



**Participatieverslag**

Verkenningfase Aarhof

december 2024 tot en met juli 2025



Gemeente  
Rotterdam

**WOONCOMPAS**

**AARHOF EN OMGEVING**

# Inhoudsopgave

## 01

### Inleiding

Wooncompas onderzoekt samen met gemeente Rotterdam de mogelijkheden voor de toekomst van de Aarhof en omgeving.

## 03

### Communicatie

Er is op verschillende momenten gecommuniceerd met de betrokkenen. Hier lees je hoe.

## 05

### Ontwerpproces

We nemen u mee in het ontwerpproces tot aan de 3 mogelijke toekomstbeelden. Ook laten we zien hoe de zorgen en wensen van bewoners en omwonenden wel of niet een plek in het plan kregen.

## 07

### Bijlage

In de bijlage tref je de uitgebreide terugkoppeling aan de bewoners en omwonenden.

## 02

### Participatieaanpak

Een plan voor de toekomst maken wij samen. Samen met bewoners, omwonenden en woningzoekenden. Het is belangrijk om met veel verschillende groepen mensen in gesprek te gaan. In dit hoofdstuk leggen wij uit met wie we het gesprek zijn aangaan, waarover en hoe.

## 04

### Wat haalden we op?

We zijn met veel mensen in gesprek gegaan. Hier lees je de samenvatting van alles wat we opgehaald hebben.

## 06

### Planning

Er zijn nu 3 mogelijke toekomstbeelden. Wooncompas onderzoekt nu de haalbaarheid van deze toekomstbeelden.



# 01 Inleiding

## **Het gebied Aarhof en omgeving**

Het middelste gebouw van de Aarhof in Rotterdam is toe aan verbetering of vervanging. Dit komt omdat de eisen voor zorgwoningen veranderen. En omdat de woonwensen van bewoners veranderen. Het gebouw past dus eigenlijk niet meer bij wat mensen nodig hebben. Maar ook niet meer bij wat mensen zoeken.

## **Onderzoek naar kansen voor het gebouw en de omgeving**

Daarom onderzoekt Wooncompas verschillende mogelijkheden voor verbetering. Dit kan gaan om het aanpassen of vervangen van het gebouw. Maar ook om vernieuwing van het gebouw én het gebied eromheen. Denk hierbij aan de andere twee gebouwen van de Aarhof, het grasveld en de parkeerplaats.

Omdat gemeente Rotterdam eigenaar is van het gebied eromheen, onderzoeken we samen de mogelijkheden. Aanpassing van meer dan alleen één gebouw heeft veel invloed op bewoners en omwonenden. Maar kan ook kansen bieden. We kunnen bijvoorbeeld dan meer woningen toevoegen. En het gebied mooier maken. Zodat straks meer mensen kunnen genieten van een fijn thuis.

## **De verkenningsfase: samen mogelijkheden onderzoeken**

We zitten nu in de verkenningsfase. Tijdens deze fase onderzoeken we een mogelijk haalbaar plan. Dit betekent dat het moet passen binnen het nog op te stellen gebiedsplan van de gemeente. Dat het een oplossing biedt aan huurders en woningzoekenden. En dat het voor ons financieel uitvoerbaar moet zijn.

## **Uw mening op papier gezet**

Dit verslag is met grote zorgvuldigheid samengesteld. Hierin presenteren we de resultaten van de gespreksrondes. En hoe deze een plek hebben gekregen in de 3 mogelijke toekomstbeelden. Het verslag geeft een goed beeld van de inbreng van de betrokken bewoners en woningzoekenden.

## **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.

## **Uw mening telt!**

We hechten veel waarde aan de inbreng van betrokkenen. Daarom zijn we eerst met zowel huurders als direct omwonenden in gesprek gegaan. Het raadplegen van de direct betrokkenen draagt bij aan de kwaliteit van de plannen. Tegelijk kunnen niet alle wensen een plek krijgen. Het is een uitdaging om de ambities en wensen vanuit de huurders, woningzoekenden, de gemeente, Wooncompas én de omwonenden samen te vatten in een plan.

## 02 Participatieaanpak

Fase 0 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 Progressie	Meebepalen	Projectgroep	Brainstormsessie
Vorbereiding	Informereren huurders	Bewustwording: informeren	Ben je nu voldoende geïnformeerd? Wil je graag meedenken over de invulling van het gebied?	Huurders corporatie	Meeweten	Wooncompas	Brief
Participatie 1	Inzicht in wensen en zorgen	Kwaliteit: raadplegen	Wat zijn jouw verwachtingen van ons, waar moeten we rekening mee houden, en zijn er nog belangrijke stakeholders of publieksgroepen die we niet hebben betrokken?	Wijkraad Zevenkamp Wijkteam (Wooncompas wijkregisseur, woonconsulent, etc.)	Meedenken	Gemeente Rotterdam Wooncompas	Persoonlijke afspraak
Participatie 2	Inzicht in wensen en zorgen	Kwaliteit: raadplegen	Wat is jouw idee voor de toekomst van buurt? Wat moet blijven, wat kan anders, waar ben je trots op, etc.?	Huurders Wooncompas, Bewoners overig Ondernemers Omwonenden, woningzoekenden etc.	Meedenken	Gemeente Rotterdam Wooncompas	Participatieplatform Informatie / participatieavond  Website, nieuwsbrief, social media, posters op locatie
Participatie 3	Inzicht in themaniveau → basis voor SWOT	Kwaliteit: raadplegen	We horen graag uw mening over onder andere wonen, bereikbaarheid, veiligheid en groen. Hoe woont u fijn? Hoe verplaatst u zich van A naar B? Welke ideeën heeft u over de buitenruimte? Ziet u kansen of maakt u zich ergens zorgen over?	Huurders Wooncompas, Bewoners overig Ondernemers Omwonenden, woningzoekenden etc.	Meedenken	Gemeente Rotterdam Wooncompas	Participatieplatform Themasessie  Website, nieuwsbrief, social media, posters op locatie
Participatie 4	Inzicht in wensen en zorgen	Kwaliteit: raadplegen	We haalden veel informatie op. Wat vind jij van onze terugkoppeling? Wat is jouw idee voor de toekomst van buurt? Wat moet blijven, wat kan anders, waar ben je trots op, etc.?	Huurders Wooncompas, Bewoners overig Ondernemers Omwonenden, woningzoekenden etc.	Meedenken	Gemeente Rotterdam	Informatiemarkt gemeent Rotterdam
Participatie 5	Informereren huurders	Bewustwording: informeren	Ben je nu voldoende geïnformeerd? Wat vind je van de mogelijke toekomstbeelden Heb je nog vragen?	Huurders corporatie	Meeweten	Wooncompas	Informatieavond
Participatie 6	Informereren omgeving	Bewustwording: informeren	Ben je nu voldoende geïnformeerd? Wat vind je van de mogelijke toekomstbeelden Heb je nog vragen?	Huurders Wooncompas, Bewoners overig Ondernemers Omwonenden, woningzoekenden etc.	Meeweten	Gemeente Rotterdam	Informatiemarkt gemeent Rotterdam
Afronding	Inzicht in wensen en zorgen	Kwaliteit: raadplegen	Dit zijn de 3 mogelijke toekomstbeelden op basis van onze ambities en de wensen en zorgen vanuit de huurders en de omgeving. Wat geef je ons nog mee?	Wijkraad Zevenkamp Wijkteam (Wooncompas wijkregisseur, woonconsulent, etc.)	Meeweten	Gemeente Rotterdam Wooncompas	Persoonlijke afspraak

