

WOONCOMPAS



Samen Thuis Onder Eigen Regie

# Villa STOER

Bijlage bij participatieverslag

---

# Inloopavond 1 februari 2024

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 gespreksposters en gestelde vragen zijn op korte termijn terug te vinden op onze projectenpagina op de website:

<https://wooncompas.nl/Project/villastoer>

Zo kunnen omwonenden die niet aanwezig konden zijn toch meer informatie ophalen.



# Resultaten: Reacties

## 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. Geen plat dak. Van laag naar hoog, dus laag aan de Landheer
- huidige bomen behouden. Vooral de bomen aan de Landheer tegenover direct omwonenden



# Resultaten: Reacties

## Wel doen

- Bouwen, want stuk is nu loos terrein.
- Alleen 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
- Hofwoningen 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 inpassen
- Natuurlijk materiaalgebruik
- Niet hoger dan 3 lagen
- Niet hoger dan 4 lagen
- Niet te hoog
- Sluit aan bij bestaande bouw
- Veiligheid - geen schuilplaats voor drugsdealers
- Villa STOER voorrang geven - seniorenwoningen alleen als het kan
- Zoveel mogelijk groen en "park" behouden

## Niet doen

- 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.



# Resultaten: Reacties

## Suggesties van omwonenden

- Onderzoek locatie links van RWA op de kaart (achter Landweg 83)
- Onderzoek locatie aan de Wanmolen. Stichting Profila 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.



# Samenvatting reacties

## 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



# Inloopavond 3 juli 2024

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 gespreksposters en gestelde vragen zijn terug te vinden op onze projectenpagina op de website:

<https://wooncompas.nl/Project/villastoer>

Zo kunnen omwonenden die niet aanwezig konden zijn toch meer informatie ophalen.



# 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. Rooimanspad 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 lelijk
- Teveel “privé”zorg 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 Wish zie je nooit iemand buiten
- Voor senioren veel te ver van de winkels



**Van:** [REDACTED]  
**Verzonden:** donderdag 4 juli 2024 00:21  
**Aan:** [REDACTED]  
**CC:** [REDACTED]  
**Onderwerp:** Villa Stoer/Wooncompas - Korfbalvereniging

Hi Petra,

Zoals ik vanavond aangegeven heb bij een aantal van Wooncompas/gemeente/architect zou ik nog een mail sturen met daarin wat punten vanuit de korfbalvereniging. Gelieve dit door te zetten naar je collega's/architect/gemeente waar nodig. Er schoten mij gedurende het typen nog wat meer vragen binnen, dus het is een uitgebreid verhaal geworden.

Als RWA blijven we graag betrokken bij dit geheel omdat wij ook vragen vanuit leden krijgen. We horen dus ook graag als er iets van een update naar aanleiding van vanavond gepubliceerd gaat worden, want dan delen we dit graag met onze leden. Verder bieden wij als vereniging graag een volgende keer weer de mogelijkheid om een inloopavond mogelijk te maken in onze kantine.

Als er nog vragen zijn dan hoor ik het graag.

Groet

[REDACTED]  
Voorzitter Korfbalvereniging RWA  
[REDACTED]

- Korfbalsterrein RWA:
  - op dit moment ligt er een groen strook op ons terrein, op dat stuk zijn parkeerplaatsen geprojecteerd in de nieuwe situatie. Op de betreffende stukken kwam niet duidelijk naar voren hoe de afscheiding van ons complex er uit gaat zien c.q. waar gaat het hekwerk geplaatst worden

zodat ons terrein niet vrij toegankelijk is voor iedereen. Komt het hekwerk waar eea nu staat (en krijgen we dus een groot gedeelte van de parkeerplaatsen op ons complex, welke een groot gedeelte van de week afgesloten zal zijn) of komt het hek dichterbij onze velden te liggen en vallen alle parkeerplaatsen buiten ons complex. Voor ons een van de belangrijkste punten is dat ons complex afsluitbaar is.

