

Herontwikkeling locatie Rozenhof in Naaldwijk
18.58

Overlegnummer: 01
Datum: 6 juli 2022
Plaats: Careyn locatie Rozenhof, Anjerlaan 49, Naaldwijk

Aanwezig: 3 omwonenden Rozenstraat resp. Gerberalaan
(vanwege privacy/AVG worden de namen van de omwonenden niet vermeld)
Bart Klaver Projectleider Gemeente Westland
Stefan Hofman Projectmanager Vastgoedontwikkeling Careyn
Esther Ewalt Gebiedsontwikkelaar STAAT.

1	<p>Opening en kennismaking</p> <p>Stefan heet iedereen hartelijk welkom. Careyn is erg blij dat een aantal omwonenden wil meedenken met de plannen voor de nieuwe Rozenhof door deel te nemen aan de klankbordgroep als onderdeel van het participatietraject. Iedereen stelt zich voor. De omwonenden geven daarbij direct aan wat zij belangrijk vinden c.q. wat hun overweging is om deel te nemen aan de klankbordgroep:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Nieuwbouw van de Rozenhof is belangrijk omdat er veel behoefte is aan goede huisvesting voor deze oudere en kwetsbare doelgroep. • Omwonenden geeft aan graag als goede buur mee te denken maar ook als mogelijke toekomstige client/bewoner bij Careyn. • Het is belangrijk de buurt leefbaar te houden waarbij vergroening, duurzaamheid en de uitstraling aandachtspunten zijn. • De beoogde bouwhoogten zijn hoger dan de hoogte die in het verleden op deze locatie voorzien was en omwonende is er geen voorstander van als dit een opmars is naar nog meer hogere gebouwen in de wijk. Het moet geen wijk met alleen maar flats worden! Wel wordt een gevarieerde wijk waar diverse doelgroepen, jong en oud, gezinnen en alleenstaanden, fijn samenleven belangrijk gevonden. En hoe kun je de betrokkenheid en samenhang tussen verschillende groepen verbeteren?
2	<p>Vaststellen agenda</p> <p>De agenda wordt ongewijzigd vastgesteld.</p>
3	<p>Stand van zaken stedenbouwkundig ontwerp</p> <p>De huidige stand van zaken van het stedenbouwkundig ontwerp wordt toegelicht. Hierbij wordt benadrukt dat het nog een schetsontwerp is en nog geen gedetailleerd gebouwontwerp betreft. Dit met als doel om de maximale hoogtes en maten op te nemen in het te wijzigen bestemmingsplan. Een wijziging van het bestemmingsplan is nodig om het nieuwe woonzorgcentrum en de ongeveer 40 reguliere appartementen juridisch-planologisch mogelijk te maken.</p> <p>De opzet van het ontwerp is ongewijzigd en nog niet verder uitgewerkt ten opzichte van de het plan dat op 26 januari via de Livestream gepresenteerd is.</p> <p>Het nieuwe woonzorgcentrum biedt ruimte voor 64 plaatsen voor (voornamelijk) ouderen met dementie. Het gebouw bestaat uit een L-vormige massa van 5 bouwlagen hoog waarbij de bovenste twee bouwlagen aan de Rozenstraatzijde terug liggen.</p> <p>De begane grond bestaat uit de entreehal met trappenhuis en lift, een aantal ruimten voor algemene voorzieningen en een ontmoetingsruimte. Ook komen er op de begane grond van het gebouw 51 parkeerplaatsen onder een groene daktuin.</p>

Deze parkeerplaatsen worden aan het zicht onttrokken door gevels waarin wel voldoende openingen zullen komen voor een goede ventilatie van de parkeerplaats. De entree en de ingang van de parkeerplaatsen (stallingsgarage) liggen aan de Anjerlaan. Tegenover het woonzorgcentrum komt een appartementengebouw van deels 6 en deels 8 bouwlagen hoog. In dit gebouw komen ongeveer 40 appartementen van verschillende grootten en variërend van sociale huur- tot koopwoningen. De entree van dit appartementengebouw komt ook aan de Anjerlaan tegenover de entree van het woonzorgcentrum. Op de begane grond is naast de entreehal ruimte voor de bergingen, scootmobielruimte en afhankelijk van de uitwerking wellicht nog 1 woning. Alle woningen op de overige lagen worden waarschijnlijk ontsloten via korte galerijen aan de oostzijde oftewel de kant van het huidige Anjerhof. Aan de westzijde, tegenover het nieuwe woonzorgcentrum is ruimte voor balkons. Careyn zal deze woningen niet zelf ontwikkelen en bouwen maar zal dit deel van de grond, na oplevering van het nieuwe woonzorgcentrum verkopen aan bijvoorbeeld een ontwikkelaar. In totaal worden er 67 nieuwe parkeerplaatsen aangelegd; we gaan nu uit van 6 in de Rozenstraat, 51 onder het woonzorgcentrum en 10 in de zone tussen de twee gebouwen.

Nieuw Rozenhof | vogelvlucht impressie



Impressie door KAW architecten

Vragen en opmerkingen die de omwonenden n.a.v. de toelichting hebben:

Vraag: Waarom worden de “aanleunwoningen” oftewel de Rozenflat, niet ook direct gesloopt?

Antwoord: Deze woningen zijn niet van Careyn maar van Woningcorporatie Arcade. De sloop-nieuwbouwplannen van Careyn zijn besproken met Arcade, maar de woningcorporatie had geen plannen om de Rozenflat te gaan slopen. Op het moment dat de Rozenhof gesloopt wordt zal het Atrium van de Rozenflat aangeheeld moeten worden. Dit stemt Careyn af met Arcade.

