

special

december 2009



Nieuwe Sloot

van alle gemakken thuis

Ter voorbereiding op het raadsbesluit over bouwaanvraag WonenCentraal voor Park

De woonservicezone in Park

Levensloopbestendig bouwen en wonen in Nieuwe Sloot

In Alphen aan den Rijn is een groot tekort aan geschikte woningen voor senioren. Een groot aantal levensloopbestendige woningen bouwen in een woonservicezone kan daar verandering in aanbrengen. Wel vereist het bouwen van levensloopbestendige woningen nauwkeurige, ontwerptechnische aanpassingen. Bovendien is het niet alleen een kwestie van stenen en vierkante meters maar vooral ook van het creëren van een veilige, aantrekkelijke en comfortabele omgeving met voldoende zorg- en welzijnsvoorzieningen. Die samenhang is het uitgangspunt voor de eerste woonservicezone in Alphen aan den Rijn: woonservicezone in Park. Hier wil wonenCentraal samen met de gemeente en zorg- en welzijnspartners een totaalconcept realiseren dat een antwoord vormt op de dringende vraag van senioren in Alphen aan den Rijn.



Else Leih, manager bij Participe, ziet een toenemende behoefte van senioren aan kwaliteitsvoorzieningen dichtbij in de buurt:

“De gemeente neemt in deelgebied Park 500m² af voor welzijnsvoorzieningen. Die voorzieningen zijn voor veel senioren een manier om de aansluiting met de samenleving te houden. De nieuwe generatie actieve senioren heeft andere wensen dan ouderen die meer hulpbehoevend zijn. Wij kiezen daarom doelbewust voor een multifunctionele indeling van de ruimte. Met behulp van tussenwanden kunnen we eindeloos variëren, zodat we optimaal aansluiten op de gewenste bestemming. Of dat nu een theater wordt, een vergaderruimte, een creatief atelier of een sportruimte: alles is nog mogelijk, zolang het maar beantwoordt aan de behoefte die in Alphen leeft.”

Woonservicezone

Een woonservicezone berust op een nauwe verbintenis tussen wonen, welzijn en zorg. De grondgedachte is dat iedereen zo lang mogelijk kan deelnemen aan de samenleving, in een comfortabele woonomgeving, omringd door persoonlijke zorg wanneer dat nodig mocht zijn. ActiVite ondersteunt dit concept door in de wijk allerlei zorgvoorzieningen aan te bieden. Organisaties en ondernemers vinden elkaar in veelzijdige initiatieven op het gebied van wonen, welzijn en zorg. Denk bijvoorbeeld aan een grand café, een fysiotherapeut, het nieuwe Centrum voor jeugd en gezin of een kinderdagverblijf. Bedrijvigheid die naast de nieuwe bewoners van Park ook een toegevoegde waarde zijn voor de 10.000 huishoudens die nu wonen in het noorden van Alphen aan den Rijn. Het is de bedoeling dat Park zo uitgroeit tot een levendige wijk, waarin jong en oud zich thuis voelen.

Groene karakter

In Park is gezocht naar een optimale balans tussen wooncomfort, veelzijdige voorzieningen en een groen- en waterrijke omgeving. Het openbare park, waarin de bomen zoveel mogelijk behouden blijven, drukt een beslissende stempel op het karakter van de wijk. Er ontstaat straks een aantrekkelijk gebied met recreatiemogelijkheden. Park wordt bovendien autoluw gemaakt met ruim voldoende, grotendeels ondergrondse parkeergelegenheid en met fiets- en wandelpaden. ‘Groen’ krijgt zo in Park een dubbele betekenis: het verwijst zowel naar het openbare park als naar de maatregelen die genomen worden op het gebied van energie en duurzaamheid. Het innovatieve gebruik van warmte-koude-opslag, waarbij de zonnewarmte van de zomer wordt opgeslagen voor de winter, is daar een ander voorbeeld van.



Levensloopbestendig

WonenCentraal bouwt in de komende jaren 800 levensloopbestendige seniorenwoningen. Van dat aantal komen in Park 273 appartementen. Aanvullend neemt ActiVite 42 woonplekken over om invulling te geven aan vier zorgwoongroepen. De woningen zijn gemakkelijk aanpassen aan de levensfase van de bewoners. Dat is niet alleen een goede oplossing voor senioren. Die flexibiliteit is ook nodig om in te spelen op wisselende omstandigheden en lokale prioriteiten.

Andries Paats, lid Raad van Bestuur ActiVite: "Onze bewoners in Rijnzate kijken echt uit naar de nieuwbouw. Sommigen kunnen zich nog prima redden, maar anderen zijn volledig afhankelijk van de zorgverlening. Het mooie van de woonservicezone is nu juist dat we onze zorg kunnen afstemmen op die verschillen. Het is in het belang van onze bewoners dat de knoop nu eindelijk wordt doorgehakt, zodat zij straks mogen genieten van eigentijdse woon-, zorg- en welzijnsvoorzieningen."

