

Verslag

Informatiebijeenkomst

Bospark

19 september 2022

Op maandag 19 september organiseerde het projectteam Bospark een informatiebijeenkomst om omwonenden en geïnteresseerden te informeren en betrekken bij de voorgenomen ontwikkeling op de locatie aan de Bosparkweg.

Omwonenden en andere belangstellenden zijn per brief (post) en nieuwsbrief (digitaal) uitgenodigd. Ook heeft de ontwikkelende aannemer een oproep geplaatst via social media. Er waren in totaal circa 160 belangstellenden aanwezig bij de informatiebijeenkomst in het CSG Groene Hart Leerpark aan de Pr. Beatrixlaan in Alphen aan den Rijn.

Opening en welkom – Claudia Moerland (De Wijde Blik)

Claudia Moerland van communicatiebureau De Wijde Blik verwelkomt alle belangstellenden en vertelt dat zij vanavond het gesprek zal leiden. Ze licht toe dat Bébouw Midreth de ontwikkelende aannemer is die plannen heeft voor de locatie aan de Bosparkweg en dat in samenwerking doet met Heren5architecten, Bouwinvest en Fundis. Het projectteam stelt zich later deze avond aan iedereen voor.

Claudia legt uit dat het doel van deze bijeenkomst is om kennis te maken met de omgeving en om zo vroeg mogelijk in het traject buurtbewoners en potentiële bewoners te betrekken bij de ontwikkeling. Zij weten tenslotte het beste wat er speelt en waar behoefte aan is. Participatie is tevens een vereiste vanuit de gemeente, die ook aanwezig is als toehoorder en om vragen te beantwoorden over de openbare ruimte en het verkeer aan het einde van de sessie.

Claudia licht vervolgens de agenda toe. Er zullen vanavond verschillende partijen presenteren. Dick van Vliet, projectmanager bij Bébouw Midreth, licht het projectteam toe en hoe de ontwikkeling tot stand is gekomen. Vervolgens presenteert Sjuul Cluitmans het voorlopig stedenbouwkundig ontwerp. Tot slot licht Petra Pronk het welzijnsconcept in Bospark toe. Na de plenaire presentatie gaan we uiteen in vier thematafels, namelijk 1) Collectieve ruimtes & Welzijn, 2) Binnentuin, dakterras & groen, 3) Stedenbouw & Woningen en 4) Openbare ruimte & Bereikbaarheid, verdeeld over verschillende lokalen in de school. Tijdens de thematafels kunnen aanwezigen wensen, ideeën en aandachtspunten bespreken met het projectteam. Ook is er gelegenheid tot het stellen van vragen.

Claudia benadrukt dat de plannen die vanavond gepresenteerd worden niet in beton gegoten zijn. Ze behoeven nog verdere uitwerking. En dat doet de ontwikkelaar graag samen met uw input.

De
Wijde
Blik

Anthony Fokkerweg 1
1059 CM Amsterdam
020 523 50 90

Louis Couperusplein 2
2514 HP Den Haag
070 762 04 06

info@dewijdeblik.com
www.dewijdeblik.com

Memo

De ontwikkelaar hoort graag wat men van de plannen vindt en welke ideeën er zijn voor de invulling van de collectieve binnen- en buitenruimten. Het is ook mogelijk om uw mening via een peiling bij het projectteam kenbaar te maken. De peiling is uitgedeeld en kan tot en met 4 oktober ingevuld en ingeleverd worden bij de receptie van het CSG Groene Hart Leerpark. Het is ook mogelijk om de peiling digitaal in te vullen, hier ontvangt iedereen een digitale nieuwsbrief over.

Wie is wie

Projectteam

- Dick van Vliet (projectmanager, Bébouw Midreth)
- Stijn van Enckevort (projectmanager, Bébouw Midreth)
- Sjuul Cluitmans (architect, Heren 5 architecten)
- Renzo Veenstra (landschapsarchitect, RRog)
- Petra Pronk (directeur Palet Welzijn, Fundis)
- Huub van der Post (ontwikkelaar, Bouwinvest)
- Cindy Rijnders-Vos (asset management Healthcare, Bouwinvest)
- Hella Hendriks (adviseur, Ruimtemaken)
- Theo Dohle (adviseur, Ruimtemaken)
- Claudia Moerland (communicatieadviseur, De Wijde Blik)
- Shakiela Bouwer (communicatieadviseur, De Wijde Blik)

Gemeente Alphen aan den Rijn

- Lars Blokker (projectleider gebiedsontwikkeling)
- Danielle Tap (projectleider openbare ruimte)
- Margo Schotanus (ontwerper openbare ruimte)

Introductie – Dick van Vliet (Bébouw Midreth)

De avond start met een korte introductie door Dick van Vliet over de rol van de verschillende partijen in het project Bospark.

