



K A V E L P A S P O O R T

BOSPARK GROENE HART LEERPARK

D.d. 28-01-2021

Alphen aan den Rijn

COLOFON



De kavelpaspoort is opgesteld door
Gemeente Alphen aan den Rijn.
D.d. 2021/01/28

Gemeente Alphen aan den Rijn
Stadhuisplein 1
Postbus 13
2400 AA Alphen aan den Rijn
Telefoon 14 0172
gemeente@alphenaaandenrijn.nl
www.alphenaaandenrijn.nl

In dit document is informatie te vinden over kavelpaspoort Bospark GHL in Alphen aan den Rijn. Gemeente Alphen aan den Rijn besteedt veel zorg aan het maken, samenstellen en verspreiden van de informatie die u hier ziet. Aan de inhoud van dit document kunnen echter geen rechten ontleend worden. Auteurs-, merken- en/of andere intellectuele eigendomsrechten van getoonde referentie-beelden blijft bij de producenten van de afgebeelde producten. Gemeente Alphen aan den Rijn kan niet aansprakelijk gehouden worden voor het gebruik van informatie uit dit document.

INHOUD

- 1 **Inleiding**
2. **Bestaande situatie**
3. **Uitgangspunten**



Locatie 'Bosspark GHL'

1

I N L E I D I N G

Aanleiding

Het tekort aan woningen voor specifieke doelgroepen is dermate hoog dat er op korte termijn moet worden gezocht naar nieuwe woningbouwlocaties.

In het kader van “de Onorthodoxe Maatregelen Woningbouwlocaties” is de locatie Bospark GHL aangewezen tot een potentiële woningbouwlocatie die op korte termijn kan worden gerealiseerd.



Locatie huidige bebouwing

Doel

Middels dit kavelpaspoort wordt een kader geschapen voor realisatie van de gewenste woningbouw op deze locatie. Tezamen met het juridische kader (bestemmingsplanwijziging) wordt realisatie op korte termijn mogelijk gemaakt.

Dit document bevat de ruimtelijke- en functionele kaders en aandachtspunten die voor externe partijen als uitgangpunt dienen voor realisatie.

Ligging en begrenzing

De locatie Bospark GHL is gelegen aan de westelijke rand van het Bospark. De locatie is begrensd aan de westelijke kant door het nieuwe locatie van het Groen Hart Leerpark, aan de zuidelijk kant door de Bosparkweg en aan de noordkant door het fietspad Bosparkpad (verlenging van het fietspad Parklaan) en het oude gebouw van het Groen Hart Leerpark.

Ruimtelijk

De locatie ligt aan de rand van het Bospark, een van de belangrijkste parken, een soort groene ‘huiskamer’ van de stad. De locatie wordt nu benut door een vleugel van het Groene Hart Leerpark. In de jaren 70 was dit gebouw een van de eerste dat de rand van het Bospark materialiseert.

In dit gebied worden de komende tijd meerdere transformaties verwacht. De locatie Bospark is zo’n zelfde transformatie (visiedocument Bospark, 2012).

Hoewel de locatie direct aan de rand van het Bospark ligt, het park is vanaf de locatie moeilijker te zien. De rand is echt een vrij dicht gesloten groene wand, die door bomen en heesters is gevormd. Aan de noordkant ligt het fietspad Bosparkpad. Dit fietspad is de verlenging van de hoofdas van het park en wordt intensief gebruikt door fietsers die richting de Beatrixlaan, de Baronie en Rijnhaven gaan.

Aan de westelijk kant is een parkeerplaats gesitueerd ten behoeve van het nieuwe gebouw van het Groen Hart Lyceum, en ook een aparte parkeerplaats voor de buurt, als compensatie voor de parkeerplaatsen die verloren zijn gegaan bij de bouw van de school. Aan de Bosparkweg is lage bebouwing gesitueerd, die eigendom zijn van Woonforte. Naast deze bungalows staat de Magnoliaflat, die varieert tussen drie en vijf woonlagen. Zowel voor de flat als de bungalows worden momenteel ruimtelijke transformaties bedacht. Ook de inrichting van de Magnoliastraat is in 2018 aangepast en gemoderniseerd. De Bosparkweg blijft zolang er bouwwerkzaamheden zijn gebruikt als route voor het bouwverkeer.

De locatie maakt onderdeel uit van een verspreid ruimtelijk patroon, kenmerkend van de westelijke rand van het Bospark. De verschillende bebouwingen in deze ruimtelijke fragmenten bestaan uit lage woningbouw en solitaire grote bebouwingen, zoals de scholen,