Beweging op de woningmarkt

Senioren zijn bereid om te verhuizen, maar alleen als het kwaliteitsniveau van de woningen, de omgeving en de voorzieningen goed is. Wanneer in Park een aantrekkelijke woonomgeving wordt gecreëerd, zullen senioren sneller overwegen om zich hier te vestigen. Daarmee ontstaat een dynamiek waaraan het lange tijd heeft ontbroken op de Alphense woningmarkt. Er komt een groot aantal eengezinswoningen en appartementen vrij op de koopmarkt en in de huursector. Dat biedt kansen aan starters en gezinnen die nu vaak jarenlang op een geschikte woning moeten wachten. Naast het op gang brengen van doorstroming vormt de woonservicezone een versterking van het woningaanbod in Alphen aan den Rijn.



Afwisseling

Het definitief ontwerp van de gebouwen Park beantwoordt volledig aan de kaders die de gemeente heeft gesteld binnen het nieuwe ontwerp bestemmingsplan. De basis bestaat uit maximaal drie bouwlagen. Deze wordt afgewisseld met hoogbouw, waardoor geen aaneengesloten, massieve woonblokken ontstaan. De variatie in hoogte houdt nadrukkelijk rekening met de bestaande bebouwing. De studie naar bezonning is daar een goed voorbeeld van. WonenCentraal heeft de gebouwen en de balkons zo geïntegreerd dat deze zo weinig mogelijk invloed hebben op de huidige lichtinval en inblik in woningen en tuinen. De groenvoorzieningen en waterpartijen in het park zorgen voor een goede afwisseling tussen steen en groen. De bebouwing en het park lopen als het ware in elkaar over.





Samenhang

Alle schakels van de woonservicezone vormen een samenhangend concept. Zo is de ruime hoeveelheid woningen nodig om te voldoen aan de vraag naar geschikte seniorenwoningen, maar ook om het plan, inclusief het gebouwd parkeren, betaalbaar te houden. Bouwen in de hoogte betekent ook ruimte op de grond. Zo blijft een groot gebied over om in te vullen als openbaar park met veel groen en waterpartijen. Zorg- en welzijnsorganisaties en ondernemers ondersteunen het concept, maar moeten ook kunnen rekenen op voldoende huishoudens die hun diensten afnemen. Zo versterken de verschillende elementen uit het plan elkaar. Zij geven invulling aan een vernieuwend concept dat nu al inspeelt op toekomstige ontwikkelingen.

Thuisbasis

WonenCentraal wil haar nieuwe kantoor in Park vestigen. Hiervoor is een deel van de begane grond gereserveerd en de eerste verdieping van één van de bouwoonderdelen. Op de begane grond is ruimte voor een baliefunctie naast aanbieders van commerciële zaken en zorg- en welzijnsorganisaties. Deze combinatie geeft meerwaarde aan het concept woonservicezone.

Frits Amsink, OSO Commissie Wonen: “Het OSO maakt zich sterk voor de bouw van levensloopbestendige woningen. Wij dringen erop aan dat niet alleen de senioren zelf, maar ook de partijen die hen bedienen, zich bewust worden van de woonwensen en -behoeften van deze sterk groeiende groep. Je kunt wel je kop in het zand steken, maar dan zitten we straks met een groot maatschappelijk probleem.”

Nieuwe Sloot is voor wonenCentraal een logische keuze: midden in haar bedieningsgebied, toegankelijk voor haar klanten en op een locatie waar wonen, werken en welzijn letterlijk bij elkaar komen. Die combinatie van functies is terug te vinden in de missie en visie van de woningcorporatie en verklaart haar voorkeur voor deze nieuwe thuisbasis. Met deze concentratie van commercie en zorg- en welzijnsvoorzieningen kunnen partijen een intensieve samenwerking met elkaar aangaan, inclusief wonenCentraal.

Waar anders

De woningopgave voor de woonservicezone is groot en geschikte locaties in Alphen aan den Rijn zijn schaars. In Nieuwe Sloot is wél de ruimte om een project van deze omvang, met deze ambities, te realiseren. De aanwezigheid van groen en water, de centrale ligging, de nabijheid van het Rijnland Ziekenhuis en Driehoorne, het drukbevolkte omliggende bedieningsgebied: het zijn allemaal randvoorwaarden om van de woonservicezone een succes te maken. Laten we deze kans dan ook benutten om het gebied door te ontwikkelen. De toegevoegde waarde van het totaalconcept wordt door alle deelnemende partijen onderkend. Als we het niet in Nieuwe Sloot kunnen verwezenlijken, dringt de volgende vraag zich op: waar dan wel?

Colofon Dit infoblad is een special ter voorbereiding op het raadsbesluit over bouwvraag WonenCentraal voor Park **Redactie** Participe, gemeente Alphen aan den Rijn, wonenCentraal, Rijnland Zorggroep (Rijnland Ziekenhuis), Driehoorne, Politie Hollands Midden, ActiVite. **Eindredactie en correspondentie** gemeente Alphen aan den Rijn. **Vormgeving en realisatie** Verheul Communicatie, Alphen aan den Rijn. **Artist impressies** Park architectenbureau De Zwarte Hond uit Rotterdam. **Teksten** Esther Daniëls, JC13. **Meer informatie** www.nieuwesloot.nu

www.nieuwesloot.nu