- o Bébouw Midreth is de initiatiefnemer en ontwikkelaar van Bospark. Naast het ontwikkelen van de woningen wordt de omliggende openbare ruimte ook meegenomen in de herontwikkeling.
- o Fundis is een zorgnetwerk en vanaf het eerste moment betrokken bij het project. Fundis is verantwoordelijk voor zorg en welzijn die geleverd kan worden in Bospark.
- o Bouwinvest is de beleggerspartij. Zij gaan Bospark beheren. Dick legt uit dat Bébouw op meerdere projecten heeft samengewerkt met Bouwinvest.
- o Heren5architecten zijn verantwoordelijk voor het ontwerp en hebben ervaring met het realiseren van seniorenwoningen.
- o RRog is landschapsarchitect die is aangehaakt. Zij zijn verantwoordelijk voor de binnentuin, het dakterras en een deel van de directe omgeving.

Memo

- Ruimtemaken heeft geadviseerd in de aanbesteding en werkt samen met Bébouw om er een mooi project van te maken.
- De Wijde Blik is het communicatiebureau en verantwoordelijk voor de communicatie, participatie (waaronder deze bijeenkomst) en de omgevingscommunicatie.

De gemeente Alphen aan den Rijn is initiatiefnemer van de aanbesteding voor deze locatie. De uitvraag die is meegegeven luidt:

‘Het ontwikkelen, realiseren, financieren en exploiteren van een woonzorgcomplex voor vitale senioren en senioren met een zorgvraag.’

Bébouw Midreth heeft hier begin 2022 een plan voor ingediend en is uiteindelijk tot winnaar verkozen. Bébouw Midreth heeft de tender gewonnen op basis van de kwaliteit van het plan en het concept. Vervolgens staat Dick stil bij het proces dat doorlopen moet worden en geeft aan dat het concept nog niet definitief is. Er wordt nog gezocht naar antwoorden op bepaalde vragen om van een Voorlopig Ontwerp (VO) naar een Definitief Ontwerp (DO) te gaan. Hiervoor doorlopen we momenteel een participatieproces met de omgeving en toekomstige bewoners, geeft Dick aan. Vervolgens is het doel om medio 2023 te starten met bouwen. Er wordt een bouwperiode van 2 jaar aangehouden, dit betekent dat de verwachte oplevering medio 2025 zal zijn.

Dick legt uit dat de omgeving naast de Bosparkweg ook vernieuwd gaat worden. Dit sociale huurwoning project heet Magnolia en hoort bij ontwikkelaar Woonforte. Deze herontwikkeling zal rond dezelfde tijd dat Bébouw Midreth Bospark (bestaande uit middeldure huur) gaat ontwikkelen en realiseren, plaatsvinden.

Planvorming Bospark – Sjuul Cluitmans (Heren5architecten)

Sjuul Cluitmans, architect bij Heren5architecten, vertelt dat hij met hun bureau veel onderzoek doen naar doelgroepen. Zo ook naar senioren voor een project in Amsterdam: Stadsveteranen. Deze opgehaalde kennis wordt ook toegepast in andere projecten.

Sjuul laat vervolgens een aantal schetsen van de vorm van het gebouw zien. Bospark wordt een gesloten bouwblok met verschillende hoogteaccenten. Er zijn in het midden een doorsnede in het gebouw aan de Bospark-zijde, hier kom je binnen met de fiets of lopend. Op basis van de doorsnede en de hoogte verschillen zijn zes verticale buurtjes gecreëerd. Hieruit volgen leefstraten die zorgen voor ontmoeting en altijd buiten uitkomen. Het gebouw heeft een groen karakter.

