Gemeente Amsterdam

Locatiebesluit en participatieplan Lopikhof 1

Aan	Stadsdeelcommissie Zuidoost
Van	Tymen Peverelli, medior projectmanager, 06 3927 9297, t.peverelli@amsterdam.nl
Kopie aan	Dagelijks bestuur Zuidoost
Datum	maandag 30 september 2024

Aanleiding
Op Lopikhof 1 ligt het voormalige verzorgingshuis Nellestein uit 1981. Het is in eigendom van woningcorporatie Ymere en wordt door zorgverlener Amsta gehuurd. Het bestaande gebouw voldeed niet meer aan de huidige eisen. Sinds 2018 verkennen de gemeente, Ymere en Amsta de mogelijkheden om Lopikhof 1 te transformeren naar een geheel van een modern verpleeghuis, (zorg)voorzieningen in de plint en sociale huurwoningen, waaronder voor senioren. Inmiddels is Ymere bezig met het schetsontwerp voor het nieuwe gebouw.

Doel
Het doel van deze notitie is de stadsdeelcommissie van Zuidoost te informeren over het locatiebesluit van het dagelijks bestuur over Lopikhof 1. Hiermee is toestemming gegeven de plannen voor transformatie of sloop-nieuwbouw van Lopikhof 1 verder uit te werken. De ambitie is om een modern verpleeghuis in de buurt te realiseren. Naast het zorgcomplex wil Ymere een extra woongebouw ontwikkelen. Het woongebouw zou dan in of op de plaats van het huidige zorggebouw komen. Daarnaast komt er ruimte voor (zorg)voorzieningen in de plint.

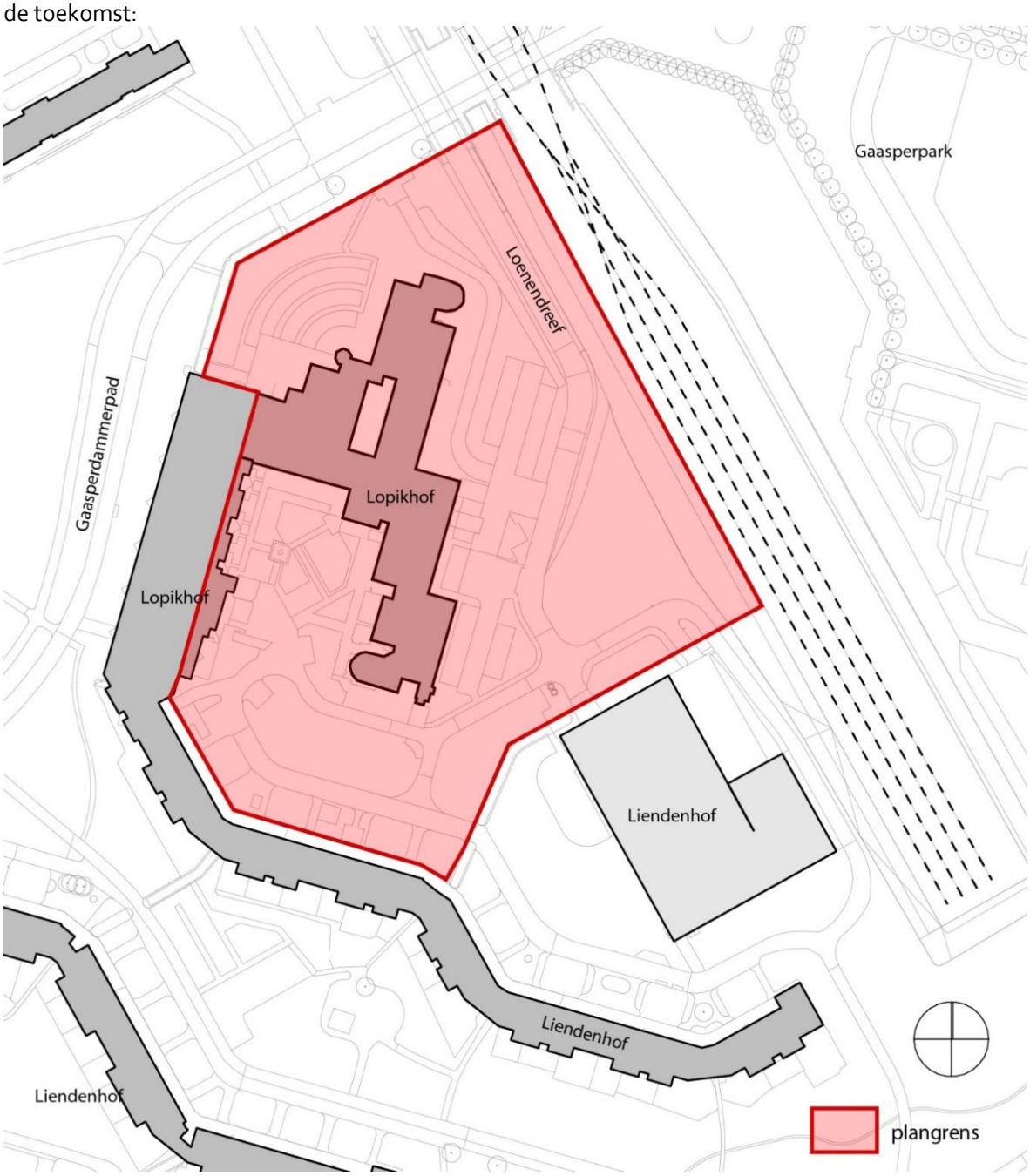
Het locatiebesluit is geen verplichte stap in het planvormingsproces. Daarom wordt de stadsdeelcommissie op dit moment geïnformeerd en niet om advies gevraagd. Later in het proces, bijvoorbeeld bij het voorlopig maaiveldontwerp, zal de stadsdeelcommissie wel formeel om advies worden gevraagd.

