



Nieuwbouw Rozenhof

Bijeenkomst omwonenden

26 mei 2026



Welkom

Petra van Dijk – Manager zorg

Rutger Akkerman – Projectmanager

Mark Janssen - communicatieadviseur

Mira van Beek - Architect

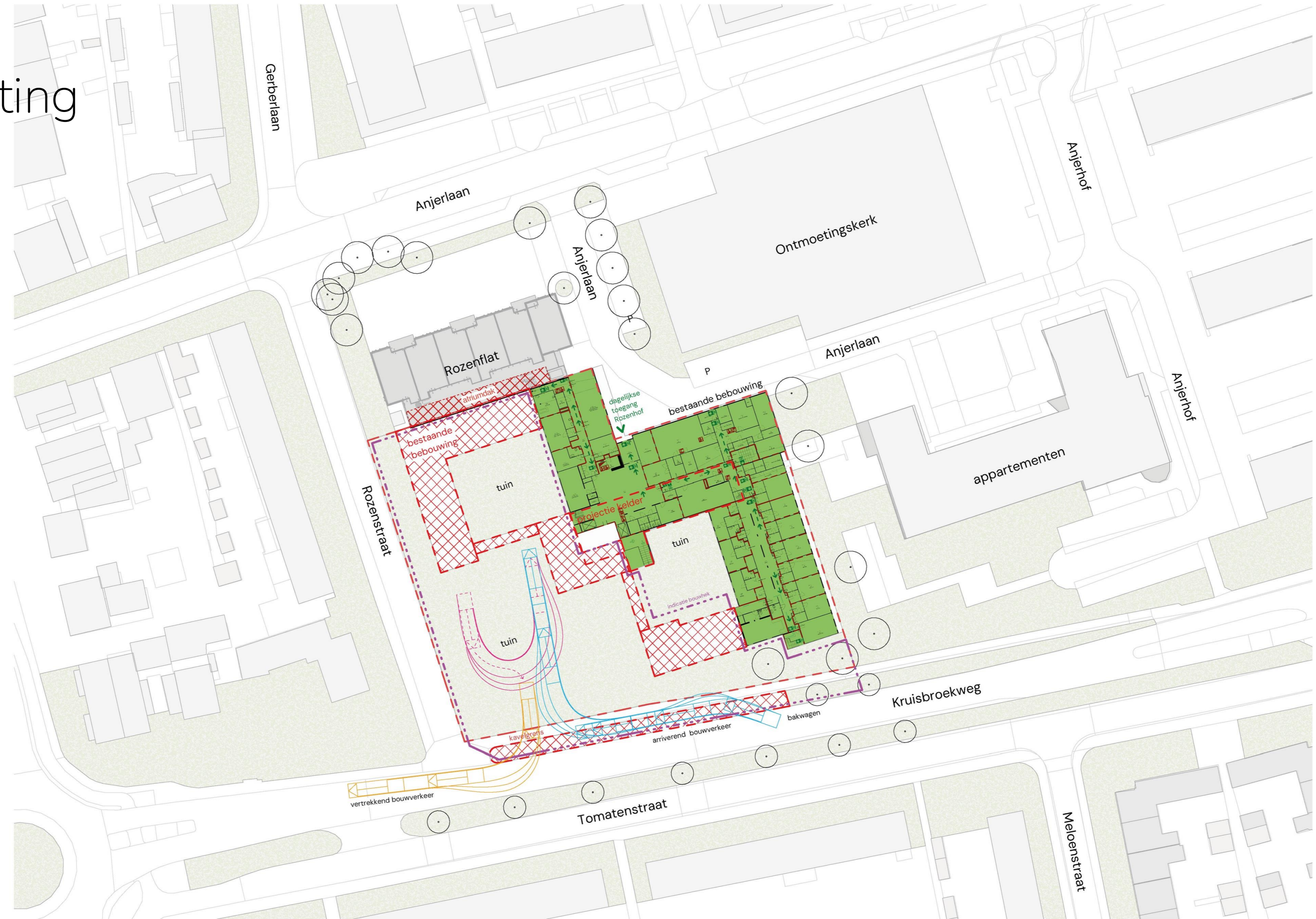


Start nieuwbouw

- Huidige bewoners blijven
- Straks meer ruimte



Fasering en bouwplaatsinrichting



LEGENDA

- sloop
- in aanbouw
- in gebruik
- bouwhek
- kavelgrens
- toegang gebruikers
- entree

atelier PRO
architecten

Kerkhoflaan 11a
2585 JB Den Haag
+31 (0)70 35 06 900
info@atelierpro.nl
www.atelierpro.nl

OPDRACHTGEVER
Careyn
George Hintzenweg 81
(Lotus B)
3068 AX Rotterdam

2311
Rozenhof Naaldwijk

situatie – bouwterrein – FASE 0 – SLOOP

Schaal
As indicated

Formaat
A2

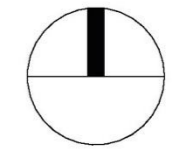
Status
concept

Datum
13-04-2026

Editie

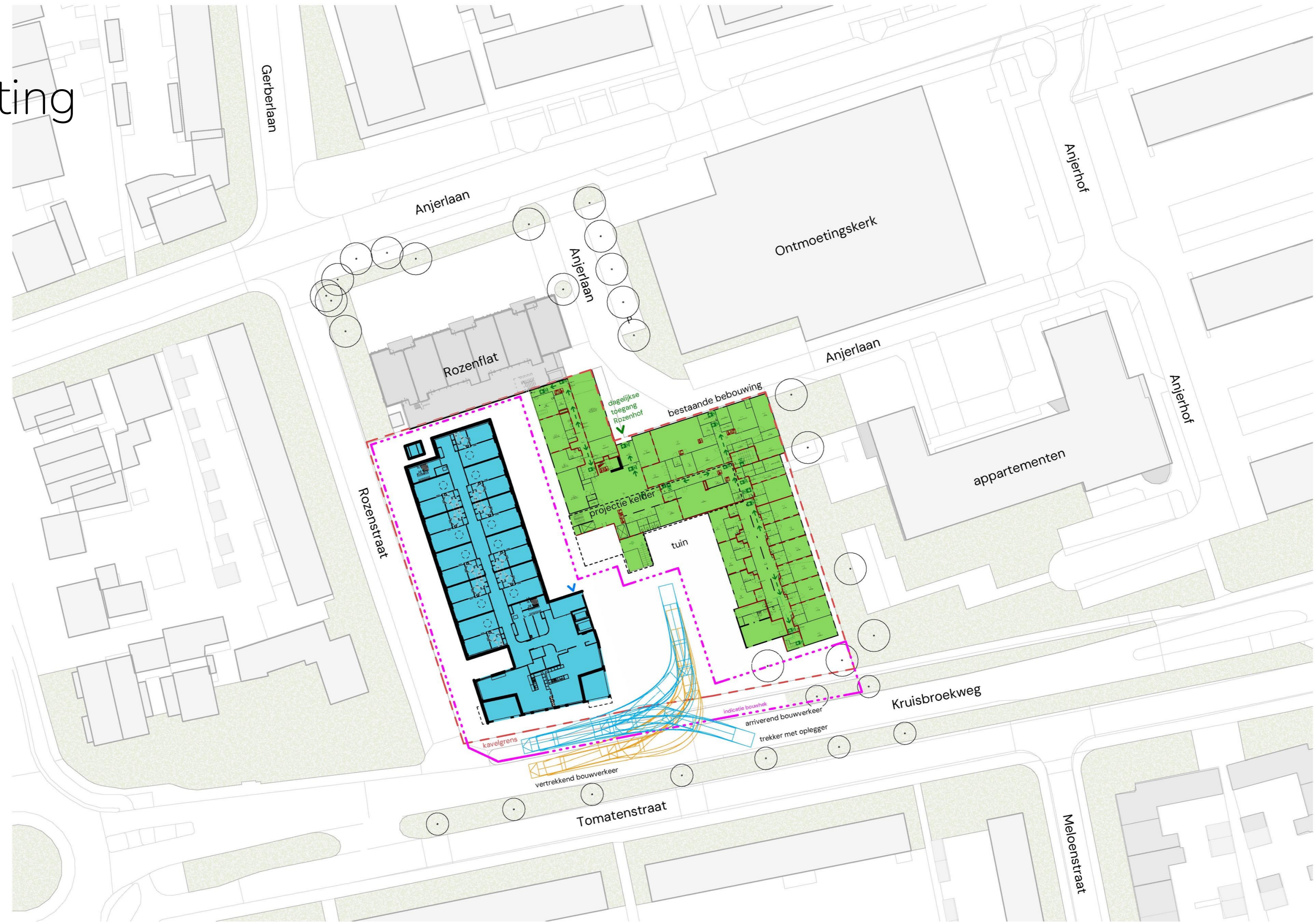
Fase
DO

Tekeningnummer
DO-07-61



P=0 = 960 + NAP

Fasering en bouwplaatsinrichting



LEGENDA	
	sloop
	in aanbouw
	in gebruik
	bouwhek
	kavelgrens
	toegang gebruikers
	entree

atelier
PRO
architecten

Kerkhoflaan 11a
2585 JB Den Haag
+31 (0)70 35 06 900
info@atelierpro.nl
www.atelierpro.nl

