



Nieuwbouw Rozenhof

Bijeenkomst omwonenden

22 januari 2026



Welkom

Petra van Dijk – Manager zorg

Rutger Akkerman – Projectmanager

Mira van Beek - Architect



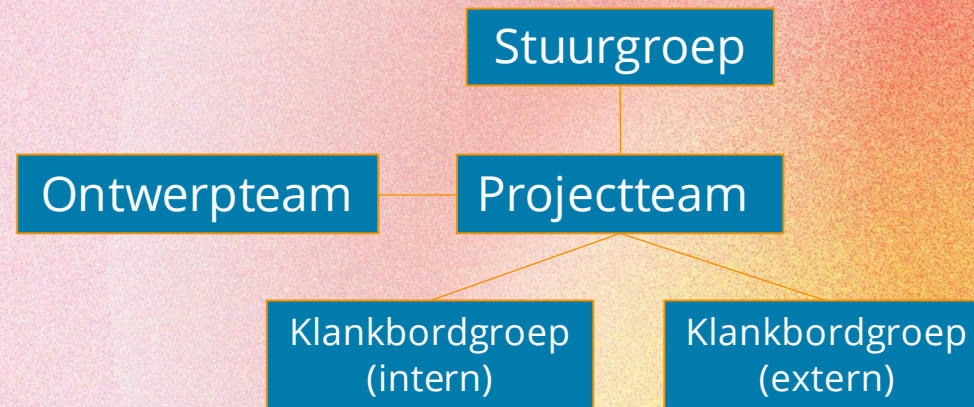
Start nieuwbouw

- Eerdere plannen aangepast:
 - Visie op wonen (Careynbreed)
 - Voorbereid op scheiden van wonen en zorg
- Huidige bewoners blijven
- Straks meer ruimte (3 verdiepingen)
- Binnentuin + hoofdingang
- We maken een verslag van vandaag



Projectorganisatie

Vorbereidingsfase



Overallplanning

Gefaseerde nieuwbouw

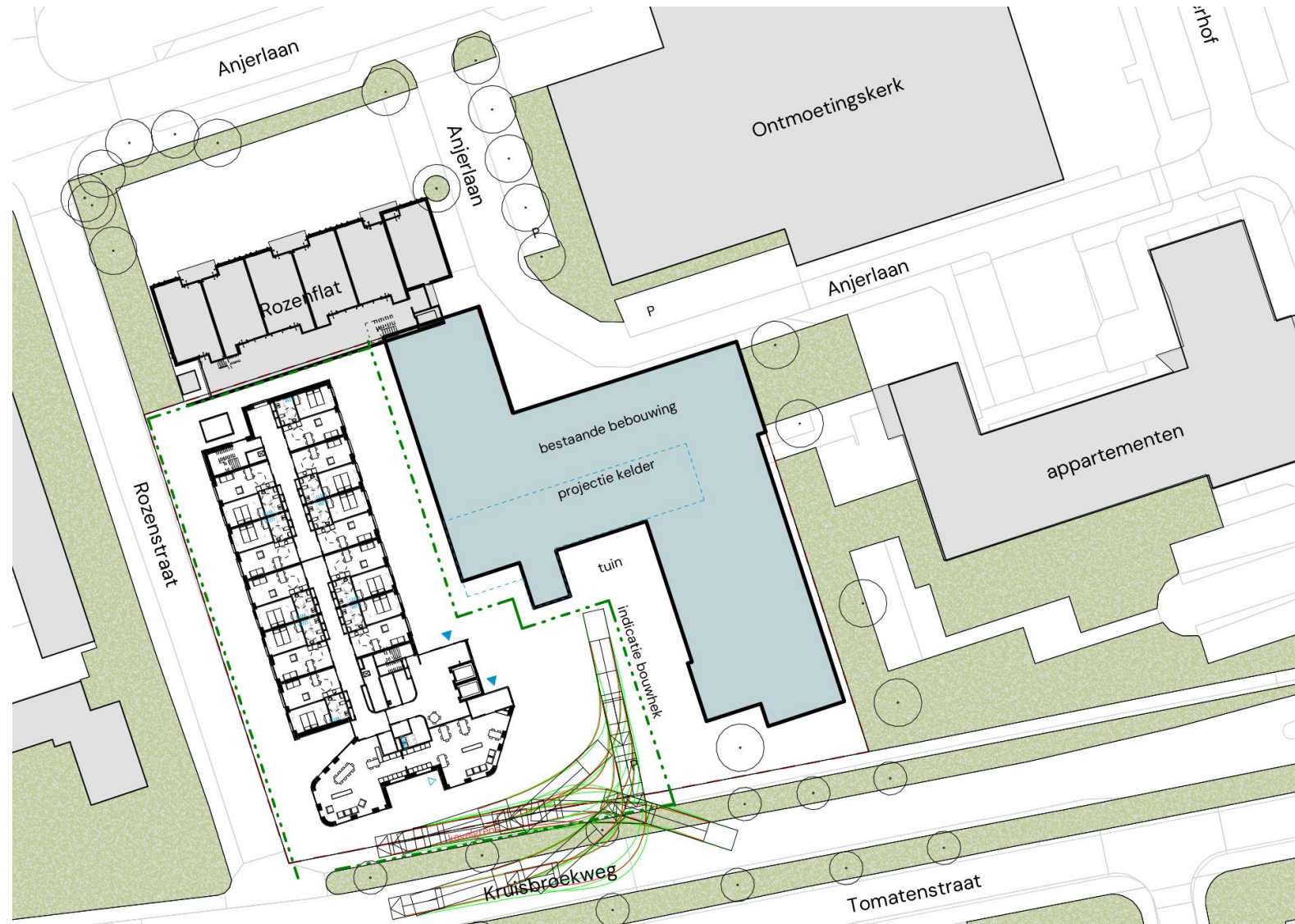


- LEGENDA**
- sloop
 - in aanbouw
 - in gebruik
 - bouwhek
 - kavelgrens



Visie op bouwplaatsinrichting

Beperken van overlast door bereikbaarheid vanaf de Kruisbroekweg



Architect

Mira van Beek



Rozenhof - Voorlopig Ontwerp

22.01.2026



atelierpro.nl

atelier
PRO

De directe omgeving



Kruisbroekweg



Rozenstraat



Anjerlaan

De directe omgeving

Bebouwing aan de overkant van de Rozenstraat
(aan de westzijde van de locatie)



Woningbouw aan oostzijde van de locatie -
Kruisbroekweg

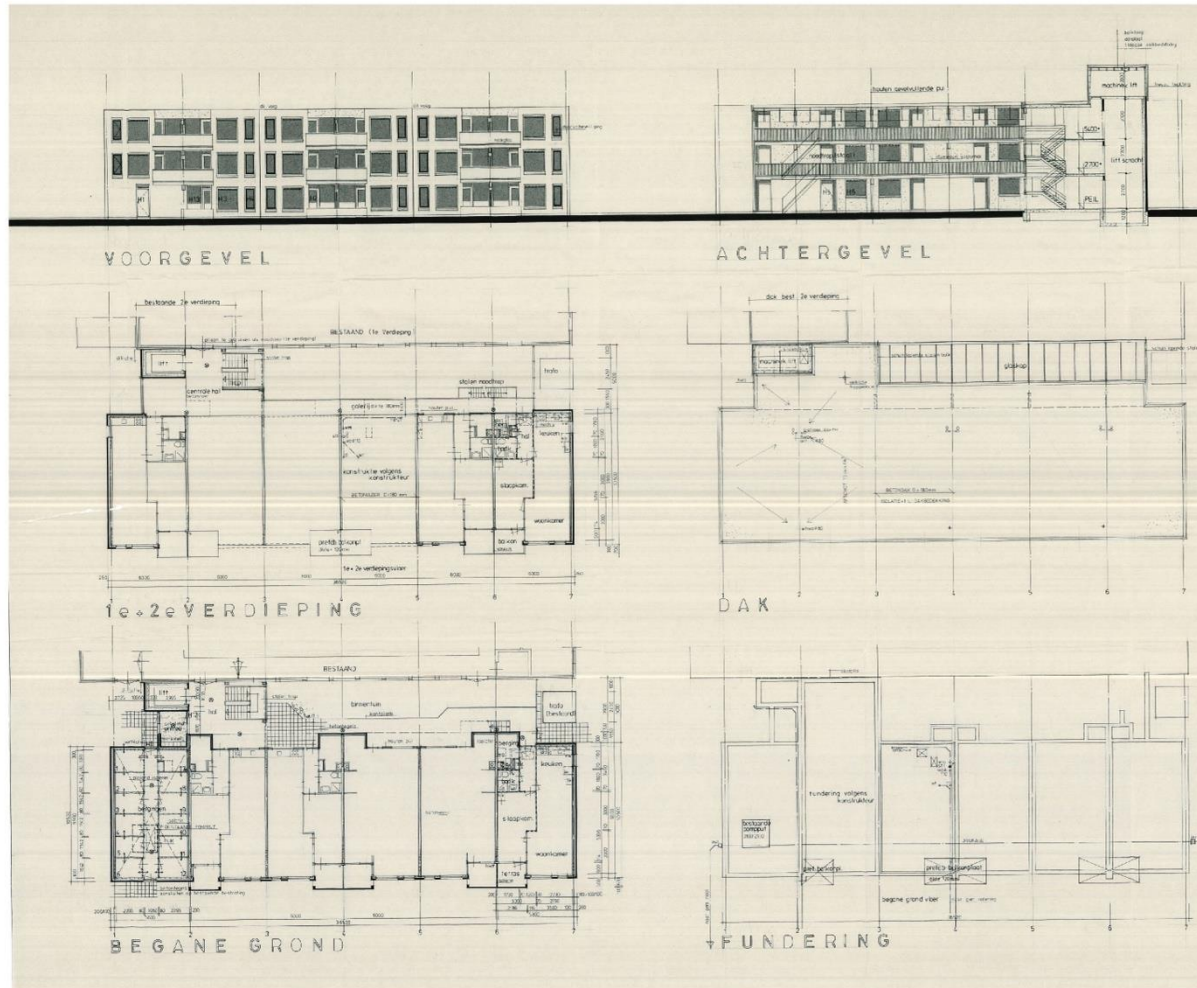


Anjerstraat met in de verte de locatie, rechts
een stuk van de kerk



Anjerstraat (rechts de locatie)

De directe burenen: de Rozenflat



ZIJGEVEL rechts
Aanzicht vanaf de Rozenstraat



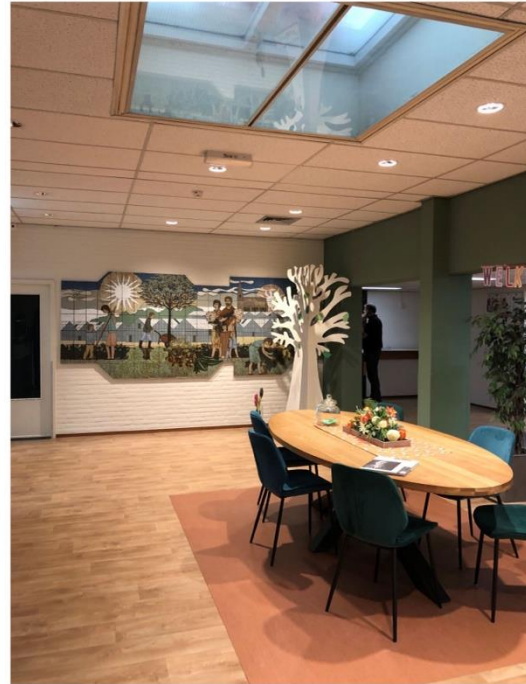
In de huidige situatie is het gebouw van Rozenhof verbonden met de aan de noordzijde gelegen Rozenflat. Het atrium dak van de Rozenflat steunt af op de gevel van Rozenhof (op de onderste foto links)

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.



