

# Groenhoven Leiden publiceerbaar

## Uw verzoek

<b>Ingediend bij</b>	<b>gemeente Leiden</b>
<b>Soort</b>	Aanvraag vergunning
<b>Activiteit(en)</b>	Afwijken van regels in het omgevingsplan Bouwactiviteit (omgevingsplan)
<b>Doel</b>	Aanvullen
<b>Status</b>	Aangevuld
<b>Verzoeknummer(s)</b>	20260512 02173 001 (ingediend op 12-05-2026) 20260512 02173 000 (ingediend op 12-05-2026)

## Project

### Naam van dit project

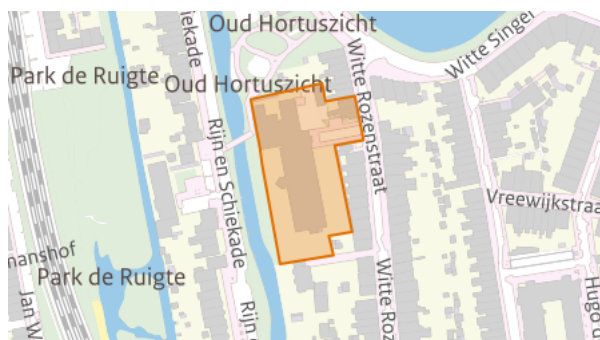
Groenhoven Leiden

### Projectomschrijving

Vervanging van een bestaand verpleeghuis, bouw van een stadsvilla met negen appartementen en verbouwing van bestaande panden tot HOED (huisartsen onder één dak).

## Locatie

### Teken een gebied op de kaart



## Algemeen

**U kunt een bijlage toevoegen over het contact met anderen (participatie).**

*Geen documenten.*

**Voeg als bijlage toe: gegevens over de grens van de locatie.**

**Document**

**Vertrouwelijk**

Document	Vertrouwelijk
Leiden_M_4094.pdf	Nee
Leiden_M_4096.pdf	Nee
Leiden_M_8056.pdf	Nee
Leiden_M_8095.pdf	Nee
Leiden_M_8344.pdf	Nee
Leiden_M_8345.pdf	Nee

**Participatie: anderen betrekken bij uw plannen**

**Heeft u contact gehad met anderen voor wie uw plannen gevolgen hebben?**

Ja

**Hoe heeft u anderen betrokken bij uw plannen?**

geen openbare informatie

**Welke reacties heeft u gekregen?**

geen openbare informatie

**Verzoek**

**Geef uw verzoek een naam**

Groenhoven Leiden

**Toelichting op uw verzoek**

geen openbare informatie

**Uw referentienummer**

geen openbare informatie

**Hierbij verklaar ik alle vragen naar waarheid te hebben ingevuld.**

Ja

**Zijn er gegevens die u later opstuurt? Denk aan bouwtekeningen, foto's, plattegronden, etc. Geef hier aan welke gegevens dat zijn en waarom u die later opstuurt.**

geen openbare informatie

**Zijn er gegevens die u nu niet opstuurt? Geef aan welke gegevens dat zijn en waarom u die niet opstuurt. Bijvoorbeeld omdat u die eerder heeft opgestuurd.**

geen openbare informatie

## Uw gegevens

### Gegevens van de gemachtigde

**Naam van de organisatie**

Bureau Kroner architecten B.V.

