De Vijverhof

Participatieverslag De Vijverhof NEXT

maart 2026



Inhoud

1. Aanleiding **5**

2. Belang en doel van participatie **6**

3. Opzet van het participatieproces **7**

4. Overzicht van participatie en betrokkenheid **9**

4.1 Formele participatiemomenten 10

4.2 Verkennende gesprekken en relationele opbouw 12

4.3 Communicatie en terugkoppeling 12

5. Opbrengsten van participatie 13

6. Doorkijk naar vervolg (fase 2) **16**

7. Conclusie **17**

Bijlagen **18**

morgenmakers
Lodewijkstraat 11
5652 AC, Eindhoven
morgenmakers.nl

info@morgenmakers.nl
06-48880286 (Pelle Steen)





1. Aanleiding

De ontwikkeling van De Vijverhof NEXT vindt zijn oorsprong in het strategisch koersdocument 2024–2028 van Stichting De Vijverhof. Hierin staat de beweging NEXT: van zorg naar leven centraal: een verschuiving van zorgen vóór mensen naar het mogelijk maken van een waardevol en betekenisvol leven.

Binnen deze visie speelt niet alleen de bewoner een centrale rol, maar ook de verbinding met de buurt (pijler Buurtkracht). De Vijverhof wordt nadrukkelijk gepositioneerd als onderdeel van de wijk Middelwatering.

De ontwikkeling van het gebouw NEXT geeft hier concrete invulling aan: een sociale biotoop waarin vitale ouderen, mensen met een zorgvraag en mensen (in opleiding) met een maatschappelijk functie samenleven en elkaar versterken. Ontmoeting, wederkerigheid en samenwerking vormen hierbij de kern.

Omdat dit concept sterk leunt op samenleven — zowel binnen het gebouw als in relatie tot de omgeving — is participatie een essentieel onderdeel van de ontwikkeling.

2. Belang en doel van participatie

Participatie is binnen De Vijverhof NEXT nauw verbonden met de aard van het concept: een woon- en leefomgeving die draait om ontmoeting, samenwerking en wederkerigheid. Om dit daadwerkelijk tot stand te brengen, is betrokkenheid van bewoners, omwonenden en partners in het ontwikkelproces van grote waarde.

De aanpak van participatie is uitgewerkt in het participatieplan (zie bijlage 1). Hierin wordt onderscheid gemaakt tussen twee samenhangende lijnen:

Lijn 1: Informeren en betrekken bij de ruimtelijke ontwikkeling
Deze lijn richt zich op het vergroten van betrokkenheid, vertrouwen en begrip bij omwonenden en stakeholders, en het benutten van lokale kennis.

De participatie binnen deze lijn bestaat voornamelijk uit:
- informeren over plannen, fasering en impact
- raadplegen op specifieke thema's
- ophalen van signalen en aandachtspunten

Lijn 2: Samen de sociale biotoop vormgeven
Deze lijn richt zich op het verder uitwerken van de manier van samenleven binnen NEXT, waaronder programmering, samenwerking en gebruik van voorzieningen.

De participatie ontwikkelt zich hier van:
- raadplegen en meedenken
- naar (in een volgende fase) co-creatie

3. Opzet van het participatieproces

Het participatieproces is ingericht langs twee samenhangende lijnen, zoals beschreven in het participatieplan (zie bijlage 1).

Aan de basis van dit proces ligt een stakeholderanalyse, waarin de relevante doelgroepen en betrokken partijen in kaart zijn gebracht. Deze analyse is gebruikt om de participatiestrategie en communicatiemiddelen gericht vorm te geven. Ook beschreven in het participatieplan.

Binnen het proces zijn onder andere de volgende stakeholders betrokken:
- omwonenden en huidige bewoners van De Vijverhof
- potentiële toekomstige bewoners
- maatschappelijke partners (zorg, welzijn, onderwijs, cultuur)
- vastgoedeigenaren en beheerders in de omgeving
- gemeente Capelle aan den IJssel

Per onderwerp en doelgroep verschilt het participatieniveau, variërend van:
- informeren
- raadplegen
- meedenken

In een volgende fase zal dit zich, met name op sociaal-maatschappelijke thema's, verder ontwikkelen richting co-creatie.



Foto: sfeerimpressie bewonersbijeenkomst 12 maart




Tuinhuis

4. Overzicht van participatie en betrokkenheid

In deze fase van de ontwikkeling hebben verschillende vormen van participatie en betrokkenheid plaatsgevonden. Deze zijn hieronder onderverdeeld in:

1. formele participatiemomenten
2. verkennende gesprekken en relationele opbouw
3. communicatie en terugkoppeling

Samen geven deze een volledig beeld van het doorlopen participatieproces.

4.1 Formele participatiemomenten

Bijeenkomst maatschappelijke partners

- Datum: 17 maart 2025
- Doelgroep: maatschappelijke partners (zorg, welzijn, onderwijs, cultuur, gemeente, financiële partijen)
- Vorm: interactieve werksessie met thematafels
- Doel: verkennen van samenwerking en ophalen van perspectieven op de sociale biotoop
- Participatieniveau: meedenken

Belangrijkste opbrengsten:
- brede bereidheid tot samenwerking
- behoefte aan duidelijke kaders en concrete proposities
- inzicht dat rollen, verwachtingen en “wat levert het op” explicieter moeten worden gemaakt
- bevestiging dat De Vijverhof een verbindende rol kan spelen in de wijk

Inloopbijeenkomst bewoners (huurwoningen Vijverhof)

- Datum: 10 september 2025
- Doelgroep: bewoners Vijverhof (73 bezoekers)
- Vorm: inloopavond
- Doel: informeren en eerste reacties ophalen
- Participatieniveau: informeren + raadplegen

Belangrijkste opbrengsten:
- zorgen over veiligheid (met name tuindek en parkeergarage)
- vragen over parkeren (huidig en tijdens bouw)
- zorgen over privacy, inkijk en verlies van uitzicht/zon
- beperkt begrip van de NEXT-filosofie > behoefte aan betere uitleg
- zorg dat project als “losstaand” wordt ervaren in plaats van onderdeel van hun leefomgeving

Bewonersbijeenkomst (update en terugkoppeling)

- Datum: 12 maart 2026
- Doelgroep: bewoners Vijverhof (55 + 25 bezoekers)
- Vorm: plenaire presentatie + marktopstelling + reactieformulieren
- Doel: informeren én terugkoppelen op eerdere input
- Participatieniveau: informeren + raadplegen

Belangrijkste opbrengsten:
- gerichte vragen over toegankelijkheid (o.a. tuindek, rollatorgebruik)
- blijvende zorgen over veiligheid (overlast, toezicht, gebruik van ruimtes)
- veel vragen over inschrijving en doelgroep van toekomstige bewoners
- behoefte aan duidelijkheid over parkeren en bouwfase
- waardering voor toelichting, maar ook behoefte aan blijvende betrokkenheid

Omwonendenbijeenkomst

- Datum: 19 maart 2026
- Doelgroep: omwonenden (o.a. bewoners boven winkelcentrum De Koperwiek, winkeliers De Koperwiek, bewoners Woonhave, Parelduiker en Zwanensingel) 25 bezoekers
- Vorm: plenaire presentatie + informatiemiddelen (maquette, VR, panelen) + gesprek
- Doel: informeren en ophalen van reacties en ideeën uit de directe omgeving
- Participatieniveau: informeren + raadplegen

Belangrijkste opbrengsten:
- vragen over parkeren en bereikbaarheid in de omgeving
- gesprek over hoogte, positionering en ruimtelijke inpassing van de torens
- inzicht in individuele impact voor enkele omwonenden, met zowel zorgen als positieve reacties
- ideeën voor invulling van functies, zoals het Tuinhuis en maatschappelijke voorzieningen
- positieve reacties op vergroening en versterking van de omgeving
- bevestiging dat vragen grotendeels aansluiten bij eerdere participatiemomenten

4.2 Verkennende gesprekken en relationele opbouw

Naast de formele participatiemomenten vindt een doorlopend proces plaats van gesprekken en verkenningen met verschillende stakeholders.

Dit betreft onder andere:
- bewonerscommissies van De Vijverhof
- actief betrokken bewoners (o.a. meelezen communicatie)
- maatschappelijke partners (zoals ziekenhuis, zorg- en welzijnsorganisaties)
- omliggende vastgoedpartijen en beheerders (Woonhave, Wereldhave en Parelduiker)
- initiatieven zoals het Capels Natuurnetwerk (contact gelegd, nog geen reactie)
- gemeente Capelle aan den IJsel

Deze gesprekken zijn gericht op:
- het verdiepen van inzichten en signalen uit de omgeving
- het verkennen van samenwerking en betrokkenheid
- het opbouwen van relaties en vertrouwen

Hoewel deze gesprekken minder formeel zijn vastgelegd, leveren zij belangrijke input voor zowel de planvorming als de verdere inrichting van het participatieproces.
Deze verkenningen lopen door in de volgende fase.

4.3 Communicatie en terugkoppeling

Gedurende het proces is ingezet op het informeren van bewoners en omwonenden en het terugkoppelen van opgehaalde input.

Dit is onder andere gebeurd via:
- een artikel in het magazine van De Vijverhof (februari 2025)
- uitnodigingen per brief voor bijeenkomsten
- bijeenkomsten met toelichting en mogelijkheid tot vragen
- reactieformulieren (fysiek)
- het inrichten van een webpagina, met updates en veelgestelde vragen (in ontwikkeling)
- een centraal contactpunt (e-mailadres en contactpersoon)

5. Opbrengsten van participatie

Het participatieproces heeft in deze fase waardevolle inzichten, reacties en concrete handelingsperspectieven opgeleverd.
Bewoners en omwonenden benaderen de plannen begrijpelijkerwijs vanuit hun eigen leefomgeving: wat betekent deze ontwikkeling voor mij? Dit heeft geleid tot vragen en aandachtspunten, met name op het gebied van veiligheid, parkeren, hinder tijdens de bouw en privacy.

Algemeen beeld
Tegelijkertijd is er sprake van een betrokken en overwegend constructieve houding. Het concept van De Vijverhof NEXT wordt door veel betrokkenen herkend als een ontwikkeling met toegevoegde waarde voor de maatschappij en de wijk.

Dit blijkt onder andere uit:
- interesse van mensen om in NEXT te wonen
- positieve reacties op het idee van samenleven en wederkerigheid
- bereidheid van bewoners en partners om mee te denken in vervolgfasen

Nuancering en wederzijds begrip
In het participatieproces is zichtbaar geworden dat een deel van de zorgen voortkomt uit aannames of onvolledige informatie. Tegelijkertijd blijkt dat deze zorgen niet altijd verdwijnen door toelichting alleen.

Zo bestaan er bijvoorbeeld twijfels over de toekomstige parkeersituatie en de rol van mobiliteitsoplossingen. Sommige bewoners geven aan dit “eerst te willen zien voordat zij het geloven”. Deze kritische houding levert ook waardevolle input op, doordat bewoners actief meedenken over alternatieven en verbeteringen.

