

Verslag bewonersavond Woonzorgpark Rosenberg 1 oktober 2020

Op donderdag 1 oktober organiseerde de Parnassia Groep met haar vastgoedadviseur STAAT.bouwmanagement en de woningcorporatie Arcade een onlinebijeenkomst voor omwonenden en andere geïnteresseerden in Woonzorgpark Rosenberg. Vanwege de coronamaatregelen vond deze bijeenkomst online plaats, via een livestream die breed was aangekondigd via huis-aan-huis-brieven en e-mail en die te volgen was op de projectwebsite www.woonzorgparkrosenburg.nl. Bewoners en ondernemers konden via WhatsApp vragen en reacties meegeven via een tijdelijk telefoonnummer. Deze werden vervolgens aan de orde gesteld door de gespreksleider. Na afloop was de bijeenkomst direct terug te zien op de website en daags erna werd de bijbehorende presentatie op de website geplaatst. Dit verslag is een samenvatting van de bijeenkomst, inclusief alle vragen met antwoorden.

Introductie

Arjan Kaashoek, gespreksleider van communicatiebureau De Wijde Blik, opent de avond. Verder zijn aanwezig Esther Ewalt van STAAT.bouwmanagement, Vasco de Oliveira Martins van Arcade en Nico Oostra van de Parnassia Groep. Arjan legt uit hoe bewoners vragen kunnen stellen tijdens de avond via een tijdelijk WhatsApp nummer en licht de agenda van deze avond toe. Deze avond wordt georganiseerd door de genoemde partijen, maar uiteraard wel in goed overleg met de gemeente. De (projectmanager van de) gemeente volgt deze avond ook live. Vragen die bij uitstek voor de gemeente bedoeld zijn, zullen in principe in het verslag worden beantwoord.

Aanleiding

Esther Ewalt begint haar presentatie met een korte toelichting over het gebied in kwestie. Het gebied wordt begrensd aan de zuidkant door de Oude Haagweg, aan de noordkant door de Albardastraat, aan de westkant door de Groen van Prinstererlaan en aan de oostzijde door de Walnootstraat. In het gedeelte ten westen van de Mangostraat vinden geen veranderingen plaats in het kader van deze projectontwikkeling.

De aanleiding voor het project is dat er een aantal gebouwen staat dat aan vernieuwing toe is. Dit wordt gezien als een kans om het hele gebied onder de loep te nemen. Dit plan loopt al enkele jaren en hierbij wordt samengewerkt met de gemeente Den Haag. Voor een deel van de plannen is een aanpassing van het bestemmingsplan nodig. Eind vorig jaar is er een PlanUitwerkingsKader (PUK) door de gemeente vastgesteld waarin alle uitgangspunten en randvoorwaarden van het project staan. Dit is een soort voorloper van het bestemmingsplan.

Kwaliteiten en kansen

Het gebied is in feite een mooi groen park, met een landhuis als hart. Dit landhuis blijft staan. In het gebied is veel waardevol groen aanwezig, met mooie waterpartijen en oevers. De kansen liggen vooral in de onduidelijke en gesloten structuur in de rest van het park, die ook het uitzicht op het landhuis verstoren. Er staan ook verouderde gebouwen die een minder mooi aanzicht hebben en niet langer geschikt zijn voor gebruik door de zorginstelling. Verder staan er momenteel veel auto's in het straatbeeld.

Uitgangspunten plan

Esther Ewalt vertelt dat het oude zorgvastgoed vervangen wordt door nieuwbouw. Nu zijn de gebouwen vooral klinieken, de eerste 2 nieuwbouw gebouwen zullen bestaan uit zelfstandige woningen die mensen van Arcade huren en die zorg afnemen bij Parnassia. Het kan gaan om

mensen die nu reeds in de wijken wonen en die in de praktijk veel gebruik maken van het zorgaanbod van Parnassia en nu dichterbij de zorg kunnen wonen. Het kan ook gaan om mensen die voorheen in een Beschermd Wonen-locatie woonden en nu zelfstandig gaan huren, maar met zorg binnen handbereik. Voor hen is dit een volgende stap in hun wooncarrière.