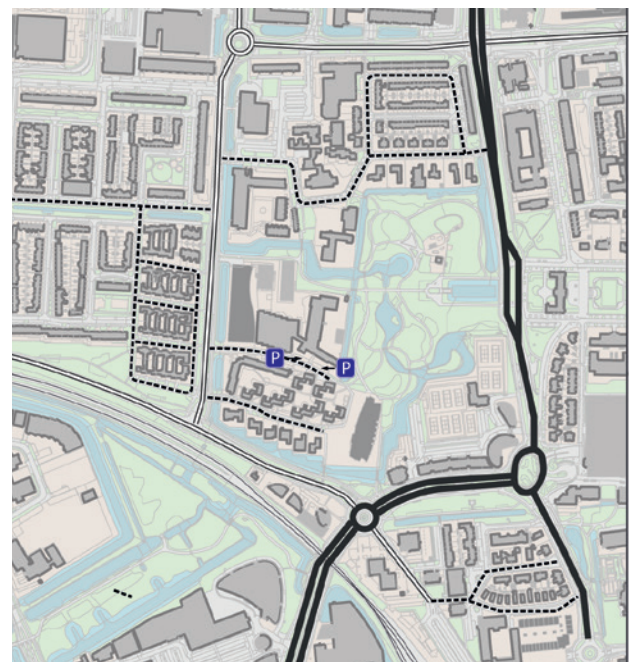
de bungalows en de flat Rijnzate. Er bestaat geen morfologische continuïteit in deze rand, de gebouwen zijn als het ware aan de rand verstrooid. De gebouwen materialiseren ook geen duidelijke wand richting het park.

Tussen de locatie en het Bospark ligt een sloot die onderdeel uitmaakt van het waternetwerk van het park. De wens voor de toekomst is deze sloot, genaamd ‘Piswetering’ te verbreden naar 8.5-10m om voldoende ruimtelijke kwaliteit te realiseren langs de dichte en overhangende rand van het park. Tenslotte, hoewel de locatie ligt aan een groene huiskamer, is de relatie minimaal.

Verkeer en parkeren

De locatie wordt bereikbaar via de Bosparkweg die een doodlopende weg is. De weg is verbonden aan de Beatrixlaan, en via de Den Uylsingel, wordt de Laan de Continenten en de Prins Bernardlaan bereikbaar.

Aan de noordelijke kant is de locatie per fiets bereikbaar via het fietspad Parklaan. Parkeren kan in de Bosparkweg langs de kant van de weg of in de haakse parkeervakken die gemarkeerd zijn als blauwe zone. Wanneer de school wordt opgeleverd is er ook parkeerruimte naast het

