

Groenhoven participatie verslag

eerste bijeenkomst 23.1.2023



Aanleiding

Sinds 1959 is aan de Witte Rozenstraat het woonzorgcentrum Topaz Groenhoven gevestigd. In de loop der jaren is het oorspronkelijke gebouw een aantal keer gerenoveerd en uitgebreid om aan de veranderende zorgbehoefte te voldoen. Momenteel zijn (tijdelijk) de bewoners van onze locatie Foreschate en enkele medewerkers van Topaz gehuisvest in Topaz Groenhoven. Ook biedt de locatie ruimte aan huisartsenpraktijk Vreewijk.

Het gebouw, inmiddels meer dan 60 jaar oud, voldoet niet meer aan de hedendaagse eisen van een verpleeghuis. Topaz heeft daarom besloten om de locatie te herontwikkelen. Topaz heeft hiervoor een architectenbureau ingeschakeld: Bureau Kroner uit Den Haag. Dit bureau heeft veel ervaring met binnenstedelijke opgaven en zorgvastgoed. Bureau Kroner heeft als opdracht om een mooie, zorgvuldig ingepaste en toekomstbestendige invulling voor Topaz Groenhoven te ontwerpen.

Participatieproces

Voordat er plannen worden gemaakt betreft Topaz omwonenden en andere belanghebbenden bij de planontwikkeling door middel van een participatieproces in 3 stappen.

Waarover participeren?

Belangrijk om vooraf te melden is dat een aantal uitgangspunten van de ontwikkeling al vast staat, namelijk:

- Het aantal zorgplaatsen blijft gelijk en zal gerealiseerd worden in 1 bouwvolume
- Er worden naast zorgplaatsen ook reguliere woningen gerealiseerd

In de participatie wordt met name gevraagd mee te denken over vragen als:

- Welke thema's of ideeën zijn belangrijk om mee te geven voor de uitwerking
- Hoe komen de gebouwen op hun plek te liggen
- Hoe verhoudt de bouwhoogte zich tot de omgeving
- Welke verbeteringen zijn er te realiseren ten opzichte van de bestaande situatie
- Hoe sluit de inrichting van de openbare ruimte aan op de omgeving
- Hoe sluit de ontwikkeling aan op het functioneren van de wijk
- Is er vanuit de wijk behoefte aan bepaalde (aanvullende) functies
- Hoe dragen we zorg voor een breed gedragen herontwikkeling van de locatie

Drie participatie-bijeenkomsten

1. Tijdens de eerste bijeenkomst wordt met de deelnemers geïnventariseerd wat op dit moment de sterke en de zwakke punten van de locatie zijn. In aansluiting daarop wordt vastgelegd wat de kansen en de bedreigingen zijn van een herontwikkeling van de locatie. De werkwijze van deze participatie-avond is zodanig opgezet dat iedereen zijn ideeën kenbaar kan maken. Van alle opmerkingen en aanwijzingen is dit verslag gemaakt.



Aansluitend worden door het architectenbureau verschillende plan-varianten voor de locatie ontworpen waarin de opmerkingen en aanbevelingen worden meegenomen, naast uiteraard de randvoorwaarden vanuit de gemeente Leiden en de uitgangspunten van Topaz.

2. Tijdens de tweede bijeenkomst worden de planvarianten gepresenteerd. Dan laten we zien hoe we uw inbreng vertaald hebben. De plannen worden getoond op papier en in een maquette. Aan de hand van deze verschillende scenario's vragen we u om op- en aanmerkingen en welk scenario uw voorkeur heeft. Ook van deze sessie wordt een verslag gemaakt waarbij wordt vastgelegd welk model de meeste voorkeursstemmen krijgt, maar waarbij ook de inhoudelijke opmerkingen op alle modellen worden vastgelegd.