Daarnaast is zichtbaar dat wanneer bewoners zich serieus genomen voelen in hun suggesties — bijvoorbeeld rondom parkeeroplossingen of individuele woonwensen — dit bijdraagt aan vertrouwen en een constructieve houding.

Van zorgen naar betrokkenheid
Naast kritische reacties heeft het participatieproces ook geleid tot actieve betrokkenheid:

- bewoners hebben zich aangemeld voor een werkgroep mobiliteit
- meerdere betrokkenen hebben aangegeven in de vervolgfase mee te willen denken over andere thema’s
- een aantal individuele bewoners al actief meedenken over plannen en uittingen van de ontwikkeling.

Deze betrokkenheid komt voort uit intrinsieke motivatie. Bewoners geven aan het waardevol te vinden om bij te dragen en zetten hierbij hun eigen kennis en ervaring in, bijvoorbeeld bij het meelezen en aanscherpen van communicatiemiddelen.

Dit laat zien dat participatie niet alleen leidt tot input, maar ook tot betrokkenheid.

Directe opvolging en concrete acties
Een aantal signalen en ideeën uit het participatieproces in 2025-2026 is direct opgepakt. Hiermee wordt zichtbaar gemaakt dat inbreng serieus wordt genomen en wordt vertrouwen opgebouwd.

Voorbeelden hiervan zijn:
- het onderzoeken van maatregelen rondom veiligheid, waaronder afstemming met de wijkagent en mogelijke inzet van camera's
- het verkennen van oplossingen rondom parkeren en beschikbaarheid voor bewoners
- het meenemen van ideeën voor de invulling van voorzieningen, zoals het Tuinhuis

Door deze punten op te pakken, ontstaat zichtbare voortgang voor betrokkenen.

Inzicht in individuele impact
Het participatieproces heeft ook zichtbaar gemaakt dat de ontwikkeling voor een aantal bewoners een grote persoonlijke impact heeft.

Voor een kleine groep bewoners leidt onzekerheid over de plannen en het vooruitzicht op hinder tot spanning en zorgen. Door het participatieproces is hier vroegtijdig zicht op ontstaan.

In reactie hierop zijn individuele gesprekken gestart en wordt waar mogelijk maatwerk verkend, bijvoorbeeld door het zoeken naar alternatieve woonoplossingen binnen het bestaande complex die niet grenzen aan het ontwikkelterrein.

Verwerking van input
De opgehaalde input is waar mogelijk meegenomen in de verdere uitwerking van de plannen en de communicatie. Daarbij geldt dat:

- een deel van de aandachtspunten direct is opgepakt
- een deel wordt meegenomen in de verdere uitwerking in de volgende fase
- een deel niet kan worden aangepast vanwege randvoorwaarden

Waar relevant wordt hierover teruggekoppeld aan betrokkenen.

Samenvattend
De opbrengsten van participatie in deze fase bestaan uit:

- inhoudelijke aanscherping van plannen en communicatie
- beter inzicht in de beleving en zorgen van bewoners
- het ontstaan van actieve betrokkenheid en meedenkgroepen
- concrete acties naar aanleiding van signalen
- zicht op individuele situaties die maatwerk vragen

Daarmee vormt het participatieproces een belangrijke basis voor de verdere ontwikkeling van zowel de realisatie van de plannen als de samenlevingsaspecten van de sociale biotoop.


HET HUIS
Toren B
Toren A
postwest
postwest



6. Doorkijk naar vervolg (fase 2)

Het participatieproces bevindt zich momenteel in een overgang naar een volgende fase. In de huidige fase lag de nadruk op:

- informeren en betrekken bij de ruimtelijke ontwikkeling
- het ophalen van signalen en aandachtspunten
- het opbouwen van relaties met de omgeving

Na goedkeuring van de plannen zal de participatie zich verder ontwikkelen richting het vormgeven van de sociale biotoop. Hierbij worden bewoners, partners en andere betrokkenen actief betrokken bij de verdere invulling van:

- programmering van voorzieningen
- samenwerking en wederkerigheid
- gebruik van gedeelde ruimtes

De in deze fase opgebouwde relaties en opgehaalde inzichten vormen hiervoor het fundament.

Tegelijkertijd blijft tijdens de realisatiefase (bouwfase) aandacht voor participatie van belang. In deze periode ligt de nadruk op:

- tijdige en heldere communicatie over werkzaamheden en planning
- informeren over hinder, bereikbaarheid en veiligheid
- het bieden van mogelijkheden voor vragen en contact met de omgeving

Op deze manier blijft de verbinding met de buurt ook tijdens de bouwfase geborgd.

7. Conclusie

Het participatieproces rondom De Vijverhof NEXT heeft in deze fase bijgedragen aan een zorgvuldige en transparante ontwikkeling van de plannen.

In de huidige fase lag de nadruk op het informeren en betrekken van de omgeving bij de ruimtelijke ontwikkeling. Daarbij zijn zorgen, aandachtspunten en ideeën opgehaald, en waar mogelijk verwerkt in de verdere uitwerking en communicatie.

Het proces heeft geleid tot beter inzicht in de beleving van bewoners en omwonenden, en heeft tegelijkertijd laten zien dat er naast kritische noten ook sprake is van betrokkenheid en bereidheid om bij te dragen.

Daarmee is een belangrijke basis gelegd voor de volgende fase, waarin participatie zich verder zal ontwikkelen richting het gezamenlijk vormgeven van de sociale biotoop.
Dit participatieverslag vormt een momentopname ten behoeve van de planvorming en indiening. Participatie blijft ook in de vervolgfase en tijdens de realisatie een belangrijk onderdeel van het proces.

De bijlagen vormen een nadere onderbouwing van het participatieproces en geven inzicht in de wijze waarop input is opgehaald, verwerkt en teruggekoppeld.

Bijlagen

1. participatieplan
2. verslag bijeenkomst bewoners 2025
3. verslag bijeenkomst maatschappelijke partners 2025
4. verslag bijeenkomst bewoners 2026
5. verslag bijeenkomst omgeving 2026
6. Q&A = reactie op opgehaalde input

Participatie voor de ontwikkeling De Vijverhof NEXT

Participatieplan_door morgenmakers 2025

Inhoudsopgave

Inleiding **p.03**

Participatief werken **p.04**
Het belang van participatie
Voorwaarden en succesfactoren
Participatiewijzer

Participatie voor De Vijverhof **p.06**
Visie op de participatie opgave
Twee participatielijnen
Thema's
Stakeholders
Reeds uitgevoerd

Uitwerking participatielijn 1 **p.12**

Participatielijn 2 **p.14**
Stakeholdergroepen
Werkvormen in deze lijn

Planning **p.14**

morgenmakers
Lodewijkstraat 11
5656 AC, Eindhoven
morgenmakers.nl

tove@morgenmakers.nl
06 135 42 322 (Tove Elfferich)

Inleiding

Stichting De Vijverhof ontwikkelt De Vijverhof NEXT in Capelle aan den IJssel: een sociale biotoop waar vitale ouderen, jongeren en mensen met een zorgvraag samenleven en elkaar versterken. Het project bouwt voort op de bestaande Vijverhof en voegt nieuwe woningen en voorzieningen toe.
NEXT heeft de potentie om uit te groeien tot een veerkrachtige community of care: wonen, informele steun en professionele zorg die elkaar versterken. De mix van doelgroepen, gedeelde voorzieningen en de groene Tuin als ontmoetingsruimte stimuleren wederkerigheid, activering en een prettig dagelijks leven. Zo draagt NEXT bij aan doorstroming op de woningmarkt, kwaliteit van leven en het aantrekken en behouden van zorgprofessionals.
De planontwikkeling werkt toe naar Definitief Ontwerp (DO). Er zijn al eerste participatiemomenten geweest (o.a. inloopbijeenkomst bewoners en overleg met maatschappelijke partners). De Vijverhof wil de directe omgeving goed betrekken en ziet participatie als een essentieel onderdeel van een gefaseerde aanpak. Om participatie integraal te organiseren en te verweven met de ontwikkellijn – geen losse interventies maar een doorlopend spoor tot in de gebruiksfase – is sociaal ontwerpbureau morgenmakers gevraagd dit vorm te geven en te faciliteren.

Over dit document
Dit participatieplan zet de uitgangspunten en kaders voor participatie neer. Duidelijkheid hierover helpt alle betrokkenen, inclusief omwonenden, om de juiste verwachtingen te hebben over proces en inhoud. We beschrijven de uitgangspunten, strategie, lijnen en uitwerking van de participatie voor De Vijverhof NEXT.



Participatief werken

Het belang van participatie

Participatie kan verschillende doelen hebben. Het betrekken van belanghebbenden in het proces kan zorgen voor begrip en draagvlak. Wanneer belanghebbenden daadwerkelijk mee kunnen denken, praten of zelfs mee kunnen creëren (de hogere treden van de participatieladder) stimuleert dat de lokale betrokkenheid, verhoogt dat het gevoel van eigenaarschap en draagt het bij aan een proces dat waar mogelijk is afgestemd op de behoeften en wensen van de gemeenschap. Participatie is geen doel op zich, het is een middel om gezamenlijk tot een gedragen eindresultaat te komen.

Voorwaarden en succesfactoren die wij hanteren

Inhoudelijke en financiële ruimte

In de ontwikkeling is daadwerkelijk ruimte voor inbreng van bewoners en andere belanghebbenden. Financieel is er ook ruimte om de inbreng van stakeholders opvolging te geven.

Openheid projectteam

De organisatie staat open voor die inbreng en is nieuwsgierig naar hoe het resultaat verbeterd kan worden.

Transparantie

Belanghebbenden moeten weten wat hun rol (en invloed) in de ontwikkeling is en wat ze kunnen verwachten. We zorgen voor heldere communicatie over wat we wel en niet weten.

Tijd en ruimte

Participatief werken vraagt van de initiatiefnemers van een ontwikkeling dat er ook tijd en ruimte is voor participatie in het proces. Tijd om het proces te definieren, ontmoetingen te organiseren en ruimte om de inzichten uit die ontmoetingen nog te verwerken in het ontwerp.

Toegankelijkheid

Alle belanghebbenden die onderdeel zijn van het participatieproces moeten op een voor hen passende en goede manier mee kunnen doen. We zorgen voor laagdrempeligheid, een gemeenschappelijke taal en diversiteit aan werkvormen, online en offline.