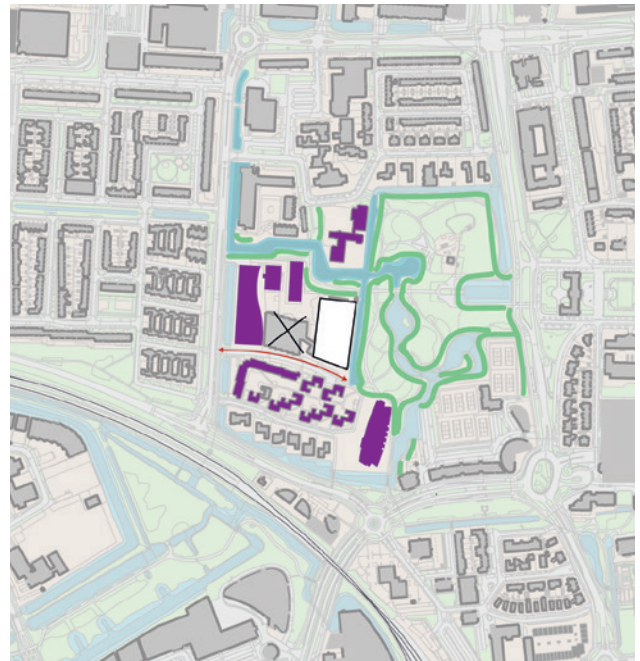


Ontsluiting en parkeren

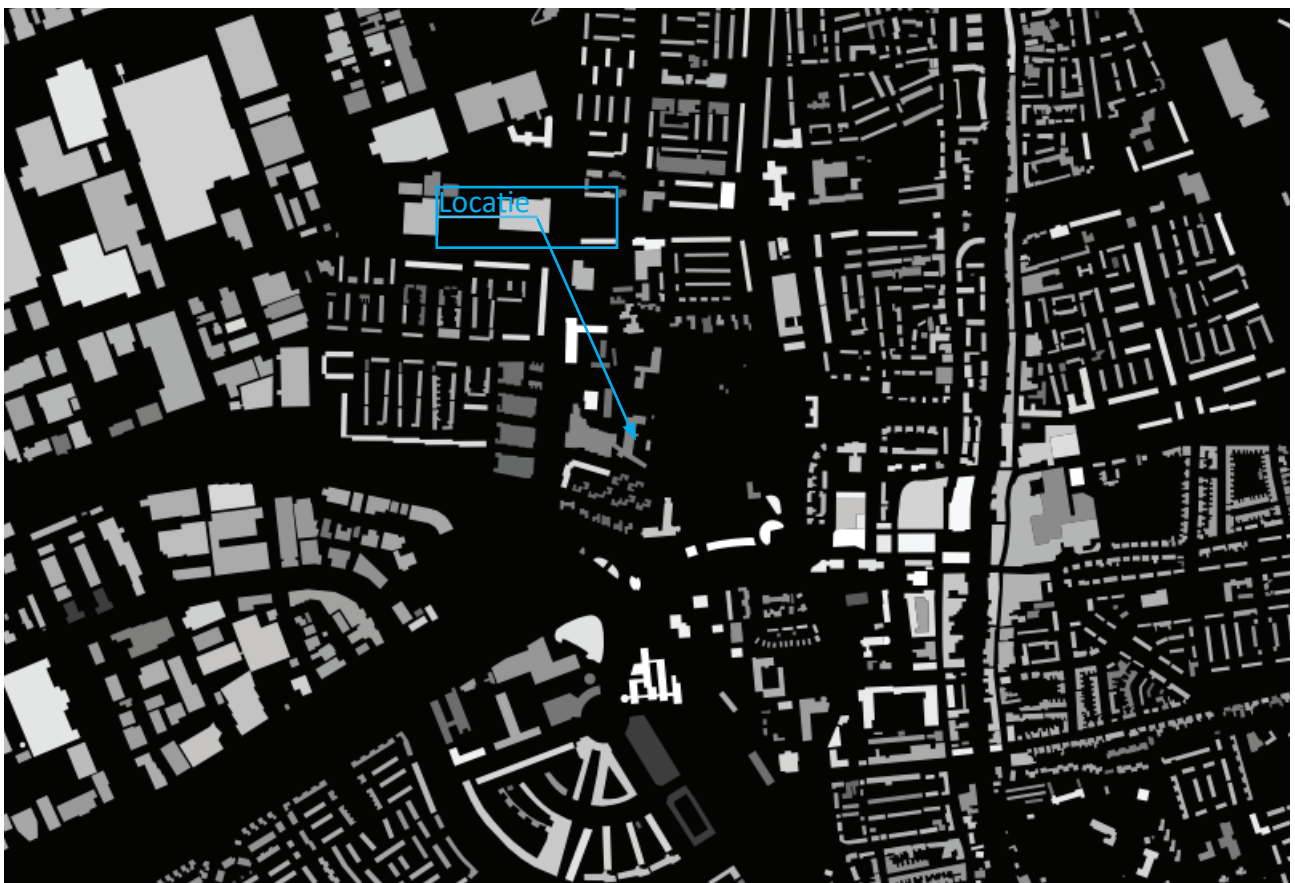
parkeerterrein van de school, als compensatie voor de parkeerplaatsen die door de bouw zijn komen te vervallen.

Programmatisch/functioneel

De directe omgeving wordt ingevuld door zorgfuncties: Magnoliaflat, Rijnzate en de bungalows; en ook door de onderwijsfuncties van het Groene Hart Lyceum Leerpark; en door woningbouw, langs de Magnoliastraat gesitueerd. De directe omgeving wordt ook gekenmerkt door het Bospark.



Omliggende bebouwing irt de locatie.



Morfologie , bebouwing indicatief van laag (grijs) naar hoog (wit)

Openbare ruimte

Aan de oostelijke rand van de kavel liggen een sloot en de groene wand van het Bospark. Deze ruimtelijke elementen zijn van groot belang voor het park. De bomenstructuur van dit gedeelte zal aangepast en versterkt worden. De sloot Piswetering zal verbreedt worden. Langs het fietspad Bosparkpad staan een aantal bomen die voor zover nu bekend is, zijn van goede kwaliteit. Op de locatie zelf zijn er geen belangrijk bomen of andere groen elementen. Op de kavel ligt een trafohuisje dat in de nieuwe bebouwing geïntegreerd zal worden wanneer de sloot wordt verbreed.