Plan
Op Lopikhof 1 wil corporatie Ymere 100 zorgwoningen en 125 sociale huurwoningen realiseren met ruimte voor voorzieningen in de plint. De woningen, mogelijk deels voor senioren, en voorzieningen zijn belangrijk voor de wijk, omdat bewoners van Nellestein relatief ouder zijn en worden dan in de rest van de stad. Dit stelt extra uitdagingen aan de zorg in de wijk.

Voor de herontwikkeling van het bestaande zorggebouw onderzoekt Ymere momenteel twee varianten. De eerste variant behelst het behoud en uitbreiding van het bestaande, 40 jaar oude casco. De tweede variant gaat om volledige sloop en nieuwbouw die stedenbouwkundig aansluit op het nieuwe zorggebouw en op de tegenovergelegen woongebouwen. Ymere werkt deze twee varianten nu uit. Een aandachtspunt bij deze ontwikkeling is het respect voor de bijzondere cultuurhistorische waarde van Nellestein.

Het laagbouwdeel van het zorggebouw maakt in beide varianten plaats voor groen, zodat het Lopikhof een doorlopende groene hofstructuur kan krijgen. Hiermee sluit het complex beter aan bij het al bestaande landschap van Nellestein. Ook kan de gemeente hiermee de routes naar het metrostation verbeteren. Dit zal in het vervolg verder worden onderzocht.

Hieronder is het indicatieve studiegebied voor Lopikhof 1 weergegeven. Mogelijk wijzigt dit nog in de toekomst:



Afbeelding 01: Indicatief studiegebied

Proces en participatie

Tot nu toe

Bewoners van Nellestein geven aan zich zorgen te maken over het tekort aan voorzieningen, zeker omdat meer bewoners ouder worden. Naar aanleiding van protest in de buurt over de voorgenomen sluiting van Lopikhof 1 hebben gemeente en Ymere in 2018 afgesproken om de herontwikkeling van het voormalige verzorgingshuis in Nellestein te onderzoeken. Sindsdien zijn bewoners op momenten betrokken geweest bij het proces. De Initiatiefgroep Voorzieningen (een vertegenwoordiging van bewoners) vertegenwoordigt de buurt in gesprekken met het projectteam. Daarnaast heeft de gemeente een stakeholdersbijeenkomst georganiseerd en via een openbare informatiemarkt in 2022 en een buurtkrant in 2024 de buurt geïnformeerd.

Participatieplan

De nieuwe gemeentelijke participatieverordening (2024) schrijft voor dat de gemeente bij start van een project of fase een participatieplan vaststelt. Bij Lopikhof gaat het om een initiatief van Ymere, waarvoor de participatieverordening niet geldt. Toch leek het de gemeente, Ymere en Amsta goed om een gezamenlijk plan te maken, zodat duidelijk is voor bewoners hoe zij worden betrokken. Het plan is van tevoren met de bewonersgroep Initiatiefgroep Voorzieningen Nellestein besproken.

In dit participatieplan is onderscheid gemaakt tussen vier deelthema's. Voor elk thema is beschreven hoe de doelgroep wordt betrokken.

Ontwerp van het gebouw. Bewoners worden hierover geïnformeerd en kunnen reageren.

Woningbouwprogramma. Bewoners kunnen reageren op het woningbouwprogramma.

Voorzieningenprogramma. Bewoners worden hierover geïnformeerd, kunnen adviseren op het dagbestedingsprogramma en hun mening geven over de ontmoetingsruimte van Amsta.

Groen, wegen en parkeren. Op dit moment zijn de kaders van de openbare ruimte (financieel, parkeren) onvoldoende duidelijk. De gemeente heeft de ambitie bewoners bijvoorbeeld bij het thema groen te betrekken, maar de mate van invloed is nu nog niet te bepalen. Zodra die kaders duidelijk zijn, maken we een nieuw participatieplan voor de openbare ruimte.

Bij de participatie worden direct omwonenden betrokken, bewoners van de buurt, het Netwerk Senioren Zuidoost en overige stakeholders.

Mijlpalen op hoofdlijnen

Okt '24 Locatiebesluit DB (incl. participatieplan)
Q4-24 schetsontwerp Bouwplan (fase 1 en 2), maaiveldplan & overeenkomst Ymere (fase 1)
Q2-25 Besluitvorming verzamelgrondexploitatie en afsprakenbrief
Q2-26 Besluit Ymere varianten fase 2 (nieuwbouw of transformatie Lopikhof 1 t.b.v. sociale huurwoningen)
Q4-26 Start realisatie fase 1 (nieuwbouw zorgunits)
Q3-28 Start realisatie fase 2 (nieuwbouw of transformatie Lopikhof 1)