



# Onderzoeksfase Villa STOER

WOONCOMPAS

VILLA  
STOER

Samen Thuis Onder Eigen Regie

VILLA STOER EN OMGEVING 1 december 2025

# Even voorstellen



**Daan Ossewaarde**

Projectontwikkelaar



**Petra Blom**

Regisseur sociaal  
projectbegeleiding en  
participatieadviseur



**Monique Haarman**

Communicatie-  
en participatieadviseur



**Wooncompas is een ondernemende woningcorporatie, gevestigd in Ridderkerk. We bieden betaalbaar wonen ten zuiden van Rotterdam en in de stad zelf.**

# Agenda

## Opgave

- Voor wie doen we dit?

## Participatie

- Aanpak
- Gespreksrondes
- Wat haalden we op?

## Ontwerp

- Verwerking reacties in het plan
- Situatie plangebied
- Conceptplan en programma
- Conceptplan overzicht

- Architectuur:
  - impressies, gevels en doorsnede
- Parkeren
- Samenvatting

## Hoe nu verder?

## Uw reactie

# Opgave

## Voor wie doen we dit?

- Er is behoefte aan 16 zorgeenheden voor Villa STOER.
- Wooncompas zoekt al langere tijd een geschikte locatie voor deze woningen.
- Het idee is om deze zorgeenheden te combineren met seniorenwoningen op één plek. Voor mensen met een sociaal inkomen. Het eerste idee was om 20 seniorenwoningen toe te voegen.
- Zo ontstaat één woonplek waar twee groepen bewoners met elkaar een gemeenschap vormen: twee doelgroepen, maar één gemeenschap.



# Participatieaanpak

## Participatiedoel (tweeledig)

1. Door samen in gesprek te gaan creëren we begrip voor elkaars standpunten en gemaakte keuzes.
2. Door goed te luisteren naar wat mensen belangrijk vinden in hun straat verbeteren we de kwaliteit van ons ontwerp.