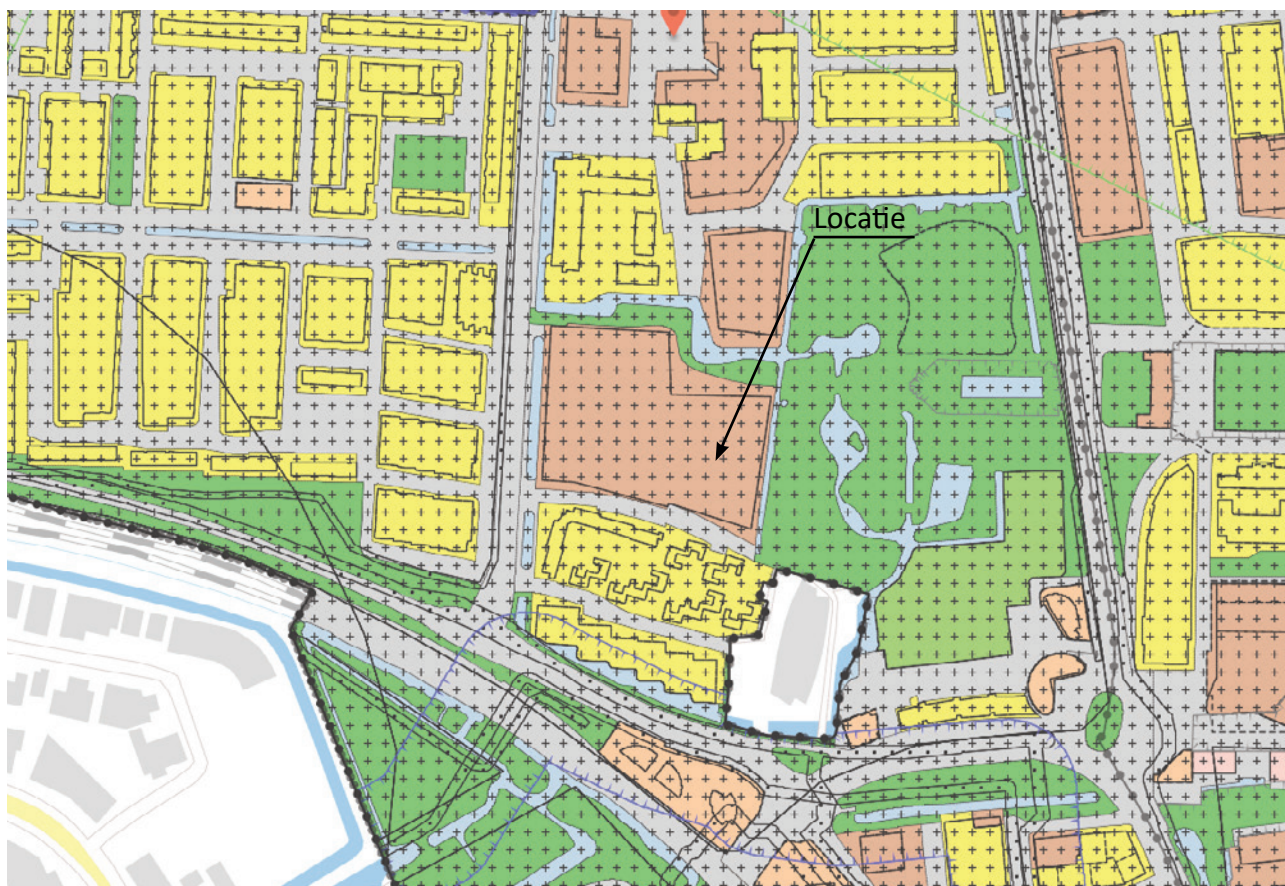
beeld van boven, huidige bebouwing locatie 'Bospark GHL'

Eigendomssituatie

De locatie is eigendom van de Stichting voor christelijk onderwijs te Alphen aan den Rijn en omstreken. Na realisatie van nieuwbouw van de school wordt het gedeelte langs het park eigendom van de gemeente.

Bestemmingsplan

Het terrein heeft een maatschappelijke bestemming. Als dubbelbestemming geldt ook 'Waardearcheologie'. Deze is vastgesteld in het bestemmingsplan Alphen Stad 2018.



Bestemmingsplan, Alphen stad; (Ruimtelijkeplannen.nl): maatschappelijk

3 Uitgangspunten

Stedenbouwkundige structuur

De rand aan het Bospark waar de locatie ligt wordt gekenmerkt door een willekeurige situering van de bebouwing. Elk met een eigen vorm. De nieuwe bouwmassa wordt een vrijstaande gebouw dat een eigen identiteit heeft en dat actief met de kenmerken van de randen zal spelen. Op deze plek dient een bouwblok te komen met veelzijdige voorgevels aan alle vier kanten. De hoogte van het gebouw moet afgestemd worden op de omgeving en mag daardoor niet meer zijn dan drie lagen met mogelijkheden voor een paar relevante accenten tot een vierde en vijfde laag. Een gesloten bouwblok schept mogelijkheden om de functie parkeren in het hart daarvan te situeren.

De veelzijdigheid van de gevels zal zich naar de omgeving manifesteren. De gevel zal een open karakter hebben, met ruimte voor doorzicht en licht, en een duidelijke aansluiting op de groene

strook langs de Piswetering. Vanwege het verkeer (auto's, fietsers) zullen de gevels aan de Bosparkweg en aan het fietspad Bosparkpad minder open zijn, maar wel de groene ruimte begeleiden, voornamelijk langs het fietspad. De gevel aan de parkeerplaats van de school zal het meest gesloten zijn, zoekend naar privacy, en het voorkomen van geluidsoverlast. Aan de Bosparkweg is het wenselijk de ingang naar de parkeergarage te situeren.

Het bouwblok moet zorgvuldig ingepast worden in de kavel, zodat de ruimte zeer efficiënt word gebruikt. De oplossing van het parkeren moet creatief zijn en deze locatie verdient een hoogwaardige vorm van parkeren. Mocht het parkeren half verdiept zijn dan zal een oplossing bedacht moeten worden voor de begane grond van het bouwblok, bijvoorbeeld een halve verdieping met een woonfunctie. Dit om te voorkomen dat een anonieme plint van het bouwblok ontstaat en de woning ook toegankelijk is voor minder validen.



Referentiebeeld binnenruimte

Landschappelijk

In de visie van Bospark (2012) moet aan de oostelijke rand van het Bospark een bosvak komen van dichte hoge bomen en lage heesters te realiseren. Verder zal de Piswetering iets verbreed worden als onderdeel van de herinrichtingsplannen voor het Bospark. De rand krijgt dan een groen en gesloten karakter. Om de vrije zichten vanuit het bouwblok niet weg te nemen, zal deze rand “uitgedund” kunnen worden, met een beplanting die beide doelen kan dienen: een groen scherm van het park én een aantrekkelijk zicht vanuit de bouwblok naar het park toe.

