

Ontwikkeling Fascinatio Kavel NK1

Vergadering WOP 17 december 2020



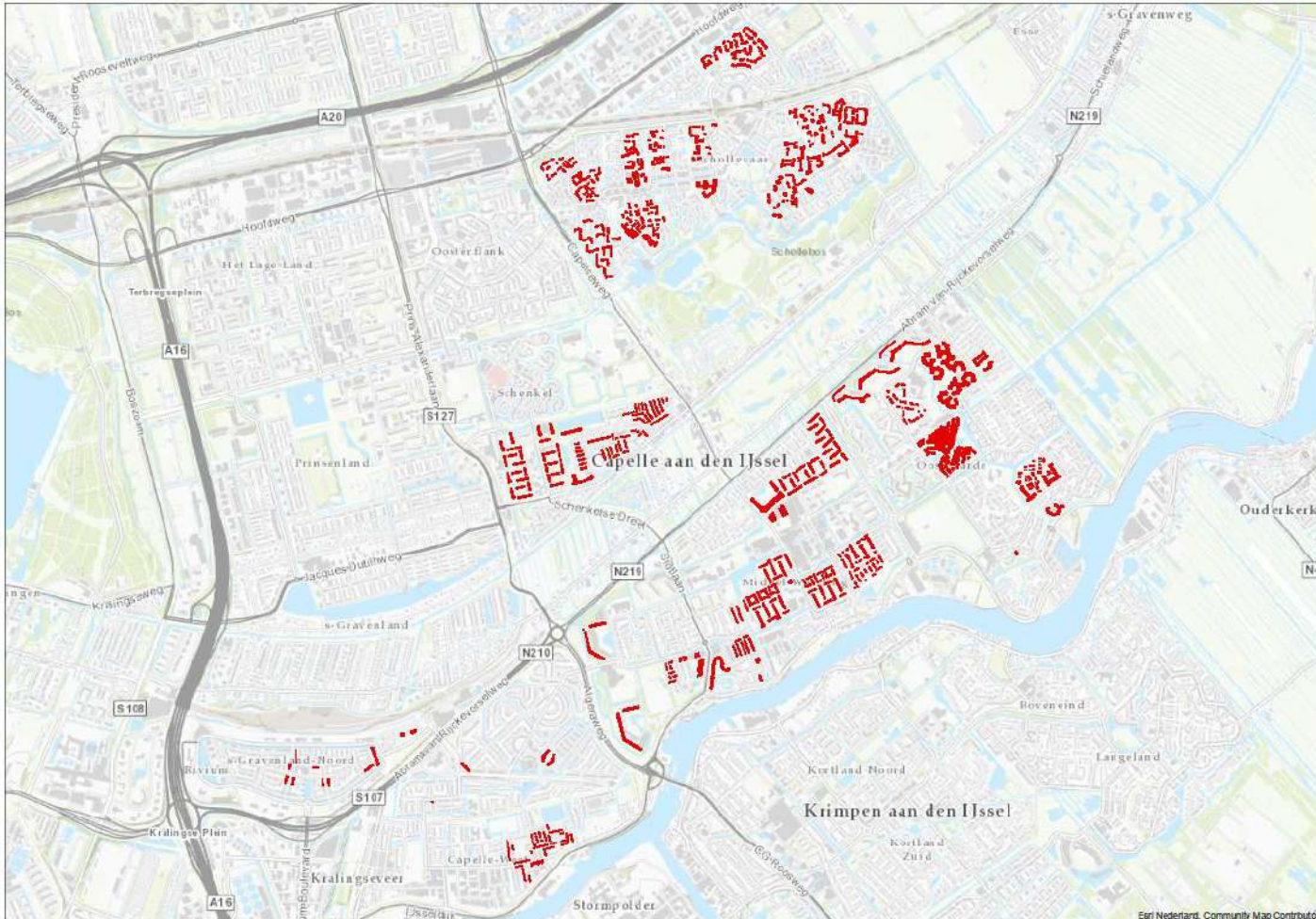


Agenda

- > Voorstellen
- > Achtergrond
- > Kavel NK1
- > Tussenstand
- > Vervolg



Even voorstellen: Stichting Havensteder



Petra van der Leeden

Projectleider
ontwikkeling

Nieuwbouwprojecten
Renovatie en
verbeteronderhoud-
projecten



Christian Zwart

Assetmanager

Vastgoedportefeuille
Capelle
o.a. beschikbaar
doelgroepen en
betaalbaarheid.



