



Rapportage
Informatie-Participatietraject ontwikkeling Lorentzhof fase II

12 december 2023

Inhoud

Aanleiding voor het participatietraject	3
Uitgangspunten en doelen van de participatie	3
Doelgroepen en participatieniveaus	4
Het participatietraject; maatwerk participatie verdeeld over categorieën.....	4
Opbrengst van participatietraject: inbreng participanten en verwerking daarvan.....	5
Terugkoppeling aan deelnemers; vervolgproces.....	11

Aanleiding voor het participatietraject

Al zo'n tien jaar lang kloppen de wijken (en later opgerichte Stichting Woongroep Ouderen ProfBurgwijk) bij de gemeente aan voor een locatie om ouderenwoningen in de wijk te realiseren.

Die locatie is nu gevonden, daar waar aan de Lammenschansweg nu nog enkele schoolgebouwen en een bestaande gymzaal staan (tussen de Lorentzkade en de Zoeterwoudsesingel).

Een landelijk en actuele demografische trend binnen Nederland is de voortgaande vergrijzing, zo is ook in Leiden een duidelijke trend zichtbaar. Het aantal 65-plussers steeg de afgelopen tien jaar dan ook van 15.985 naar 20.517 (+4.531 ofwel +28%), [Demografische ontwikkelingen](#). Een trend die zich dus tevens vertaald binnen de Professorenwijk en Burgemeesterswijk waar een daaruit voortvloeiende vraag naar betaalbare ouderen woningen speelt.

Parallel aan de behoefte aan ouderenwoningen bestaat een brede maatschappelijke urgentie in Nederland om op afzienbare termijn betaalbare woningen te realiseren. Ook in Leiden wordt de opgave gevoeld om de druk op de woningmarkt te verlichten.

De gemeente Leiden en bouwende projectontwikkelaar VORM werken samen aan het nieuwbouwproject op deze locatie met circa 70 woningen in een woongroep, waarvan circa 60 seniorenappartementen (koop en sociale huur). Hierdoor kunnen senioren doorstromen naar een nieuwe woning en langer zelfstandig blijven wonen in hun eigen wijk.

De eigenaren en huurders van dit nieuwbouwplan vormen een woongemeenschap. Samen met de bewoners van het Lidwinahuis vormt zich een nieuwe ontmoeting rond een gezamenlijke binnentuin. Bovendien krijgt het appartementsgebouw een gemeenschappelijke woonkamer. Deze gemeenschappelijke woonkamer is dan specifiek bedoeld voor de 60 seniorenappartementen. Hiermee wordt nadrukkelijk aandacht gegeven een ander maatschappelijk thema, namelijk het voorkomen van eenzaamheid en stimuleren van samenkomst.

Uitgangspunten en doelen van de participatie

In april 2023 is VORM met de Gemeente Leiden een participatieplan overeengekomen als onderdeel van de Nota van Uitgangspunten. Het doel van de participatie is om deze woongemeenschap vorm te geven, door de stakeholders te betrekken in de plannen, feedback te verwerken en zo tot een bestemmingsplan te komen zonder dat daar een zienswijze voor wordt ingediend.

Als onderdeel van de Stakeholderanalyse zijn de groepen stakeholders verdeeld in drie verschillende categorieën. Per categorie zijn de stakeholders op verschillende manieren benaderd en om hen mening gevraagd, afhankelijk van de belangen die er t.a.v. de betreffende categorie zouden kunnen spelen.

Stakeholders in categorie 1

Deze stakeholders worden direct individueel benaderd en zijn onderdeel van de planvorming. Met hen wordt periodiek (elke 2 weken) een stakeholdersoverleg georganiseerd om te bezien welke wensen en eisen kunnen worden opgenomen in de planvorming.

Stakeholders in categorie 2

In deze categorie wordt binnen de omgeving gekeken naar eventuele bezwaarmakers van andere bouwplannen. Afhankelijk van de zienswijze en of deze betrekking heeft op de ontwikkeling worden deze partijen individueel benaderd voorafgaand aan de 1e participatie avond. Daarnaast vallen de

direct omwonende hieronder die individueel benaderd en uitgenodigd worden voor een gesprek. Het doel van deze individuele benadering is inzichtelijk krijgen wat belangrijk is voor deze partijen.