OPDRACHTGEVER
Careyn
George Hintzenweg 81
(Lotus B)
3068 AX Rotterdam

2311

Rozenhof Naaldwijk

situatie - bouwterrein -
FASE 1 - BOUW

Schaal
As indicated

Formaat
A2

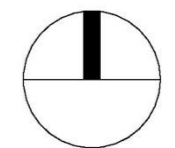
Status
concept

Datum
13-04-2026

Editie

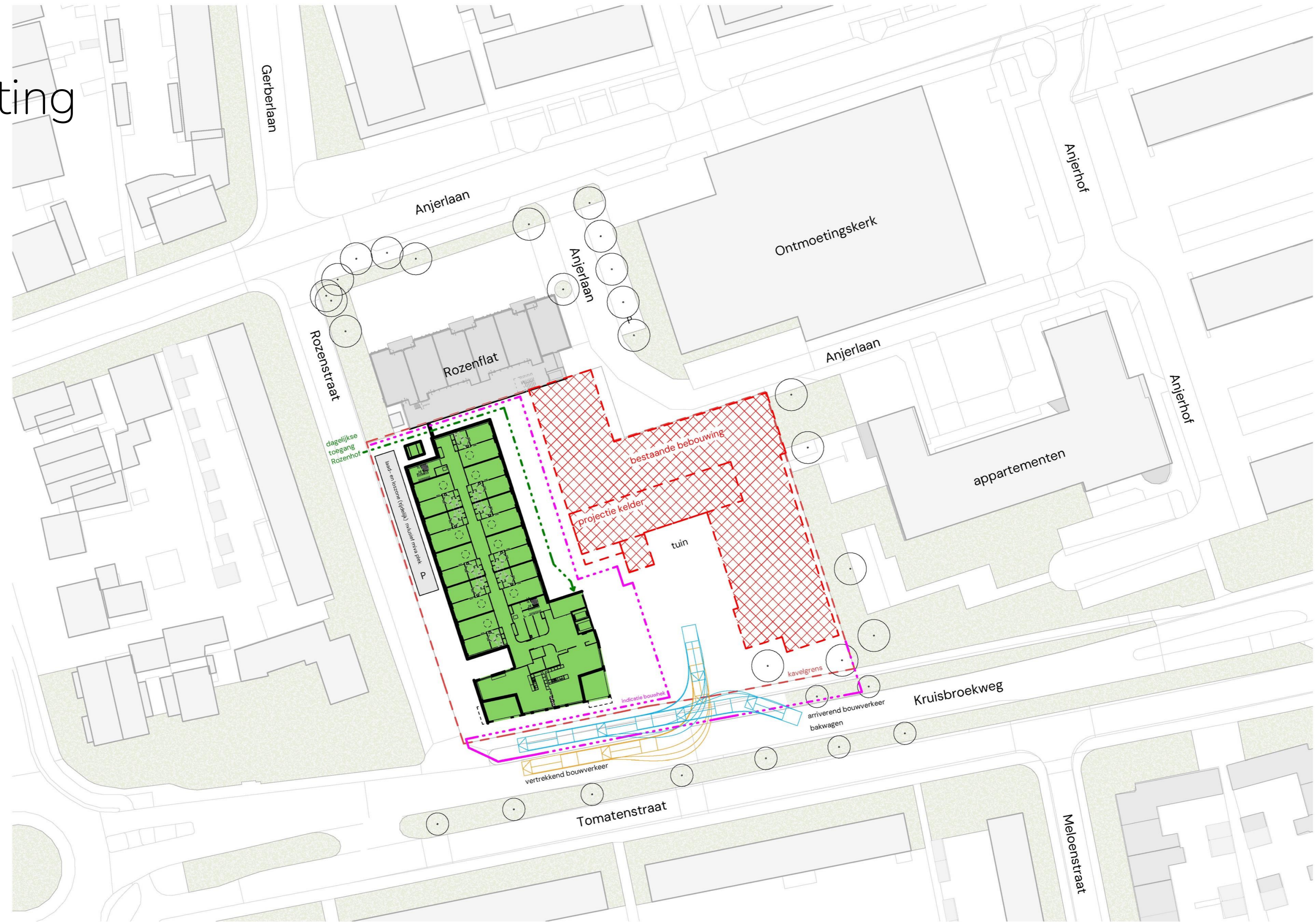
Fase
DO

Tekeningnummer
DO-07-62



P=0 = 960 + NAP

Fasering en bouwplaatsinrichting



LEGENDA

	sloop
	in aanbouw
	in gebruik
	bouwhek
	kavelgrens
	toegang gebruikers
	entree

atelier
PRO
architecten

Kerkhoflaan 11a
2585 JB Den Haag
+31 (0)70 35 06 900
info@atelierpro.nl
www.atelierpro.nl

OPDRACHTGEVER
Careyn
George Hintzenweg 81
(Lotus B)
3068 AX Rotterdam

2311

Rozenhof Naaldwijk

situatie - bouwterrein -
FASE 2 - SLOOP

Schaal
As indicated

Formaat
A2

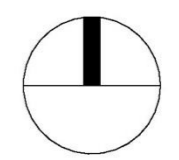
Status
concept

Datum
13-04-2026

Editie

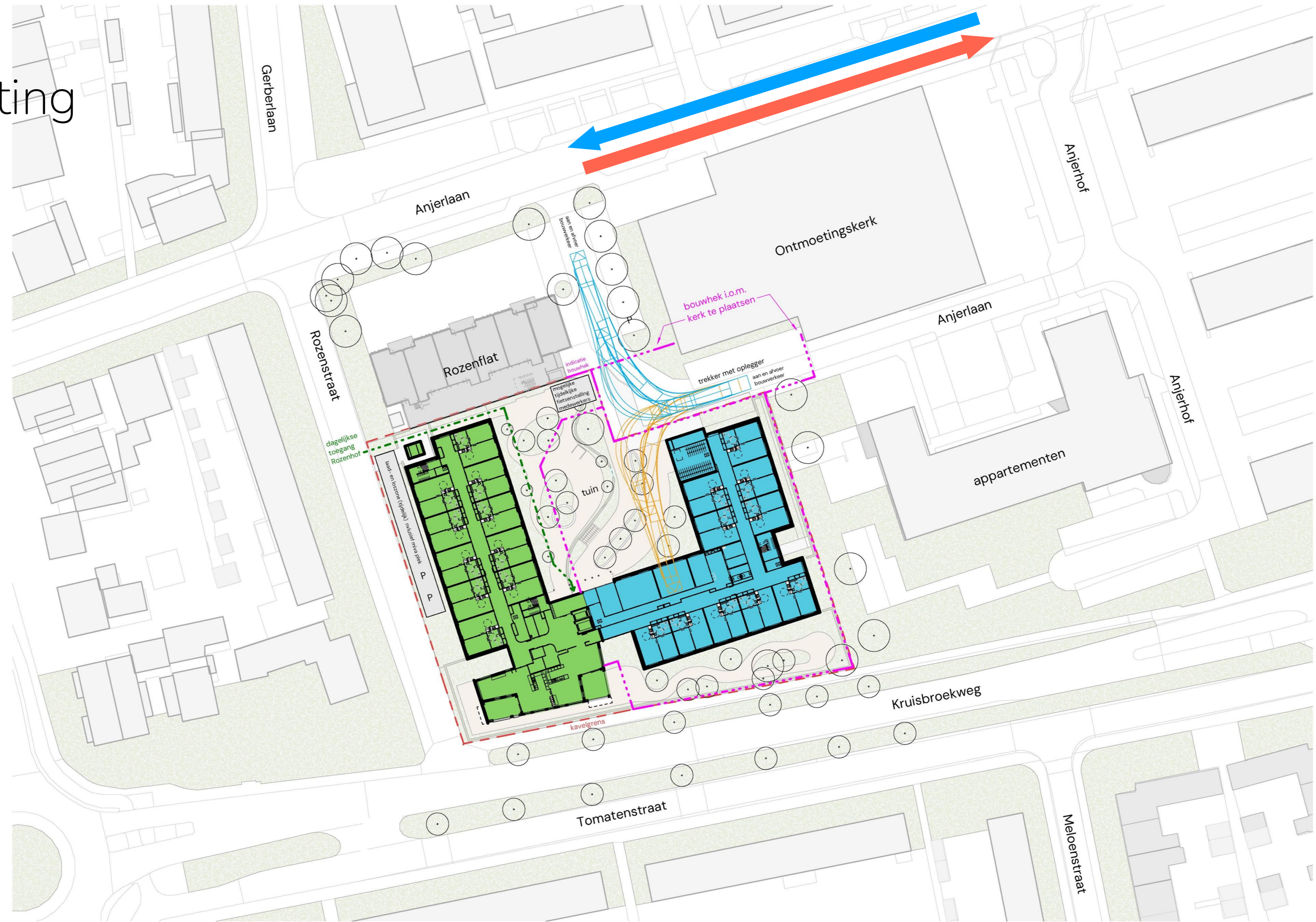
Fase
DO

Tekeningnummer
DO-07-63



P=0 = 960 + NAP

Fasering en bouwplaatsinrichting



LEGENDA

	sloop
	in aanbouw
	in gebruik
	bouwhek
	kavelgrens
	toegang gebruikers
	entree

atelier
PRO
architecten

Kerkhoflaan 11a
2585 JB Den Haag
+31 (0)70 35 06 900
info@atelierpro.nl
www.atelierpro.nl

OPDRACHTGEVER
Careyn
George Hintzenweg 81
(Lotus B)
3068 AX Rotterdam

2311

Rozenhof Naaldwijk

situatie - bouwterrein -
FASE 2 - BOUW

Schaal
As indicated

Formaat
A2

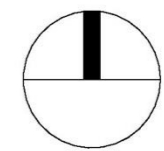
Status
concept

Datum
13-04-2026

Editie

Fase
DO

Tekeningnummer
DO-07-64



P=0 = 960 + NAP



Tijdens de sloop

- 1 aanspreekpunt voor u
- Vragen via de projectwebsite
- Aankondiging start
- Opname belendingen
- Bijeenkomst klankbordgroep rondom start sloop (en daarna)





Communicatie voor en tijdens de bouw

- Projectwebsite
- Vernieuwt.careyn.nl
- Alle informatie terug te vinden
- Persoonlijk bericht bij mijlpalen
- Struikroven 13 juni 2026



Nieuwbouw Rozenhof

Careyn vernieuwt zorglocatie Rozenhof aan de Anjerlaan in Naaldwijk. Op de plek van het huidige gebouw komt een nieuw, toekomstbestendig zorggebouw. Tijdens de bouw blijft Rozenhof grotendeels in gebruik, zodat bewoners kunnen blijven wonen waar zij nu wonen.

Waarom nieuwbouw?

Het huidige gebouw van Rozenhof voldoet niet meer aan de eisen van deze tijd. Met de nieuwbouw investeren we in een prettige en veilige woonomgeving voor bewoners en een fijne werkplek voor medewerkers. Het nieuwe gebouw sluit aan bij moderne inzichten over wonen en zorg.

Zo ziet het nieuwe Rozenhof eruit

Het nieuwe gebouw wordt 3 etages hoog en er komen 60 zorgappartementen. Ontworpen op basis van de wensen en eisen van Careyn.

De architect heeft een Voorlopig Ontwerp gemaakt. Dit ontwerp kan nog worden aangepast, bijvoorbeeld door nieuwe inzichten, aanvullende wensen of keuzes binnen het beschikbare budget.





Architect



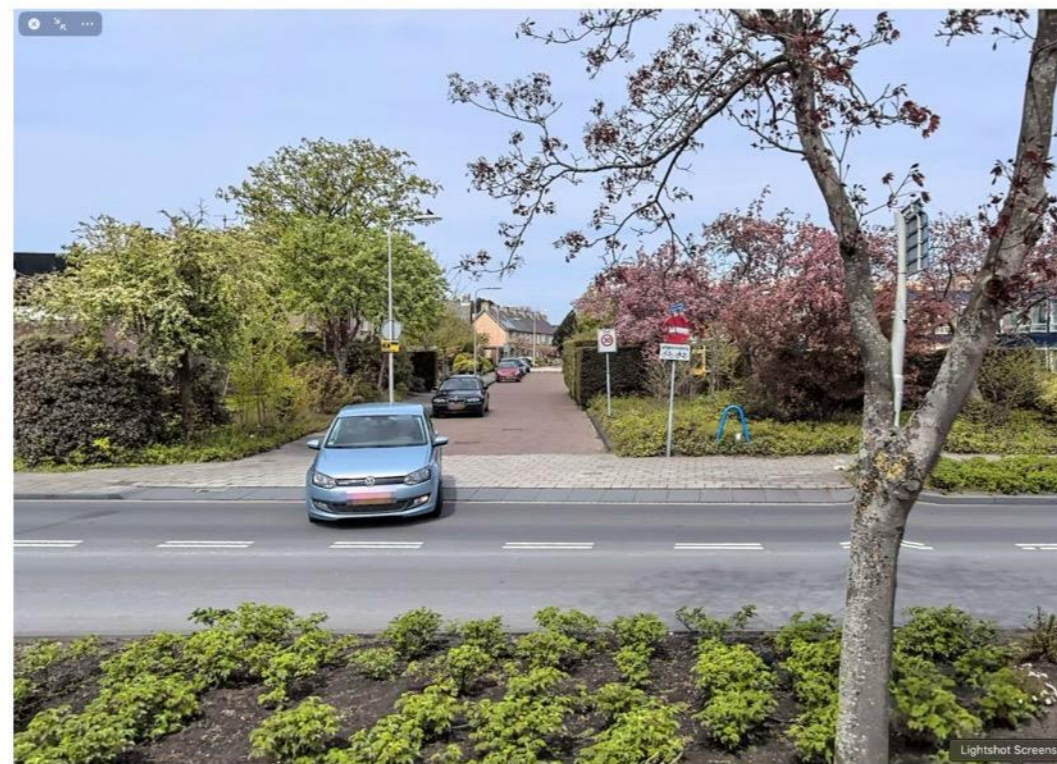
Mira van Beek

Aanleiding

Het verpleeghuis Rozenhof van Careyn aan de Anjerlaan in Naaldwijk is gebouwd in 1965. Het is een eigendomslocatie van ca. 4.443 m² met plaats voor 60 bewoners. Momenteel wonen er ca 30 bewoners met dementie.

Het gebouw is zeer gedateerd. Onderzoek heeft uitgewezen dat grootschalige renovatie van het bestaande gebouw economisch niet haalbaar is. Bovendien voldoet de verdiepingshoogte niet aan de moderne eisen.