*Vooraf ingevuld antwoord.*

**KVK-nummer**

74991086

*Vooraf ingevuld antwoord.*

**Vestigingsnummer**

-

**RSIN**

860100492

*Vooraf ingevuld antwoord.*

**Straatnaam**

Leemansplein

*Vooraf ingevuld antwoord.*

**Huisnummer**

486

*Vooraf ingevuld antwoord.*

**Huisletter**

-

**Huisnummertoevoeging**

-

**Postcode**

2521EJ

*Vooraf ingevuld antwoord.*

**Plaatsnaam**

's-Gravenhage

*Vooraf ingevuld antwoord.*

### Contactgegevens van de gemachtigde

**Naam van contactpersoon of afdeling**

geen openbare informatie

**E-mailadres**

geen openbare informatie

**Telefoonnummer**

geen openbare informatie

**Gegevens van de initiatiefnemer****Naam van de organisatie**

Stichting Topaz

*Vooraf ingevuld antwoord.***KVK-nummer**

28116689

*Vooraf ingevuld antwoord.***Vestigingsnummer**

-

**RSIN**

818223200

*Vooraf ingevuld antwoord.***Straatnaam**

Aaltje Noordewierlaan

*Vooraf ingevuld antwoord.***Huisnummer**

50

*Vooraf ingevuld antwoord.***Huisletter**

-

**Huisnummertoevoeging**

-

**Postcode**

2324KS

*Vooraf ingevuld antwoord.***Plaatsnaam**

Leiden

*Vooraf ingevuld antwoord.***Contactgegevens van de initiatiefnemer****Naam van contactpersoon of afdeling**

geen openbare informatie

**E-mailadres**

geen openbare informatie

**Telefoonnummer**

geen openbare informatie

## Vragen en antwoorden

### Afwijken van regels in het omgevingsplan

#### Afwijken van regels in het omgevingsplan

**Omschrijf wat u wilt gaan doen.**

Vervanging van een bestaand verpleeghuis, bouw van een stadsvilla met negen appartementen en verbouwing van bestaande panden tot HOED (huisartsen onder één dak).

**Beschrijf hoe en in welke mate de voorgenomen activiteiten of het gebruik in strijd zijn met de regels uit het omgevingsplan.**

De voorgenomen bebouwing wijkt in positie, hoogte en bestemming af van het omgevingsplan.

**Geef aan waarom u van regels in het omgevingsplan wil afwijken.**

Het bestaande verpleeghuis voldoet niet meer aan de eisen die aan huidige zorg worden gesteld; een nieuwe opzet biedt op de locatie ruimte om negen levensloopbestendige woningen te realiseren. Daarnaast is er in de wijk behoefte aan een huisartsenpost.

**Het afwijken van de regels in het omgevingsplan kan gevolgen hebben voor de leefomgeving. Beschrijf deze gevolgen.**

De gevolgen van het plan op de leefomgeving worden uitgebreid toegelicht in een ruimtelijke onderbouwing. Over het algemeen wordt het gebied groener en toegankelijker.

**Wilt u tijdelijk afwijken van de regels in het omgevingsplan?**

Nee

#### Milieueffectrapportage

**Wat geldt er voor de activiteiten van deze aanvraag?**

Geen 'project-mer-plicht' en geen 'project-mer-beoordelingsplicht'

### Bouwactiviteit (omgevingsplan)

#### Algemene vragen

**Beschrijf de werkzaamheden waarvoor u een vergunning aanvraagt in een paar zinnen.**

Vervanging van een bestaand verpleeghuis, bouw van een stadsvilla met negen appartementen en verbouwing van bestaande panden tot HOED (huisartsen onder één dak).

**Vink alle werkzaamheden aan die u wilt aanvragen.**

Andere veranderingen aan bestaande bouwwerken; Andere nieuw te bouwen bouwwerken dan hierboven genoemd

**Wat zijn de totale geschatte bouwkosten in euro's (exclusief BTW)?**

13750000

**Geef hier eventueel een toelichting op de geschatte bouwkosten.**

-

**Als er advies wordt gevraagd over uw bouwplan aan bijvoorbeeld een commissie die over welstand adviseert, bent u dan bereid het bouwplan mondeling aan de adviseur uit te leggen?**

Ja

### Gebruik

**Waarvoor gebruikt u het bouwwerk of het perceel nu?**

Wonen; iets anders dan wonen

**Overige gebruiksfuncties: Geef aan waar u het bouwwerk en/of perceel momenteel voor gebruikt.**

Verpleeghuis, huisartsenpost en woonfunctie

**Gaat u het bouwwerk en/of het perceel ergens anders voor gebruiken?**

Nee

### Woningen

**Verandert het aantal woningen of wooneenheden door de werkzaamheden?**

Ja

### Veranderen aantal woningen

**U heeft aangegeven dat het aantal woningen of wooneenheden verandert door de werkzaamheden. Beschrijf hier wat u gaat doen.**

