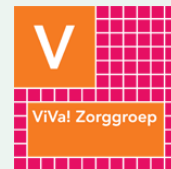


Verslag informatieavond

Informatieavond 10 februari 2026 over de nieuwbouwplannen van Heemswijk



verslaglegging Harmen van Doorn

aanwezigen > 65 buurtbewoners, >12 medewerkers ViVa!

locatie Heemswijk, Heemskerk

ViVa! Zorggroep wil woonzorglocatie Heemswijk in Heemskerk opnieuw bouwen. Dat is nodig, want het huidige gebouw voldoet niet meer. Het nieuwe gebouw komt achter het huidige gebouw, zodat bewoners niet tijdelijk hoeven te verhuizen.

In 2025 is een haalbaarheidsonderzoek gedaan om te onderzoeken of een nieuw gebouw juridisch, financieel en ruimtelijk mogelijk is. Dat blijkt het geval. ViVa! vindt het belangrijk om omwonenden te informeren over de plannen voor de nieuwbouw en organiseerde daarom een informatieavond. Tijdens de bijeenkomst kregen omwonenden te horen wat de aanleiding van de nieuwbouw is, wat de uitgangspunten zijn en werden de eerste schetsen van de bouwplannen gepresenteerd. Omwonenden konden ook vragen stellen over de plannen.

Aanleiding nieuwbouw

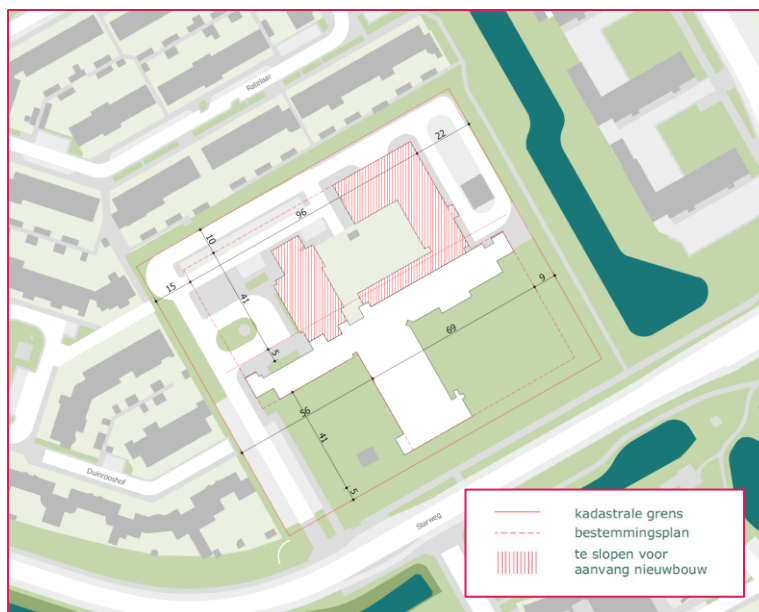
Doelgroep

De mensen die in Heemswijk wonen zijn kwetsbare ouderen. Er verblijven vooral ouderen met dementie. De voorzieningen van het huidige gebouw voldoen niet meer aan de moderne eisen. In Nederland blijf je namelijk steeds langer thuis wonen. Dat kan met (mantel)zorg aan huis. Als het thuis echt niet meer gaat, kom je in een woonzorgcentrum. Afhankelijk van de benodigde zorg kan dat bijvoorbeeld woonzorgcentrum Heemswijk zijn.

Het nieuwe Heemswijk is bedoeld voor ouderen met dementie (psychogeriatrisch) en kan ook ruimte bieden aan cliënten met Korsakov, Niet Aangeboren Hersenletsel (wat valt onder de zogenoemde zorgindicatie ZZP5 en ZZP7). Er zal ook, net als nu, crisisopvang zijn. Deze mensen hebben 24/7 intensieve en vaak complexe zorg nodig. Dat vraagt om aanpassingen aan het gebouw. Omdat het gebouw oud is en uit veel verdiepingen bestaat, is verbouwen geen oplossing. Een nieuw gebouw is hard nodig.

Dit vinden we belangrijk

Het gebouw dat we nu gebruiken is ons eigendom, net als het hele terrein. We willen dat onze bewoners één keer verhuizen. En dus bouwen we een nieuw pand, pal achter ons huidige gebouw. Een deel van het gebouw kunnen we (zonder al te veel impact) slopen, om voldoende ruimte te creëren. De entree van het nieuwe pand moet aan de 'voorkant' komen.