Daarom wil Careyn de huidige Rozenhof, gefaseerd slopen en vervangen door nieuwbouw op de huidige locatie. Het beoogde nieuwe woonzorgcentrum biedt plaats aan 60 bewoners die psycho-geriatrische zorg nodig hebben.



Programma van Eisen

In 2023 is een schetsontwerp (SO) gemaakt op basis van een ander Programma van Eisen (pve). Het aantal bewoners was toen ook 60. Maar in de tussentijd is het programma van eisen gewijzigd.

Het nieuwe PvE voorziet voor iedere bewoner in een kleine woning bestaande uit een woonkamer van ca 22 m2, een slaapkamer van ca 16 m2 en een badkamer van minimaal 6 m2.

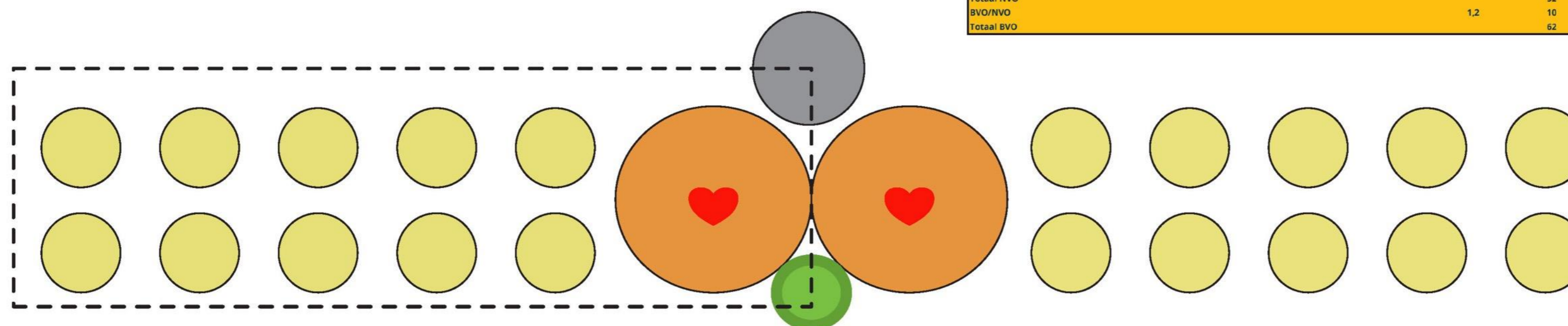
Per 10 bewoners is er een huiskamer met ruime buitenruimte.

Voor de staf zijn er werkplekken een vergaderruimte en facilitaire ruimtes ten behoeve van medicijnbereiding, voorraad, techniek etc.

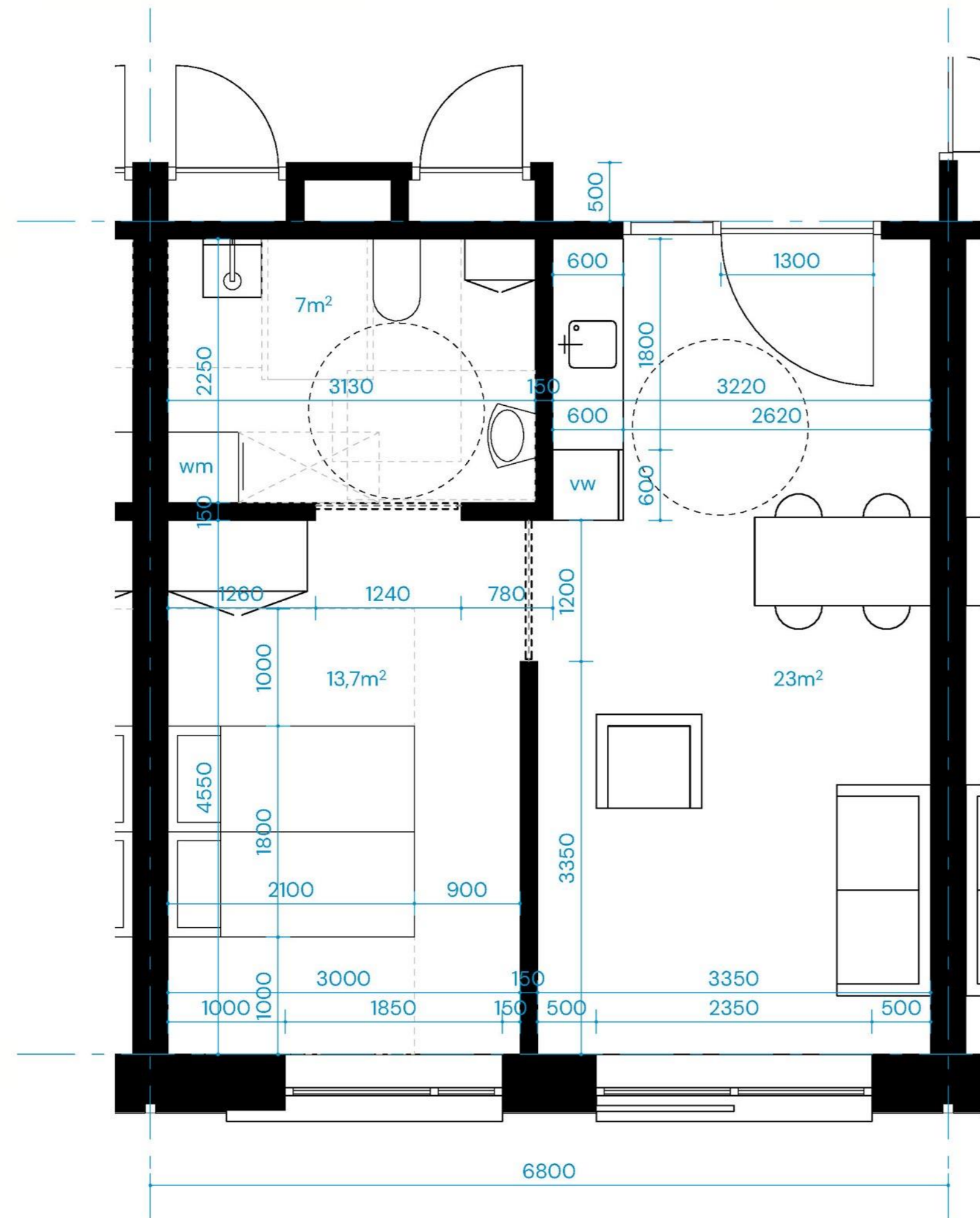
Verderop in dit boekje is een analyse van de verschillen tussen plan en PvE met een toelichting.

project: Nieuwbouw Rozenhof in Naaldwijk
Projectnr: 25008
Onderwerp: Ruimtestaat 60 woonzorgenheden Conform wensen locatie
Datum: 16-10-2025
Versie: 9

Afdeling nr.	§ PvE	Type ruimte	Opp.	Opp. p.p.	Opp. ruimte	aantal ruimtes	subtotaal	bezettingsgraad	toelichting	
1	3.3	Woonkamer bewoner	22		22	20	440			
2	3.3	Slaapkamer bewoner	16		16	20	320		1 geen miva 2-persoons slaapkamer	
3	3.4	Badkamer bewoner	6		6	20	120			
4	3.5	Gemeenschappelijke huiskamer		7	70	2	140		15 2 huiskamers inclusief medicatiekast	
7	3.8	MIVA toilet	4		4	1	4		Deze kan nog vervallen na beoordeling ontwerp	
12	3.13	Personeeltoilet	3		3	1	3			
14	3.15	Opslag schoon linnen	>5		5	1	5		aansluitingen wasmachine en droger	
15	3.16, 3.17	Opslag steriele en niet-steriele materialen	>4		4	1	4			
22		Opslag algemeen (afvalkar e.d)	3		3	1	3			
		Opslag tithulpmiddelen							minimaal 1 passieve en 1 actieve tillift. Totaal 3 per etage. Inpassen binnen bvo's	
Subtotaal per afdeling							NVO	1.039		
Subtotaal per afdeling							BVO	1.559		
Aantal afdelingen								3		
Subtotaal afdelingen							NVO	3.117		
Subtotaal afdelingen							BVO	4.676		
Algemene voorzieningen										
nr.	§ PvE	Type ruimte	Opp.	Opp. p.p.	Opp. ruimte	aantal ruimtes	subtotaal			
5	3.6	Medicijnberedingsruimte	8		8	1	8		1 per 80 bewoners / ventileren	
7	3.9	kantoorruimtes					36		6	
8	3.10	kantoor (manager)		6	12	1	12		2	
9	3.11	Vergaderruimte/opleidingsruimte	40		40	1	40		16	
28		Pantry personeel			6	1	6		incl. printer	
12	3.13	Personeeltoilet	10		10	1	10		i.c.m verkleedruimtes	
13	3.14	Algemene berging	>16		16	1	16		Op- en overslag?	
17	3.18	Werkkast (incl. ruimte afvalkar)	5		5	1	5			
18	3.19	Technische ruimte	n.t.b.		16	1	16			
20	3.21	Acculaadpunt	n.t.b.		6	1	6		ventileren	
27		Werkplek/opslag huismeester			1	6	6		1	
26	9.2/9.3	ICT ruimte	9		9	1	9		ventileren	
Subtotaal algemene voorzieningen								170		
Totaal NVO								3.287		
BVO/NVO								1,5	1.644	
Totaal BVO								4.931		
BVO per wooneenheid							60 wooneenheden	82,2		
Totale bezetting obv 60 wooneenheden									175	
In BVO										
23	3.24	Gang							bvo	
24	3.25	Trappenhuis							bvo	
25		Lift							bvo	
niet in BVO										
Buitenruimte huiskamers (balkon of tuin)							2,5	25	6	150
Buitenberging										
19	3.20	Zuurstof opslag	n.t.b.		2	1	2		In een buitenopstelling	
21	3.22	Containerruimte	10		10	1	10		In een buitenopstelling	
29		Fietsenstalling + duo fiets			40	1	40		In een buitenopstelling	
Totaal NVO								52		
BVO/NVO								1,2	10	
Totaal BVO								62		



Plattegrond woning



Eis PvE:

Minimale breedte gang 1600
 Raam naast voordeur tot aan de grond
 Min. ruimte van 500 mm naast kruk voordeur
 Minimale doorgang voordeur 1200
 Minimaal aanrechtblad met wasbak van 1800
 Opstelplek voor vaatwasser naast aanrechtblad

Minimaal oppervlak woonkamer: 22 m²
 Minimale breedte woonkamer: 3400

Minimale oppervlakte slaapkamer: 16 m²
 Minimale breedte slaapkamer: 3100
 Vrije ruimte naast bed 1000
 Opstelplek voor kast 1200 x 500
 Schuifdeur naar badkamer - minimaal 1100 breed
 Schuifdeur naar woonkamer - minimaal 1200 breed

Minimaal oppervlakte badkamer: 6 m²
 Minimale breedte badkamer: 2200
 Draaicirkel 1500
 Opstelplek en aansluitpunt wasmachine

