parkeren onder het Topaasplantsoen als mede oplossing parkeerprobleem.
- Onderzoek of je een warmtenet-aansluiting kunt maken naar de Edelsteenbuurt vanaf de waterzuivering.
- Organiseer een prijsvraag voor het verzinnen van een naam voor het project.

Wensen voor de buurt (los van bouw Scala/Arena)

- Verbeter de speeltoestellen (leuker!) bij het Topaasplantsoen.
- Verbeter de verlichting bij de speelplaats Topaasplantsoen (donkere plek) en bij de BB-singel.
- Maak een doorbraak door de garageboxen naar het Topaasplantsoen.
- Maak een voetpad langs de sloot bij de BB-singel en onderhoudt het fietspad aan beide zijden, het geeft nu een onveilig gevoel.
- Er wordt hard gereden op de BB-singel. Dat geeft geluidsoverlast en onveiligheid: maak een drempel of een 30 km zone, of maak een rotonde (t.b.v. de nieuwbouwlocatie), leg een zebrapad aan tegenover fietspad langs de Arena, of plaats een natuurlijke geluidswal aan de kant van de Lupinesingel.
- Er wordt hard gereden in de Diamantstraat. Plaats daar 30 km borden.
- Hef hogere huren in een aantal woningen in de Diamantflat voor een diverser publiek.
- Ruim afval op rond de Diamantflat. Organiseer bijvoorbeeld een moment om vuil te prikken met elkaar. Dat frist de buurt op. Want vuil trekt vuil aan.
- de OV-aansluiting behouden / uitbreiden.
- Er is wateroverlast rondom de stoplichten bij het winkelcentrum.
- Bankjes bij de Zeegerplas.
- Een beweegroute door de wijk.