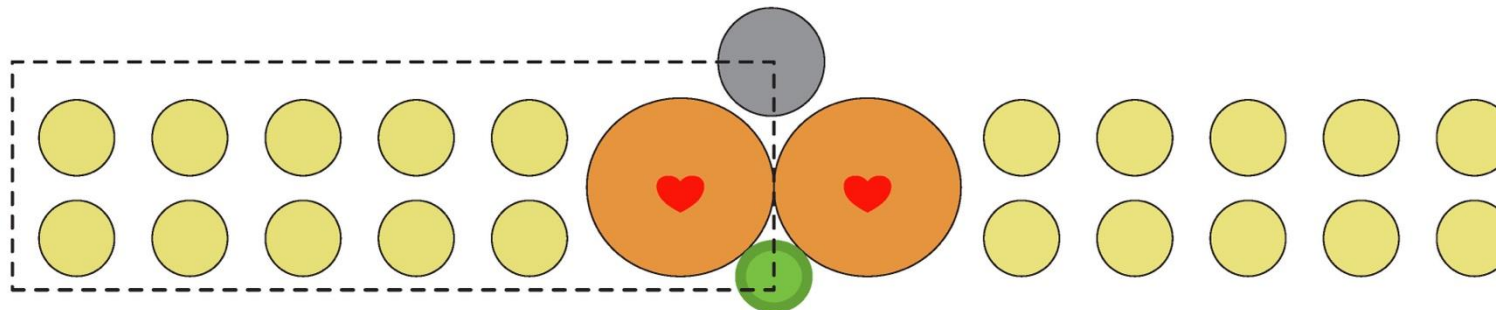
Programma van Eisen

Woon/zorggebouw voor mensen met dementie

Wooneenheden georganiseerd in groepen van 10 met daarbij gezamenlijke huiskamer met balkon

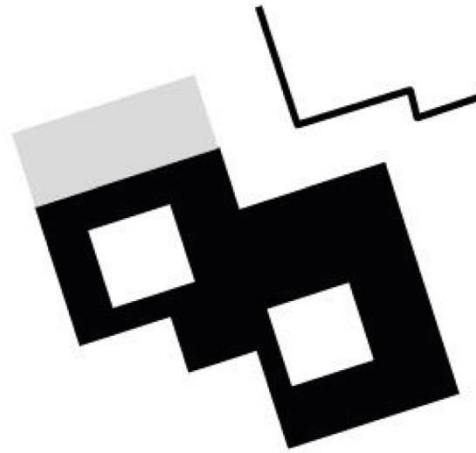
Per verdieping 2 groepen

Wooneenheid ca 28 m² >>> 45 m²

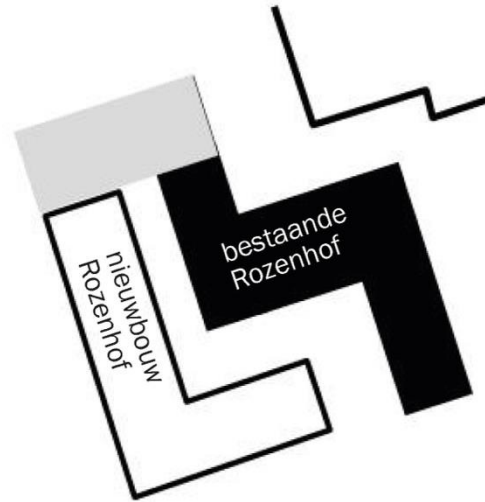


Uitgangspunten 1e Schets Ontwerp (2023)

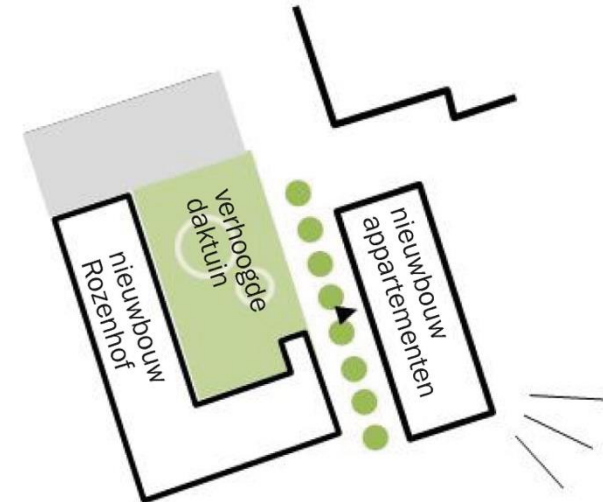
fasering



fase 0: bestaand gebouw Rozenhof



fase 1a : gedeeltelijke sloop Rozenhof
fase 1b: nieuwbouw Rozenhof



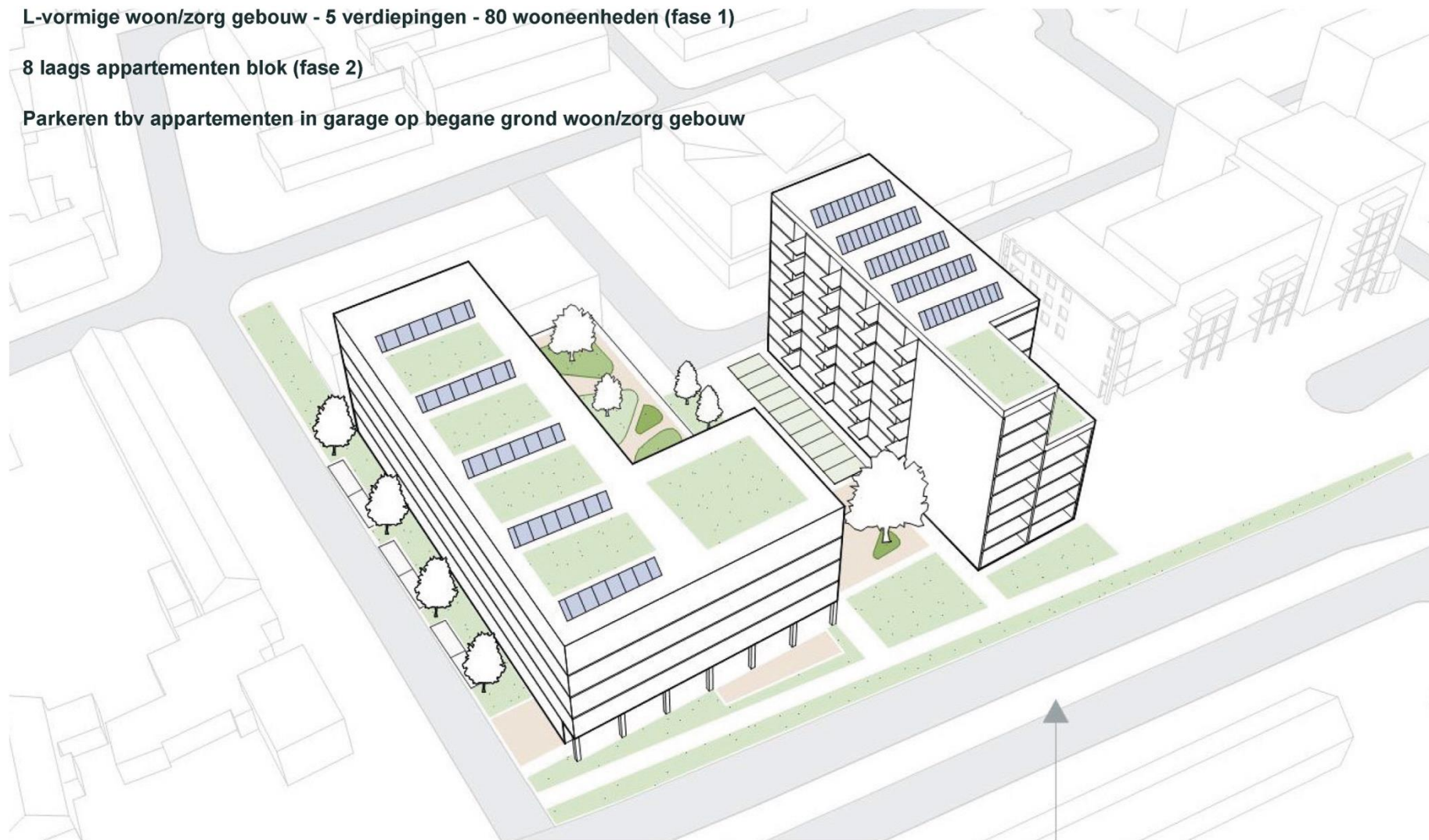
fase 2a: sloop 2e deel Rozenhof
fase 2b: nieuwbouw terras Rozenhof & parkeergarage en
appartementengebouw

Uitgangspunten 1e Schets Ontwerp (2023)

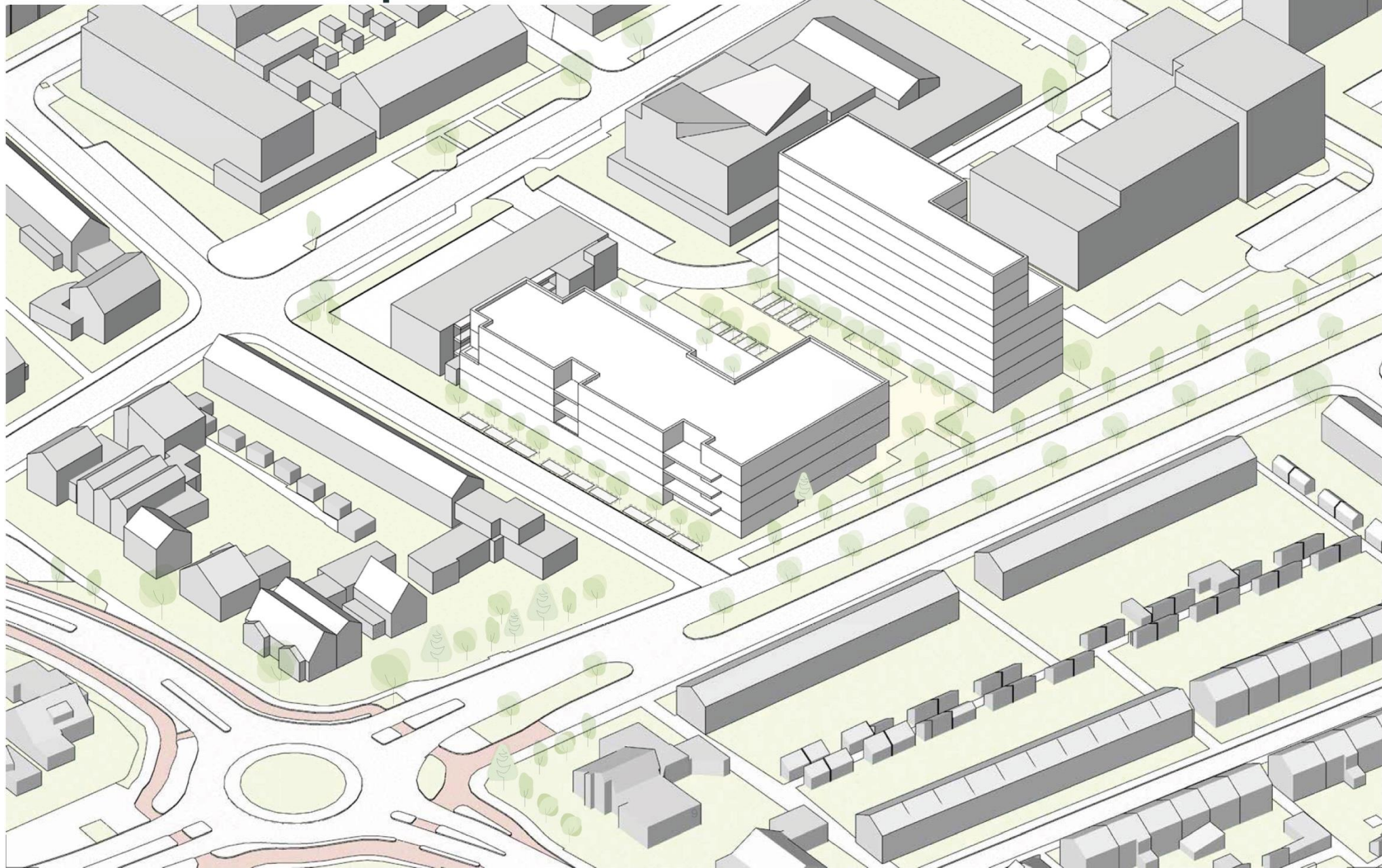
L-vormige woon/zorg gebouw - 5 verdiepingen - 80 wooneenheden (fase 1)