## 02 Participatieaanpak

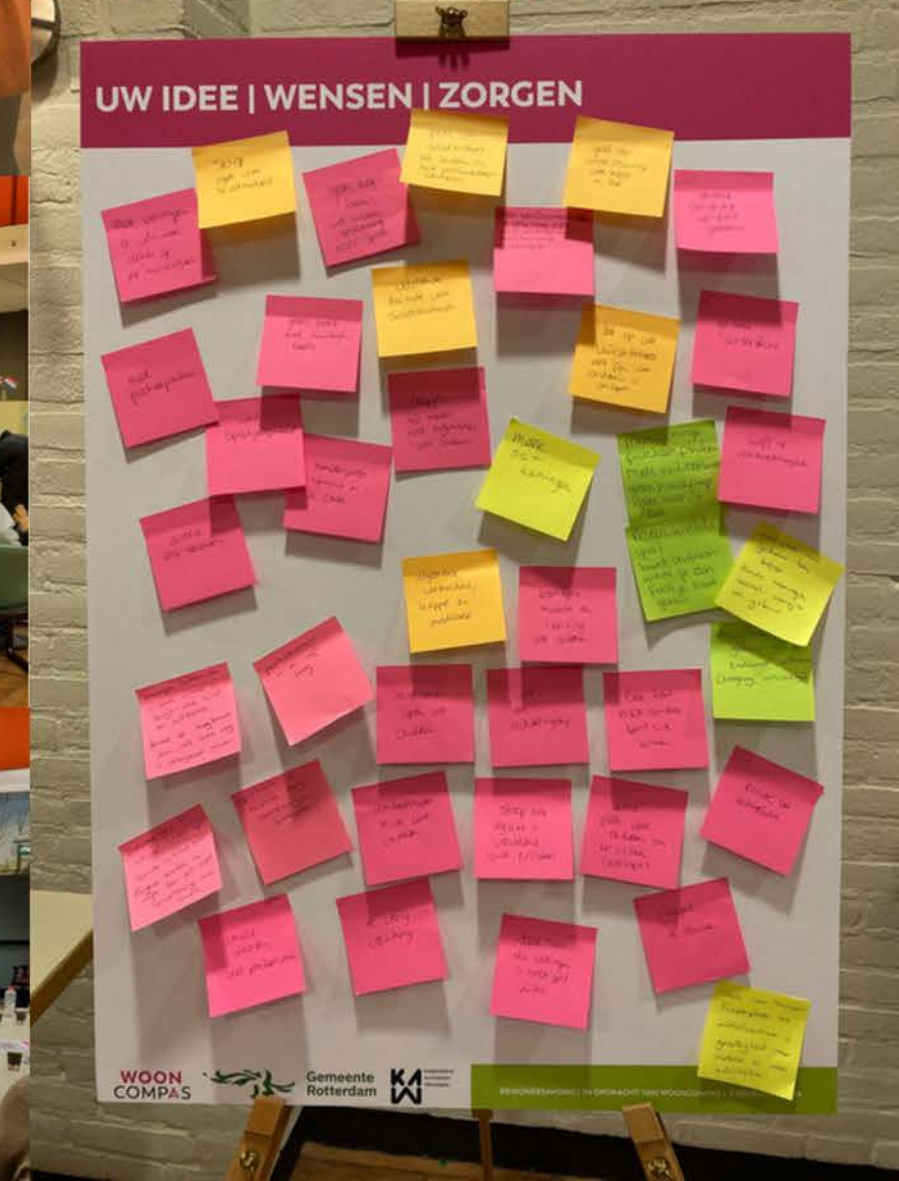
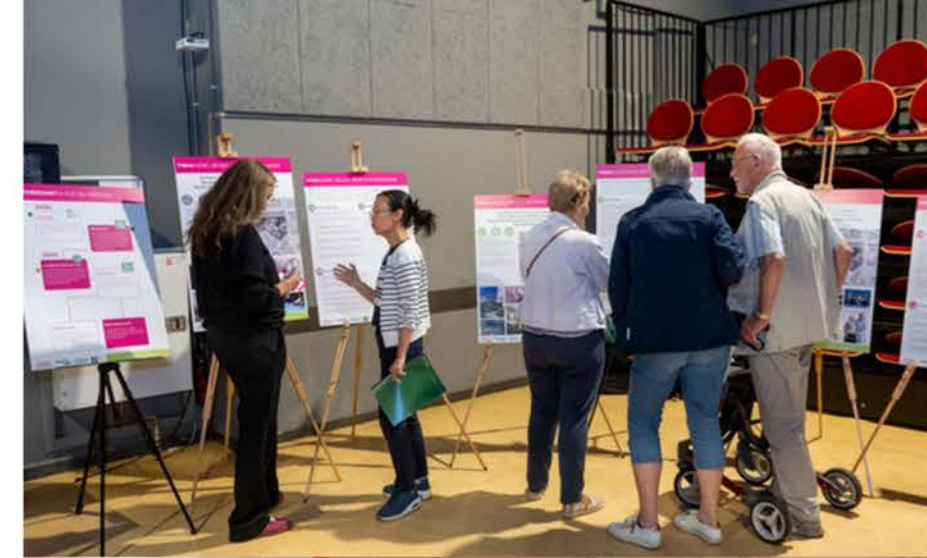


### 03 Communicatie

#### Ter ondersteuning van de informatieavonden en werksessies

- Persoonlijke uitnodigingen per post voor alle gespreksmomenten
- Uitnodiging ook gedeeld via Facebookpagina Zevenkrant
- Posters bij de ingangen van de Aarhof, het wijkkantoor en het kantoor van de Zevenkrant
- Advertentie in de Havenloods
- Persbericht in de Zevenkrant
  
- Participatiewebsite ingericht met ruimte voor reactie en delen van de planning en activiteiten
- Woonbelevingsonderzoek uitgezet: online en geprint per post (huis-aan-huis)
- Huis-aan-huisbezoeken door woonconsulent en wijkbeheerder
- Via de kanalen van de gemeente voor de 2 informatiemarkten

[doemee.wooncompas.nl](https://doemee.wooncompas.nl)



## 04 Wat haalden we op?



- Bewoners willen een rustige, groene wijk die niet te vol wordt gebouwd
- Gebouwen moeten afwisselend zijn en goed passen in de wijk
- Nieuwe woningen moeten geschikt zijn voor verschillende doelgroepen
- Groene buitenruimtes, tuinen en gemeenschappelijke plekken zijn belangrijk
- Parkeren is nu al lastig en wordt straks nog moeilijker
- Fietspaden zijn vaak goed, maar niet overal veilig
- De wijk is niet goed toegankelijk voor mensen met een beperking



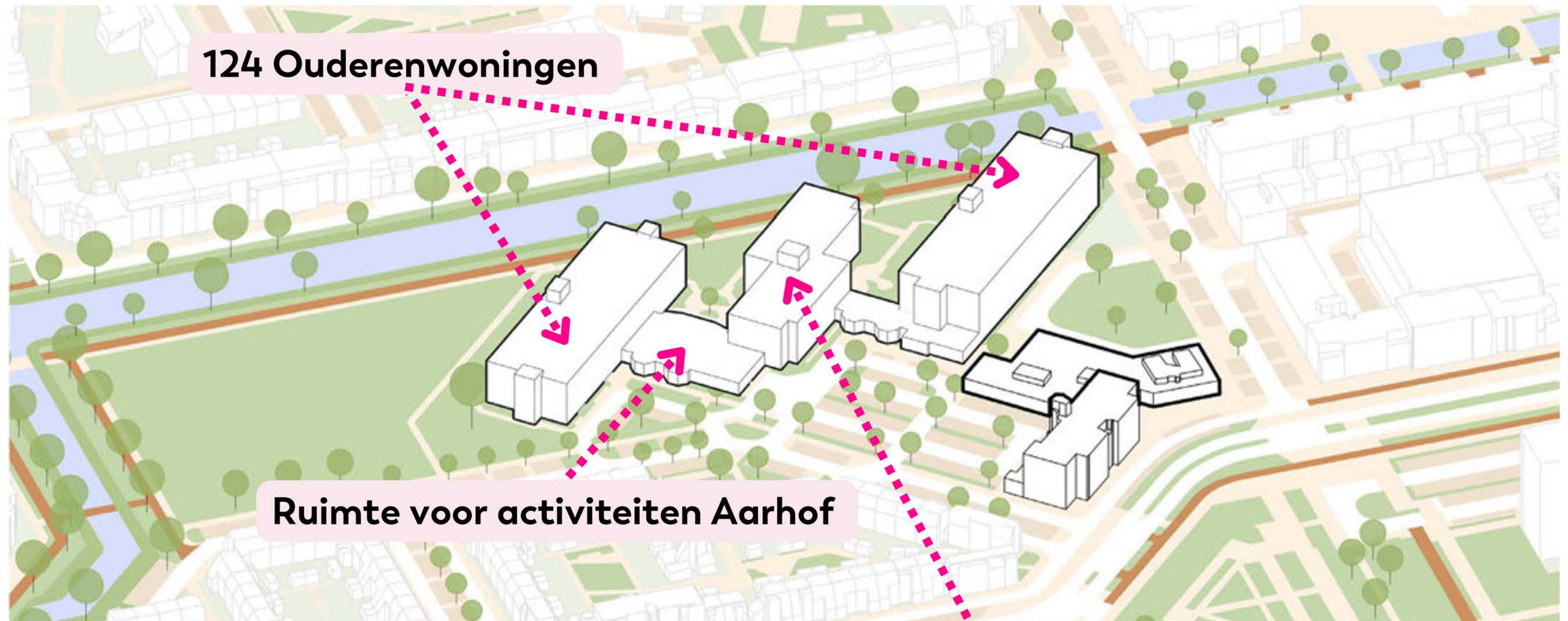
- Groen wordt gewaardeerd als rustpunt en ontmoetingsplek
- Toegankelijkheid is voor veel mensen een probleem
- Een mix van privé en gedeeld groen werkt goed
- Er is behoefte aan goed ingerichte buitenruimte
- Bewoners zien kansen in hergebruik en delen
- Bewoners voelen zich niet overal veilig in de wijk
- Gebouwen bieden weinig zicht op de straat



