

Groenhoven participatie verslag

Tweede bijeenkomst 8 mei 2023



Tweede participatie-bijeenkomst

Op maandag 8 mei was het vervolg van het participatieproces voor de nieuwbouw van Topaz Groenhoven. Tijdens deze tweede participatie-avond waren er wederom veel buurtbewoners aanwezig, zo'n zeventig mensen. Veel van hen waren ook aanwezig bij de eerste avond. Op basis van de eerste avond zijn er drie verschillende modellen voor de nieuwe ontwikkeling uitgewerkt. De plannen werden gepresenteerd aan de aanwezigen via een scherm, en waren beschikbaar op papier en in een maquette. Aan de hand van deze modellen werd aan de aanwezigen gevraagd om op- en aanmerkingen te geven. In dit verslag zijn de inhoudelijke opmerkingen vastgelegd.

Korte samenvatting participatieproces

Belangrijk om te herhalen is dat een aantal uitgangspunten van de ontwikkeling al vaststaat, 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

Vervolg participatie

Mede naar aanleiding van deze 2e participatieronde zal een stedenbouwkundig model worden opgesteld dat als basis zal functioneren voor de uitwerking van de plannen. Dit model zal in overleg en in overeenstemming met de gemeente Leiden worden opgesteld. Het definitief uitgewerkte model zal worden gepresenteerd in de derde participatie-bijeenkomst. Daarbij zullen verschillende overwegingen zijn meegenomen, zowel de input vanuit de buurt tijdens de participatie als de input vanuit de gemeente en vanuit Topaz zelf.

Verslag tweede participatie-bijeenkomst op 8 mei 2023

In de introductie van Marco de Kievit van Topaz werd kort het doel van de avond geschetst. Ook de positie van de gemeente nog benoemd. Zij is in deze fase van het proces nog niet aanwezig. Topaz gaat na afloop van de avond samen met de architect de modellen met de reactie van omwonenden bespreken om daarna een intentieovereenkomst met de gemeente af te sluiten. Pas als het programma inhoudelijk akkoord is zal de gemeente aansluiten in het proces en bij de derde avond aanwezig zijn. Er wordt vermeld dat de modellen van deze tweede avond dus zeker nog aan verandering onderhevig kunnen zijn, gezien het gemeentelijk proces nog officieel doorlopen moet worden.

Mark Graafland van Bureau Kroner Architecten gaf een korte terugblik op de eerste avond en vertelde welke punten van de eerste avond het meest naar voren waren gekomen. Aan de hand van de eisen van Topaz, de eerste (informele) gesprekken met de gemeente en de input van de eerste participatieavond zijn er een aantal modellen ontworpen. De modellen werden in de presentatie op het scherm getoond en door hem toegelicht.

Arjan Trommel van Wijkcomité Vreewijk nam kort het woord om de positie van het comité toe te lichten.

Hierna startte het 'actieve' gedeelte. De deelnemers groepeerden zich rond vier tafels met plattegronden van de modellen. Ten opzichte van de eerste participatie-avond werd er minder geschreven, maar niet minder gediscussieerd. In dit verslag zijn de gepresenteerde modellen nog eens samengevat, als geheugensteuntje. Vervolgens zijn de opmerkingen gegroepeerd in een overzicht met punten. Aan het eind van dit verslag zijn de bladen met post-its als foto toegevoegd.

model 'Slinger'



schaal 1:1000

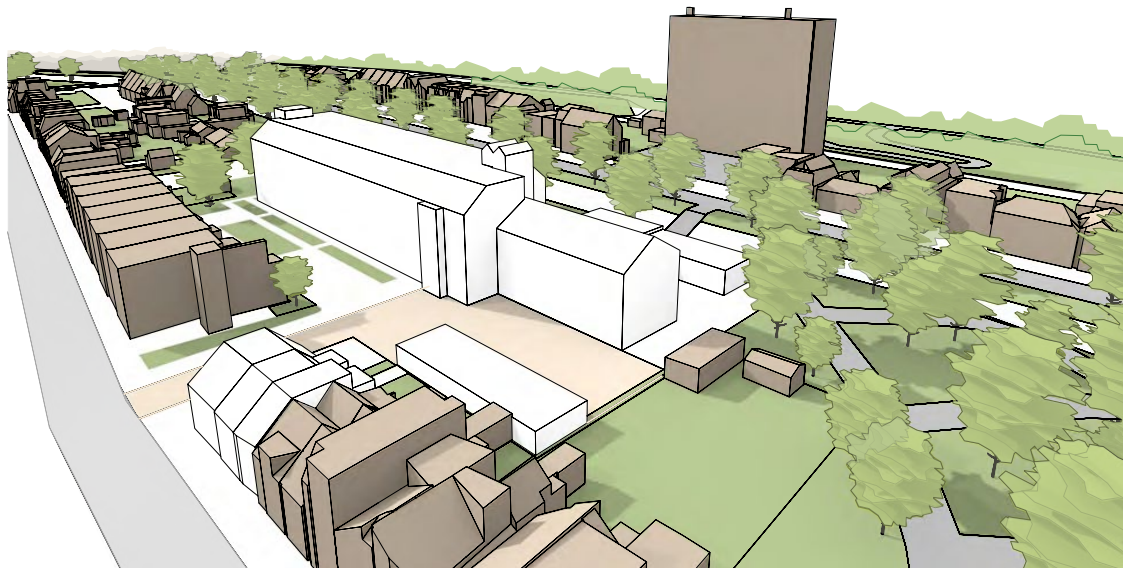


3 lagen zorg: 88 kamers

6 tweekamer appartementen
12 driekamer appartementen
incl. gedeelde fietsenberging