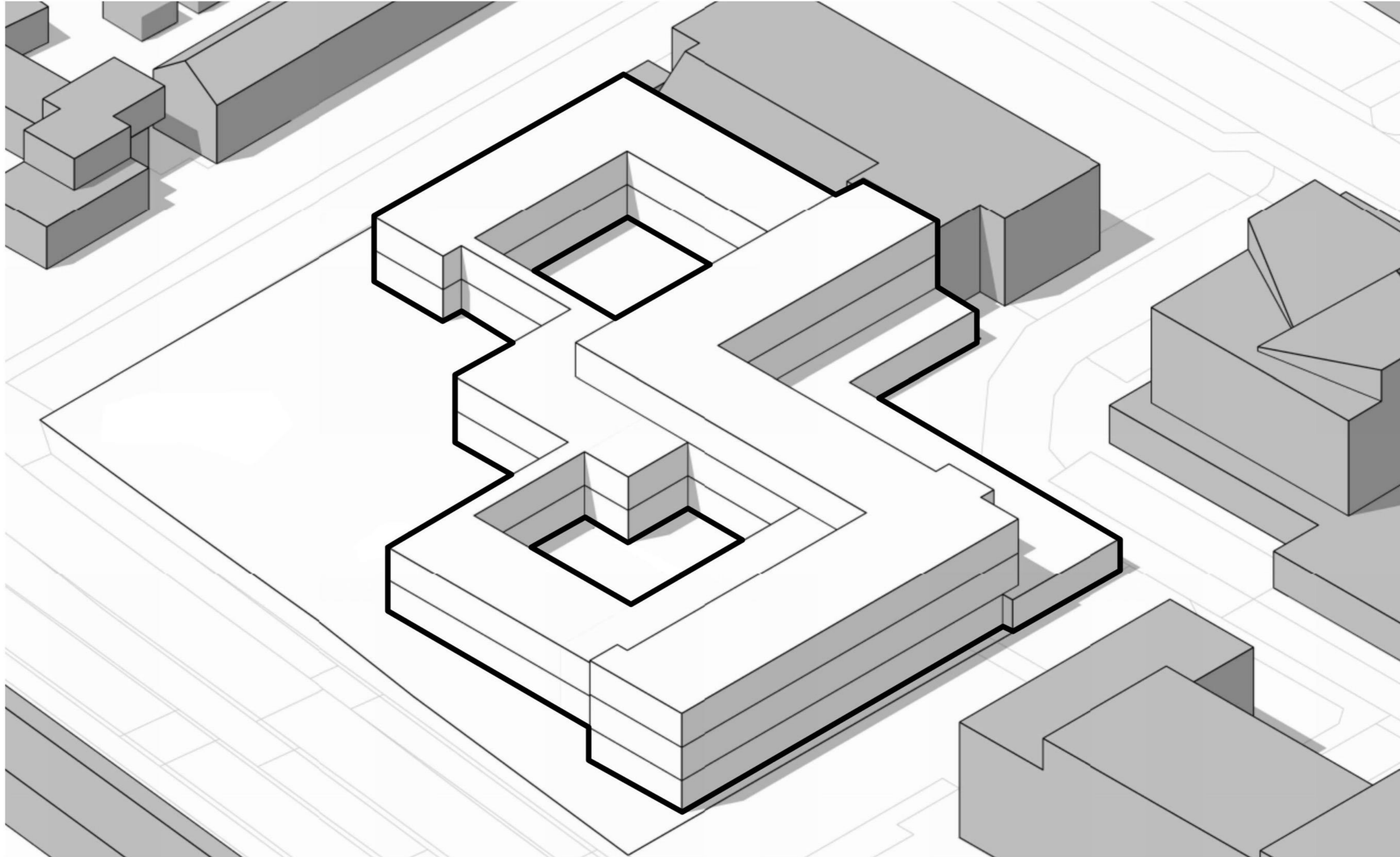
Frans balkon
 Ramen draai-kiep

Flexibiliteit: 2 woningen samen te voegen

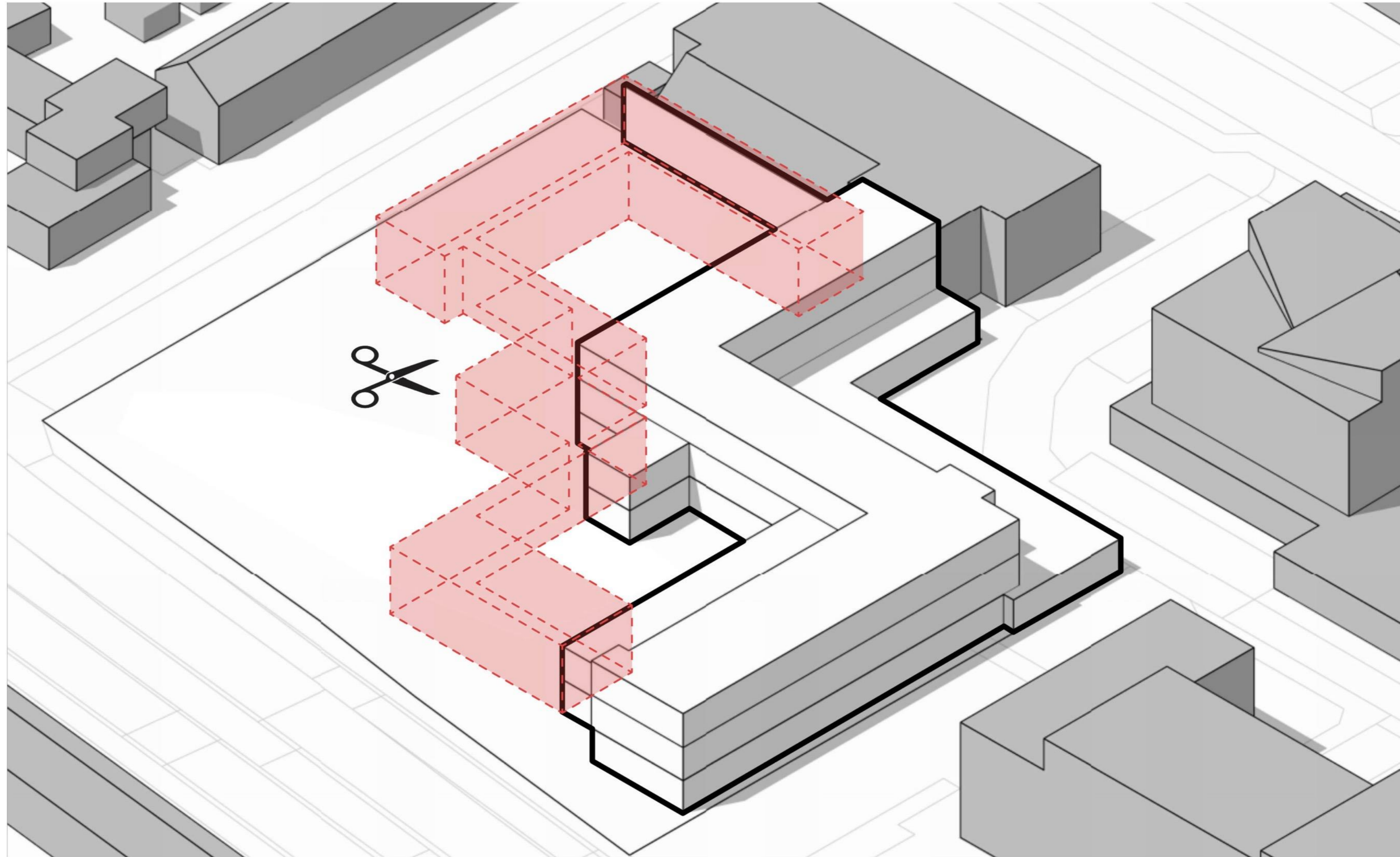
Plan (iom met Projectgroep)

V
 V
 V
 V
 V
 V
 V
 V
 X - ivm locatie is gekozen voor een smallere beuk (zoals bezocht in Barendrecht)
 X
 X- ivm locatie is gekozen voor een smallere beuk (zoals bezocht in Barendrecht)
 V
 V
 V
 V
 lom ergotherapeut is wasmachine opstelplek zo geplaatst dat de vrije ruimte gebruikt kan worden voor een eventuele douchebrancard
 V - 1 raam in de woonkamer kan op draaistand en is voorzien van doorvalbeveiliging bk = 1400 (zie geveltekeningen)
 Slaapkamer heeft een draai-kiepraam
 X
 Dragende woning scheidende wanden opgebouwd uit kzs 300. De mogelijkheid van samenvoegen is niet meegenomen in het ontwerp

