

De Hullen te Roden

Verslag van de informatiebijeenkomst voor direct omwonenden van zorglocatie Interzorg De Hullen inzake de presentatie Stedenbouwkundig Plan De Hullen d.d. 6 december 2022, aanvang 19.00 uur in Hotel Onder de Linden te Roden, gecombineerd met het verslag van de informatiebijeenkomst aantal bewoners H. Scheepstrastraat d.d. 21 december 2022, aanvang 13.00 uur

Aanwezigen:

Direct omwonenden van zorglocatie Interzorg De Hullen (woonachtig aan de Mr. H. Scheepstrastraat, Albert Schweitzerplantsoen, Jetsesplantsoen en Zamenhofstraat)

Vertegenwoordigers van en namens:

- Stedenbouwkundig bureau De Zwarte Hond
- Cosis
- Projectontwikkelaar Renward
- Interzorg NN

Onderwerpen	
<p>1. Welkom en opening door Peter Letschert namens Renward en Elly van der Woude namens Interzorg NN</p> <p>a. Peter Letschert heet de aanwezigen van harte welkom. Renward en Interzorg stellen het op prijs om de direct omwonenden van zorglocatie Interzorg De Hullen te informeren over het stedenbouwkundig plan. Het Stedenbouwkundig Plan behelst naast drie gebouwdelen ook een nieuwe gebiedsindeling.</p> <p>b. Stedenbouwkundig bureau De Zwarte Hond heeft dit plan in samenspraak met Renward opgesteld. Twee medewerkers van De Zwarte Hond zijn aanwezig en zullen het plan presenteren.</p> <p>c. Renward en Interzorg zijn sinds 2020 met elkaar in gesprek over de ontwikkeling De Hullen. Voor die tijd is er gekeken naar de mogelijkheid tot verbouw van het complex maar uiteindelijk heeft Interzorg NN besloten over te gaan tot gehele nieuwbouw.</p> <p>d. Het voorliggende SP is eveneens meerdere malen besproken met ambtenaren van de gemeente Noordenveld.</p> <p>e. Elly van der Woude (eindverantwoordelijk manager Vastgoed bij Interzorg NN) legt uit dat de huidige zorglocatie niet meer past in deze tijd. Het is belangrijk dat er nieuwbouw komt die van deze tijd is (vergroening/klimaat/duurzaamheid/zorgtechnologie). De nieuwbouw De Hullen is bestemd voor cliënten met een ernstige zorgvraag.</p> <p>f. Het ligt in de toekomst dat ouderen zolang mogelijk met thuiszorg en mantelzorg in hun eigen huis blijven wonen (de bejaardenhuizen van vroeger komen voorlopig niet terug).</p> <p>g. Interzorg NN heeft de zorglocaties De Slingeborgh in Assen en De Hullen in Roden verkocht aan projectontwikkelaar Renward. Beide gebouwen zullen door Interzorg NN worden terug gehuurd.</p>	
<p>2. Presentatie door vertegenwoordigers van De Zwarte Hond</p> <p>De presentatie wordt na aanpassing geplaatst op de website www.interzorg.nl/dehullen.</p> <p>a. Aan de hand van een digitale presentatie wordt toegelicht dat de stedenbouwkundige visie drie nieuwe gebouwen betreft in een parkachtige setting (24 vrije sector appartementen, 32 sociale appartementen en 132 zorgappartementen voor De Hullen).</p> <p>b. De huidige afstand tussen de Scheepstrastraat en de oudbouw De Hullen bedraagt plm. 30 meter.</p> <p>c. Renward heeft met de gemeente Noordenveld overlegd om de direct omwonenden van De Hullen te informeren en alle reacties van de omwonenden worden besproken met de gemeente Noordenveld. De gemeente Noordenveld kan zich vinden in het voorliggende concept-SP 'wonen in het park'</p> <p>d. In het stedenbouwkundig plan 'wonen in het park' staat een kwalitatieve groene parkruimte centraal; het creëert openheid, doorzichten; het versterkt het bestaande groene netwerk; de wadi's en de verscheidenheid aan bomen bevorderen de benodigde klimaataanpassing; het versterkt de biodiversiteit middels oevers en bloemenperken; het biedt ruimte voor verschillende programma's zoals wandelroutes, zitplekken, moestuintjes, beweeg elementen; het park creëert een gezonde en aantrekkelijke openbare ruimte voor zowel bewoners als omwonenden. De lay-out van de compacte gebouwen creëert openheid en biedt uitzichten en doorkijkjes in alle richtingen, waardoor de kwaliteiten van het park worden geaccentueerd.</p>	