## Participatievragen

1. Heeft u nog vragen?
2. Deel uw wensen en zorgen!

## Ruimte voor inbreng (tweeledig)

1. Informeren
2. Mening geven



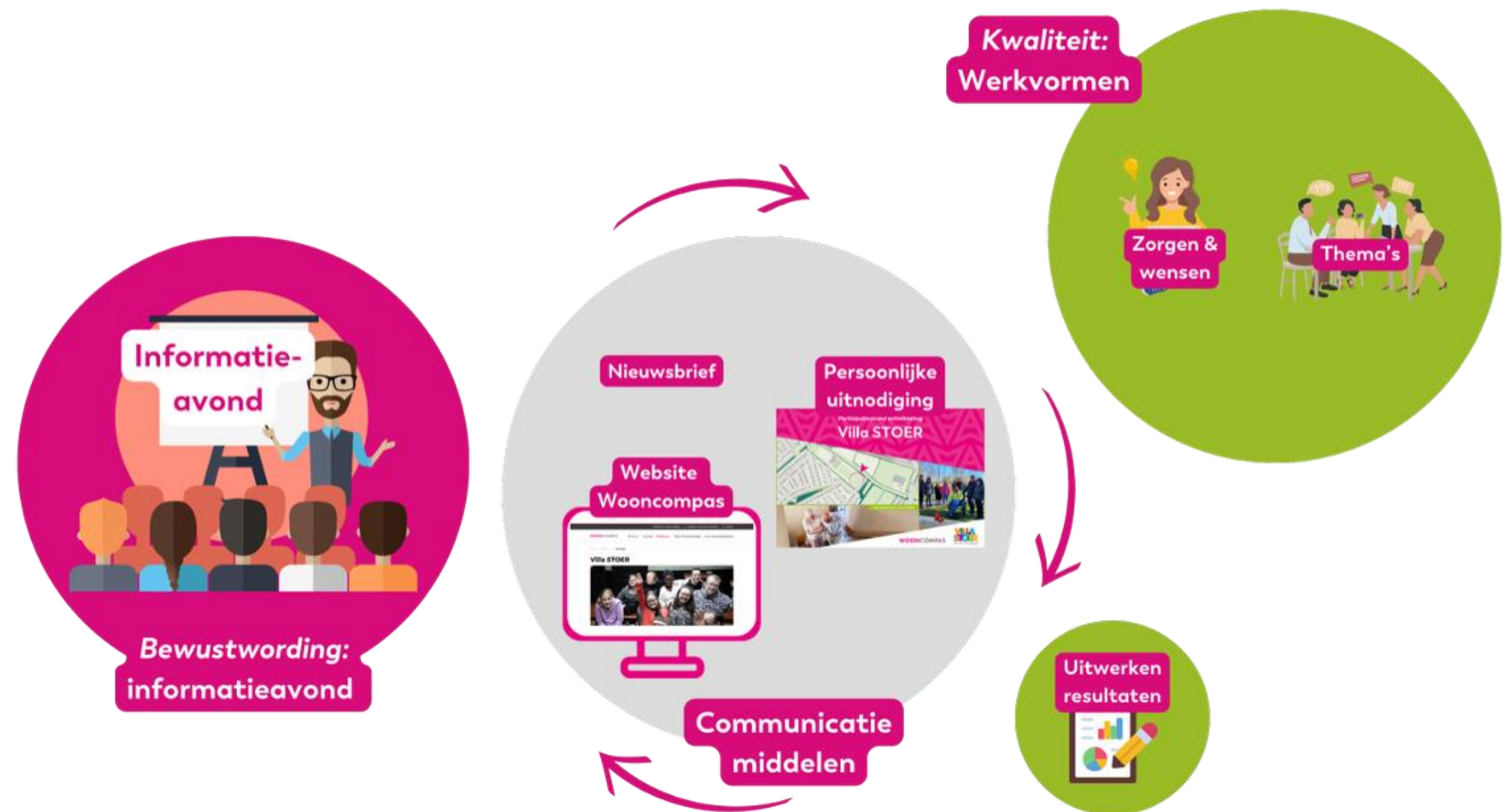
# Participatieaanpak

## Gespreksrondes

1. Inloopavond 1 februari 2024  
(informereren & raadplegen)
2. Inloopavond 3 juli 2024  
(informereren & raadplegen)

## Communicatie

- Persoonlijke uitnodiging per post
- Informatie op wooncompas.nl
- Nieuwsbrief per post
- Participatieverslag op doemee.wooncompas.nl



# Participatieaanpak

Onderzoeksfase	Eindresultaat	Participatiedoel	Participatievragen	Publieksgroepen	Betrokkenheid	Afzender	Gespreksvorm
<b>Vorbereiding</b>	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
<b>Participatie 1 - 1 februari 2024</b>	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
<b>Participatie 2 - 3 juli 2024</b>	Terugkoppeling: Inzicht in wensen en zorgen ten aanzien van het eerste concept	Kwaliteit: raadplegen	Dit is een eerste ontwerp. Wij hebben uw zorgen gehoord en belangen afgewogen. Veel reacties zijn verwerkt in de plannen. Heeft u vragen? Deel uw wensen en zorgen.	Omwonenden Belanghebbenden	Meedenken	Wooncompas Bestuur Villa Stoer	Inloopavond
<b>Afronding</b>	Informeren publieksgroepen	Bewustwording: informeren	Bent u voldoende geïnformeerd? Heeft u nog vragen?	Omwonenden Belanghebbenden Gemeenteraad Overige geïnteresseerden	Meeweten	Wooncompas	Participatiewebsite doemee.wooncompas.nl

# Gespreksrondes



**Inloopavond & kennismaking buurt 1 februari 2024**

Nog geen ruimtelijk plan  
Zorgen en wensen opgehaald



**Inloopavond terugkoppeling 3 juli 2024**

Terugkoppeling opgehaalde zorgen wensen  
Presentatie 1e conceptplan & maquette  
Reacties op 1e conceptplan opgehaald