huisartsenpost

23 parkeerplaatsen



BESTAAND



NIEUW

model Slinger:

mobiliteit

sterk

Laden/lossen via
Rijn+Schiekade

1 ●

zwak

parkeerterrein te groot /
overlast door auto's

8 ●●●●●●●●

Laden/lossen Rijn+Schie-
kade niet haalbaar

4 ●●●●

omgeving

sterk

doorgang Rijn-Schiekade /
Witte Rozenstraat / park

3 ●●●

sociaal veiligheid park door
woongebouw

1 ●

zwak

minder groen / verstening
(footprint + parkeren)

12 ●●●●●●●●●●●●

inbraakgevoeligheid
door openheid terrein

1 ●

doorgang Rijn-Schiekade
te krap

1 ●

toegang terrein is smaller
geworden

2 ●●

afstand tot het water /
Rijn-Schiekade

1 ●

sterk / zwak

maatschappelijk

sterk

zwak

ontbreken plek voor
huidige bewoners Witte
Rozenstraat 3 ● ● ●

zorgfunctie(s) te klein 1 ●

bebouwing

sterk

zwak

gepaste hoogte zorgge-
bouw (i.v.m. slagschaduw) 12 ● ● ● ● ● ● ● ● ● ● ● ●

afstand bebouwing tot
Witte Rozenstraat 3 ● ● ●

gepaste hoogte woning-
bouw 1 ●

vervangen bebouwing
WR-straat 15 ● ● ● ● ● ● ● ● ● ● ● ● ● ● ●

te groot / te hoog woon-
gebouw (slagschaduw /
privacy) 13 ● ● ● ● ● ● ● ● ● ● ● ● ● ● ●

ligging woongebouw
(noordzijde) 9 ● ● ● ● ● ● ● ● ●

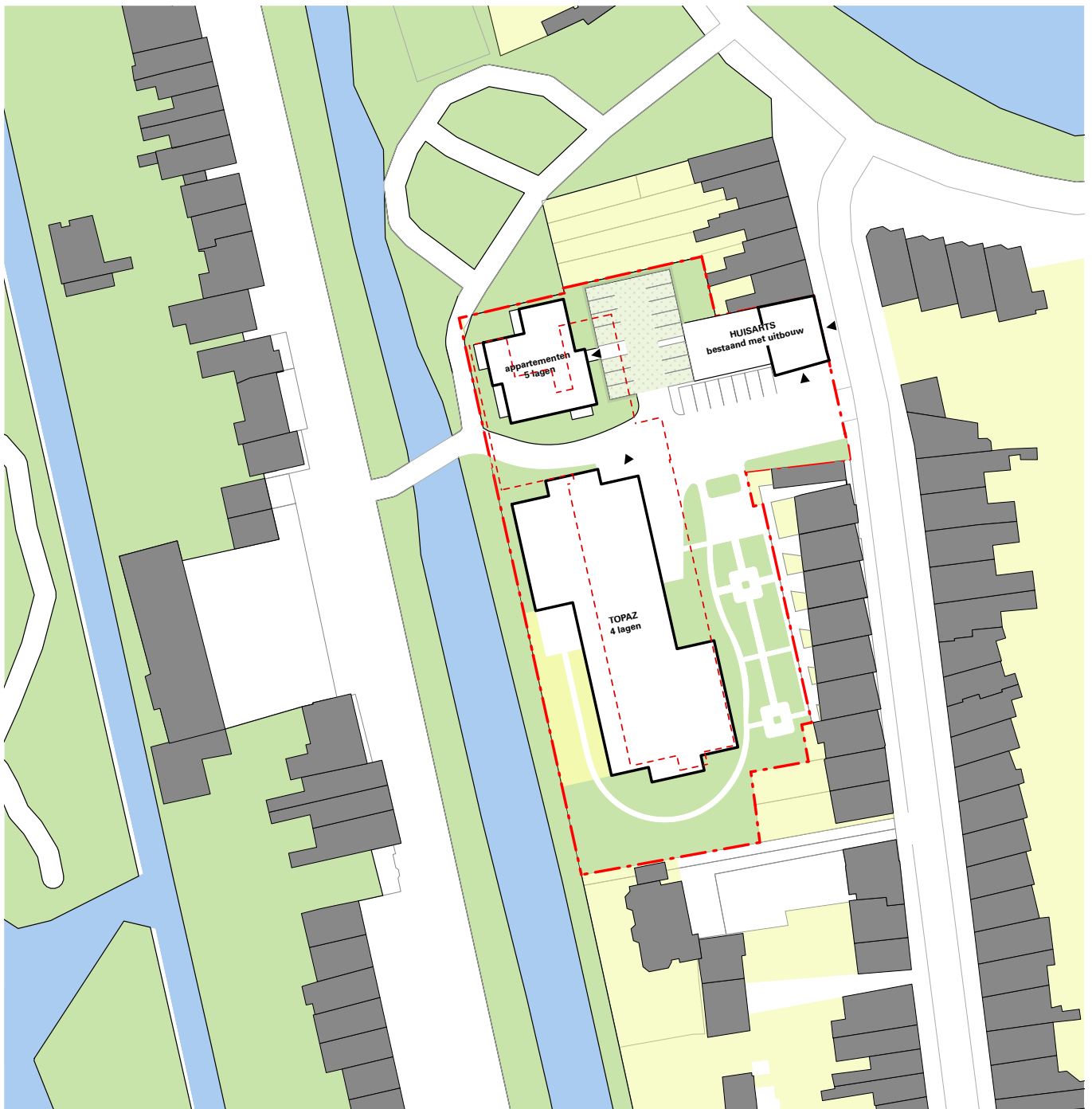
massieve vorm / log
woongebouw 6 ● ● ● ● ● ●

