

Reactie op schriftelijke inbreng omwonenden Rosenberg Oktober-november 2020

Allereerst danken we de indieners voor hun reacties, die veelal goed ingeleid en beargumenteerd worden. We vatten hieronder beknopt de concrete vragen en verzoeken samen, om hier zo concreet mogelijk aan te kunnen refereren.

Bewoners Oude Haagweg (tussen Oud Rozenburglaan en Groen v Prinstererlaan):

Verzoeken t.a.v. bouwverkeer:

1. Alleen via de ingangen aan de Albardastraat
2. Duidelijke afspraken met de bouwonderneming over het benaderen van de bouwplaats
3. Bouwkundige inspectie (nulmeting) van de panden Oude Haagweg 369 t/m 373 laten uitvoeren voor het geval dat eventueel bouwverkeer toch schade oplevert.

Reactie Punt 1-3: Bovenstaande punten zal Arcade t.z.t. opnemen met de aannemer. Voorafgaand aan de start bouw wordt bepaald welke omliggende bebouwing zal worden geïnspecteerd. Dit is mede afhankelijk van de afstand tot de bouwplaats en de te verwachten overlast, en deze hangt weer af van o.a. het te kiezen funderingssysteem.

Verzoeken t.a.v. verkeerssituatie na realisatie:

4. De ingang Oud Rozenburglaan geheel buiten gebruik stellen, m.u.v. hulpdiensten;
5. Voor voetgangers de ingang aan de Groen van Prinstererlaan gangbaar maken, en die aan de Oude Haagweg ter hoogte van de Walnootstraat te handhaven;
6. Autoverkeer alleen via de twee ingangen aan de Albardastraat;
7. De Oud Rozenburglaan alleen toegankelijk maken voor bestemmingsverkeer.
8. Graag onderzoek naar mogelijkheid om parkeerplaatsen van gebouw C via het Dadelplein te ontsluiten. Dat scheelt veel verkeersbewegingen in onze directe omgeving. Hiermee kan ook het verkeer van het woonzorgpark en de zorgstrook uit elkaar worden gehouden. In beide gevallen moet er een nieuwe brug komen en de route vanaf het Dadelplein levert een voordeel op voor het groen en gebruikt minder bestrating.

Reacties:

Punt 4, 6 en 7: De in- en uitgang aan de Oud Rozenburglaan blijft gehandhaafd en toegankelijk voor autoverkeer. We verwachten hier zeker geen toename van verkeer. In het ontwikkelgebied is alleen gebouw C bereikbaar via deze in- en uitgang. Alle andere gebouwen in het ontwikkelgebied juist niet meer. Alle wegen op het woonzorgpark zijn in principe alleen voor bestemmingsverkeer. We kunnen echter niet voorkomen dat met name fietsers de wegen gebruiken om via een korte weg op hun bestemming te komen.

Punt 5: De in- en uitgang aan de Groen van Prinstererlaan is toegankelijk voor medewerkers. De in- en uitgang aan de Oude Haagweg ter hoogte van de Walnootstraat blijft gehandhaafd.

Punt 8: Een ontsluiting van gebouw C via het Dadelplein is ongewenst om meerdere redenen. De zone rondom het Landhuis is onderdeel van de zogenaamde Landgoedbiotoop Rosenberg. Dit maakt dat de directe omgeving van het landhuis aan een aantal

kwaliteitseisen dient te voldoen. Dit houdt o.a. in dat we deze zone juist zo veel mogelijk autovrij houden. Daarnaast proberen we het gehele park zo in te richten dat er zo min mogelijk autobewegingen zijn, dus de kortste weg naar elk gebouw. Voor gebouw C is dat de route die ook in het PUK inmiddels vastgesteld is. Het scheiden van de zorgstrook en het woonzorgpark is ook niet een wens of uitgangspunt. We zien het geheel als woonzorgpark met aan de westzijde drie klinieken en aan de oostzijde twee klinieken.