Huidig bezit Fascinatio

- > Appartementen:
 - Onacklaan (55+)
 - Desertosingel (55+)
- > Eengezinswoningen:
 - Desertosingel
 - Educatusstraat
 - Grateastraat
 - 1^e Articuslaan
 - 1^e Terralaan
 - 1^e Octaviolaan





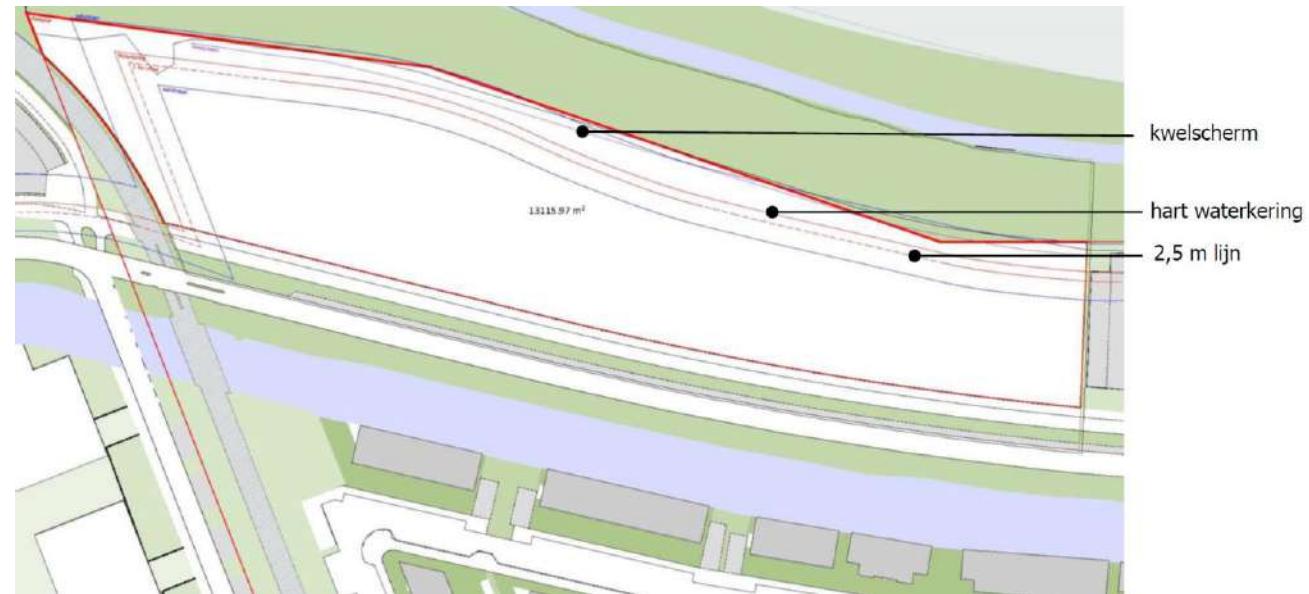
Achtergrond

- > Doelstellingen van de gemeente uit het Programma Wonen
- > Portefeuillestrategie Stichting Havensteder
- > Deel compensatie sloop woningen Hoven II (Samenwerkingsafspraken 2020-2021)
- > Beperkt aantal beschikbare nieuwbouwlocaties in Capelle





NK1: een kavel met uitdagingen





Uitgangspunten massastudie 160 woningen

Afstemming met gemeente, onder meer over:

- > Stedenbouwkundige en architectonische uitgangspunten
- > Woningtypologieën en doelgroepen
- > Duurzaamheid, groen, toegankelijkheid, wandelroutes
- > Mobiliteitsoplossingen



Uitgangspunten massastudie 160 woningen

Voorlopige uitkomst massastudie:

- > Kavel NK1 wordt een van de entrees van de wijk
- > Blokken in diverse bouwhoogten, passend aan de Fascinatioboulevard
- > Mix van studio's, twee- en driekamerappartementen en enkele grondgebonden woningen
- > Mix van parkeren op maaiveld of overdekt
- > Dubbelgebruik parkeerplaatsen maaiveld met naastgelegen kantoor
- > Nieuwbouw fungeert als geluidsschild A16 en metro voor de wijk

VOGELVLUCHT WEST



REFERENTIES



New Norfolk, Den Haag, KAW





Vervolg: denk met ons mee!

- > Februari 2021 vervolgafspraak met bestuur WOP, o.a. bespreken participatietraject met geïnteresseerde bewoner(s)
- > Maart/april 2021 intentieovereenkomst met gemeente
- > Verwachting start bouw is 2023
- > Verwachting gefaseerde oplevering in 2024/2025



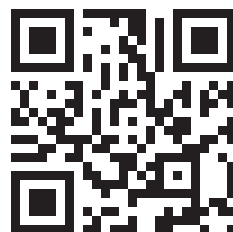
Praat mee!