Memo

De Wijde Blik

In Bospark zijn verschillende collectieve ruimtes om vitaliteit en gespikkeld wonen te bevorderen. Sjuul laat op een plattegrond zien waar deze collectieve ruimtes zich bevinden, namelijk op iedere hoek van het gebouw in combinatie met een entree. Deze ruimtes zijn zowel voor bewoners als de buurt toegankelijk. Ook is er een collectieve ruimte op een hogere verdieping, deze is alleen voor bewoners toegankelijk. In het ontwerp zijn eerste suggesties gedaan voor de invulling van de collectieve ruimtes, zoals een kookstudio en een bibliotheek. Hier zit nog speling in en daarom is het fijn om van de omgeving en toekomstige bewoners te horen waar behoefte aan is.

Woningen

Sjuul laat vervolgens de plattegronden van de woningen zien. Het uitgangspunt in alle woningen is dat er altijd zicht is op de binnentuin, het park of beiden. Er zijn verschillende types die variëren tussen de circa 50, 65 of 80 vierkante meter. Er komen in totaal ca. 120 woningen in Bospark die allemaal onder middeldure huur vallen en door Bouwinvest worden geëxploiteerd. Claudia vraagt aan Sjuul om de aanpasbaarheid van de woningen toe te lichten. Sjuul geeft aan dat alle woningen levensloopbestendig worden gebouwd en zo ingericht (kunnen) worden dat bewoners er zo lang mogelijk zelfstandig dan wel met behulp van thuiszorg kunnen wonen.

Landschap

Sjuul ligt vervolgens het werk van RROG voor het landschap toe. De gedachte is dat dit een Engelse stijl krijgt. Er komen weelderige paden die een geheel vormen met het park. Daarbij is gekozen voor inheemse beplanting. Om de presentatie van Sjuul af te sluiten stelt Claudia de volgende vraag uit het publiek aan Sjuul: Zijn de binnentuin en de verschillende entrees afsluitbaar? In verband met veiligheid. Sjuul geeft aan dat de doorgangen van openbaar naar binnen afsluitbaar zijn. Dick vult aan dat er met een toegangscontrole systeem met “druppels” wordt gewerkt, waardoor alleen bewoners naar binnen kunnen.

Zorg & welzijn – Petra Pronk (Fundis)

De laatste presentatie is van Petra Pronk. Petra is directeur van Palet Welzijn, onderdeel van Fundis. Ze legt uit dat Fundis een organisatie van onder meer verpleging en thuiszorg is. Amare is een van de woon, welzijn en zorg concepten van Fundis en zal worden toegepast in Bospark. Het doel is dat mensen op een fijne manier kunnen leven en ouder worden. In het woon, welzijn en zorgconcept Amare staat zo lang mogelijk thuis wonen centraal. Het idee is dat 45% van de bewoners van Bospark een zorg indicatie hebben en gespikkeld in het complex wonen samen met 55% vitale senioren zonder zorgindicatie. Vervolgens is het de bedoeling dat er een sociaal netwerk ofwel community ontstaat en dat mensen naar elkaar

Memo

omkijken en elkaar helpen. Bewoners kunnen met elkaar tuinieren of iets doen in de collectieve ruimtes.

Petra zoomt vervolgens uit naar de toenemende vergrijzing. Daarbij neemt het aantal mensen dat in de zorg werkt af. De politiek wilt geen verpleeghuizen meer bouwen, maar dat mensen zo lang mogelijk thuis wonen en elkaar ondersteunen. Covid was eigenlijk een repetitie voor dit probleem. Mensen passen zich aan en maakten bijvoorbeeld meer gebruik van digitale middelen, zoals de boodschappen thuis laten bezorgen.

Dit kan tegenwoordig ook met veel domotica, ofwel technologische hulpmiddelen legt Petra uit. Elke bewoner kan zelf kiezen (prive betaald) welke hulpmiddelen hij of zij nodig heeft. Met het Amare concept willen we wel een digitaal platform ontwikkelen waar bewoners elkaar makkelijker vinden en elkaar een handje kunnen helpen. Hiermee kan je niet alles oplossen, vertelt Petra, maar wel een stukje druk van de zorg afnemen. Fysieke zorg kan worden uitgesteld, omdat er meer signalering en passende zorg daardoor sneller ingezet kan worden. Een ander onderdeel van Amare is het faciliteren dat er activiteiten plaats vinden tussen de bewoners om het gevoel van samen te versterken. Er zal een gastvrouw en sociaal makelaar aanwezig zijn om hierbij te faciliteren. Sociale relaties vormen een belangrijke hulpbron in het leven en geven steun. Dit is belangrijk voor zingeving en om zelfredzaam te zijn. En dit draagt bij aan de kwaliteit van leven van de bewoners.

Het is van belang dat de bewoners een mix blijven van mensen met en zonder zorgvraag. Het gebouw heeft ook geen zorguitstraling maar wordt ingespeeld op de zorgvraag die er is. Zo kan er huishoudelijke hulp geleverd worden, en ook zelfs verpleeghuiszorg in de thuisituatie. Daarmee proberen we te voorkomen dat ouderen moeten verhuizen naar een verpleeghuis.

Proces & planning – Claudia Moerland (De Wijde Blik)

Claudia legt uit dat het projectteam op dit moment werkt aan het VO en alle wensen, ideeën en aandachtspunten van vanavond zo veel en goed als mogelijk probeert te verwerken in het DO. Zolang dit niet strijdig is met de uitgangspunten van het plan, gemeentelijke regels en de haalbaarheid. Wat er met de input is gedaan wordt voor het einde van het jaar teruggekoppeld. Vervolgens wordt eind 2022 bepaald of het project haalbaar is en of de omgevingsvergunning kan worden aangevraagd.

Contact

Claudia licht toe dat de presentatie van de informatieavond op de [website](#) geplaatst wordt. De online peiling, het gespreksverslag van bijeenkomst en informatie over het project zijn hier straks ook te

Memo

vinden. Via de [website](#) kunnen betrokkenen ook in contact komen met het projectteam en zich aanmelden voor de nieuwsbrief.

Er worden nog een aantal laatste vragen beantwoord. Claudia licht toe dat de vragen die nog niet beantwoord zijn gesteld kunnen worden bij de thematafels en het verslag worden opgenomen.

Vragen

Vraag: Krijgen scootmobielen een vaste plek in de woning of op de gang?

Antwoord: Er is alleen ruimte voor de scootmobielen in de parkeergarage. Scootmobielen kunnen niet op de verdiepingen staan in verband met de brandveiligheid. Mocht er in dit scenario iets gebeuren, dan is er alleen brandgevaar in de parkeergarage en niet in het hele gebouw. Voor een aparte box in de appartementen is helaas geen ruimte in het plan.

Vraag: Heeft de parkeergarage ook ruimte voor elektrische auto's?

Antwoord: 40% van de plekken is gereserveerd voor elektrische oplaadpunten.

Elektrische auto's hebben inderdaad ook een specifiek brandgevaar. Er wordt voldaan aan de geldende brandveiligheidseisen. Daarvoor loopt inmiddels overleg met de veiligheidsregio.

Vraag: Hoe hoog wordt de huur?

Antwoord: Alle woningen in Bospark vallen binnen de middeldure huur. Er zijn in ons plan geen sociale huurwoningen voorzien. Naar het huidige prijspeil ligt de huur tussen de ca. €850 en €1150 exclusief servicekosten en water/elektra. De huurprijzen zijn afhankelijk van de grootte van de woningen.

Vraag: Hoe hoog worden de servicekosten?

Antwoord: Het op dit moment nog niet mogelijk is om een indicatie te geven, omdat nog niet is bepaald welke diensten er worden aangeboden. Op basis van de aangeboden diensten zullen de servicekosten worden bepaald.

Vraag: Is het verplicht om een parkeerplaats bij de woning te huren en hoeveel kost dit?

Antwoord: Het is niet verplicht om een parkeerplaats te huren. De prijzen zijn nog niet bekend.

Vraag: Als je geen parkeerplaats huurt, kan je dan in de buurt parkeren?

Antwoord: Er wordt in de buurt een blauwe kaart-zone gehanteerd. Als je in de buurt wilt parkeren moet je een parkeervergunning aanvragen.

Memo

Vraag: *Heeft Woonforte iets met dit project te maken?*

Antwoord: Nee, Woonforte is de verhuurder van Magnolia. Dit zijn onze burens.

Vraag: *Hoe werkt de toewijzing van de woningen?*

Antwoord: De verhuur van de woningen verloopt via een beheerder, voor een juiste balans tussen inkomen en de te betalen huurprijs wordt er een inkomensnorm gehanteerd. Daarnaast wordt er gekeken naar de verhouding vitale senioren t.o.v. kwetsbare senioren met een zorgindicatie. Dit is een uitgangspunt van de gemeente.

