

Verslag Klankbordgroepbijeenkomst Nieuwe Strooming

Datum: 30 april 2026

Locatie: Gemeentehuis Alphen aan den Rijn; 19.00 – 21.30 uur.

Aanwezig:

- Klankbordgroep leden Nieuwe Sloot
- Gemeente Alphen aan den Rijn
- Van Wijnen Projectontwikkeling West, tevens verslaglegger
- RRog stedenbouw en landschap
- Venster Architecten

Agenda van de bijeenkomst

1. Welkom en kennismaking
2. Introductie Nieuwe Strooming
3. Presentatie plan
 - 3.1 Landschap & stedenbouw
 - 3.2 Architectuur
4. Samenwerking & rol klankbordgroep
5. Vragen uit de klankbordgroep
 - 5.1 Parkeren
 - 5.2 Anti-speculatiebeding & zelfbewoningsplicht
 - 5.3 Kennismakingskaartje & looplijst
6. Vervolgproces
7. Rondvraag en afsluiting

1. Welkom en kennismaking

De bijeenkomst is gestart met een korte kennismaking tussen de klankbordgroep, de gemeente Alphen aan den Rijn (projectmanager, stedenbouwkundige & gebiedsadviseur) en het ontwikkelteam bestaande uit van Van Wijnen, RRog en Venster. Voor de klankbordgroep was dit het eerste moment om kennis te maken met het nieuwe ontwikkelteam. Het nieuwe ontwikkelteam zal in het verdere proces initiatiefnemer zijn richting klankbordgroep m.b.t. informatie, bijeenkomsten etc.

Gemeente Alphen aan den Rijn

De gemeente is al jarenlang betrokken bij de herontwikkeling van Nieuwe Sloot. De gemeenteraad heeft eerder kaders vastgesteld voor de ontwikkeling van deze locatie, waaronder woonprogramma, duurzaamheid, leefbaarheid en stedenbouwkundige uitgangspunten. Deze kaders vormden de basis voor de aanbestedingsprocedure die Van Wijnen heeft gewonnen.

Van Wijnen

Van Wijnen is een landelijke ontwikkel- en bouwonderneming die zich richt op het bouwen van duurzame, toekomstbestendige buurten. Ze werken vanuit de overtuiging dat bouwen meer is dan stenen stapelen: het gaat om het creëren van leefomgevingen waar mensen prettig kunnen wonen, werken en samenkomen.

RRog stedenbouw en landschap

RRog is een bureau gespecialiseerd in stedenbouw, landschap en openbare ruimte. Ze ontwerpen plekken die logisch, groen, toegankelijk en toekomstbestendig zijn. Hun werk kenmerkt zich door aandacht voor identiteit, natuur en de menselijke maat.

Venster Architecten

Venster Architecten ontwerpt eigentijdse, duurzame gebouwen met veel aandacht voor leefkwaliteit, materialiteit en de relatie tussen binnen en buiten. Ze werken vaak aan woonprojecten waarin ontmoeting, groen en architectonische verfijning centraal staan.

2. Introductie Nieuwe Strooming

Van Wijnen lichtte toe dat de aanbestedingsprocedure voor de herontwikkeling van Nieuwe Sloot is gewonnen met het plan Nieuwe Strooming. Het doel van deze bijeenkomst was om:

- kennis te maken,
- het plan te introduceren,
- samen af te stemmen hoe het vervolgproces eruit gaat zien.

Rol van de klankbordgroep

De klankbordgroep is al jarenlang betrokken bij dit plan. Tijdens de bijeenkomst is toegelicht dat de klankbordgroep een adviserende rol heeft: zij denken mee, geven feedback en kunnen aandachtspunten meegeven die helpen om het plan zo goed mogelijk te laten aansluiten bij de wensen en behoeften uit de omgeving.

Tegelijkertijd is nadrukkelijk benoemd/gemeld dat deze adviezen niet leidend zijn in de besluitvorming.

Uiteindelijk bepalen de gemeente en het ontwikkelteam welke onderdelen kunnen worden meegenomen en waarop de uitvraag/aanbesteding is gebaseerd.

De klankbordgroep blijft daarmee een waardevolle groep om te klankborden, om verdieping te zoeken op specifieke thema's en om signalen uit de omgeving te duiden.