Wilt u met ons meepraten over onze nieuwbouw- ontwikkeling op Kavel NK 1?

Havensteder ontwikkelt de komende jaren circa 160 huurappartementen op kavel NK 1. Graag nodigen we onze toekomstige overburen uit om deel te nemen aan een klankbordgroep. Volg onze planvorming en denk met ons mee. Naast de woningontwikkeling praten we ook over de aansluiting van de woningen op de openbare ruimte.

Meld u aan vóór 22 mei 2021 via de onderstaande link of QR-code te scannen. Naast omwonenden nodigen we ook vertegenwoordigers van wijk- en huurdersorganisaties uit.

Kunt u de QR-code niet scannen?
Ga dan naar <https://bit.ly/33fWtEJ>

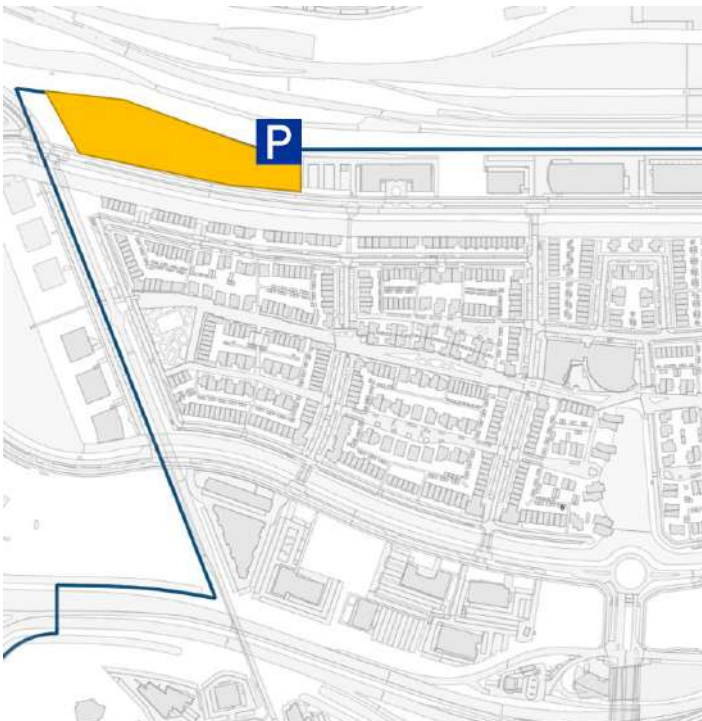




Klankbordgroepen Havensteder + ParkRand

Vergadering WOP Fascinatio 19 mei 2021

Klankbordgroepen NK1



Wie Woningcorporatie Havensteder
Wat 160 bereikbare huurwoningen

Wie Gemeente Capelle
Wat Parkeren + Groen +
Groene parkrand

Planning Voor zomer 2021 uitsluitel
over invulling kavel

Oproep Klankbordgroep Havensteder
Klankbordgroep Parkrand

Klankbordgroep Havensteder

- Vertegenwoordiging omwonenden
- Vertegenwoordiger WOP-bestuur
- Vertegenwoordiger Ontwerpteam Groen
- Vertegenwoordiger HRC
- Vertegenwoordiger Verwonderland
- Vertegenwoordiger Quion (buren)



Praat mee!

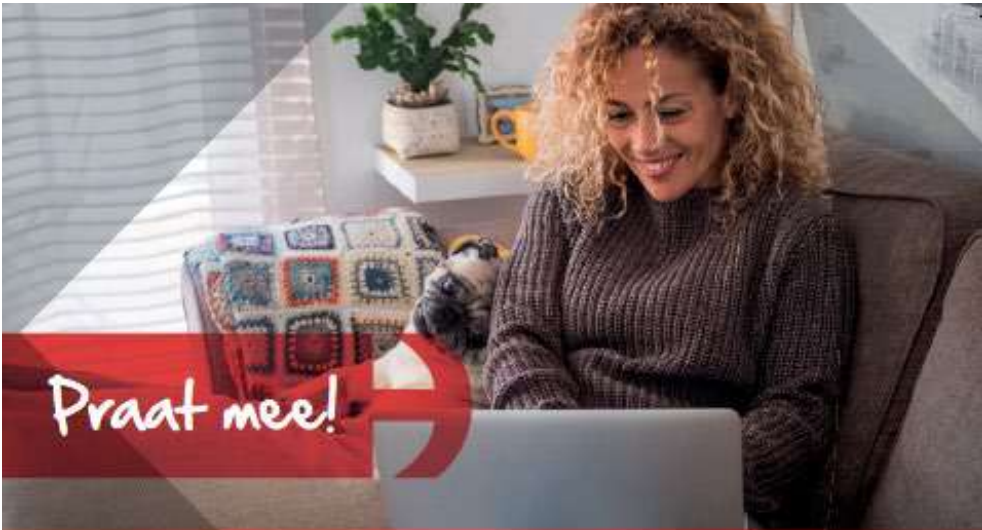
**Wilt u met ons meepraten
over onze nieuwbouw-
ontwikkeling op Kavel NK 1?**