Esther gaat nader in op de ruimtelijke aspecten. Het zicht op het landhuis verbetert vanuit het hele park. Het park wordt opener, om meer de parksfeer te waarborgen en het park toegankelijker te maken. Het parkeren verdwijnt goeddeels uit het zicht. Ten noordwesten van het landhuis zal het meest gebouwd worden. Het plan is om daar vier losse gebouwen te bouwen die een gezamenlijk ensemble vormen. De bouwhoogte varieert tussen de 4 en de 9 bouwlagen, oplopend vanaf het landhuis (dus de laagste delen bevinden zich het dichtst bij het landhuis). De twee andere gebouwen (genaamd C en F in de plattegrond in de presentatie) zullen maximaal drie tot vier bouwlagen hoog worden om het parkgevoel te waarborgen. Het hogere gebouw aan de zijde van de Albardastraat zal waarschijnlijk een kantoorgebouw voor Parnassia worden, de andere gebouwen zijn naar verwachting meer gericht op de combinatie van zorg en wonen. Het is de bedoeling dat alle gebouwen samen een logisch geheel vormen.

Verkeer

De Albardastraat blijft de hoofdontsluiting voor verkeer. De situatie aan de Oude Haagweg blijft ook zoals die nu is, met enkel een kleine ontsluiting voor auto's en een toegang voor wandelaars en fietsers. In het verleden is er gesproken over een mogelijk voetgangersbruggetje vanaf de Walnootstraat, maar deze komt er niet omdat er weinig behoefte aan was vanuit de buurt. Voor het parkeren geldt dat het gebied zo wordt ingericht dat er zo min mogelijk auto's door het park hoeven te rijden. De meeste parkeerplaatsen liggen daarom dicht bij de hoofdingang, bij het ensemble van de vier gebouwen. Ook worden de parkeerplaatsen zo veel mogelijk aan het oog onttrokken, door begroeiing en/of hoogteverschillen in het landschap. Er zullen genoeg parkeerplaatsen zijn voor bezoekers en bewoners, dit sluit aan bij de parkeernormen van de gemeente Den Haag.

Ondertussen komt de eerste vraag binnen: wordt er door de nieuwe bewoning een toename van de verschillende verkeerstromen verwacht aan de Oude Haagweg? Esther geeft aan daar geen grote veranderingen te verwachten, vandaar dat het niet nodig is om aanpassingen te doen op dit stuk.

Bebouwingsvlekken

Alle historische gebouwen blijven staan. De gebouwen worden zo geplaatst dat er zoveel mogelijk bomen behouden blijven. Er komen ook bomen bij en het wateroppervlak in het gebied wordt vergroot. De nieuwbouw komt voornamelijk op plekken waar al bebouwing staat of stond, zie presentatie. Op dit moment mogen de bouwvlakken volgens het huidige bestemmingsplan voor 35% bebouwd worden. In het nieuwe plan zou het naar 40% bebouwing binnen de (nieuwe) bouwvelden gaan.

Naschrift: bij het noemen van de aantallen vierkante meters bebouwd oppervlak maakte Esther in haar mondelinge toelichting een vergissing. Het moet zijn als volgt: het oude oppervlak is 8.283 m² en het nieuwe maximale oppervlak volgens het PUK is 7.161 m², dit is dus een *afname* van circa 1.000 m². Zie pagina 43 van het PUK.

Planning

In het vierde kwartaal van dit jaar wordt de omgevingsvergunning voor Woongebouwen B & C aangevraagd, inclusief de afwijking van het Bestemmingsplan. Eind 2^e kwartaal van volgend jaar wordt hopelijk gestart met de bouw van B en C, met een oplevering in medio 2022. Voor

de andere gebouwen is het nog niet duidelijk wanneer er gestart wordt. Gebouwen A, D en E worden opgeleverd tussen 2024 en 2030 en gebouw F als laatste – naar verwachting tussen 2030 en 2035.

Woongebouwen B en C

Gebouwen B en C worden zelfstandige sociale huurwoningen voor cliënten van Beschermd Wonen organisaties en Parnassia. Deze personen zullen hier zelfstandig wonen en ook direct van Arcade huren. De omgeving is beschermd (dus geen drukke woonwijk) en zorg zal dichtbij zijn.

Vasco de Oliveira Martins van woningcorporatie Arcade krijgt vervolgens het woord om de plannen verder toe te lichten. Hij vertelt dat er in gebouw B en C samen in totaal 141 woningen zullen komen, die voornamelijk bestaan uit tweekamerwoningen en studio's. Dit is bewust gedaan om de huurprijzen laag te houden voor deze doelgroep. In de praktijk komen hier vooral eenpersoonshuishoudens te wonen. Er zullen 42 parkeerplekken komen, de verwachting is dat dit genoeg zal zijn voor deze doelgroep waar sprake is van weinig autobezit. De woningen zullen verdeeld zijn in clusters van circa 40 bewoners, elk met een sociaal conciërge.