Stakeholders in categorie 3

Dit betreffen de belanghebbenden uit de omliggende wijken. Deze personen worden uitgenodigd om in een participatie avond deel te nemen en hen feedback te geven.

Verweken van feedback in ontwerp / proces

Na het gereed komen van de NvU wordt van alle categorieën de feedback verzameld na de eerste participatieavond. In de feedback kan onderscheid gemaakt worden voor aandachtspunten voor het ontwerp (bv. meer parkeervoorzieningen) maar ook aandachtspunten voor het proces (bv. trillingen ten tijde van bouw). Al deze feedback wordt bijgehouden en bezien of het mogelijk is om deze feedback in het ontwerp dan wel proces op te nemen.

Terugkoppeling geven op verschillende belangen en zienswijze stakeholders

Nadat de feedback is verwerkt in het voorlopig ontwerp zal VORM de stakeholders per categorie terugkoppeling geven over wat er met hen feedback is gedaan. Voor de stakeholders in categorie 1 en 2 gebeurt dit individueel, voor de stakeholders in categorie 3 zal een 3e participatie bijeenkomst worden georganiseerd. Afhankelijk van de feedback en relevantie zal bekeken worden of een 3e participatie bijeenkomst noodzakelijk is.

Doelgroepen en participatieniveaus

De doelgroepen van de participatie bij deze ontwikkeling bestaan uit de bewoners (van het St. Lidwinahuis) omwonenden (m.n. Professorenwijk en Burgemeesterswijk), belangenorganisaties als de Stichting SWOPB (Stichting Woongroep Ouderen Profburgwijk), Historische Vereniging Oud Leiden (HVOL), de gemeente Leiden en de woningcorporatie Ons Doel als afnemer van de sociale huurwoningen (corporatie). Alle doelgroepen zijn betrokken op het niveau van raadplegen en adviseren.

Het participatietraject; maatwerk participatie verdeeld over categorieën

N.a.v. de stakeholdersanalyse heeft binnen de drie categorie-niveaus verdere participatie plaatsgevonden.

VORM is via drie verschillende sporen aan de slag gegaan:

1. Periodieke stakeholdersoverleggen met categorie 1 stakeholders
2. Individuele gesprekken met tevens categorie 2 stakeholders
3. Bijeenkomsten voor de bredere omgeving incl. categorie 3 stakeholders

De drie sporen versterken elkaar en vullen elkaar aan. De opbrengsten van de bilaterale gesprekken zijn gedeeld in de algemene informatie-/participatie bijeenkomsten. Zo is met ieder gesprek het plan aangevuld en aangescherpt en konden in de bijeenkomsten voortschrijdende versies van de plannen worden gepresenteerd.

Periodieke stakeholdersoverleggen

Vanaf maart 2023 hebben er tweewekelijks Stakeholdersoverleggen plaatsgevonden met bewoners die zijn geformeerd als 'meedenkgroep St. Lidwinahuis' namens de VvE, Ons Doel,

vertegenwoordigers van de VvE van het zorghuis Lorentzhof en de stichting SWOPB. Het doel is om op een positieve en constructieve wijze te kunnen meedenken met VORM en Gemeente Leiden tijdens de voorfase van de planontwikkeling.

De opbrengsten uit deze gesprekken worden daar waar mogelijk direct vertaald in de uitwerking van het ontwerp en meegenomen naar de algemene informatie- en participatieavond van d.d. 30 mei 2023 en d.d. 5 september 2023, waar dan ook zo veel mogelijk inzichtelijk is gemaakt wat er met de opgehaalde input is gedaan.

Algemene bijeenkomst

Op donderdag 30 mei 2023 heeft de gemeente Leiden in samenspraak met ontwikkelaar VORM een participatiebijeenkomst georganiseerd.