Typologie en programma

Deze locatie wordt ontwikkeld vanwege de clustering van bebouwing van het Groene Hart Lyceum. Dit gedeelte van het perceel blijft over. In de omgeving bestaan al veel woonzorgfuncties, waardoor dit programma afgestemd wordt op de bestaande functies. Er wordt gedacht aan een programma voor

senioren en zorgfuncties. Bij zorgfuncties wordt gedacht aan een zorgconcept voor begeleid wonen voor jongeren of ouderen. Beide concepten zouden zich kunnen voegen binnen de maatvoering van de bouwkvael. Ook andere woonvormen zijn mogelijk, mits de vraag en afzetmogelijkheden worden aangetoond.

Rooilijnen/oriëntatie/beeldkwaliteit

In het bijgevoegde beeld worden de rooilijnen aangegeven.

Vanwege het karakter van de bouwkvael, is van groot belang dat de vier gevels de kwaliteit hebben van voorgevels. Het is gewenst dat de gevels gevarieerd zijn. Deze variatie kan zijn van open tot dicht en van introvert tot uitbundig. Men verwacht voldoende aandacht te geven aan de oplossing van de plint van de bouwkvael. De verwachte beeldkwaliteit is een veelzijdig bouwkvael, met een hoog handschrift en een subtiële maar duidelijke gedifferentieerde gevels.



Referentiebeeld voorgevel

Bezonning / schaduw hinder

Bij deze locatie is amper sprake van verlies aan zonneschijn. Er liggen alleen woningen ten zuiden van het nieuw te bouwen complex. Dus dit verlies is verwaarloosbaar. De nieuwe school staat op grote afstand dus de extra beschaduwing in de ochtenduren als gevolg van de bouw van de woningen zal zeer gering zijn. Bovendien heeft een schoollokaal niet lere zonlicht nodig. Aan de noordzijde staat een blokje ouderen woningen in 1 laag. Rond het middaguur zal hier de bezonning iets verslechteren zeker in de winterperiode. De afstand is ongeveer 40 meter dus nog best flink. Ook staan er nu forse bomen. Dit nadeel is dus gering.

Programmatisch functioneel

Het programma bevat maximaal 120 woningen, dat zal bestaan uit hoofdzakelijk middel dure woningen waar zorg geleverd kan worden.

Verkeer en parkeren

Het gebouw wordt ontsloten via de Bosparkweg. Hier bevindt zich de entree van de parkeergarage.

- De parkeernorm is conform de nieuwe Notaparkeernormen.
- Alle voorzieningen voor de gebruikers (fietsen, scooters, rollators, etc.) eventueel binnen het gebouw (in pandig) te realiseren

Ondergrondse infrastructuur

- Geen belemmerende ondergrondse infrastructuur. K&L liggen in het tracé in de stoep.

Fasering en flexibiliteit

Voordat de locatie kan worden ontwikkeld zal er een bestemmingsplanprocedure opgestart moeten worden. Er zal een parapluplan door de gemeente worden opgesteld voor een groter aantal locaties waar versnelde woningbouw zal worden gerealiseerd om de tekorten kwantitatief te dichten. Desondanks kan planvorming voor deze locaties al worden opgestart.