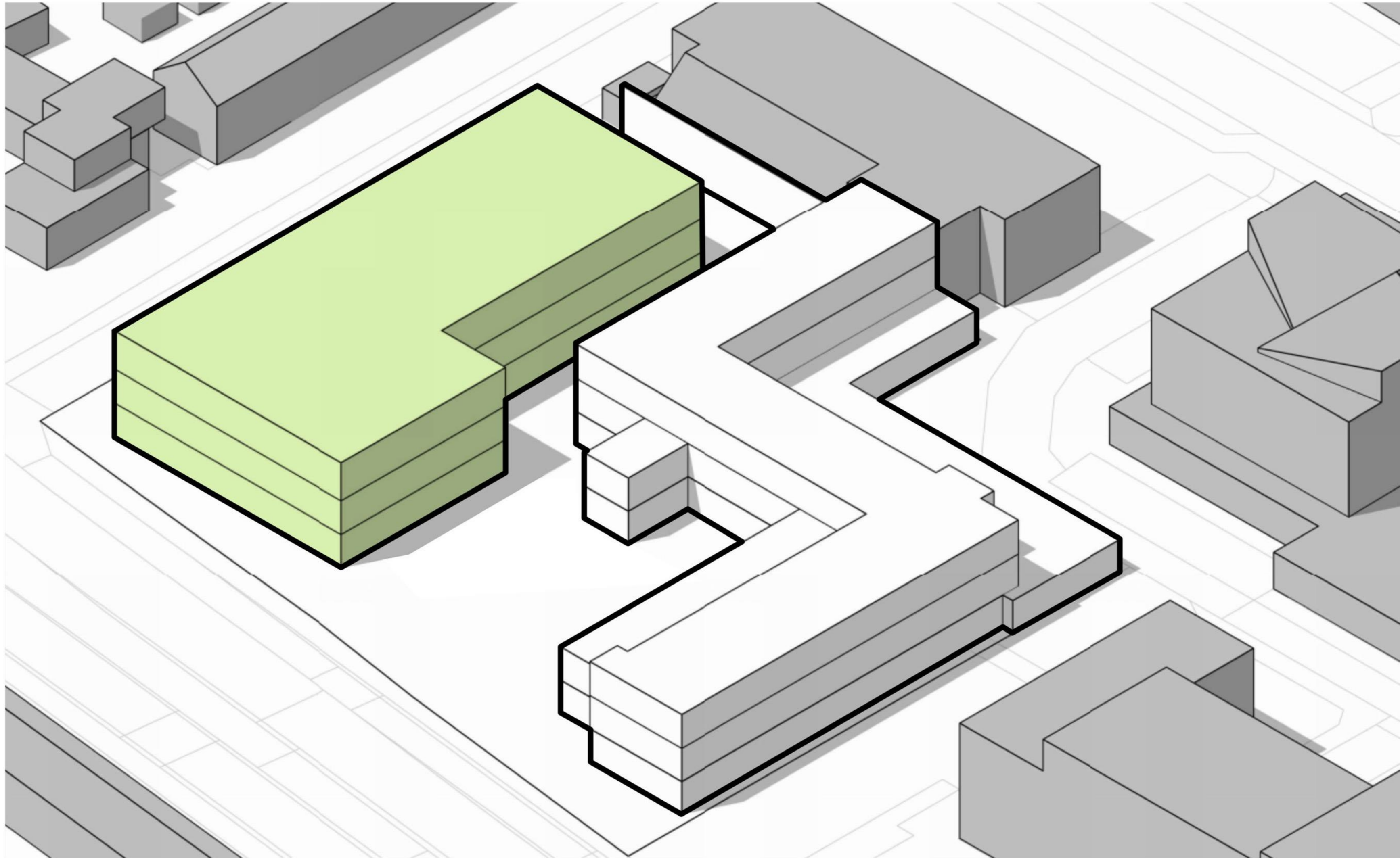
bestaand gebouw



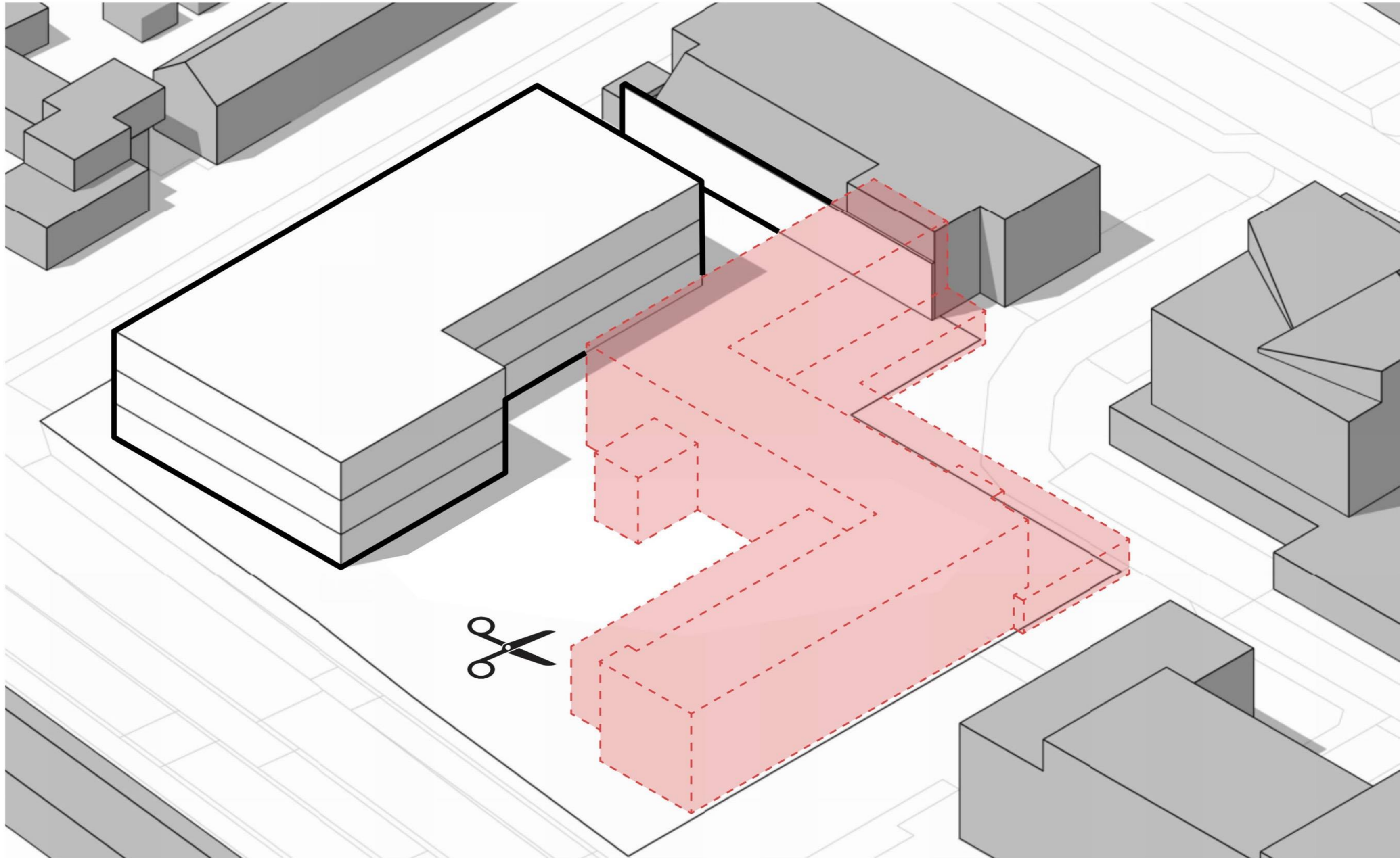
Massa sloop fase 1



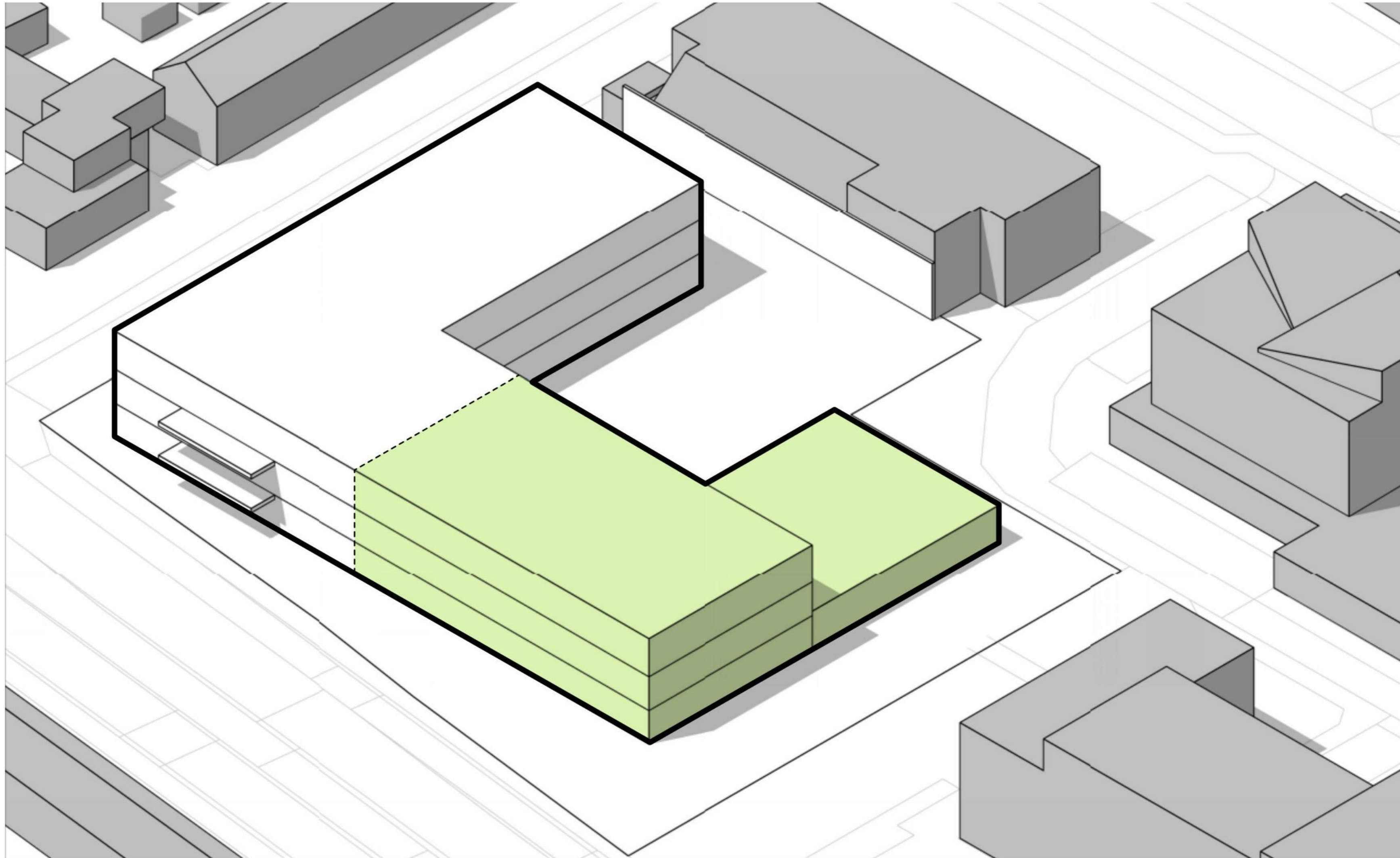
bouw fase 1 naast bestaande gebouw



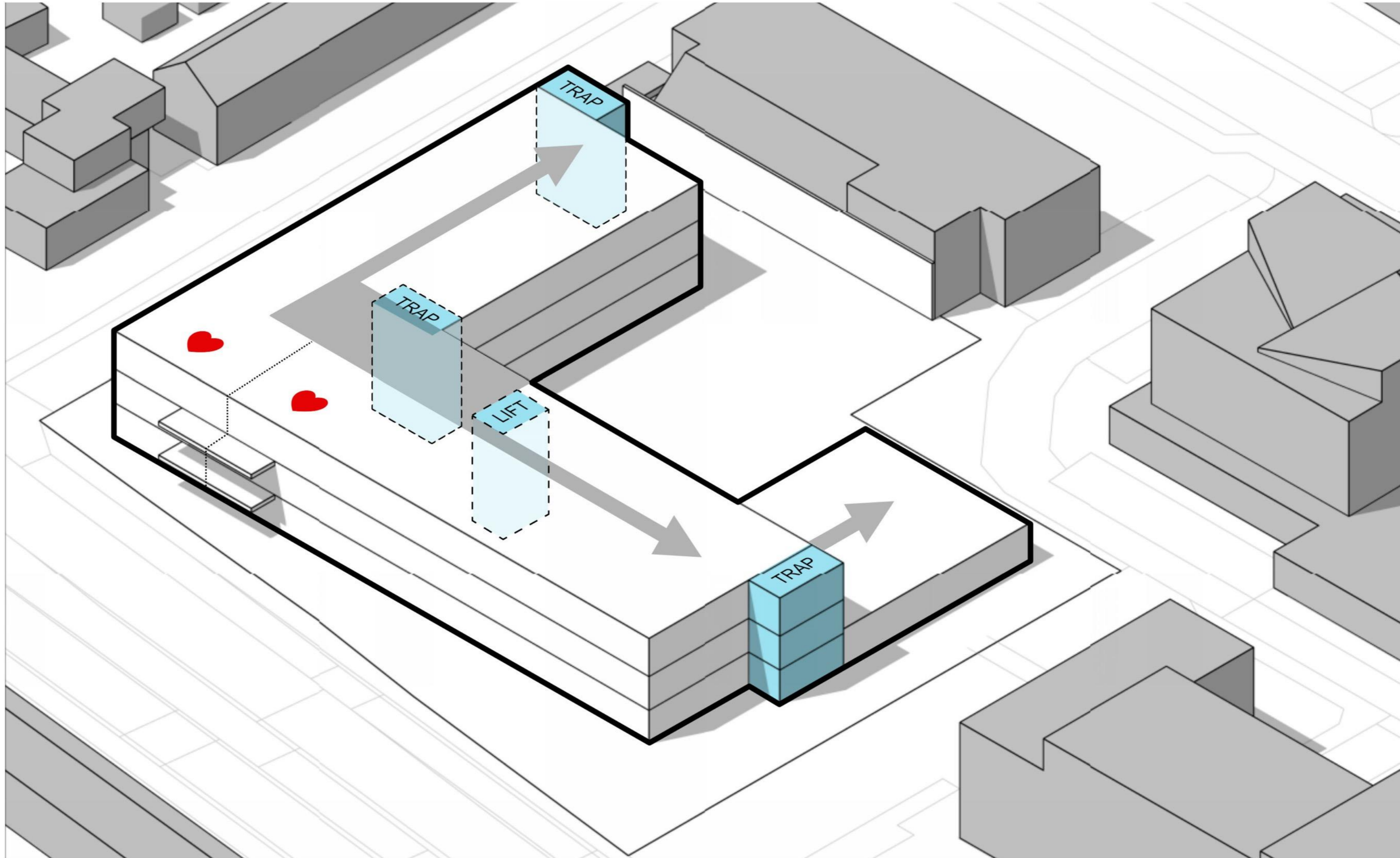
sloop 2e deel bestaande gebouw



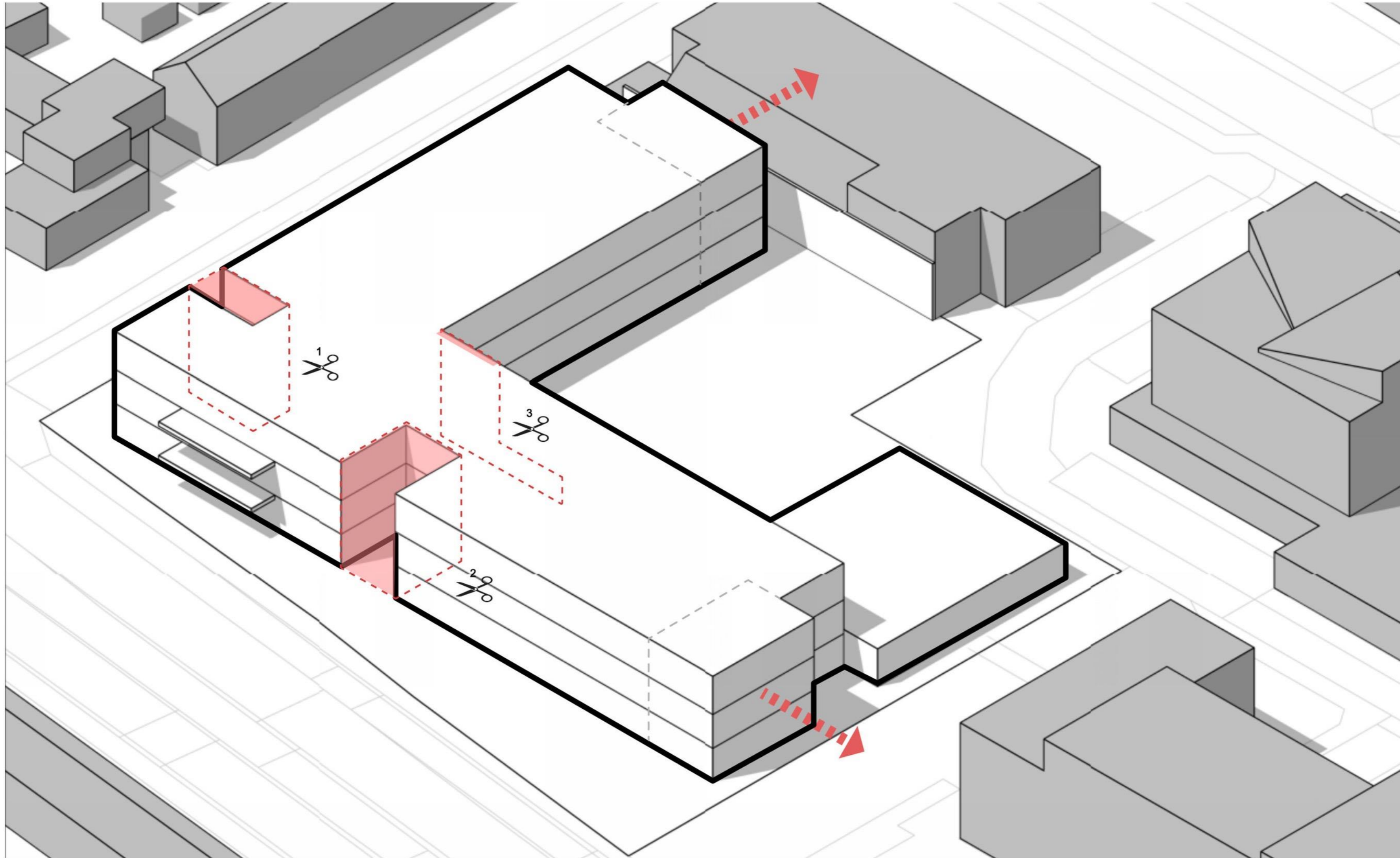
bouw fase 2



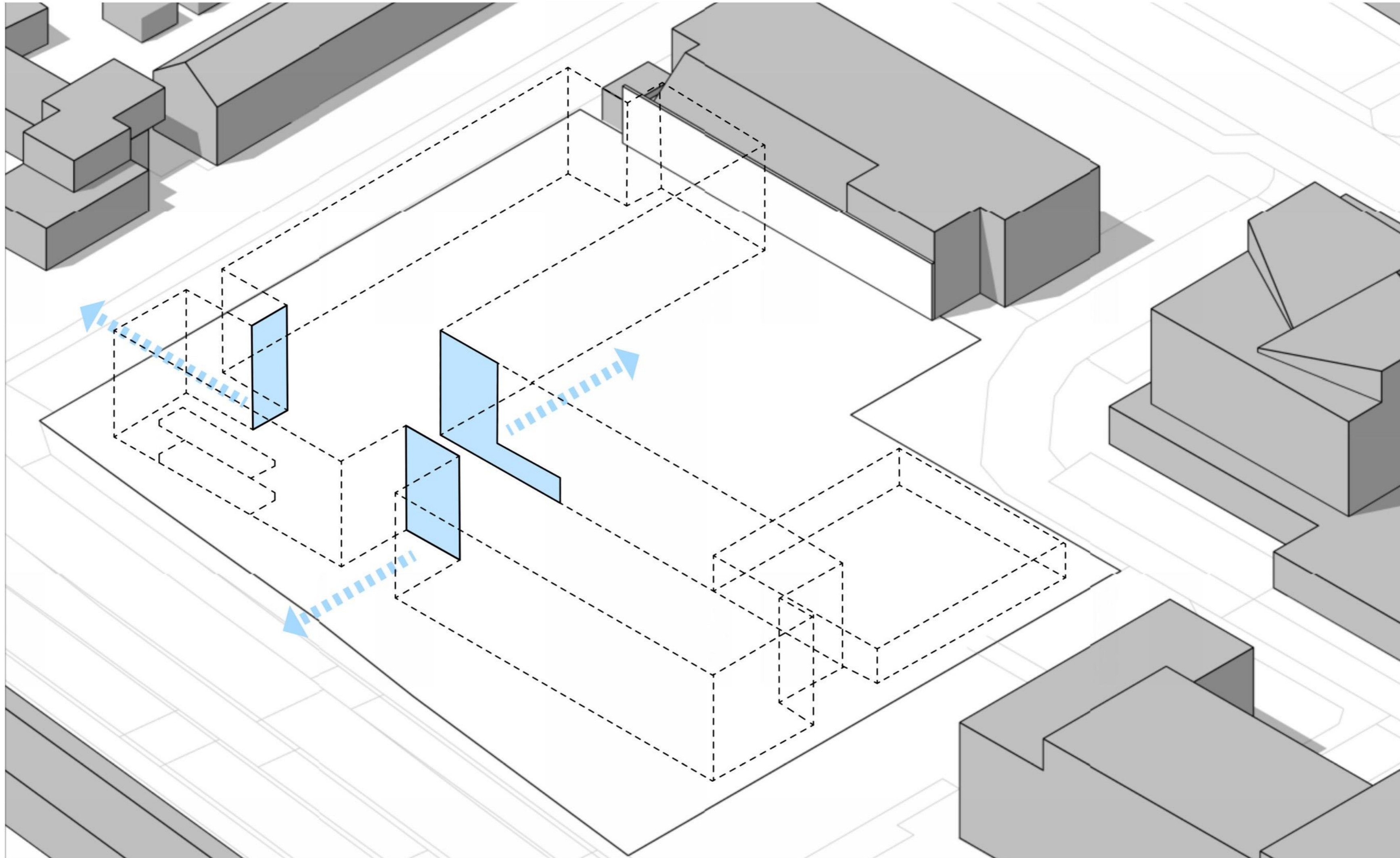