Verzoeken t.a.v. zichtlijnen en groen:

9. Hoe letterlijk wordt bedoeld dat de zichtassen op het landhuis weer moeten worden hersteld? Dit is een vrijwel onuitvoerbaar taak die onnodig veel vernietiging van groen met zich mee brengt. Het landhuis is momenteel slechts langs één zichtas zichtbaar, n.l. op het front via een watergang vanaf de Oude Haagweg. Wij zetten vraagtekens bij de haalbaarheid van het zichtbaar/leesbaar maken van de andere drie assen. Is dit een serieus uitvoerbaar plan of is het slechts modieus landschapsarchitecten jargon? Vanuit de Groen van Prinstererlaan staat een gebouw in de zichtlijn, vanaf de Walnootstraat een dubbele groenstrook (één in eigendom van de gemeente direct langs de Walnootstraat, en een tweede op het terrein langs de watergang) en vanaf de Albardastraat een weelderige bosschage. Van die kant is ook alleen de minder fraaie achterkant van het Landhuis te zien. Graag dus dit voornemen in heroverweging nemen, of verduidelijken en in elk geval proberen zoveel mogelijk groen te behouden.
10. Omwille van de nieuwe bebouwing moeten er een aantal bomen wijken. In een aantal gevallen is dit logisch maar bij sommige aangekondigde capacities zijn vraagtekens te plaatsen. Waarom moeten b.v. de bomen langs het water aan de Rozenbottelstraat wijken? Conform de plattegronden loopt de rooilijn van gebouw B niet dicht langs het water en kunnen deze bomen gewoon blijven staan.
11. Graag mogelijkheden onderzoeken van zogeheten tiny forests rond de woonblokken. Tiny forests stimuleren niet alleen de verduurzaming van het park (zie PUK hfst. 4), maar ook de betrokkenheid van de toekomstige bewoners bij het park.

Reacties:

Punt 9: Het herstel van zichtassen moet niet letterlijk / rigoreus worden genomen, bedoeld wordt met name dat a) nieuwbouw meer zicht laat op het landhuis dan de oude bebouwing toeliet en b) opgeschoten bosschages onderaan bomen kunnen worden uitgedund om weer zicht te bieden op het landhuis en de bomen beter tot hun recht te laten komen. In zijn algemeenheid geldt dat waardevol groen en beeldbepalende bomen zoveel mogelijk bewaard blijven.

Punt 10: Het parkachtige karakter van het oude landgoed wordt op een aantal plekken hersteld/versterkt. In het geval van de Rozenbottelstraat betekent dit dat minder waardevolle bomen en struiken plaats maken voor een opener parkruimte met gras, natuurlijke oevers en een meanderend pad.

Punt 11: We zullen uw suggestie meenemen in de overwegingen bij de groeninrichting. Daarbij bekijken we onder meer in hoeverre tiny forests passen bij het parkachtige karakter van het oude landgoed.

Verzoeken m.b.t. communicatie:

12. Graag een site survey (wandeling) over het projectgebied met de projectontwikkelaar(s).

13. Worden wij op de hoogte gehouden of en hoe onze suggesties in de verdere plannen worden meegenomen, en zo ja hoe en door wie?
14. Met welke instantie(s) of personen kunnen wij vanaf nu contact onderhouden over het aan te leggen woonzorgpark?
15. Met wie kunnen/moeten wij overleggen bij mogelijke overlast tijdens de bouw en/of na de oplevering van de gebouwen? Politie? Parnassia beveiligingsdienst?

Reacties

Punt 12: Een goede suggestie, we gaan hier graag op in en zullen dit inplannen.

Punt 13-15: We zijn zo vrij geweest de mailadressen van de diverse vraagstellers toe te voegen aan onze database met geïnteresseerden, die minstens eens per kwartaal een nieuwsbrief van ons kunnen verwachten over de voortgang. Dit gebeurt in elk geval bij belangrijke stappen in de ruimtelijke procedures. Verder geldt dat Parnassia het contact met de omwonenden onderhoudt over het gebied als geheel. Hiervoor maken we gebruik van de website www.woonzorgparkrosenburg.nl.