Het nieuwe Heemswijk moet voldoen aan eisen die nu aan zorg voor ouderen gesteld worden. Verder zijn wensen vanuit zorginhoudelijke experts van ViVa! belangrijk bij de inrichting. Bewoners moeten bijvoorbeeld kunnen 'dwalen' over de gangen en eenvoudig naar huiskamers toe kunnen. In het nieuwe gebouw moeten onze collega's prettig en efficiënt kunnen werken.

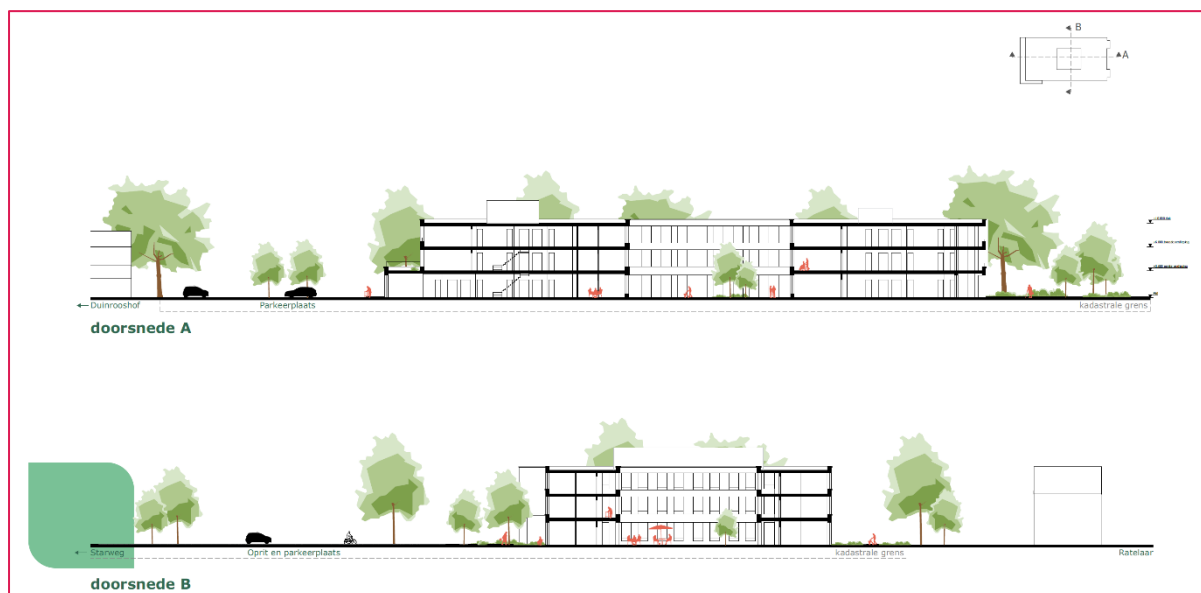
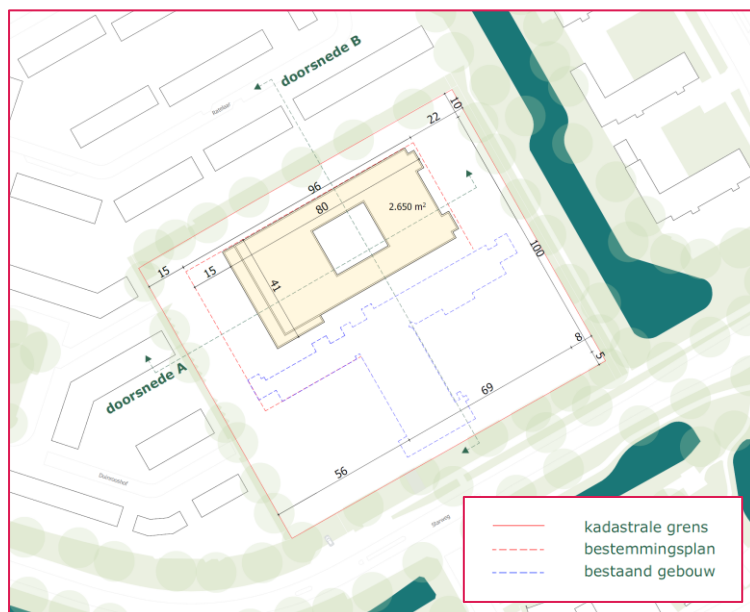
De eerste fase van de herontwikkeling van het terrein is de nieuwbouw. De aanrijroute en het parkeren blijven in fase 1 op dezelfde plek. Er komt minder logistiek, want bepaald afval van ViVa! wordt nu tijdelijk verzameld bij ViVa! Heemswijk. Dat verandert. In een tweede fase onderzoeken we de herontwikkeling van de rest van het terrein. ViVa! is nu alleen bezig met het belangrijkste: de nieuwbouw.