8 laags appartementen blok (fase 2)

Parkeren tbv appartementen in garage op begane grond woon/zorg gebouw



Schetsontwerp 20.12.2023



Programma van Eisen 2.0

Woon/zorggebouw voor mensen met dementie

60 wooneenheden

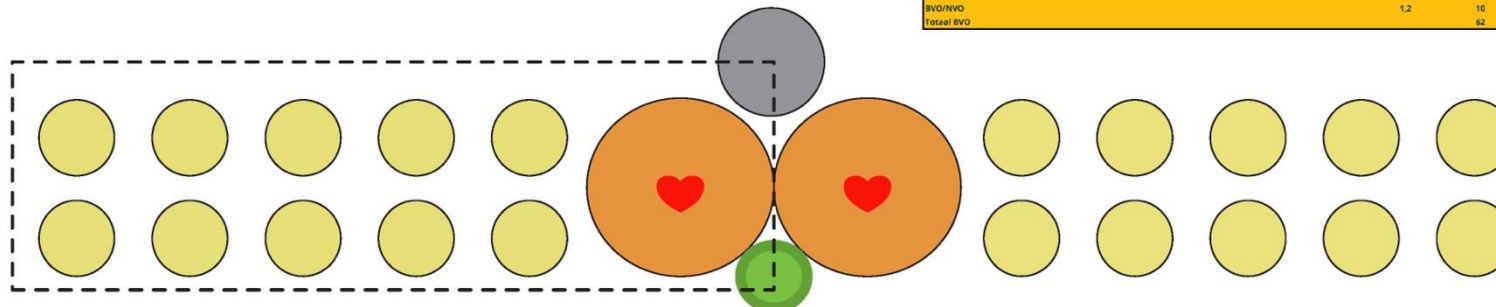
Georganiseerd in groepen van 10 wooneenheden met daarbij gezamenlijke huiskamer met balkon

Per verdieping 2 groepen

Wooneenheid ca 45 m2

Geen grote gezamenlijke ontmoetingsruimte

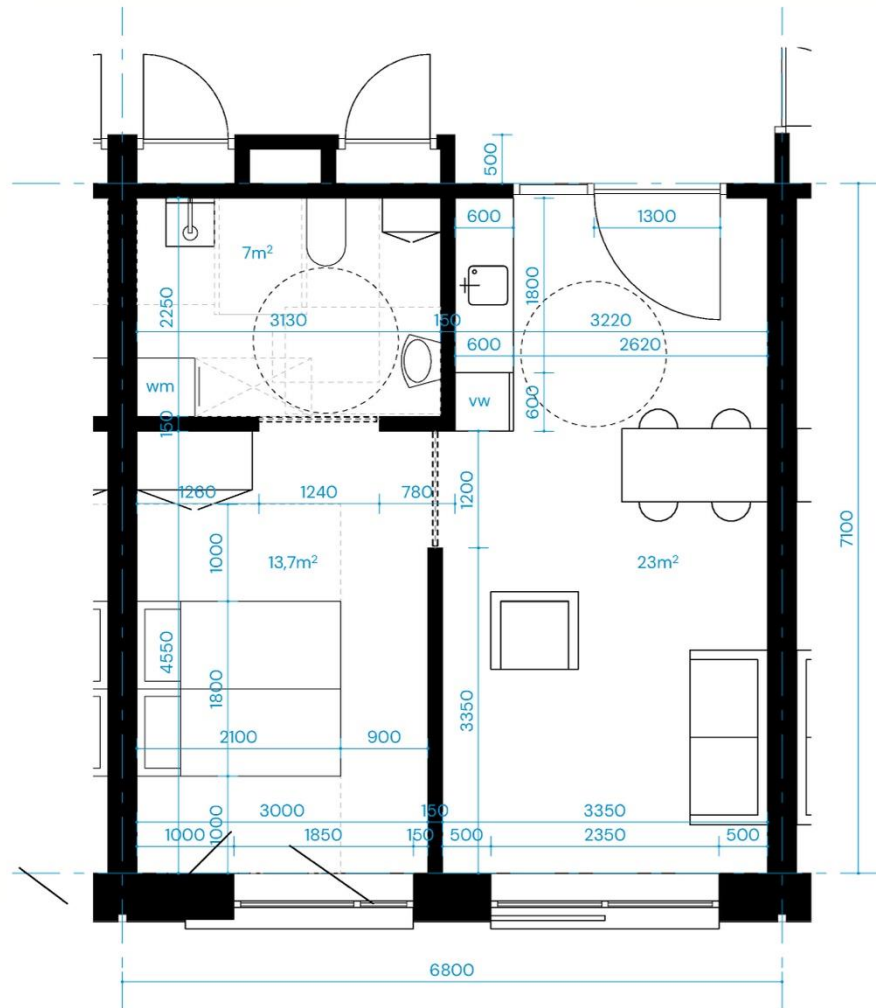
Geen appartementen >> Geen garage



project: Nieuwbouw Rozenhof in Naaldwijk
 Projectnr: 25008
 Onderwerp: Ruimtestaat 60 woonzorgenheden Conform wensen locatie
 Datum: 16-10-2025
 Versie: 5

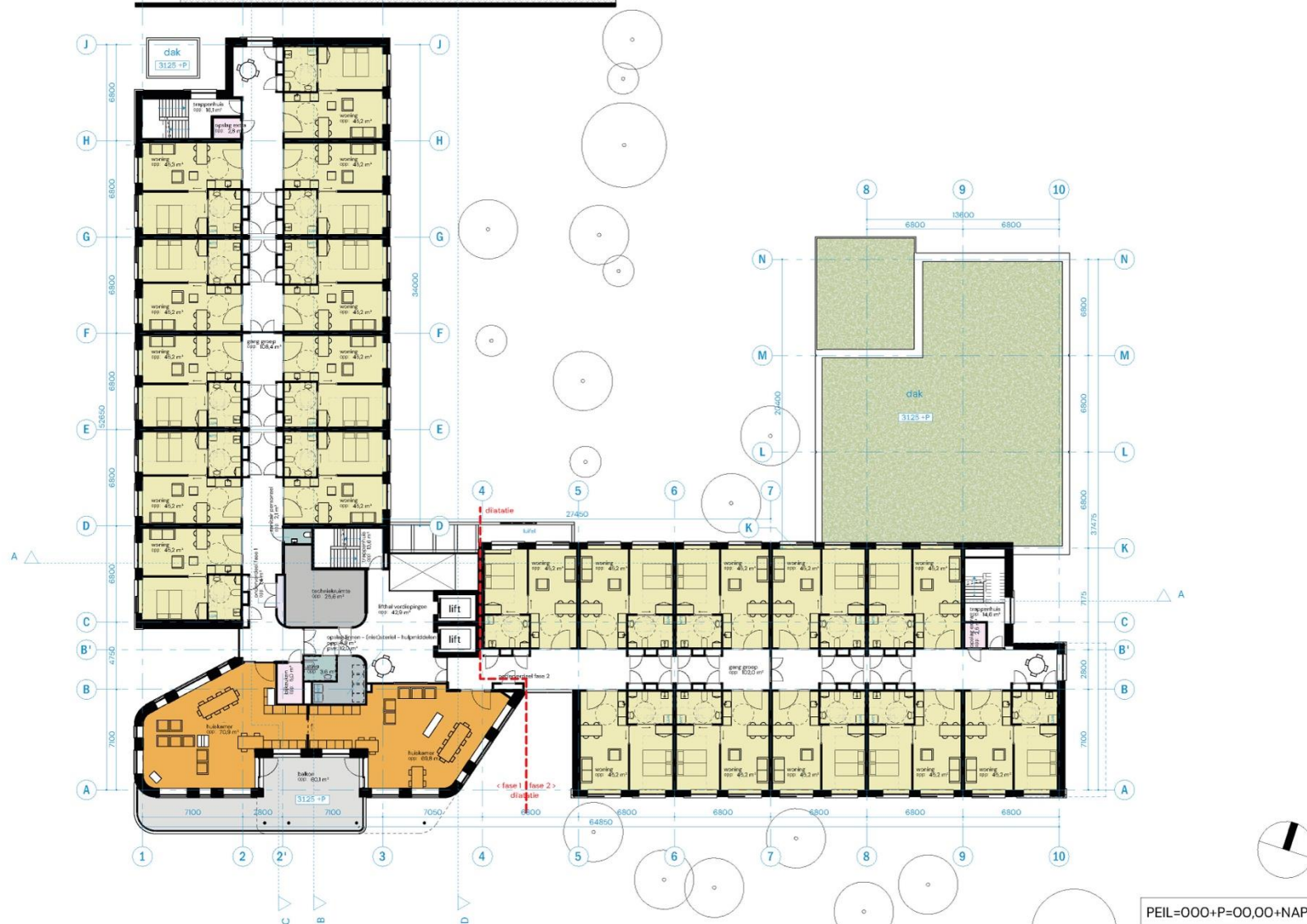
Afdeling nr.	1 PxF	Type ruimte	Opp.	Opp. p.p.	Opp. ruimte	aantal ruimtes	subtotaal	bezettinggraad	toelichting
1	3.3	Woonkamer bewoner	22		22	20	440		
2	3.3	Slaapkamer bewoner	16		16	20	320		1 geen mka 2-persoons slaapkamer
3	3.4	Badkamer bewoner	6		6	20	120		
4	3.5	Gemeenschappelijke huiskamer		7	70	2	140		15 2 huiskamers inclusief medicijnkast Doez kan nog vervallen na beoordeling ontwerp
7	3.8	MVA toilet	4		4	1	4		
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.	1 PxF	Type ruimte	Opp.	Opp. p.p.	Opp. ruimte	aantal ruimtes	subtotaal		
5	3.6	Medicijnbereidingsruimte	8		8	1	8		1 per 80 bewoners / verplegen
7	3.9	Kantoorruimte		6	12	1	36		6
8	3.10	Kantoor (manager)			12	1	12		2
9	3.11	Verpleegruimte/opvoedingruimte	40		40	1	40		16
28		Fantry personeel			6	1	6		incl. printer
12	3.13	Personeeltoilet	10		10	1	10		i.c.m. verkleedruimte
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	Accuslootpunt	n.t.b.		6	1	6		verplegen
27		Worplek/opslag huismeester			1	6	6		1
26	9.2/9.3	ICT ruimte	9		9	1	9		verplegen
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	Containersruimte		10	10	1	10		In een buitenopstelling
29		Fietserstalling + duofiets			40	1	40		In een buitenopstelling
Totaal NVO							52		
BVO/NVO						1,2	16		
Totaal BVO							62		