3. Presentatie van het plan

3.1 Landschap & stedenbouw (RRog)

Belangrijke uitgangspunten:

- Een groene, waterrijke wijk met een parkachtig hart.
- Aansluiting op het karakter van Alphen: “een dorpse stad”.
- Autoverkeer zoveel mogelijk uit het zicht; nadruk op wandelen, ontmoeten en groen.

- Een netwerk van buurtjes, verbonden door paden, bruggetjes en collectieve plekken.
- Hoogbouw langs de President Kennedylaan, trapsgewijs lager richting Rembrandtlaan en Kees Mustersstraat.
- Veel aandacht voor biodiversiteit en een robuust watersysteem.

Nieuwe Strooming – een wijk van en voor Alphen



Artist impression binnengebied (1)



Artist impression binnengebied (2)

3.2 Architectuur (Venster Architecten)

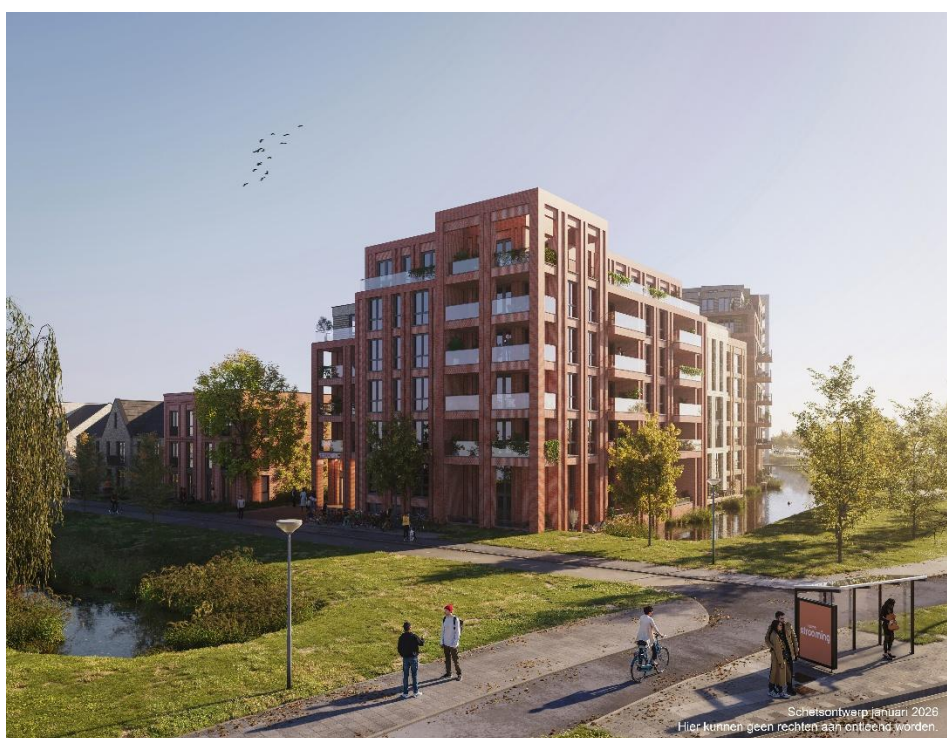
- Mix van woningtypen: sociale huur, middeldure huur, goedkope koop, betaalbare koop en vrije sector koop.
- Groene gevels, nestkasten en duurzame materialen.
- Zorgvuldige overgangen tussen privé, collectief en openbaar.
- Urban lobby's en leefgalerijen stimuleren ontmoeting.
- Wonen aan het water met vlonders en groene oevers.



Artist impression vanuit de President Kennedylaan



Artist impression van de woningen tegenover de Max Euwensingel



Artist impression van woongebouw hoek President Kennedylaan en Rembrandlaan



Artist impression van sociale huurappartementen



Artist impression entree sociale huurappartementen



Artist impression binnengebied (3)



Vogelvlucht



Plankaart

3.3 Programmering & streefplanning (Van Wijnen)

- 350 woningen verdeeld over verschillende prijsklassen.
- Start bouw: september 2027
- Oplevering eerste woningen: begin 2030
- Oplevering laatste woningen + openbaar gebied: eind 2030

Fasering





4. Samenwerking & rol klankbordgroep

Van Wijnen lichtte de aanpak 'Samen maken we de buurt' toe en gaf een doorkijkje in de participatieaanpak.