Het plan op hoofdlijnen

De nieuwbouw bestaat uit drie bouwlagen (begane grond, 1e en 2e verdieping). Dit is ongeveer 10,5 meter hoog (zonder liftopbouw en technische installaties) en is lager dan het huidige gebouw. Volgens het bestemmingsplan is een maximale gebouwhoogte van 15 meter toegestaan (tot 5 bouwlagen).



Binnen de grens van het bestemmingsplan mag 80% worden bebouwd. De oppervlakte van het bestemmingsplan is 8.683 m². Het nieuwe gebouw krijgt een oppervlakte van 2650m² (31% van het bestemmingsplan). De groenstrook tussen de woningen en het terrein blijft.



Inrichting terrein

Naast het gebouw komt er ruimte voor logistiek. Daarbij willen we een zo kort mogelijke route op het terrein. Ook komt er ruimte voor parkeren, op ongeveer dezelfde plek.



Tijdslijn

De wens voor een betere woonruimte voor de bewoners van Heemswijk bestaat lang. In 2022 lieten we dat al weten met een eerste brief. Eind 2025 is het onderzoek naar de haalbaarheid afgerond, met een concreet plan. Het bestuur van ViVa! Zorggroep is akkoord met de eerste versie van het plan. Daarom laten we omwonenden onze plannen zien en vertellen we over het waarom van onze keuzes.



Vragen, zorgen en aandachtspunten

Hier volgen de vragen, zorgen en aandachtspunten die buurtbewoners hebben achtergelaten. Misschien ziet u niet direct uw ingebrachte reactie terug; we hebben de

vragen en zorgen zoveel mogelijk samengevoegd/samengevat. Vindt u dat er daardoor toch een belangrijk onderdeel is weggelaten, laat het ons ons weten via nieuwbouw-heemswijk@vivazorggroep.nl. Dan voegen wij uw ingebrachte onderdeel toe bij een volgende gelegenheid.

Over de positie van de nieuwbouw en het veronderstelde effect daarvan

- Zijn jullie van plan de gesloten doorgang van Duinrooshof (nu een hek) naar Heemswijk zo te houden of willen jullie een doorgang maken?
- Waarom ontbreekt er groen tussen Heemswijk en Duinrooshof op de maquette en de tekening?

Antwoord van ViVa!:

Het verbinden van de nieuwe locatie met de buurt is een wens waar over is gesproken. De architect ziet mogelijkheden voor verschillende vormen van verbinding. We wilden graag weten waar omwonenden behoefte aan hebben. Daaruit bleek dat het de wens is om geen doorgang te maken. Op dit moment staat in de tekeningen geen doorgang opgenomen.

Dat er in onze visualisaties minder bomen te zien zijn, komt doordat sommige struiken in de loop van de tijd tot boom zijn uitgegroeid of dat er extra bomen zijn opgekomen, in het officiële bomenbestand van de gemeente staan deze niet geregistreerd als boom.

- Ik vind dat het te dichtbij de tuinen van de Ratelaar aangebouwd wordt. Waarom kan het nieuwe gebouw niet dicht bij de Starweg worden gebouwd – eventueel hoog, of langs het water? Onze 'vrije uitzicht' achter het huis verdwijnt. Ons leefgenot wordt daardoor beperkt. Haalt het gebouw geen zonlicht weg?
- Hoeveel meter zit er nog tussen de noordzijde en de groenstrook?
- Komt het gebouw niet te dicht op de grens in verband met privacy?

Antwoord van ViVa!:

Het uitgangspunt is dat we bewoners niet tijdelijk of twee keer verhuizen. Dat is iets wat we kwetsbare ouderen niet aan kunnen doen. Als we aan de voorkant of langs het water bouwen, ontkomen we daar niet aan.

Het scenario om op een kleiner oppervlakte te bouwen met meer etages, naast de Starweg, is niet wenselijk. We delen de bewoners op in groepen met onder meer een bepaalde grootte. Dat betekent dat we de groepen niet op de manier kunnen inrichten volgens onze zorgvisie en het beleid. Meerdere etages leiden daarnaast tot te veel structurele extra (personeels)kosten.

We begrijpen het dat het niet prettig kan voelen als er een gebouw dichtbij uw woning komt te staan. U kunt het enigszins vergelijken met woningen uit de wijk die aan de achterkant ook woningen hebben. Een doorsnee tuin is 10-15 meter. Achter uw tuin is er een groenstrook van ongeveer 5 meter en daarna nog 10 meter, waarna het gebouw is gepland, met enigszins dezelfde hoogte van de huizen aan de Ratelaar.

Achter de Ratelaar is nu begroeiing en uiteindelijk het huidige, hogere Heemswijk zichtbaar. Het nieuwe, lagere gebouw komt inderdaad een stuk dichtbij, binnen wat het bestemmingsplan mogelijk maakt (in plaats van de toegestane 5 bouwlagen, komen

er 3 bouwlagen). Andere plekken zijn niet haalbaar, zoals in eerdere uitleg is aangegeven. De groenstrook is van de gemeente en zal blijven.

Deze nieuwbouw wordt deels gemaskeerd door het aanwezige groen en de bomen. We verwachten dat de invloed van schaduw van de nieuwbouw van 10,5 meter hoogte daardoor niet groot is. Het is mogelijk dat we in een latere ontwerpfase een simulatie van de zon maken. Wat betreft privacy is het zo dat de woningen van de bewoners aan de kant van de Ratelaar zijn gepositioneerd, zij verblijven daar vooral om te slapen en te rusten. De bewoners leven overdag in de huiskamers. De balkons zijn niet aan de kant van de Ratelaar.

Verder geldt dat wanneer bouwen aan de voorkant een optie zou zijn, de vrije ruimte die aan de achterkant overblijft in de toekomst niet per se onbebouwd zou blijven.



- Zichtlijnen balkon huiskamers beperken richting Ratelaar

Antwoord van ViVa!:

Richting de Ratelaar komen geen balkons. Er komen kamers waar mensen slapen. Afhankelijk van de grootte van de ramen van deze kamers worden ze op het onderste deel niet transparant, dat geeft ouderen met dementie een veilig gevoel, terwijl er wel zo veel mogelijk licht naar binnen kan komen. De huiskamers, waar wordt geleefd, bevinden zich aan de andere kanten van het gebouw.

Aan de zijkant van het water komen wel balkons bij gezamenlijke huiskamers.

Bouwkundig willen we de zichtlijnen richting de Ratelaar beperken. Bijvoorbeeld door de balkons inpandig te maken.

- Geluidsoverlast van bewoners zal toenemen. Op een andere plek heeft niemand last van het lawaai.

Antwoord van ViVa!:

Over geluid kunnen we nu nog niet veel concreets zeggen. We zitten op dit moment in de fase van het Schets Ontwerp. Dat is haalbaar. We zijn niet van plan om dichterbij de erfgrans te bouwen dan nu is ingetekend.

Voor nieuwbouw gelden strengere geluidseisen dan voor het huidige gebouw van Heemswijk. Deze eisen gaan over het geluid van buiten dat binnen zo min mogelijk hoorbaar mag zijn. Het gaat dus om het beschermen van bewoners en medewerkers tegen geluid van buitenaf.

Het is ook goed om te benoemen dat zogenoemd leefgeluid – bijvoorbeeld als een bewoner een raam opent of in de tuin zingt of roept – niet onder bouwregels valt. Dat soort geluid hoort bij het dagelijks leven in en rond een woonzorglocatie en is niet volledig te voorkomen.

- Het uitgangspunt 2x verhuizen klopt niet, want mensen wonen maar 3 jaar in dit huis, dus maken ze niet meer mee.

Antwoord van ViVa!:

Sommige mensen wonen hier lang, anderen kort. De periode wordt steeds korter, dat klopt. Maar, als het gebouw op een andere plek gebouwd moet worden, zal een deel van het huidige pand gesloopt moeten worden waar nu wordt gewoond. Dat leidt dan onvermijdelijk dus wél tot 2 keer verhuizen. Of tot heel veel kosten om leegstand te bereiken in een periode van jaren. Een tijdelijk extra gebouw voor meerdere jaren gebruiken is kostbaar, dit zijn kosten die ViVa! niet kan dragen met de budgetten die er nu voor ouderenzorg beschikbaar zijn.