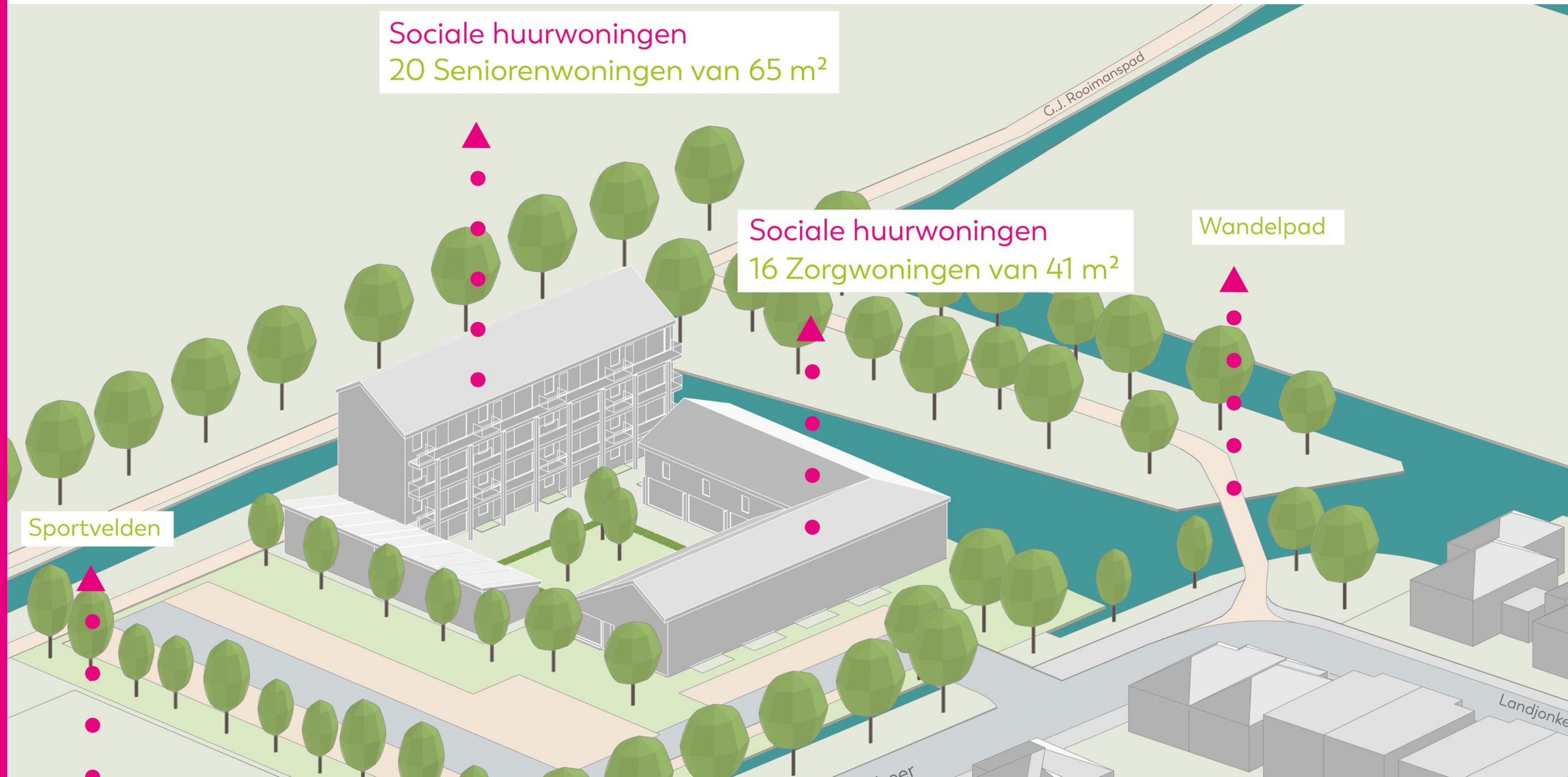
# Presentatie conceptplan 3 juli 2024

Sociale huurwoningen  
20 Seniorenwoningen van 65 m<sup>2</sup>

Sociale huurwoningen  
16 Zorgwoningen van 41 m<sup>2</sup>

Wandelpad

Sportvelden



Landjonke

# Wat haalden we op? (de rode draad)

## VERKEER & PARKEREN

- Hou rekening met parkeerdruk
- Hou rekening met verkeer door de wijk

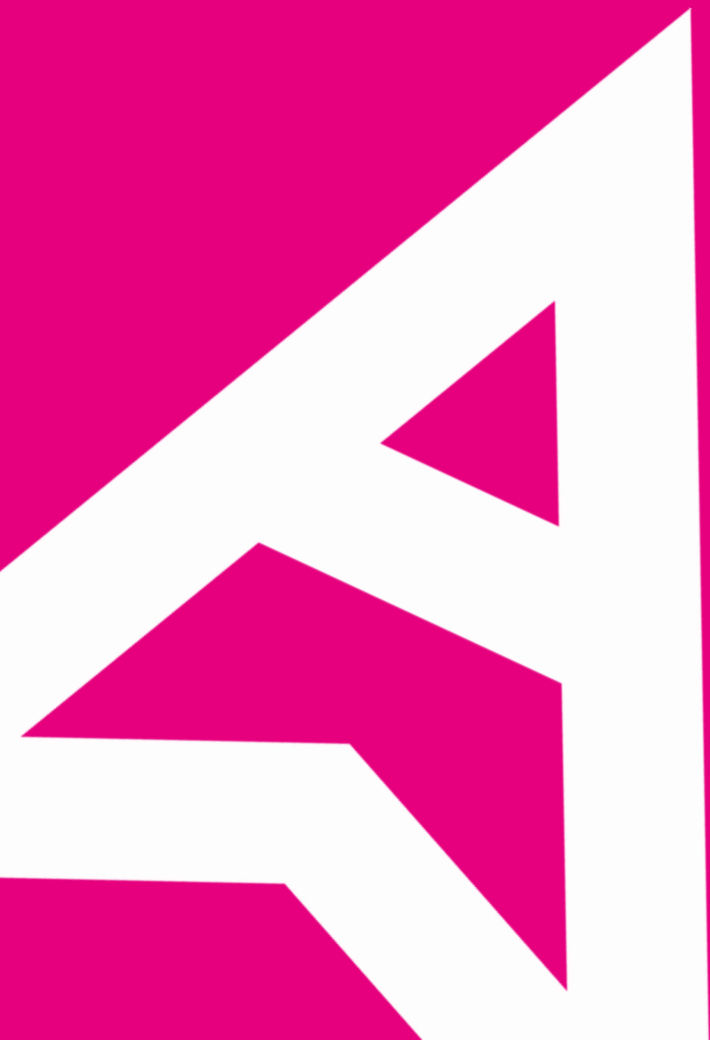
## ARCHITECTUUR

- Niet te hoog bouwen
- Geen groot complex
- Architectuur aansluiten bij de buurt

## LOCATIE

- Waarom hier en niet ergens anders?

**Ontwerp**



## Balans van:

- Nood aan:
  - woningen Villa STOER
  - seniorenwoningen
  - sociale huurwoningen in het algemeen
- Wet & regelgeving
- Eisen gemeente Albrandswaard
- Wensen en zorgen uit de buurt

# Hoe hebben we de reacties verwerkt in de plannen?

## VERKEER & PARKEREN

- Huidige aantal parkeerplaatsen RWA blijven
- Parkeerplaatsen voor de nieuwe woningen, conform parkeernorm

## ARCHITECTUUR

- Bouwhoogte verlaagd: van 4 lagen met schuine dakkap naar 3 lagen met plat dak
- Minder seniorenwoningen: van 20 naar 13 woningen

## LOCATIE

- Beste optie vergeleken met eerder onderzochte locaties

# Situatie plangebied



Locatie  
Plangebied

Korfbalvereniging  
RWA

# Conceptplan

## 16 zorgwoningen Villa STOER

- 2x groepen met 8 bewoners
- Gezamenlijke woonkamers (2x)
- Collectieve bergruimte
- Wasruimte
- Nachtwacht

