Gemeente Amsterdam

Datum: 19.07.2024

Participatieplan Lopikhof 1

Een nieuw woon-zorgcomplex in Nellestein

Type project: gebiedsontwikkeling/ transformatie	Dit participatieplan is opgesteld door de directie G&O, in afstemming met Ymere en Amsta	Contact: Tymen Peverelli, projectmanager, t.peverelli@amsterdam.nl, 06 3927 9297

Wat gaan we doen?

Op Lopikhof 1 ligt het vroegere verzorgingshuis Nellestein. Het is eigendom van woningcorporatie Ymere en wordt door zorgverlener Amsta gehuurd. Het gebouw is ruim 40 jaar oud en heeft veel onderhoud nodig. Ook zijn de eisen aan zorgvoorzieningen in de tussentijd veranderd. Ymere gaat het gebouw daarom slopen of het gebouw vernieuwen. Het nieuwe gebouw heeft straks ongeveer 125 huurwoningen en 100 zorgstudio's voor zware zorg. Ook is er ruimte voor zorgvoorzieningen. We willen onze plannen graag samen met verschillende belanghebbenden vormgeven, vandaar dit participatieplan.

Waar staan we nu?

Amsta werkt nu aan de (programmatische) invulling van het zorgcomplex. Ymere werkt aan een ontwerp voor de beide gebouwdelen. De corporatie onderzoekt nog of het bestaande gebouw behouden blijft of gesloopt en opnieuw gebouwd wordt. De gemeente start binnenkort met een schetsontwerp voor het groen, de wegen en parkeerplaatsen. Daarvoor moeten de parkeeropgave en financiële kaders van het openbare ruimteplan verder worden onderzocht.

Wanneer doen we wat?

In de zomer van 2024 neemt het dagelijks bestuur van stadsdeel Zuidoost een locatiebesluit voor de ontwikkeling van Lopikhof 1. Dit participatieplan wordt tegelijkertijd vastgesteld en beschrijft de participatie tot aan de start bouw. Fase 1 gaat over de ontwikkeling van het zorgdeel, fase 2 gaat over de ontwikkeling van het woningdeel (met sloop-nieuwbouw of trasformatie). De planning van het project is:

4e kwartaal 2024	Schetsontwerp gebouw, openbare ruimte; overeenkomst Ymere (fase 1)
2e kwartaal 2025	Financiële besluitvorming en overeenkomst
2e kwartaal 2026	Besluit Ymere varianten fase 2
4e kwartaal 2026	Start bouw fase 1
3e kwartaal 2028	Start bouw fase 2

Voor de participatie starten we eerst met de participatie op de voorzieningen (2025). Daarna met het deel van de woningen (2025). Vervolgens het ontwerp van het groen, straten en parkeren (2025/'26).

Dit plan

In dit participatieplan is onderscheid gemaakt tussen vier deelthema's. Voor elk thema beschrijven we hoe we onze doelgroep betrekken. De thema's zijn:

1. Ontwerp van het gebouw
2. Woningbouwprogramma
3. Voorzieningenprogramma
4. Groen, wegen en parkeren

Voor ieder thema geven we aan wat het participatiedoel is, de mate van invloed die men heeft en wat er al vaststaat (participatiekader).

Ontwerp gebouw

Bij dit thema maken we een onderscheid tussen de binnenkant en de buitenkant van het gebouw. Op het ontwerp van het gebouw is de ruimte voor bewonersinvloed beperkt. Dit vanwege de beperkte oppervlakte, financiën en hoge ambities voor duurzaamheid en cultuurhistorie.

Waarom betrekken we u bij het project (het participatiedoel)?	1. Binnenkant: bewustwording. We betrekken u bij de plannen, zodat u weet hoe het gebouw wordt ingericht. 2. Buitenkant: belangen in beeld. We betrekken u, zodat u uw standpunten over de architectuur kunt delen en wij die kunnen meewegen in de ontwikkeling.
Wat is de mate van invloed die u heeft op het project?	1. Binnenkant: informeren en luisteren. U wordt op de hoogte gehouden over het plan, en wij luisteren naar uw signalen. 2. Buitenkant: reageren. U kunt reageren door uw mening te geven over ons voorstel.
Wat vragen we van u?	Welke vragen heeft u over de plattegrond van het gebouw? Welke ideeën heeft u over de architectuur?
Wat staat al vast?	Het aantal (zorg)woningen en de indeling van het gebouw.

Woningbouwprogramma (voor wie zijn de woningen?)

Waarom betrekken we u bij het project (het participatiedoel)?	We betrekken u, zodat u uw kennis over het benodigde woningbouwprogramma kunt delen, en zodat we het plan hopelijk kunnen verbeteren.
Wat is de mate van invloed die u heeft op het project?	U kunt uw mening geven over een deel van het programma voor de nieuwe woningen.
Wat vragen we van u?	Voor wie moeten de nieuwe woningen zijn (b.v. jongeren, senioren, mensen uit Zuidoost)?
Wat staat al vast?	Het aantal (zorg)woningen. Ymere bepaalt wie in het andere deel van de woningen komt, in overleg met de gemeente. Dit heeft onder andere te maken met het beleid van en afspraken tussen de corporatie en gemeente.

Voorzieningenprogramma (wat voor soort voorzieningen?)

Het plan heeft ruimte voor verschillende voorzieningen. Hieronder maken we een onderscheid tussen 1) de zorgvoorzieningen voor de buurt (zoals een huisarts of fysio), 2) dagbesteding, 3) Ontmoetingsruimte Amsta.