- De bewoners moeten 'rondjes kunnen lopen'; dat kan toch ook ergens anders op het terrein? Of bouw een gebouw met een lange loopgang. Dan kunnen ze daar gewoon rondjes lopen!

Antwoord van ViVa!:

Het 'rondjes lopen' gaat er om dat mensen met dementie moeten kunnen dwalen in een voor hun veilige zone/omgeving. En dat als ze rondlopen, op weg naar iets, dat ze 'afgeleid' kunnen worden om iets anders te gaan doen. Tegen een deur/muur aanlopen is niet goed voor de mentale gezondheid van deze mensen. Een lange gang klinkt snel als een handige oplossing. Het heeft echter een verkeerd effect op de mentale gezondheid van onze cliënten.

- Wat doet de nieuwbouw met de waarde van mijn koopwoning?

Antwoord van ViVa!:

Door de nieuwbouw daalt of stijgt de waarde van een woning niet automatisch. De waarde van een woning wordt door veel verschillende factoren bepaald, zoals de vraag op de woningmarkt, de ligging, de staat van het huis zelf en voorzieningen in de omgeving.

In algemene zin zijn er geen directe aanwijzingen dat de nieuwbouw van een bestaand zorggebouw door nieuwbouw op bijna dezelfde locatie een negatief effect heeft op woningwaarden. In het geval van Heemswijk geldt bovendien dat het bestemmingsplan al rekening houdt met bebouwing op deze plek van maximaal 5 lagen.



Over de inrichting van het terrein

- Locatie fietsenstalling naar voren.

Antwoord van ViVa!:

U geeft dit vermoedelijk aan vanwege mogelijke overlast. We gaan kijken of het mogelijk is om een andere plek te vinden.

- Komt er voldoende groen en bomen omheen?

Antwoord van ViVa!:

Er blijft veel groen. De bomen rondom het terrein Heemswijk zullen zo veel mogelijk behouden blijven. Rondom het nieuwe gebouw willen we ook een mooie, groene en veilige tuin voor bewoners maken. Voor bewoners is een tuin ook goed voor de mentale gezondheid.

- Graag de perscontainer en kiss en ride aan de vijverkant in verband met geluidsoverlast en stank. Het is nu dichtbij onze woning gepland.
- Waarom laden en lossen niet aan de vijverkant?

Antwoord van ViVa!:

Bij het ontwerp hebben we te maken met het huidige gebouw dat op zijn plek blijft tot het nieuwe gebouw in gebruik wordt genomen. De logistiek kan daardoor niet op een andere plek. Later verplaatsten heeft te veel organisatorische en financiële impact

waardoor ViVa! daar niet voor kan kiezen. De positie is immers bepaald op de indeling van het gebouw.

We willen de logistiek zo min mogelijk op het terrein laten rijden. Dat geeft de minste overlast voor onze bewoners en voor de buurt. Minder weg op het terrein betekent overigens ook meer ruimte voor groen.

Dat betekent dat de logistiek in de noordwesthoek komt. Moderne perscontainers voorkomen overlast van stank. Het aantal logistieke bewegingen zijn in de toekomst minder dan nu, omdat bepaald afval wat nu hier verzameld wordt in containers, in de nieuwe situatie niet meer hier wordt gebracht. De nieuwe plek waar we afval verzamelen is overigens niet dichterbij de woningen, in het Schets Ontwerp is het zelfs iets verder dan in de huidige situatie.

Bij de herontwikkeling van de rest van het terrein kan het zijn dat er toch nog iets verandert aan hoe de aanrijroute en de weg ligt. De gemeente heeft ViVa! niet gevraagd om iets aan te passen.

- Graag nog aandacht voor de meeuwen-overlast, bijvoorbeeld door de afvalcontainer aan de vijverkant te plaatsen

Antwoord van ViVa!:

U doelt mogelijk op het platte dak, waar meeuwen graag op 'uitrusten'.

De logistieke positie kunnen we niet veranderen, zoals te lezen is bij een eerder antwoord. Met een moderne perscontainer voorkomen we ook dat de 'afvalcontainer' een aantrekkelijke plek is voor meeuwen om naartoe te gaan.

We hebben echter geen grip op wat er buiten het terrein Heemswijk met afval gebeurt. Dat kan ook meeuwen trekken, die vervolgens een hoge plek zoeken, bijvoorbeeld het dak van Heemswijk, om daar te verblijven.

