

Stadhuis Alphen aan den Rijn
Postbus 13
2400AA Alphen aan den Rijn

Stadhuisplein 1
Postbus 13
2400 AA Alphen aan den Rijn
Telefoon: 14 0172
E-mail: gemeente@alphenaandenrijn.nl
Website: www.alphenaandenrijn.nl

Zaaknummer
403914

Datum
12 oktober 2021

Contactpersoon
L. Blokker

Team Project- en
Accountmanagement Ruimte

Onderwerp
Raadsinformatie Vitale leefomgeving
Bosparkweg Alphen aan den Rijn

Geachte leden van de gemeenteraad,

Met deze brief willen wij u informeren over de ontwikkelingen rondom de Bosparkweg en de Magnoliastraat in Alphen aan den Rijn. Momenteel zijn er twee woningbouwinitiatieven in dat gebied:

- De (onorthodoxe) woningbouwlocatie woonzorgcomplex Bosparkweg;
- De herontwikkeling van de sociale huurwoningen van Woonforte aan de Magnoliastraat en Bosparkweg: Ontwikkeling Magnolia

De inhoud en stand van zaken van deze ontwikkelingen wordt hieronder uiteengezet. Daarnaast willen wij u op de hoogte brengen van onze ambitie om dit gebied als een vitale leefomgeving in te richten.

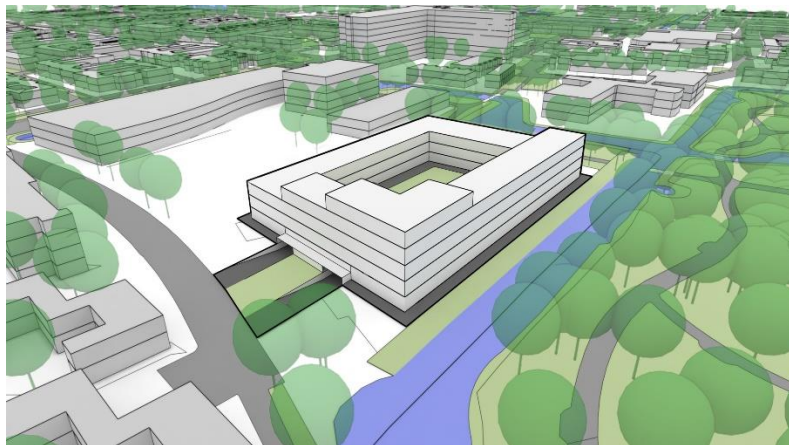
Woonzorgcomplex Bosparkweg

In mei 2020 heeft uw raad ingestemd met het onderzoeken van de haalbaarheid van een aantal onorthodoxe woningbouwlocaties, waaronder de voormalige locatie van het Groene Hart Leerpark aan de Bosparkweg in Alphen aan den Rijn. Het is gebleken dat de voorgestelde woningbouw uit het kavelpaspoort haalbaar is, daarom heeft uw raad in maart 2021 de grondexploitatie vastgesteld. Vervolgens is, mede naar aanleiding van de motie 'Maak haast met de komst van "Knarrenhoven" d.d. 28 mei 2020, in samenwerking met een extern bureau een traject doorlopen om te komen tot een visie voor het woonzorgconcept en een traject voor de aanbesteding. Daaruit is gebleken dat het concept van Stichting Knarrenhof een aantal vergelijkbare uitgangspunten heeft, zoals het ontwikkelen van een sterk gemeenschapsgevoel met andere bewoners. Echter ligt

de verhouding van mensen met en zonder zorgvraag en de manier waarop de zorg georganiseerd wezenlijk anders in de visie. De visie kunt u vinden onder bijlage 1.

Het doel is om een klimaatadaptief woonzorgcomplex met ongeveer 120 appartementen te realiseren voor senioren met en zonder zorgvraag die daar zo lang mogelijk kunnen blijven wonen. Hierbij wordt uitgegaan van woningen in het middenhuursegment, het verplichte aandeel sociale huur wordt gerealiseerd bij de locatie Klompenmaker. Hiervoor is gekozen om te zorgen voor een goede balans in het gebied, omdat de ontwikkeling Magnolia alleen maar uit sociale huurwoningen bestaat.