## 13 sociale huur seniorenwoningen (ca 65 m2 GO)

## Gezamenlijke tuin

- Privé deel voor Villa STOER
- Openbaar deel



# Conceptplan

## Sociale huurwoningen

13 seniorenwoningen van ca. 65 m<sup>2</sup>

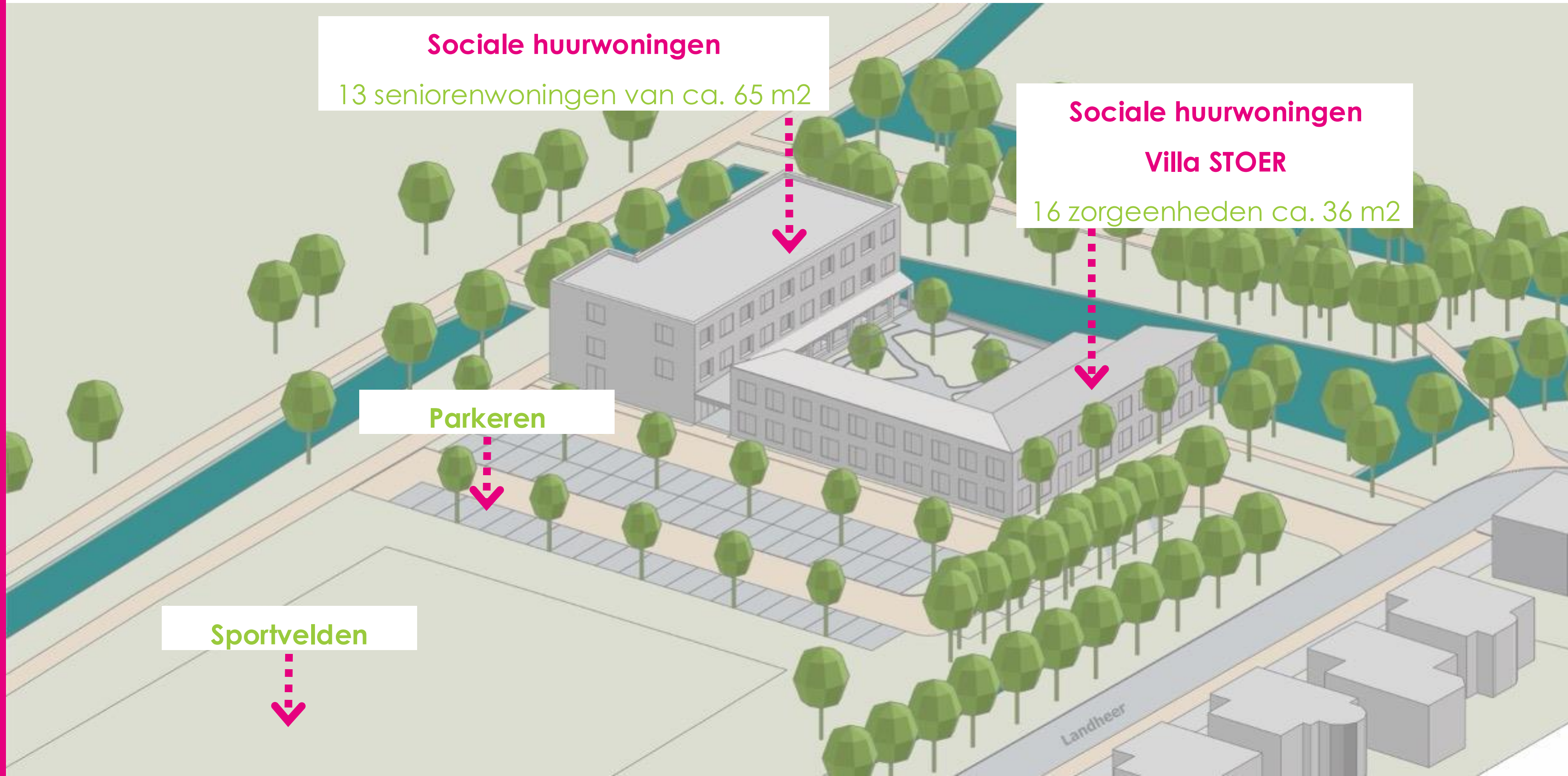
## Sociale huurwoningen

### Villa STOER

16 zorgeenheden ca. 36 m<sup>2</sup>

## Parkeren

## Sportvelden



# Architectuur - impressie vanaf de binnentuin



# Architectuur - impressie vanaf de binnentuin



# Architectuur

## Gevel



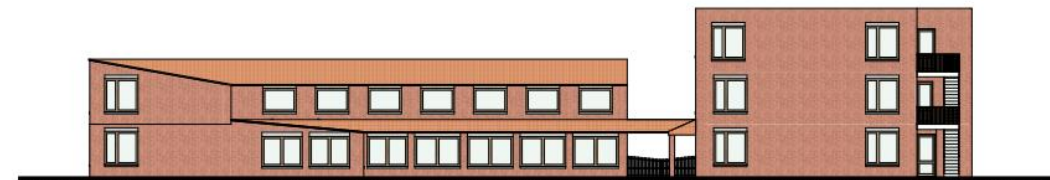
Zuidwest gevel



Noordwest gevel

**Zuid-west & Noord-west**

## Gevel



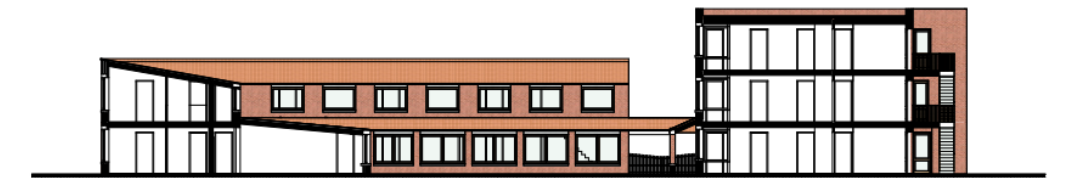