Plattegrond woning



Voorlopig Ontwerp - Eerste verdieping

projectie Rozenflat



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

eerste verdieping

Schaal
1:200

Formaat
A2

Status
definitief

Datum
28-10-2025

Editie

Fase
VO

Tekeningnummer
VO-10-01

Begane grond



PEIL=000+P=00,00+NAP

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

begane grond

Schaal
1:200

Formaat
A2

Status
definitief

Datum
28-10-2025

Editie

Fase
VO

Tekeningnummer
VO-10-00

Voorlopig Ontwerp - begane grond en tuin



Grootte kavel: ca 4236 m²
 Bebouwd oppervlak: ca 2065 m²
 Niet bebouwd oppervlak ca 2171 m² waarvan ca 820 m² verhard

PEIL=000+P=00,00+NAP

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

terrein inrichting

Schaal
 1:200

Formaat
 A2

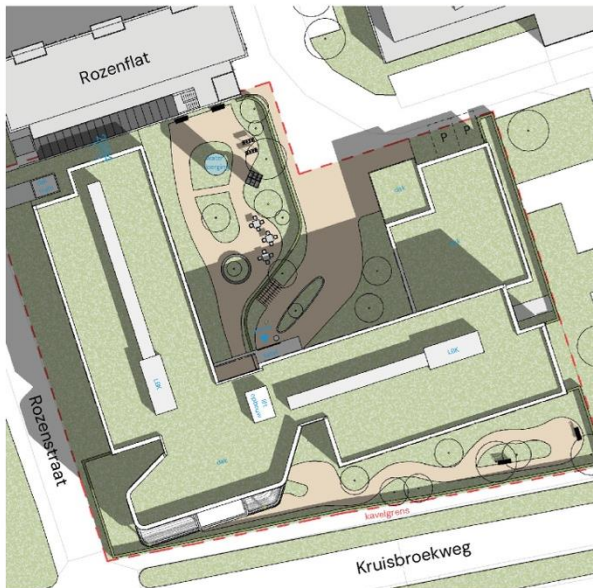
Status
 definitief

Datum
 28-10-2025

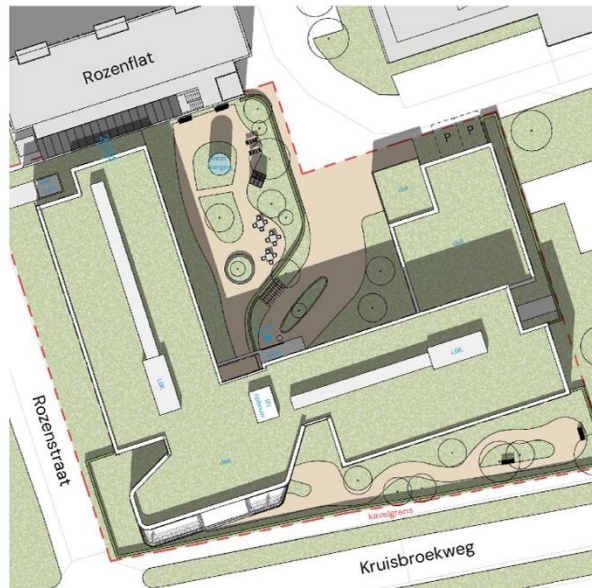
Editie

Fase
 VO

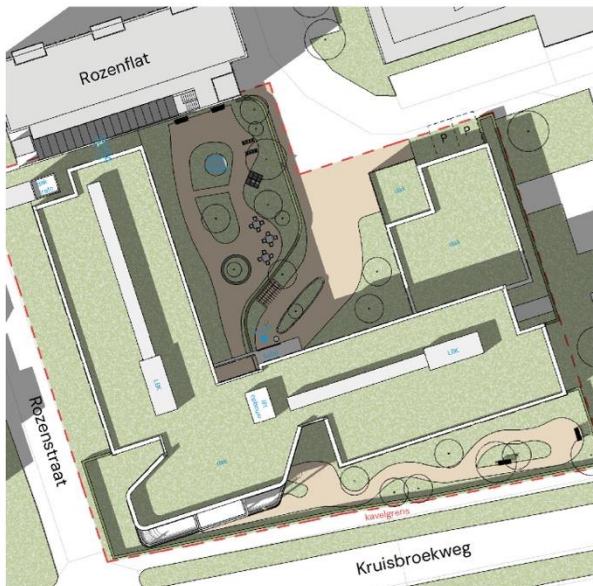
Tekeningnummer
VO-07-20



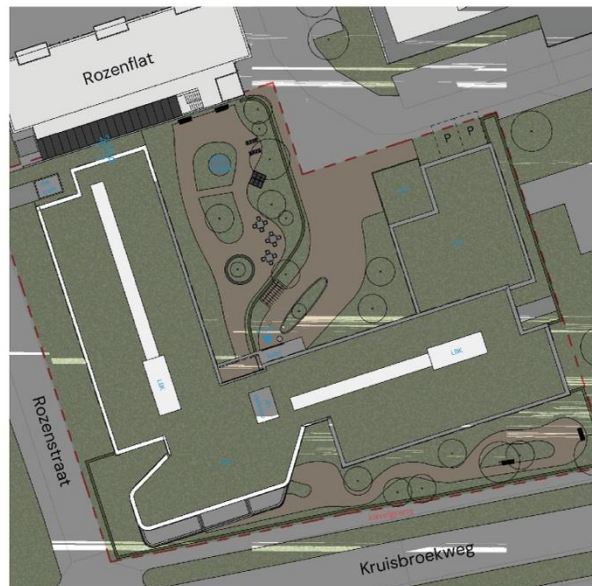