- Ontmoeting tussen generaties wordt als waardevol gezien
- De gemeenschapsruimte is belangrijk voor ontmoeting en ondersteuning
- Hondenuitlaten en tuinen zorgen voor spontaan contact
- De gemeenschapsruimte is belangrijk voor ontmoeting en ondersteuning
- Er is behoefte aan sport- en speelplekken voor jongeren
- Veel ruimtes zijn maar voor één functie te gebruiken

## 05 Ontwerproces

De Aarhof vroeger



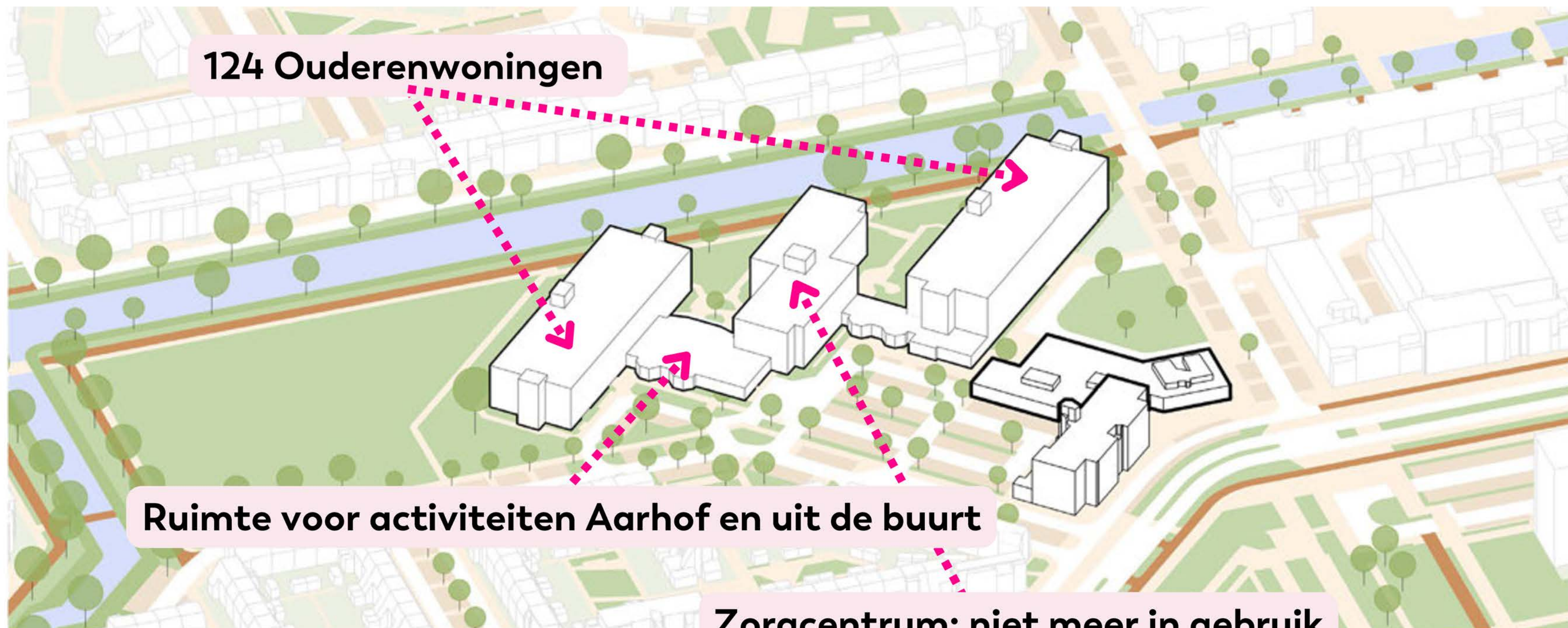
124 Ouderenwoningen

Ruimte voor activiteiten Aarhof

zorgcentrum met 90 zorgwoningen

## 05 Ontwerproces

De Aarhof nu



Zorgcentrum: niet meer in gebruik

Bewoners nu: Aafje medewerkers & vluchtelingen uit Oekraïne

## 05 Ontwerproces

### Waarom doen we dit?

- Het middelste gebouw (zorggebouw) van de Aarhof in Rotterdam is toe aan verbetering of vervanging.
- Dit komt omdat de eisen voor zorgwoningen veranderen. En omdat de woonwensen van bewoners veranderen.
- Het gebouw past dus eigenlijk niet meer bij wat mensen nodig hebben. Maar ook niet meer bij wat mensen zoeken.



## 05 Ontwerproces

### Onze ambities



- Meer woningen en een fijne buurt
- Een buurt die past bij nu en later
- Slim parkeren en duurzame mobiliteit



- Een duurzame toekomst
- Een veilige en prettige buurt
- Meer groen voor een gezonde buurt
- Minder stookkosten voor de bewoners



- Een buurt voor iedereen
- Meer zorg en welzijn dichtbij
- Ruimte voor voorzieningen en bedrijven