In de volgende planfase kijken we nog naar hoe we er verder voor kunnen zorgen dat meeuwen niet op deze plek willen zijn.

- Voor 's nachts: afgesloten parkeerterrein. Dit ivm dealen, blowen, etc. En overdag de slagboom open.

Antwoord van ViVa!:

Volgens ons beleid sluiten we een terrein liever niet af. Onder meer vanwege de bereikbaarheid bij calamiteiten. Wel kunnen we maatregelen nemen waardoor activiteiten die we liever niet op ons terrein willen, minder snel kunnen plaatsvinden. Door de nieuwe positie van het gebouw zijn er geen verborgen hoeken meer, wat al voorkomt dat er een hangplek kan ontstaan. Verder zijn camera's en voldoende licht maatregelen die we in een volgende ontwerpfase overwegen.

Techniekruimte

- De huidige situatie geeft overlast van de afzuiging. Waar komt de nieuwe afzuiging + hoeveel decibel overlast?
- Worden de zendmasten ook weggehaald?

Antwoord van ViVa!:

Het huidige gebouw is voorzien van masten voor de dekking van mobiele telefonie. Deze worden niet teruggeplaatst op de nieuwbouw. Er komt immers een lager gebouw. Er komt wel een techniekruimte op het gebouw. We weten nog niet waar de nieuwe afzuiging komt en hoeveel decibel een nieuwe afzuiging zou produceren. Het zijn nieuwe apparaten, het is te verwachten dat deze minder geluid maken dan nu. In een latere ontwerpfase is daar iets over te zeggen.

- Komen er warmtepompen? Zo ja, hoeveel? En hoeveel decibel?

Antwoord van ViVa!:

Het nieuwe gebouw zal verwarmd worden door een warmtepomp. Deze installatie bevindt zich deels in het gebouw en deels op het dak van het gebouw, in de techniekruimte. De installatie voldoet aan de nieuwbouweisen van geluid.

Bouwperiode

- Wordt er voor directe bewoners een vooropname gedaan van de huizen? Dit met evt bouwschade aan de huizen. En trillingsmeters?

Antwoord van ViVa!:

Ja, we zullen een bouwkundige opname laten maken voor de dichtstbijzijnde huizen. Als het nodig is komen er trillingsmeters te hangen.

- Kan er overlast/schade ontstaan door heien?

Antwoord van ViVa!:

Het is nog onduidelijk wat het heisysteem wordt. Mogelijk adviseert onze constructeur om palen te boren.



- Overlast van geluid bouw van een nieuw tehuis, zowel voor ratelaar tuinen, als bewoners Heemswijk.

Antwoord van ViVa!:

Bouwen kan niet zonder geluid. Ook is enige overlast niet te voorkomen. We zoeken straks een aannemer en willen daarbij letten op hoe hij de bouw aanpakt. Sommige aannemers houden bijvoorbeeld extra rekening met de omgeving door geluiddempende machines te gebruiken.

Fijn dat u ook bewust van de zorg voor onze kwetsbare ouderen. Ook willen we daar aandacht voor in het bouwplan van de aannemer.

- Wij wonen tegenover de auto-uitgang. Bij eerder onderhoud hadden wij overlast van bouwlampen die in onze huizen schenen. Houden jullie daar rekening mee?

Antwoord van ViVa!:

We schrijven uw aandachtspunt op. Voor de bouw zelf maakt een aannemer een plan. Deze is nog niet gemaakt. De aanrijtsituatie kan in de toekomstige situatie anders worden dan nu.

Informatie over het plan

- Graag nav deze avond weer een enquête en die terugkoppelen
- Waarom organiseer je inspraak als het plan al klaar is?
- We hadden graag veel eerder een uitnodiging willen krijgen voor een bijeenkomst met buurtbewoners. Nu is het veel te laat.

Antwoord van ViVa!:

We begrijpen het dat er verwarring kan ontstaan. Vervelend als u ervaart dat u te laat betrokken bent. Misschien heeft u het gevoel dat u op een eerder moment beter invloed had kunnen uitoefenen.