- Ter info: wij hebben ook grote lichtmasten staan, die op de dinsdagavond en donderdagavond geregeld aan staan tot 22.30 a 23.00 uur. Dit kan natuurlijk als onprettig door de nieuwe bewoners gezien worden.

- Korfbal-eisen:
  - Er is een handboek kwaliteitseisen korfbalaccommodaties (<https://www.knkv.nl/kennisbank/handboek-kwaliteitseisen-korfbalaccommodaties/>). Ik verwacht dat hier door jullie niet naar gekeken is. Er staan ook geen schokkende dingen in voor mijn gevoel, maar gelieve door te nemen. Belangrijke punten hierin zijn mijn inziens:
    - Genoeg ruimte rondom het veld aan de lange zijde waar de parkeerplaatsen ook komen zodat toeschouwers daar genoeg ruimte hebben. We willen natuurlijk ook voorkomen dat ballen daar tegen de auto's komen!
    - Parkeergelegenheid waarbij gesproken wordt over parkeerplaatsen voor mindervaliden
    - Parkeernorm; in het document wordt verwezen naar "CROW-publicatie 'Parkeercijfers' en bij de ASVV (Aanbevelingen voor verkeersvoorzieningen binnen de bebouwde kom)", maar beide zijn zo te zien niet gratis beschikbaar. Wij zouden het op prijs stellen als er wordt nagekeken wat de parkeernorm is voor onze accommodatie / ons complex / onze velden.
    - Beplantingen / vrije hoogte boven speelveld. Hier zal met de (soort) bomen die bij de parkeerplaatsen gepland gaan worden rekening mee gehouden moeten worden.
      - Als extra toevoeging: de meeste huidige beplanting staat buiten ons complex (op de parkeerplaats) en daar is de gemeente verantwoordelijk voor het onderhoud. Als er bomen / bosplantsoen op ons complex ingetekend gaan worden, dan worden wij als vereniging verantwoordelijk voor dit onderhoud.



- Toegangswegen / fietsers / parkeren
  - Fietsers:
    - De toegangsweg is nu op de huidige plek gehouden, maar dat lijkt alleen maar te zorgen voor een belemmering / omweg van de fietsers. Tevens mijn inziens minder veilig etc. Op het plaatje hieronder een meer logischere toegang getekend.
    - Kanttekening daarbij wel dat eea afhangt van waar het hekwerk van ons complex komt. Want het fietspad moet wel daarbuiten liggen.
    - Tevens creëer je hiermee wellicht de mogelijkheid om het stuk waar nu het fietspad loopt wat extra parkeerplaatsen te plaatsen.
  - Parkeren:
    - zoals eerder aangegeven komen wij op de dagen dat wij op het veld zitten (dinsdag, donderdag en zaterdag, en dan +/- 20 weken per jaar) nu al parkeerplekken tekort. Wat natuurlijk in de mogelijke nieuwe opzet 2 kanten op kan werken. 1) heel veel ruimte op zaterdagochtend, alles staat daarna vol door de korfbal en gasten van de seniorenwoningen/villa stoer kunnen nergens parkeren of 2) andersom, het staat behoorlijk vol door de seniorenwoningen/villa stoer en we hebben minder plekken beschikbaar voor de korfbal.
    - Parkeernorm: zie eerder punt hierboven en een aantal opmerkingen/vragen hieronder.
    - de laatste 2 parkeerplekken (waar ook een boom opgetekend staat) heb ik een rood kruis doorheen gezet. Ons terrein moet bereikbaar blijven voor ondermeer hulpdiensten, maar ook komen daar geregeld busjes / auto's met aanhangwagens het terrein op om spullen op te halen / te lossen. Dat zal daar dus een soort van 'oprit' moeten worden.
    - Hoe zijn de blauwe parkeerplekken bereikbaar, want nu lijkt er een groenstrook met pad te lopen daar, maar die zal gebruikt moeten worden door de auto's om bij die parkeerplekken te komen.
    - Komen er ook parkeerplekken voor bewoners op kenteken (bijvoorbeeld minder valide senioren) of parkeerplekken die alleen gebruikt mogen worden voor bewoners/bezoekers/personeel van Villa Stoer/seniorenwoning of door taxi's/busjes?
- Hoeveel parkeerplaatsen voor mindervaliden komen er? Deze zijn natuurlijk breder dan normale parkeerplaatsen (2 mindervalide plekken = 3 normale plekken?)
- Komen er ook parkeerplekken met oplaadpunten voor elektrische auto's, waar dan ook alleen Plug-in hybride / elektrische auto's geparkeerd mogen worden.
- Ik heb ook met groen een aantal "extra" parkeerplekken ingetekend (wellicht is 7 optimistisch en is er maar ruimte voor een paar). Dit is nu een groen strook, maar daar staan geregeld auto's geparkeerd op een zaterdag als het druk is. Dus wellicht het overwegen waard om daar ook parkeerplekken te overwegen waardoor de toegang niet versmald wordt door auto's die half op de groenstrook / half op de weg staan.
- Is er daarnaast genoeg ruimte om te keren als alle parkeerplekken vol zijn. Nu moeten auto's vaak naar achteren rijden als eea vol is. Als ze dat in de nieuwe situatie ook moeten doen, dan moeten ze naar achteren een bocht door.