Voorafgaand aan deze bijeenkomst is er op www.doemee.leiden.nl een publicatie gedaan, zijn omwonenden per brief door de gemeente geïnformeerd en is op 21 maart 2023 een artikel in het Leids dagblad verschenen waarin aandacht voor de informatieavond is gevraagd. Er waren circa 75 personen aanwezig bij de bijeenkomst.

Wethouder Julius Terpstra (portefeuille wonen, bouwen en welzijn) was aanwezig bij deze participatieavond om de participanten welkom te heten en de speerpunten (doorstroming en welzijn) van dit project toe te lichten. Tevens is er een presentatie gegeven op de totstandkoming van de Nota van Uitgangspunten (door de stedenbouwkundige van de Gemeente Leiden dhr. Geert den Boogaard) en een toelichting op de plannen (Dhr. Niek Smook Ontwikkelmanager bij ontwikkelaar VORM).

Op dinsdag 5 september 2023 heeft een informatie avond plaatsgevonden. Waarin het plan gepresenteerd werd. Hier werd ruimte geven aan de participanten om feedback te geven en dieper op het plan in te gaan.

Opbrengst van participatietraject: inbreng participanten en verwerking daarvan
Tijdens de tweewekelijkse stakeholderoverleggen zijn verschillende thema's ter tafel gekomen waarop participatie heeft plaatsgevonden.

Over het te volgen proces en de inhoud van het plan is voorafgaand aan het participatietraject zijn met de aanwezigen de volgende conclusies en uitgangspunten geformuleerd.

- De Nota van Uitgangspunten vormen het ruimtelijk kader voor VORM om binnen te ontwikkelen. De afwijkingen tov de NvU staan beschreven in de Ruimtelijke Onderbouwing.
- De ruimte in het participatieproces om mee te praten over de verdere uitwerking van het plan is op te delen in de volgende thema's:
 - Thema 1: Invulling oplossing parkeren (positie parkeren | mogelijkheden deelplekken | wens wel of geen bezoekersparkeerplaatsen)
 - Thema 2: Groen, invulling gezamenlijke binnentuin (posities en evt. behoud bestaande bomen | iom landschapsarchitect oplossingen vinden vergroenen binnenterrein)
 - Thema 3: Inrichting/gebruik binnenterrein (wel of niet openstellen | ontsluitingsprincipes | wandel- en/of fietsgebied)
 - Thema 4: Participatie/groepswonen (wel of niet delen van een woongemeenschap met de andere bewoners | wie wordt de doelgroep | et. Voorzieningen)
 - Thema 5: Inrichting bouwplan plek hoogbouw/laagbouw (plek hoogste bouw punt i.r.t zon/schaduwwerking | privacy | voorkomen kap bestaande bomen)

- Thema 6: Energieconcept. Het oprichtingen van een energiecoöperatie. Mogelijke samenwerking met VvE's omliggende panden | zelfvoorzienend zijn | goedkopere energie | hart voor duurzaamheid.

De presentaties tijdens de bijeenkomst van 30 mei 2023 en het verslag daarvan, laat zien hoe het plan zich in antwoord op de inbreng vanuit de stakeholders categorie 1 heeft ontwikkeld. Daarin is ook duidelijk gemaakt wat de overwegingen zijn geweest. In aanloop naar- en tijdens de bijeenkomst van 30 mei 2023 is er voor de verschillende stakeholders van categorie 2 en 3 ruimte gegeven om input te leveren op de plannen zoals gepresenteerd binnen de (ruimtelijke) vastgestelde kaders.

Thema 1. Invulling oplossing parkeren

Tijdens de eerste stakeholders overleggen is er vanuit de meegegeven parkeer-gerelateerde kaders van de Gemeente Leiden in overleg met de betrokken stakeholders een project uitgangspuntenlijst opgesteld om op te ontwerpen. Er is gevraagd om het parkeren in samenhang met thema 3 'Inrichting/gebruik binnenterrein' te bezien. Hiermee wordt bedoelt 'het streven naar zo weinig mogelijk (extra) parkeerplaatsen op het binnenterrein'.

De positie van toegankelijkheid / inrijden en de toewijzing van te realiseren parkeerplaatsen vergen ook aandacht binnen dit ontwerp- en participatie traject.