Vraag: Komen er weer 2-persoonskamers in de nieuwbouw?

Antwoord: Nee, alle 64 plaatsen bestaan uit 1 persoonskamers met eigen sanitair.

	<p>Vraag: Is de aanleg van 67 parkeerplaatsen wel voldoende als deze gebruikt worden door zowel medewerkers en bezoekers van Careyn als door de bewoners en bezoekers van de extra reguliere woningen?</p> <p>Antwoord: Op dit moment heeft de Rozenhof geen parkeerplaatsen op eigen terrein en parkeren bezoekers en medewerkers van Careyn in de buurt. Er komen dus 67 parkeerplaatsen extra ten opzichte van de huidige situatie. Daar staat inderdaad tegenover dat er naast het woonzorgcentrum ook 40 woningen in het plan opgenomen zijn.</p> <p>Vraag: Omwonenden geven aan wel zorgen te hebben over toenemende drukte in de Rozenstraat a.g.v. extra verkeer en de aanleg van de 6 parkeerplaatsen in de Rozenstraat.</p> <p>Antwoord: De aansluiting van de Rozenstraat op de Kruisbroekweg, 1-richtingsverkeer, blijft bestaan. Een extra aansluiting op de Kruisbroekweg, zodat verkeer direct kan afslaan naar de Rozenhof, is vanuit verkeersveiligheid niet gewenst. De inrit naar de parkeerplaatsen onder het woonzorgcentrum ligt aan de Anjerlaan evenals de ingang van het nieuwe gebouw. Careyn verwacht daarom dat medewerkers en bezoekers eerder onder het gebouw zullen parkeren dan in de Rozenstraat. Uiteraard geven de extra plaatsen in de Rozenstraat ruimte voor meer verkeer.</p> <p>Dit onderwerp zal in elk geval nog een keer onder de aandacht van de verkeerskundigen van de gemeente gebracht worden.</p> <p>Vraag: Hoe worden de bouwmaterialen straks aangeleverd?</p> <p>Antwoord: Er is nog geen aannemer bij het plan betrokken en ook het uitwerken van de ontwerpen van de gebouwen dient nog opgestart te worden. Alle vragen over de uitvoering kunnen daarom nog niet beantwoord worden. Tegelijkertijd zijn dit zeker aandachtspunten voor de bouw. De bouwlocatie is erg klein en het huidige Rozenhof is nog deels in gebruik tijdens de bouw.</p> <p>Vraag: Het huidige gebouw wordt als heel gesloten ervaren. Hoewel duidelijk is dat het ontwerp voor de daadwerkelijke gebouwen later dit jaar opgestart wordt, graag aandacht voor: openheid van het gebouw, belangrijk voor de interactie met de omgeving. Wellicht zijn ook samenwerkingen mogelijk met bijvoorbeeld een kinderdagverblijf of scholen uit de buurt? Hoe leuk zou het zijn om kinderen/jongeren nu al te interesseren voor werk in de zorg?</p> <p>Ook duurzaamheid en groen in de vorm van groene gevels of daken worden als aandachtspunten meegegeven.</p> <p>Antwoord: Stefan zal deze ideeën ook meegeven aan de manager van de locatie en in een volgende sessie, waarin we verder kunnen ingaan op het ontwerp voor het woonzorgcentrum zelf.</p>
<p>4</p>	<p>Reacties uit de buurt op de plannen gedeeld in januari Deze zijn terug te lezen op de website nieuwrozenhof.nl onder veel gestelde vragen.</p>
<p>5</p>	<p>Stand van zaken proces en planning De afgelopen periode is achter de schermen vooral gewerkt aan het opstellen van een aantal rapporten dat nodig is voor de benodigde bestemmingsplanwijziging. Het gaat bijvoorbeeld om onderzoeken naar archeologie, de bodemgesteldheid, flora en fauna waaronder vleermuizen en geluid. Ook is de Voorovereenkomst tussen Careyn en de gemeente Westland opgesteld waaraan ook aandacht is besteed door de lokale media. De komende periode zal het voorontwerp bestemmingsplan opgesteld worden waarbij uitgangspunt is dat de formele procedure, inclusief het ter inzage leggen van het ontwerp bestemmingsplan eind dit jaar start.</p>

	<p>Parallel hieraan werkt Careyn het Programma van Eisen voor het nieuwe woonzorgcentrum uit en zal gestart worden met het schetsontwerp voor de nieuwbouw.</p> <p>De globale planning is momenteel als volgt:</p> <ul style="list-style-type: none">• Van juli tot eind dit jaar opstellen PVE en uitwerken Schets Ontwerp nieuw woonzorgcentrum;• Q4 2022 start formele procedure wijziging bestemmingsplan;• Q4 2022 interne verbouwing en verhuizing huidig Rozenhof;• Q3 2023 indiening bouwaanvraag nieuw woonzorgcentrum;• Q1 2024 sloop 1^e deel bestaand verpleeghuis;• Q2 2024 start bouw nieuw woonzorgcentrum;• Q4 2025 verhuizing naar de nieuwbouw;• Q1 2026 sloop 2^e deel bestaand verpleeghuis;• 2026 - 2027 bouw appartementen/ reguliere woningbouw.
6	<p>Rondvraag</p> <ul style="list-style-type: none">• Afgesproken wordt dat het volgende klankbordgroep-overleg medio november zal plaatsvinden.• Careyn deelt het verslag met de aanwezigen en publiceert dit tevens op de projectwebsite.• Daarnaast verzoeken de omwonenden Careyn om nog eenmaal een huis-aan-huis bericht verspreiden om de sloop-nieuwbouwplannen en de projectwebsite nogmaals onder de aandacht te brengen.