Waarom betrekken we u bij het project (het participatiedoel)?	1. Zorgvoorzieningen voor de buurt: bewustwording. We betrekken u, zodat u tijdig op de hoogte bent. 2. Dagbesteding: kwaliteit. We betrekken u bij de dagbesteding, zodat u ons kunt adviseren over de invulling (programma) van de dagbestedingsruimte. 3. Ontmoetingsruimte Amsta: belangen in beeld. We betrekken u, omdat we graag uw ideeën over ontmoetingsmogelijkheden willen weten.
Wat is de mate van invloed die u heeft op het project?	1. Zorgvoorzieningen voor de buurt: u wordt geïnformeerd of, en zo ja welke partij, het door u gewenste welzijns- en zorgprogramma kan uitvoeren. 2. Dagbesteding: u kunt adviseren over het programma van de dagbesteding. 3. Ontmoetingsruimte Amsta: we willen graag uw ideeën horen over hoe we laagdrempelige ontmoeting tussen alle buurtbewoners kunnen stimuleren.
Wat vragen we van u?	1. Wat zijn uw vragen over de zorgvoorzieningen die in de plint komen? 2. Waaruit moet het programma van de dagbesteding van Lopikhof 1 bestaan? 3. Aan welke ruimtelijke voorwaarden zou de ontmoetingsruimte van Amsta moeten voldoen om ontmoeting te faciliteren?
Wat staat al vast?	De doelgroepen die in aanmerking kunnen komen voor huisvesting en zorgverlening in het verpleeghuis zijn vastgelegd ,onder andere in afspraken met het zorgkantoor. De ontmoetingsruimte van Amsta is in eerste instantie voor bewoners van Amsta en hun familieleden. Elke welzijns- en/of zorgvoorziening moet gefinancierd worden of moet de huur van de ruimte kunnen betalen.

Groen, straten, kunstwerk en parkeren

Op dit moment zijn de financiële kaders van het plan voor de openbare ruimte (bomen, straten, parkeren, etc.) nog niet duidelijk. Ook weten we nog niet precies waar de parkeerplaatsen komen. Wel weten we dat het parkeren voor het nieuwe Lopikhof 1 in principe op eigen terrein wordt opgelost. De gemeente heeft zeker de ambitie bewoners bijvoorbeeld bij het thema groen te betrekken, maar de mate van invloed is nu nog niet te bepalen. Zodra de financiën en het parkeren duidelijk zijn, maken we een nieuw participatieplan voor de openbare ruimte. Dan zullen we ook aandacht besteden aan het kunstwerk in de openbare ruimte van Hella de Jonge tegenover Lopikhof 1.

Wie doen er mee?

Bij de participatie betrekken we verschillende groepen:

- Direct omwonenden (inclusief de VVE van de parkeergarage)
- Bewoners van de buurt (met speciale aandacht voor de Initiatiefgroep Voorzieningen, BVN)
- Netwerk Senioren Zuidoost (NSZ)
- Overige stakeholders die hulp en ondersteuning bieden, PBAZO, welzijnspartijen, thuiszorgorganisaties, GAZO en buurtteam Zuidoost zijn nodig om dit project te laten slagen.

Per thema bekijken we wie onze specifieke doelgroep is. We maken gebruik van bestaande sociale verbanden en proberen zoveel groepen te betrekken die te weinig aan bod komen. Bijvoorbeeld door de communicatie zo veel mogelijk te visualiseren en ook in andere talen aan te bieden.

Bij het thema woningbouwprogramma worden alle bewoners van Nellestein (per brief) uitgenodigd om te reageren op de enquête. Daarnaast worden bewoners uit andere delen van Zuidoost (bijvoorbeeld via het NSZ) of Amsterdam betrokken. Bij het thema voorzieningenprogramma wordt een klankbordgroep samengesteld van 8-12 bewoners met een zo veel mogelijk representatieve samenstelling van de buurt.

Hoe en wanneer kunt u meedoen?

Tweede helft '24	*Vooraankondiging participatie in het wijkoverleg Nellestein.* *Verspreiding van een buurtkrant met informatie over:* - *Bestaande bouw rondom Lopikhof;* - *Huidig gebruik Lopikhof 1;* - *Toekomstplannen Lopikhof 1.* *Hierbij zal expliciet aandacht besteed worden aan de afwegingen en onduidelijkheden rondom het project.*
Tweede kwartaal '25	*Informatieavond over het plan voor het gebouw (voor omwonenden en andere geïnteresseerden)*
Tweede kwartaal '25	*Enquête over het woningbouwprogramma onder alle bewoners van Nellestein. Als het kan, nemen we hierin ook vragen op over het voorzieningenprogramma.*
Tweede kwartaal '25	*Sessie voorzieningen Lopikhof 1 (met een klankbordgroep)*
Derde kwartaal '26	*Buurtkrant met het definitieve plan voor het gebouw en openbare ruimte* *Inloopmiddag/-avond voor vragen*

Wat gebeurt er met uw input?

Van elke bijeenkomst wordt een verslag gemaakt dat ter controle wordt voorgelegd aan (een vertegenwoordiging van) de deelnemers. Na de sessies over voorzieningen en openbare ruimte wordt een terugkomsessie gepland, waarin de resultaten worden besproken.

Doorlopend wordt de Initiatiefgroep Voorzieningen geïnformeerd over de voortgang van het project. Ongeveer twee keer per jaar wordt de buurt geïnformeerd via een digitale gemeentelijke nieuwsbrief en een update van de projectpagina (amsterdam.nl/Nellestein).

Het kan zijn dat dit participatieproces anders loopt dan beschreven. Mochten er wijzigingen plaatsvinden dan zullen we dit uitleggen.