Plezier en creativiteit

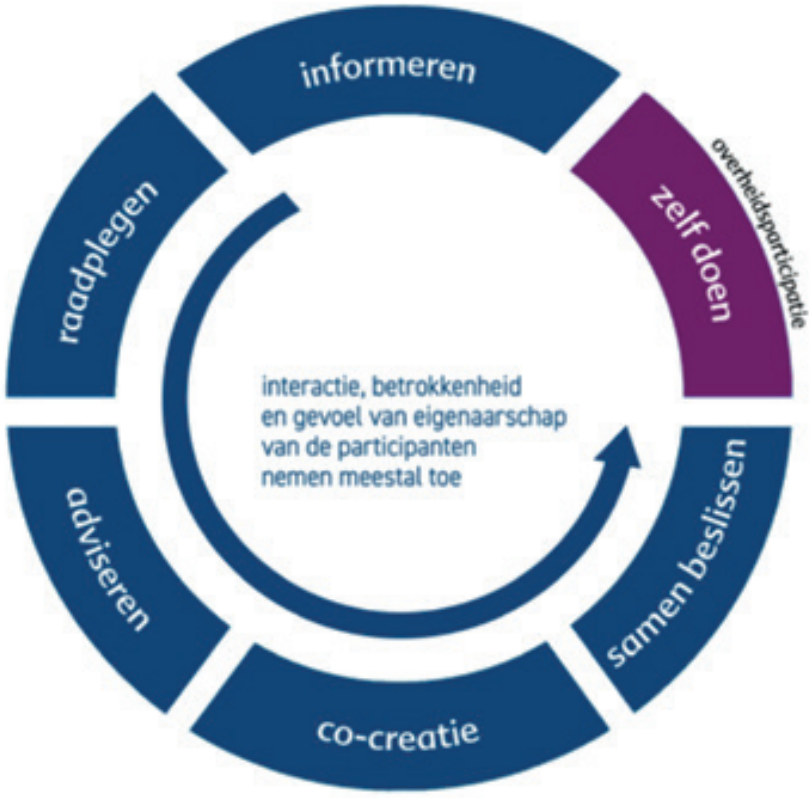
Participatie vraagt om verbinding: ontmoeten en in contact treden. We zorgen voor momenten met de nodige plezier en creativiteit.

Participatiewijzer

Bij de ontwikkeling van Vijferhof NEXT en het inrichten van het participatieproces wordt gebruik gemaakt van de Cappelse Participatiewijzer. Er worden verschillende gradaties van meedenken en meedoen beschreven. Per fase en onderwerp van de ontwikkeling zullen we hier invulling aan geven.

Manieren van meedenken en meedoen zoals beschreven in de Visie op Participatie van gemeente Capelle aan den IJssel

Informeren: We laten u weten wat er gaat gebeuren.
Raadplegen: We horen graag uw mening of ideeën.
Adviseren: U denkt mee en geeft ons advies, bijvoorbeeld via een klankbordgroep of meedenksessie. We laten zien wat we met uw inbreng doen.
Co-creatie (samen maken):We ontwikkelen plannen samen met u.
Samen beslissen: We nemen samen met u besluiten.
Zelf doen: U neemt het initiatief en voert het zelf uit.



Participatie voor De Vijverhof NEXT

Visie op de participatie opgave

De ambities van De Vijverhof NEXT zijn inclusief en positief. NEXT kan uitgroeien tot een voorbeeld van hoe Capelle samenleeft: in diversiteit, met informele steunstructuren en professionele zorg die elkaar versterken. Participatie betekent meedoen – zowel tijdens de ontwikkeling als tijdens het gebruik. Die twee voeden elkaar: meedoen in de ontwikkeling vergroot betrokkenheid en eigenaarschap in de gebruiksfase; meedoen in de gebruiksfase zorgt voor blijvende doorontwikkeling en aansluiting bij de behoeften van bewoners en buurt.

We zijn ons bewust van mogelijke gevoeligheden en bezorgdheden die deze ontwikkeling met zich meebrengt voor omwonenden en andere stakeholders. Participatie betekent niet dat alle wensen een plek krijgen; wél dat we transparant zijn, uitleggen, luisteren en zorgvuldig afwegen – en dat we laten zien wat we met input doen.



Twee participatielijnen

We zien in deze ontwikkeling een tweetal (deels overlappende) lijnen in de participatie:

Lijn 1: Informeren en betrekken over de ruimtelijke ontwikkeling

Doel: betrokkenheid, vertrouwen en begrip vergroten; hinder beperken; lokale kennis benutten.
Inhoud: plannen, planning en fasering; (vanaf realisatie) bouwlogistiek, veiligheid, verkeer en parkeren; bereikbaarheid van winkels en voorzieningen
Participatie: primair informeren en gericht raadplegen op thema's (feedback/ advies op onderdelen) met duidelijke kaders over wat vaststaat en wat beïnvloedbaar is.
Resultaat: Omwonenden en organisaties hebben begrip voor de ontwikkeling en inzicht in het verloop. Ze voelen zich gehoord en het omwonenden overleg functioneert goed.

Lijn 2: Samen de Sociale Biotoop vormgeven (concept & samenleven)

Doel: de NEXT-filosofie vertalen naar een concrete manier van samenleven met duidelijke programmering, rollen en afspraken.
Inhoud: doelgroepmix, wederkerigheid, toewijzingsprincipes, programmering van voorzieningen en de tuin als ontmoetingsplek.
Participatie: van raadplegen naar co-produceren (themagroepen, co-creatiesessies).
Resultaat: Een ruimte met voorzieningen en programma waar bewoners zich thuis voelen en omwonenden zich welkom voelen. Een goed werkende coalitie van organisaties en vrijwilligers die de plek en het programma gezamenlijk dragen en invulling geven.

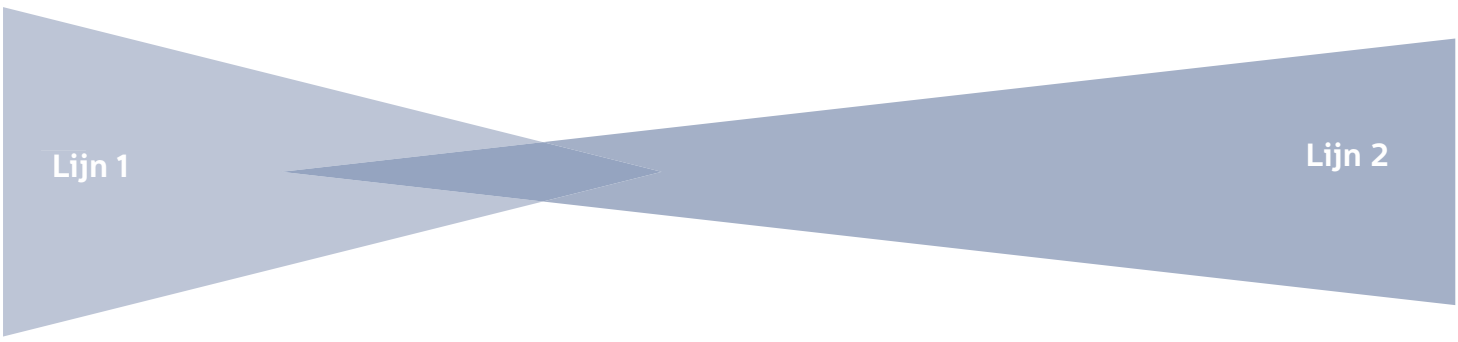


Fig. 2 Weergave van hoe lijn 1 en lijn 2 in elkaar overlopen

Thema's waarop participatie kan plaatsvinden

Binnen De Vijverhof NEXT onderscheiden we verschillende inhoudelijke thema's waarop participatie mogelijk is. Deze thema's raken zowel de **ruimtelijke ontwikkeling** als de **sociale en maatschappelijke invulling** van het concept.

De thema's verschillen in de mate waarin participatie invloed kan hebben. Globaal geldt:

- **Thema's binnen de ruimtelijke ontwikkeling (participatielijn 1)**
  Zijn vaak al ver uitgewerkt binnen ontwerp- en technische kaders. Hier ligt de nadruk op informeren en het ophalen van signalen of aandachtspunten.
- **Sociaal-maatschappelijke thema's (participatielijn 2)**
  Gaan over het concept van samenleven, voorzieningen en samenwerking. Deze onderwerpen bieden ruimte voor raadplegen, meedenken en in sommige gevallen meedoen in co-creatie.

Hieronder volgt de thematische uitwerking, inclusief de relatie met de participatielijnen en het niveau van participatie.

1. Ruimtelijke inpassing & ontwerp

Participatieniveau: Informeren + signalen ophalen *(participatielijn: 1)*
Dit thema gaat over de fysieke verschijningsvorm van NEXT in de wijk. De kaders zijn voor een groot deel bepaald door stedenbouwkundige randvoorwaarden, regelgeving en ontwerpkeuzes. Bewoners worden hierover transparant geïnformeerd en kunnen aandachtspunten meegeven.

Onderwerpen:

- Hoogte, schaal en positionering van het gebouw
- Architectuur, uitstraling en materiaalkeuze
- Schaduwwerking, wind en bezonning
- Zichtlijnen, inkijk en privacy

2. Leefomgeving & openbare ruimte

Participatieniveau: Informeren + raadplegen, en op onderdelen meedenken *(1+2)*
Dit thema gaat over de kwaliteit, beleving en inrichting van de buitenruimte. Technische kaders liggen deels vast, maar bewoners kunnen actief meedenken over gebruik, comfort en dagelijkse leefkwaliteit.

Onderwerpen:

- Groen en biodiversiteit — raadplegen / meedenken
- Inrichting van verblijfsplekken, routes en ontmoetingsplekken — raadplegen / meedenken
- Mobiliteit en verkeer (parkeren, veiligheid, bereikbaarheid) — informeren
- Geluid en licht, hinder tijdens en na de bouw — raadplegen / meedenken

3. Wonen & maatschappelijke impact

Participatieniveau: Raadplegen meedenken *(participatielijn: 2)*
Dit thema gaat over wie in NEXT komt wonen en hoe dit bijdraagt aan de wijk. Hier is ruimte voor perspectieven van bewoners, potentiële bewoners en maatschappelijke partners.
Onderwerpen:

- Doelgroepen (jongeren, starters, ouderen, zorgfuncties, gezinnen)
- Woningmix en betaalbaarheid
- Sociale samenhang tussen toekomstige bewoners en de omgeving
- Veiligheid en toegankelijkheid

4. Zorg, dagelijks leven & samenwerking met partners

Participatieniveau: Meedenken, meedoen / co-creëren *(participatielijn: 2)*
Dit thema raakt aan de kern van NEXT als sociale biotoop: hoe mensen prettig kunnen wonen, elkaar kunnen ontmoeten en ondersteund worden. Hierin is ruimte voor actieve betrokkenheid van bewoners, medewerkers en partners uit zorg, welzijn, cultuur en onderwijs.
Onderwerpen:

- Langer thuis wonen en ondersteunende technologie
- Huisvesting en werkomgeving van zorgpersoneel
- Dagelijks ritme, ontmoeting en wederkerigheid
- Programmering van gedeelde voorzieningen (zoals het Tuinhuis)
- Samenwerking met maatschappelijke partners in het gebied

5. Bouwfase & communicatie

Participatieniveau: Informeren + raadplegen over communicatievormen *(P-lijn 1)*
De bouwfase heeft veel impact op de directe omgeving. Hoewel de bouwlogistiek zelf grotendeels vastligt, is het belangrijk bewoners duidelijk te informeren en hen te betrekken bij hoe en wanneer informatie wordt gedeeld.
Onderwerpen:

- Bouwverkeer, routes, werktijden, fasering
- Verwachte hinder en bereikbaarheid
- Informatiekalender tijdens de bouw
- Communicatiekanalen en terugkoppeling
- Mogelijkheden voor vragen en feedback

6. Duurzaamheid & toekomstbestendigheid

Participatieniveau: Informeren *(participatielijn: 1)*
De duurzaamheidsambities van NEXT volgen technische keuzes en beleidsrichtlijnen. Bewoners worden hierover helder geïnformeerd.
Onderwerpen:

- Energiezuinigheid, warmtenet en zonnepanelen
- Circulariteit en materiaalgebruik
- Waterbeheer en klimaatadaptatie
- Levensloopbestendig en flexibel gebruik van het gebouw

Stakeholders

Op basis van geografische nabijheid en (mogelijke) betrokkenheid bij lijn 1 en/of lijn 2 onderscheiden we de volgende groepen.