Havensteder ontwikkelt de komende jaren circa 160 huurappartementen op kavel NK 1. Graag nodigen we onze toekomstige overburen uit om zodoende samen aan een klankbordgroep. Volg onze planvorming en denk met ons mee. Naast de woningontwikkeling praten we ook over de realisering van de woningen op de openbare ruimte.

Meld u aan vóór 22 mei 2021 via de onderstaande link of QR-code te scannen. Naast omwonenden nodigen we ook vertegenwoordigers van wijk- en buurtenorganisaties uit.

Kunt u de QR-code niet scannen?
Ga dan naar <https://bit.ly/33W1EJ>





Praat mee!

Wilt u met ons meepraten over onze nieuwbouw- ontwikkeling op Kavel NK 1?

Havensteder ontwikkelt de komende jaren circa 160 huurappartementen op kavel NK 1. Graag nodigen we onze toekomstige overburen uit om deel te nemen aan een klankbordgroep. Volg onze planvorming en denk met ons mee. Naast de woningontwikkeling praten we ook over de aansluiting van de woningen op de openbare ruimte.

Meld u aan vóór 22 mei 2021 via de onderstaande link of QR-code te scannen. Naast omwonenden nodigen we ook vertegenwoordigers van wijk- en huurdersorganisaties uit.

Kunt u de QR-code niet scannen?
Ga dan naar <https://bit.ly/33fWtEJ>





Planning Klankbordgroep

Twee bijeenkomsten dit jaar.

Meedenken in;

- Verschijningsvorm gebouwen
- Aansluiting gebouwen op buitenruimte/groen



Klankbordgroep Parkrand

Meedenken aan de invulling gehele parkrand rondom buitenring.

- Meedenken gewenst programma
- Beschikbaar budget is uitgangspunt
- Meedenken in ontwerp (co-creatie)



Aanpak klankbordgroep Parkrand

Samen meedenken in totaal
programma (voor de zomer)

Na de zomer mee doen aan ontwerp

Bij veel deelnemers
opsplitsen in werkgroepen.



Klankbordgroep Parkrand

Opgeven klankbordgroep via:

doemee@capelleaandenijssel.nl



Fascinatio NK1

Klankbordgroep



Praat mee!

Wilt u met ons meepraten over onze nieuwbouwontwikkeling op Kavel NK 1?

Havensteder ontwikkelt de komende jaren circa 160 huurappartementen op kavel NK 1. Graag nodigen we onze toekomstige overburen uit om deel te nemen aan een klankbordgroep. Volg onze planvorming en denk met ons mee. Naast de woningontwikkeling praten we ook over de aansluiting van de woningen op de openbare ruimte.

Meld u aan vóór 22 mei 2021 via de onderstaande link of QR-code te scannen. Naast omwonenden nodigen we ook vertegenwoordigers van wijk- en huurdersorganisaties uit.

Kunt u de QR-code niet scannen?
Ga dan naar <https://bit.ly/33fWIEJ>



Welkom



- Welkom
- Vergaderafspraken

Programma

Kennismaken

Proces

- Rol en verwachtingen, vooruitblik proces
- Groenstructuur en Openbare Ruimte

Stand van zaken

- onderzoek, programma en doelgroepen

Toelichting schetsontwerp

Vervolgproces

Afsluiting



Kennis maken

> Kort voorstelrondje leden klankbordgroep

Sabine Smits Schouten, voorzitter (manager Wijkteam Havensteder)

Michèle Schumann, digitale ondersteuning (gemeente)

Henri Vennix, sr Projectleider Wijken en Beleid (Havensteder)

Christian Zwart, Assetmanager (Havensteder)

Pieter Soetaert, projectarchitect (KAW, namens Havensteder)

Anita Dirix, projectleider Fascinatio (gemeente)