Gebouw B zal bestaan uit 80 woningen over 6 bouwlagen, verdeeld over twee bouwdelen met elk een eigen entree. De voordeuren van de woningen liggen binnen aan een middengang en de woningen hebben balkons rondom. Het gebouw is, zoals eerder gezegd, deel van een ensemble van vier gebouwen die samen een mooi geheel vormen. De gebouwen staan rondom de gedeelde parkeerplaats, die uit het zicht ligt. Er is een aantal schetsen gemaakt die de architectuurplannen toont, maar het plan moet nog wel goedgekeurd worden door de Welstandscommissie, daarom staat op de schetsen nog Concept.

Gebouw C zal bestaan uit 61 woningen, verdeeld over 2 vleugels. Het gebouw zal deels 4 en deels 3 bouwlagen hebben en dus lager dan gebouw B zijn. Dit gebouw behoort niet tot het ensemble van vier gebouwen en krijgt eigen parkeergelegenheid. Dit gebouw heeft één entree.

Vragen

Gespreksleider Arjan schakelt over naar de vragen van de kijkers. De meeste vragen worden beantwoord door Esther en Vasco, vragen over de zorgvoorzieningen worden beantwoord door Nico Oostra van de Parnassia Groep.

Krijgen de gebouwen ook verlichting aan de buitenkant? Momenteel is er overlast van de verlichting bij de nieuwbouw naast de Gamma.

In principe niet, aangezien de gangen met de voordeuren bij bijna alle woningen binnen liggen. Hierdoor is er geen permanente buitenverlichting nodig.

Zijn de gebouwen energieneutraal?

Dat niet, maar wel zullen de gebouwen aan alle nieuwe wetgeving voldoen en zeer duurzaam zijn. De gebouwen worden op het warmtenet aangesloten. Dit warmtenet wordt wellicht in de toekomst ook aangesloten op een geothermie installatie. Verder komen er zonnepanelen op het dak.

Wat doen Parnassia en Arcade om eventuele overlast voor omwonenden door de nieuwe bewoners met specifieke problematiek te voorkomen?

Nico Oostra van Parnassia Groep geeft aan dat er sprake is van beschermd wonen: dat is geen 'beschermd wonen' maar biedt wel een extra ten opzichte van een gemiddelde woning in een

woonwijk, zo zullen er sociale conciërges zijn. Daarnaast is de zorg heel vlakbij in de buurt en zal er (net als nu) 24/7 beveiliging zijn op het terrein.

Blijft het verbod op alcohol en drugs in het park van kracht?

Nico geeft aan dat er op dit moment geen volledig verbod is, anders dan de vraagsteller denkt. In deze situatie verandert niets.

Komt er weer een crèche terug in het park? Die was er vroeger.

Dit is onderzocht, maar blijkt niet haalbaar te zijn.

Is al duidelijk of de andere gebouwen woningen zullen worden?

Esther geeft aan dat dit niet 100% zeker, maar de meest waarschijnlijke bestemmingen zijn wonen of zorggebouwen. Een uitzondering is gebouw A, die een maatschappelijke bestemming zal hebben en waar waarschijnlijk de kantooruimte voor Parnassia zal komen. Esther heeft binnenkort een afspraak met de gemeente Den Haag om te kijken hoe het vervolgtraject eruit zal zien, de verwachting is dat het nog zeker jaren zal duren voordat er meer concreet wordt.

Hoe zal het bouwverkeer rijden?

Dit moet nog geregeld worden. Dit wordt ook afgestemd met de gemeente.

Behoudt het hek aan de Oud Rozenburglaan dezelfde sluitingstijd als nu?

Vooralsnog wel.

Wat gebeurt er op de hoek van de Walnootstraat en de Oude Haagweg, net buiten het park?

Hier lijkt sprake van bouwactiviteiten.

Naschrift: het gaat om een bouwproject van een andere partij, niet op het grondgebied van Parnassia. Meer info op www.ruimtelijkeplannen.nl, waar ook dit document is te vinden: https://www.ruimtelijkeplannen.nl/documents/NL.IMRO.0518.PB200854843-50VA/vb_NL.IMRO.0518.PB200854843-50VA.pdf

Het toenemende bouwoppervlakte vind ik veel (1000 m² erbij), is het eigenlijk niet meer m² omdat er hogere bebouwing komt?

De genoemde oppervlakten hebben uitsluitend betrekking op het te bebouwen grondoppervlak, los van hoe hoog de bebouwing op dat grondoppervlak wordt.

Naschrift: Het wordt juist ca. 1.000 m² minder, zoals eerder aangegeven vergiste Esther zich hier en dat leidde wellicht ook tot deze vraag.