- **Projectteam** (De Vijverhof als initiatiefnemer, advies- en bouwmanagementbureau Van Aarle De Laat, architect/conceptontwikkelaar Oost-West, participatie-expertise morgenmakers). Zij dragen de integrale verantwoordelijkheid voor ontwikkeling, besluitvorming en kadering van het plan; betrokken bij lijn 1 en lijn 2.

- **Vijverhof intern** (bewoners, familie/naasten, medewerkers, bewonerscommissies, cliëntenraad). Zij ervaren directe effecten in hun leef- en werkomgeving en leveren essentiële ervaringskennis; betrokken bij lijn 1 en lijn 2.

  Directe buurt & ondernemers (bewoners van wooncomplex Woonhaven en Parelduiker, bewoners boven en rondom het winkelcentrum, en winkeliers/ondernemers van het winkelcentrum). Zij gebruiken het gebied dagelijks, hebben (soms) zicht op het ontwikkelgebied en zijn afhankelijk van bereikbaarheid, veiligheid en klantstromen tijdens en na de bouw; betrokken bij lijn 1 en lijn 2.

- **Indirecte buurt** (omliggende straten en wijken zoals Zwanensingel, Kerklaan en Reigerlaan). Zij ondervinden nabijheidseffecten zoals verkeer en parkeren en hebben behoefte aan heldere informatie en signalering; betrokken bij lijn 1 en lijn 2.

- **Toekomstige bewoners** – o.a. wachtlijstkandidaten, starters en jonge zorgprofessionals; primair betrokken bij lijn 2 (concept & samenleven)

  Zorg- & welzijnsorganisaties (o.a. ziekenhuis, hospice, bibliotheek, Sportief Capelle, Voedselbank e.d.). Zij denken mee over community, toewijzing en de programmering van voorzieningen vanuit gedeelde maatschappelijke opgaven; betrokken vooral bij lijn 2.

- **Gemeente** (RO/vergunningen, mobiliteit/parkeren, wonen & zorg/Wmo, communicatie, juridisch). Zij borgen ruimtelijke kwaliteit, leefbaarheid en rechtmatige procedures en stemmen integraal af; betrokken bij lijn 1 en lijn 2.



Fig 3. Kaart van omgeving ontwikkelgebied

Dit hebben we al gedaan..

Parallel aan het opstellen van dit participatieplan zijn we al begonnen met gesprekken met verschillende stakeholders. Deze eerste gesprekken gaven ons waardevolle inzichten in de thema's die spelen. Hieronder overzicht van de communicatie- en participatiemomenten die tot nu toe hebben plaatsgevonden. Als bijlage sturen we verslaglegging van de bijeenkomsten mee. In het eindverslag verweven we alle inzichten om het tot een geheel te maken.

17 maart 2025: Maatschappelijke partnerbijeenkomst Vijverhof | NEXT
Doel: samen met maatschappelijke partners te verkennen hoe de sociale biotoop van Vijverhof NEXT vorm kan krijgen, en welke rol verschillende partijen hierin kunnen spelen.
Doelgroep: diverse maatschappelijke partners deel, waaronder organisaties uit zorg, welzijn, onderwijs, cultuur, gemeente en financiële sector.

De verslaglegging is te vinden als bijlage 3.

10 september 2025: Bewonersbijeenkomst Vijverhof | NEXT
Doel: bewoners van De Vijverhof te informeren over de nieuwbouwplannen van Vijverhof NEXT en eerste reacties, vragen en aandachtspunten ophalen.
Doelgroep: bewoners van De Vijverhof.

De verslaglegging is te vinden als bijlage 2.

Uitwerking participatie lijn 1

Stappenplan en tijdlijn

Participatielijn 1 richt zich op de ruimtelijke ontwikkeling van NEXT: het ontwerp, de leefomgeving, de bouwfase en de communicatie hierover. Kern van deze lijn is tijdig, duidelijk en toegankelijk informeren, aangevuld met gerichte momenten van raadpleging waar dit waarde toevoegt.

Tegelijkertijd vormt deze lijn de opstart voor participatielijn 2. Tijdens bijeenkomsten, inloopmomenten en gesprekken ontmoeten we bewoners, ondernemers en partners die op een later moment willen meedenken of meedoen aan sociaal-maatschappelijke thema's. Via dit spoor worden ook deelnemers voor de klankbordgroep geworven.

Basisvoorzieningen voor het communicatie & participatieproces - nov/dec 2025
Voordat de stappen worden ingezet, worden enkele structurele voorzieningen ingericht die gedurende het hele traject beschikbaar blijven:

- **Projectwebsite**
  Centrale plek voor informatie, planning, Q&A, verslagen, documenten en contactmogelijkheid. Basis voor alle communicatie en terugkoppeling.
- **Inloopmoment / informatiepunt**
  Laagdrempelig, terugkerend moment om vragen te stellen, signalen te delen en in gesprek te blijven. Fundament voor bereikbaarheid en vertrouwen.
- **Afstemming gemeente Capelle aan den IJssel**
  De gemeente gaat een gebiedspaspoort opstellen voor Centrum -Oost, het gebied waarbinnen De Vijverhof valt. De gemeente is verantwoordelijk voor de participatie over het gebiedspaspoort, de ontwikkelaar is verantwoordelijk voor de participatie over het bouwplan Vijverhof NEXT. We moeten nog afspraken maken over de wijze waarop de participatie wordt uitgezet in de tijd en of de Vijverhof aanhaakt bij de bijeenkomsten over het gebiedspaspoort.

Stap 1 – Informeren - januari 2026

- **Informatiebrief directe omgeving (met uitnodiging)**
  Vorm: huis-aan-huisbrief
  Doel: informeren over het project en uitnodigen voor de informatiebijeenkomst
  Doelgroep: directe omgeving van het ontwikkelgebied
- **Informatiebrief indirecte omgeving (zonder uitnodiging)**
  Vorm: brief met verwijzing naar website
  Doel: brede bekendheid, ruis voorkomen
  Doelgroep: indirecte omgeving

Stap 2 – Verdiepen van informatie - februari 2026

- **Informatiebijeenkomst**
  Vorm: plenaire presentatie > gesprekstafels
  Doel: inzicht geven in plannen, ontwerp, context en planning; ophalen van vragen, zorgen en lokale kennis
  Doelgroep: directe buren, winkeliers, bewonerscommissies
  Rol richting lijn 2: potentiële meedenkers en betrokkenen leren kennen
- **Samenvatting / infoflyer of website-update**
  Vorm: overzicht van thema's, Q&A en planning na bijeenkomst
  Doel: transparante terugkoppeling voor aanwezigen en niet-aanwezigen
  Doelgroep: directe en indirecte omgeving
  Participatieniveau: informeren

Stap 3 – Analyse & reactie - februari 2026

- **Verwerking van opgehaalde informatie**
  Vorm: clusteren van input > toetsing > eventuele aanpassingen > update Q&A
  Doel: inzicht geven in hoe input is meegenomen
  Doelgroep: alle stakeholders
- **Themagesprekken (optioneel)**
  Vorm: verdiepend gesprek over onderwerpen die sterk leven (bijv. parkeren, veiligheid of buitenruimte)
  Doel: misverstanden wegnemen, perspectieven verdiepen en maatwerkafspraken verkennen
  Doelgroep: betrokken subgroep

Stap 4 – Terugkoppeling met verslag - maart 2026

- **"Wat we gehoord hebben en wat we ermee doen"-overzicht**
  Vorm: participatieverslag, website-update, eventueel aangevuld met flyer of inloopmoment
  Doel: laten zien welke keuzes zijn gemaakt en hoe input is meegewogen
  Doelgroep: alle stakeholders

Stap 5 – Doorlopende communicatie & betrokkenheid

- **Updates via vaste communicatiekanalen**
  Vorm: website-updates, brieven, nieuwsbrieven
  Doel: bewoners en ondernemers continu informeren over voortgang en werkzaamheden
  Doelgroep: alle stakeholders
- **Gerichte betrokkenheid van klankbordgroep en partners**
  Vorm: periodieke bijeenkomsten of themagesprekken
  Doel: signalen toetsen, thema's verdiepen en brug slaan naar participatielijn 2
  Doelgroep: bewonerscommissies, directe omgeving, ondernemers, maatschappelijke partners
- **Werving voor participatielijn 2**
  Vorm: uitnodigen van geïnteresseerden bij bijeenkomsten en inloopmomenten
  Doel: opbouwen van een groep die wil meedenken over de sociale biotoop

Participatie lijn 2

Aanzet

Lijn 2 bestaat uit twee stappen en wordt later verder uitgewerkt. Eerst maken de initiatiefnemers kaders binnen het concept van De Vijverhof NEXT (o.a. toewijzing, gebruik gedeelde ruimtes, programmering). Daarna starten we met kwartiermaken: belanghebbenden prikkelen en organiseren om mee te denken en mee te doen in co-creatie en werksessies. Lijn 2 is dynamisch: inzichten groeien door de tijd heen. Het beoogde resultaat: een plek met voorzieningen en programma waar bewoners zich thuis voelen en omwonenden welkom zijn, gedragen door een werkende coalitie van organisaties en vrijwilligers.

Planning

november	_ afronden participatieplan _ afstemmen voorbereidingen
december	_ voorbereiding communicatie
januari	_ website live _ informatiebrief
februari	_ informatiebijeenkomst _ start inloopmoment _ optioneel vervolggesprekken over specifiek thema _ analyse en verwerken informatie
maart	_ terugkoppeling
2026	_ doorlopen communicatie & interactie _uitwerken en start participatie lijn 2

Bijlage 2: Verslag inloopbijeenkomsten bewoners Vijverhof (huurwoningen)

september 2025

Inhoud

1. Doel en opzet van de bijeenkomst **3**

2. Deelnemers **3**

3. Inhoud van de bijeenkomst **3**

4. Opgehaalde reacties en reactie /opvolging **4**

4.1 Parkeren en mobiliteit 4

4.2 Veiligheid 4

4.3 Privacy, uitzicht en bezonning 4

4.4 Beleving van het plan 5

4.5 Concept en doelgroep 5

4.6 Voorzieningen en programmering 5

5. Opbrengst van de bijeenkomsten **6**

6. Vervolg en terugkoppeling **6**

Datum: 10 september 2025 *(drie momenten: middag en avond)*
Locatie: De Vijverhof
Aantal deelnemers: circa 73 bewoners *(Sessie 1: 31 bewoners / Sessie 2: 12 bewoners sessie 3: 30 bewoners)*

1. Doel en opzet van de bijeenkomst

De bijeenkomsten hadden als doel om bewoners van De Vijverhof te informeren over de nieuwbouwplannen van Vijverhof NEXT en eerste reacties, vragen en aandachtspunten op te halen.