De Hullen te Roden

<p>e. Na een vraag over de informatie die momenteel op de website van Renward staat, wordt geantwoord dat deze informatie inmiddels verouderd is.</p> <p>f. Het filmpje inzake de bezonning wordt aan de aanwezigen getoond (maart-juni-september-december). Er wordt te zijner tijd nog een zgn. beeldkwaliteitsplan opgesteld.</p> <p>g. De plaats van de vrije sector appartementen en de sociale appartementen is nu nog inwisselbaar. Het ontwerp van de nieuwe gebouwen dient bij elkaar passend te zijn.</p> <p>h. Twee gebouwen beschikken over een begane grond en twee verdiepingen en een derde gebouw beschikt over een begane grond en drie verdiepingen, waarbij verdieping vier terug liggend is.</p> <p>i. Het Verkeersplan en de verkeersbewegingen worden toegelicht. Al het verkeer (ook laden en lossen) ten behoeve van De Hullen wordt afgewikkeld aan de noordwest zijde van het plangebied, Ceintuurbaan Zuid / Daan Hoeksemastraat; de woonstraten zijn bedoeld voor bestemmingsverkeer en er is ruimte voor bewoners parkeren. De looproutes verbinden alle zijden door het groene park, waardoor mensen aantrekkelijke en gezonde alternatieven krijgen om te wandelen.</p> <p>j. Een aantal omwonenden merkt op geen moeite te hebben met het concept-SP, ze zien een mooi en goed ontwerp. Men wil wel graag inspraak inzake de situering en bouwhoogte van de gebouwen.</p> <p>k. Een aantal bewoners spreekt zich uit over interessante programmatische koppeling van de nieuwe Hullen en de omgeving; buurt activiteiten, zaalverhuur, energie op daken, laadpalen, wijkzorg op maat, restaurant</p> <p>l. Ook verwachten enkele van de aanwezigen zelf geen gebruik te maken van de parkachtige omgeving om een wandeling te maken of jeu de boules te spelen.</p> <p>m. Opgemerkt wordt dat de huidige bewoners van De Hullen veelvuldig tijd doorbrengen bij de hoofdingang. Men kijkt graag naar buiten, praat met elkaar en volgt het verkeer. Toegelicht wordt dat de nieuwe hoofdingang ook reuring geeft voor bewoners.</p> <p>n. Verder wordt opgemerkt dat de toekomstige bewoners van het nieuwe gebouw De Hullen cliënten zullen zijn met zware dementie of zware lichamelijke klachten. Deze toekomstige cliënten hebben een andere zorgvraag dan de huidige bewoners en zullen minder lang woonachtig zijn in De Hullen. In het nieuwe gebouw wonen cliënten in een eigen appartement en maken gebruik van een huiskamer die bij het appartement behoort. Een woonunit bestaat uit een huiskamer, 11 appartementen en algemene ruimten.</p> <p>o. Namens buurtnetwerk Hullenveld is een aantal vertegenwoordigers aanwezig. Zij stellen voor om een klankbordgroep met omwonenden op te richten waarin Renward, Interzorg en de gemeente Noordenveld participeren. Hierop wordt teruggekomen door Renward en Interzorg.</p> <p>Tijdens de pauze kunnen omwonenden op 'geeltjes' hun opmerkingen maken en vragen stellen en deze plakken op de opgestelde panelen met daarop opties 1 en 2 concept-SP. Ook kan men een vragenlijst invullen en deze tot en met 13 december a.s. mailen naar m.schepers@interzorg.nl</p> <p>In januari 2023 gaat Renward in vervolgesprek met de gemeente Noordenveld. Op enig moment worden de omwonenden weer uitgenodigd voor een vervolgoverleg inzake de planontwikkeling.</p>	
<p>3. Wat kan Interzorg De Hullen betekenen voor de omwonenden en hun buurt</p> <p>a. De nieuwbouw krijgt een eigen parkeerterrein voor bezoekers, medewerkers en vrijwilligers. De toekomstige bewoners zullen geen eigen auto meer hebben.</p> <p>b. De parkeerplaatsen aan de Ceintuurbaan komen te vervallen.</p> <p>c. De omwonenden hechten eraan op te merken dat er geen parkeeroverlast in hun straten komt.</p> <p>d. De elektrische parkeerpalen zijn in principe voor gebruik door Interzorg De Hullen maar kunnen ook door omwonenden worden gebruikt.</p> <p>e. Na goedkeuring van het SP en de aanvraag omgevingsvergunning is de realistische planning dat er in het voorjaar 2024 gestart kan worden met de nieuwbouw De Hullen. Deze nieuwbouw wordt in twee fases gebouwd. Vervolgens worden de andere complexen gebouwd.</p> <p>f. Interzorg De Hullen wil een sociaal hart zijn in de buurt. Naast verpleeghuiszorg in De Hullen, wordt er ook thuiszorg geleverd door Wijkzorg. De omwonenden kunnen het gebouw ook gebruiken voor o.a. vergaderingen.</p> <p>g. Toekomstige cliënten van Cosis kunnen gebruik maken van Interzorg De Hullen en wellicht kunnen cliënten van Cosis ingezet worden voor dagbesteding.</p>	