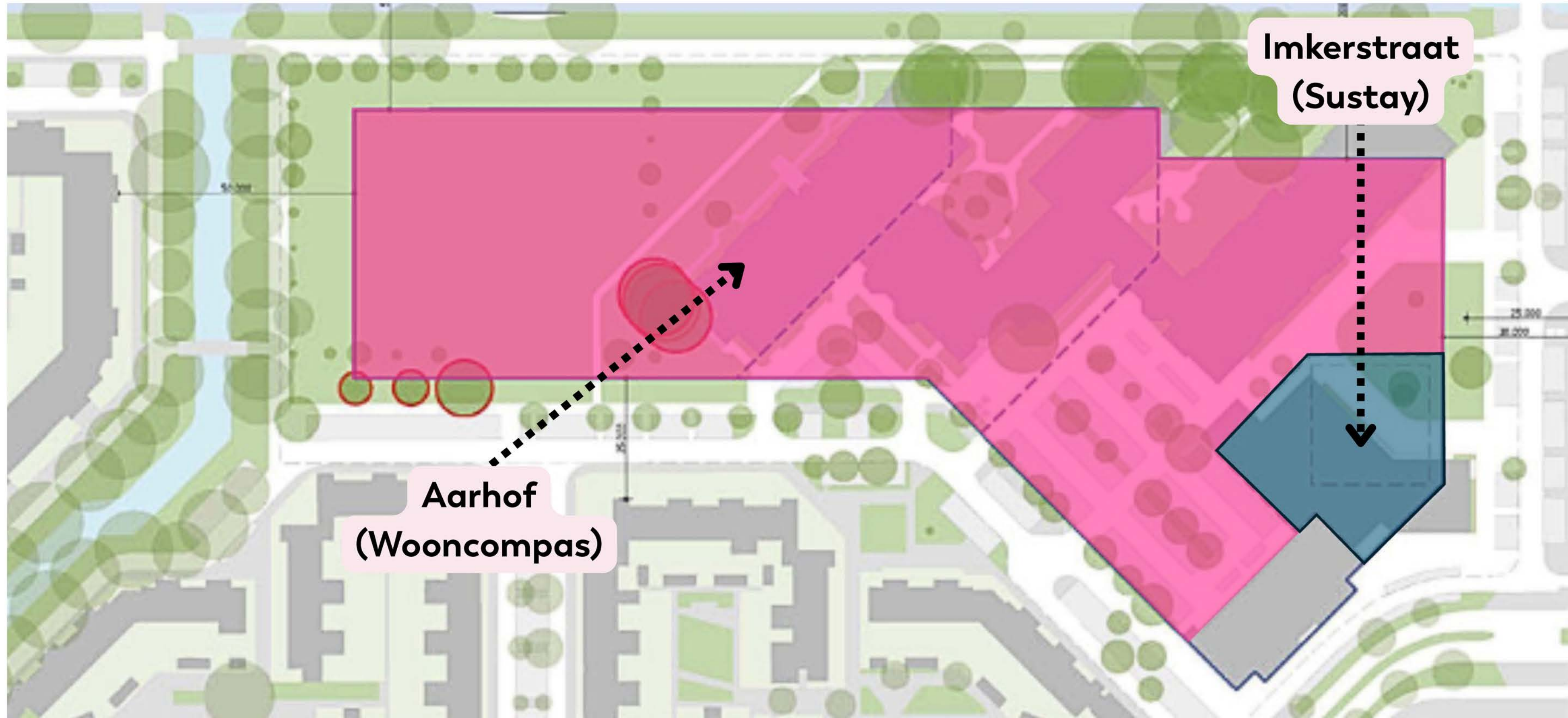
## 05 Ontwerpproces

De grenzen van het gebied



## 05 Ontwerproces

De grenzen van het gebied



## 05 Ontwerproces

### Onderzoek naar de mogelijkheden

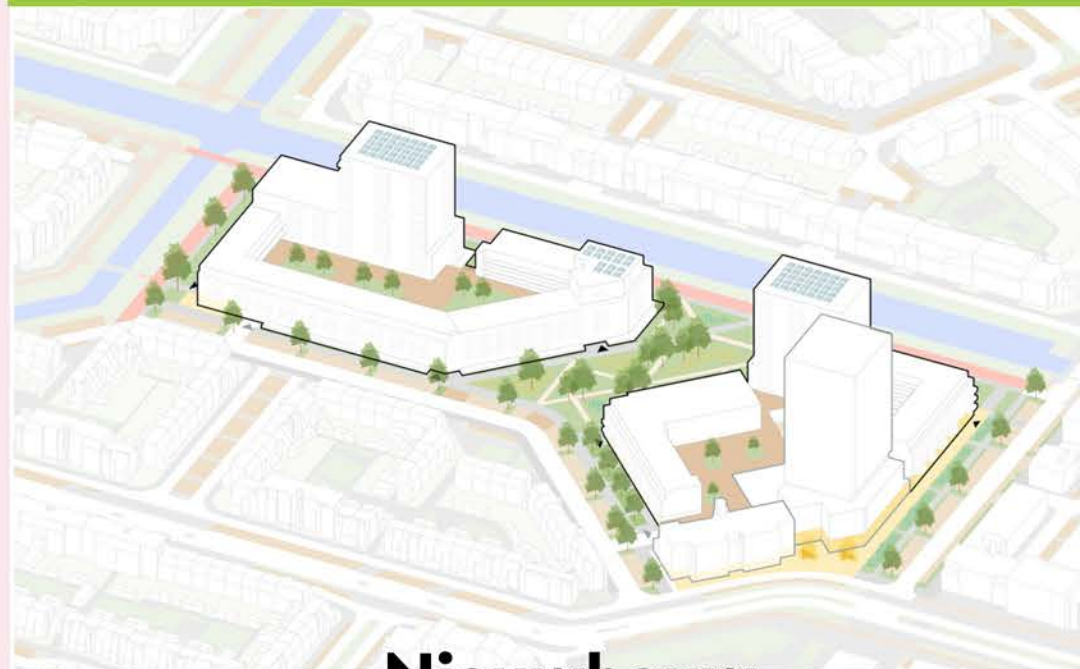
- Gemeente Rotterdam en Wooncompas onderzoeken de mogelijkheden voor de toekomst van het gebied.
- In gesprek met bewoners, omwonenden en woningzoekenden
- Financiële toets van het plan

#### Zoveel mogelijk behouden



**Nieuwbouw & renovatie**

#### Nieuwbouw



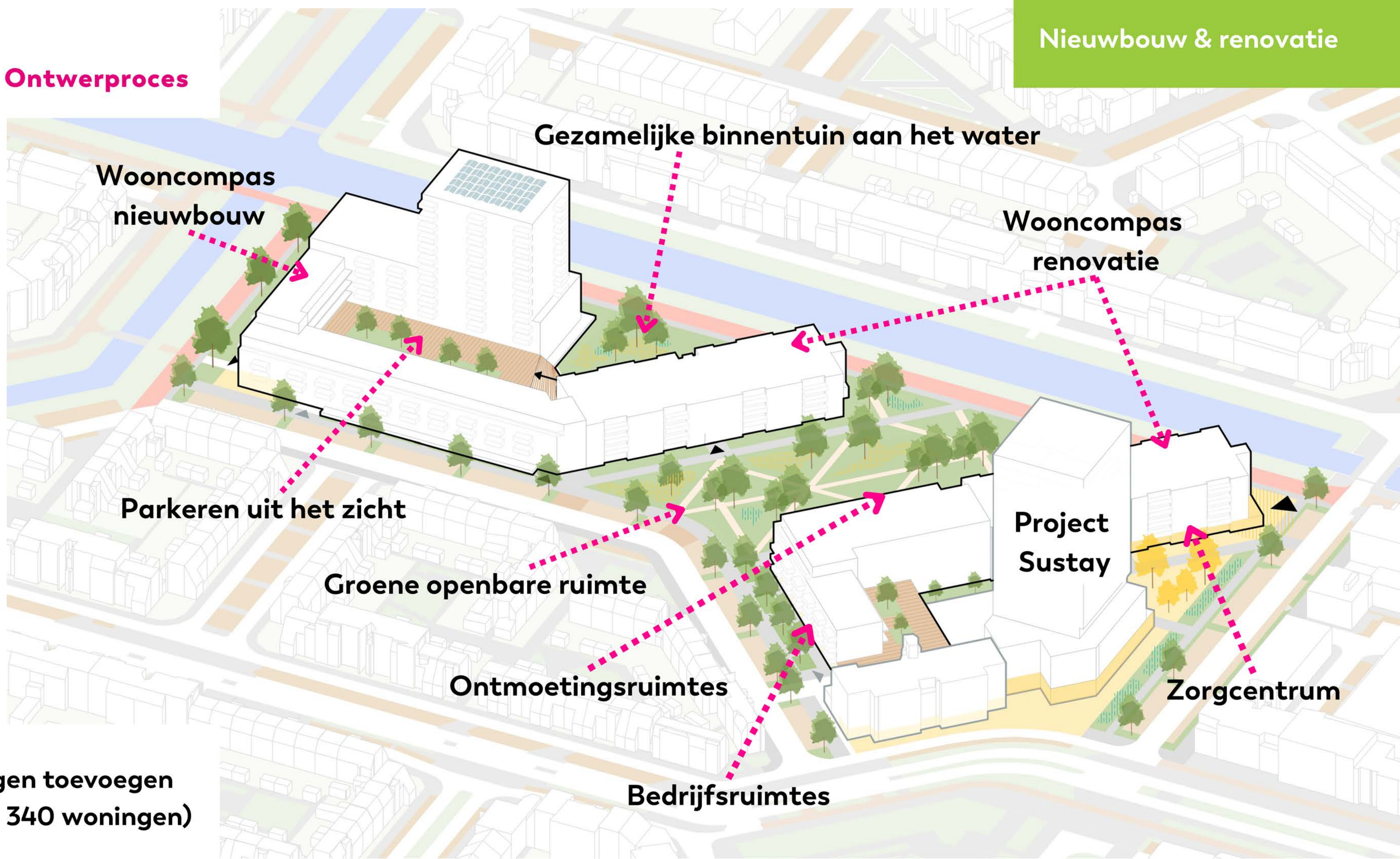
**Nieuwbouw**

#### Nieuwbouw én behoud



**Nieuwbouw & renovatie**

05 Ontwerpproces



Woningen toevoegen  
(totaal ± 340 woningen)