3. Vervolgens werken we alles in één model dat als basis zal functioneren voor de uitwerking van de plannen. Dat model zal worden gepresenteerd aan u in de derde bijeenkomst. Daarbij zullen de verschillende overwegingen zijn meegenomen, zowel de input vanuit de buurt tijdens de participatie als de input vanuit de gemeente en vanuit Topaz zelf.

Verslag eerste participatie-bijeenkomst op 23 januari 2023

Op maandag 23 januari 2023 vond de eerste bijeenkomst plaats in het restaurant van de locatie Groenhoven. Meer dan zeventig omwonenden kwamen hierop af.

Na een introductie van Marco de Kievit van Topaz legde Mark Graafland van Bureau Kroner Architecten uit wat de bedoeling was van de avond. Daarna nam Arjan Trommel van Wijkcomité Vreewijk kort het woord om de wensen van het comité voor de nieuwe ontwikkeling over te brengen.

De deelnemers groepeerden zich rond vier tafels met plattegronden van de situatie. Er werd druk geschreven. In de eerste ronde ging het om 234 reacties, in de tweede ronde om 371 reacties. In dit verslag zijn de reacties gecategoriseerd en geteld. Daaruit blijkt dan wat de meest voorkomende opmerkingen zijn. Deze opmerkingen kunnen helpen om bij de planvorming te komen tot een plan met zoveel mogelijk draagvlak in de wijk. Aan het begin van de avond werd naar aanleiding van een vraag uit het publiek uitgelegd dat dit participatieproces verder geen invloed heeft op de normale procedures die doorlopen moeten worden bij indiening van een omgevingsvergunning.

Er werd niet alleen geschreven er werd ook veel onderling uitgewisseld over de wijk. Mensen dachten alvast mee over mogelijke oplossingen voor knelpunten die er nu zijn. Achterin dit verslag zijn foto's te vinden van de posters met post-its.

Bij de volgende bijeenkomst zullen een aantal modellen worden gepresenteerd, waarop dan weer gereageerd kan worden. Er worden dan ook uitspraken gedaan over het programma, de hoeveelheid woningen en de grootte ervan.

sterk / zwak huidige situatie

mobiliteit

sterk

toegankelijkheid tuin /
recht van overpad 8 

weinig parkeerplekken /
klein parkeerterrein 1 

zwak

hoge verkeersdruk door
ontsluiting en logistiek 22 

parkeerdruk is te hoog /
weinig fietsplekken 22 

onduidelijke toegang /
beperkt overzicht 2 

verkeersveiligheid auto /
fietsverkeer 2 

omgeving

sterk

leuk park / groene omge-
ving / sterrewacht kasteel 22 

mooie tuin / voldoende
groen op het terrein 16 

groenstrook / ligging aan
het water 11 

aansluitende woningen
Topaz a.d. Witte Rozenstr. 8 

sociaal / visueel contact
met bewoners Topaz 4 

beperkte toegankelijkheid /
beslotenheid park 2 

goed verzorgde wijk /
esthetische kwaliteit 1 

rustige wijk 1 

zwak

lichtvervuiling en
(geluids)overlast 7 

beperkte toegankelijkheid /
beslotenheid park 5 

onvoldoende benutting /
beperkte toegang tuin 5 

weinig groen /
steenachtige omgeving 2 

kwaliteit bestrating 1 

onjuiste schaal toegang/
entree terrein Topaz 1 

sterk / zwak huidige situatie

maatschappelijk

sterk

zorgfunctie in de wijk
(huisarts / ouderenzorg)

36



wijkservice en ontmoetingspunt Groenhoven

6



bewoners Topaz belangrijk onderdeel van de wijk

2



diversiteit in de wijk

2



zwak

momenteel onvoldoende ruimte voor de fysio

1



het pand

sterk

gepaste hoogte (i.v.m. slagschaduw)