Om te komen tot een ontwikkeling die het beste voldoet aan de ambitie is voor de locatie aan de Bosparkweg een verkoopprocedure aan de hand van een concurrentie gerichte dialoog gestart. Stichting Knarrenhof kan, indien zij toch mogelijkheden ziet om een ontwikkeling te realiseren die binnen de selectiecriteria past, zich net als andere marktpartijen aanmelden als geïnteresseerde. De verkoopprocedure is veelbelovend aangezien er nu al veel belangstelling voor is. De planning is om deze procedure in februari 2022 af te ronden. Met de voorbereidingen die daarna getroffen moeten worden kan de bouw op zijn vroegst in het najaar van 2022 beginnen. De bouwtijd is minimaal een jaar. Verwachte oplevering is momenteel in 2024.



Figuur 1 Verbeelding bouwmogelijkheden (bron: Kavelpaspoort Bospark Groene Hart Leerpark)

Ontwikkeling Magnolia

Woonforte heeft aan Bosparkweg en Magnoliastraat 86 woningen in bezit: 28 bungalows en 58 appartementen. De woningen zijn verouderd: zowel de bouwtechnische staat als de kwaliteit van de plattegronden voldoen niet meer aan de eisen van deze tijd. Bovendien is deze locatie geschikt voor verdichting, waardoor Woonforte meer huurwoningen kan toevoegen aan de Alphense woningvoorraad. Om die redenen heeft de woningbouwcorporatie besloten de huidige bebouwing te vervangen voor nieuwbouw van circa 140 appartementen in twee gebouwen. Hiervoor start Woonforte binnenkort een participatietraject. Na de participatie kan de bestemmingsplanprocedure beginnen. De bouw wordt uitgevoerd in 2 fases. De eerste fase start naar verwachting volgend jaar. De oplevering van alle woningen staat voor 2026 gepland.

Vitale leefomgeving Bosparkweg

De ontwikkelingen in dit gebied worden niet los van elkaar gezien. Het doel is om te komen tot een vitale leefomgeving: een gebied dat zo is ingericht dat mensen zo lang mogelijk zelfstandig kunnen blijven wonen te midden van anderen, zodat een levensloopbestendige leefomgeving ontstaat. Het is een gewone wijk waar onder andere winkels, arts en apotheek vlakbij zijn en er is extra aandacht voor welzijn en zorg. In het gebied staat het verpleeghuis Rijnzate. Daar is al een huisartsenpraktijk en een apotheek aanwezig. Winkels zijn te vinden op loopafstand bij de Baronie. Verder wordt de openbare ruimte zo ingericht dat deze geschikt is voor ouderen, met voldoende (geschikte) bankjes en makkelijke looproutes, ook voor rollators. Ook proberen we de ontwikkelingen zo op elkaar aan te sluiten dat ze elkaar versterken, waarbij er bijvoorbeeld op gebiedsniveau activiteiten kunnen worden georganiseerd. Hiermee willen we het leefklimaat voor senioren optimaliseren, zodat mensen er zo lang en prettig mogelijk zelfstandig kunnen blijven wonen.

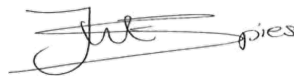
Vervolg

Op 25 november wordt het bestemmingsplan Inbreidingslocaties Alphen Stad ter vaststelling aangeboden aan uw raad. Dit bestemmingsplan bevat de locatie Bosparkweg. De bestemmingsplanprocedure voor Magnolia start rond de jaarwisseling. Halverwege 2022 wordt dat bestemmingsplan ter vaststelling aan uw raad aangeboden. Wij hopen u met deze informatie een goed beeld te hebben gegeven van de ontwikkelingen die gaan komen en de ambitie die wij hier voor ogen hebben.

Met vriendelijke groet,
burgemeester en wethouders van Alphen aan den Rijn,
de secretaris, de burgemeester,



drs. ing. P.D. Wekx MBA



mr. drs. J.W.E. Spies

Bijlage – Van Aarle de Laat/ZRi – Lang(er) zelfstandig wonen: nieuwe woonzorgconcepten
Klompemaker en Bospark