principe stijgpunten



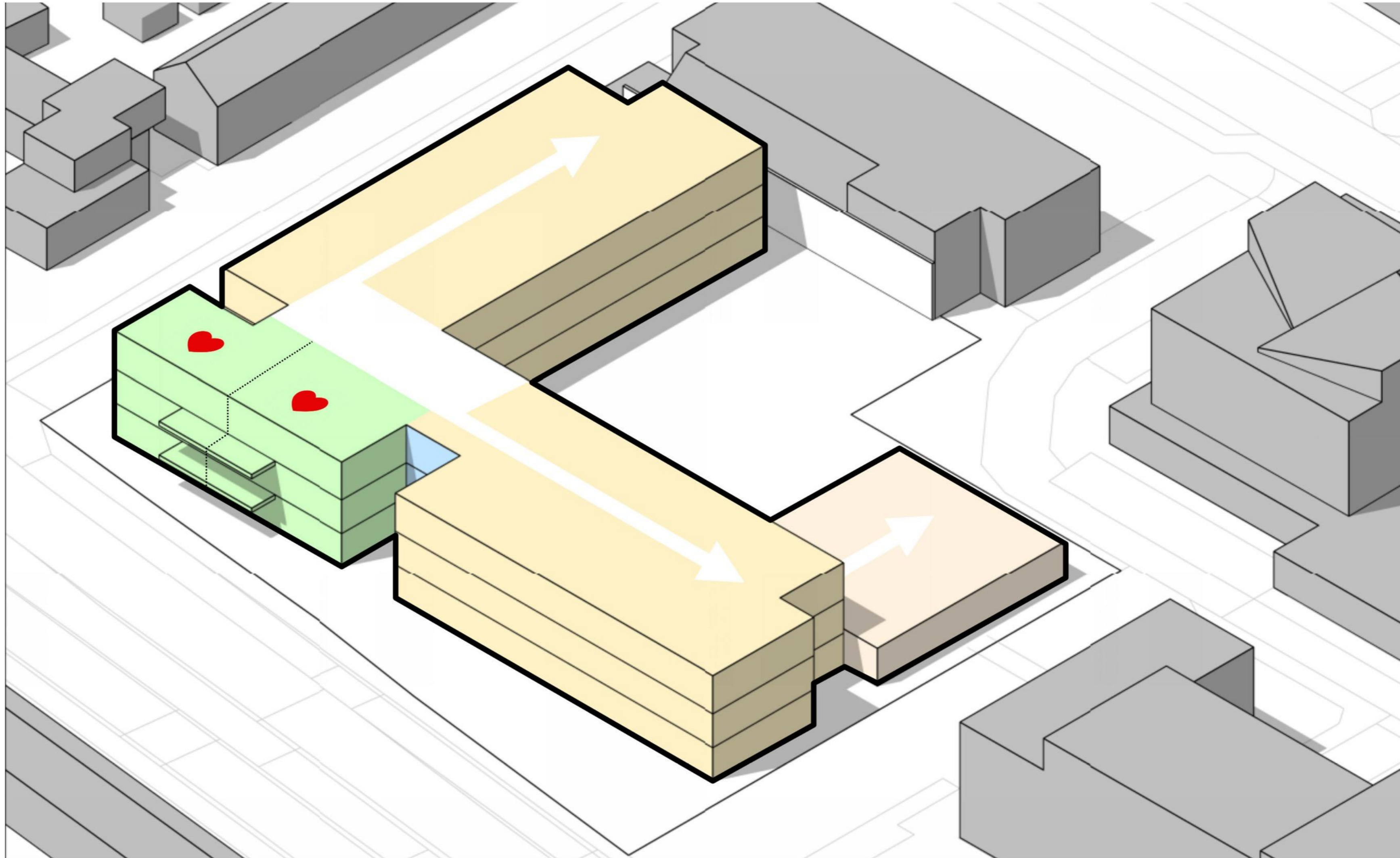
principe opknippen



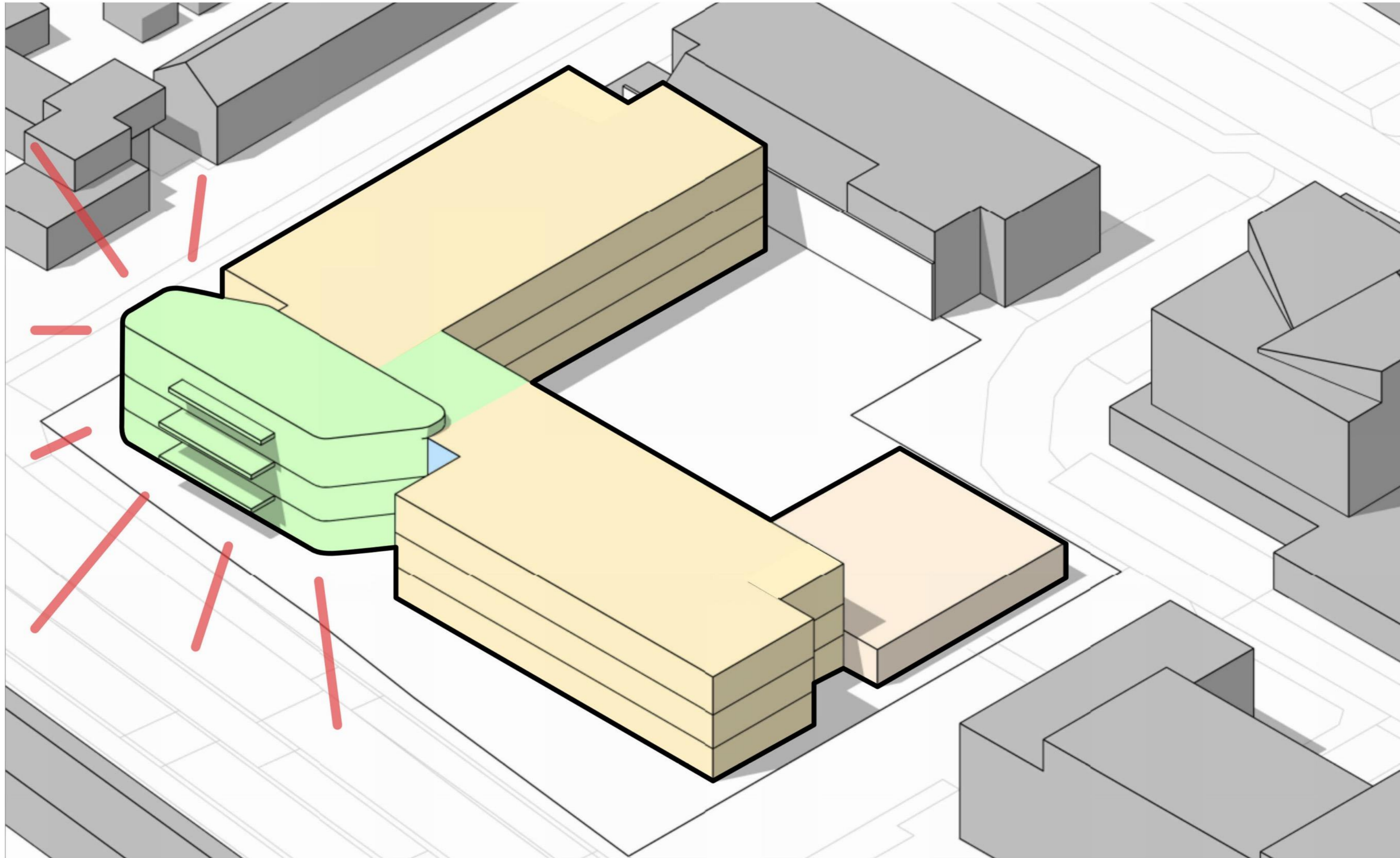
lucht, licht en zicht in gebouw



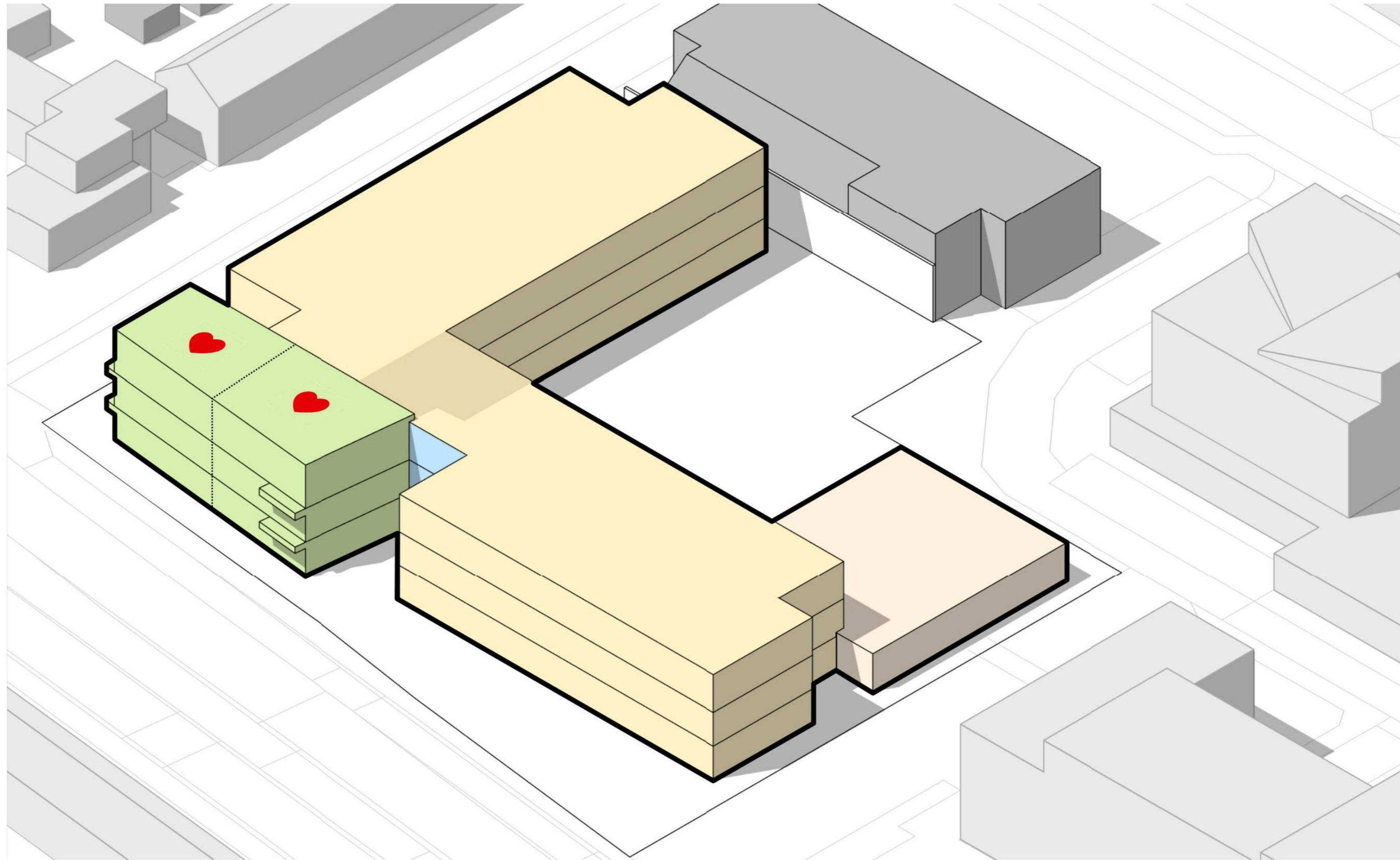
functies



hoekaccent - huiskamer blok verhogen



hoekaccent - huiskamer blok verder los

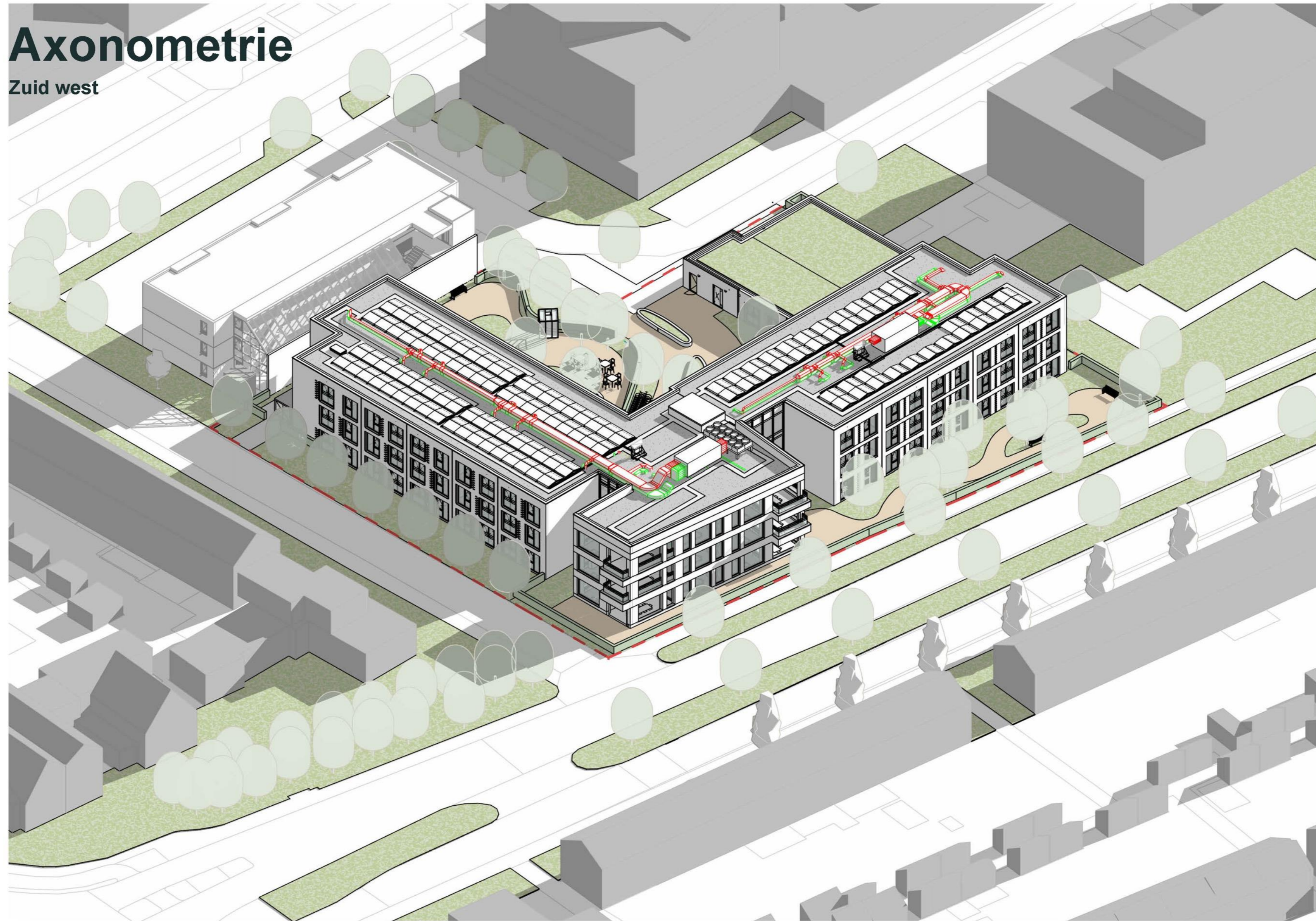


Axonometrie zuid-oost