### Begane Grond

**Villa Stoer :**  
2 laags  
16 eenheden van  
40m<sup>2</sup>

**Seniorenwoningen:**  
4 laags  
16 wooneenheden

Parkeernorm  
Seniorenwoningen:  
1,1 x 16 = 17,6  
Villa stoer:  
0,6 x 16 = 9,6

Totaal nieuw = 28  
Bestaand = 42  
Totaal nodig = 70

Gerealiseerd = 70  
Dubbelgebruik = 0



00 begane grond - 1:500

 230098 Villa stoer | DH | In opdracht van Daan Ossenwaarde, Wooncompoas, Ridderkerk



**Wijkforum Plan Landweg/ Kasteeltuin**

Aan de directie van Wooncompas  
Postbus 91  
2980 AB Ridderkerk

(per mail verzonden aan [info@wooncompas.nl](mailto:info@wooncompas.nl))

Poortugaal, 19 september 2024

Betreft: planvorming ontwikkeling Villa Stoer en seniorenwoningen in Albrandswaard

Geachte directie,

In februari en juli van dit jaar heeft Wooncompas een tweetal participatiebijekomsten georganiseerd over de plannen voor de ontwikkeling van Villa Stoer en seniorenwoningen in Albrandswaard. Daarvoor waren uitgenodigd (min of meer direct) omwonenden van de locatie waar het oog op is gevallen, het parkeerterrein naast korfbalvereniging RWA aan de Landheer in Poortugaal, gemeente Albrandswaard. Vertegenwoordigers van Wijkforum Plan Landweg/ Kasteeltuin, een bewonersplatform dat opkomt voor de leefbaarheid in de wijk en het welzijn van de bewoners, waren daarbij ook aanwezig.

Op de eerste participatiebijekomst zijn het plan en de achtergronden gepresenteerd en is bewoners gevraagd om aan de hand van eerste schetsen van het plan hun positieve dan wel negatieve opmerkingen en eventuele suggesties aan te geven. Na evaluatie van de avond en verdere gesprekken die wij met omwonenden hebben gevoerd is onze conclusie dat de omwonenden in het algemeen van mening zijn dat:

- er op zich geen bezwaar is tegen de komst van Villa Stoer;
- een beperkt aantal seniorenwoningen in het plan opnemen niet bezwaarlijk is, mits dat inpasbaar is;
- het plan goed moet worden ingepast in de omgeving; daar wordt in elk geval onder verstaan dat de bouwhoogte beperkt moet blijven tot die zoals in de rest van de wijk en dat er geen groen mag worden opgeofferd;
- er geen overlast mag ontstaan door toegenomen verkeersbewegingen in de (30 km) woonwijk;
- de parkeersituatie, die op sommige momenten al te wensen overlaat, niet mag verslechteren;
- rekening moet worden gehouden met de zeer gewenste verbreding van het achterliggende fietspad (G.J. Rooijmanspad).