De bijeenkomsten zijn georganiseerd als inloopmomenten, verdeeld over drie tijdstippen (middag en avond), zodat bewoners op een passend moment konden aansluiten. Aan de hand van informatiepanelen over het ontwerp en de plannen konden bewoners in gesprek gaan met leden van de werkgroep.

2. Deelnemers

De bijeenkomsten waren gericht op de huidige bewoners van De Vijverhof. In totaal hebben circa 73 bewoners de bijeenkomsten bezocht.

3. Inhoud van de bijeenkomst

Tijdens de bijeenkomsten zijn bewoners geïnformeerd over:

- het ontwerp van Vijverhof NEXT
- de positionering van de gebouwen
- het tuindek en de buitenruimte
- de relatie tussen de bestaande Vijverhof en de nieuwbouw

De informatie werd visueel toegelicht via panelen. Bewoners konden vragen stellen en in gesprek gaan met de werkgroep.

4. Opgehaalde reacties en reactie / opvolging

4.1 Parkeren en mobiliteit

Beleving
Parkeren werd door veel bewoners benoemd als belangrijk thema. Bewoners kijken hierbij vooral naar de praktische gevolgen voor hun dagelijkse situatie. Er was onzekerheid over de toekomstige parkeerdruk en de situatie tijdens de bouwfase.

Opgehaalde reacties en aandachtspunten
- zorgen over het aantal parkeerplaatsen in de toekomstige situatie
- onduidelijkheid over parkeren tijdens de bouwfase
- perceptie dat parkeerplaatsen (deels) verdwijnen
- behoefte aan duidelijkheid over toekomstige parkeerorganisatie

4.2 Veiligheid

Beleving
Veiligheid werd door meerdere bewoners als belangrijk aandachtspunt genoemd. Met name de situatie onder het tuindek riep vragen op. Bewoners wilden inzicht in hoe sociale veiligheid wordt geborgd.

Opgehaalde reacties en aandachtspunten
- zorgen over sociale veiligheid, met name onder het tuindek
- angst voor overlast en ongewenst gebruik van de ruimte
- suggesties zoals afsluiting of hekwerk
- behoefte aan zichtbare maatregelen

4.3 Privacy, uitzicht en bezonning

Beleving
Bewoners probeerden zich voor te stellen hoe de nieuwbouw hun woonomgeving beïnvloedt. Dit leidde tot vragen over inkijk, uitzicht en zonlicht. Deze onderwerpen worden sterk vanuit individuele situaties beleefd.

Opgehaalde reacties en aandachtspunten
- zorgen over inkijk tussen woningen
- zorgen over verlies van uitzicht
- vragen over effecten op bezonning
- behoefte aan inzicht in de ruimtelijke impact

4.4 Beleving van het plan

Beleving
Een deel van de bewoners gaf aan het plan nog als een losstaande ontwikkeling te ervaren. Er was behoefte aan beter begrip van de samenhang tussen de bestaande Vijverhof en de nieuwbouw.

Opgehaalde reacties en aandachtspunten
- het plan wordt door een deel van de bewoners ervaren als losstaand
- behoefte aan uitleg over de meerwaarde voor huidige bewoners
- behoefte aan inzicht in de verbinding tussen bestaande en nieuwe situatie

4.5 Concept en doelgroep

Beleving
Het concept van de sociale biotoop was nog niet voor iedereen duidelijk. Bewoners hadden vragen over de doelgroep en de manier waarop de gemeenschap wordt samengesteld.

Opgehaalde reacties en aandachtspunten
- beperkte bekendheid met de NEXT-filosofie
- zorgen over toewijzing van toekomstige bewoners
- vragen over doelgroep en samenstelling
- behoefte aan concrete uitleg over samenleven

4.6 Voorzieningen en programmering

Beleving
Naast zorgen werden ook kansen benoemd. Bewoners toonden interesse in de invulling van gezamenlijke voorzieningen en de mogelijke meerwaarde voor het dagelijks leven.

Opgehaalde reacties en aandachtspunten
- interesse in invulling van het Tuinhuis
- ideeën voor gebruik en programmering
- kansen voor ontmoeting en activiteiten
- behoefte om mee te denken over voorzieningen

5. Opbrengst van de bijeenkomsten

De bijeenkomsten hebben geleid tot:

- inzicht in zorgen en percepties van bewoners, met name op het gebied van veiligheid, parkeren en leefkwaliteit
- het signaleren van een duidelijke informatiebehoefte
- input voor de verdere uitwerking van thema's zoals mobiliteit, veiligheid en voorzieningen
- bewustwording van het belang om bewoners nadrukkelijker mee te nemen in het verhaal en de meerwaarde van het plan

Daarnaast werd zichtbaar dat bewoners betrokken zijn bij hun woonomgeving en bereid zijn om mee te denken over de verdere ontwikkeling.

6. Vervolg en terugkoppeling

De opgehaalde signalen uit deze bijeenkomsten zijn gebruikt als input voor de verdere uitwerking van de plannen en de communicatie.

In de bewonersbijeenkomsten in maart 2026 is nadrukkelijk teruggekomen op deze thema's. Daarbij is aanvullende toelichting gegeven en zijn vragen verder verdiept.

Bijlage 3
Verslag bijeenkomst maatschappelijke partners Vijverhof NEXT

maart 2025

Inhoud

1. Doel en opzet van de bijeenkomst **3**

2. Deelnemers **3**

3. Inhoud van de bijeenkomst **3**

4. Opgehaalde reacties en zienswijzen **4**

4.1 Zelfstandig wonen en kwaliteit van leven 4

4.2 Werken en ontwikkelen (zorgmedewerker van de toekomst) 4

4.3 Verbinding met de wijk en samenleving 4

4.4 Community en buitenruimte (tuindek) 5

5. Reactie en opvolging **5**

6. Vervolg en terugkoppeling **5**

Datum: 17 maart 2025
Locatie: De Vijverhof | NEXT, Plaza

1. Doel en opzet van de bijeenkomst

De bijeenkomst had als doel om samen met maatschappelijke partners te verkennen hoe de sociale biotoop van Vijverhof NEXT vorm kan krijgen, en welke rol verschillende partijen hierin kunnen spelen.
De bijeenkomst had de vorm van een interactieve werksessie met vier thematische tafels. Deelnemers dachten mee vanuit verschillende perspectieven: die van de bewoner, de medewerker en de wijk.

2. Deelnemers

Aan de bijeenkomst namen diverse maatschappelijke partners deel, waaronder organisaties uit zorg, welzijn, onderwijs, cultuur, gemeente en financiële sector.
Namelijk:

- Gemeentesecretaris a.i.
- Bestuursadviseur
- Burgemeester
- Kabinetsmedewerker
- Adviesraad Sociaal Domein
- Politie Rotterdam Rijnmond Oost
- Directeur wonen Havensteder
- Havensteder, Staf Wonen, Programma manager Capelle aan den IJssel
- Rayondirecteur Rabobank / bestuur voedselbank Capelle
- Directeur Bibliotheek
- Commercieel directeur Isala
- Manager SWC
- Lid raad van bestuur, IJssellandziekenhuis
- voorzitter van College van bestuur Blick op onderwijs
- Directeur SBO Bouwsteen, Bouwsteen Expertise en EYE college
- Manager Centrum Jeugd en Gezin Capelle
- Manager sport en bewegen Sportief Capelle
- Wethouder
- Beleidsmedewerkers samenleving
- De Zellingen

3. Inhoud van de bijeenkomst

Tijdens de bijeenkomst is gewerkt aan vier thematische tafels:
- zelfstandig wonen en kwaliteit van leven
- werken en ontwikkelen (zorgmedewerker van de toekomst)
- verbinding met de wijk en samenleving
- community en buitenruimte (tuindek)

Per thema zijn centrale vragen gesteld en is input opgehaald vanuit de verschillende perspectieven van deelnemers.

4. Opgehaalde reacties en zienswijzen

4.1 Zelfstandig wonen en kwaliteit van leven

Partners benadrukten dat technologie een belangrijke rol kan spelen in het ondersteunen van zelfstandig wonen. Tegelijkertijd werd aangegeven dat technologie alleen effectief is wanneer deze wordt gecombineerd met sociale ondersteuning en een sterk netwerk.

Daarnaast werd het belang genoemd van goede verbindingen tussen formele zorg, welzijn en informele netwerken. Casemanagement en samenwerking tussen organisaties werden gezien als belangrijke randvoorwaarden.

Tijdens de gesprekken kwamen ook vragen naar voren over wat binnen wet- en regelgeving mogelijk is. Partners gaven aan dat zij behoefte hebben aan duidelijkheid over rollen, verantwoordelijkheden en kaders.

4.2 Werken en ontwikkelen (zorgmedewerker van de toekomst)

In dit thema werd gesproken over de veranderende rol van zorgmedewerkers. Partners verwachten dat de medewerker van de toekomst meerdere rollen combineert, bijvoorbeeld op het gebied van zorg, welzijn en communityvorming.

Daarnaast werden zorgen uitgesproken over personeelstekorten. Er werd aangegeven dat regionale samenwerking nodig is om instroom, doorstroom en duurzame inzetbaarheid van medewerkers te verbeteren.

De ontwikkeling van Vijverhof NEXT werd gezien als kans om nieuwe vormen van werken en samenwerken te verkennen en mogelijk als voorbeeld te dienen.

4.3 Verbinding met de wijk en samenleving

Partners gaven aan kansen te zien om de community actief te verbinden met de wijk. Vanuit onderwijs, cultuur en maatschappelijke organisaties werden concrete ideeën aangedragen, zoals intergenerationele activiteiten, culturele samenwerking en maatschappelijke dienstverlening.

Tegelijkertijd werd duidelijk dat partners behoefte hebben aan duidelijkheid over hun rol en bijdrage. De vraag “wat wordt er verwacht en wat levert het op?” werd meerdere keren genoemd.

Er is brede bereidheid tot samenwerking, mits er duidelijke kaders en concrete voorstellen worden ontwikkeld.

4.4 Community en buitenruimte (tuindek)

Het tuindek werd gezien als kansrijke ontmoetingsplek voor bewoners en wijk. Partners benoemden ideeën zoals buddy-systemen, inzet van vrijwilligers, samenwerking met onderwijs en programmering van activiteiten.

Daarnaast werd aangegeven dat partijen behoefte hebben aan concrete invulling en regie. Zonder duidelijke proposities blijven partners afwachtend. Ook werd genoemd dat een maatschappelijke businesscase kan helpen om samenwerking en financiering verder vorm te geven.