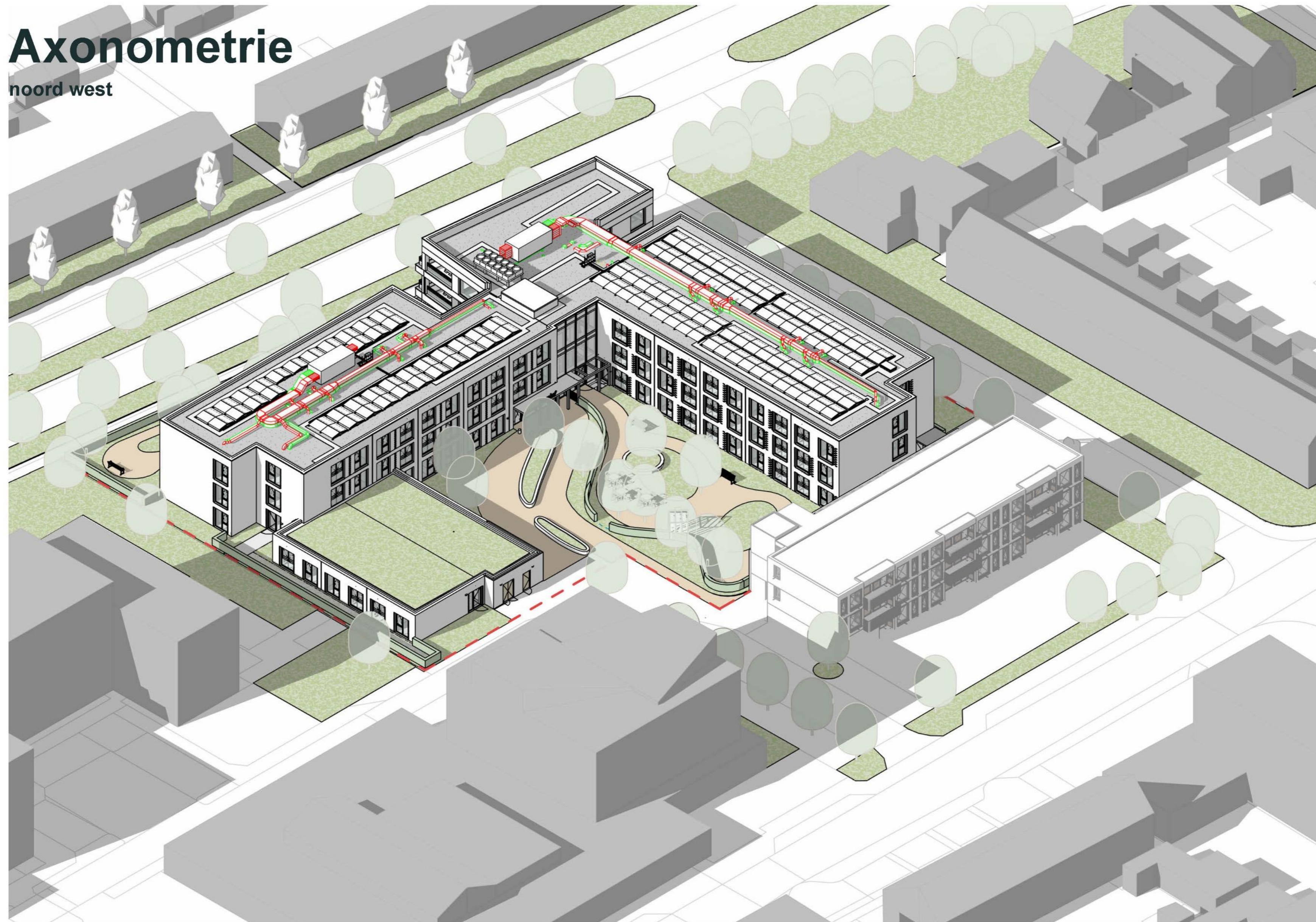
Axonometrie

Zuid west



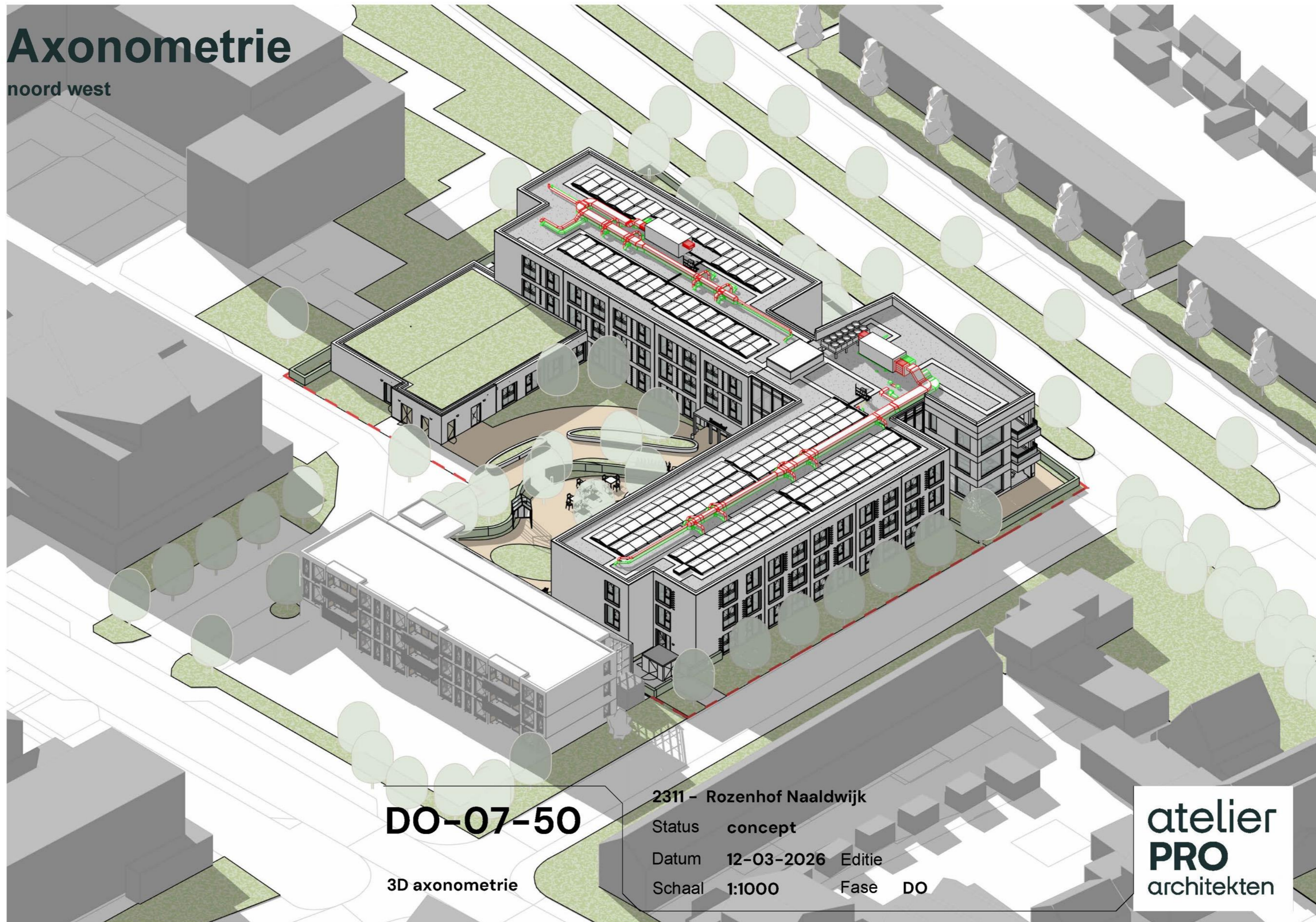
Axonometrie

noord west



Axonometrie

noord west



DO-07-50

3D axonometrie

2311 - Rozenhof Naaldwijk

Status concept

Datum 12-03-2026 Editie

Schaal 1:1000 Fase DO

atelier
PRO
architecten

De directe omgeving



Kruisbroekweg



Rozenstraat



Anjerlaan

Bestaand metselwerk

