



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) gemeentegrond. 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