5. Reactie en opvolging

De bijeenkomst laat zien dat er brede bereidheid is om bij te dragen aan de ontwikkeling van de sociale biotoop. Tegelijkertijd is duidelijk dat partners behoefte hebben aan richting, duidelijke rollen en concrete samenwerkingsvoorstellen.

De opgehaalde input wordt in de vervolgfase gebruikt voor:

- het verder uitwerken van het concept van de sociale biotoop
- het formuleren van concrete proposities richting partners
- het verduidelijken van rollen, verwachtingen en wederkerigheid
- het verkennen van passende samenwerkingsstructuren

6. Vervolg en terugkoppeling

De opgehaalde input wordt gebruikt voor de verdere uitwerking van het concept en de samenwerking met maatschappelijke partners.

In de vervolgfase wordt ingezet op:

- het organiseren van vervolgsessies met concrete thema's
- het uitwerken van gerichte samenwerkingsvoorstellen
- het verder concretiseren van rollen, verwachtingen en bijdragen van partners

De bijeenkomst vormt daarmee een belangrijke stap in het opbouwen van samenwerking met maatschappelijke partners en het vormgeven van de sociale biotoop van Vijverhof NEXT.

Bijlage 4: Verslag bewonersbijeenkomst Vijverhof NEXT

maart 2026


Aanleiding ontwikkeling van Vijverhof NEXT
Woningtekort (2650 wachtlijst bij de Vijverhof zelf)
Zorg aan huis is nodig
Maatschappelijke ambitie
Community, samen wonen, plek voor ontmoeten, tegengaan van eenzaamheid
Ruimte samenwonen om voor elkaar te zorgen (personeelstekort)

Inhoud

1. Doel en opzet van de bijeenkomst **3**

2. Deelnemers **3**

3. Inhoud van de bijeenkomst **3**

4. 4. Opgehaalde reacties en reactie /opvolging **4**

4.1 Parkeren en mobiliteit 4

4.2 Veiligheid 4

4.3 Privacy, uitzicht en bezonning 4

4.4 Beleving van het plan 5

4.5 Concept en doelgroep 5

4.6 Voorzieningen en programmering 5

5. Opbrengst van de bijeenkomsten **6**

6. Vervolg en terugkoppeling **6**

Datum: 12 maart 2026
Locatie: De Vijverhof
Aantal deelnemers: ronde 1: 55 bezoekers, ronde 2: 30 bezoekers

1. Doel en opzet van de bijeenkomst

De bijeenkomst had als doel om bewoners van De Vijverhof te informeren over de voortgang en uitwerking van de nieuwbouwplannen van Vijverhof NEXT, en om vragen, reacties en aandachtspunten op te halen.

De bijeenkomst vond plaats op twee momenten (16:00 en 19:30 uur) met dezelfde inhoud.

De avond bestond uit:
- een plenaire presentatie (toelichting op plannen en thema's)
- een marktopstelling waar bewoners details konden bekijken en vragen konden stellen
- de mogelijkheid om reacties achter te laten in gesprek of via een formulier

2. Deelnemers

De bijeenkomst was gericht op bewoners van De Vijverhof. In totaal waren circa 80 bezoekers aanwezig, verdeeld over twee tijdsblokken. Een deel van de aanwezigen was ook aanwezig bij de eerdere bewonersbijeenkomsten in 2025. Ongeveer twee derde van de bezoekers was nieuw en had nog niet eerder deelgenomen aan een participatiemoment.

3. Inhoud van de bijeenkomst

Tijdens de bijeenkomst zijn de volgende onderwerpen toegelicht:
- het concept Vijverhof NEXT (sociale biotoop)
- de ruimtelijke plannen en ontwerpkeuzes
- planning en proces
- thema's die eerder als aandachtspunten zijn opgehaald:
  - toekomstige bewoners en samenleven
  - mobiliteit en parkeren
  - veiligheid
  - zonnestudie

4. Opgehaalde reacties en aandachtspunten

4.1 Ruimtelijke plannen en ontwerp

Beleving
Bewoners stelden vragen over de praktische uitwerking van het ontwerp en het dagelijks gebruik van het tuindek. Met name toegankelijkheid, windcomfort en wijzigingen ten opzichte van de eerdere bijeenkomst in 2025 kwamen aan bod.

Opgehaalde reacties en aandachtspunten
- vragen over toegankelijkheid van het tuindek voor mensen met een rollator
- vragen over verschillen in bouwlagen en aantallen ten opzichte van de bijeenkomst in 2025
- vragen over wind en verblijfskwaliteit op het tuindek

Tijdens de bijeenkomst is toegelicht dat het tuindek via meerdere routes bereikbaar is, dat rekening is gehouden met toegankelijkheid en dat een windstudie onderdeel is van het ontwerp.

4.2 Toekomstige bewoners en samenleven

Beleving
Er was veel interesse in de toekomstige bewoners en de manier waarop het samenleven wordt georganiseerd. Bewoners wilden weten hoe de doelgroep wordt samengesteld en hoe zij zich kunnen aanmelden.

Opgehaalde reacties en aandachtspunten
- vragen over inschrijving voor Vijverhof NEXT
- vragen of huidige bewoners zich opnieuw moeten aanmelden
- vragen over aanwezigheid van jongeren in bestaande en nieuwe bouw
- vragen over sturing op doelgroep en samenstelling

Tijdens de bijeenkomst is toegelicht dat jongeren onderdeel zijn van de nieuwe ontwikkeling en dat in de bestaande situatie momenteel geen jongeren wonen.

4.3 Veiligheid

Beleving
Veiligheid blijft een belangrijk aandachtspunt voor bewoners. Er werd verwezen naar bestaande situaties en de wens dat de nieuwe ontwikkeling bijdraagt aan een veilige leefomgeving.

Opgehaalde reacties en aandachtspunten
- zorgen over bestaande overlast in de omgeving
- vragen over veiligheid in liften en gebouwen
- zorgen over veiligheid op maaiveld en tuindek
- vragen over mogelijke maatregelen zoals toegangscontrole

Deze reacties benadrukken het belang van aandacht voor zowel ontwerp als beheer in de verdere uitwerking.

4.4 Mobiliteit en parkeren

Beleving
Mobiliteit en parkeren vormden opnieuw een belangrijk gespreksonderwerp. Bewoners willen zekerheid over bereikbaarheid en beschikbaarheid van parkeerplaatsen, zowel in de toekomstige situatie als tijdens de bouw.

Opgehaalde reacties en aandachtspunten
- vragen over het aantal parkeerplaatsen in de nieuwe situatie
- vragen over toegankelijkheid voor minder mobiele bewoners
- vragen over verkeersrouting
- zorgen over parkeren tijdens de bouw
- vragen over gebruik van parkeerplaatsen door derden

Tijdens de bijeenkomst is toegelicht dat de parkeerbalans gebaseerd is op onderzoeken en normen en dat dit thema verder wordt uitgewerkt, onder andere samen met bewoners.

4.5 Zonnestudie en leefkwaliteit

Beleving
Bewoners wilden inzicht in de impact van de ontwikkeling op zonlicht en wooncomfort. De gepresenteerde zonnestudie hielp om dit concreter te maken.

Opgehaalde reacties en aandachtspunten
- vragen over de effecten op individuele woningen
- behoefte aan nadere toelichting op de studie

Tijdens de bijeenkomst is toegelicht dat de studie per woning inzicht geeft en dat bewoners bij behoefte aanvullende informatie kunnen opvragen.

4.6 Planning en communicatie

Beleving
Bewoners gaven aan behoefte te hebben aan duidelijkheid over de planning en om goed op de hoogte te blijven van vervolgstappen.

Opgehaalde reacties en aandachtspunten
- behoefte aan duidelijke planning
- wens om op de hoogte gehouden te worden
- vragen over vervolgmomenten

5. Opbrengst van de bijeenkomst

De bijeenkomst heeft geleid tot:
- verdieping van eerder opgehaalde thema's, zoals veiligheid, parkeren en samenleven
- inzicht in concrete informatiebehoefte van bewoners
- bevestiging dat communicatie en toelichting essentieel zijn voor draagvlak
- input voor verdere uitwerking en communicatie, zoals Q&A en website

Daarnaast is zichtbaar dat sommige bewoners kritisch blijven op onderdelen van het plan, maar tegelijkertijd betrokken zijn en bereid zijn om mee te denken over oplossingen.

6. Vervolg en terugkoppeling

De opgehaalde vragen en reacties worden gebruikt voor verdere uitwerking van de plannen en communicatie.

De belangrijkste vragen worden gebundeld en verwerkt in een Q&A op de projectpagina. Hiermee wordt terugkoppeling gegeven aan bewoners en wordt ingespeeld op de informatiebehoefte die tijdens de bijeenkomst naar voren kwam.

Iedereen die contactgegevens heeft achtergelaten ontvangt een bericht zodra de projectpagina met het verslag en de terugkoppeling beschikbaar is.

Daarnaast worden de thema's die tijdens deze bijeenkomst zijn besproken meegenomen in verdere participatie en communicatie, waaronder mogelijke werkgroepen en vervolgbijeenkomsten.

Bijlage 5: Verslag omwonendenbijeenkomst Vijverhof NEXT

maart 2026


oostwest

Inhoud

1. Doel en opzet van de bijeenkomst **4**

2. Opkomst en sfeer **4**

3. Opgehaalde reacties en vragen (per thema) **5**

3.1 Mobiliteit en parkeren 5

3.2 Ontwerp, hoogte en aantallen 5

3.3 Individuele impact 5

3.4 Concept en functies 6

3.5 Positieve reacties en ideeën 6

4. Opbrengst van de bijeenkomst **7**

5. Vervolg en terugkoppeling **7**

Datum: 19 maart 2026
Tijd: 19:00 – 20:30
Locatie: De Vijverhof
Aantal deelnemers: 25 bezoekers

1. Doel en opzet van de bijeenkomst

De bijeenkomst had als doel om omwonenden te informeren over de plannen voor Vijverhof NEXT en om vragen, reacties en ideeën op te halen.
De bijeenkomst was gericht op omwonenden uit de gebieden zoals benoemd in het participatieplan (stakeholderkaart, p.10), waaronder:

- bewoners boven winkelcentrum De Koperwiek
- winkeliers van winkelcentrum De Koperwiek
- bewoners wooncomplex Woonhave
- bewoners wooncomplex Parelduiker
- bewoners woongebied Zwanensingel

De opzet was vergelijkbaar met de eerdere bewonersbijeenkomst:
- plenaire presentatie
- mogelijkheid tot gesprek en vragen
- informatiemiddelen zoals maquette, VR-bril en panelen

De bijeenkomst had een open en interactieve sfeer, waarbij veel ruimte was voor dialoog en toelichting.

2. Opkomst en sfeer

De opkomst was lager dan verwacht. Er waren circa 25 bezoekers aanwezig, waarvan ongeveer 10 bewoners van De Vijverhof zelf die bij de eerdere bijeenkomst niet aanwezig konden zijn.

De bijeenkomst verliep in een open en constructieve sfeer. Na de plenaire presentatie bleven bezoekers aanwezig om in gesprek te gaan en de plannen verder te bekijken. De maquette, VR-bril en informatiepanelen werden intensief gebruikt om de ontwikkeling beter te begrijpen.