Zuidoost gevel



Noordoost gevel

**Zuid-oost & Noord-oost**

## Doorsnede



**Zuid-oost & Noord-oost**

# Parkeren

## Parkeernorm Villa STOER

- $0,6 \times 16 = 9,6$  parkeerplaatsen

## 13 sociale huur seniorenwoningen

- $1,1 \times 13 = 14,3$  parkeerplaatsen

## Totaal parkeren

- 42 parkeerplaatsen bestaand
- 24 parkeerplaatsen nieuwbouw

**66 parkeerplaatsen totaal**



### LEGENDA

- bestaande boom
- waardevolle boom
- nieuwe boom

# De plannen naast elkaar

## Presentatie conceptplan 3 juli 2024

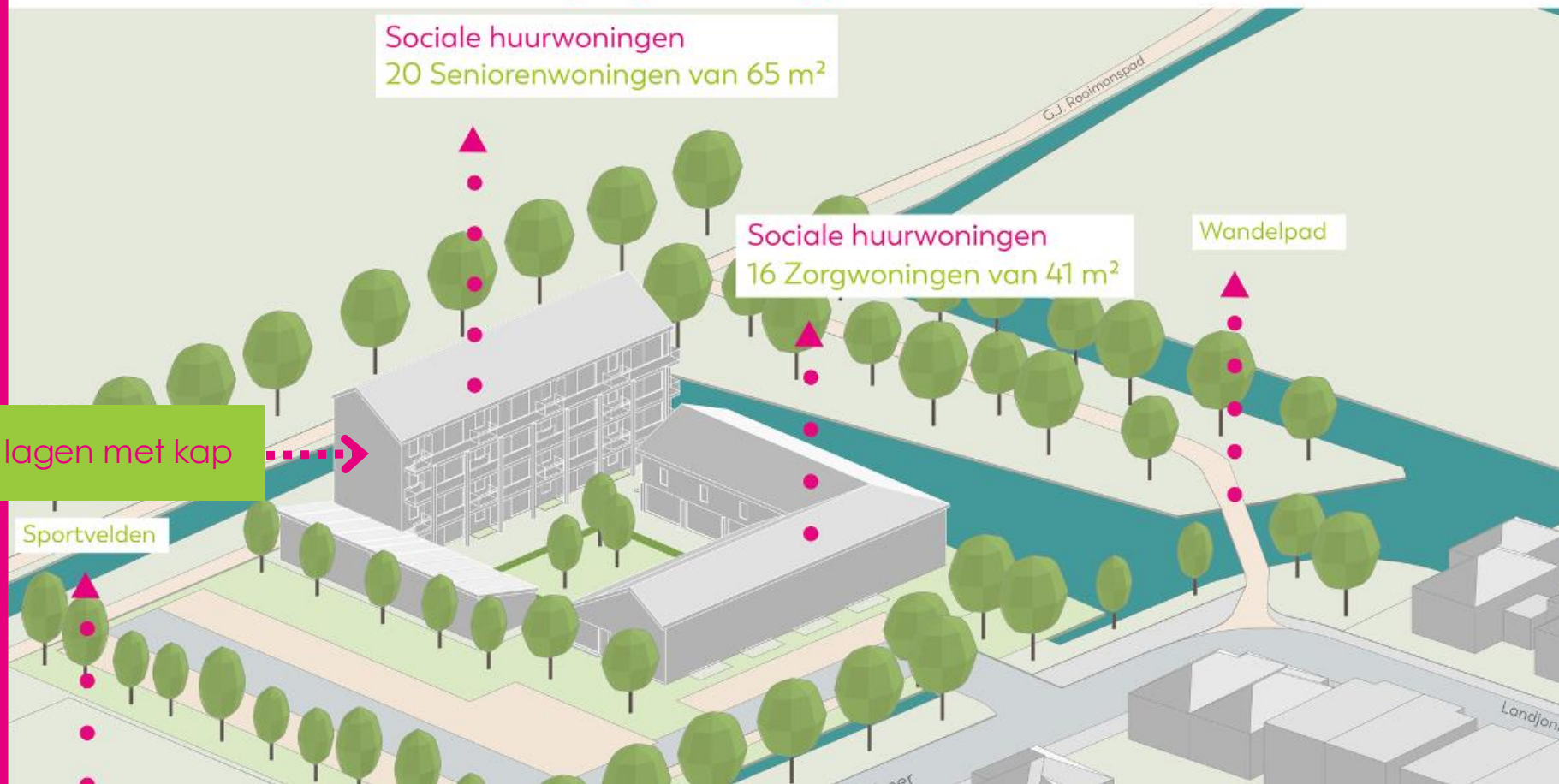
Sociale huurwoningen  
20 Seniorenwoningen van 65 m<sup>2</sup>