## Woningen toevoegen (totaal ± 340 woningen)

Nieuwbouw & renovatie

# Zoveel mogelijk behouden van de oude gebouwen

*Dit plan past eigenlijk niet goed binnen de grenzen van de gemeente.*

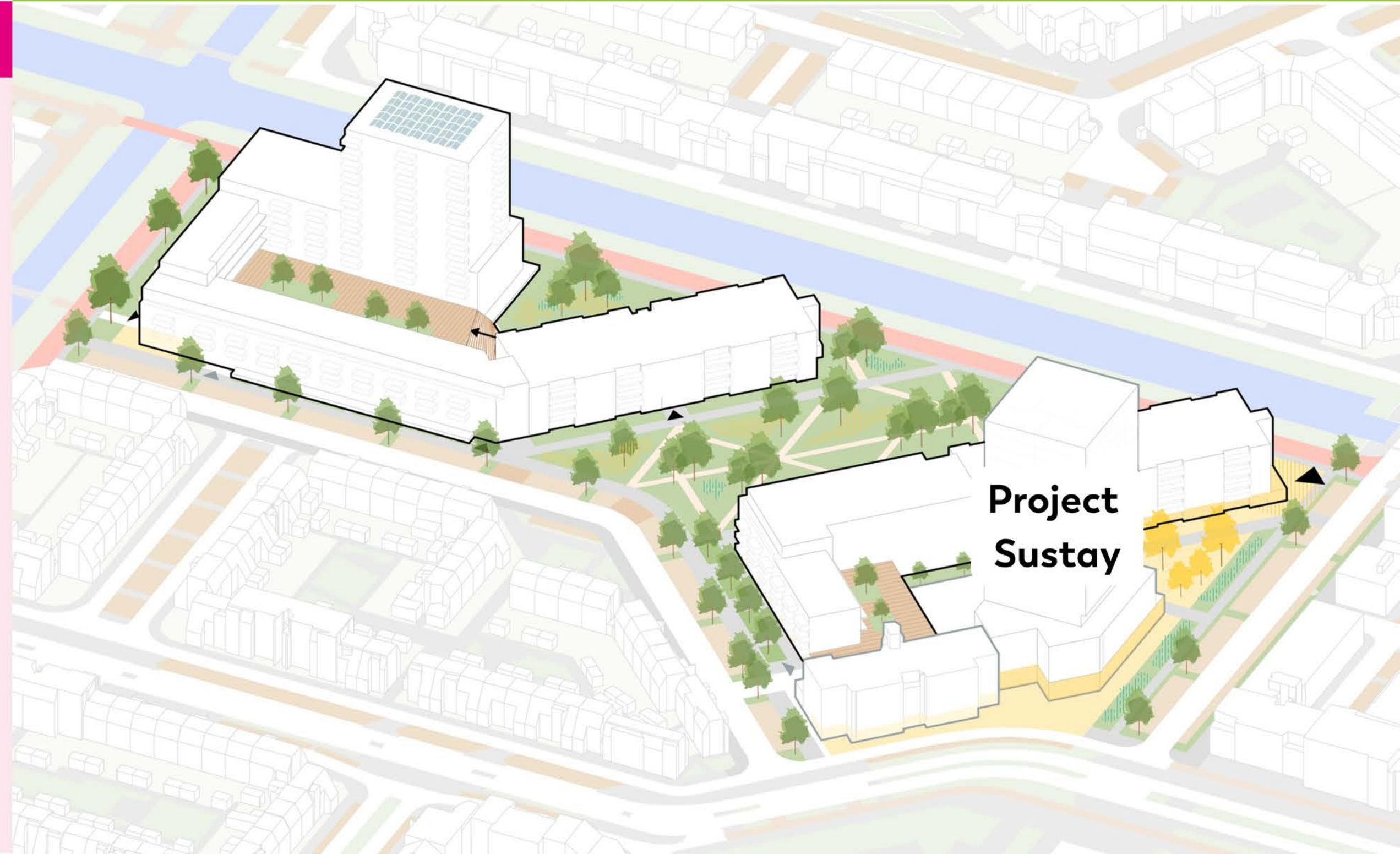
## Wooncompas

### Wat vinden we goed?

- Mooi dat we niet zoveel hoeven te slopen
- 3 mooie openbare ruimtes aan het water
- 1 openbare ruimte aan de Imkerstraat

### Wat kan er beter?

- Met nieuwe woningen (in plaats van de oude woningen) kunnen we betere woningen maken
- We kunnen minder woningen toevoegen dan dat we willen
- Gebouw van Sustay kan eigenlijk niet zo gebouwd worden



**Woningen toevoegen  
(totaal ± 340 woningen)**

Nieuwbouw & renovatie

# Zoveel mogelijk behouden van de oude gebouwen

*Dit plan past eigenlijk niet goed binnen de grenzen van de gemeente.*

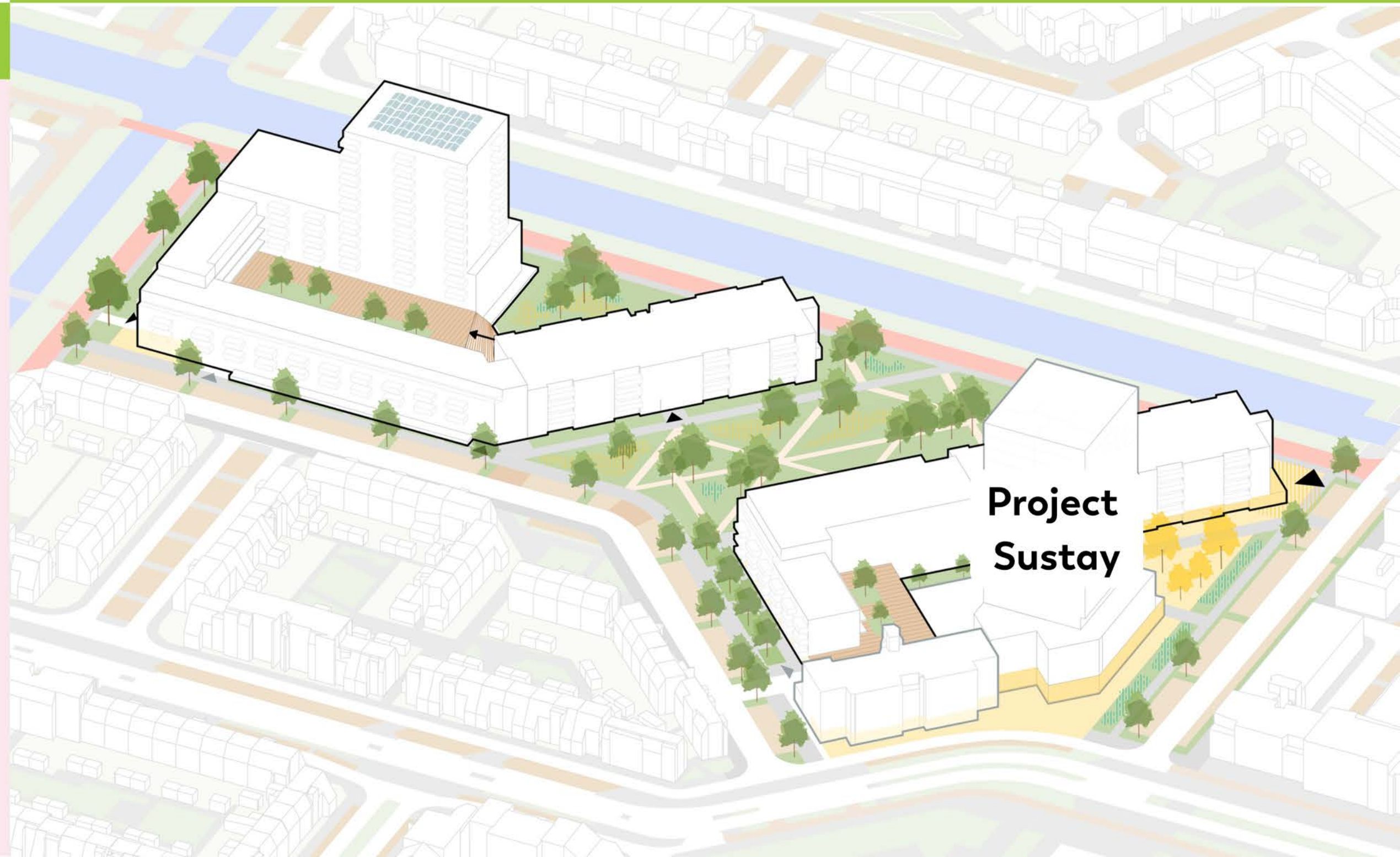
## Bewoners

### Welke wensen komen hier terug?

- Ontmoetingsruimtes
- Ruimte voor activiteiten (spelen, honden, sporten, ontmoeten)
- Huidige gebouwen behouden