15



gepaste omvang

5



gepaste afstand tot de straat / woningen

4



past goed in de wijk

3



biedt ruimte voor veel zorgbehoevende

1



zwak

gedateerd en lelijk pand / slechte bouwkwaliteit

9



ligging te dicht bij de straat / woningen

4



huidige indeling biedt onvoldoende kwaliteit

1



te groot / te hoog

1



lelijke aanbouw

1



kansen / bedreigingen plangebied

mobiliteit

kans

verbetering entree en toegankelijkheid terrein	12	
verbetering ontsluiting t.b.v. logistiek/verkeer	7	
ondergronds parkeren	6	
(fiets)parkeren op eigen terrein oplossen	5	
deelauto's	1	

bedreiging

toename parkeerdruk	15	
toename verkeersdruk / overlast van logistiek	14	
verdwijnen fietsparkeerplekken (ook voor woningen 'de Sleutels')	4	

omgeving

kans

verdere vergroening van het plangebied	22	
behoudt / verbeter groenstrook/route aan het water	11	
verbetering connecties met park Oud Hortuszicht	9	
verbetering waterkwaliteit Trekvljet	3	
het creëren van hofjes en besloten tuinen	2	
verbetering kwaliteit bestrating in de omgeving	2	
meer visueel contact met de bewoners van Topaz	1	
behoudt huizen aan de Witte Rozenstraat	1	
gevelrij sluiten Witte Rozenstraat	1	

bedreiging

verdwijnen groen / verstening omgeving	11	
verdwijnen huizen aan de Witte Rozenstraat	8	
meer lichtvervuiling en (geluids)overlast	7	
beperkte toegang tuin / verdw. recht van overpad	3	
water/bodemvervuiling en verzakkingen	1	

kansen / bedreigingen plangebied

maatschappelijk

kans

wijkservices en ontmoetingspunt

(o.a. voorgesteld: bibliotheek; koffie; eten; buurt-huis; podium; atelier; winkeltje; buurtbatterij; pakketpunt)

34 

meer (centrale) zorgfuncties in de wijk

(voorgesteld: centraal gelegen huisarts; gezondheidscentrum; apotheek; fysio; tandarts; b.s.o.)

21 

meer diversiteit in de wijk

2 

bed en baan

2 

bedreiging

verdwijnen huisartsenpost 14 

nieuwe ontwikkeling

kans

verbetering bouwkwaliteit en verduurzaming pand

14 

seniorenwoningen voor ouderen uit de wijk

13 

sociale woningbouw

6 

nieuwbouw lager en/of compacter bouwen

6 

architectuur goed aansluiten op de wijk

5 

grond verkoop aan de buurt / burens

5 

verbetering architectuur

4 

meer verbinding met de tuin

3 

optimalisatie van openbare ruimte

3 

starterswoningen

2 

verbetering kwaliteit zorg

1 

bedreiging

te groot / te hoog (last van slagschaduw) 27 

schade / overlast door werkzaamheden 22 

ligging te dicht bij de straat / woningen 15 

lelijke architectuur 8 

verdwijnen uitzicht 4 

studentenwoningen 3 

lelijke aanbouw / bijgebouwen 2 

meer woningen 1 

kansen / bedreigingen plangebied

nader te noemen

Hieronder nog enkele reacties die niet direct in één van de bovenstaande categorieën onder te verdelen zijn.

Zo waren er enkele bedreigingen die te maken hadden met de financiëring van het project. Het zou bijvoorbeeld gaan om een 'wanproject' vanwege het feit dat de overheidssteun voor de ontwikkeling van een verzorgingshuis tegenwoordig niet meer kostendekkend is. Een ander vermoedt juist teveel een winstoogmerk. Een derde vreesde dat de grond commerciëel wordt verkocht.

Wat er nog genoemd werd is dat er met het nieuwe plan een kans is om een goede verhouding tussen wonen en zorg te vinden. Daarnaast werd er op gewezen dat de kastanjeboom op het huidige parkeerterrein ziek is en vervangen moet worden.