Sociale huurwoningen  
16 Zorgwoningen van 41 m<sup>2</sup>

Wandelpad

4 lagen met kap

Sportvelden



## Presentatie conceptplan 1 december 2025

Sociale huurwoningen

13 seniorenwoningen van ca. 65 m<sup>2</sup>

Sociale huurwoningen

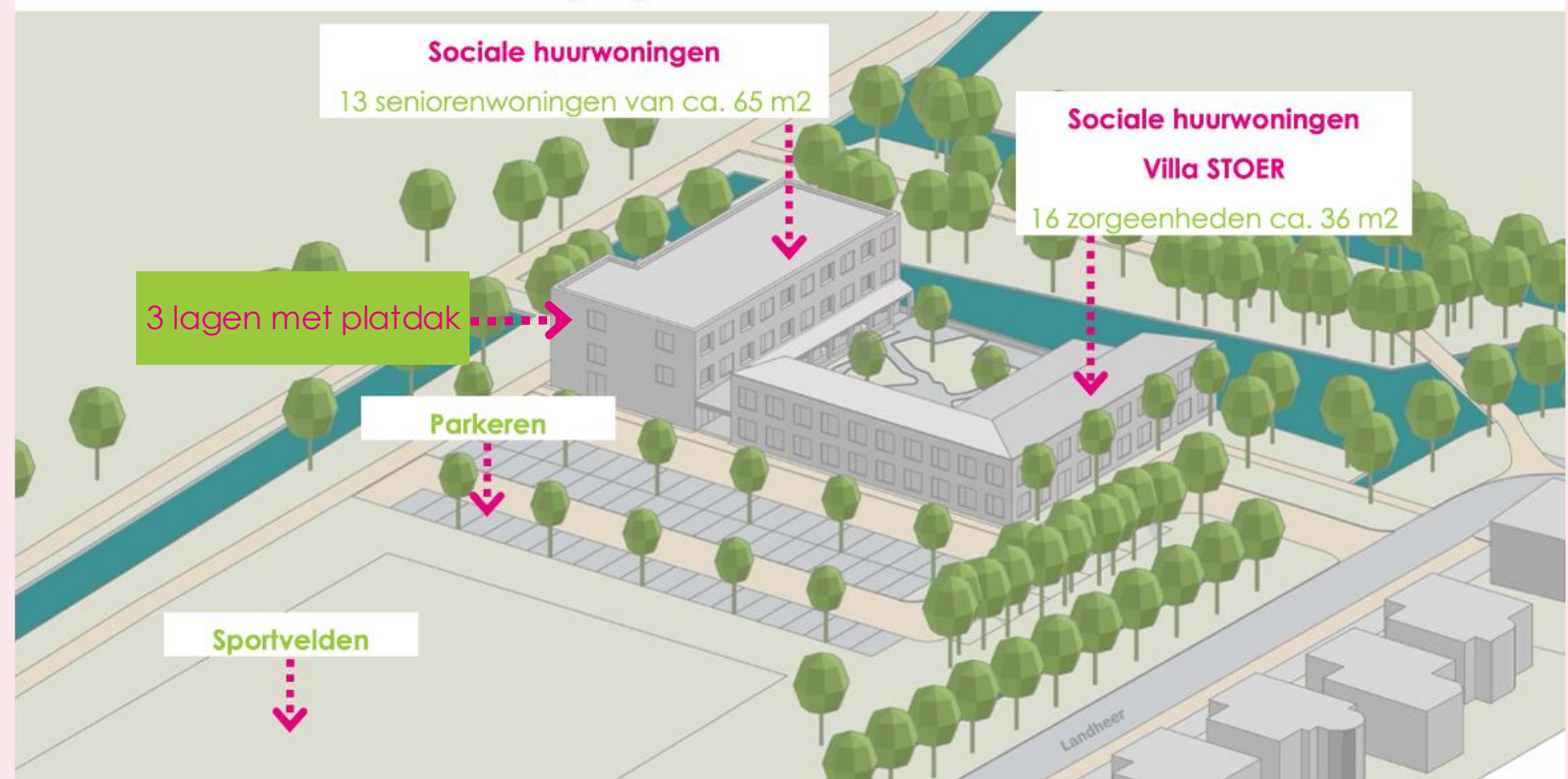
Villa STOER

16 zorgeenheden ca. 36 m<sup>2</sup>

3 lagen met platdak

Parkeren

Sportvelden



# Hoe nu verder?

- Akkoord om door te mogen
- Plan verder uitwerken en onderzoeken uitvoeren
- Planning
  - 2026 omgevingsplan
  - 2027 start bouw
- Contact met de buurt
  - we blijven de directe omgeving informeren