Rozenhof, Kruisbroekweg



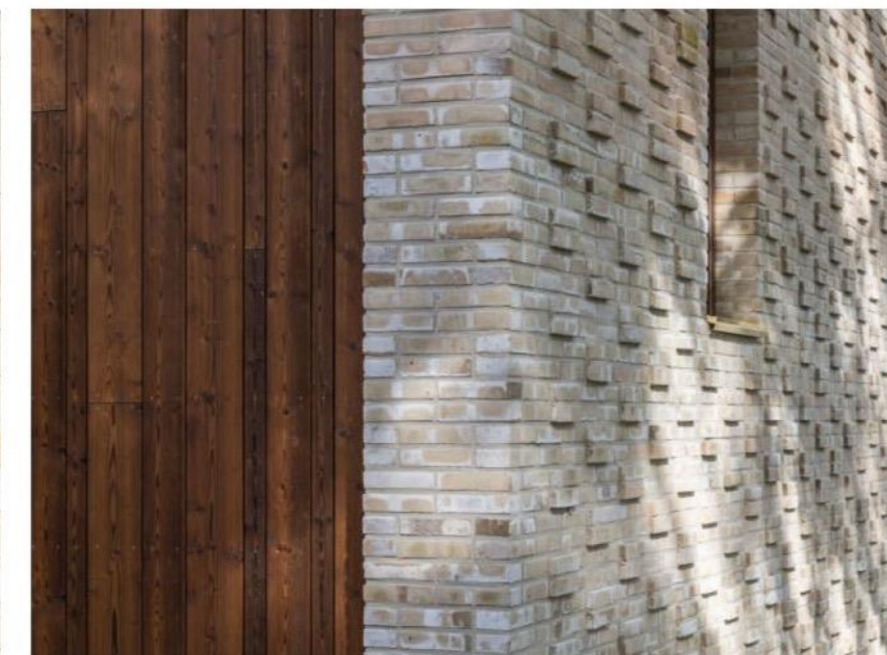
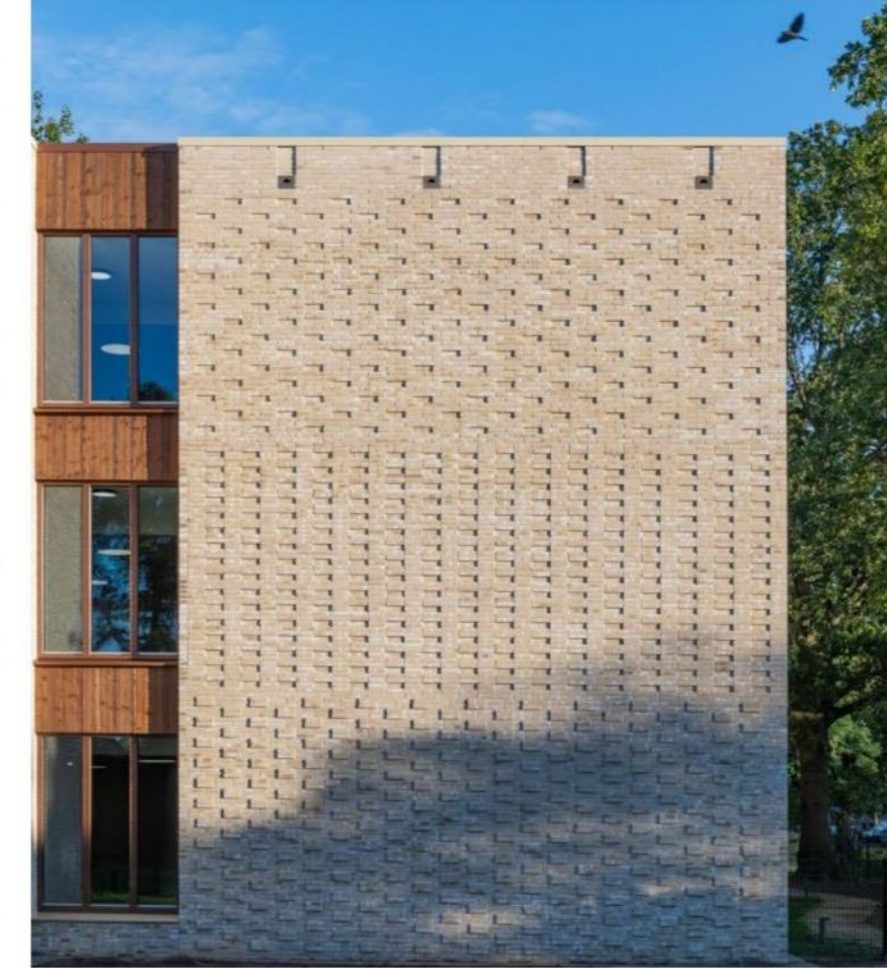
VCL

Referentieproject, Den Haag



Vila Lootuinen

Referentieproject, Coevoorden



Rozenstraat

Inzoomen op architectuur



Houten pui

Entree



Kruisbroekweg - Rozenstraat

Inzoomen op architectuur



Kruisbroekweg

Inpassing massa in streetview perspectief





Afsluiting