21 maart - 9.00 uur



21 maart - 12.00 uur



21 maart - 15.00 uur



21 maart - 18.00 uur

atelier
PRO
architecten

Kerkhofflaan 11a
2585 JB Den Haag

+31 (0)70 35 06 900

info@atelierpro.nl
www.atelierpro.nl

OPDRACHTGEVER
Careyn
Anjerlaan 49, 2671KH
Naaldwijk

2311

Rozenhof Naaldwijk

Zonnestudie

Schaal
1:500

Formaat
A2

Status
concept

Datum
20-10-2025

Editie

Fase
VO

Tekeningnummer

VO-07-70

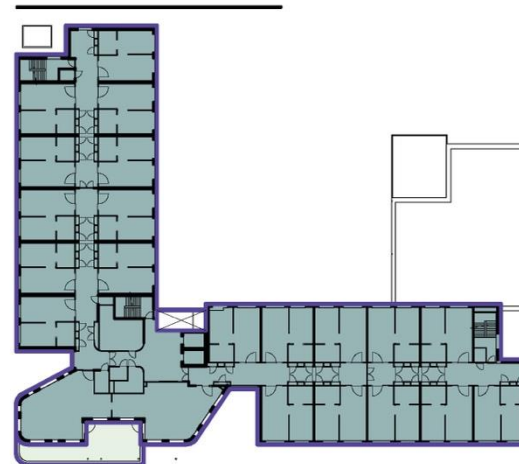


PEIL=000+P=00,00+NAP

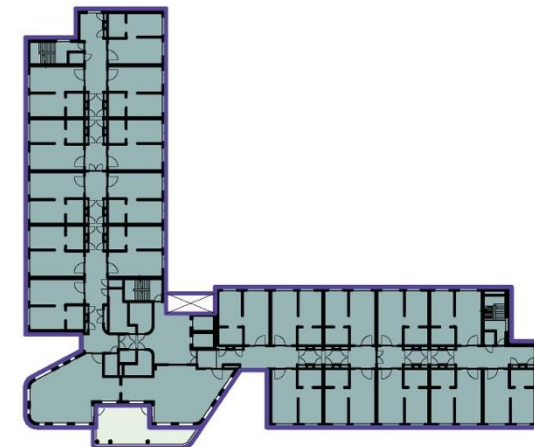
Bruto vloeroppervlak



BVO begane grond



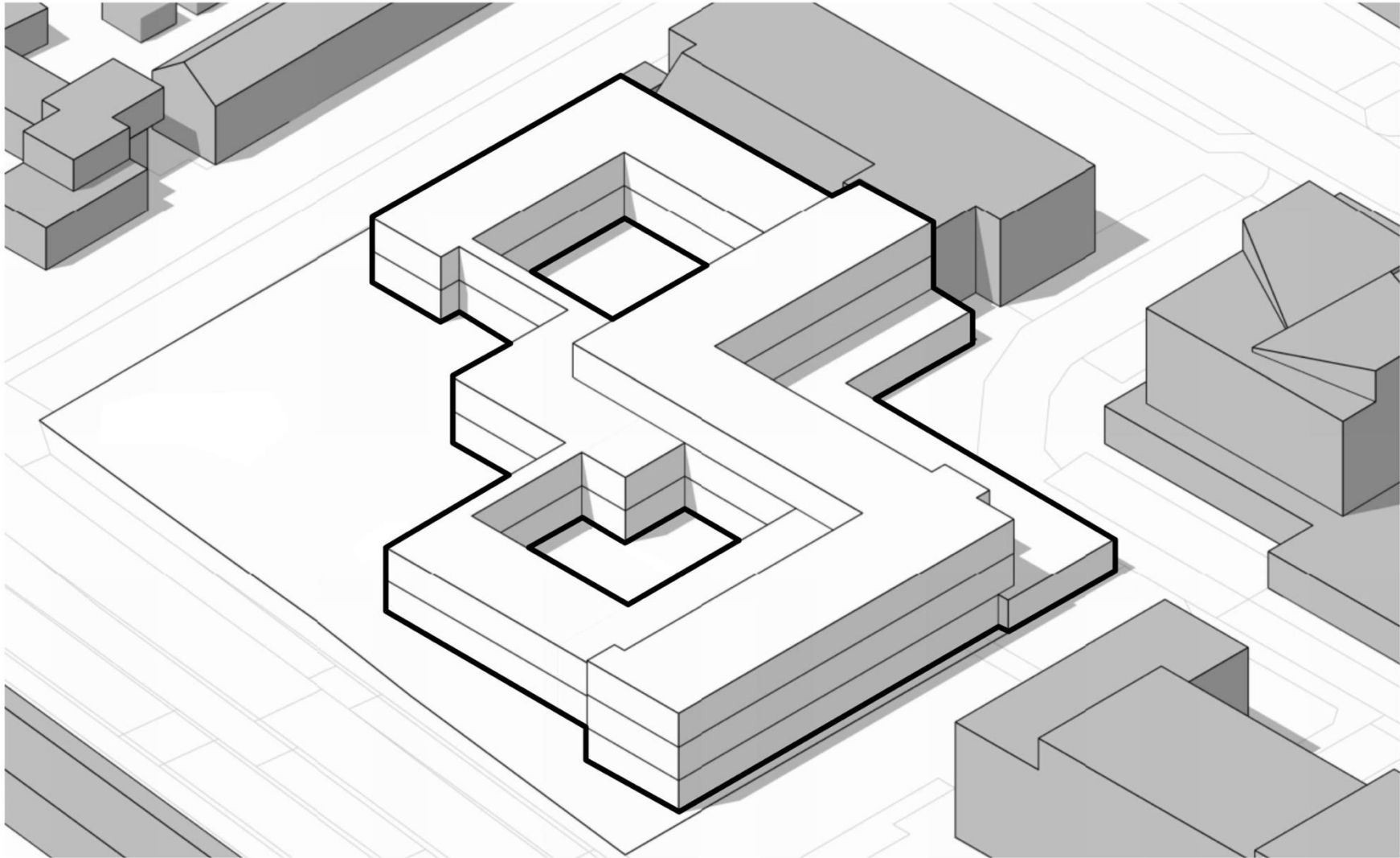
BVO eerste verdieping

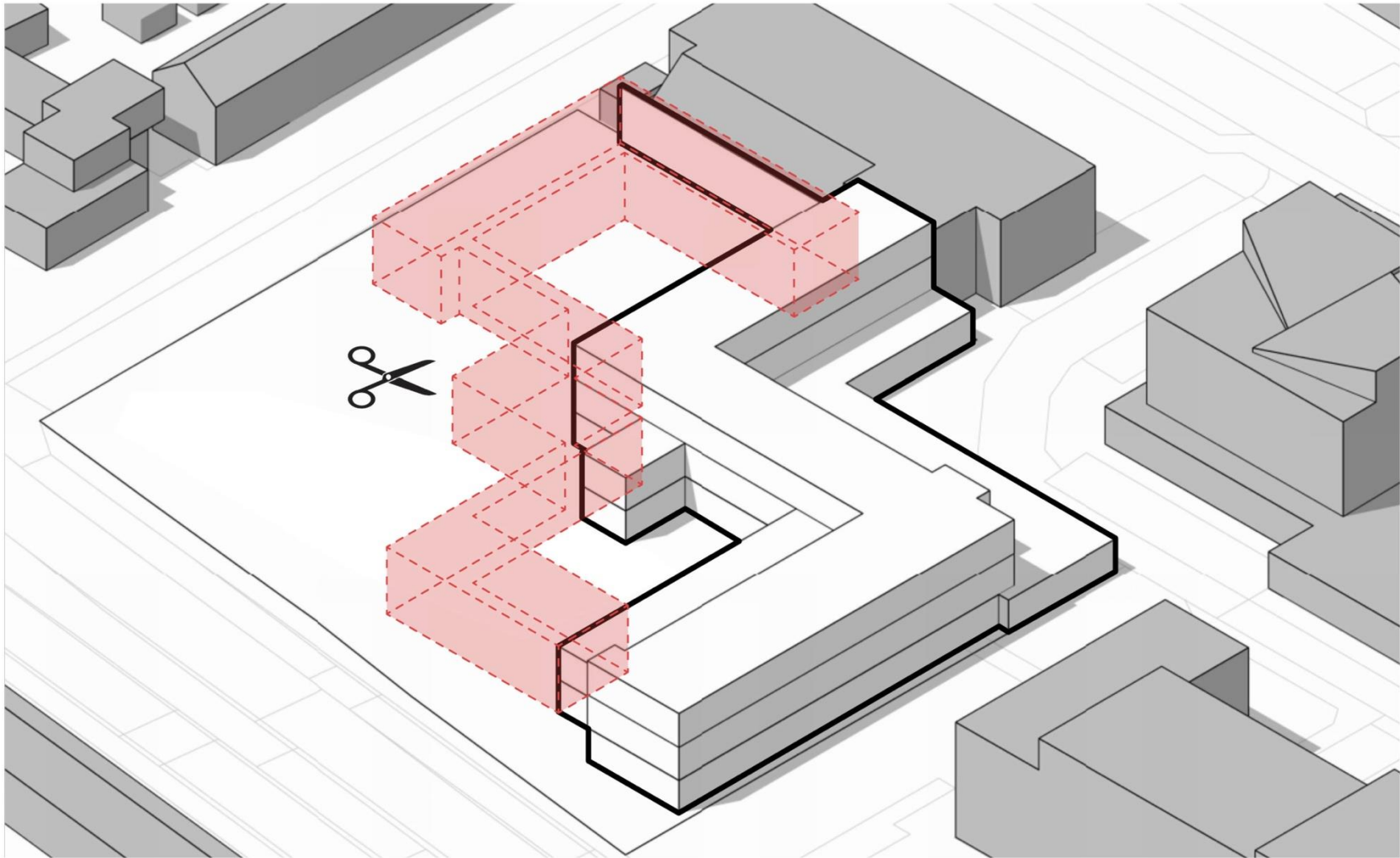


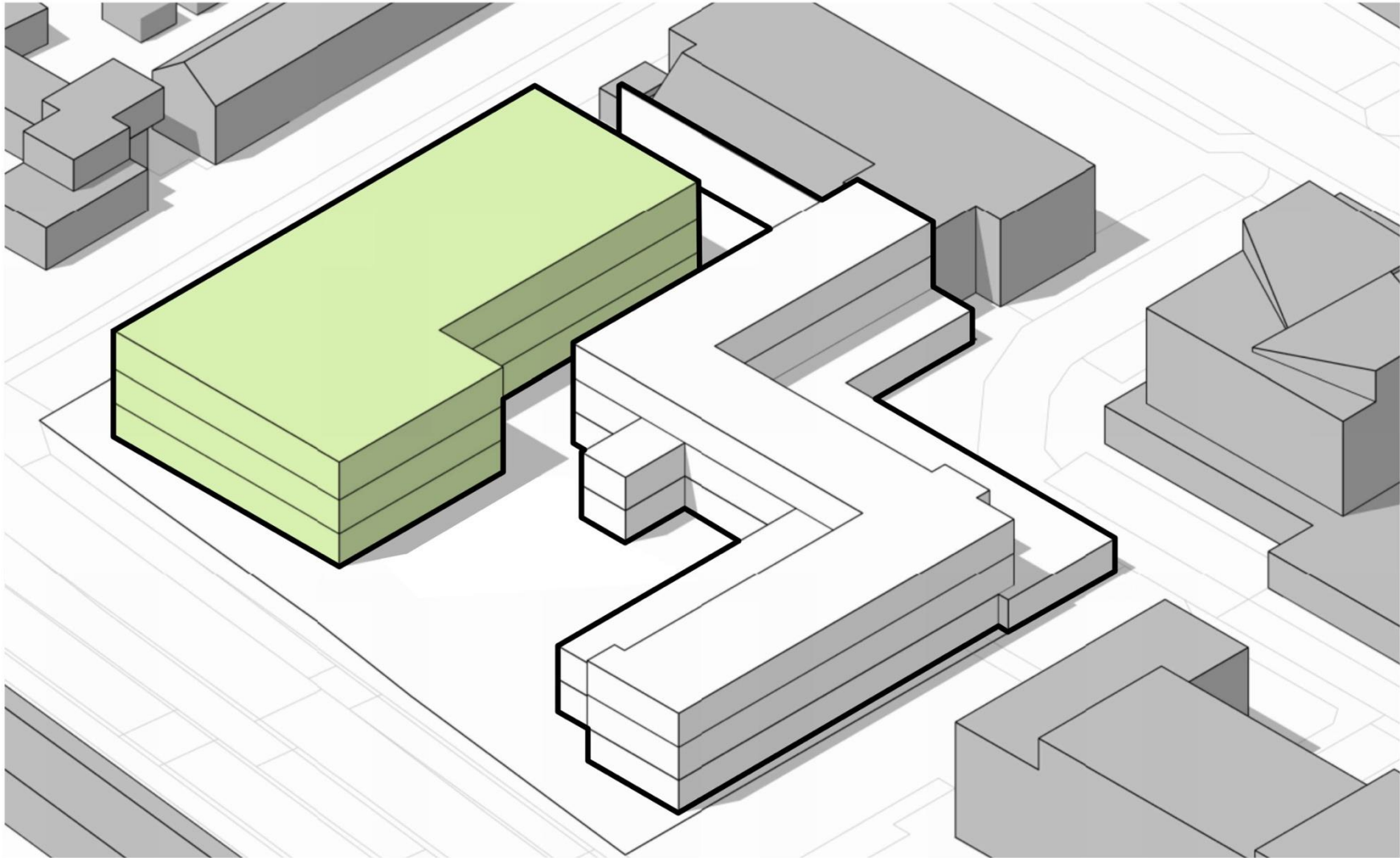
BVO tweede verdieping

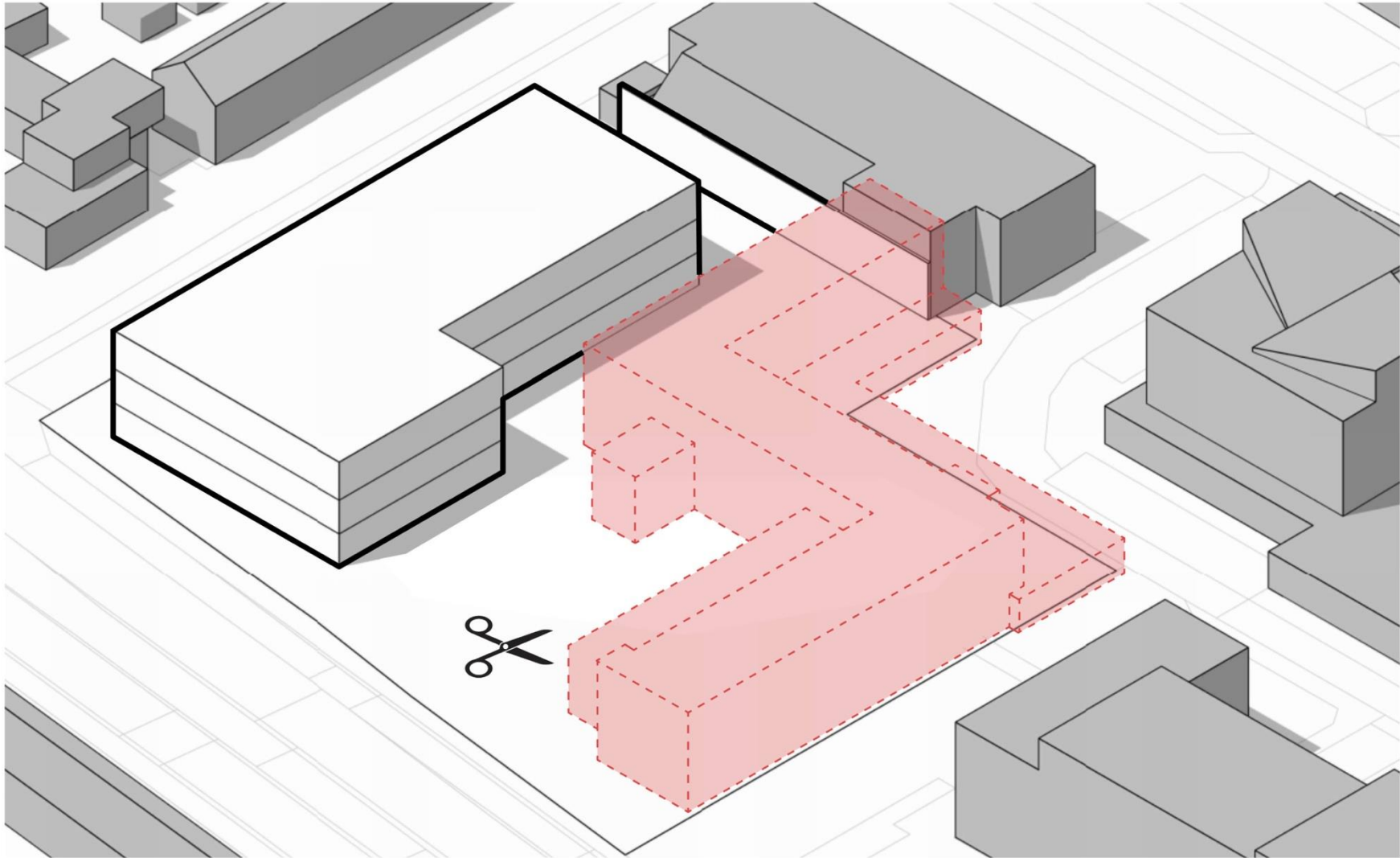
verdieping	type	opp.
00 begane grond	BVO	2054 m ²
01 eerste verdieping	BVO	1665 m ²
02 tweede verdieping	BVO	1667 m ²
		5386 m ²
01 eerste verdieping	BVO buitenruimte	61 m ²
02 tweede verdieping	BVO buitenruimte	53 m ²
		114 m ²