3. Opgehaalde reacties en vragen (per thema)

3.1 Mobiliteit en parkeren

Beleving
Net als bij eerdere bijeenkomsten leefden er vragen over parkeren en bereikbaarheid. Bewoners willen inzicht in de gevolgen van de ontwikkeling voor de directe omgeving en de beschikbaarheid van parkeerplaatsen.

Opgehaalde vragen en reacties
- vragen over het aantal parkeerplaatsen in de nieuwe situatie
- zorgen over parkeerdruk in de omgeving
- vragen over mobiliteit en bereikbaarheid
- vragen over parkeren tijdens de bouw

Deze vragen sloten aan bij eerdere signalen uit participatiemomenten.

3.2 Ontwerp, hoogte en aantallen

Beleving
De hoogte en positionering van de gebouwen vormden een belangrijk gespreksonderwerp. Bewoners probeerden de impact op hun woonomgeving te begrijpen en te wegen.

Tijdens de plenaire toelichting is ingegaan op:
- de woningbouwopgave van de gemeente Capelle aan den IJssel
- de bijdrage van Vijverhof NEXT aan deze opgave
- de keuze voor twee slanke torens om zichtlijnen te behouden
- de afweging tussen hoogte, inpassing en financiële haalbaarheid

Toegelicht is dat:
- de gemeente hogere bouw had verkend
- bewust gekozen is voor een lager alternatief
- twee slanke torens ruimtelijk beter inpasbaar zijn dan één massief volume

3.3 Individuele impact

Beleving
Voor enkele omwonenden heeft de ontwikkeling directe impact op uitzicht en leefomgeving. Dit gold met name voor bewoners van de woningen boven winkelcentrum De Koperwiek. Tijdens het gesprek is erkend dat de ontwikkeling voor sommige bewoners veranderingen met zich meebrengt.

Alternatieven, zoals het verschuiven van de torens, zijn besproken. Daarbij is toegelicht dat de positionering van de gebouwen is afgestemd op stedenbouwkundige randvoorwaarden, zichtlijnen en regelgeving, waardoor verdere verschuiving niet mogelijk is.

Tegelijkertijd werden ook positieve reacties gedeeld. Sommige bewoners gaven aan het als een verbetering te zien dat het uitzicht verandert van verharding en parkeerplaatsen naar een groene inrichting. Hiermee werd zichtbaar dat de beleving van de ontwikkeling verschilt per locatie en perspectief.

3.4 Concept en functies

Beleving
Er was interesse in de inhoudelijke invulling van de gebouwen en de meerwaarde voor de omgeving.

Opgehaalde reacties en ideeën
- ideeën voor invulling van het Tuinhuis
- suggesties voor verhuurbare ruimtes, zoals een revalidatieruimte
- interesse in maatschappelijke functies

Daarnaast waren vertegenwoordigers van functies in en rond winkelcentrum De Koperwiek aanwezig. Vanuit deze hoek werden positieve verwachtingen uitgesproken over de ontwikkeling. Genoemd werden onder andere:
- een toename van het aantal bewoners in de directe omgeving
- versterking van de ruimtelijke en functionele verbinding met het winkelcentrum

3.5 Positieve reacties en ideeën

Tijdens de bijeenkomst werden ook positieve reacties gedeeld, zoals:
- waardering voor het groene karakter van de plannen
- enthousiasme over het uitzicht op groen in plaats van parkeerplaatsen
- idee om via een prijsvraag namen te geven aan de nieuwe torens

Deze reacties tonen betrokkenheid en meedenken vanuit de omgeving.

4. Opbrengst van de bijeenkomst

De bijeenkomst heeft geleid tot:

- bevestiging dat vragen en zorgen in lijn liggen met eerdere participatiemomenten
- aanvullende ideeën voor invulling van functies en voorzieningen
- beter inzicht in individuele impact voor specifieke omwonenden
- positieve reacties op de ruimtelijke en maatschappelijke meerwaarde
- een constructieve dialoog tussen bewoners en projectteam

Daarnaast werd zichtbaar dat visuele hulpmiddelen zoals de maquette en VR-bril bijdragen aan beter begrip van de plannen.

5. Vervolg en terugkoppeling

De vragen en reacties uit deze bijeenkomst worden meegenomen in de verdere uitwerking van de plannen en communicatie.

Bezoekers hadden de mogelijkheid om hun e-mailadres achter te laten. Deze deelnemers ontvangen een bedankbericht voor hun aanwezigheid en worden verwezen naar de projectpagina, waar dit verslag en de verdere terugkoppeling beschikbaar worden gesteld.

De opgehaalde vragen worden gebundeld en verwerkt in een Q&A op de website. Hiermee wordt terugkoppeling gegeven aan zowel aanwezige als niet-aanwezige omwonenden.

Voor situaties waarbij de impact van de ontwikkeling relatief groot is, wordt aanvullend persoonlijk contact onderhouden. Deze bewoners worden ook nadrukkelijk uitgenodigd voor vervolgmomenten, zodat zij betrokken blijven bij de verdere uitwerking.

Vraag en antwoord De Vijverhof NEXT

april 2026

Toelichting op plannen / reacties op vragen en zorgen

Op basis van gesprekken en participatiebijeenkomsten hebben we de belangrijkste vragen en zorgen verzameld. Hieronder vindt u per thema een toelichting. Staat uw vraag er niet tussen? Neem dan gerust contact met ons op.

1. Waarom komt er een nieuw gebouw?

Met Vijverhof NEXT spelen we in op ontwikkelingen die we om ons heen zien. De groep ouderen groeit en steeds meer mensen zoeken een plek waar zij prettig kunnen wonen, met zorg en ondersteuning dichtbij. Bij De Vijverhof staan momenteel ongeveer 2.650 mensen op de wachtlijst. Dat laat zien dat er behoefte is aan extra woningen en woningen met een zorglabel.

Tegelijkertijd verandert de manier waarop we met zorg omgaan. Er zijn minder zorgprofessionals beschikbaar en daarom wordt het steeds belangrijker dat mensen elkaar kunnen ontmoeten en waar mogelijk ondersteunen. Ook is er woningkrapte, onder andere voor zorgmedewerkers en andere mensen die graag in de buurt willen wonen en werken.

Met Vijverhof NEXT willen we een fijne woonomgeving creëren waar mensen elkaar tegenkomen, waar ruimte is voor ontmoeting en waar samenleven centraal staat. Een plek waar bewoners elkaar kunnen helpen en waar wonen, zorg en verbinding samenkomen.

2. Wat is De Vijverhof NEXT?

De Vijverhof NEXT is gebaseerd op de filosofie ‘Van zorg naar leven’. Dat betekent dat we niet alleen kijken naar zorg die wordt geboden, maar vooral naar hoe mensen een waardevol en zelfstandig leven kunnen leiden. Ontmoeting, meedoen en elkaar ondersteunen staan daarbij centraal.

In Vijverhof NEXT willen we ruimte bieden voor wederkerigheid: bewoners kunnen iets voor elkaar betekenen, ieder op zijn of haar eigen manier. Dat kan klein zijn, zoals een praatje maken of samen iets ondernemen, maar ook groter, zoals elkaar helpen waar nodig.
Dit noemen we ook wel een sociale biotoop. Dat is een woonomgeving waarin verschillende mensen samenleven en elkaar versterken. Door een mix van bewoners, voorzieningen en ontmoetingsplekken ontstaat een gemeenschap waarin ontmoeting vanzelfsprekend is, bewoners elkaar helpen en professionals en bewoners samenwerken. Zo werken we samen aan een plek waar mensen zich verbonden voelen en waar eenzaamheid wordt tegengegaan.

3. Hoe is het ontwerp tot stand gekomen?

> Waarom 2 torens van 12 verdiepingen?
In het hele land, maar zeker de regio Rotterdam is er een grote behoefte aan woningen. Door te bouwen voor senioren vanaf 55 jaar ontstaat er doorstroming op de woningmarkt. Dat is positief is voor alle woningzoekenden.

Vanuit deze woningbouwopgave en de wachtlijst van de Vijverhof zou je het liefst zo veel mogelijk woningen willen realiseren. Gezien de beperkte grootte van het terrein is het noodzakelijk de hoogte in te gaan met de gebouwen. Zeker wanneer je het terrein op de begane grond niet helemaal wil volbouwen. Hoogbouw op de locatie is ook de wens van de gemeente en sluit aan bij de bestaande torens Groenling en Roodborst.

Er is bewust niet gekozen voor één groot gebouw, maar voor twee slanke torens. Deze zijn zo geplaatst dat de omliggende woningen niet recht tegen een groot gebouw aankijken, maar erlangs of er tussendoor kunnen kijken. Daardoor ontstaat openheid en “lucht” op de locatie.
De wens vanuit de gemeente was om hoger te bouwen dan 12 bouwlagen. Het maximale aantal van 12 verdiepingen volgt uit wat financieel haalbaar is voor De Vijverhof.

> De rol van de daktuin en ontmoetingsruimtes
De huidige parkeergarage wordt overkapt met een groot groen tuindek die aansluit op de eerste verdieping van de bestaande Vijverhof. Hierdoor is de parkeergarage niet meteen in het zicht. Dit tuindek wordt een groene oase tussen Vijverhof en Steenloperstraat en verbindt de beide woontorens, het nieuw te bouwen tuinhuis en door middel van een brug de bestaande Vijverhof. Het tuindek wordt een openbare stadstuin en is bereikbaar met trappen, een lift en een Een een brede, minder steile trap met lage treden bij de brasserie. Op het dek :

- zijn er verschillende looproutes;
- zijn er verschillende zit- en ontmoetingsplekken;
- wordt er een beleeftuin ingericht nabij de verpleegafdelingen van de Vijverhof;
- komt er is een jeu de boulesbaan.

Afhankelijk van het seizoen kan er een terras worden ingericht. Het groen in deze tuin bestaat uit lage en hoge beplanting in de vorm van struiken tot bomen.

> Verbinding met huidige Vijverhof en de omgeving
De openbare tuin wordt zo ingericht dat het verbinding en ontmoeting stimuleert tussen de bewoners van de torens, de Vijverhof, de Tuinfluiter en de omwonenden en inwoners van Capelle. Zowel de directe buren aan de Steenloperstraat als de bewoners aan de overzijde van de Kerklaan. Naast een prettige verblijfplek kunnen er activiteiten worden georganiseerd zoals bijdragen aan tuinonderhoud door bewoners, beweging zoals bijvoorbeeld Tai Chi lessen en Jeu de Boules.

> Hoe sluit het ontwerp aan bij de behoefte van ouderen?
De tuin is bereikbaar voor vrijwel iedereen. Trappen geven toegang tot de tuin vanaf de Kerklaan en de Steenloperstraat. Een lift aan de zijde van de Kerklaan geeft toegang voor mensen die geen of moeilijk trap kunnen lopen. Vanaf de Vijverhof is de tuin verbonden door middel van een rolstoelvriendelijke brug. Met leefcirkels kan toegang worden geboden aan mensen uit het verpleeghuis die gebruik kunnen maken van de beleeftuin. Er zijn verschillende routes door de stadstuin met daaraan zitplekken.