Hoe is hiermee omgegaan in het plan?

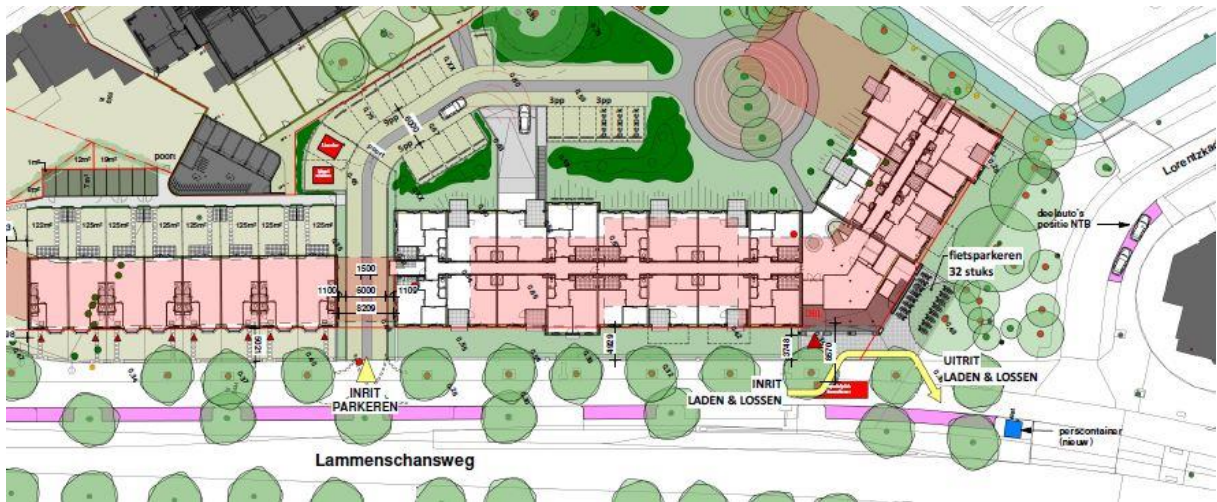
De bestaande parkeerplaatsen van de bewoners van het Lidwinahuis zullen blijven in de nieuwe binnentuin. Om een zo groot mogelijke binnentuin te realiseren is het streven naar zo weinig mogelijk (extra) parkeerplaatsen op het binnenterrein en komt er onder het appartementencomplex een verdiept aangelegde parkeergarage (steekt +50cm boven het maaiveld uit) voor de bewoners van de eengezinswoningen en de appartementen.

In de binnentuin staan de parkeerplaatsen van het Lidwinahuis en in de garage is voorzien in 41 parkeerplekken en 2 minder valide parkeerplekken.

In het stakeholderoverleg is ervoor gekozen om de inrit van de parkeergarage iets op te schuiven zodat je niet ver de binnentuin in hoeft te rijden. Met de wens van de stakeholders is ervoor gekozen om 3 plekken in de parkeergarage op te offeren om daar 2 MIVA parkeerplaatsen te realiseren.

We hebben een verkeersgeneratie onderzoek laten uitvoeren. Dit onderzoek gaat uit van een omdraaiing in de rijrichting van het verkeer. De ontwikkeling van de Lorentzhof fase te Leiden leidt tot een beperkte verkeerstoename.

De posities van de parkeergarage zit onder het appartementencomplex. Hier zitten de MIVA plaatsen in vlakbij de ingang. De ontsluitingsroute, plaats van deelauto's, laden en lossen zijn verduidelijk op onderstaande situatietekening.



Afbeelding 1. Situatietekening, parkeerplaatsen, deelauto, laden en lossen.

Thema 2. Groen, invulling vergroening binnenterrein

Vergroening is zowel binnen de beleidskaders van de gemeente, bij de ontwikkelaar als bij de deelnemende participanten een belangrijk speerpunt. Het doel is om met de ontwikkeling aan het Lorentz hof fase II een versterking van de groenbeleving te realiseren. Daar waar mogelijk zal in het binnenterrein ontwerptechnisch onderzocht moeten worden of er groeninvulling kan plaatsvinden. Ook het behoud van bestaande bomen en/of terugplaatsen van nieuwe bomen maakt onderdeel uit van de ontwerpogave.