Bestaande panden (één huurwoning) worden omgebouwd tot HOED en er wordt een stadsvilla gerealiseerd met 9 koopappartementen

**Verandert het aantal huurwoningen of huurwooneenheden?**

Ja

**Wat is het aantal huurwoningen voorafgaand aan het verrichten van de werkzaamheden?**

1

**Wat is het aantal huurwoningen na het verrichten van de werkzaamheden?**

0

**Wat is het aantal huurwooneenheden voorafgaand aan het verrichten van de werkzaamheden?**

1

**Wat is het aantal huurwooneenheden na het verrichten van de werkzaamheden?**

0

**Verandert het aantal koopwoningen of koopwooneenheden?**

Ja

**Wat is het aantal koopwoningen voorafgaand aan het verrichten van de werkzaamheden?**

0

**Wat is het aantal koopwoningen na het verrichten van de werkzaamheden?**

9

**Wat is het aantal koopwooneenheden voorafgaand aan het verrichten van de werkzaamheden?**

0

**Wat is het aantal koopwooneenheden na het verrichten van de werkzaamheden?**

9

**Is er sprake van particulier opdrachtgeverschap?**

Nee

**Bruto vloeroppervlakte bouwwerk****Verandert de bruto vloeroppervlakte van het bouwwerk door de bouwwerkzaamheden?**

Ja

**Wat is de bruto vloeroppervlakte van het bouwwerk in m2 voor uitvoering van de bouwwerkzaamheden?**

6500

**Wat is de bruto vloeroppervlakte van het bouwwerk in m2 na uitvoering van de bouwwerkzaamheden?**

7140

**Geef hier eventueel een toelichting op de wijziging van het bruto vloeroppervlak.**

Bestaand: verpleeghuis (6090) + woning (310) + berging (100);

Nieuw: verpleeghuis (5190) + stadsvilla (1300) + HOED (560) + berging (90)

**Bruto inhoud bouwwerk****Verandert de bruto inhoud van het bouwwerk door de bouwwerkzaamheden?**

Ja

**Wat is de bruto inhoud van het bouwwerk in m3 voor uitvoering van de bouwwerkzaamheden?**

21700

**Wat is de bruto inhoud van het bouwwerk in m3 na uitvoering van de bouwwerkzaamheden?**

22500

**Geef hier eventueel een toelichting op de wijziging van de bruto inhoud van het bouwwerk.**

Het volume verandert met slechts 800 m3.

Bestaand: verpleeghuis (20500) + woning (900) + berging (300)

Nieuw: verpleeghuis (16400) + stadsvilla (3900) + HOED (1960) + berging (240)

**Plaats van het bouwwerk****Waar gaat u bouwen?**

Elders

**Geef hier eventueel een toelichting op de plaats van het bouwwerk.**

Verpleeghuis komt los te staan, stadsvilla komt los te staan, berging komt los te staan, HOED is een verbouwing en uitbreiding van een bestaand hoofdgebouw.

**Oppervlakte bebouwd perceel****Verandert het bebouwde oppervlakte van het perceel na uitvoering van de bouwwerkzaamheden?**