afstand bebouwing tot de
Rijn-Schiekade 1 ●

suggesties / aanbevelingen en overige opmerkingen

- 5x groen daken / daktuin + groene overkapping parkeren
- 3x Waar is er plek voor de fietsen van wooncomplex De Sleutels?
- 3x Huisarts en Topaz / wonen combineren
- 2x ondergronds parkeren
- 1x te weinig variatie woongebouw
- 1x in hoogte variëren, waarbij noordzijde lager begint
- 1x onduidelijk hoe de slagschaduw is in de namiddag
- 1x deelauto's / lagere parkeernorm
- 1x let op handhaving binnentuin en zwerfafval van hang jongeren
- 1x zorg voor hoge duurzaamheidsambitie
- 1x blijft bossage langs het water staan?
- 1x Complete ontsiering R&S kade, 2e studentenflat, fout

model 'Klaver'



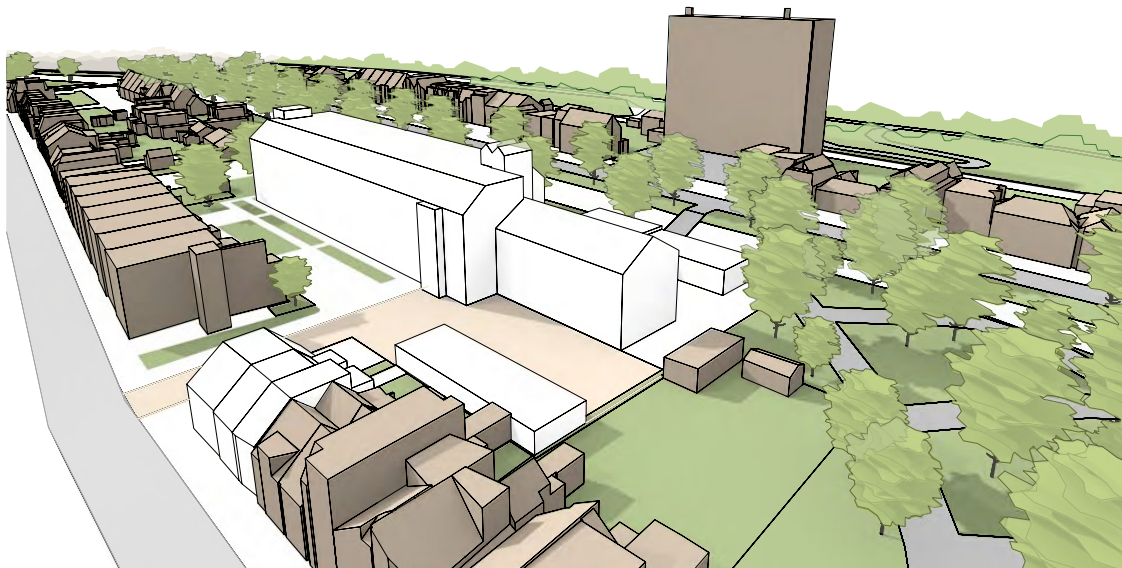
schaal 1:1000

4 lagen zorg: 84 kamers

18 tweekamer appartementen
incl. gedeelde fietsenberging

grote huisartsenpost

22 parkeerplaatsen



BESTAAND



NIEUW

model Klaver:

mobiliteit

sterk

weinig parkeerplekken /
klein parkeerterrein 1 ●

zwak

Laden/lossen Rijn+Schie-
kade niet haalbaar 3 ●●●

parkeerterrein te groot /
overlast door auto's 2 ●●

hoge verkeersdruk door
logistiek W. Rozenstraat 2 ●●

te weinig parkeerplekken 1 ●

omgeving

sterk

mooie tuin / voldoende
groen op het terrein 13 ●●●●●●●●●●●●●●

ruime doorgang Rijn-
Schiekade / WR-straat 5 ●●●●●

bufferruimte tussen
parkeerterrein en tuinen 1 ●

groenstrook / afstand tot
het water 1 ●

sociaal / visueel contact
met bewoners Topaz 1 ●

zwak

inbraakgevoeligheid
door openheid terrein 1 ●

geen afgeschermdde tuin 1 ●

trekwind/tocht door
openheid terrein 1 ●

minder groen / verstening
(o.a. door uitbouw HAP) 1 ●

sterk / zwak

maatschappelijk

sterk

zorgfunctie in de wijk (huisarts / ouderenzorg)	5	●●●●●
formaat en ligging huisartsenpost	3	●●●

zwak

ontbreken plek voor huidige bewoners Witte Rozenstraat	2	●●
zorgfunctie(s) te klein	1	●
ontbreken zorgfuncties (o.a. fysio / apotheek e.d.)	1	●

bebouwing

sterk

behoud bestaande bebouwing Witte Rozenstraat	15	●●●●●●●●●●●●●●●
gepaste hoogte (i.v.m. slagschaduw)	4	●●●●
speelse vorm woon- gebouw	2	●●
gepaste omvang / kleine footprint	1	●
oriëntatie woningen	1	●

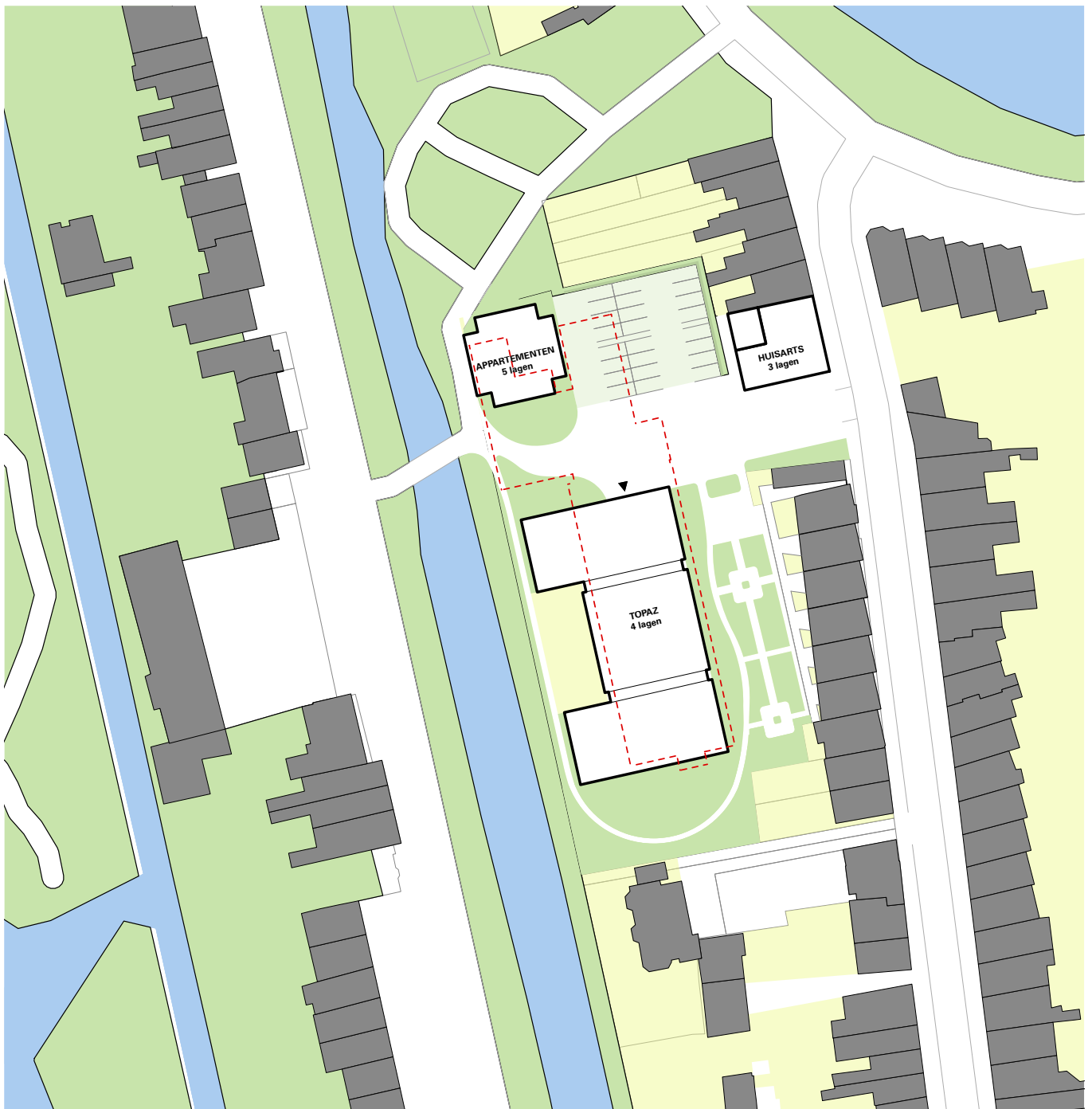
zwak

te groot / te hoog (i.v.m. slagschaduw / privacy)	8	●●●●●●●●
ligging woongebouw (noordzijde)	3	●●●
afstand woongebouw tot Witte Rozenstraat	2	●●
uitbouw huisartsenpost	2	●●