De Hullen te Roden

- h. De nieuwbouw wordt gasloos en op de daken worden zonnepanelen gelegd. De opbrengst van deze panelen is voor eigen gebruik Interzorg.
- i. De woningen tegenover de Daan Hoeksemaflat worden verhuurd door Woonzorg Nederland. Woonzorg Nederland is de gesprekspartner voor Renward en Interzorg.

Gemaakte opmerkingen op de panelen (de 'geeltjes')

1. Doe je best om Cosis binnen het plan te krijgen. Er ontstaat dan reuring, veel jonge mensen, ander gebruik van het groen (bijv. aanleg en verzorgen moestuin).
2. Geen gele/witte baksteen = gevoelig voor vuil.
3. Geen zwart/wit gevel = te donker en te vlekkelig.
4. Leuk plan, mooi en open, ik zou mijn wandeling naar het dorp dóór het park doen
5. Er is een beweegpark op de locatie sporthal. Dit sluit mooi aan op het Hullenpark = voor jong en oud.
6. Een sociaal hart voor de buurt: Interzorg kan thuiszorg leveren, maaltijden leveren of eten in De Hullen, bijlartclub in De Hullen: met elkaar kunnen we veel.

Ingediende opmerkingen en vragen over de presentatie van het concept Stedenbouwkundig Plan en de toelichting van Interzorg over de noodzaak van nieuwbouw voor Interzorg en wat Interzorg kan betekenen voor de omwonenden van de nieuwbouw.

Jetesplantsoen, huisnummer 2, F.H. van der Leest

Opmerkingen en vragen over de hoogte van het gebouw, de afstand tot de nieuwbouw en of nog meerdere informatieavonden worden gehouden als de plannen wat verder gevorderd zijn.

Zamenhofstraat, huisnummer 8, H. Schaddenhorst

Opmerkingen en vragen over de hoogte van de bebouwing en het zicht daarop van relatief korte afstand. Geen hogere bebouwing dan nu formeel is toegestaan en kwartslag draaien van het gebouw aan de Scheepstrastraat.