Samen maken we de buurt



Tijdens de bijeenkomst is uitgebreid stilgestaan bij de manier waarop de klankbordgroep in het vervolgtraject wordt betrokken. De klankbordgroep gaf aan het belangrijk te vinden om betrokken te blijven bij de verdere uitwerking van Nieuwe Streaming. De gemeente en het ontwikkelteam onderschrijven dit en zien de klankbordgroep als een vaste gesprekspartner gedurende het proces.

Overlegvorm en frequentie

- De bijeenkomsten vinden fysiek plaats in het gemeentehuis.
- De frequentie is ongeveer één keer per drie maanden, met de mogelijkheid om vaker bij elkaar te komen wanneer er specifieke onderwerpen of mijlpalen zijn.

- Een concreet voorbeeld hiervan is het participatieplan, liefst binnen een maand in een extra bijeenkomst met de klankbordgroep wordt besproken, voorafgaand aan de informatiebijeenkomst voor de buurt.

Werkwijze en agenda

- Afhankelijk van de fase kan een bijeenkomst ook gericht zijn op één specifiek thema, zoals verkeer, groen of beeldkwaliteit.
- De klankbordgroep wordt betrokken op momenten waarop dit logisch en zinvol is binnen het proces.
- Zodra de projectwebsite online is wordt de klankbordgroep hierover geïnformeerd.

Transparantie

Alles wat met de klankbordgroep wordt gedeeld, wordt ook transparant beschikbaar gesteld via de projectwebsite, zodat de informatie voor iedereen toegankelijk is.

5. Vragen uit de klankbordgroep

Tijdens de bijeenkomst kwamen verschillende vragen naar voren. Hieronder staan de belangrijkste onderwerpen met de gegeven toelichtingen.

5.1 Parkeren

Er waren vragen over het parkeren.

Reactie:

- De gemeenteraad heeft op 10 juli 2025 de nieuwe parkeernota vastgesteld.
- Het plangebied valt in de categorie 'Rest bebouwde kom Alphen'.
- Bezoekersnorm: 0,2 per woning → bij 350 woningen = 70 bezoekersplaatsen in openbaar gebied. (blz. 55)
- Bewonersnorm: gemiddeld iets meer dan 1 parkeerplaats per woning, afhankelijk van woninggrootte. Er worden in de parkeergarage meer parkeerplaatsen gerealiseerd dan er appartementen zijn. De penthouses zullen dan ook minimaal 2 parkeerplaatsen krijgen, de overige worden verkocht aan belangstellenden binnen de groep van de nieuwe appartementenbewoners.
- Deze normen zijn gemeentelijk beleid, waren voorwaarden bij de aanbesteding en vormen het uitgangspunt voor het ontwerp/plan.

5.2 Anti-speculatiebeding & zelfbewoningsplicht

De klankbordgroep vroeg hoe wordt voorkomen dat koopwoningen worden opgekocht door beleggers en deze woningen worden verhuurd.

Reactie:

- De gemeenteraad heeft in 2023 een beleidsregel vastgesteld die nog steeds geldt.
- De strekking is om te voorkomen dat goedkope en betaalbare koopwoningen gekocht worden door beleggers.
- Daarnaast heeft de gemeente een anti-speculatiebeding vastgesteld voor de goedkope en betaalbare woningen.

- Zowel het anti-speculatiebeding als de zelfbewoningsplicht gelden 5 jaar na leveringsakte aan de eerste koper.
- Deze verplichtingen worden notarieel vastgelegd en via kettingbeding voortgezet.
- Dit is contractueel geborgd tussen gemeente en Van Wijnen.

5.3 Kennismakingskaartje & looplijst

De klankbordgroep vroeg naar de verspreiding van het kennismakingskaartje.

Het kaartje dat is verspreid bij de omwonenden van Nieuwe Strooming:



Beste buurtbewoner(s),

Graag stellen wij ons aan u voor. Wij zijn Van Wijnen en zijn door de gemeente geselecteerd om de aankomende jaren te werken aan de nieuwe woonwijk Nieuwe Strooming op de plek van het voormalige tennis- en squashcomplex Nieuwe Sloot. Voordat we starten, vinden we het belangrijk om u als directe burens mee te nemen in wat er gaat gebeuren.