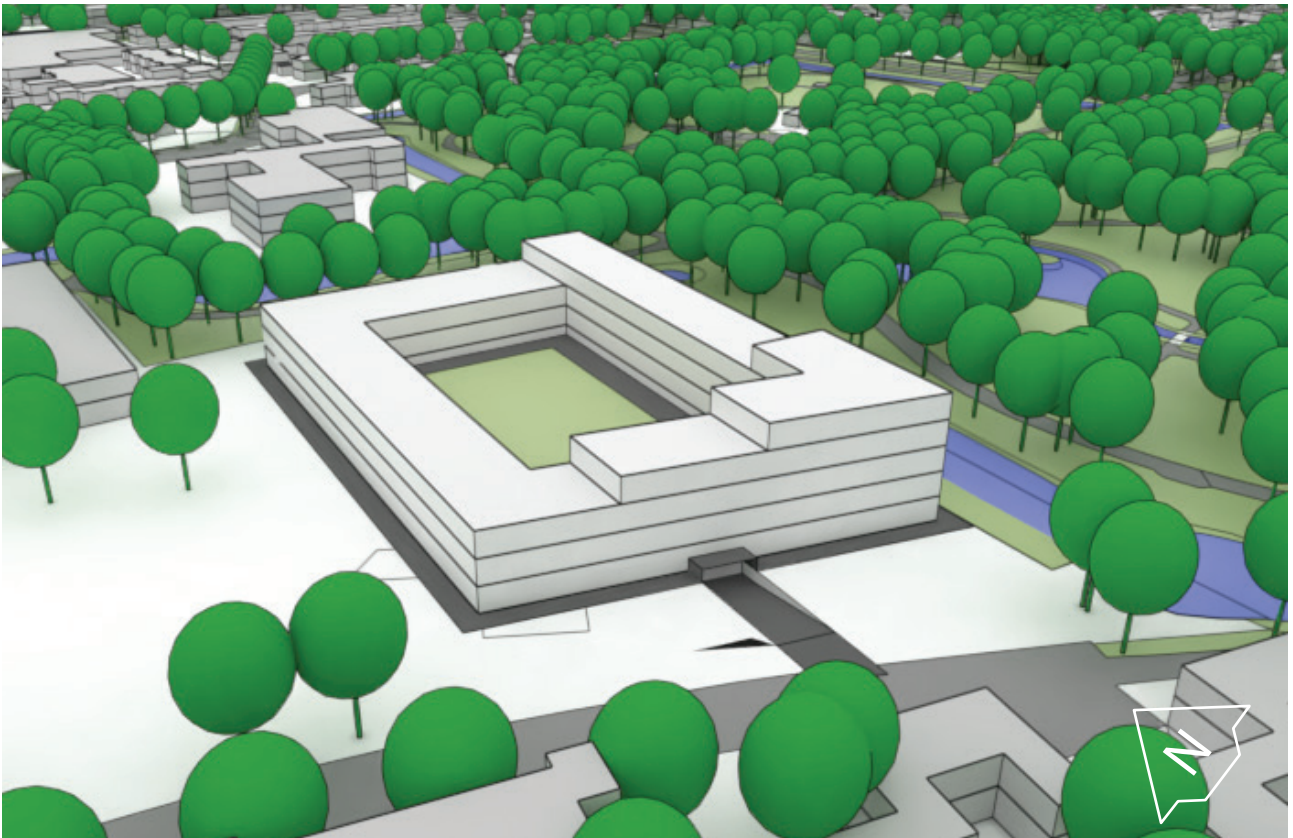
Daarnaast is het aan de gemeente deze woningbouwversnelling in afstemming met haar partners in de regio en met de Provincie Zuid-Holland kort te sluiten.



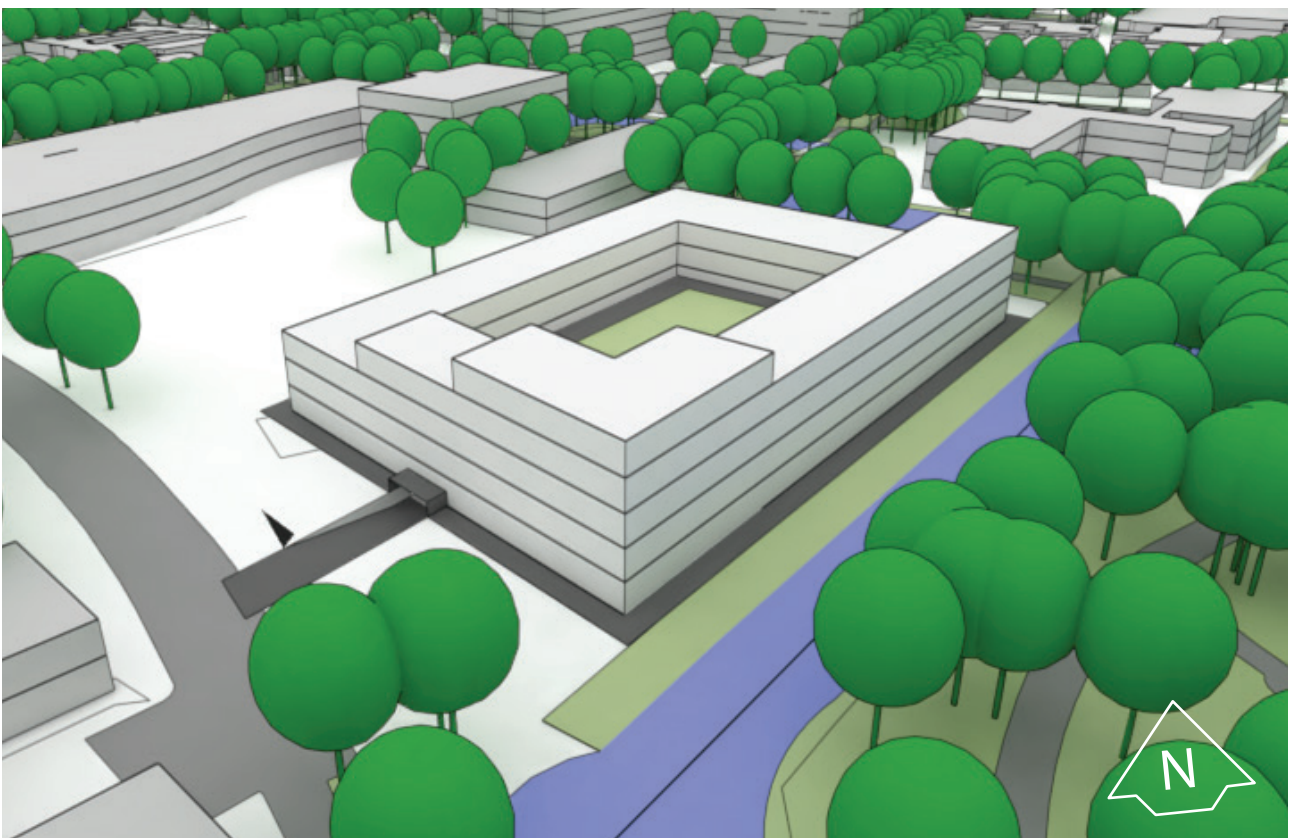
Referentiebeeld percelering van de gevel