We zijn nog maar aan het begin van het proces. Al heel wat jaren loopt ViVa! in Heemswijk tegen de beperkingen van het gebouw aan. We willen dat aanpakken. Het afgelopen jaar hebben we daarom serieus werk gemaakt om te kijken of nieuwbouw, onze grote wens, haalbaar is. Dat blijkt het geval. Om de haalbaarheid te beoordelen is het nodig om een Schets Ontwerp te maken. Dat is bij nieuwbouwplannen gebruikelijk. We moeten nog verder werken aan het ontwerp, bijvoorbeeld hoe de buitenkant er uit komt te zien.

In 2025 hebben we – voor de architect aan het Schets Ontwerp is begonnen – aandachtspunten opgehaald per e-mail. De projectgroep heeft hier kennis van genomen. Afgelopen jaar hadden we nog niet iets concreets kunnen laten zien. Dan was u mogelijk ook teleurgesteld, omdat er nog geen plan was. Bovendien wisten we toen nog niet zeker of onze wens ook daadwerkelijk haalbaar was. Nu zijn we wel zover en hebben we een informatieavond georganiseerd over het plan. Het is niet de intentie om het ontwerp erg aan te passen naar aanleiding van de informatieavond. Ons doel was om omwonenden te informeren. En om vragen te beantwoorden, want we begrijpen het dat u zorgen kunt hebben over een nieuwe ontwikkeling als deze. We zijn ook benieuwd wat u van de plannen vindt. En we willen ook kijken of er punten zijn waar we rekening mee kunnen houden.

Inspraak betekent dat u invloed heeft of reageert op plannen waar de gemeente(raad) over praat of gaat praten of op plannen die bij de gemeente zijn ingediend. De komende periode zullen we vaker over onze plannen informeren en met omwonenden in gesprek willen. Dat blijven we dus doen. Zorg kunnen leveren aan (kwetsbare) ouderen met dementie gaat de hele maatschappij aan. Dat dit belangrijk is, ervaren mensen vaak als iemand in hun nabije omgeving deze zorg nodig heeft. De nieuwbouw is vanwege het maatschappelijke belang geen discussiepunt.

Overige punten

- Bij afloop dienst, probeer niet met luide stem op parkeerterrein met elkaar te praten. Mensen slapen soms dan al in voorjaar zomer met raam open.

Antwoord van ViVa!:

We schrijven uw aandachtspunt op en geven dit door aan de locatiemanager. We kunnen ons personeel vragen rekening te houden met de reikwijdte van geluid vanaf het terrein. Medewerkers zullen zich er niet bewust van zijn.

- Het is nieuw dat het gehele terrein ontwikkeld wordt. Wij willen graag weten waar jullie aan denken.

Antwoord van ViVa!:

Nieuwbouw was lange tijd onzeker. In 2024 hebben we in de brief al genoemd dat met de nieuwbouw ook de herontwikkeling van het terrein aan de orde is. Dat is begrijpelijk, omdat het hele terrein door de nieuwbouw verandert. Als het huidige gebouw gesloopt wordt, blijft er nog veel ruimte over.

- Voor hoeveel bewoners komt er een woonplek? Blijft de doelgroep dezelfde?

Antwoord van ViVa!:

Het complex wordt vooral voor ouderen met dementie. Er komen opnieuw 108 mensen.

Reacties

Hier volgen overige reacties die buurtbewoners hebben achtergelaten. Misschien ziet u niet direct uw ingebrachte reactie terug; we hebben de reacties zoveel mogelijk samengevoegd/samengevat. Vindt u dat er daardoor toch een belangrijk onderdeel is weggelaten, laat het ons ons weten via nieuwbouw-heemswijk@vivazorggroep.nl. Dan voegen wij uw ingebrachte onderdeel toe bij een volgende gelegenheid.

- Ik hoorde dat er bepaald afval van ViVa! op Heemswijk verzameld wordt. Fijn dat dat straks niet meer het geval is.
- Opgelucht/blij dat het niet hoger wordt dan 3 lagen (3x)
- Fijn dat het groen blijft
- Erg dichtbij ons huis (2x)
- Mooi gebouw!
- Super/ziet er goed uit/hartstikke goed (5x)

- Niet fijn/door de strot
- Prima, heb er geen last van (2x)
- Te druk
- Fijn voor de bewoners
- Huiselijk

Het team dat werkt aan het nieuwbouwproject van Heemswijk vindt het fijn dat er veel mensen vanuit de buurt aanwezig waren. Warme reacties of kritische vragen zijn beiden welkom. We hopen een volgende keer verder te gaan met een constructief gesprek. De architect gaat aan de slag met het Voorlopig Ontwerp.