suggesties / aanbevelingen en overige opmerkingen

- 4x ondergronds parkeren
- 3x grond verkopen aan bewoners Witte Rozenstraat
- 3x groen daken / daktuin + groene overkapping parkeren
- 2x Huisarts en Topaz / wonen combineren
- 1x buurtcentrum met fysio / ergotherapieruimte
- 1x apotheek / medicatie uitgifte
- 1x maak een deal met DUWO t.b.v. ruimte logistiek RS kade
- 1x deelauto's / lagere parkeernorm
- 1x let op hygiëne vuilnisbakken in de openbare ruimte
- 1x buurttuin met bewegen voor ouderen
- 1x levensloopbestendige woningen
- 1x water management bebouwing
- 1x Top!! Mijn voorkeur!
- 1x Wat te doen met overlast jeugd in het park?

model 'U'



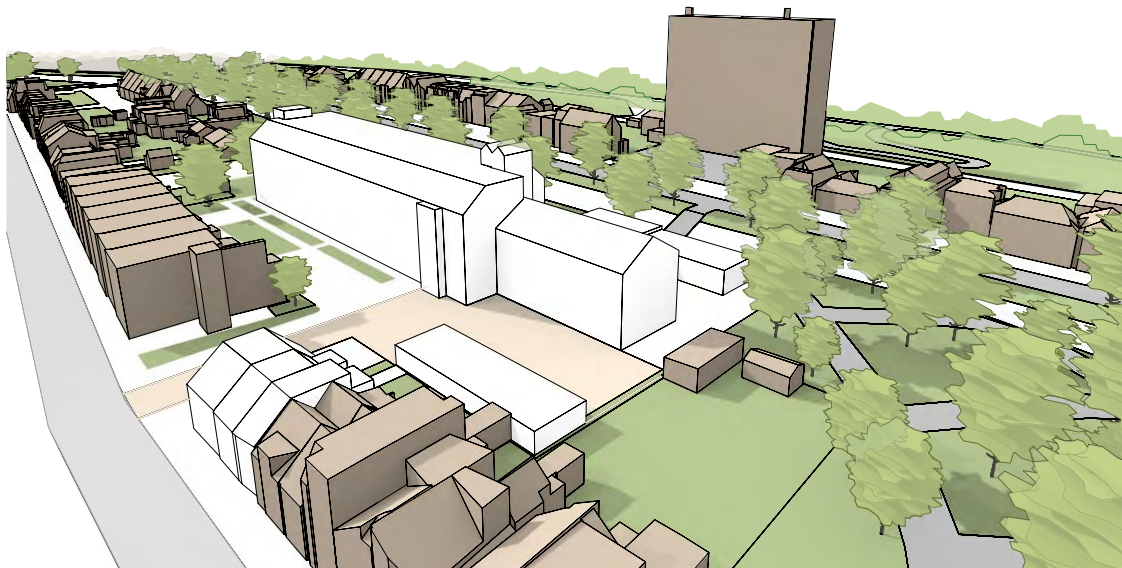
schaal 1:1000

4 lagen zorg: 84 kamers

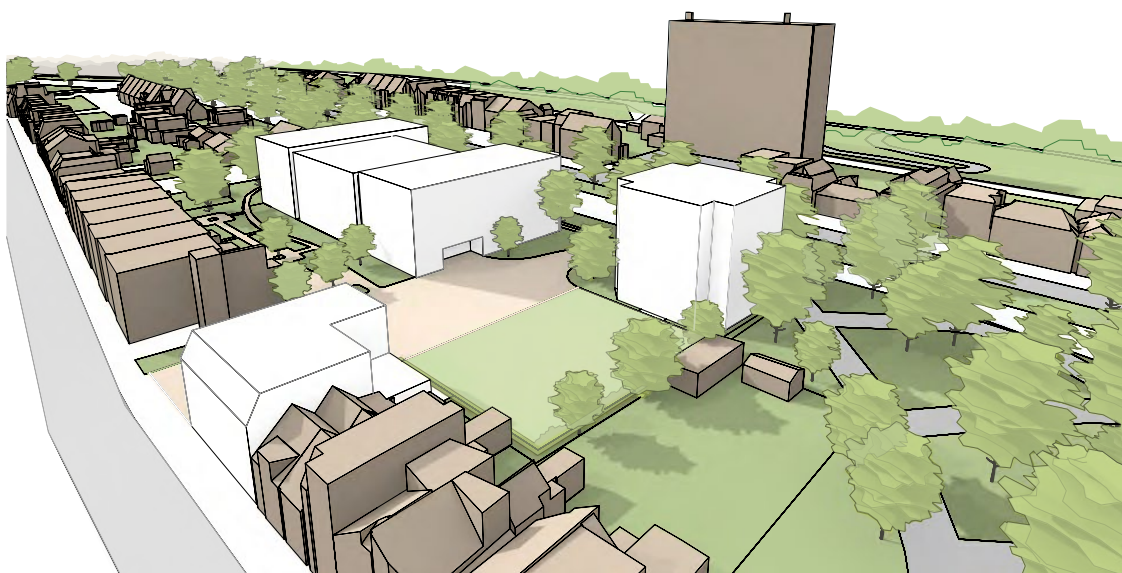
12 driekamer appartementen
incl. gedeelde fietsenberging