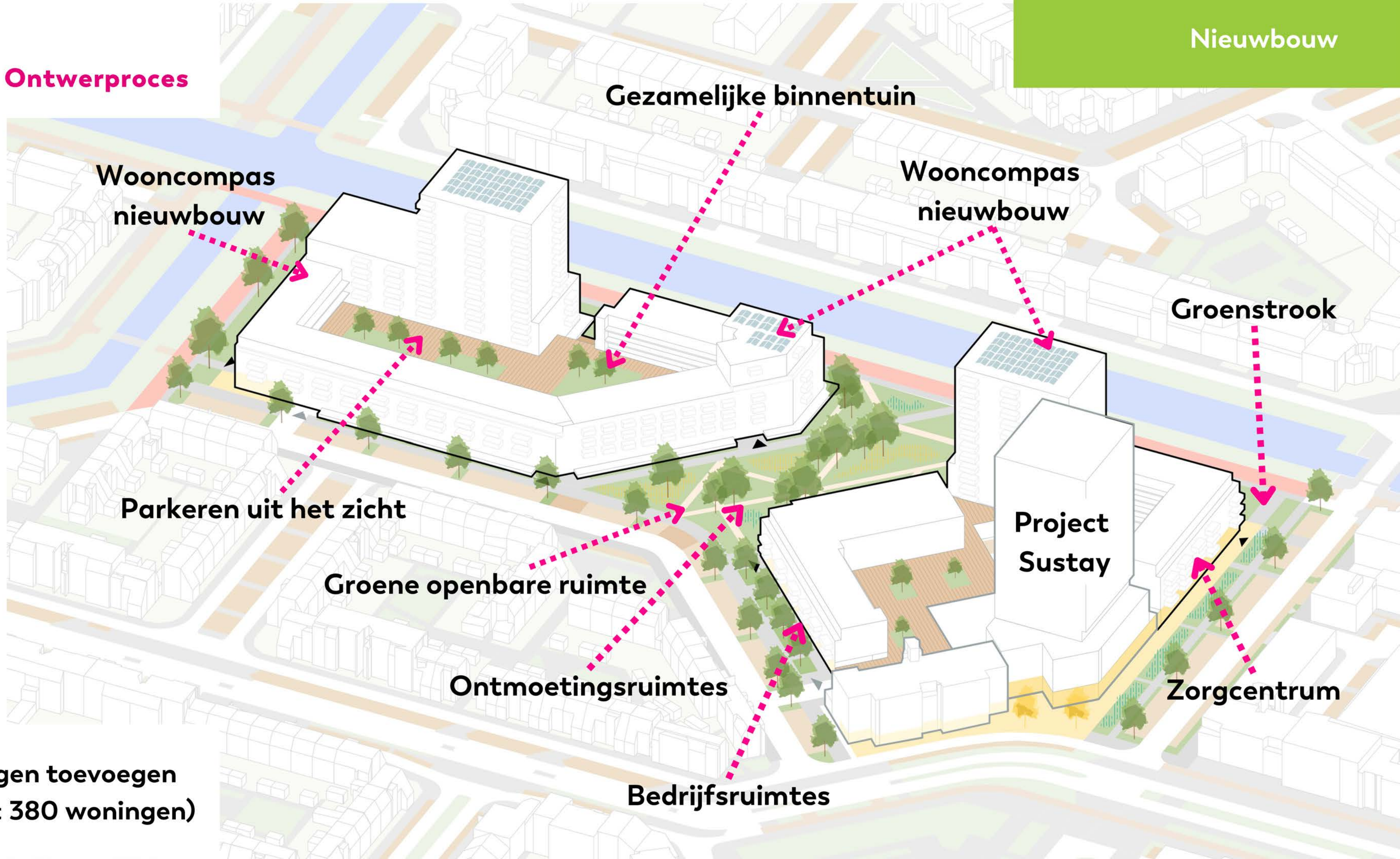
### Nadelen

- Door behoud van de gebouwen:
  - blijft de groenstrook smal
  - is er weinig ruimte tussen de Aarhof en het project aan de Imkerstraat



## 05 Ontwerpproces

Nieuwbouw



Woningen toevoegen  
(totaal ± 380 woningen)

**Woningen toevoegen  
(totaal ± 380 woningen)**

**Met nieuwbouw  
richten we het gebied beter in**

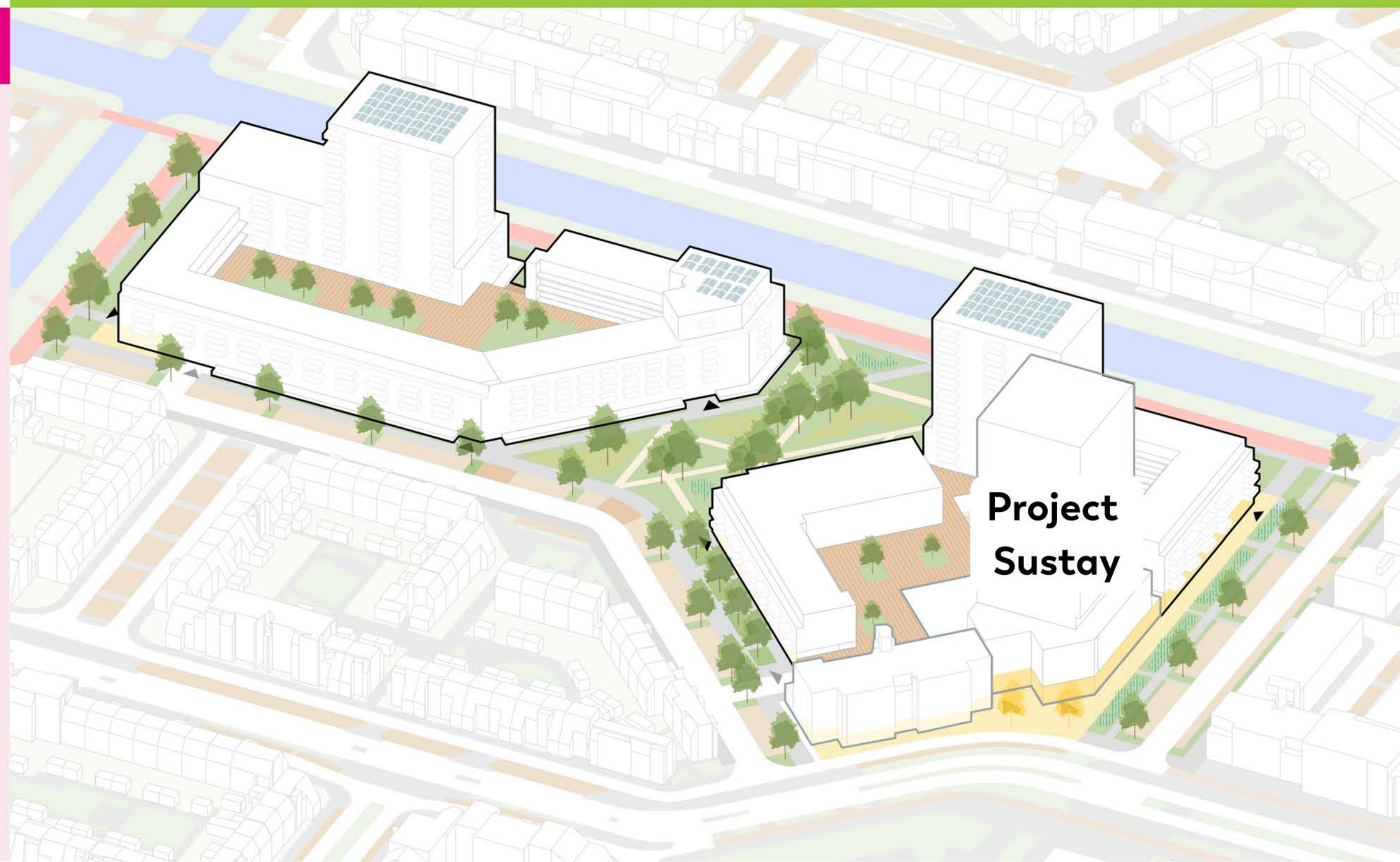
## Wooncompas

### Wat vinden we goed?

- Er kunnen veel woningen toegevoegd worden
- Het project Imkerstraat (van Sustay) heeft zo meer ruimte
- 3 mooie openbare ruimtes aan het water
- De nieuwe woningen zijn van hoge kwaliteit