Wat komt er op deze plek?

Nieuwe Strooming wordt een groene en rustige woonwijk met in totaal 350 woningen. Er komen verschillende typen woningen. De diversiteit in woningtypen zorgt voor een mix van doelgroepen die samen bijdragen aan een prettige en inclusieve leefomgeving, zodat het een wijk wordt waar toekomstige bewoners een fijn thuis gaan vinden.

De wijk krijgt een parkachtige opzet met veel water en groen, ruimte voor ontmoeting en een centrale rol voor voetgangers en fietsers. Een belangrijk onderdeel hiervan is het Buurtpaviljoen, dat fungeert als een centrale ontmoetingsplek voor buurtbewoners en bijdraagt aan de sociale samenhang in de wijk. Het parkeren in het plan vindt voor een groot deel ondergronds plaats.

Hoe houden we u op de hoogte?

Wij willen graag dat u weet wat er gebeurt en dat u vragen kunt stellen of ideeën kunt delen. Daarom betrekken we de buurt op verschillende manieren:

- informatie- en participatie bijeenkomsten
- regelmatig brieven
- projectwebsite
- bouwapp met updates over de bouwwerkzaamheden

Zodra de projectwebsite en bouwapp online staan, informeren wij u. Hier vindt u straks alle informatie overzichtelijk bij elkaar.

Daarnaast zullen wij regelmatig overleg hebben met de klankbordgroep die al jaren betrokken is bij deze ontwikkeling.

Planning

We verwachten in de tweede helft van 2027 te starten met de bouw. De eerste woningen worden naar verwachting in 2030 opgeleverd. *Let op: dit is een prognose. Exacte tijden kunnen gedurende het proces wijzigen.

Samen met de buurt

We vinden het belangrijk dat Nieuwe Strooming een prettige plek wordt. Voor zowel u als huidige bewoners, als de omgeving en de toekomstige bewoners. Daarom horen we graag wat er bij u leeft. Binnenkort ontvangt u een uitnodiging voor de eerste participatie bijeenkomst.

Heeft u nu al vragen aan ons of wilt u iets met ons delen? Dan kunt u ons altijd een e-mail sturen naar nieuwestrooming@vanwijnen.nl

Met vriendelijke groet,
Team Nieuwe Strooming



Reactie:

- Van Wijnen heeft voorafgaand aan deze bijeenkomst een kennismakingskaartje verspreid.
- De looplijst met adressen wordt gedeeld met de klankbordgroep. Graag vertrouwelijk hiermee omgaan in het kader van privacy!!
- Verzoek aan de klankbordgroep om te controleren of deze lijst volledig is, omdat deze vaker gebruikt zal worden.

6. Vervolgproces

- Tijdens de afsluiting is afgesproken dat we in de volgende klankbordgroep bijeenkomst het participatieplan gaan bespreken.
- Daarnaast organiseren we vóór de zomervakantie een informatiebijeenkomst voor de omgeving, waarin het plan wordt toegelicht en omwonenden worden geïnformeerd over het vervolg.
- De klankbordgroep wordt betrokken bij relevante vervolgstappen in de uitwerking van het plan.
- Van Wijnen koppelt terug op de openstaande punten (looplijst).

7. Rondvraag en afsluiting

De bijeenkomst werd afgesloten met dank aan alle aanwezigen voor hun betrokkenheid en openheid. Betrokkenen kijken uit naar de verdere samenwerking in het vervolgtraject.

Disclaimer: dit verslag is met zorg samengesteld. De mogelijkheid bestaat dat bepaalde informatie (na verloop van tijd) verouderd of niet (meer) correct is. Aan dit verslag, impressies, planningen, informatie e.d. kunnen geen rechten worden ontleend. De impressies dienen ter inspiratie. Van Wijnen aanvaardt geen aansprakelijkheid voor de eventuele schade die zou kunnen voortvloeien uit het gebruik van gegevens uit de door ons gecreëerde website(s), brochures, flyers, advertenties en overige publicaties en kan geen garanties geven met betrekking tot de aard en de inhoud daarvan.