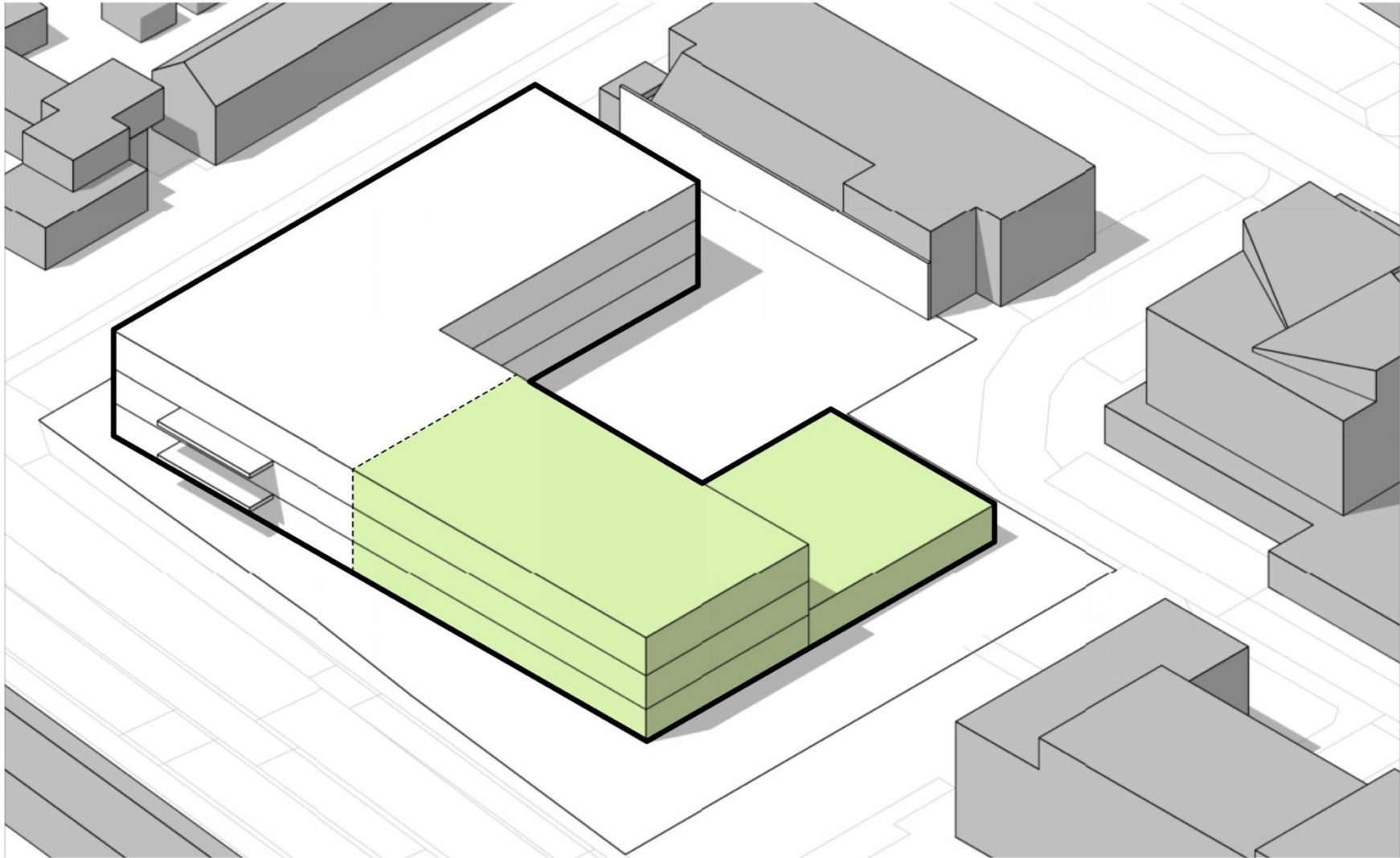
pve: 5144m² BVO
 budget gebaseerd op 5360 m2 BVO