Tot slot waren er nog een aantal bijzondere verzoeken, waaronder het maken van een ondergronds zwembad, een atoomschuilkelder en *'ga nu naar start, €10,- extra'*.



Belangrijkste conclusies sterk / zwak huidige situatie

De bewoners van Vreewijk zijn zeer betrokken bij de wijk. Dat blijkt al uit het enthousiasme waarmee gedachten over de locatie Groenhoven gedeeld werden. Wat eruit springt aan positieve kwaliteiten van de huidige locatie Groenhoven zijn de zorgfunctie voor de wijk, de tuin om het gebouw en de locatie aan het park Oud Hortuszicht. De huidige bebouwing wordt doorgaans als passend ervaren, qua hoogte en afstand tot de woningen aan de Witte Rozenstraat. Het valt nu niet echt op vanaf de straat. Ook de twee oude panden aan de Witte Rozenstraat zelf, op het terrein van Topaz, worden gewaardeerd voor hoe ze in het kleinschalige straatbeeld passen.

De zwakke punten die het meest worden genoemd zijn de verkeersdruk en parkeerdruk in en om de Witte Rozenstraat. De zorgfunctie brengt veel logistiek verkeer met zich mee, wat tot overlast leidt en er zijn weinig parkeerplaatsen in verhouding tot de behoefte eraan. Het bestaande verzorgingshuis uit de jaren '50 en '80 wordt daarnaast gedateerd gevonden en van slechte kwaliteit. Ook de relatie met het parkje vinden velen niet sterk. Daarnaast wordt er overlast ervaren van geluid en licht vanuit het verzorgingshuis.

Belangrijkste conclusies kansen / bedreigingen plangebied

De meeste kansen en bedreigingen sluiten één op één aan op de analyse van de huidige situatie. Qua functies wordt zeer vaak de wens uitgesproken om een ontmoetingsplek voor de wijk te creëren, alsook een zorgcentrum met bijvoorbeeld een huisarts en een fysiopraktijk. De nieuwe ontwikkeling zou ook een verbetering kunnen zijn voor de verkeerssituatie, als deze goed wordt uitgedacht. Er werd meegedacht over hoe de logistieke stroom voor het verzorgingshuis zou kunnen verlopen in de toekomst. Overigens leidde dat nog niet tot een eenduidige oplossing. De relatie met het park zou versterkt kunnen worden, net als de groene kwaliteit op het terrein zelf. Wat betreft de voorgenomen nieuwe woningen wordt vaak genoemd dat deze geschikt zouden moeten zijn voor senioren.

Er zijn ook duidelijke zorgen die worden geuit. Bovenaan staat dat de nieuwbouw te hoog of te groot zou kunnen worden en meer schaduw zou creëren voor omwonenden. Als schrikbeeld werd verwezen naar de studentenflat aan de Rijn en Schiekade. Met de komst van extra woningen wordt ook meer verkeersdruk en parkeerdruk voorzien. De openbare ruimte zou daarmee samenhangend meer kunnen verstenen. Men ziet het daarnaast als bedreiging dat de bestaande oude panden aan de Witte Rozenstraat kunnen verdwijnen. Ook de bestaande huisartsenpost ziet men niet graag gaan. Qua architectuur zou het een bedreiging zijn als het eindresultaat niet aansluit bij de wijk. Specifiek voor de bewoners van de Sleutels-woningen aan de Witte Rozenstraat is een zorg dat de fietsenstalling op het terrein niet meer gebruikt zou kunnen worden.