Eventuele overlast vanuit de zorgvoorzieningen en hun bewoners kan net als nu worden gemeld aan Parnassia via de Centrale Post, telefoon 088 357 5555 (ernstige spoed echter altijd rechtstreeks naar de Politie). Het nummer van de Centrale Post wordt ook vermeld op diverse borden op het woonzorgpark.

Arcade zal de communicatie verzorgen die specifiek gaat over de woongebouwen B en C (inclusief bouwcommunicatie en eventuele bouwoverlast).

Bewoner Oude Haagweg (tussen Kokosnootstraat en Thorbeckelaan), tevens vertegenwoordiger Notenduurt in Cie Loosduinen:

16. Graag waterlopen uitbaggeren, met name langs de Oude Haagweg en Walnootstraat. Stankoverlast door rottende bladeren e.d.
17. Graag veel aandacht voor de effecten van de ontwikkelingen op de waterpartijen en het groen in het gebied.
18. Graag duidelijke contactinformatie van Parnassia naar de buurt communiceren om te kunnen gebruiken bij overlast van bewoners/cliënten.

Reacties:

Punt 16: De met naam genoemde waterlopen zijn in beheer van de gemeente. De waterlopen die binnen het landgoed liggen, vallen onder het beheer van Parnassia. Deze worden op een aantal plaatsen verbreed. We zullen bij die gelegenheid ook uitbaggeren waar nodig en dat in de toekomst blijven beheren.

Punt 17: De verbreding komt deels voort uit esthetische overwegingen maar ook expliciet als extra waterberging. Bij alle plannen voor water en groen letten we op zowel grondwaterstand als waterbergingscapaciteit.

Punt 18: Zie onze reactie bij Punt 13-15.

Bewoner (naam bij ons bekend, adres niet):

19. Graag vooraf informeren over de stappen die ondernomen worden en de wijze waarop wij hier inspraak danwel bezwaar tegen kunnen maken, binnen de daarvoor geldende termijnen.
20. Waarom zoveel woningen? Wat is het voordeel voor Parnassia?

21. Er wordt gesproken over een specifieke doelgroep. Wat moeten wij daaronder verstaan? Welke probleemstelling / indicatie moeten de bewoners hebben voordat zij in aanmerking komen voor de woningen?
22. Wat is het idee achter het clusteren van deze doelgroep? Is er enige onderbouwing dat dat goed is voor zowel bewoner als omgeving?
23. Een serieus punt van zorg is de omvang van het project (140 appartementen), de verwachte doelgroep, en het feit dat dit zelfstandige woningen betreft, waarop Parnassia in tegenstelling tot bij de huidige bewoners in het park, geen positieve invloed kan uitoefenen.
24. We hebben zorgen over deze concentratie van een vrij hoog aantal bewoners met mogelijke problematiek (o.a. drank, drugs). Denk aan leefbaarheid en magneetwerking. Heeft Parnassia een risico-inschatting gemaakt en is er meer begeleiding mogelijk, anders dan de conciërges? Is meer gemengde bewoning niet beter?
25. De nieuwe bebouwing is hoger en groter van omvang dan wat er stond. Kan met name gebouw C niet lager?

Reacties:

Punt 19: Zie onze reactie bij Punt 13-15.

Punt 20-22: Vanuit de zorg bezien vormen de woningen een belangrijke aanvulling omdat cliënten wel zelfstandig(er) kunnen wonen en toch in een beschutte omgeving. Vanuit het gemeentelijk beleid bezien zijn de woningen zeer welkom vanwege de hoge woningnood, juist ook in de sociale huursector. Zie verder het verslag van de online bewonersavond op 1 oktober 2020.

Punt 23: Parnassia heeft wel invloed, onder meer met de sociale conciërges in de woongebouwen. Ook levert het wijkteam van Parnassia wel degelijk zorg aan de bewoners. Zie verder het verslag van 1 oktober.