# Uw reactie

## Sociale huurwoningen

13 seniorenwoningen van ca. 65 m<sup>2</sup>

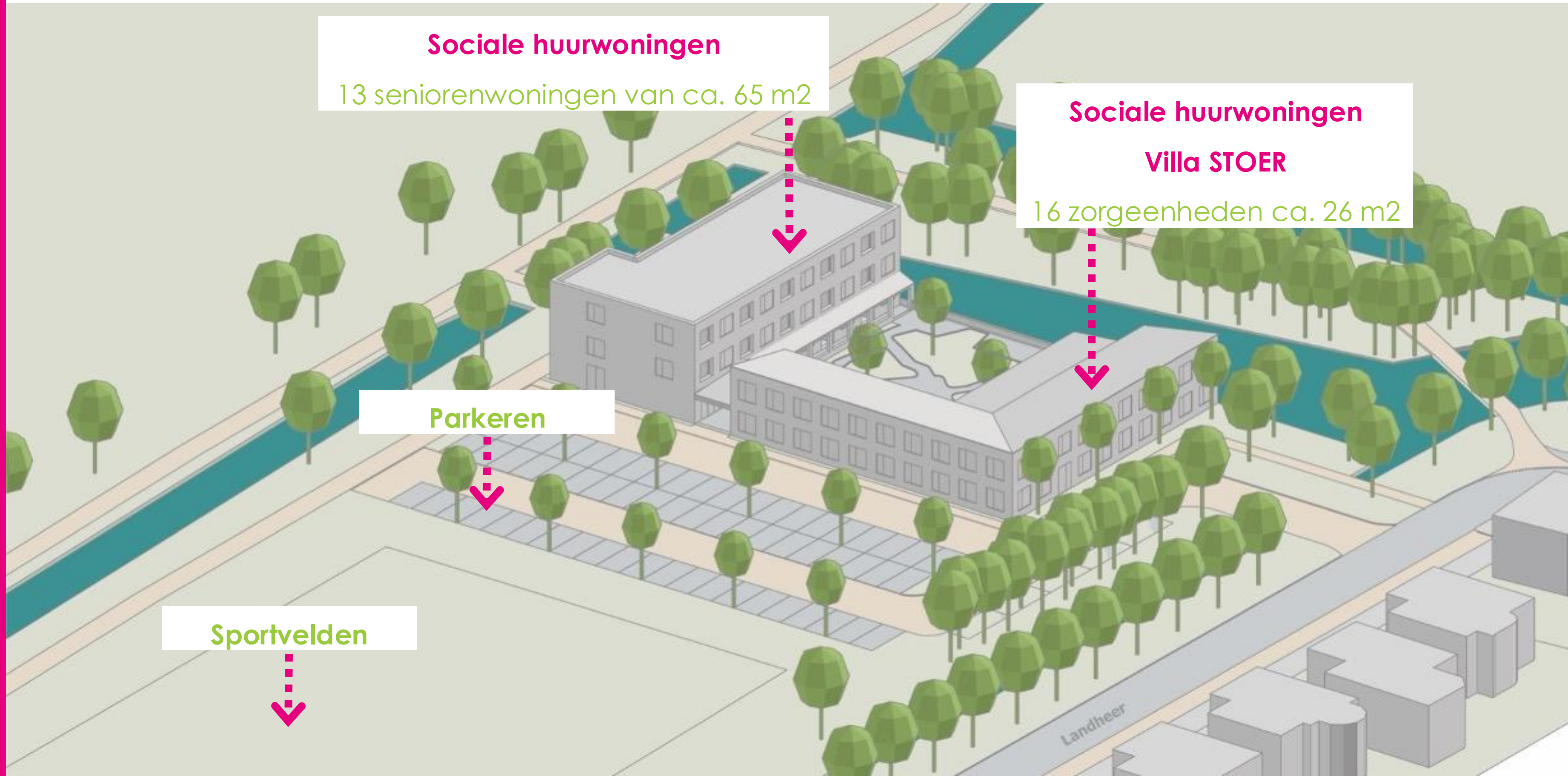
## Sociale huurwoningen

### Villa STOER

16 zorgeenheden ca. 26 m<sup>2</sup>

## Parkeren

## Sportvelden



**Einde**