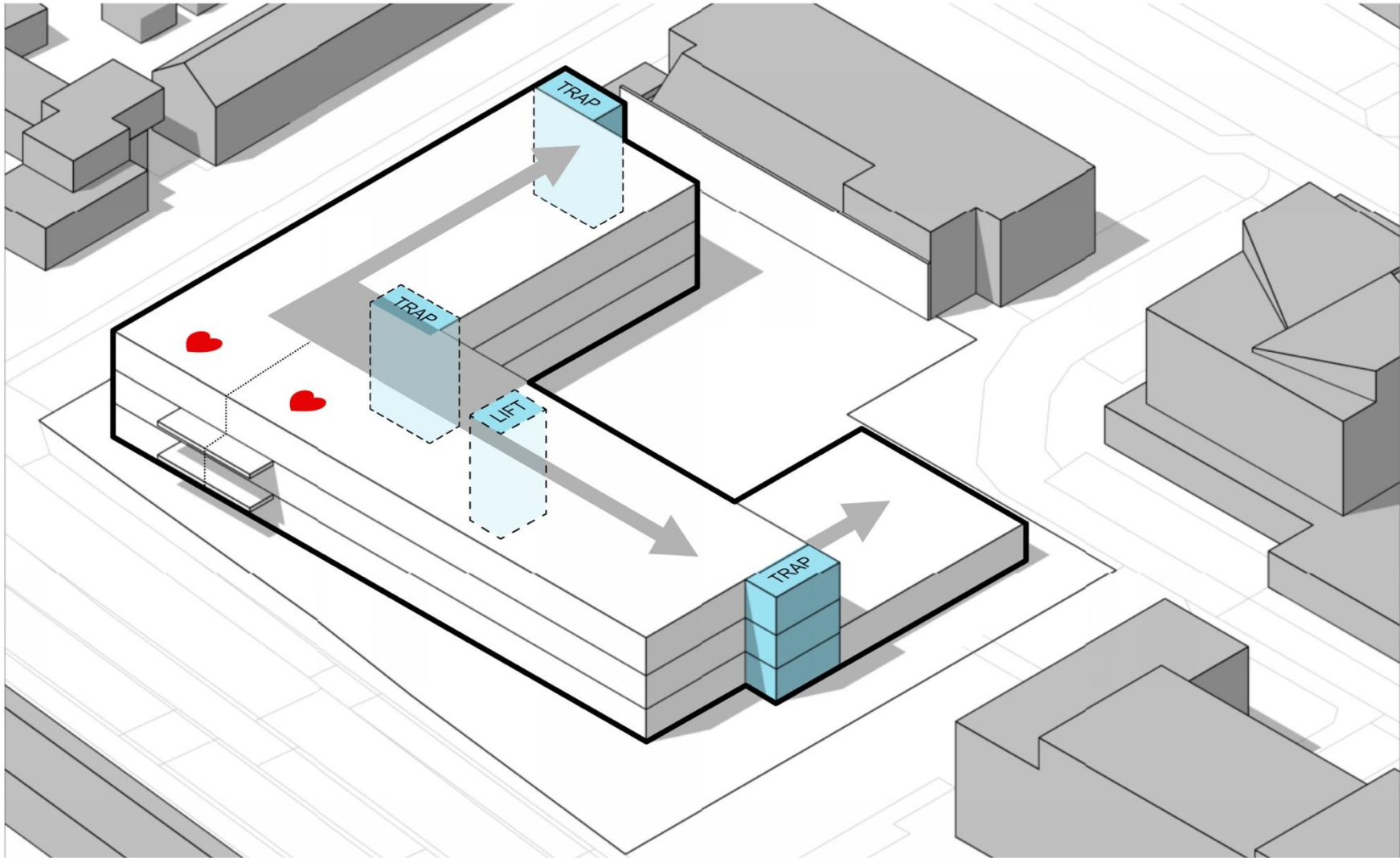


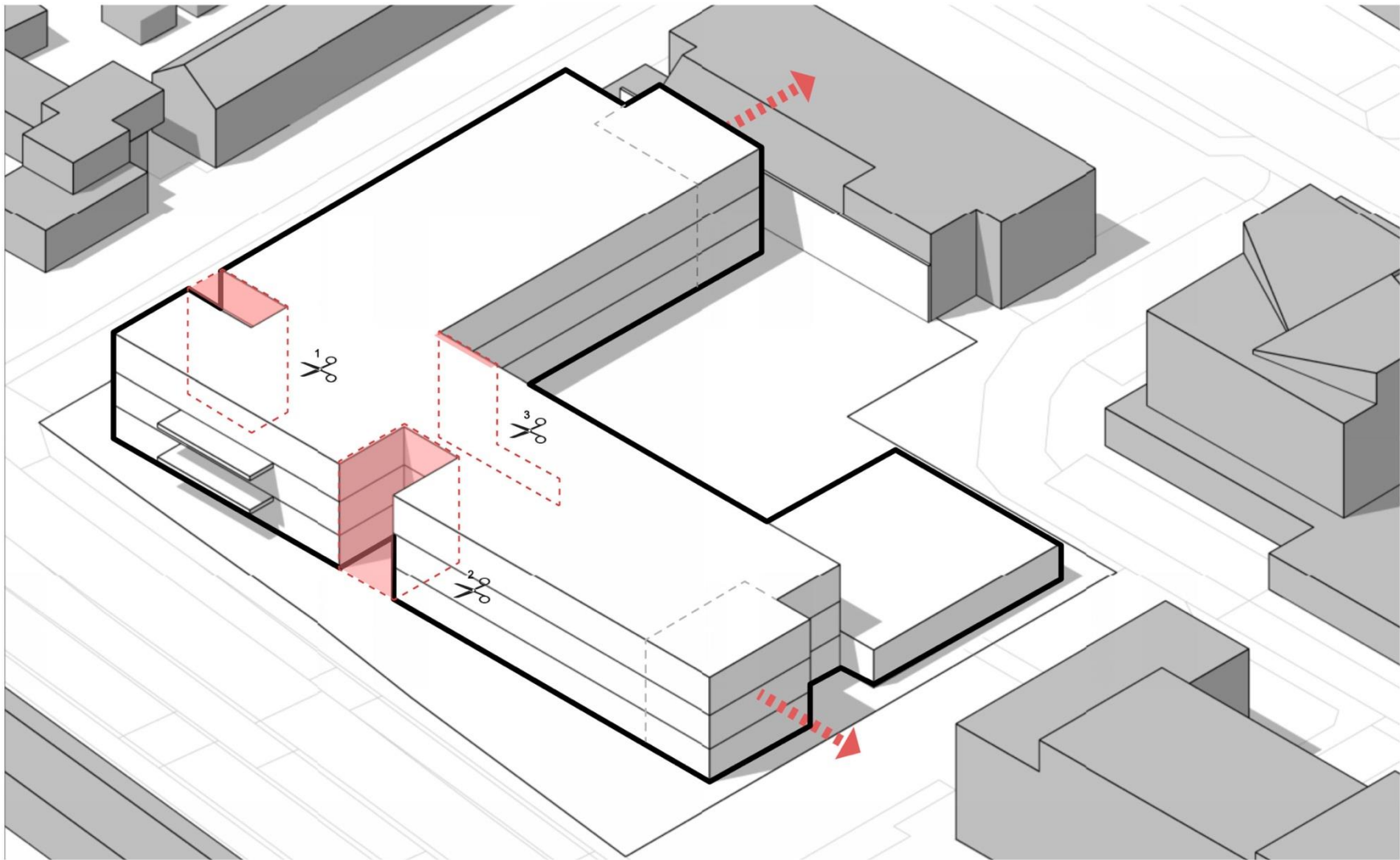


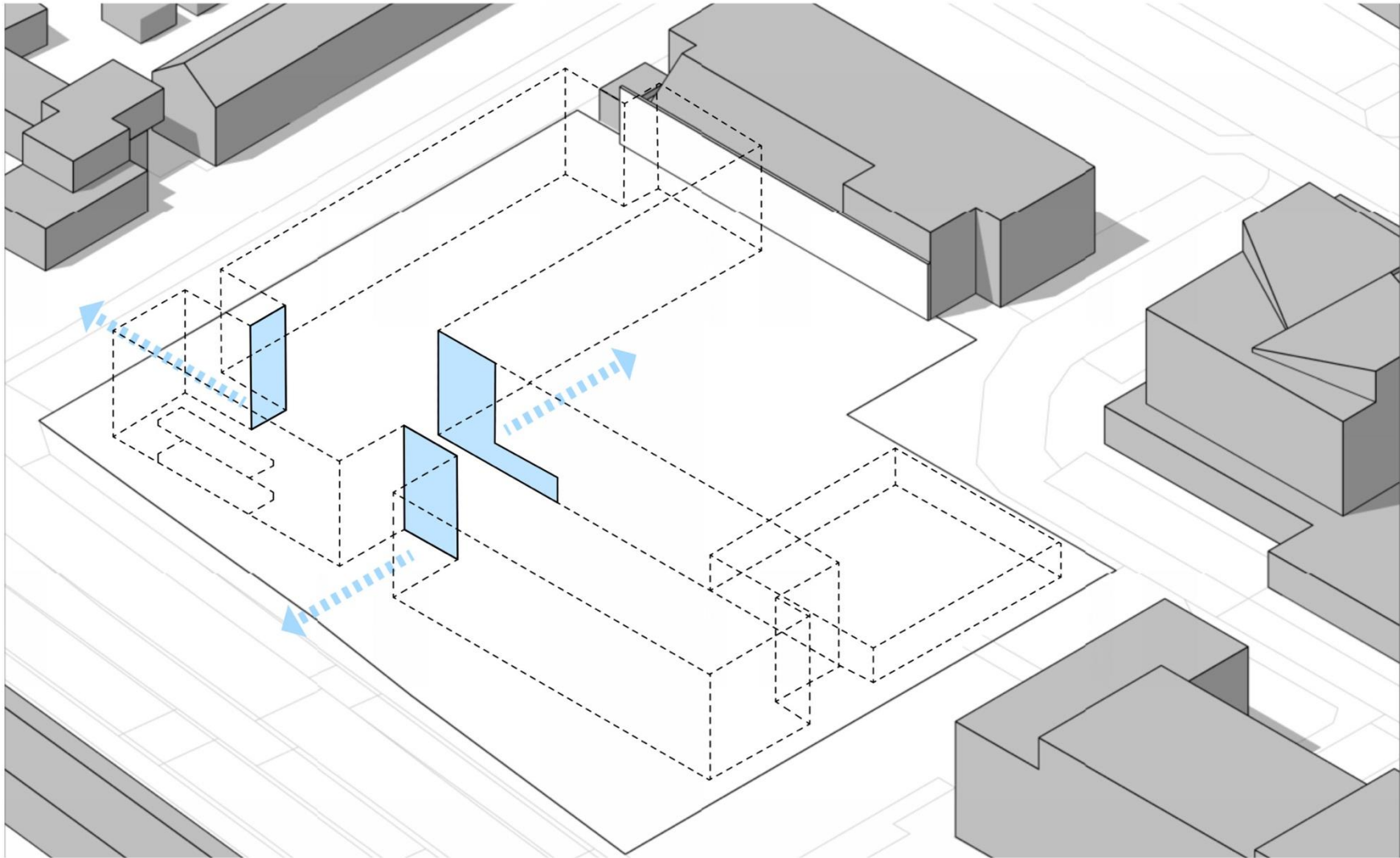


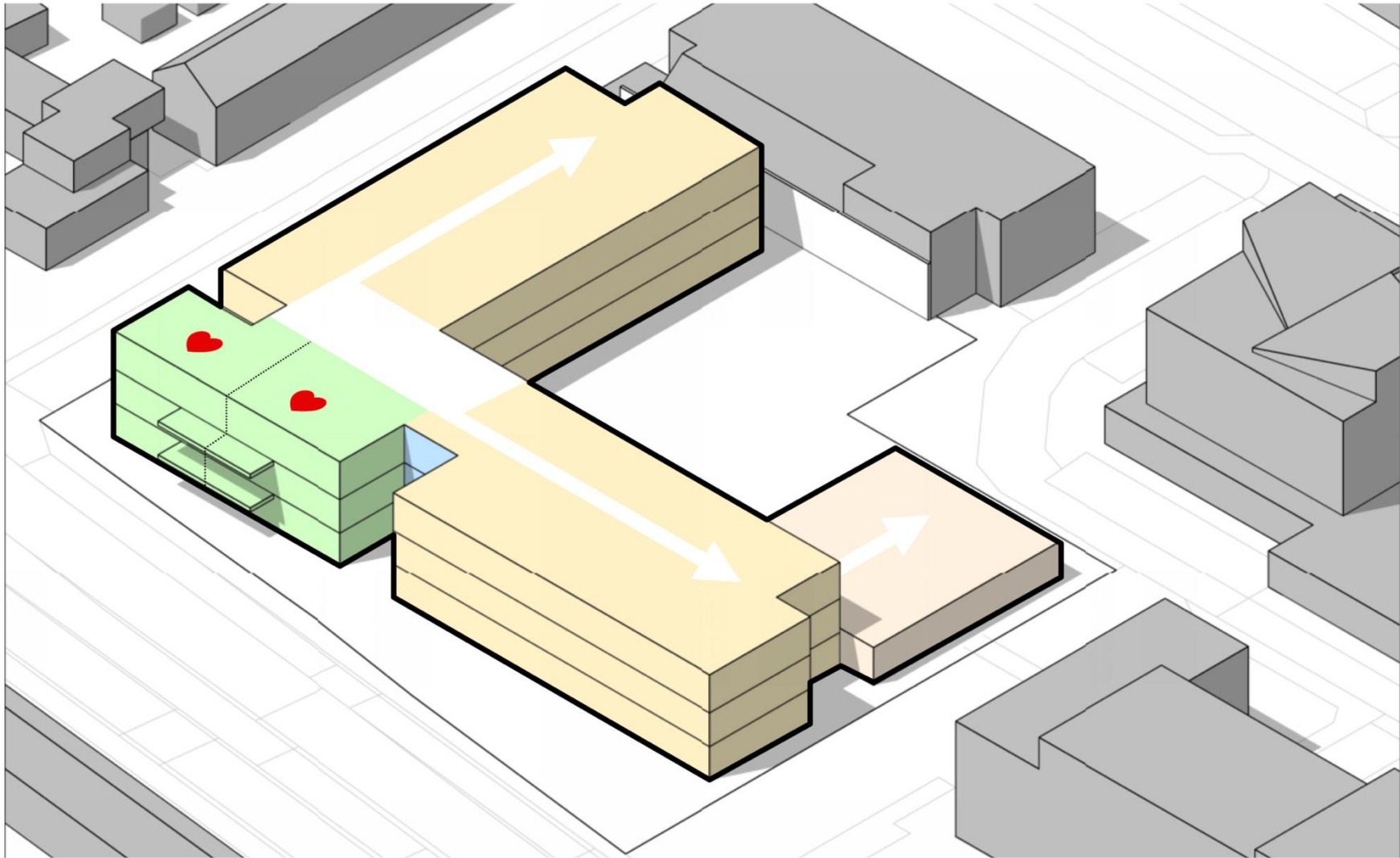


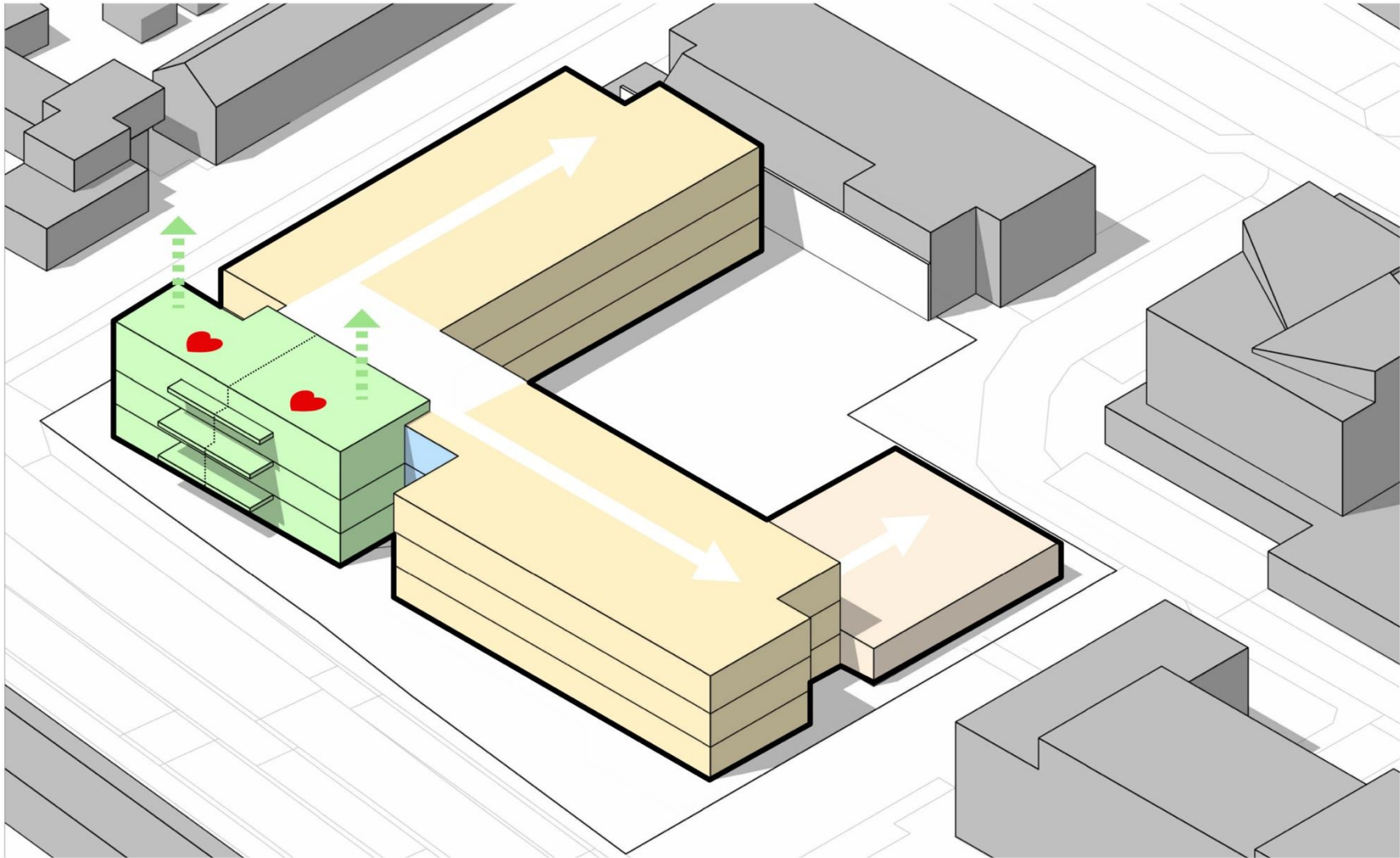


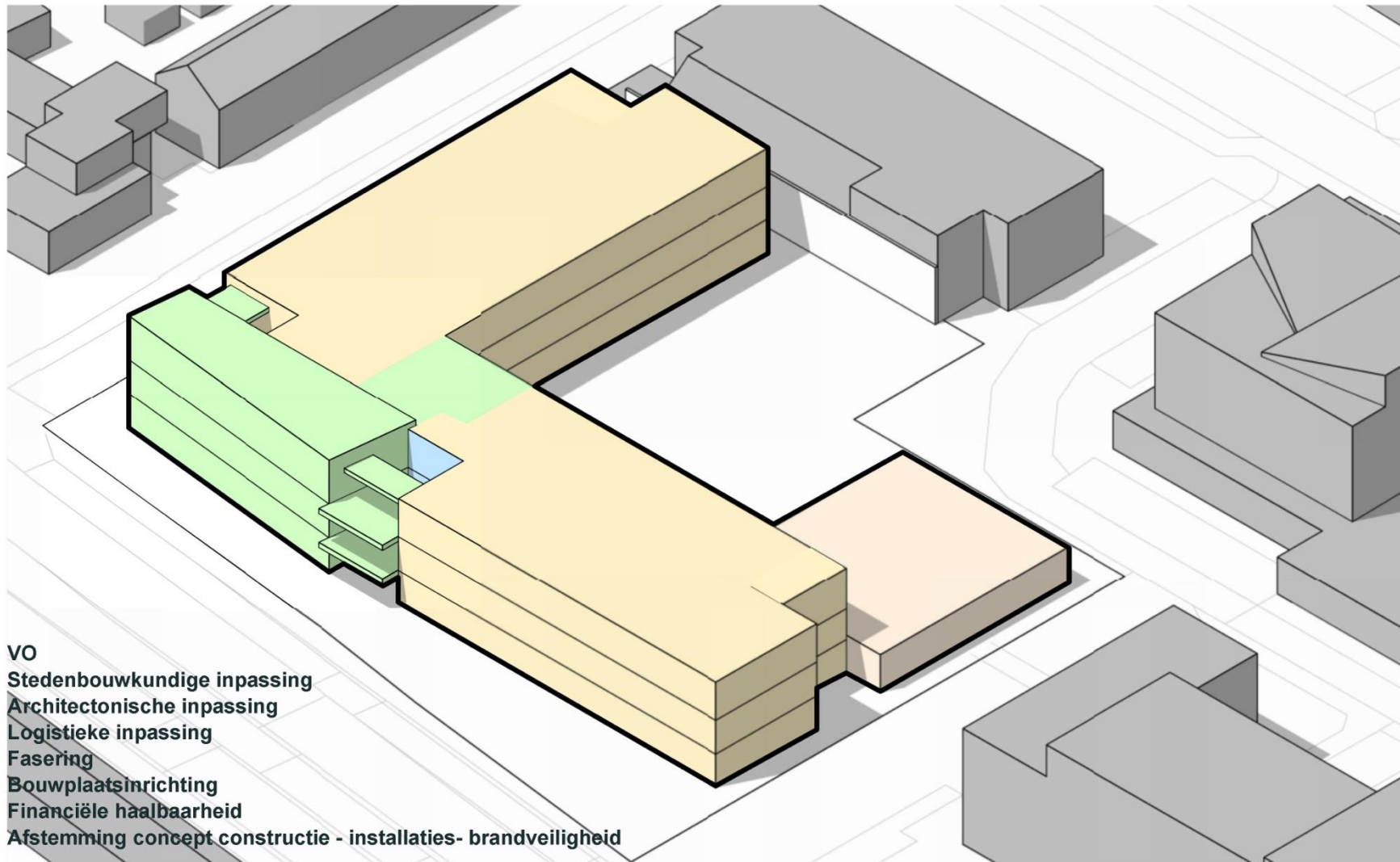




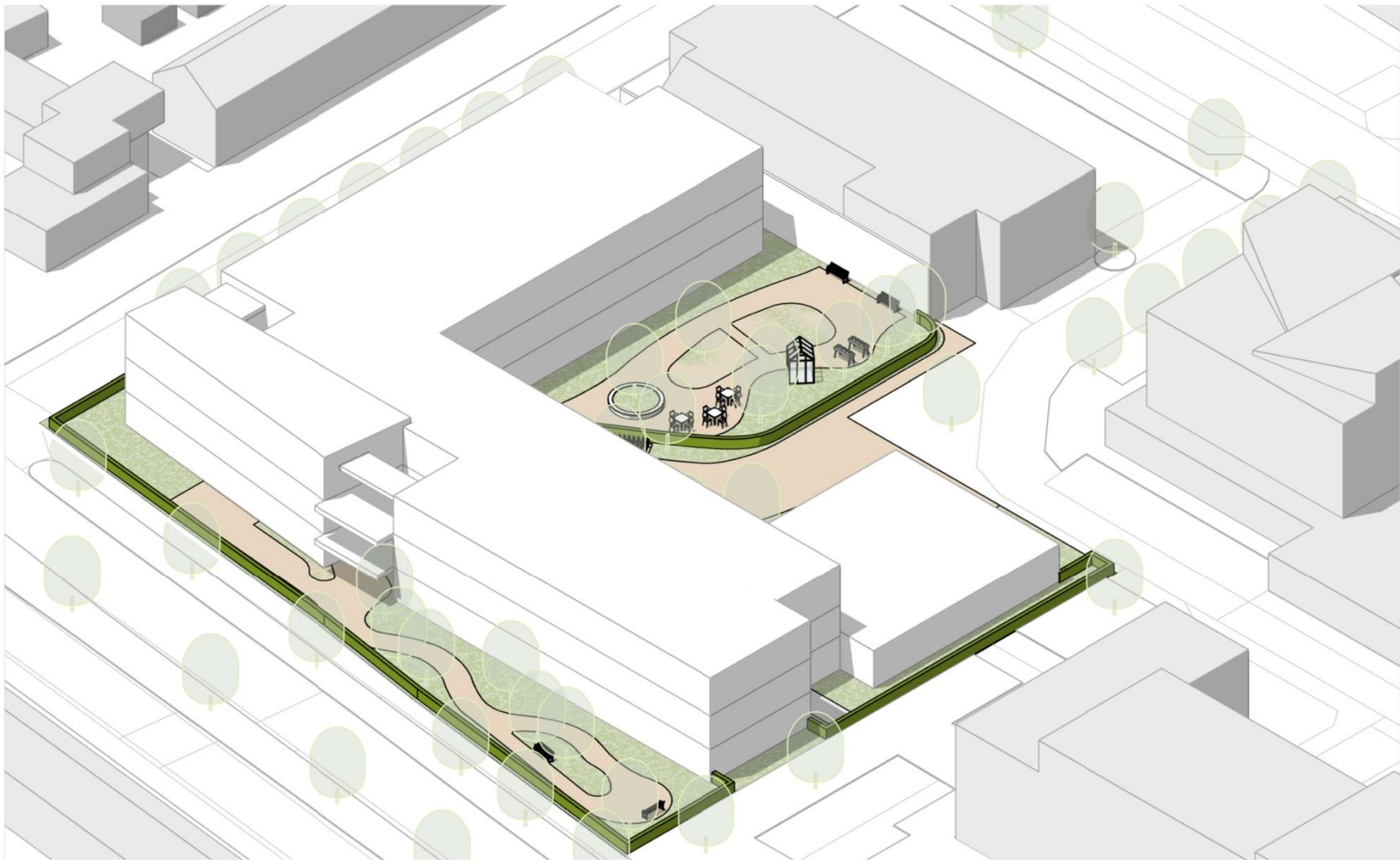




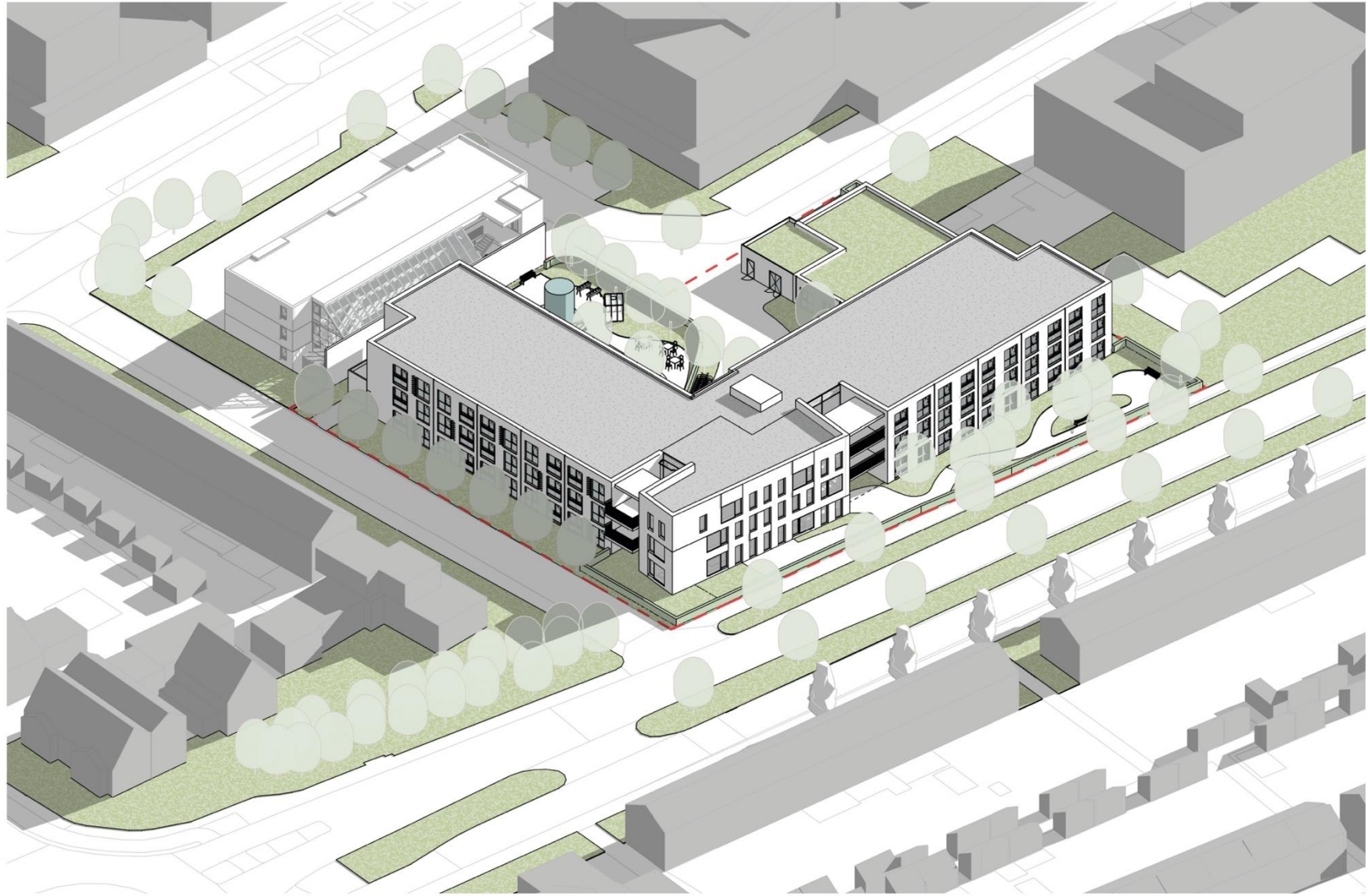




VO
Stedenbouwkundige inpassing
Architectonische inpassing
Logistieke inpassing
Fasering
Bouwplaatsinrichting
Financiële haalbaarheid
Afstemming concept constructie - installaties- brandveiligheid









Impressie entree vanaf bewonerstuin



Impressie hoek Kruisbroekweg



Impressie hoek Kruisbroekweg



Impressie hoek Kruisbroekweg



Manager Zorg

Petra van Dijk





Wat gaat u merken

- Grote stap in toekomstgerichte zorg en innovatie
- Nieuw beleid: rookvrije organisatie, Leven in Vrijheid
- Personeelstekorten in zorg

- Bouwverkeer & bouwgeluiden
- Klankbordgroep (nieuwe omwonenden welkom)

- Maar ook: meekijken met de bouw





Het vervolg

- Klankbordgroep in het voorjaar
- Presentatie Definitief Ontwerp omwonenden





Afsluiting