Albert Schweitzerplantsoen, huisnummer 1, M. & P. Hoogenberg – Wiersma

Opmerkingen en vragen over de materialisering gevel van de toekomstige bebouwing, wensen voor een park met kunst-/beeldentuin, vlinderkas, volière en visvijver. Wens om De Hullen, conform toelichting van Interzorg, als sociaal hart van de buurt te gaan benutten, zoals bijvoorbeeld een zomermarkt en gebruik van de accommodatie van De Hullen voor diverse activiteiten, waaronder de restaurantfunctie. Vraag over het verkeer en parkeren bij de nieuwe hoofdingang van De Hullen en tijdstip waarop dat vooral plaatsvindt met de vraag of dat ook 's avonds zal zijn. Wat betekenen de verkeersbewegingen voor de drukte en de verkeersveiligheid voor met name fietsers en voetgangers. Vraag over toekomstige opslag en verwerking van huisafval van De Hullen. Verzoek om nadere informatie ter voorbereiding op de bouwactiviteiten ten aanzien van mogelijke geluids- en trillingsoverlast.

Betrokkenheid van buurtcomité Hullenveld wordt als positief gezien en behoefte wordt aangegeven daarvan op de hoogte te blijven als er overleg met hen plaatsvindt.

Albert Schweitzerplantsoen, huisnummer 2, H. van Zanten

Opmerkingen en vragen over de situering van de hoofdingang van De Hullen op de zuidzijde vanwege optimale bezonning en aanvoer en personeelsingang op de noordzijde. Het gebied rond de hoofdingang kan dan een verblijfsgebied worden voor bewoners. Vraag over de bouwhoogte van vier lagen in het concept SP

H. Scheepstrastraat, huisnummer 11, C. en M. Beijen

Vragen en opmerkingen over de wijze waarop Renward het plan al op haar website had staan terwijl men in de veronderstelling was dat, voor zover bekend, alleen de Daan Hoeksemaflat aan vervanging toe zou zijn. *(Opmerking Renward: Interzorg heeft ca. twee jaar terug aangegeven tot volledige nieuwbouw te willen overgaan. De planontwikkeling is nu daarop ingericht en conform afspraak met de gemeente in het kader van de participatie is dit nu het eerste formele moment waarop stedenbouwkundig bureau De*

De Hullen te Roden

Zwarte Hond, Interzorg en ontwikkelaar Renward dit concept aan omwonenden presenteren. Het is geen totaal uitgewerkt plan, maar een concept plan waar omwonenden hun mening over kunnen geven).

Opmerkingen over het feit dat de woning is gekocht vanwege de parkachtige omgeving, de vijver en de laagbouw.

Opmerking over de kwaliteit en het gebruik van de huidige vijver, waarbij naast het gebruik als visvijver waterberging, broedplaats, verblijfsgebied voor vogels en onderdeel van de parkachtige functie ook de afstand tot de lage bebouwing aan de andere zijde van de vijver wordt vermeld.

Opmerking over het mogelijk verdwijnen/verkleinen van de huidige vijver en een appartementengebouw dicht bij de laagbouwoningen (aan de noordzijde van de vijver). Beide wijzigingen worden als bezwaarlijk gezien.

Opmerking over het feit dat er mogelijk gebouwen komen in het plangebied die niet zorg gerelateerd zijn (*Opmerking Renward: dit is niet het standpunt wat de gemeente aan ons heeft voorgelegd in het kader van het huidige bestemmingsplan. De huidige bestemming is namelijk Wonen*).

Opmerking over de nieuwe ontsluiting van de nieuwbouw De Hullen die er voor zal zorgen dat er meer verkeersbewegingen via de Wijchellaan ontstaan. De suggestie wordt gedaan om de Wijchellaan af te sluiten (voordat deze laan omgaat richting de Ceintuurbaan) volledig af te sluiten voor autoverkeer en alleen langzaam verkeer toe staan

H. Scheepstrastraat, huisnummer 15, Wim Venekamp

Opmerkingen en vragen ten aanzien van vijver en hoogbouw in hoofdlijnen conform opmerkingen fam. Beijen huisnummer 11.