Bij de tweede participatiebijekomst heeft Wooncompas een nadere uitwerking gepresenteerd in de vorm van tekeningen en een maquette. De meningen van omwonenden daarover liepen uiteen, sterk afhankelijk van de afstand van hun woning tot de planlocatie. Het algemeen gevoel was dat de uitwerking niet strookte met de uitgangspunten die de omwonenden hadden meegegeven in de eerste participatiebijekomst. In het bijzonder gaat het daarbij om de omvang van de plannen (aanzienlijk meer seniorenwoningen ingepland dan eerder aangegeven, een groter bebouwd

oppervlak ingepland waardoor het nodige groen wordt opgeofferd, en een te hoge bouwhoogte van de senioren 'flat'). Verder gaat het om een te krappe ruimte voor parkeren en manoeuvreren en de vrees voor te veel verkeersbewegingen in de twee aanvoerende 30 km-straten door bewoners, bezoekers, leveranciers en zorgverleners.

Al met al zijn de (direct) omwonenden niet positief over de uitwerking die bij de tweede participatiebijekomst is gepresenteerd. Het plan is naar verhouding te grootschalig voor de krappe locatie en sluit niet aan bij de wensen die in de eerste participatiebijekomst door omwonenden naar voren zijn gebracht.

Voorts willen wij u erop wijzen dat omwonenden weliswaar hebben aangegeven geen bezwaar te hebben tegen de komst van Villa Stoer c.q. een beperkt aantal seniorenwoningen, maar zich tegelijkertijd afvragen waarom het oog op deze (voor deze plannen te krappe) locatie is gevallen terwijl elders ruimere mogelijkheden zijn. Al bij de eerste participatiebijekomst hebben wij aangegeven dat wij – in de discussie met de gemeente over de mogelijke plaatsing van tijdelijke huisvesting voor vluchtelingen uit Oekraïne – alternatieve planlocaties hebben aangedragen, die mogelijk beter passen bij het voorgenomen plan en daaruit volgende ruimtebehoefte. Wij verzoeken u daarom om bij de verdere planvorming ook de alternatieve locaties in overweging te nemen.

Het leek ons goed bovengenoemde signalen vanuit de wijk aan u door te geven. Wij verzoeken u, mede namens de omwonenden, bij de verdere planontwikkeling nadrukkelijk rekening te houden met de eerder aangegeven uitgangspunten om te zorgen voor voldoende draagvlak bij de omwonenden.

Met vriendelijke groet,

■■■■■■  
Voorzitter Wijkforum Plan Landweg/ Kasteeltuin

■■■■■■  
cc. College van B&W Albrandswaard  
Bestuur Stichting Villa Stoer



# Resultaten: Reacties

## WONINGEN

- 4 hoog betekent begane grond, 1e, 2e, 3e en 4e etage
- Geen seniorenwoontoren
- 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 zitje 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. Korfbal heeft ingang nodig = minus 2 parkeerplaatsen
- Afsluiting (hele) korfbalsterrein. 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



# Samenvatting reacties

Gekeken naar de toeloop was de samenstelling van de bezoekers niet volledig vergelijkbaar met de 1<sup>e</sup> bijeenkomst. Er waren nieuwe bezoekers, maar ook niet iedereen van de eerste avond was niet aanwezig. Bij een aantal bezoekers was er onvrede dat de opmerkingen van de 1<sup>e</sup> 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.

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 teveel? Hoe zit het met de ingang van Korfbal? De verkeersdruk en het huidige groen van de locatie.



**Einde**