Hoe is hiermee omgegaan in het plan?

Door K&P is een inventarisatie gemaakt van alle bomen in het plangebied, de waarde en conditie van boom is hier vastgesteld. Er wordt zo veel mogelijk rekening gehouden met de bestaande bomen. Dit is een ontwerpuitgangspunt wat ook centraal staat bij de landschapsarchitect Baljon. Op de geplande inrit staat nu een hollandse linde (boom 8), de conditie van de boom is voldoende, deze boom zal worden verplaatst naar de binnentuin. Onder andere de paardenkastanje wordt behouden en tijdens de bouw wordt rekening gehouden met de conditie van de boom. In de onderstaande afbeelding is te zien welke bomen behouden, verplaatst en gekapt worden.

bloemen. De keuze van planten wordt afgestemd binnen het stakeholderoverleg met de landschapsarchitect hierin worden de wensen van de stichting (aantrekken bijen, vogels, etc.) meegenomen.

Thema 3. Inrichting/gebruik binnenterrein

Vanuit de Gemeente Leiden is er de eis om met de realisatie van dit nieuwbouwproject een stukje Leiden terug te geven aan de Leidenaar. Dit kan bijvoorbeeld met het realiseren van een wandel- en/of fietsroute door het plangebied. Dit kan bijdragen aan het versterken van een zogenaamd fijnmazig buurtnetwerk, waarbij (actieve) bewoners en professionals elkaar goed weten te vinden en een beroep kunnen doen op elkaars kennis, inzet en netwerk.

De daarop volgende claim op de al schaarse ruimte (voor potentieel groen) en het eventueel openbaar toegankelijk stellen van het binnenterrein zorgen voor weinig draagvlak binnen de betrokkenen VvE's.

Daarnaast worden er onder dit thema afspraken gemaakt over de toegepaste inrichting van het binnenterrein. Denk hierbij aan de komst van eventuele kleine voorzieningen zoals bankjes, picknicktafels, verlichting, groenvoorzieningen en bijv. prullenbakken.

Hoe is hiermee omgegaan in het plan?

Er komt een aparte VVE voor de binnentuin, waarin de bewoners van het Lidwinahuis, de koopappartementen en de sociale huurappartementen samenwerken om de tuin te onderhouden. Er komen bankjes in de tuin en er zal een opbergruimte moeten zijn voor tuinmaterialen. Ook is er gesproken over een serre of een kas in de tuin, maar hier zijn vooralsnog geen concrete afspraken over gemaakt.

Het terrein zal toegankelijk blijven voor bezoekers, niet voor fietsers. Een hek wat in de nacht dicht kan wordt onderzocht. Het terrein kunnen afsluiten voor auto's is wenselijk vanuit de stakeholdergroep om foutparkeren tegen te gaan. De invulling hiervan wordt nog onderzocht (paaltje, hek of slagboom). Met als uitgangspunt om de entree tot het terrein aantrekkelijk voor bezoek te maken.

Vanaf het Lorentzhof zal een brug over het watertje komen om toegang te geven tot de binnentuin. Hier loopt een verrassend pad langs de verschillende plekken in de tuin (rustig zitje in de zon of schaduw, een veld, bordessen, etc.).

Thema 4. Participatie/groepswonen

Met het realiseren van ouderenwoningen wordt het voor verschillende bewoners mogelijk gemaakt om door te stromen binnen de eigen wijk. Vanuit zowel de Gemeente Leiden als de Stichting Woongroep Ouderen ProfBurgwijk is er sterk de behoefte aan woongemeenschappen waar men naar elkaar omkijkt, elkaar kent en zodoende vereenzaming wordt tegengegaan.

Een mogelijkheid die vanuit dat principe onderzocht zal worden is het creëren van een woongemeenschap met de nieuwe eigenaren en/of huurders van de nieuwbouw woningen in het plan Lorentzhof fase II. Het plan is om de seniorenwoningen aan de kant van woonzorgcentrum Lorentzhof te bouwen. Tijdens het participatietraject zal onderzocht worden hoe er een relatie gecreëerd kan worden met woonzorgcentrum Lorentzhof.