Thematafels

De presentaties zijn afgerond en de aanwezigen gaan uiteen. Zij kunnen op eigen gelegenheid langs de verschillende thematafels lopen om vragen te stellen. De indeling van de thematafels is als volgt:

- Thematafel 1: Collectieve ruimtes & Welzijn
- Thematafel 2: Binnentuin & Dakterras & Groen
- Thematafel 3: Stedenbouw & Woningen
- Thematafel 4: Openbare ruimte & Bereikbaarheid (Gemeente)

Thematafel 1: Collectieve ruimtes & Welzijn

- Plek om te tuinieren op hoogte, zodat je niet teveel hoeft te bukken. Bijvoorbeeld een moestuin of pluktuin.
- Een hobbykamer waar je kan klussen.
- Een kookstudio waar je elkaar tips kan geven en voor je burens kan koken.
- Een computerruimte waar ook eventueel iemand aanwezig is om te helpen.
- Kleine bioscoop met een beamer en geluid.
- Ruimte voor kerkdiensten.
- Een plek waar je naar de kapper kan en een pedicure kan krijgen.
- Een supermarkt voor kleine boodschappen.
- Een sportruimte met fysiotherapeut.
- Een café/restaurant om 's middags of 's avonds samen te eten.
- Een recreatieruimte om bijvoorbeeld te kaarten of te biljarten.
- Een bibliotheek.
- Een ruimte om in samen te werken met leerlingen van de praktijkschool. Of om bijvoorbeeld stage te lopen in de horeca of in de zorg.

Thematafel 2: Binnentuin & Dakterras & Groen

- Ruimte voor ontmoeting is van belang.
- Het merendeel van de aanwezigen is voor een eerlijke verdeling in ruimte voor de mens en ruimte voor dieren.

Memo

De Wijde Blik

- Het liefst is 20% van de begroeiing eetbare tuin. Een moestuin en eetbare kruidentuin werd vaak genoemd.
- De meerderheid heeft ervoor gekozen om vier plekken in de gemeenschappelijk tuin te hebben om samen te komen. Deze zijn geschikt voor 4 tot 6 personen.
- Ook een halfopen ontwerp bevat het beste. Dit betekent dat er hoge en lage begroeiing aanwezig is.
- De mogelijkheid om kippen te onderhouden.

Thematafel 3: Stedenbouw & Woningen

- De verhouding tussen het aantal grote en kleinere appartementen werd niet helemaal duidelijk in de presentatie.
- Stellen hebben wel écht behoefte aan een 2e slaapkamer.
- Er wordt een suggestie gedaan om in bepaalde appartementen de keuken en badkamer rolstoeltoegankelijk te maken. Dus een aanrechtblad waar onderdoor gereden kan worden en een douche met klapstoel en genoeg ruimte om daar op te gaan zitten.
- Geïnteresseerden zijn erg benieuwd welke appartementen zicht hebben op de binnentuin én het Bospark.
- De leefstraat is voor sommige geïnteresseerden nog even wennen. Zit je dan samen met je burens op het balkon?
- Niet iedereen zelfstandig vanuit de kelder na het parkeren van de scooter in een rolstoel komt en zelf met die rolstoel naar het appartement kan komen. Daar is soms hulp bij nodig. Dat is niet nodig als de scooter bij huis geparkeerd kan worden.
- Er moet rekening worden gehouden met de weerkaatsing van geluid van het schoolplein richting de appartementen.

Thematafel 4: Openbare ruimte & Bereikbaarheid (Gemeente)

- Er werd gevraagd of het Openbaar Vervoer in de buurt stopt. Daarop is aangegeven dat op loopafstand bushaltes zijn aan de Beatrixlaan.
- Er is gevraagd of er geparkeerd mag worden aan de openbare weg. Daarover is verteld dat er in de straat blauwe zones (kort parkeren tussen 9.00-13.00u) worden gehanteerd, waarvoor bewoners een ontheffing kunnen aanvragen, mits de parkeerdruk niet teveel toeneemt.
- Er zijn zorgen over de bereikbaarheid van bezoek. Bijvoorbeeld mensen die met een scooter komen. Het is van belang dat hier rekening mee wordt gehouden in het plan.
- Mensen maken zich zorgen over hangende jeugd rond het appartementencomplex. Met name aan zijde school en zijde Bospark.