Ja

**Wat is de bebouwde oppervlakte van het perceel in m2 voor uitvoering van de bouwwerkzaamheden?**

2075

**Wat is de bebouwde oppervlakte van het perceel in m2 na uitvoering van de bouwwerkzaamheden?**

2090

### Hoogte bouwwerk

**Wat is de hoogte van het bouwwerk in centimeters?**

1600

**Geef hier eventueel een toelichting op de wijziging van de hoogte van het bouwwerk.**

Hoogste punt bestaand verpleeghuis = 1650 cm, hoogste punt nieuwbouw = 1600 cm

**Hoeveel bouwlagen heeft het bouwwerk?**

5

### Parkeervoorzieningen

**Heeft of krijgt u parkeervoorzieningen op het eigen terrein?**

Ja

### Seizoensgebonden en tijdelijke bouwwerken

**Gaat het om het bouwen of verbouwen van een seizoensgebonden bouwwerk?**

Nee

**Gaat het om het bouwen of verbouwen van een tijdelijk bouwwerk?**

Nee

### Bodemonderzoek

**Is er een bodemonderzoek uitgevoerd?**

Ja

**Blijkt er uit het bodemonderzoek dat de toelaatbare kwaliteit wordt overschreden?**

Ja

**Geef een korte omschrijving van de geplande sanerende of andere beschermende maatregel.**

Uit het onderzoek blijkt dat mogelijk de toelaatbare kwaliteit wordt overschreden. Het advies is dat er nader onderzoek nodig is.

## Bijlagen

### Afwijken van regels in het omgevingsplan

#### Overige gegevens noodzakelijk voor toetsing aan het omgevingsplan

Document	Vertrouwelijk
260512 Welstand Groenhoven kl.pdf	Nee

#### Overzichtstekening nieuwe toestand

Document	Vertrouwelijk
260512 2228 Groenhoven DO SIT.pdf	Nee

#### Rapport archeologische waarde

Document	Vertrouwelijk
Bijlage 5 - Archeologisch onderzoek.pdf	Nee

#### Situatietekening bestaande toestand

Document	Vertrouwelijk
260512 2228 Groenhoven BT SIT.pdf	Nee

#### Situatietekening nieuwe toestand

Document	Vertrouwelijk
260512 2228 Groenhoven DO SIT.pdf	Nee

### Bouwactiviteit (omgevingsplan)

#### Tekeningen voor andere veranderingen aan bestaande bouwwerken

Document	Vertrouwelijk
260512 2228 HOED BT.pdf	Nee
260512 2228 HOED DO.pdf	Nee

#### Tekeningen voor andere nieuw te bouwen bouwwerken dan hierboven genoemd

Document	Vertrouwelijk
260512 2228 Groenhoven berging DO.pdf	Nee
260512 2228 Groenhoven zorg DET.pdf	Nee
260512 2228 Groenhoven zorg DO.pdf	Nee
260512 2228 Villa Groenhoven DET.pdf	Nee

Document	Vertrouwelijk
260512 2228 Villa Groenhoven DO.pdf	Nee

### Bodemonderzoek

Document	Vertrouwelijk
Bijlage 3 - Verkennend bodemonderzoek.pdf	Nee
Bijlage 4 - Nader bodemonderzoek.pdf	Nee

### Parkeervoorzieningen

Document	Vertrouwelijk
Bijlage 9 - Parkeerbehoefte en -balans.pdf	Nee
W25.17.02 Topaz Groenhoven 2026-05-07.pdf	Nee

### Overige gegevens noodzakelijk voor toetsing aan omgevingsplan

Document	Vertrouwelijk
260512 Welstand Groenhoven kl.pdf	Nee
Bijlage 1- Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï.pdf	Nee
Bijlage 2 - Quickscan trillinghinder.pdf	Nee
Bijlage 3 - Verkennend bodemonderzoek.pdf	Nee
Bijlage 4 - Nader bodemonderzoek.pdf	Nee
Bijlage 5 - Archeologisch onderzoek.pdf	Nee
Bijlage 6 - Quickscan flora fauna.pdf	Nee
Bijlage 7 - Nader soortonderzoek en activiteitenplan.pdf	Nee
Bijlage 8 - Stikstofdepositieberekening Leiden - Witte Rozenstraat 21.pdf	Nee
Bijlage 8.1 - Gebruikersfase.pdf	Nee
Bijlage 8.2 - Realisatiefase.pdf	Nee
Bijlage 8.3 - Inzet materieel realisatiefase.pdf	Nee
Bijlage 9 - Parkeerbehoefte en -balans.pdf	Nee
K22260 Onderbouwing BOPA Leiden - Witte Rozenstraat 21 11-05-2026.pdf	Nee