grote huisartsenpost

24 parkeerplaatsen



BESTAAND



NIEUW

model U:

mobiliteit

sterk

zwak

parkeerterrein te groot /
overlast door auto's 3 ●●●

Laden/lossen Rijn+Schie-
kade niet haalbaar 1 ●

omgeving

sterk

zwak

ruime doorgang Rijn-
Schiekade / WR-sstraat 5 ●●●●●

mooie tuin / voldoende
groen op het terrein 4 ●●●●

looppad rondom 1 ●

beperkte veiligheid
door openheid terrein 2 ●

minder groen / verstening
(footprint + parkeren) 1 ●

toegang terrein is smaller
geworden 1 ●

afstand tot het water /
Rijn-Schiekade 1 ●

sterk / zwak

maatschappelijk

sterk

grote huisartsenpost / zorgunit	3	●●●
samenkomen bewoners groenhoven / buurtcentrum	2	●

zwak

ontbreken woningen in bestaande bouw Witte Rozenstraat	3	●●●
--	---	-----

bebouwing

sterk

afstand bebouwing tot Witte Rozenstraat	2	●●
zorggebouw compact	2	

zwak

vervangen bebouwing WR-sstraat	12	●●●●●●●●●●●●
ligging woongebouw (noordzijde)	4	●●●●
te groot / te hoog woongebouw (slagschaduw / privacy)	2	●●
massieve vorm / log zorggebouw	2	●●
oriëntatie woningen	1	●

suggesties / aanbevelingen en overige opmerkingen

- 4x ondergronds parkeren
- 3x woongebouw opschuiven richting het zuiden
- 2x combinatie model U met bestaande woningen WR-sstraat
- 2x angst voor schade door bouwwerkzaamheden
- 2x groen daken / daktuin + groene overkapping parkeren
- 1x grond verkopen aan bewoners Witte Rozenstraat
- 1x fysio / ergotherapieruimte
- 1x zicht naar flat RS kade ontnemen door veel groen
- 1x zorg dat appartementen allemaal een balkon met zon hebben
- 1x onduidelijk hoe de slagschaduw is in de namiddag
- 1x zorg voor hoge duurzaamheidsambitie
- 1x levensloopbestendige woningen
- 1x Waar is er plek voor de fietsen van wooncomplex De Sleutels?

Discussies tijdens en na de avond

Zoals gezegd werd er tijdens de tweede participatie-avond minder geschreven, maar wel veel besproken. Er was veel behoefte aan uitleg van de plannen en van de mogelijke schaduwwerking van de voorgestelde nieuwe bebouwing. Er werd ook veel onderling gediscussieerd over bijvoorbeeld parkeren en verkeer, de positie van het gezondheidscentrum, behoud of sloop van de panden aan de Witte Rozenstraat en andere zaken die met het functioneren van de buurt hebben te maken.

Na de participatie-avond is er een e-mail gestuurd namens de bewoners van het rijtje woningen aan de Witte Rozenstraat 1 t/m 13, waarin specifiek vanuit het perspectief vanuit deze bewoners werd gereageerd op de plannen en aanvullende suggesties werden meegegeven. Deze feedback is meegenomen in de belangrijkste conclusies van dit verslag.

Vragen tijdens de presentatie

Tijdens de presentatie werd een vraag gesteld die op die avond niet direct beantwoord kon worden. De vraag ging over de inhoud (het bouwvolume) van de bestaande bouw en van de nieuwbouw. Hieronder wordt per model aangegeven wat het globale volume is (van alle gebouwen op het terrein bij elkaar).

Volumes (m3)	Totaal
Bestaand:	21660 m3
Model Slinger:	23220 m3
Model Klaver:	21780 m3
Model U:	21650 m3

Bovenstaande opgave is nog niet het definitieve aantal m3. Dit is nog aan verandering onderhevig, gezien de verdere uitwerking en het formele traject met de gemeente.