### Wat kan er beter?

- Dat we de oude gebouwen moeten slopen
- Dat het linker gebouw zo wel groot is



**Woningen toevoegen  
(totaal ± 380 woningen)**

**Met nieuwbouw  
richten we het gebied beter in**

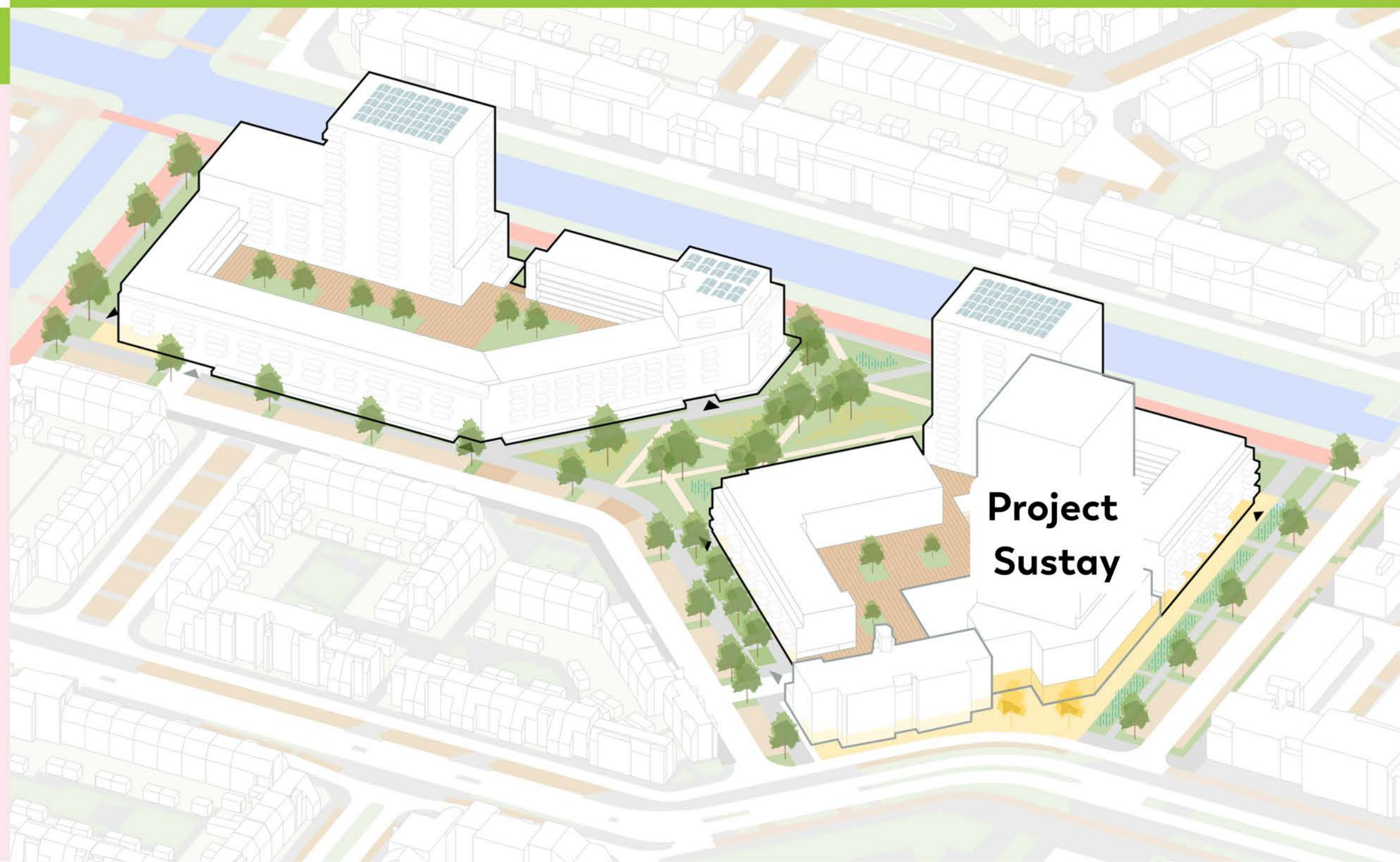
## Bewoners

### Welke wensen komen hier terug?

- Ontmoetingsruimtes
- Ruimte voor activiteiten (spelen, honden, sporten, ontmoeten)
- Hoogte en uitstraling sluit aan op de omgeving
- Mooie en veilige wandelplek langs het fietspad
- Betere woonkwaliteit
- Meer variatie in huur en bewoners

### Nadelen

- De huidige gebouwen blijven niet behouden



05 Ontwerpproces



Woningen toevoegen  
(totaal ± 375 woningen)

**Woningen toevoegen  
(totaal ± 375 woningen)**

Nieuwbouw & renovatie

# Combinatie van nieuwbouw en behoud van de gebouwen

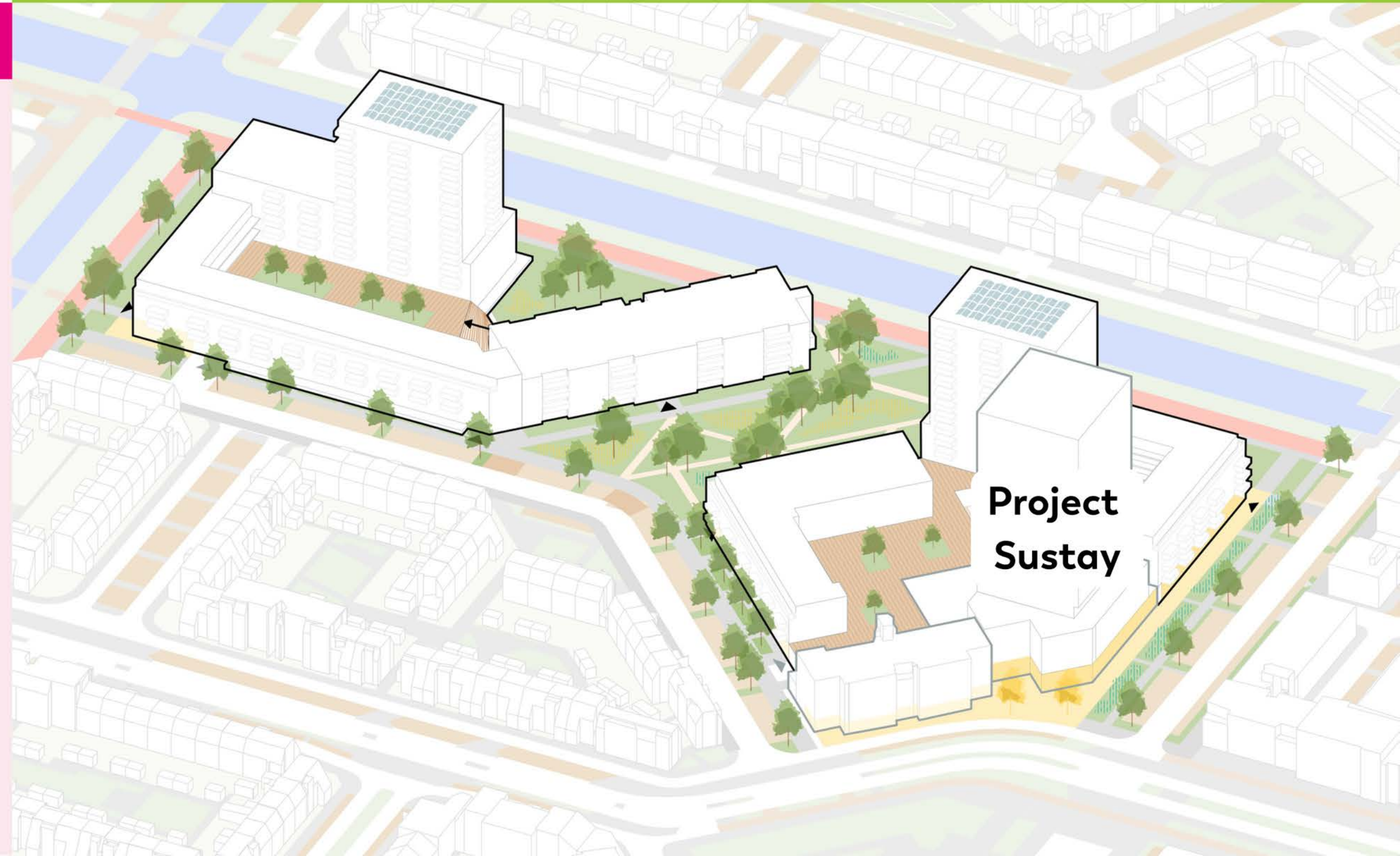
## Wooncompas

### Wat vinden we goed?

- Er is ruimte om veel woningen toe te voegen
- 3 mooie openbare ruimtes aan het water
- 1 gebouw blijft behouden
- Project Imkerstraat (Sustay) past hier beter