Punt 24: De sociale conciërges hebben een belangrijke signalerende functie. Het wijkteam levert zorg op maat, die indien nodig wordt opgeschaald. Het is denkbaar dat iemand deze vorm van wonen toch niet aan blijkt te kunnen, in dat geval wordt tussen Parnassia en de bewoner naar een oplossing gezocht die beter past. Verder benadrukken we nog eens dat deze woningen zich direct naast de zorgvoorzieningen bevinden, de betrokkenheid vanuit Parnassia zal dus altijd groot blijven, juist ook dankzij de concentratie van deze bewoners.

Punt 25: Bij de omvang en hoogte van de nieuwbouw is zorgvuldig gekeken naar de zichtlijnen en hoe de nieuwbouw zich verhoudt tot het landhuis en het parkachtige karakter. Deze keuzes zijn vastgelegd in het vastgestelde PlanUitwerkingsKader.

Bewoner Thorbeckelaan:

26. De sloot langs de Walnootstraat dient jaarlijks te worden uitgebaggerd. Het probleem is dat er nauwelijks gedwongen stroming door de sloot langs de Walnootstraat optreedt. Afgevoerd regenwater uit Houtwijk stroomt bij de Oude Haagweg naar binnen en kiest via de hoofdvijver de weg van de minste weerstand richting de afvoer bij de Alberdastraat naar de sportvelden. Doordat in uw plannen juist deze waterpartijen worden vergroot zal de stroming in de sloot van de Walnootstraat helaas nog meer afnemen.
27. Bouwplan bij groenstrook Walnootstraat (Oude Haagweg 403) heeft wel relatie met uw plannen. De Welstandscommissie heeft het ingediende

nieuwbouwplan (202006159) op 7 juli 2020 afgekeurd omdat het niet aansluit bij de landschappelijke context van Landgoed Oud Rosenberg. Nu ligt er een aanvraag voor een tijdelijke woonunit in bouwcontainers voor 2 jaar (202015330 van 16-09-2020). Die woning staat er nu.

28. Vraag over Fietsen berging. Over parkeren is duidelijke informatie gegeven maar waar komen de fietsen te staan?
29. In blok C is een architectonisch scherm bedacht om de verbinding tussen de bouwdelen vorm te geven. Ik vind het wonderlijk lelijk dat dit hekwerk op de dakrand wordt door getrokken. Het lijkt op een hek van een dakterras dat er niet is. Het zal bij harde wind ook flink lawaai kunnen maken.
30. Ik heb geen moeite met de hoogte van blok A. Dit was bij de gesprekken in de driehoek besproken. De eerder gesloopte Torenvalk was ook hoog en de schaduwwerking van blok A treft geen woningen. Wel graag aandacht voor de verschrikkelijke wind rond zo een toren. Je zal er maar net naast wonen!

Reacties

Punt 26: De verbreding van de waterlopen binnen het plangebied is juist in nauw overleg met de gemeente en het waterschap tot stand gekomen, om als extra waterberging te dienen. Uw opmerking over de mate van doorstroming zullen we meenemen in de uitwerking van dit voornemen.

Punt 27: De relatie die de Welstandscommissie zou hebben gelegd kunnen we ons voorstellen, maar dit bouwplan valt geheel buiten ons plangebied en grondgebied, dus wij hebben hier verder geen invloed op. Zie ook de verwijzing naar www.ruimtelijkeplannen.nl in het verslag van 1 oktober.

Punt 28: De fietsenbergingen voor de bewoners komen in de gebouwen zelf. Op straat zal er ook een aantal fietsplekken/-nietjes komen voor bezoekers.

Punt 29: Dit is een kwestie van smaak. De uiteindelijke verschijningsvorm van het scherm is overigens nog in ontwikkeling.

Punt 30: Bij deze bouwhoogte (zes bouwlagen) is geen windhinderonderzoek vereist. Bovendien zullen er geen mensen net naast wonen, zoals u schetst. Er zit ruimte tussen de bebouwing.