Daarnaast werd een vraag gesteld over de gehanteerde parkeernorm. Voor het parkeren van Topaz geldt dat ze het aantal parkeerplaatsen behouden dat ze nu hebben, namelijk 12. Voor de woningen moet het aantal parkeerplaatsen worden gerealiseerd volgens de norm die de gemeente Leiden hanteert. Die norm verschilt voor huur en koop, en hangt af van de woninggrootte. In de drie modellen is vooralsnog met 10 tot 12 plaatsen gerekend. Daarnaast verwachten de huisartsen ook parkeerplaatsen. Het definitief aantal parkeerplaatsen zal in overleg met de gemeente Leiden moeten worden vastgesteld.

Een andere vraag ging over de noodzaak van woningen naast het zorggebouw. Mark Graafland legde uit dat de woningen nodig zijn om opbrengsten te genereren om een gedeelte van het verlieslatende deel op het verpleeghuis (onrendabele top) te kunnen dekken. De financiering vanuit de overheid voor verpleeghuizen is namelijk niet kostendekkend. Daarnaast draagt de woningbouw bij aan de nodige woonruimte in de stad Leiden en zijn (gelijkvloerse) appartementen een goede aanvulling op het woonprogramma van de wijk.

conclusies

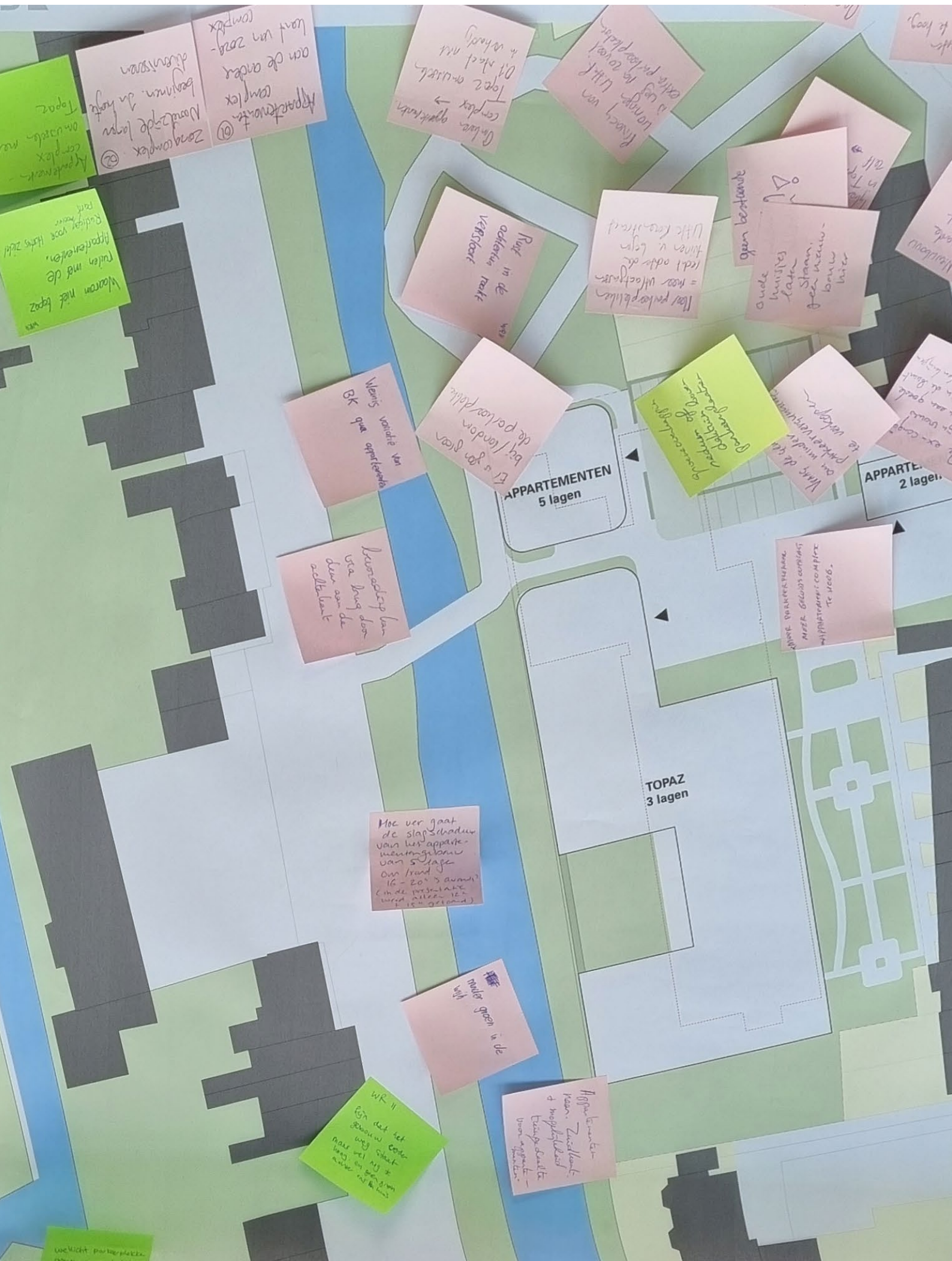
Belangrijkste conclusies

Ook deze tweede participatie-avond blijkt grote betrokkenheid van de bewoners van Vreewijk. Er werd serieus op de modellen ingegaan en uit de vragen en opmerkingen bleek dat men goed keek naar wat de consequenties zouden kunnen zijn van de verschillende modellen. Veel mensen waardeerden dat ze in een vroege fase betrokken werden in het proces.