Hoe is hiermee omgegaan in het plan?

Samen met de Gemeente Leiden, Ons Doel, als de Stichting Woongroep Ouderen ProfBurgwijk zijn we op excursie geweest van de woongemeenschap 'Nieuw Wede' in Amersfoort. Hier kregen we een rondleiding en uitleg hoe de gemeenschap wordt gereguleerd. We laten ons hierdoor inspireren. Wat we nu al binnen het stakeholderoverleg hebben afgesproken is dat we het 'meedoen' binnen de gemeenschap vrijblijvend willen houden. Initiatief wordt gewaardeerd, maar meedoen is zeker niet verplicht. De verdere invulling van de VvE en het beslissen over wie er komt te wonen zal verder ingevuld worden de komende maanden in het stakeholderoverleg.

In het ontwerp worden verschillende gemeenschappelijke ruimtes gemaakt voor verschillende activiteiten en groepsgroottes. Ook in het tuinontwerp wordt hier rekening mee gehouden, een stil plekje om tot rust te komen en plekken waar samenkomst meer voorop staat.

De relatie met Lorentzhof is onderzocht. We passen een sluitplan toe waarbij het mogelijk is om gebruik te maken van zorg vanuit het Lorentzhof. Daarnaast onderzoeken we de mogelijkheid voor een energiecorporatie, hier meer over bij thema 6.

Thema 5. Inrichting bouwplan plek hoogbouw/laagbouw

Binnen het vastgestelde volume en programma is tijdens verschillende tweewekelijkse stakeholders overleggen de positionering van de verschillende te bouwen woningtypen besproken en voorgelegd aan de categorie 1 stakeholders. Met name de positie van het appartementencomplex (hoogteaccent) ten opzichte van zon- en schaduwwerking, privacy en behouden van een 'luchtig' beeld is als nadrukkelijk participatie thema voorgelegd.

Hoe is hiermee omgegaan in het plan?

In de stedenbouwkundige opzet is ervoor gekozen het gebouw uit te voeren in 3 en 4 lagen, waarin de bovenste laag een schuine kap is.



Afbeelding 3. Zicht vanaf Lammenschansweg inrit.

Op de bovenstaande render zie je hoe het gebouw van 3 lagen overgaat naar 4 lagen, waarbij een dwarskap (de boekensteun) het gebouw opbreekt.

Thema 6. Het Energieconcept, energiecorporatie

Vanwege de huidige energiecrisis, is er een noodzaak om te onderzoeken hoe het ook anders kan. In de stakeholderoverleggen is naar voren gekomen dat men hart heeft voor duurzaamheid en ook erg geïnteresseerd is om zelfvoorzienend te zijn. Vanuit het oogpunt kosten is de wens om de maandlasten zo laag mogelijk te houden.

Hoe is hiermee omgegaan in het plan?

De afgelopen maanden zijn we bezig geweest met het onderzoeken naar het oprichten van een energiecorporatie waarbij we de omliggende gebouwen betrekken. Het belangrijkste punt van de energiecorporatie is onafhankelijk zijn in het voorzien van energie en daarmee zelf de kosten in hand hebben. Er is een unaniem akkoord vanuit de stakeholders om dit samen verder uit te zoeken. Dit doen we samen met onze adviseurs en hier zullen we de komende maanden een besluit in nemen. Of wel of niet de energiecorporatie willen opzetten.

Terugkoppeling aan deelnemers; vervolgproces

De stakeholderoverleggen zullen voortgezet worden. Hier worden de verschillende thema's besproken en verder uitgewerkt.

Tijdens de zienswijze periode (Q1) organiseren we graag een informatie avond voor alle belanghebbenden. Hier zal het plan wat we ingediend hebben toegelicht worden, de thema's die we opgepakt hebben en is er alle ruimte voor vragen en feedback.

Vervolgproces

De planning voor het vervolg van dit project ziet er als volgt uit:

