



BEELDVORMEND RAADSVORSTEL

Onderwerp Marktinitiatief Villa Stoer en sociale seniorenappartementen aan de Landheer te Poortugaal.	Vergadering o.g.v. artikel 42, tweede lid, Gemeentewet d.d. 11 november 2025	Zaaknummer 2025-077098
		Openbaar
Portefeuillehouder:		
E-mailadres opsteller: m.d.Brabander@albrandswaard.nl		

ONDERWERP

Marktinitiatief Villa Stoer en sociale seniorenappartementen aan de Landheer te Poortugaal.

KENNISNEMEN VAN

Een voorstel voor de huisvesting van Villa Stoer en 13 sociale seniorenappartementen met een gemeenschappelijke buitenruimte ter hoogte van de parkeerplaats langs de Landheer aan de oostzijde van het RWA-sportterrein.

INLEIDING

Dit voorstel is het resultaat van een al lang lopende wens van de gemeente om de stichting Villa stoer van een passende huisvesting te voorzien. Daarnaast wordt op deze locatie ook een kans gezien dit programma te combineren met sociale seniorenwoningen.

Het initiatief wordt getrokken door Wooncompas. Om te komen tot de benodigde planrechten om dit programma op deze locatie te realiseren zal een marktinitiatieven proces doorlopen worden, gevolgd door besluitvorming over de aanvraag omgevingsvergunning.

Ruim 2 jaar geleden is door het college gekozen om voorafgaand aan de marktinitiatieven procedure eerst een participatieproces op te starten met de omgeving en op basis hiervan een schetsplan en programma op te stellen. Hierdoor is aan de voorkant van de marktinitiatieven procedure al een goed beeld ontstaan van de adviezen, wensen en zorgen van de omwonenden in relatie tot de haalbaarheid van het voorstel.

Uw raadscommissie wordt nu beeldvormend meegenomen in het proces en de afweging van de diverse belangen die tot het huidige plan hebben geleid en welke stappen verder ondernomen worden in het kader van de marktinitiatieven procedure.

KERNBOODSCHAP

Uw raad wordt beeldvormend meegenomen in de beslissing van het college in te stemmen met het onderzoek naar de haalbaarheid Villa Stoer, aangevuld met sociale seniorenwoningen op en rond de bestaande openbare parkeerplaats van het RWA-sportterrein. Bij een positief signaal wordt het marktinitiatieven proces voortgezet.

TOELICHTING

Het college is al enige jaren op zoek naar een geschikte locatie voor de stichting Villa Stoer, dat als doel heeft het huisvesten van jongvolwassen met een lichamelijk of verstandelijke handicap.

Een eerder langdurig onderzochte locatie aan de Bernardstraat in Rhoon bleek uiteindelijk niet haalbaar. Na diverse locaties te hebben bekeken, bleek de locatie aan de oostzijde van het RWA-sportterrein de meest kansrijke. Het ligt binnen het bestaand Stad- en Dorpsgebied (BSD) en het betreft (deels onbestemde en onbebouwde) gemeenteground. Dit is gunstig voor de financiële haalbaarheid en gunstig voor de snelheid van de realisatie.

Deze locatie biedt daarnaast ook mogelijkheden om sociale seniorenappartementen aan het programma van Villa Stoer toe te voegen. Voor het college is dit vooral een algemeen belang. Er is met de toenemende vergrijzing immers een grote behoefte aan dergelijke gelijkvloerse woningen. De combinatie van deze doelgroepen biedt bovendien een kans om hier een bijzonder woon concept te realiseren.

Wooncompas is als ontwikkelaar in de arm genomen om beide programma's op deze locatie te realiseren.

De gemeente heeft een aantal uitgangspunten opgesteld waarbinnen de eerste ruimtelijke verkenning door Wooncompas kon plaats vinden. Dit betrof de minimale afstand tot het sportterrein (geluid), de minimaal te behouden parkeercapaciteit, de bestaande groene kwaliteitselementen en de te realiseren maximale bouwvolumes en maximaal aantal woningen.

In 2024 zijn 2 participatie avonden georganiseerd voor de belanghebbenden in de omgeving. Tijdens deze avonden ontstond met name discussie over de hoogte van de nieuwbouw en het parkeren. Daarnaast bleek er ook minder draagvlak voor de toevoeging van de seniorenwoningen. Dit met name vanwege de parkeerdruk en de bouwhoogte. Dit heeft ertoe geleid dat het plan is aangepast.

Dit plan voor huisvesting van Villa Stoer (16 appartementen) en 13 sociale seniorenappartementen met een gemeenschappelijke buitenruimte, vormt nu de basis voor de procedure marktinitiatieven.

CONSEQUENTIES

Huidige situatie van de locatie op het sportpark

Het plan wordt gesitueerd op het sportpark RWA. Deels op de huidige parkeerplaats en deels op een onbestemd en niet toegankelijk groengebied. De locatie maakt ook onderdeel uit van de groene omranding van de wijk. Deze ontwikkeling betekent een transformatie van het sportpark en dit deel van het groengebied, wat natuurlijk leidt tot zorgen in de omgeving. De huidige parkeerplaats wordt voornamelijk gebruikt op wedstrijddagen en staat verder grotendeels leeg. Er is nu weinig sociale controle op deze in het groen verscholen parkeerplaats.

Participatieproces

In de eerste 2 participatie bijeenkomsten met de wijkbewoners bleken de grootste bezwaren neer te komen op de verwachte toename van verkeer en parkeeroverlast, de toevoeging van seniorenwoningen en dan vooral de hoogte van het beoogde appartementengebouw.

Met name tijdens sportwedstrijden wordt veel verkeer en parkeeroverlast ervaren. Er wordt dan door de bezoekers ook deels in de wijk geparkeerd. Deze ontwikkeling biedt geen oplossing voor de overlast van deze piekmomenten, maar het mag het probleem ook niet vergroten. Minimaal zal de parkeercapaciteit dan ook gelijk dienen te blijven.

Er is op de bijeenkomsten geen stevig bezwaar geuit tegen de komst van Villa Stoer. De destijds voorgestelde 16 seniorenwoningen en met name de hoogte van maximaal 4 lagen + kap leidde echter wel tot flinke discussies.

Vanuit deze discussies over het parkeren en de hoogte is gekozen om in plaats van 16 nu maximaal 13 woningen te realiseren in 3 lagen met een plat dak. Dit is voor Wooncompas eveneens de ondergrens voor de financiële haalbaarheid voor het ontwikkelen van sociale seniorenappartementen met een lift. Hiermee is naar mening van het college recht gedaan aan de belangen van de omgeving en het algemeen belang om meer sociale seniorenwoningen te realiseren. Met de toevoeging van woningen zal ook de sociale veiligheid van de omgeving ten opzichte van de huidige situatie verbeteren.

Voorstel

De combinatie van seniorenappartementen met het programma van Villa Stoer bieden een kans voor een bijzonder woonconcept. De ruimtelijke opzet rond een private groene ruimte en het gemeenschappelijke programma voor de bewoners van Villa Stoer kunnen meerwaarde bieden voor beide doelgroepen en eventueel de ruimere omgeving. Dit zal in de verdere planvorming verder worden onderzocht.

Wat betreft de inpassing is het streven om waardevolle bomen waar mogelijk te handhaven en de landschappelijke structuren (bomenrijen, wandel en fietspaden, watergangen) in stand te houden of te versterken.

Planvorming

In de verdere planuitwerking zal met direct belanghebbenden in de omgeving meer op detail niveau worden afgestemd. Met name de eisen en wensen van de sportvereniging ten aanzien van de verplaatsing en herinrichting van de parkeerplaatsen, erfafscheidingen, wandel- en fietsroutes, groen elementen en overlast beperkende maatregelen worden verder in overleg onderzocht.

Het recent gestarte marktinitiatief Hoogspanningsstation Landweg ligt op ruim 100 meter van de locatie Villa Stoer. De verwachting is dat deze 2 ontwikkelingen geen invloed op elkaar hebben maar het wordt wel meegenomen in het verdere onderzoek.

VERVOLG

Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Na afstemming met uw commissie zal het plan verder worden uitgewerkt in overleg met de belanghebbenden in de omgeving. De uitkomst van dit traject wordt aan u teruggekoppeld. Nadat een definitief plan tot stand is gekomen wordt dit plan ter besluitvorming aan uw raad voorgelegd om een advies over te geven.

Grondpositie

De locatie ligt op gemeentegrond. Nadat een definitief plan is overeengekomen zal de grond worden verkocht aan Wooncompas om het programma te realiseren. In de nog te sluiten overeenkomst worden financiële afspraken verwerkt.

BIJLAGEN

- Concept plan Villa Stoer 29 september 2025
- Participatie verslag oktober 2025

Villa Stoer

Voorontwerp CONCEPT

29-09-2025
In opdracht van:
Wooncompas
Ridderkerk



Inleiding

Kleinschalige wooninitiatieven sluiten aan bij de huidige maatschappelijke ontwikkelingen. Ouders van jongvolwassenen met een verstandelijke (en eventuele lichamelijke) beperking uit Albrandswaard en omgeving hebben elkaar gevonden in het streven naar 'kleinschalig wonen' in de gemeente Albrandswaard. De naam Villa STOER is door de ouders bedacht en slaat op hun wens, 'STOER' staat voor Samen Thuis Onder Eigen Regie.

Vanaf 2018 heeft woningcorporatie Wooncompas het initiatief van Villa STOER omarmt en is in overleg met de gemeente op zoek gegaan naar locaties waarbij vanaf eind 2023 de locatie aan de Landjonker in Poortugaal (Albrandswaard) in beeld is. Afgelopen jaar heeft stedenbouwkundige verkenning plaatsgevonden en zijn een tweetal participatiebijeenkomsten met omwonenden georganiseerd waar ook de gemeente bij aanwezig was.

Met villa STOER wordt invulling gegeven aan de nijpende huisvestingsvraag voor jong gehandicapten die toe zijn aan begeleid wonen buiten het ouderlijk huis. De toevoeging van sociale senioren huurappartementen voorziet in de behoefte aan gelijkvloerse woningen in Albrandswaard. Wellicht kan er interactie ontstaan tussen beide doelgroepen maar in ieder geval maken beide door deze setting onderdeel uit van de gemeenschap.



Situatie | bestaand

De locatie voor Villa Stoer is nu grotendeels een parkeerterrein gelegen naast de korfbalvereniging RWA aan de rand van Poortugaal. De locatie is omsloten door veel groen en water en is met de auto te bereiken via de straten Landheer en Landjonker. Met de fiets en te voet kan deze locatie ook via het G.J. Rooimanspad worden bereikt.



Situatie | nieuw

Voor het ontwerp en de locatie zijn door de gemeente een aantal randvoorwaarden opgesteld zodat de kwaliteiten van de locatie en de wensen van toekomstige bewoners tot hun recht kunnen komen. Deze randvoorwaarden hebben betrekking op het toevoegen van groen, het behouden van voldoende parkeermogelijkheden en het behouden van kwalitatief goede bomen. Bestaande wandel-, fiets- en autoroutes zullen gehandhaafd blijven. Qua massa moet de bebouwing laag zijn aan de zijde van het dorp en mag het hoger zijn richting het landschap. Uit overleg met de buurt kwam naar voren dat men vier bouwlagen te hoog vond. Tot slot moet de bebouwing op minimaal 30 meter afstand van de sportvelden blijven vanwege geluidsbeperkingen.

De huisvesting voor Villa STOER bestaat uit 16 kleine tweekamerwoningen. De bewoners zullen in twee groepen wonen. Voor elke groep is een gezamenlijke huiskamer met keuken. De gemeenschappelijke (afgesloten) tuin is voor beide groepen. Naast Villa STOER is er ruimte voor een klein drielaags appartementengebouw met 13 reguliere sociale driekamerappartementen voor ouderen.

De stedenbouwkundige opzet voor dit programma is bebouwing rondom een hof. Deze omsloten buitenruimte is een beschutte plek en wordt ingericht als een tuin met verblijf-, speel- en sportplekken. Deze opzet maakt dat omwonenden geen last hebben van de bewoners al deze buiten vertoeven. Villa stoer ligt als een L-vormig gebouw van twee bouwlagen om dit hof, waarbij de gemeenschappelijke woonkamers zijn gericht op het hof en de studio's zijn gericht op het buitengebied. De seniorenwoningen vormen samen met een facilitair programma met hoofdzakelijk bergingen een tweede gebouw. Dit seniorenblok is rechtstreeks vanaf het parkeerterrein ontsloten en heeft in het hof ook een collectieve tuin. Het volume is één laag hoger dan het L-vormig gebouw voor Villa STOER en de buitenruimtes zijn gericht op het zuiden.

De gebouwen hebben een rustige landelijke uitstraling door het gebruik van natuurlijke materialen. De volumes hebben bij het buitengebied passende schuine kappen die zijn afgeleid van de woningen in de omgeving waarbij verspringende schuine daken een kenmerkend onderdeel in het straatbeeld vormt.

Het plan voldoet aan de gemeentelijke parkeernormen, totaal worden 66 parkeerplaatsen gerealiseerd inclusief de huidige (42) parkeerplaatsen voor de korfbalvereniging.



Situatie | nieuw - parkeren

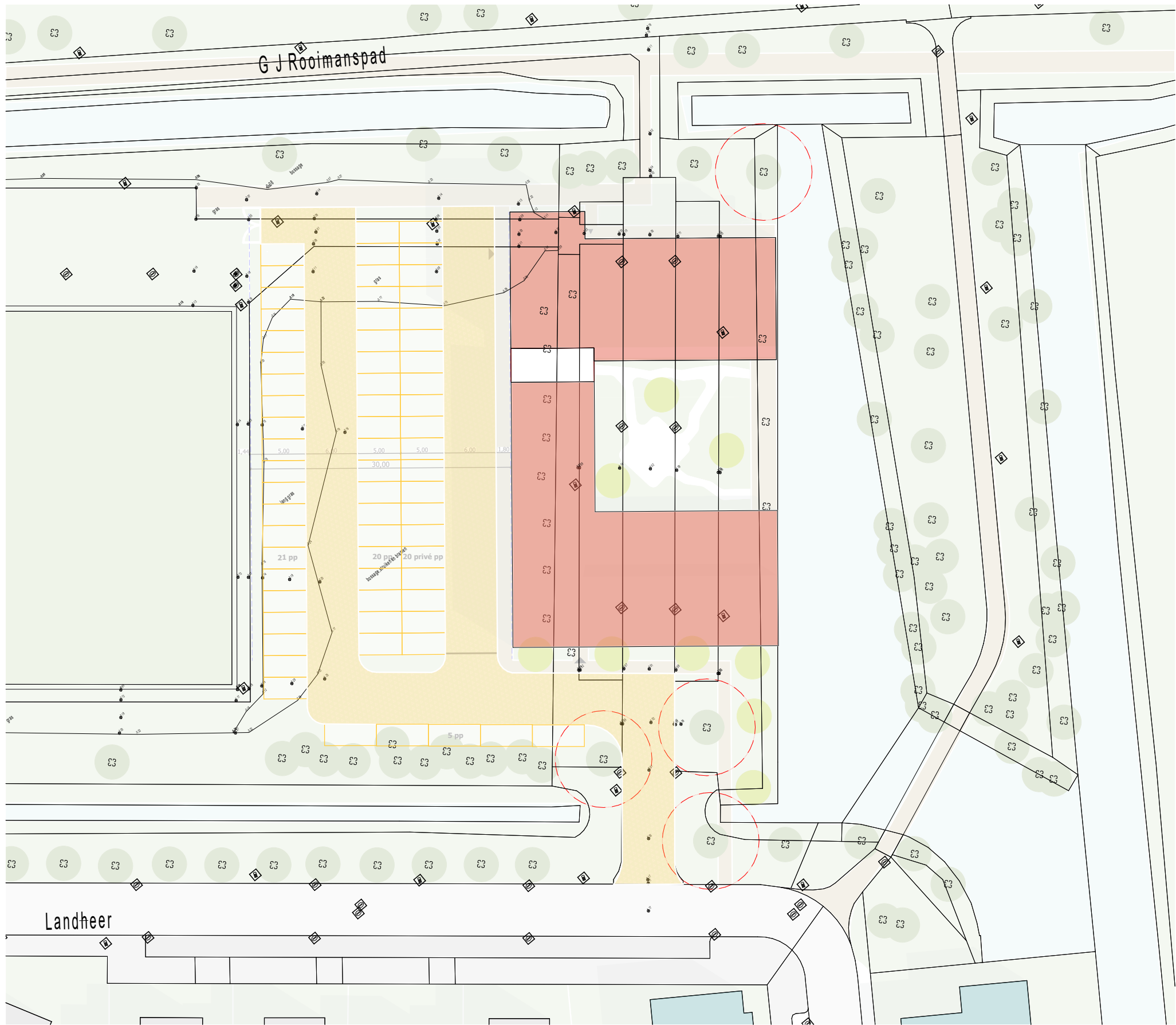
Villa Stoer
2 laags
16 eenheden van ca. 33m²

Seniorenwoningen
3 laags
13 wooneenheden van ca. 68m²

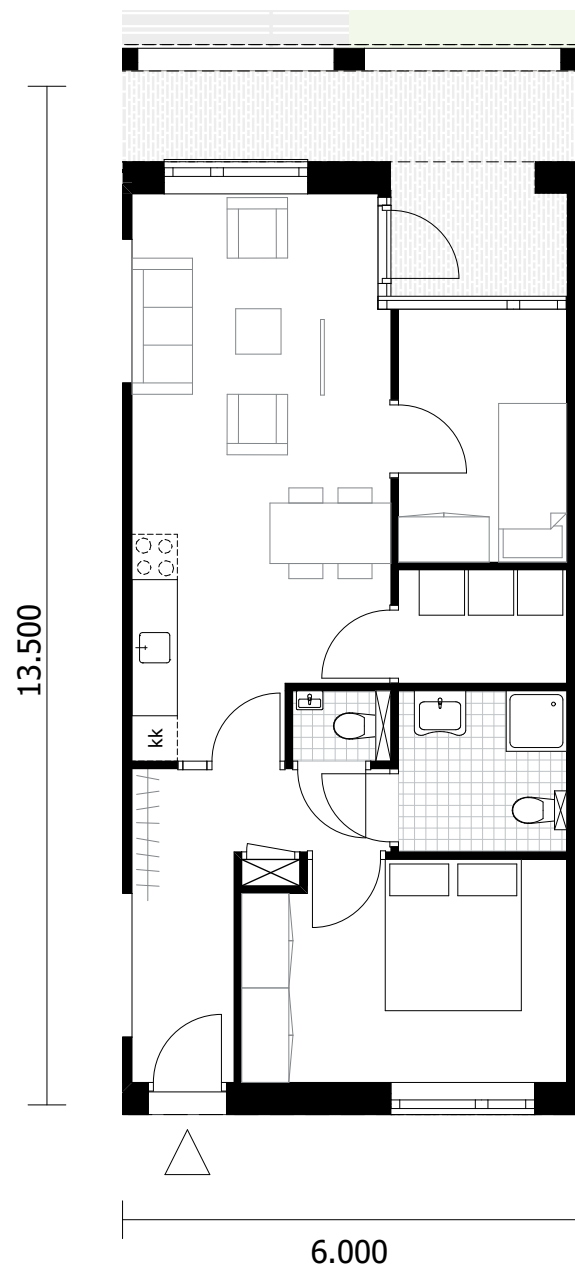
Parkeernorm		
Villa Stoer	0,6x16	9,6 parkeerplaatsen
Seniorenwoningen	1,1x13	14,3 parkeerplaatsen
Bestaand aantal parkeerplaatsen		
Totaal nieuw benodigd		24 parkeerplaatsen
Totaal benodigd		66 parkeerplaatsen



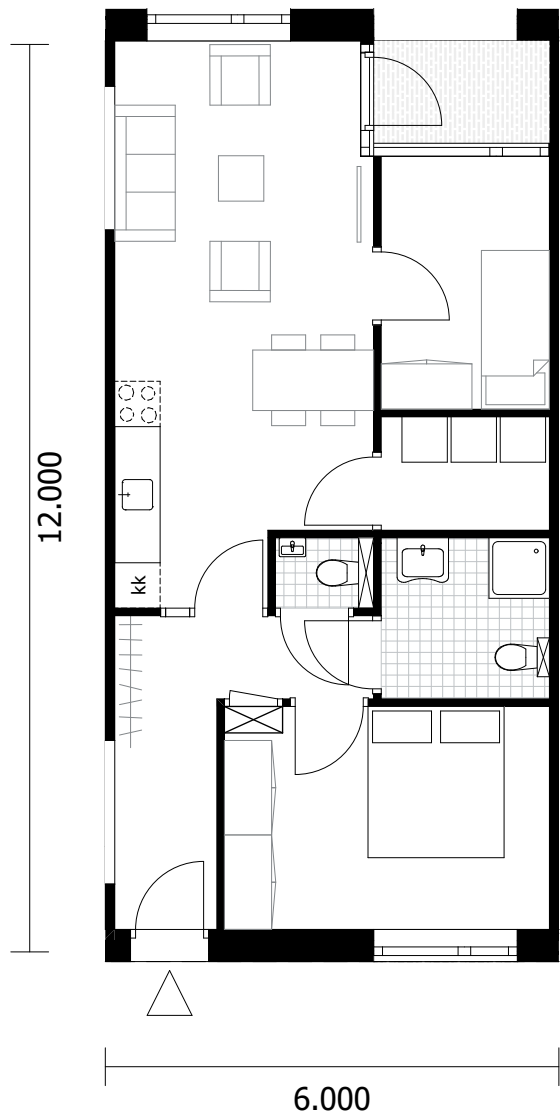
Situatie | inmeting gemeente Albrandswaard



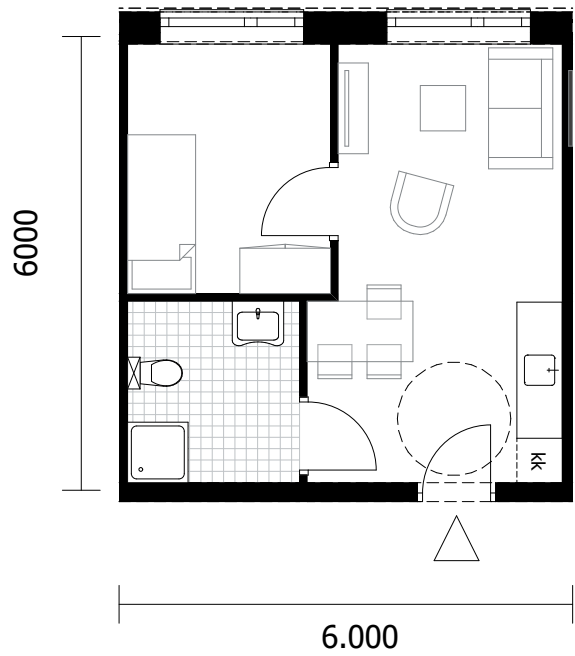
Bouwstenen



Senioren woning | BG
3x



Senioren woning | 1V
10x



Villa Stoer
16x; (waarvan 2 gespiegeld)



Plattegrond | begane grond



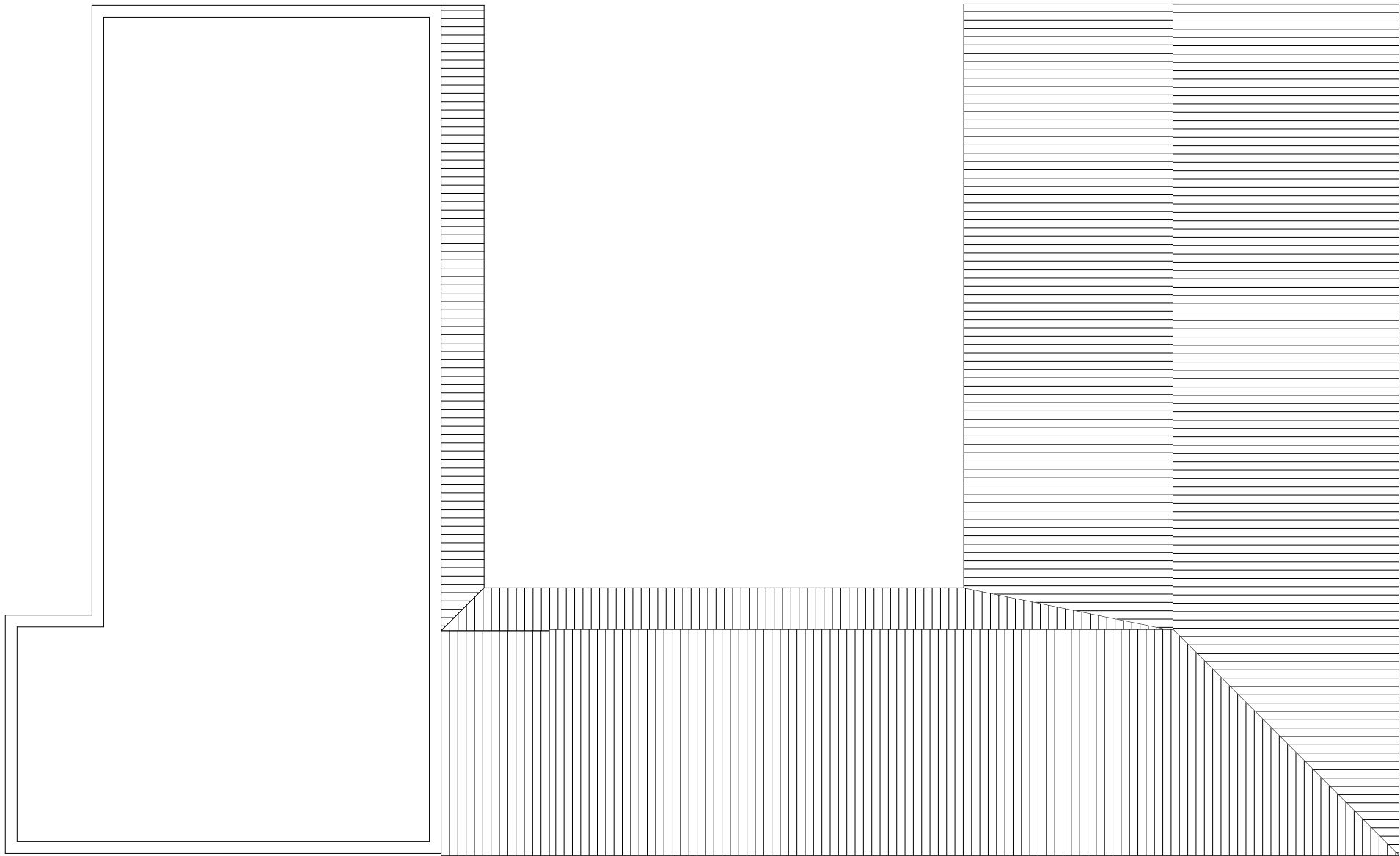
Plattegrond | eerste verdieping



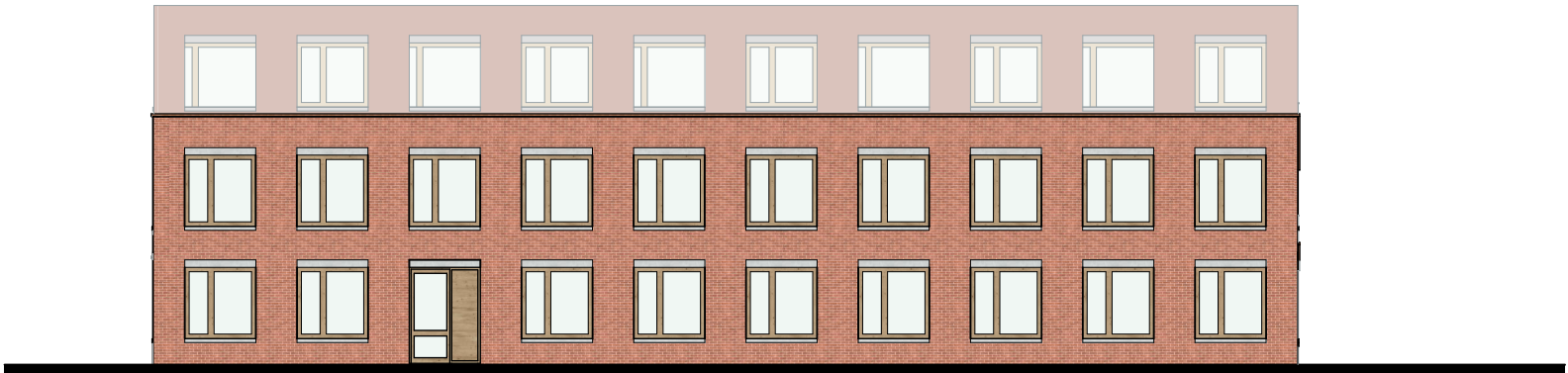
Plattegrond | tweede verdieping



Plattegrond | dakaanzicht



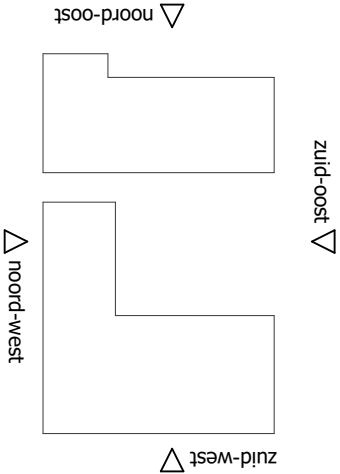
Gevel | zuid-west en noord-west



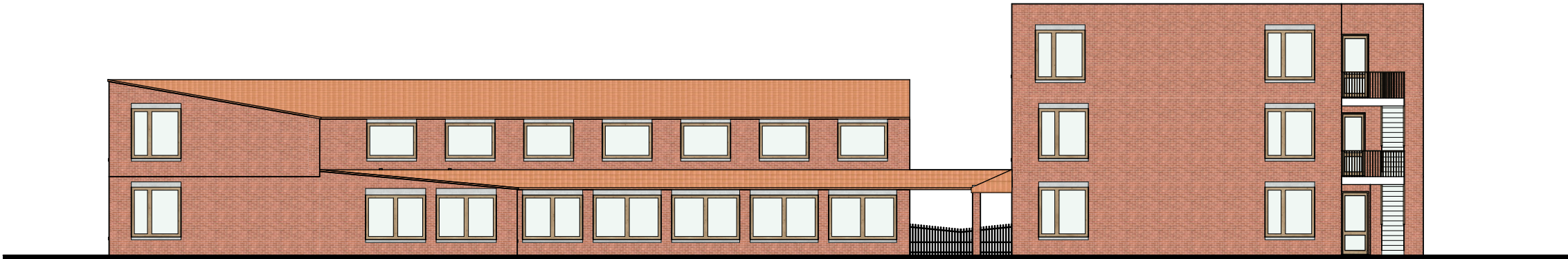
Zuidwest gevel



Noordwest gevel



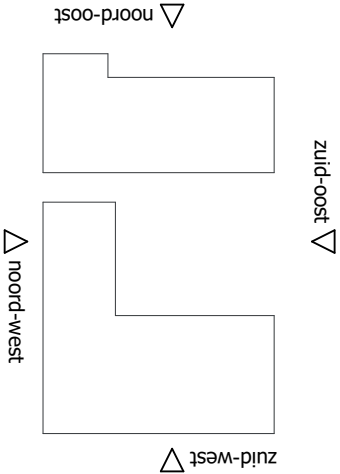
Gevel | zuid-oost en noord-oost



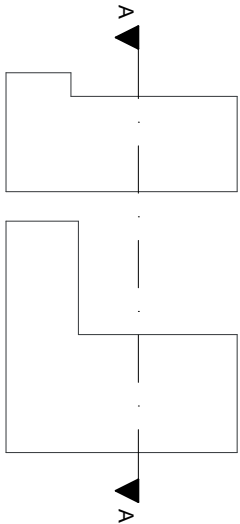
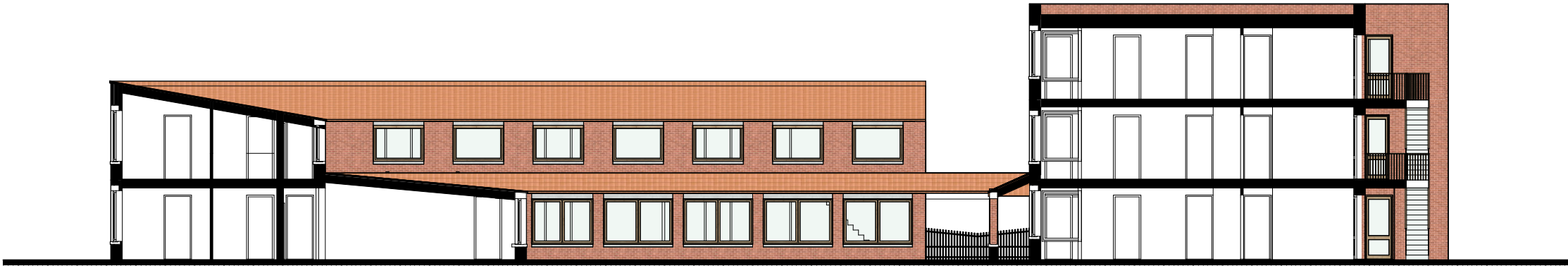
Zuidoost gevel



Noordoost gevel



Doorsnede | A-A'



Impressie | binnentuin



Impressie | binnentuin



Projectgegevens

PROJECTNAAM

Villa Stoer
G.J. Rooimanspad, Poortugaal

OPDRACHTGEVER

Wooncompas
Ridderkerk

PROJECTTEAM

Mark Koopman
Anneke Wisse
Chenna Tabeling
Isis Willemsen

STATUS

VO fase

DATUM

29-09-2025



KAW

Groningen	Kattenhage 1	9712 JE GRONINGEN
Rotterdam	Pelgrimsstraat 1	3029 BH ROTTERDAM
Eindhoven	Rechtestraat 59c	5611 GN EINDHOVEN

www.kaw.nl | +31 88 529 0000 | info@kaw.nl





INHOUD

WAAROM DIT VERSLAG?	3
WAAROM GINGEN WE IN GESPREK?	4
WAAROVER GINGEN WE IN GESPREK?	7
WIE WAREN ERBIJ?	9
HOE GINGEN WE IN GESPREK?	12
WAT IS ER OPGEHAALD?	14
WAT GEBEURT ER MET DEZE INPUT?	16
WAT IS HET VERVOLG?	18
MEER WETEN OF NOG IETS DELEN?	20
BIJLAGEN	22

1. Waarom dit verslag?

Gespreksmomenten

Op 1 februari en 3 juli 2024 nodigde Wooncompas in samenwerking met Villa STOER directe omwonenden uit om zorgen en wensen te delen. Tijdens deze bijeenkomsten waren ook medewerkers van gemeente Albrandswaard aanwezig.

Participatieverslag

Dit participatieverslag is met grote zorgvuldigheid samengesteld. Hierin presenteren we de resultaten van de inloopavond en de terugkoppeling. Het verslag geeft een goed beeld van de inbreng van de betrokken bewoners en overige betrokken publieksgroepen.

Samenvatting van alle gesprekken

Het is belangrijk om te benadrukken dat dit verslag mogelijk niet volledig is. Niet alle meningen en opmerkingen zijn in detail behandeld. Om het leesbaar te houden hebben we een beknopt verslag gemaakt. Daarbij proberen we een zo compleet mogelijk overzicht te geven. De resultaten van de participatie zijn ook als bijlage bijgevoegd.

U leest in dit verslag:

- Wat het doel was van de bijeenkomst(en)
- Wie erbij waren
- Wat er besproken en opgehaald is
- Wat we met de input doen
- Wat de vervolgstappen zijn

An aerial photograph of a sports field, possibly a soccer field, with a dashed line outlining a specific area. A black arrow points from the text 'nieuwe bouwlocatie' to a small rectangular area within the dashed line. The image has a purple tint.

2

nieuwe
bouwlocatie

Waarom gingen we in
gesprek?

2. Waarom gingen we in gesprek?

De opgave

Voor Villa STOER is er nood aan 16 zorgeenheden. Wooncompas is al enige tijd op zoek naar een geschikte locaties voor de bouw van Villa STOER.

Daarbij is het idee ontstaan – mede geïnitieerd door de gemeente - om de zorgeenheden van Villa STOER te combineren met seniorenwoningen. Aan seniorenwoningen is in heel Nederland in het algemeen en in Albrandswaard in het bijzonder grote behoefte. Het idee om hiermee een kleine sociale woongemeenschap te creëren is iets waar Wooncompas en Villa STOER beiden achter staan.

De locatie

Eerder is er gekeken naar geschikte locaties voor Villa STOER, zoals de transformatie van een zalengebouw, eigendom van de kerk. Dit is helaas niet kansrijk gebleken. Door de lange zoektocht zijn er een aantal ouders afgehaakt uit het Villa STOER concept. De jongvolwassenen die toekomstig in Villa STOER komen wonen worden immers ook ieder jaar weer ouder. Hierdoor wordt de nood voor de bouw van Villa STOER steeds groter.

Het is daarom enorm van belang dat er snel een locatie is die niet alleen kansrijk is, maar ook door de omgeving en gemeente gedragen wordt.

Een van de opties daarbij is het eventueel afzien van de toevoeging van de seniorenwoningen. Echter, blijft het een dringende wens om te combineren.

Onze boodschap

Stichting Villa STOER is een ouderinitiatief uit Albrandswaard. Opgericht door ouders van kinderen met een verstandelijke en soms ook lichamelijke beperking. De toekomstige bewoners van Villa Stoer zijn jongvolwassenen in de leeftijd van 19 – 28 jaar. Op dit moment kunnen deze jongvolwassenen niet in hun eigen buurt op zichzelf wonen. Villa STOER heeft een plek nodig waar deze jongvolwassenen in de toekomst met 24-uurs begeleiding kunnen wonen.



Daarnaast is er behoefte aan extra seniorenwoningen. Senioren willen vaak wel naar gelijkvloerse appartementen (met lift) verhuizen, maar kunnen dit niet vanwege het ontbrekende aanbod. En dat is ontzettend jammer, want als ze kunnen verhuizen laten zij een eengezinswoning achter voor doorstromers of een appartement zonder lift voor starters. Maar waar moeten de senioren dan naartoe? Noodgedwongen blijven zij in een te grote of niet passende woning.

Er zijn dus heel snel extra zorg- en seniorenappartementen nodig in Albrandswaard. Hierdoor is het idee ontstaan om de ontwikkeling van Villa STOER te combineren met seniorenwoningen. Zo ontstaat er een kleine gemeenschap waar jong en oud naar elkaar kan omkijken. Voor Villa Stoer is er behoefte aan 16 zorgeenheden. Voor een goede balans in deze kleine gemeenschap zijn seniorenwoningen gewenst.

Zo komen er in de nabije toekomst weer woningen vrij voor starters en kunnen deze jongvolwassenen met een zorgbehoefte in hun eigen omgeving blijven wonen.

Sociale huurwoningen
16 Seniorenwoningen van 65 m²

Gepresenteerd ontwerpvoorstel

Bergingen

Sociale huurwoningen
16 Zorgwoningen van 41 m²

Wandelpad

3

Waarover gingen we in
gesprek?

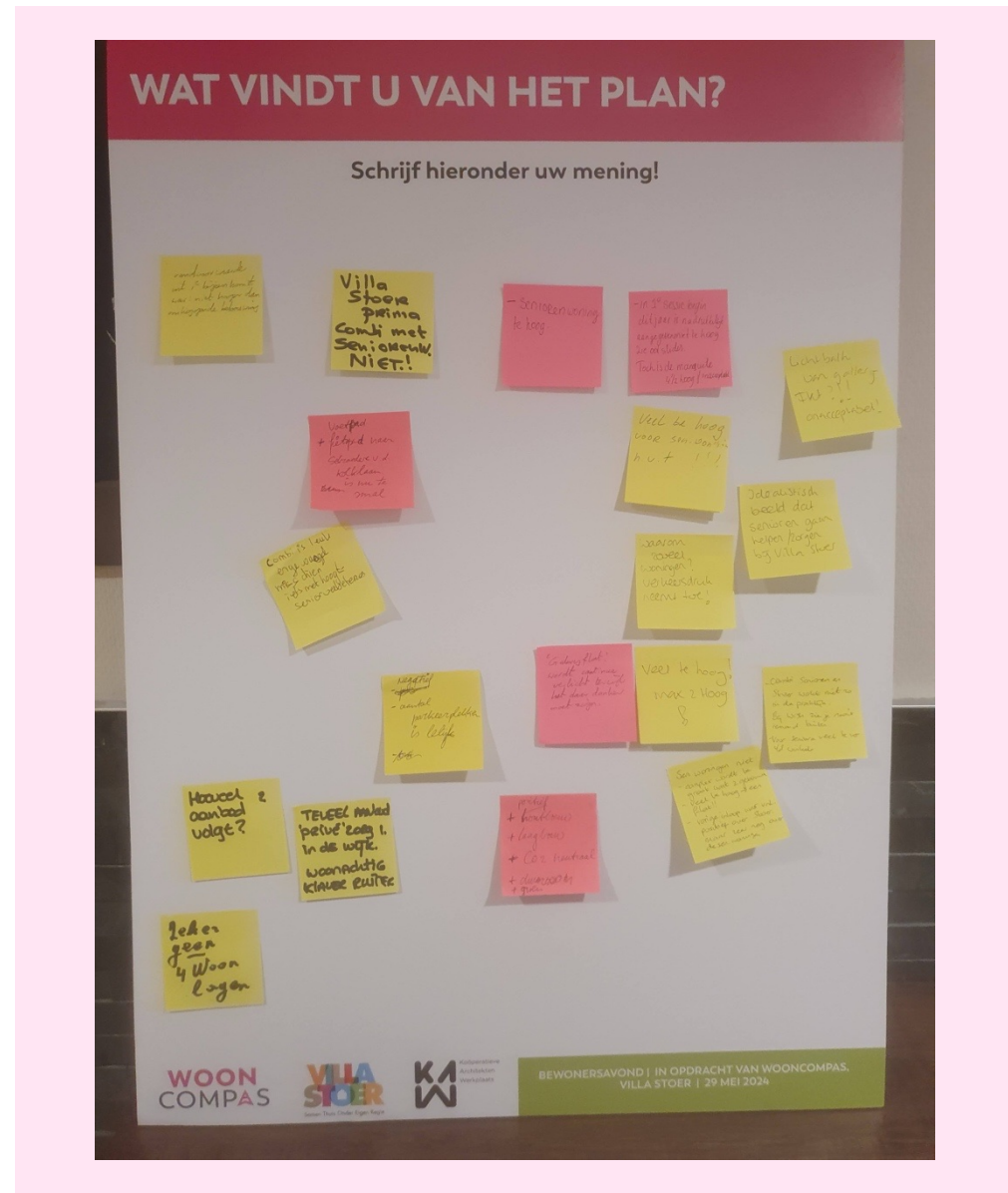


3. Waarover gingen we in gesprek?

Voor het ontwikkelen van Villa STOER is ook de locatie erg belangrijk. In of naast een bestaande woonwijk is daarbij een vereiste. Vele locaties zijn al onderzocht, maar zijn niet geschikt voor deze ontwikkeling.

Aan de Landheer in Poortugaal zien wij wel kansen voor de ontwikkeling van Villa STOER.

Daarom onderzoeken wij samen met Villa STOER, gemeente Albrandswaard en omwonenden de mogelijkheden op deze locatie.





4

Wie waren erbij?

Met wie gingen we in gesprek?



Bovenstaande afbeelding laat zien welke bewoners zijn uitgenodigd voor de participatie. Het gaat om de bewoners binnen de roze lijnen

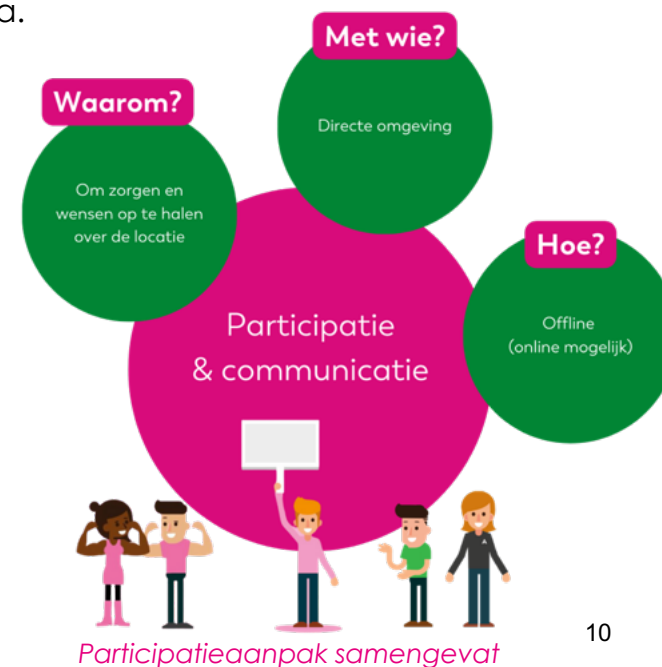
4. Wie waren erbij?

Vorbereidingsfase

Samen met het projectteam van Wooncompas, Villa Stoer en gemeente Albrandswaard is er een participatieaanpak opgesteld.

Stakeholdersanalyse

Samen met gemeente Albrandswaard en Villa STOER hebben we de betrokken publieksgroepen in kaart gebracht in een ringen van invloed grafiek. Hierin staan de publieksgroepen vermeld inclusief de mate van betrokkenheid: meebepalen, meewerken, meedenken of meeweten Zie de stakeholdersanalyse op de volgende pagina.



Meebepalen

Projectleider gemeente
Stedenbouwkundige gemeente
Verkeer

Meewerken

Afdeling verhuur
Provincie

Meedenken

Omwonenden
Progressie
Wijkforum

Meebepalen

Vastgoedafdeling, Assetmanager

Meewerken

Sociaal Projectbegeleiding, Architect,
Aannemer

Meedenken

Wijkbeheerder, woonconsulent, LZN (gemeente),
medewerker incasso, adviesbureaus WC

Meeweten

K&S, Afvalbeheer, Boa's, Wijkteam,
Begeleidende instanties

**Beïnvloeders
Georganiseerden
Opinieleiders**

Oefenen invloed uit op Beslissers

Beslissers

Kunnen de 'stekker' eruit trekken

Meebepalen

Bestuurder
DT
RVC
Bestuur Villa STOER
College B&W
Raadsleden

Meeweten

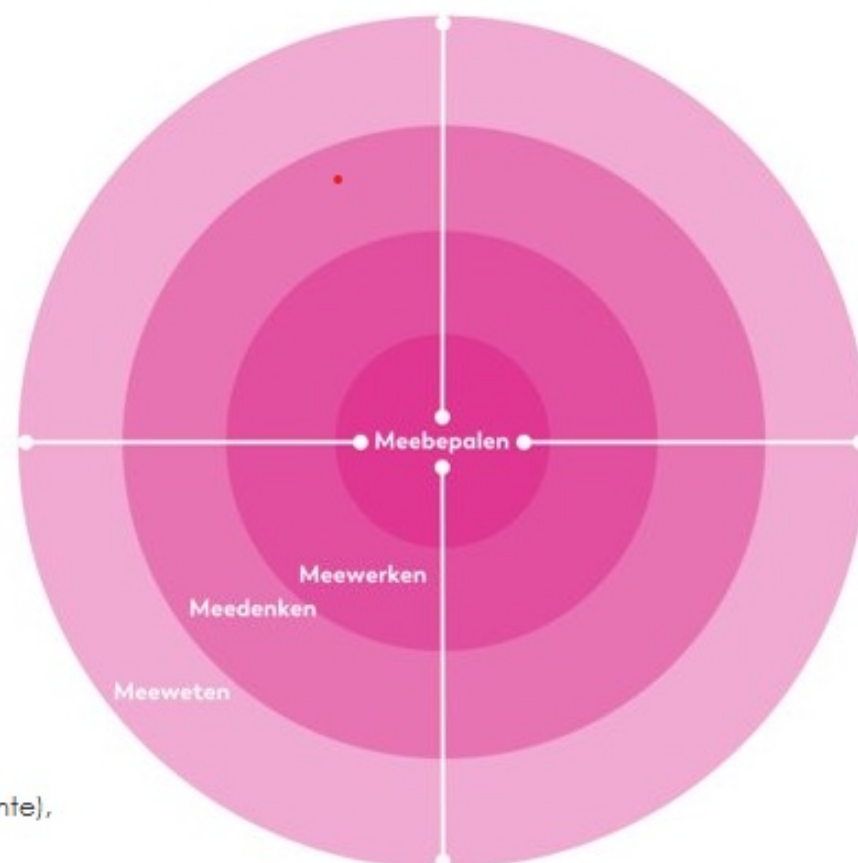
Villa STOER toekomstige bewoners

**Toeleveranciers
Uitvoerders
Ondersteuners**

Dragen bij aan...

**Gebruikers
Afnemers**

Ondervinden de gevolgen van...





5

Hoe gingen we in
gesprek?

5. Hoe gingen we in gesprek?

Communicatie

Communicatie vormt de basis van participatie. Zonder goede informatie kunnen mensen immers niet op de hoogte zijn.

Uitnodiging

Er is voor gekozen om de eerste uitnodiging uitgebreid op te zetten. In de eerste uitnodiging zijn wij – nog zonder een concreet plan - vooral ingegaan op:

- waarom wij een locatie nodig hebben
- waarom wij die op deze locatie onderzoeken
- dat wij graag het gesprek met de omgeving aan gaan

Website projectenpagina

Via de website wooncompas.nl/projecten/villa-stoer kunnen bezoekers informatie vinden over het plan en verslagen van participatieactiviteiten.

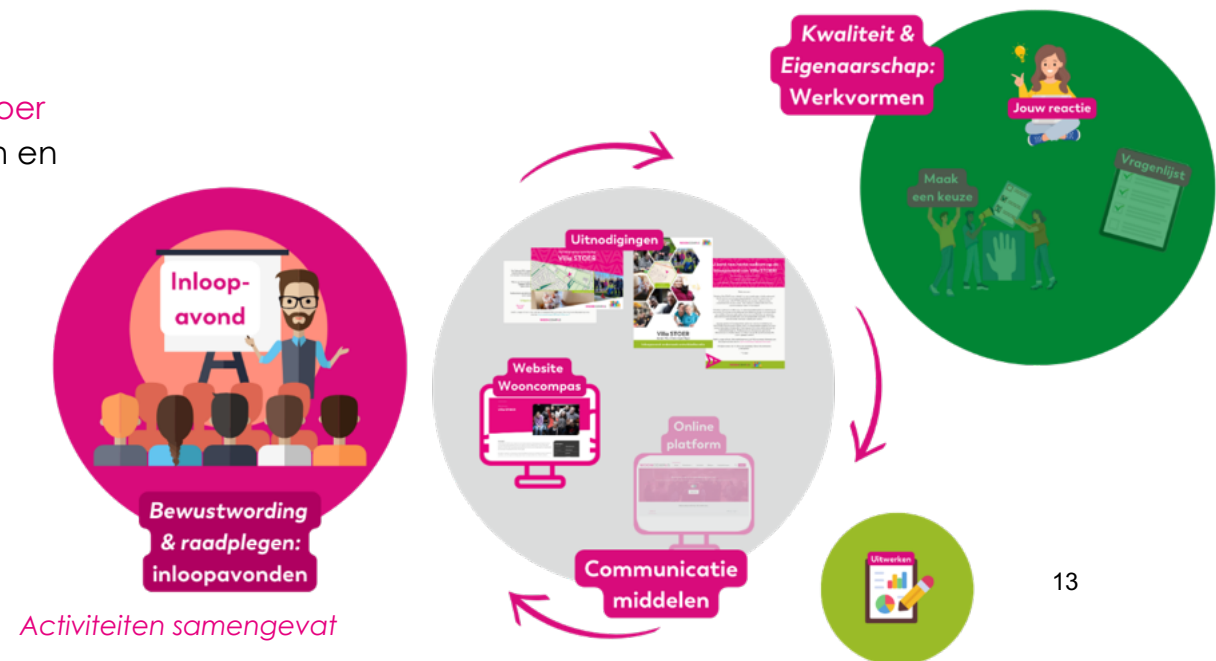
Activiteiten

Inloopavond 1 februari 2024

- Uitnodiging voor inloopavond aan directe omgeving
- Eerste toelichting op opgave
- Reacties, zorgen en wensen opgehaald

Inloopavond 3 juli 2024

- Uitnodiging voor inloopavond aan directe omgeving
- Eerste conceptplan en maquette gepresenteerd
- Terugkoppeling 1e inloopavond meegegeven
- Reacties, zorgen en wensen opgehaald



Participatiematrix

Onderzoeksfase	Eindresultaat	Participatiedoel	Participatievragen	Publieksgroepen	Betrokkenheid	Afzender	Gespreksvorm
Vorbereiding	Kaders en randvoorwaarden op orde	Eigenaarschap: co-produceren	Laten we samen de eisen/kaders bepalen voor de participatie. Waarover gaan wij wel en waarover gaan wij niet participeren.	Projectgroep Wooncompas, Bestuur Villa Stoer, gemeente Albrandswaard	Meebepalen	Wooncompas	Brainstormsessie
Participatie 1 - februari 2024	1 Inzicht in wensen en zorgen ten aanzien van de locatie en de plannen	Bewustwording: informeren	Dit is het voornemen voor deze locatie. Heeft u daar vragen over? Deel uw wensen en zorgen.	Omwonenden Belanghebbenden	Meedenken	Wooncompas Bestuur Villa Stoer	Inloopavond
Participatie 2 - juli 2024	3 Terugkoppeling: Inzicht in wensen en zorgen ten aanzien van het eerste concept	Kwaliteit: raadplegen	Ontwerp: wij hebben uw zorgen gehoord en belangen afgewogen. Veel reacties zijn verwerkt in de plannen.	Omwonenden Belanghebbenden	Meedenken	Wooncompas Bestuur Villa Stoer	Inloopavond
Afronding	Informeren publieksgroepen	Bewustwording: informeren	Bent u voldoende geïnformeerd? Heeft u nog vragen?	Omwonenden Belanghebbenden Gemeenteraad Overig	Meeweten	Wooncompas	Participatiewebsite doemee.wooncompas.nl



6

Wat is er opgehaald?

6. Wat is er opgehaald op 1 februari 2024?

(samenvatting)

Villa STOER en seniorenwoningen

parkeren & verkeer, architectuur en groen

Van de direct omwonenden is niet iedereen direct negatief over een ontwikkeling op de genoemde locatie. Wel worden er suggesties gedaan voor mogelijke andere locaties. Daarbij is uitgelegd dat het mogelijk is dat die locaties wellicht niet geschikt zijn. Daarom vragen wij omwonenden hun mening achter te laten over hoe zij denken over de nu genoemde locatie.

Daarbij ging het gesprek over:

- wel of niet bouwen
- wel Villa STOER, maar geen seniorenwoningen
- wel Villa STOER en wel seniorenwoningen
- hoe hoog bouwen
- waar op het perceel bouwen
- zorgen over parkeerdruk en verkeer
- inpassing gebouwen binnen de omgeving. Van laag naar hoog, dus laag aan de Landheer
- huidige bomen behouden. Vooral de bomen aan de Landheer tegenover direct omwonenden

Opmerkingen vanuit omwonenden:

Zorgen om:

- Parkeren
- Verkeersbewegingen
- Snelheid -> dus gaat erger worden bij meer verkeer
- Extra woningen is dus meer verkeer en parkeren
- Ruimte -> past het allemaal wel op dat stukje grond en waar gaan dan de huidige parkeerplaatsen van RWA naar toe? Dat is al te weinig.

Minder zorgen om:

- Villa STOER
- seniorenwoningen

De avond begon om 18.30 uur. De meeste bezoekers kwamen rond 18.30 uur en bleven tot 19.45 / 20.00 uur. Onder de bezoekers waren direct omwonenden en leden van het wijkforum. De getoonde informatie is ook terug te vinden op de website van Wooncompas. Zo kunnen omwonenden die niet aanwezig konden zijn toch meer informatie ophalen.

6. Wat is er opgehaald op 3 juli 2024?

(samenvatting)

Gekeken naar de toeloop was de samenstelling van de bezoekers niet volledig vergelijkbaar met die van de 1e bijeenkomst. Er waren nieuwe bezoekers, maar ook niet iedereen van de eerste avond was aanwezig.

Bij een aantal bezoekers was er onvrede dat de persoonlijke opmerkingen van de 1e bijeenkomst niet 1 op 1 waren overgenomen in het gepresenteerde conceptplan. Tijdens de informatiebijeenkomst hebben medewerkers van Wooncompas en de architect toegelicht hoe een plan tot stand komt en welke overwegingen er worden gemaakt op basis van de opbrengsten uit een bijeenkomst. We proberen immers zoveel als mogelijk een algemene opvatting over een plan te verwerken.

Net als de eerste keer zijn er verschillende meningen over wel/niet het toevoegen van seniorenwoningen. Het wel/niet bouwen van Villa STOER en de hoogte. Ook waren er positieve geluiden en complimenten over de manier waarop de bewoners betrokken worden bij de planvorming. En zijn er suggesties gedaan voor het mogelijk draaien van de gebouwen c.q. galerij voor of achter of de plek van de parkeerplaatsen.

Voor het verkeer en parkeren zijn er diverse suggesties gedaan m.b.t. het fietspad. Er zijn nog zorgen over de parkeerplekken, zijn het er wel genoeg? Of juist te veel? Hoe zit het met de ingang van Korfbal? De verkeersdruk en het huidige groen van de locatie.



De avond begon om 18.30 uur. De meeste bezoekers kwamen rond 18.30 uur en bleven tot 19.45 / 20.00 uur. Onder de bezoekers waren direct omwonenden en leden van het wijkforum. De getoonde informatie is ook terug te vinden op de website van Wooncompas. Zo kunnen omwonenden die niet aanwezig konden zijn toch meer informatie ophalen.

6a. Ingezonden reactie Korfbalvereniging (samenvatting)

Korfbalterrein RWA: Het huidige groene strookje op het terrein wordt in de nieuwe situatie benut voor parkeerplaatsen. Onzekerheid bestaat over de plaatsing van het hekwerk rondom het terrein. Een belangrijk punt voor de vereniging is dat het complex afsluitbaar blijft. Het hekwerk kan worden geplaatst op de huidige locatie of dichterbij de velden, waarbij de parkeerplaatsen buiten het complex vallen.

De vereniging wijst erop dat de lichtmasten soms tot laat in de avond aan staan, wat mogelijk overlast kan veroorzaken voor toekomstige bewoners. Daarnaast worden eisen vanuit het "Handboek Kwaliteitseisen Korfbalaccommodaties" aangehaald, zoals voldoende ruimte rondom het veld, parkeerplaatsen voor mindervaliden en beplanting die geen hinder veroorzaakt. Ook wijst de vereniging op het belang van het naleven van parkeernormen volgens "CROW-publicatie 'Parkeercijfers' en ASVV".

Toegangswegen, fietsers, parkeren: De huidige toegangsweg vormt een omweg voor fietsers en zou veiliger en logischer kunnen worden ingericht, afhankelijk van de positie van het hekwerk. De vereniging signaleert ook parkeerproblemen, met een tekort aan plekken op de huidige speeldagen (dinsdag, donderdag, zaterdag). Er wordt gevraagd naar het aantal parkeerplekken voor mindervaliden, elektrische oplaadpunten, en eventuele toegewezen plekken voor bewoners van de seniorenwoningen en Villa Stoer.

Daarnaast vraagt men om de toegang voor hulpdiensten te waarborgen en wijst men op de noodzaak van voldoende ruimte om te keren wanneer de parkeerplaatsen vol zijn. Ook wordt geopperd om enkele "extra" parkeerplaatsen te creëren op de groenstrook die nu regelmatig wordt gebruikt als parkeerplek.

6b. Ingezonden reactie Wijkforum (samenvatting)

In februari en juli organiseerde Wooncompas participatiebijeenkomsten over de ontwikkeling van Villa Stoer en seniorenwoningen in Albrandswaard. Uitgenodigde omwonenden en het Wijkforum Plan Landweg/Kasteeltuin gaven input op de plannen.

Tijdens de eerste bijeenkomst bleek dat omwonenden geen bezwaar hebben tegen Villa Stoer en een beperkt aantal seniorenwoningen, mits het plan goed wordt ingepast in de wijk.

Zorgen vanuit de omwonenden zijn: bouwhoogte, behoud van groen, geen toename van verkeersdruk, geen verslechtering van parkeersituatie en verbreding van het G.J. Rooijmanspad.

Bij de tweede bijeenkomst werd een uitgewerkt plan gepresenteerd. Omwonenden waren kritisch omdat niet voor alle zorgen een gewenste oplossing werd geboden. Dit betrof o.a. het aantal seniorenwoningen, verlies van groen, hogere bouwhoogte, beperkte parkeerruimte en verwachte verkeersdruk.

Omwonenden vragen zich af waarom voor deze locatie is gekozen, terwijl er naar hun mening alternatieve locaties beschikbaar zijn. Deze zijn eerder aangedragen in gesprekken met de gemeente. Het bewonersplatform verzoekt Wooncompas om deze alternatieven serieus te overwegen.

Tot slot vraagt het bewonersplatform, mede namens omwonenden, om bij de verdere planontwikkeling rekening te houden met de eerder geuite wensen en zorgen.



7

Wat gebeurt er met
deze input?

7. Wat gebeurt er met deze input?

De voornaamste zorgen hebben betrekking op de voorgestelde hoogte van het appartementenblok, de huidige verkeer- en parkeersituatie en überhaupt de toevoeging van woningen. Als gevolg daarvan zijn de volgende aanpassingen gedaan:

Bouwhoogte

Op basis hiervan is de maximale hoogte verlaagd van 4 lagen met een kap naar een ontwerp van 3 lagen zonder kap. Het platte dak is ook een invulling van de wens om niet te hoog te bouwen. Daarnaast is een plat dak bij woongebouwen/ appartementen gebruikelijk en kostenefficiënt.

Aantal seniorenwoningen

Het bezwaar van de toevoeging van de sociale seniorenwoningen is afgewogen tegen het algemeen belang. Het algemeen belang is de realisatie meer van dit soort woningen in de gemeente. Het oorspronkelijk aantal van 20 woningen is verlaagd naar maximaal 13. Hiermee is het minimumaantal voor een financieel haalbaar plan als uitgangspunt genomen.

Parkeercapaciteit

De huidige parkeercapaciteit voor de korfbalvereniging RWA neemt in het huidige voorstel niet af. Voor de nieuwe woningen worden parkeerplaatsen aangelegd conform gemeentelijke voorschriften.

Locatie

De locatie is in beeld gekomen als de beste optie om dit programma te realiseren. Er is ruimte voor de extra woningen en valt nog binnen BSD-gebied (Bestaand Stad en Dorpsgebied) vanuit provincie beleid. De andere locaties hadden meer nadelen.

8&9

**Wat is het vervolg?
& Meer weten of nog
iets delen?**

8. Wat is het vervolg?

De participatie stopt hier niet. Dit blijft een onderdeel van de uitwerking van het plan, al zijn onderdelen als programma, massa en planologische uitwerking vastgesteld. Ook in het vervolgproces raadplegen we de belanghebbenden van dit project.

Voordat we met de uitwerking starten, zal het aangepaste plan en de uitkomst van de participatie beeldvormend worden behandeld in de raadscommissie. De commissie kan op basis daarvan nog aandachtspunten meegeven voor de verdere planvorming

9. Meer weten of nog iets delen?

Website: www.wooncompas.nl

Mail: participatie@wooncompas.nl

Platform: doemee.wooncompas.nl



Bijlagen

Bijlagen



Uitnodiging inloopavond
1 februari 2024



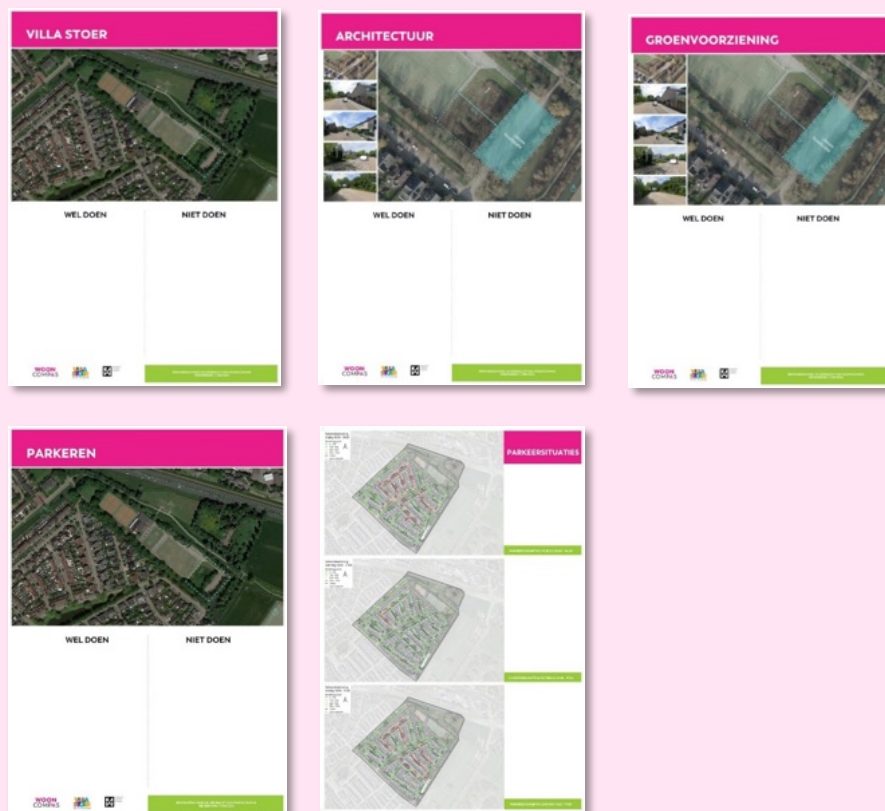
Uitnodiging inloopavond
3 juli 2024



Poster ter verduidelijking van
woningnood & nieuwbouw op
lege locaties



Projectenpagina Villa Stoer
Website Wooncompas



Panelen inloopavond
1 februari 2024

Resultaten: Reacties

Wel doen	Niet doen
- Bouwen, want stuk is nu los terrein. - Aleen Villa STOER bouwen - Parkeerplekken - aandacht - Kijk naar andere verkeersontsluiting zodat het niet door de wijk hoeft - Verkeer - aandacht - Grote bomen aan de ingang laten staan - Holtygelingen voor senioren met aanleunwoningen voor Villa STOER - Ingang naar parkeervakken Korfbal behouden - Seniorenwoningen en Villa STOER bouwen - Zoveel mogelijk laagbouw "Groen" bouwen - Aanleunwoningen voor andere gehandicapten - Apart wandelpad - Bomen op de huizen - Bouwen op RWA terrein - Fietspad verbreden - Geen groot complex - Goed inpasbaar maken - Mooie architectuur - Groen behouden - Hoogste gebouw langs het pad - Kleinschalig - Laagste gebouw langs de wijk - Landschappelijk goed inpasen - Natuurlijk materiaalgebruik - Niet hoger dan 3 lagen - Niet hoger dan 4 lagen - Niet te hoog - Stuit aan bij bestaande bouw - Veiligheid - geen schuilplaats voor drugsdealers - Villa STOER voorrang geven - seniorenwoningen alleen als het kan - Zoveel mogelijk groen en "park" behouden	- Geen seniorenwoningen - Geen andere toegangsweg RWA - Geen asfalt op parkeerplaats - Geen bomen kappen - Geen flats - Geen grote bomen kappen - Geen haakje creëren om toekomstig RWA te vervangen voor woningbouw. - Geen hoogbouw - Geen plat dak - Geen water weghalen - Huidige parkeerplekken weghalen - Niet de groenstrook weghalen - Niet de huidige inrit verplaatsen - Niet hoger dan 2 verdiepingen - Niet hoger dan 3 verdiepingen - Niet hoger dan omgeving bouwen, mag ietsje meer - Niet te weinig parkeerplaatsen maken - Niet aan hoeveelheid parkeerplaatsen voor RWA komen. Bij voorkeur parken RWA op eigen terrein met afgesloten hek.

Suggesties van omwonenden

- Onderzoek locatie links van RWA op de kaart (achter Landweg 83)
- Onderzoek locatie aan de Wanmolen. Stichting *Profilo Zorg* zit daar ook en de locatie is dus al ingericht op zorg, bezoek, etc.
- Waarom niet tussen Groene Kruisweg en G.J. Rooijmanspad? Dus aan de andere kant van het fietspad.
- Waarom zou er nu wel gebouwd kunnen worden? Gemeente Albrandswaard gaf bij het *Flexwonen* traject aan dat het niet meer doorging i.v.m. niet aanwezige nutsvoorzieningen en iets met het riool.
- Graag info over parkeernormen.
- Voor senioren misschien te ver weg van voorzieningen?
- Voldoende capaciteit voor stroom?
- Waarom niet bouwen bij de paardenstandplaats? Is open vlakte met 1 zigeunerwoning en genoeg parkeerplek.

Opgehaalde reacties
1 februari 2024



Panelen inloopavond
3 juli 2024

Resultaten: Reacties

- Waarom seniorenwoningen zo hoog?
- Waar is het groene aanzicht?
- Te weinig parkeerplekken als de korfbalwedstrijden heeft
- Seniorenwoningen worden als te hoog ervaren
- Huis STOER moet afgesloten tuin
- In vorige vergadering stelden alle aanwezigen max 2 a 3 verdiepingen. Nu stelt men in het plan 4 verdiepingen
- Past niet in de wijk en heeft geen enkele voorstander
- De voorgestelde woonlaag van 4,5 is te hoog en onacceptabel
- Ik graag een andere optie
- Wij hadden gezegd geen seniorenwoningen te willen en nu staan ze toch ingetekend
- Villa Stoer prima, maar niet combi met seniorenwoningen
- Randvoorwaarden bewoners uit 1e bijeenkomst was niet hoger dan omliggende bebouwing
- Voetpad + fietspad naar G.J. Boomsmastraat is nu te smal
- Combi is leuk en gewaagd. Misschien iets met hoogte senioren verbeteren.
- Als dit project er doorheen is wat volgt dan nog meer.
- Zeker geen 4 woonlagen
- Aantal parkeerplekken is weinig
- Teveel "privé" zone in de wijk/omgeving
- Doen! Denk daarbij aan houtbouw, laagbouw, CO2 neutraal, duurzaam en groen
- Galerijflat wordt continue verlicht terwijl het daar donker moet zijn.
- Veel te hoog, max 2 hoog
- Waarom zoveel woningen? Parkeerdruk neemt toe.
- Veel te hoog voor seniorenwoningen niet van toepassing
- In 1e sessie begin dit jaar is nadrukkelijk aangegeven te hoog, zie ook terugkoppeling. Toch is de maquette 4,5 hoog
- Lichtbalk van galerij onacceptabel
- Idealistisch beeld dat senioren gaan helpen / verzorgen bij Villa STOER
- Combi senioren en Villa STOER wordt niet zo in de praktijk
- Bij Wijk zie je nooit iemand buiten
- Voor senioren veel te ver van de winkels

Resultaten: Reactie vanuit korfbalvereniging

(samenvatting)

- **Korfbalrein RWIA:** Het huidige groene strookje op het terrein wordt in de nieuwe situatie benut voor parkeerplaatsen. Onzekerheid bestaat over de plaatsing van het hekwerk rondom het terrein. Een belangrijk punt voor de vereniging is dat het complex afsluitbaar blijft. Het hekwerk kan worden geplaatst op de huidige locatie of dichterbij de velden, waarbij de parkeerplaatsen buiten het complex vallen.
- De vereniging wijst erop dat de lichtmasten soms tot laat in de avond aan staan, wat mogelijk overlast kan veroorzaken voor toekomstige bewoners. Daarnaast worden er eisen vanuit het "Handboek kwaliteitsaspecten Korfbalaccommodaties" aangehaald, zoals voldoende ruimte rondom het veld, parkeerplaatsen voor mindervaliden en beplanting die geen hinder veroorzaakt. Ook wijst de vereniging op het belang van het naleven van parkeernormen volgens "CROW-publicatie 'Parkeercijfers' en ASVV".
- **Toegangswegen, fietsers, parkeren:** De huidige toegangsweg vormt een omweg voor fietsers en zou veiliger en logischer kunnen worden ingericht, afhankelijk van de positie van het hekwerk. De vereniging signaleert ook parkeerproblemen, met een tekort aan plekken op de huidige speeldagen (dinsdag, donderdag, zaterdag). Er wordt gevraagd naar het aantal parkeerplekken voor mindervaliden, elektrische oplaadpunten, en eventuele toegewezen plekken voor bewoners van de seniorenwoningen en Villa Stoer.
- Daarnaast vraagt men om de toegang voor hulpdiensten te waarborgen en wijst men op de noodzaak van voldoende ruimte om te keren wanneer de parkeerplaatsen vol zijn. Ook wordt geopperd om enkele "extra" parkeerplaatsen te creëren op de groenstrook die nu regelmatig wordt gebruikt als parkeerplek.

Reacties 3 juli 2024

Resultaten: Reactie vanuit wijkforum (samenvatting)

In februari en juli organiseerde Wooncompas participatiebijeenkomsten over de ontwikkeling van Villa Stoer en seniorenwoningen in Albrandswaard. Uitgenodigde omwonenden en het Wijkforum Plan Landweg/Kasteeltuin gaven input op de plannen.

Tijdens de eerste bijeenkomst bleek dat omwonenden geen bezwaar hebben tegen Villa Stoer en een beperkt aantal seniorenwoningen, mits het plan goed wordt ingepast in de wijk. Zorgen vanuit de omwonenden zijn: bouwhoogte, behoud van groen, geen toename van verkeersdrukte, geen verslechtering van parkeersituatie en verbreding van het G.J. Rooijmanspad.

Bij de tweede bijeenkomst werd een uitgewerkt plan gepresenteerd. Omwonenden waren kritisch omdat niet voor alle zorgen een gewenste oplossing werd geboden. Dit betrof o.a. het aantal seniorenwoningen, verlies van groen, hogere bouwhoogte, beperkte parkeer ruimte en verwachte verkeersdrukte.

Omwonenden vragen zich af waarom voor deze locatie is gekozen, terwijl er naar hun mening alternatieve locaties beschikbaar zijn. Deze zijn eerder aangedragen in gesprekken met de gemeente. Het

bewonersplatform verzoekt Wooncompas om deze alternatieven serieus te overwegen.

Tot slot vraagt het bewonersplatform, mede namens omwonenden, om bij de verdere planontwikkeling rekening te houden met de eerder geuite wensen en zorgen.

Resultaten: Reacties

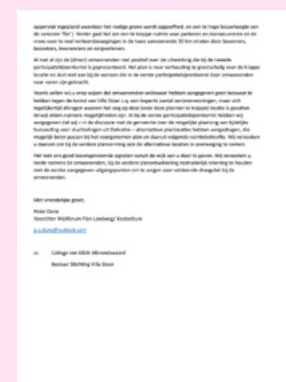
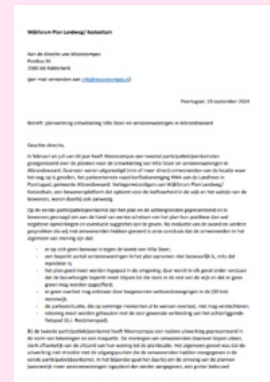
WONINGEN

- 4 hoog betekende begane grond, 1e, 2e, 3e en 4e etage
- Geen seniorenwoningen
- 4 verdiepingen + zadeldak is veel te hoog, max 2, 2,5 hoog
- Onacceptabel om 15 meter in woonwijk te bouwen
- Absurd hoog
- Galerij richting Landheer en zicht naar achteren
- Waardevermindering woning van 60.000 euro
- Seniorenwoningen te hoog
- Moeten de senioren voor zijte in de zon op de galerij gaan zitten? Tuin is voor Villa STOER. Seniorenwoningen erbij botst dus echt met dit plan
- Niet tegen het project, maar niet op deze locatie
- Hulpdiensten -> is daar goed bereikbaar?
- Seniorenwoningen haal er een laag eraf, max 3 lagen
- Concept Villa STOER draaien, meer open vanuit Landheer, geen seniorenwoningen
- Past niet in de wijk, te groot, te veel groen gaat weg
- Alleen Villa STOER

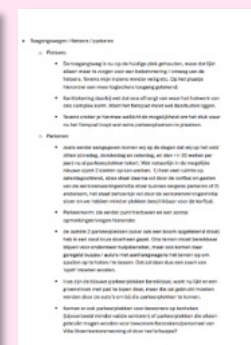
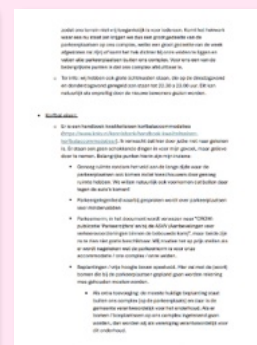
PARKEER EN VERKEER

- Rare indeling, parkeerplaatsen achter elkaar voor
- Wat gaat er met uitbreiding (echt noodzakelijk) van het Rooijmanspad gebeuren? Moet sowieso (ook met alleen Villa STOER) gedaan worden.
- Villa STOER draaien. Geen seniorenflat
- Fietspad verleggen, mogelijkheid extra parkeerplaatsen
- Fietspad naar G.J. Rooijmanspad verleggen. Korfbaal heeft ingang nodig = minus 2 parkeerplaatsen
- Afsluiting (hele) korbaltrein. Parkeerplaatsen op terrein of er buiten?
- Seniorenwoningen max 3 hoog, scheelt in de hoogte en parkeerplekken.
- Aantal parkeerplekken teveel met aanvulling seniorenwoningen
- Mogelijkheid om te keren voor de taxi's op het parkeerterrein

Reacties 3 juli 2024



Brief Wijkforum



Mail RWA