In het algemeen zijn er op schrift meer negatieve dan positieve reacties op de modellen. Men benoemt (op schrift) niet de eventuele voordelen van het maatschappelijke programma of het woningaanbod hoewel dit wel vaak (mondeling) ter sprake kwam.

MODEL SLINGER





af te hoort

Meubelen
af te hoort

ex-comp
aan goede
in de buurt

ex-comp
aan goede
in de buurt

ex-comp
aan goede
in de buurt

ex-comp
aan goede
in de buurt

ex-comp
aan goede
in de buurt

ex-comp
aan goede
in de buurt

af te hoort

af te hoort

af te hoort

af te hoort

af te hoort

af te hoort

af te hoort

af te hoort

af te hoort

af te hoort

af te hoort

af te hoort

af te hoort

af te hoort

af te hoort

af te hoort

af te hoort

af te hoort

af te hoort

af te hoort

af te hoort

af te hoort

af te hoort

af te hoort

af te hoort

af te hoort

af te hoort

af te hoort

af te hoort

af te hoort

af te hoort

af te hoort

af te hoort

af te hoort

af te hoort

af te hoort

af te hoort

af te hoort

af te hoort

af te hoort

af te hoort

af te hoort

af te hoort

af te hoort

af te hoort

af te hoort

af te hoort

af te hoort

af te hoort

af te hoort

af te hoort

af te hoort

af te hoort

af te hoort

af te hoort

af te hoort

af te hoort

af te hoort

af te hoort

af te hoort

af te hoort

af te hoort

af te hoort

af te hoort

af te hoort

af te hoort

af te hoort

af te hoort

af te hoort

af te hoort

af te hoort

af te hoort

af te hoort

af te hoort

af te hoort

af te hoort

af te hoort

af te hoort

af te hoort

af te hoort

af te hoort

af te hoort

af te hoort

af te hoort

af te hoort

af te hoort

af te hoort

af te hoort

af te hoort

af te hoort

af te hoort

af te hoort

af te hoort

af te hoort

af te hoort

af te hoort

af te hoort

af te hoort

af te hoort

af te hoort

af te hoort

af te hoort

af te hoort

af te hoort

af te hoort

af te hoort

af te hoort

af te hoort

af te hoort

af te hoort

af te hoort

af te hoort

af te hoort

af te hoort

af te hoort

af te hoort

af te hoort

af te hoort

af te hoort

af te hoort

af te hoort

af te hoort

af te hoort

af te hoort

af te hoort

af te hoort

af te hoort

af te hoort

af te hoort

af te hoort

af te hoort

af te hoort

af te hoort

af te hoort

af te hoort

af te hoort

af te hoort

af te hoort

APPARTEMENTEN
5 lagen

TOPAZ
3 lagen

APPARTEMENT
2 lagen

Moet ver gaan
de slag schaduw
van het apparte-
mentgebouw
van 5 lagen
om brand
16-20° 5 avonds
(in de presentatie
wordt alleen 12°
15° getoond)

geen in de
sloot

Appartementen
van Zuidlaan
4 mogelijke
toegangswegen
van appartementen

WR II
zijn dat het
schouw code
naar het oost
kant van de
aanpak met
aanpak met

Wacht op parkeren
aanpak met

Waarom niet topaz
niet met de
appartementen
Bouwen voor
Huis Zelf
Appartementen
aanpak met
aanpak met

Zorgcomplex
Nieuw-Zuid
aanpak met
aanpak met

Appartementen
aanpak met
aanpak met

Opnieuw
aanpak met
aanpak met

aanpak met
aanpak met
aanpak met

aanpak met
aanpak met
aanpak met

aanpak met
aanpak met
aanpak met

aanpak met
aanpak met
aanpak met

aanpak met
aanpak met
aanpak met

aanpak met
aanpak met
aanpak met

aanpak met
aanpak met
aanpak met

aanpak met
aanpak met
aanpak met









[illegible]

meer groen
meer kapitaal

* Meet Green

on road to
Chickadee

Wonging v bliff

Combine
nuts in
war bar

HUISARTS
bestaand met uitbouw

TOPAZ
4 lagen

Opportunity
non-zuständige
Vorgesetzte
beobachten

Parkinson
Ondaspiride

Teigens via
Rijn en Schelde
van bewoning
opgeleverd.

- Blaue
- meist det. n. adss
grün ist i.o.v.
- glänzt
- wie Lichte u. l. gelbe
braun
- apokalyptische symbol
schon den in
glänzen

... liter 200ml