STERKE EN ZWAKKE PUNTEN VAN DE LOCATIE



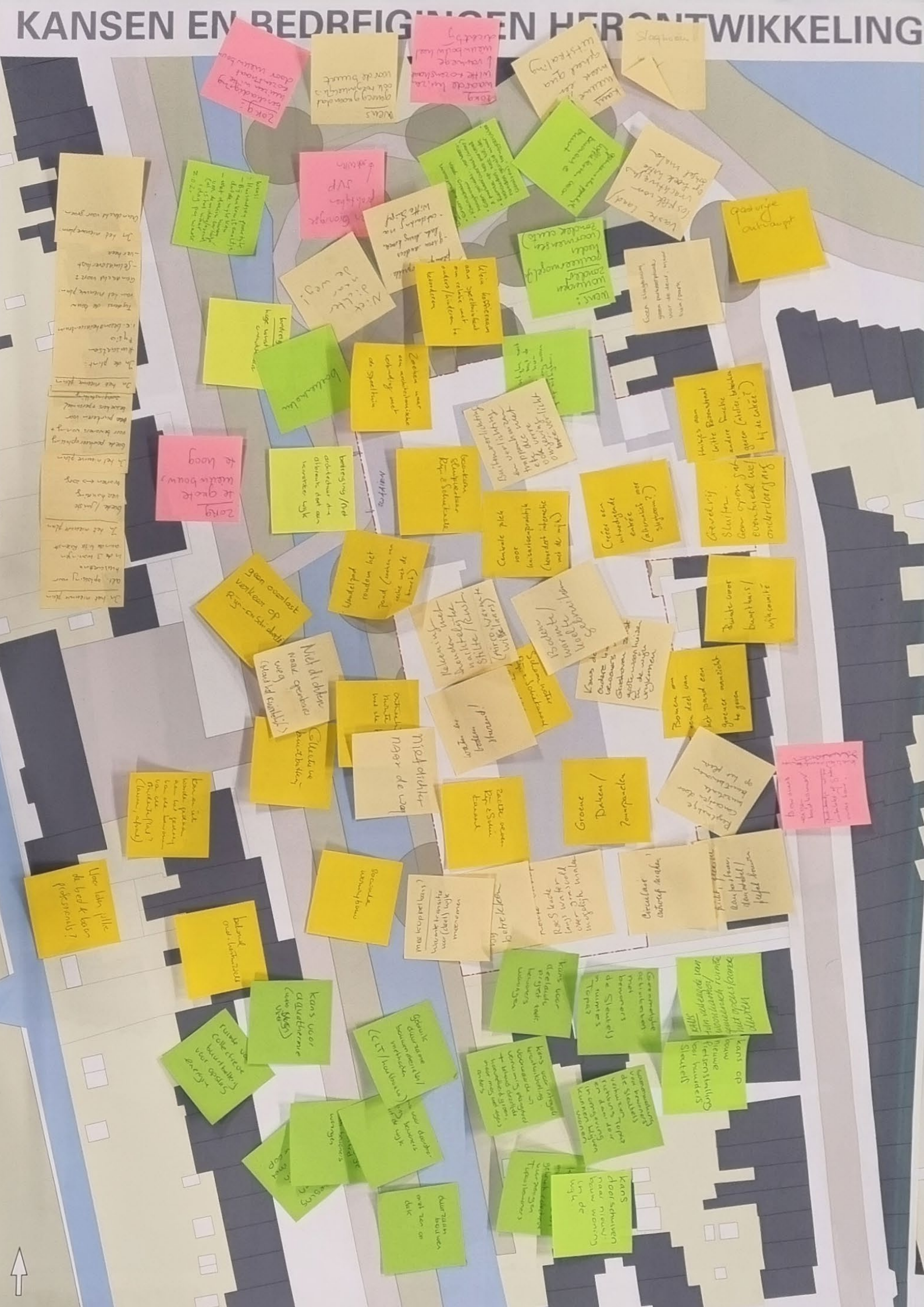
[illegible]

STERIEKE WAKKE PUNTEN VAN DE LOCATIE



STERKE EN ZWAKKE PUNTEN VAN DE LOCATIE







KANSEN EN BEDREIGINGEN HERONTWIKKELING



KANSSEN EN BEDREIGINGEN HERONTWIKKELING