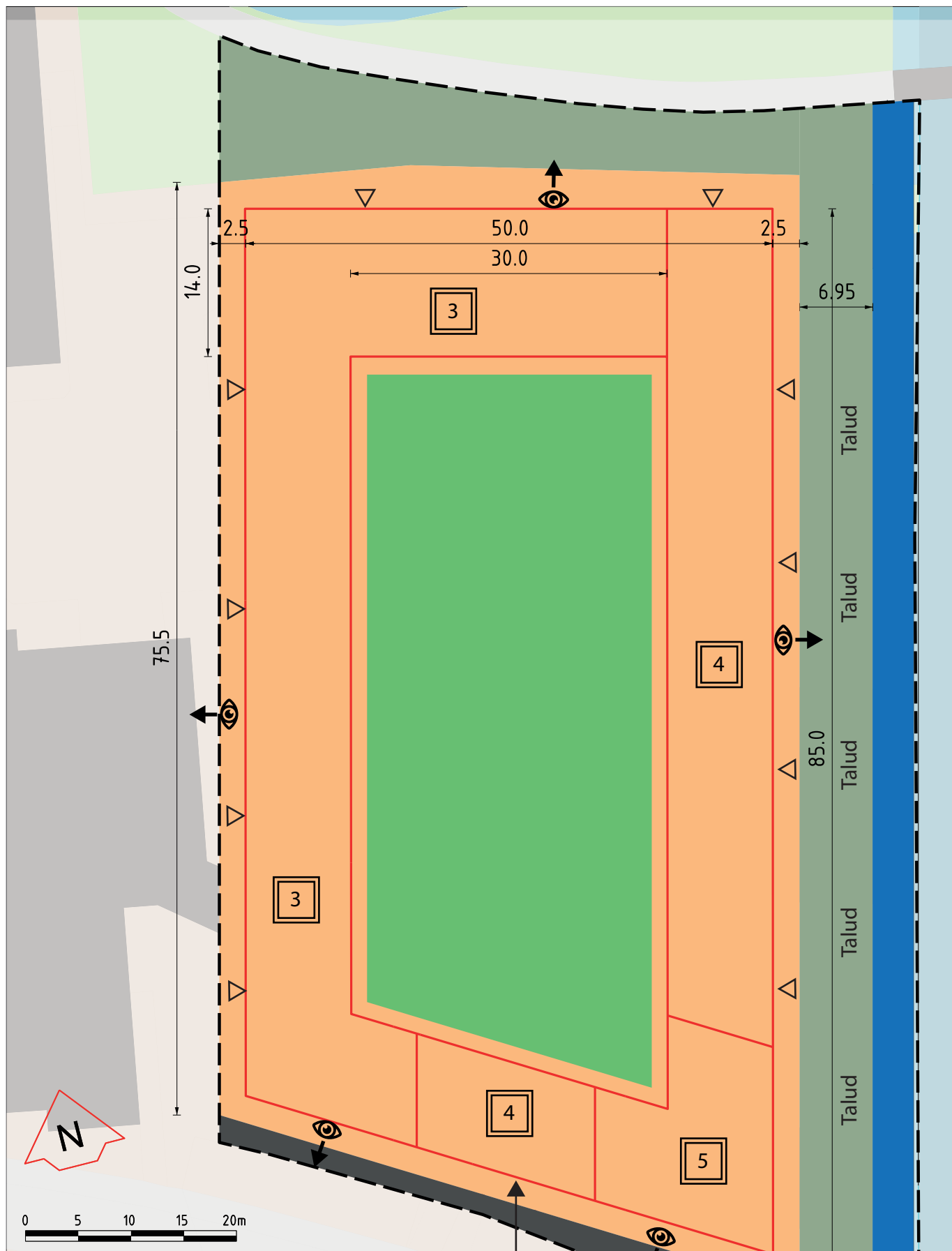
Referentiebeeld plint en binnenruimte



Bouwmogelijkheden gezien vanuit het Zuid-Westen



Bouwmogelijkheden gezien vanuit het Zuiden

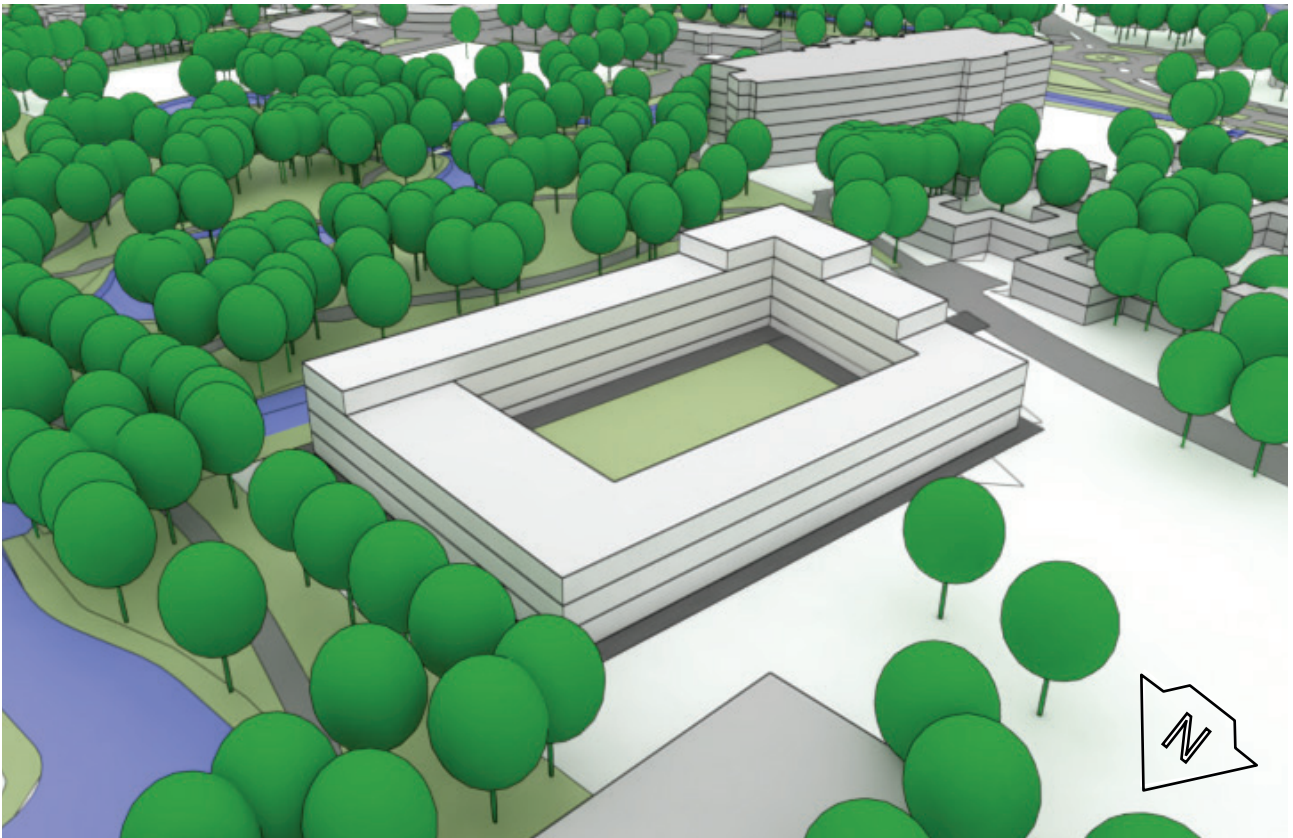


Kavelpaspoort Klompenmaker

- Exploitatiegebied
- Uiterste bouwcontouren
- Uit te geven grond
- Verharding
- Groen (gazon)
- Groen (binnentuin)
- Water
- Orientatie
- Maximum bouwlagen
- Entree indicatief

Entree

Te realiseren hellingbaan voor halfverdiepte P-oplossing



Bouwmogelijkheden gezien vanuit het Westen

Programma Bospark GHL

- programma: 65 seniorenappartementen en/of zorgfuncties , max 3 bouwlagen en accenten 4 en van 5 lagen; en circa 55 units voor speciale doelgroepen.

- Programma vrije sector: 75%

- circa 65 levensloopbestendige appartementen (gemiddelde) maximale woninggrootte 100-120 m2 BVO

- Programma sociale sector 25 % Als voor speciale doelgroepen wordt gebouwd kan dat verrekend worden met sociaal

- circa 7 levensloopbestendige appartementen maximale woninggrootte 80 m2 BVO
- circa 48 kamers van 25 m2 BVO.

-Parkeren half verdiept, 1.6 pp voor appartementen tot 100m2, 1.2 pp voor kleine appartementen tot 60m2, en 0.5 a 0.6 voor zorgunits.

-Alle voorzieningen voor de gebruikers (fietsen, scooters, rollators, etc.) eventueel binnen het gebouw (in pandig) realiseren of half verdiept

- Oppervlak locatie (exploitatiegebied)

- Exploitatiegebied: 7283 m2
- Uit te geven grond: 5374 m2
- Uiterste bouwcontour: 2574 m2
(Waarvan overbouwing: 237 m2)
(Exclusief halfverdiepte parkeervoorziening, thv binnenterrein van 2004 m2)
- Groen (binnen uit te geven grond) 1715 m2

- Te realiseren oppervlak verharding, groen en water (buiten uit te geven grond)

- Verharding: 150 m2
- Groen: 1247 m2
- Water (nvt): 469 m2