Opmerking over bezonnings situatie die zou verslechteren. (*Opmerking Renward: in de presentatie van de stedenbouwkundige is de bezonningsstudie getoond. Daaruit blijkt dat gedurende het gehele jaar er geen sprake is van slagschaduw in dit deel van de Scheepstrastraat, met uitzondering van de maand december wanneer de schaduwen langer zijn*).

Opmerking over het feit dat in het plangebied mogelijk sprake zou kunnen zijn van commerciële verkoop of verhuur met de toevoeging dat de gemeente in 2018 de toezegging zou hebben gedaan dat er alleen sprake zou zijn van nieuwbouw van de Daan Hoeksemaflat (1 laag hoger dan de huidige) en dat op basis daarvan de huidige woning zou zijn gekocht. (*Opmerking Renward: over gestelde toezegging zou contact met de gemeente kunnen worden opgenomen conform pagina 24 van de verkoopbrochure waar u op doelt. In diverse overleggen met de gemeente is dat uitgangspunt niet aan de orde gekomen en is met de gemeente gesproken over sloop/nieuwbouw voor het gehele Interzorg complex. Zie ook toelichting van Interzorg in dit verslag*).

Opmerking over de nieuwe ontsluiting van de nieuwbouw De Hullen conform familie Beijen huisnummer 11, met dien verstande dat gepleit wordt om de nieuwe entree rechtstreeks op de Ceintuurbaan te handhaven. (*Opmerking Renward: in het kader van de wensen en eisen nieuwbouw van Interzorg inzake de bedrijfsvoering is het ontwerp van de nieuwbouw zodanig opgezet dat een entree tussen beide nieuwe vleugels (een H-gebouw) uitgangspunt is.*)

Opmerking en verzoek om in klankbordgroep te worden opgenomen samen met bewoner Hoving van Scheepstrastraat nummer 19.

H. Scheepstrastraat, huisnummer 19, Geert en Rika Hoving

Opmerkingen en vragen conform Beijen en Venekamp, huisnummers 11 en 15, met de toevoeging dat juist voor deze locatie is gekozen vanwege de vijver en het landschap eromheen.

De suggestie wordt gedaan om de vijver te handhaven, uitsluitend laagbouw toe te staan en veel meer openbare groene ruimte in het plangebied te benutten voor laagbouw woningbouw met langgerekte bebouwing.

H. Scheepstrastraat, huisnummer 21, Harrie de Jonge

Opmerkingen en vragen in hoofdlijnen conform huisnummer 11,15 en 19 (schaduwwerking, verkeersdruk, aantasten landschappelijk karakter, verkleinen vijver, commerciële huisvesting en bouw van appartementen). De opmerking wordt tevens gemaakt dat de privacy wordt aangetast door situering van het appartementengebouw.

De Hullen te Roden

H. Scheepstrastraat, huisnummer 22, Pieter Kloosterman

Opmerkingen over situering van het appartementengebouw t.o.v. de woning. Suggestie om het appartementengebouw niet hoger dan 3 woonlagen te laten zijn. Tevens de suggestie om het appartementengebouw iets naar links te verschuiven (vanaf de Scheepstrastraat) en de parkeerplaats langs de Scheepstrastraat te laten vervallen en een groenstrook aan te brengen.

H. Scheepstrastraat, huisnummer 27, Jan Giezen

Opmerking en vragen betreffen het feit dat gemeente al jaren op de hoogte was van nieuwbouw van Interzorg, maar daar met omwonenden nooit over is gesproken. De heer Giezen geeft aan dat hij zelf daarvan wel op de hoogte was, maar niet zodanig dat er appartementengebouwen zouden komen. Vandaar een opmerking over de afstand tot het appartementengebouw, het beperken van het weidse uitzicht, beperken omvang vijver en bezonning. Suggestie om hoogbouw in het plangebied toe te passen behalve op de locatie tegenover de woningen aan de Scheepstrastraat aan de noordzijde van de vijver.

Haarlem, januari 2023