### Wat kan er beter?

- Er blijven 60 woningen over die minder van kwaliteit zijn



**Woningen toevoegen  
(totaal ± 375 woningen)**

Nieuwbouw & renovatie

# Combinatie van nieuwbouw en behoud van de gebouwen

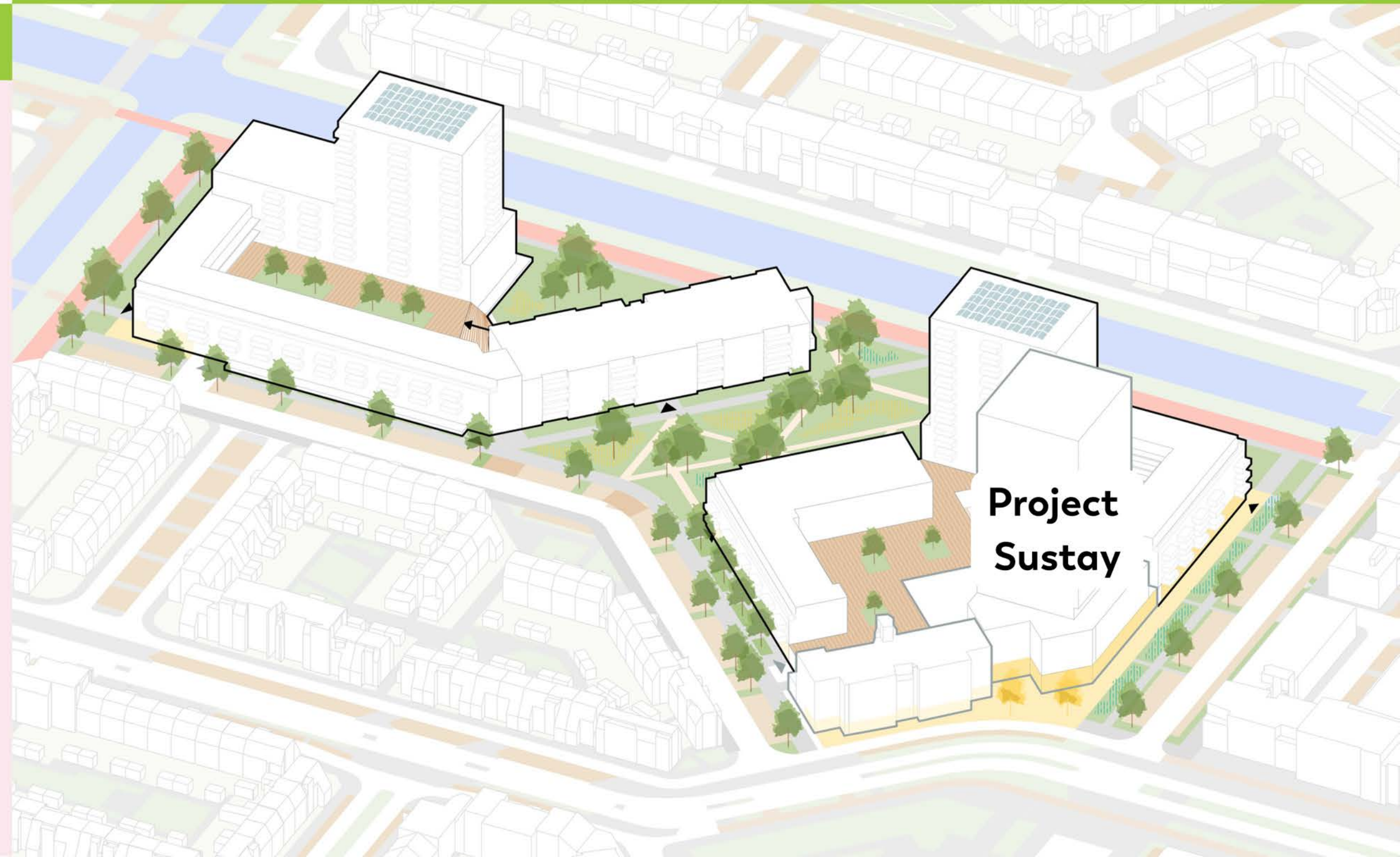
## Bewoners

### Welke wensen komen hier terug?

- Ontmoetingsruimtes
- Ruimte voor activiteiten (spelen, honden, sporten, ontmoeten)
- Hoogte en uitstraling sluit aan op de omgeving
- Mooie en veilige wandelplek langs het fietspad
- Betere woonkwaliteit
- Meer variatie in huur en bewoners

### Nadelen

- Niet alle gebouwen blijven behouden



## 06 Planning

### 2024



#### Informatie verzamelen

In deze fase zijn wij benieuwd naar hoe u het gebied gebruikt. Wat de kansen zijn en wat we beter niet kunnen doen. U kunt deze informatie (online) met ons delen.



#### Bijeenkomst

Tijdens deze bijeenkomst bespreken we wat we hebben opgehaald. We laten zien welke uitgangspunten we gebruiken voor het haalbaarheidsonderzoek. Ook leggen we uit wat we willen bereiken. Samen kijken we wat belangrijk is en wat minder belangrijk.

### 2025



#### Haalbaarheidsonderzoek

Na de bijeenkomst gaan we ontwerpen en rekenen. De ontwerpen moeten zo goed mogelijk passen bij wat we willen bereiken. Aan het einde van dit onderzoek beslissen gemeente en Wooncompas of de ontwerpen haalbaar zijn.



#### Bijeenkomst

Tijdens deze bijeenkomst informeren we u over de uitkomsten van het haalbaarheidsonderzoek. Als er een haalbaar ontwerp is dan delen we die met u.

#### Haalbaar plan

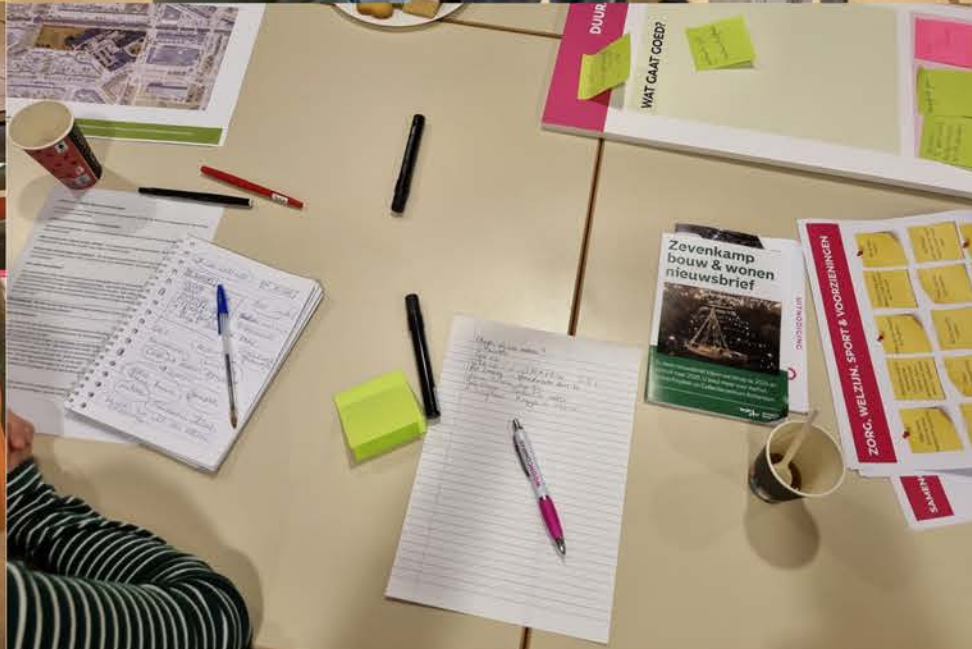
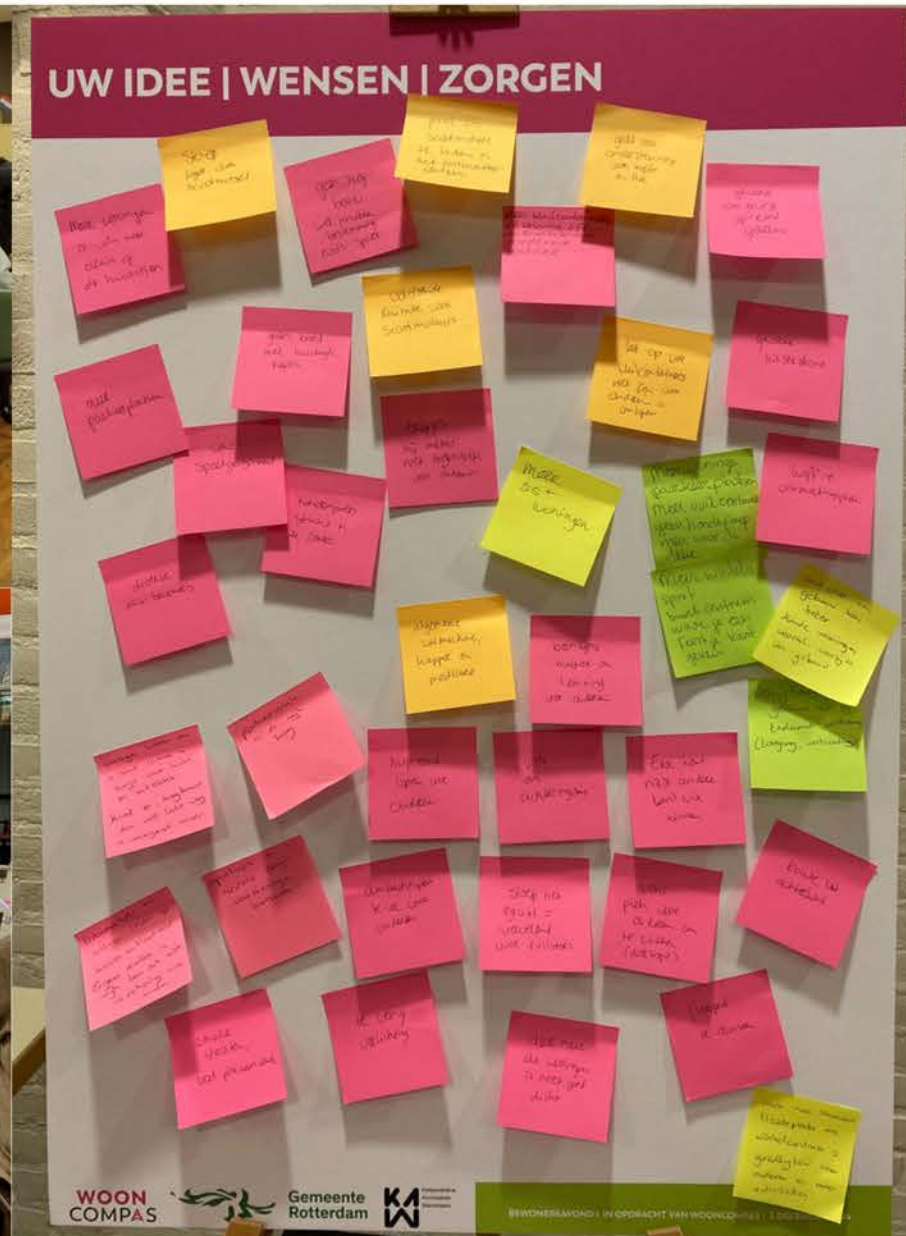
De gemeente stelt het project-ambitiedocument op. Daarna start Wooncompas met de verdere uitwerking van het nieuwe plan.

#### Niet haalbaar plan

De gemeente en Wooncompas onderzoeken andere mogelijkheden voor de locatie. Daarna komen we bij u terug met meer informatie.

## 07 Bijlage

In de bijlage tref je de uitgebreide terugkoppeling per thema.





Kijk voor meer informatie over het  
vervolg op:



[doemee.wooncompas.nl](https://doemee.wooncompas.nl)