Verder zouden we in het verslag aangeven om hoeveel woningen het ongeveer in totaal gaat. Dit kan alleen een schatting zijn, omdat het afhangt van het type en de grootte van de woningen. Het concrete toekomstige bouwprogramma is nog niet bekend. Uitgaand van soortgelijke woningen als in blok B en C zouden in de blokken D en E samen ongeveer 135 woningen passen, binnen de kaders van het PUK.

Vindt er bij Parnassia centralisatie van jullie locaties plaats en komt het zorgprogramma van de Monsterseweg naar het Rosenburgpark?

Nee, er is geen sprake van centralisatie.

Kunnen de sloten worden uitgebaggerd?

Als dat nodig is, zullen we dat doen. Een deel van de waterlopen wordt sowieso verbreed. Arjan geeft aan dat de vraagsteller via de mail op de website kan aangeven om welke waterloop het precies gaat, dan kan hiernaar worden gekeken.

Wie is grondeigenaar van het gebied aan de Oud Rozenburglaan vanaf de Oude Haagweg tot aan het hek?

Dit wisten we tijdens de bijeenkomst niet precies en hebben we uitgezocht voor dit verslag: zie kaartje, de grond in het verlengde van de voortuinen aan de Oude Haagweg is in eigendom van Parnassia Groep, de stoep die ervoor ligt is eigendom van de gemeente.

Blauw= Parnassia Groep:



Heeft Arcade de grond van Parnassia gekocht?

Nog niet, maar er wordt wel binnenkort een samenwerkingsovereenkomst getekend. Hierin staan alle afspraken over de locatie, inclusief de afspraken over deze koop.

Waarom zijn er al negen bouwlagen ingetekend terwijl de invulling van het plan nog niet duidelijk is?

De tekeningen zijn gemaakt op basis van een stedenbouwkundige visie. Ook al staat de invulling van de gebouwen nog niet vast, het is wel verstandig om het gebied in z'n geheel te bekijken en dus nu al vast te leggen waar welke bouwvolumes kunnen komen.

Stedenbouwkundig gezien vind ik het heel hoog voor deze buurt.

De visie is in nauwe samenwerking met de gemeente Den Haag opgesteld. Daarbij is ervoor gekozen het bouwvolume te laten oplopen richting de wat meer doorgaande Albardastraat.

Blijft de groenstrook langs het water aan de Walnootstraat zoals die is?

Wat Parnassia en Arcade betreft wel. Die zijde van de waterloop is van de gemeente.

Kan het contract tussen Arcade en Parnassia openbaar worden gemaakt?

Nee. Dit is een privaat contract en die worden normaliter niet openbaar gemaakt.

Hoe verloopt de verdere communicatie?

Wanneer Arcade verder is met de planning van gebouwen B & C, worden de buurtgenoten nader geïnformeerd. Dit geldt ook voor de ontwikkeling van de overige gebouwen. Kortom, als er nieuwe informatie is zal dit gedeeld worden.

Wij wonen sinds twee jaar hier in de buurt en hebben tot nu toe nog niet hierover gehoord, hoe is er eerder gecommuniceerd over dit project?

Eerder zijn er meerdere bijeenkomsten geweest in het kader van de Driehoek Loosduinen, waar dit gebied ook onder valt. De gemeente organiseerde deze avonden, maar er zijn ook workshops over dit gebied geweest waar Parnassia en STAAT hun deel met de buurtgenoten bespraken. Aan de hand daarvan hebben we ook een aantal mailadressen gekregen van buurtgenoten die op de hoogte wilden blijven. Ook nu geldt dat iedereen nog zijn of haar emailadres kan doorgeven via de website www.woonzorgparkrosenburg.nl.

Voor deze avond is een brief huis aan huis verspreid. Zoals in die brief ook staat, zal vervolggcommunicatie per e-mail plaatsvinden. Daarom roept Arjan bewoners nogmaals op om hun mailadres door te geven via de website, zo blijven ze op de hoogte.

Afsluiting

Arjan sluit de avond kort af met wat praktische zaken. Het tijdelijke WhatsApp nummer is vanaf nu buiten gebruik en de presentatie, het verslag en de uitzending komen op www.woonzorgparkrosenburg.nl. Op de website kunt u zich dus aanmelden als betrokkene, waarna u op de hoogte zal worden gehouden. Ook kunt u vragen en opmerkingen achter laten. Indien u dit doet voor 16 oktober worden uw vragen en opmerkingen nog meegenomen in de rapportage naar de gemeente. Arjan Kaashoek dankt iedereen voor hun deelname en beëindigt de bijeenkomst.