4. Wie komen er wonen in NEXT?

> Een mix van doelgroepen
Vijverhof NEXT wil een diverse en inclusieve gemeenschap zijn, waar verschillende groepen bewoners elkaar ondersteunen en versterken. Dat noemen we een sociale biotoop. Door verschillende bewoners samen te brengen, ontstaat een buurt waar mensen elkaar kunnen helpen. Jong en oud, met en zonder zorgvraag. Iedereen kan iets betekenen voor een ander. Dat maakt wonen in NEXT prettig, veilig en sociaal. We denken aan een mix van de volgende groepen:

Vitale ouderen
Veel ouderen wonen nu in een (te) grote woning en willen verhuizen naar iets dat beter past bij hun situatie. Zij blijven graag in hun vertrouwde omgeving, dicht bij voorzieningen en sociale contacten. Een deel van deze groep woont al zelfstandig in en rond de huidige Vijverhof. Ze wonen als echtpaar of alleenstaand, graag midden in de samenleving, op een veilige plek met ruimte voor ontmoeting.
Veel ouderen vinden het ook belangrijk om iets bij te kunnen blijven dragen. Ze hebben de tijd, dus helpen ze graag een ander, doen vrijwilligerswerk, genieten van hun hobby's en van sociale contacten.

Ouderen met een zorgvraag
Ook ouderen die zorg nodig hebben, willen vaak in hun eigen wijk blijven wonen. Voor hen is het belangrijk dat zij zo zelfstandig mogelijk kunnen leven, met ondersteuning dichtbij. Een deel van deze doelgroep woont nu al in De Vijverhof: ook zij worden straks onderdeel van de Sociale Biotoop en voegen waarde toe.
Voor hen is het belangrijk dat ze hun leven zoveel mogelijk kunnen voortzetten ondanks hun beperking, en kunnen blijven genieten van de dingen die voor hen belangrijk zijn. Sommigen wonen samen met een partner die ook mantelzorger is, anderen alleen. Juist voor deze groep is contact met buren belangrijk, om eenzaamheid te voorkomen en elkaar te helpen waar dat kan.

Mensen in opleiding met een maatschappelijk functie
Jonge mensen worden aangetrokken door betaalbaar wonen in het centrum van Capelle, dichtbij alle voorzieningen en de snelle verbinding met Rotterdam. Mogelijk is een deel van hen werkzaam bij de Vijverhof of het IJssellandziekenhuis als jonge zorgprofessional (in opleiding) of als leraar of politie.
Jonge mensen zoeken betaalbare woonruimte op een centrale plek, dichtbij voorzieningen en openbaar vervoer. NEXT kan aantrekkelijk zijn mensen die werken (in opleiding) in de buurt, bijvoorbeeld bij de Vijverhof of het IJssellandziekenhuis als jonge zorgprofessional in het onderwijs of bij de politie.

> Wat verwachten we van bewoners van NEXT?
We zoeken bewoners die het fijn vinden om samen te wonen en die – ieder op hun eigen manier – willen bijdragen aan de gemeenschap.
- Dat kan groot of klein zijn:
- een buur helpen
- deelnemen aan activiteiten
- iets organiseren
- of gewoon betrokken zijn

Samenleven betekent geven én nemen. Wederkerigheid en openstaan voor elkaar zijn belangrijk.

> Inschrijven voor NEXT
Bij de huidige woningen werkt het belsuit van toewijzen zo:
- We plaatsen een woning online
- U kunt reageren op een woning
- Een aantal mensen worden uitgenodigd om te komen kijken
- De woning gaat naar degene die het langst staat ingeschreven

Let op: deze manier geldt nu alleen voor de bestaande woningen.

Hoe gaat het bij NEXT?
Er is veel belangstelling voor wonen in NEXT. Op dit moment staan er al meer dan 400 mensen op de wachtlijst.
We zijn nu bezig met het maken we nieuwe afspraken (beleid) over de toewijzing. Deze nieuwe manier moet zorgen voor een evenwichtigere toewijzing. Na de zomervakantie zal hier meer over bekend worden.

5. Mobiliteit & parkeren

> Visie op mobiliteit
Mobiel blijven is belangrijk voor iedereen. Zeker als mensen ouder worden. Het helpt om zelfstandig te blijven en contact te houden met anderen.
We zien dat veel bewoners hun auto graag houden, ook als ze die weinig gebruiken. Dat blijft mogelijk. In de toekomst zal het totaal aantal parkeerplaatsen van de Vijverhof voldoende zijn voor alle bewoners en bezoek.

Daarnaast we kijken ook naar andere vormen van mobiliteit/vervoer, zoals deelauto's, deel(bak) fietsen, deelscootmobielen enz. Deze kunt u gebruiken wanneer u ze nodig heeft. Dat is flexibel en soms ook goedkoper.

In het ontwerp komt daarom een plek voor deze vervoermiddelen: een mobiliteitshub. Zo gebruiken we de ruimte goed en blijft er voldoende parkeergelegenheid voor bewoners.

> Huidige parkeersituatie
Tijdens de bijeenkomsten hebben we gehoord dat het in de huidige situatie soms lastig is om een parkeerplaats te vinden. Er is aangegeven dat ook mensen uit de omgeving gebruik maken van de parkeerplaatsen. We onderzoeken daarom maatregelen om parkeerplaatsen beter beschikbaar te houden voor bewoners, medewerkers en bezoek. Er zijn namelijk ruim voldoende parkeerplaatsen voor eigen bewoners en bezoek, ook in de toekomst. Hierbij wordt onder andere gekeken naar de mogelijkheid van slagbomen. Ook kijken we samen omwonenden, bewoners en medewerkers over het gebruik van parkeerplaatsen en mogelijke verbeteringen.

> Parkeren in toekomstig plan
Voor parkeren gebruiken we de normen (regels) van de gemeente. Deze geven aan hoeveel parkeerplaatsen nodig zijn bij een bepaald aantal woningen. Er is onderzoek gedaan naar het totaal aantal parkeerplaatsen binnen de Vijverhof. Dit is voldoende om ook aan de toekomstige vraag te voldoen, maar alleen als deze specifiek worden ingezet voor bewoners, medewerkers en bezoek. In de plannen voor Vijverhof NEXT wordt daarmee aan de normen voldaan.

> Parkeren tijdens de bouw
Tijdens de bouw wordt parkeren tijdelijk anders geregeld. Hoe we dit precies gaan doen, werken we nog verder uit. Daarbij is het uitgangspunt dat we de overlast voor bewoners en de omgeving zo klein mogelijk houden. Maar bouwen zorgt altijd voor hinder.

Samen met de aannemer bekijken we met veel aandacht de routes voor vrachtverkeer. Ook spreken we af waar bouwmedewerkers kunnen parkeren. We letten hierbij extra op bewoners die minder mobiel zijn.
Zodra hierover meer duidelijkheid is, worden bewoners hierover geïnformeerd.

6. Veilgheid

>Gevoel van veiligheid
Uiteraard een belangrijk aandachtspunt dat iedereen zich fijn en veilig voelt in de nieuwe ontwikkeling. In het ontwerp wordt op verschillende manieren rekening mee gehouden, bijvoorbeeld met zicht vanuit woningen op tuin en geen 'dode' hoekjes in het ontwerp.

Veiligheid is een belangrijk item voor bewoners, cliënten, bezoekers maar ook personeel. De komende maanden gaan we verder onderzoeken wat de mogelijkheden zijn de veiligheid te vergroten.

> Toegankelijkheid / openbaarheid van tuindek
Tijdens de gesprekken kwamen ideeën en aandachtspunten naar voren. Bijvoorbeeld het afsluiten van het tuindek voor alleen bewoners, en het plaatsen van verlichting en camera's.
Het afsluiten van het tuindek past minder goed bij het idee om elkaar te ontmoeten. Tegelijk moet het wel prettig en veilig blijven.
We zoeken daarom naar een goede balans. Als dat nodig is, kunnen we later aanpassingen doen.

> Toegankelijkheid / openbaarheid van parkeerplek
Veiligheid is een belangrijk item voor bewoners, cliënten, bezoekers maar ook personeel. De komende maanden gaan we verder onderzoeken wat de mogelijkheden zijn de veiligheid te vergroten, ook voor de parkeerplek.

> Niet wachten, nu al actie
Tijdens bijeenkomsten hebben we gehoord over plekken / gevoel van veiligheid. Deze signalen nemen we serieus en pakken we graag meteen aan. Dingen die we nu al kunnen oppakken, zijn we mee bezig: we verkennen mogelijkheden van beveiligingscamera's en betere verlichting. Meld het bij ons als u zich ergens onveilig voelt. Alleen als we het weten, kunnen we er iets aan doen.

7. Impact op uw leefomgeving

> Praktische impact
De bouw kan invloed hebben op zon, schaduw, uitzicht en geluid. We horen dat dit voor sommige bewoners veel stress geeft. Dat begrijpen we.
We denken graag mee waar dat kan. Met bewoners die hier last van hebben, voeren we persoonlijke gesprekken. We bespreken dan mogelijke oplossingen, zoals een interne verhuizing.

> Een verrijking van uw leefomgeving
De plannen hebben op persoonlijk niveau impact. Tegelijk bieden ze ook kansen voor een fijnere leefomgeving.
Zo kan een parkeerplaats plaatsmaken voor een mooie tuin om op uit te kijken en in te verblijven.
Er komen ook gezamenlijke ruimtes om elkaar te ontmoeten.
Sommige ruimtes kunnen we verhuren. We denken graag samen met bewoners na over de invulling.

Op deze manier willen we ook uw huidige leefomgeving verbeteren.

8. Process & planning

De plannen voor Vijverhof NEXT bevinden zich op dit moment in de fase van uitwerking en afstemming met de gemeente. Voordat de bouw kan starten, moeten de plannen een officiële procedure (de zgn. BOPA procedure) doorlopen en wordt een omgevingsvergunning aangevraagd. Daarbij wordt onder andere gekeken naar de inpassing in de omgeving, verkeer, parkeren en leefbaarheid. Er zijn op dit moment nog geen definitieve besluiten genomen.
De planning is globaal. De komende periode staat in het teken van verdere planvorming en vergunningprocedures, naar verwachting tot medio 2027. Daarna kan, bij goedkeuring, de bouw starten. De bouw zelf zal ongeveer twee jaar duren.
Tijdens dit proces blijven we bewoners en omwonenden informeren over de voortgang.

9. Reageren, vragen of meedenken?

We vinden het belangrijk om in gesprek te blijven met bewoners en omwonenden. Uw kennis en ervaring helpen ons om de plannen verder te verbeteren. Daarom bieden we de mogelijkheid om vragen te stellen, te reageren of mee te denken over verschillende thema's.
De eerste meedenkgroep richt zich op mobiliteit. Deze start naar verwachting in september. Wilt u zich aansluiten of op een andere manier meedenken? Laat dan uw gegevens achter en geef aan waar uw interesse ligt.