Kees Ykema, landschapsarchitect (gemeente)

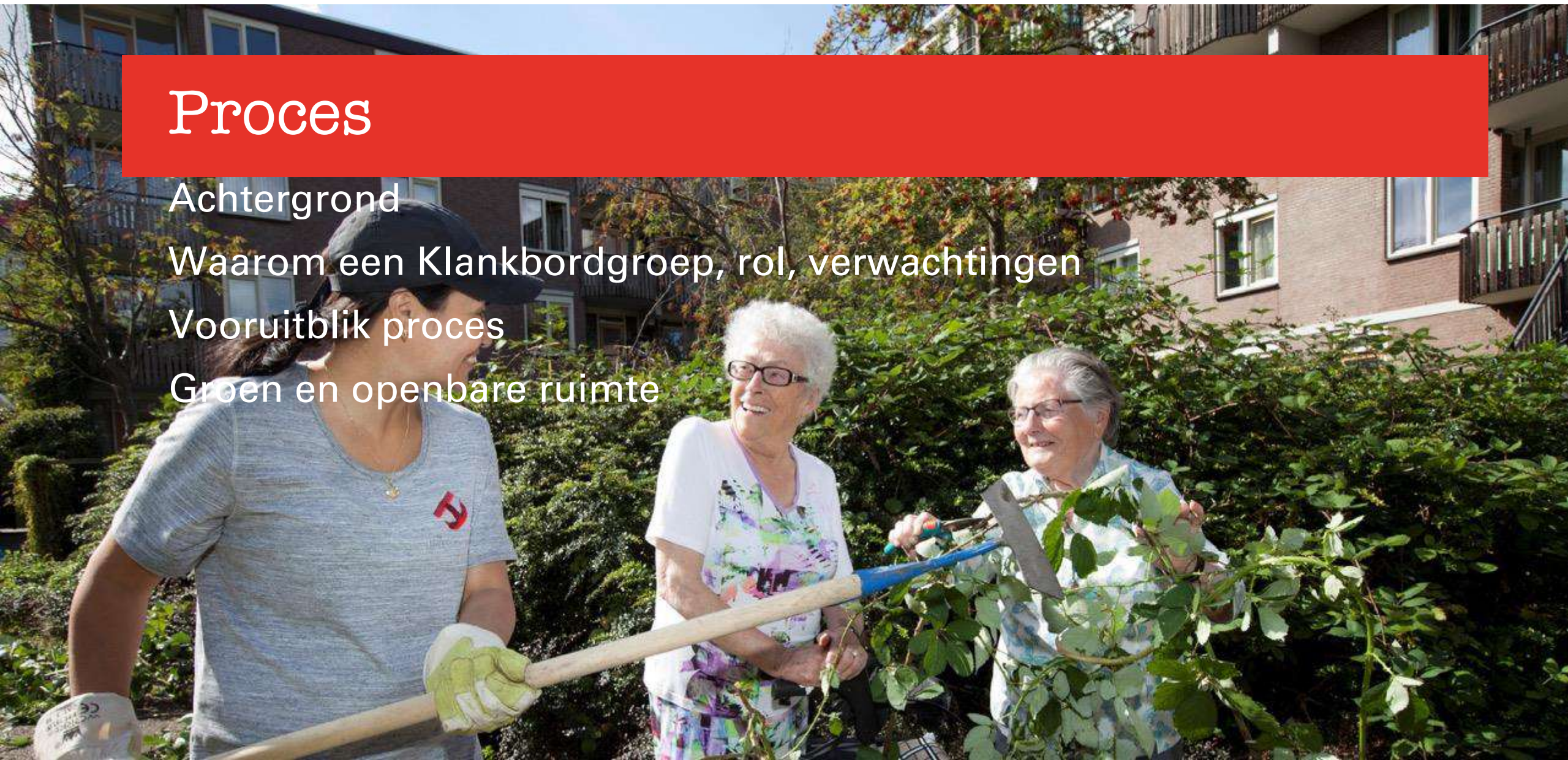
Proces

Achtergrond

Waarom een Klankbordgroep, rol, verwachtingen

Vooruitblik proces

Groen en openbare ruimte



Stand van zaken

Haalbaarheidsonderzoekfase

Programma/doelgroepen





Toelichting schetsontwerp door Pieter

- > Massastudie
- > Woningtypes
- > Beeldkwaliteit
- > Stedenbouwkundige inpassing / Inrichting openbare ruimte
- > Geluid
- > Parkeren

Fascinatio NK1

PRESENTATIE KLANKBORDGROEP

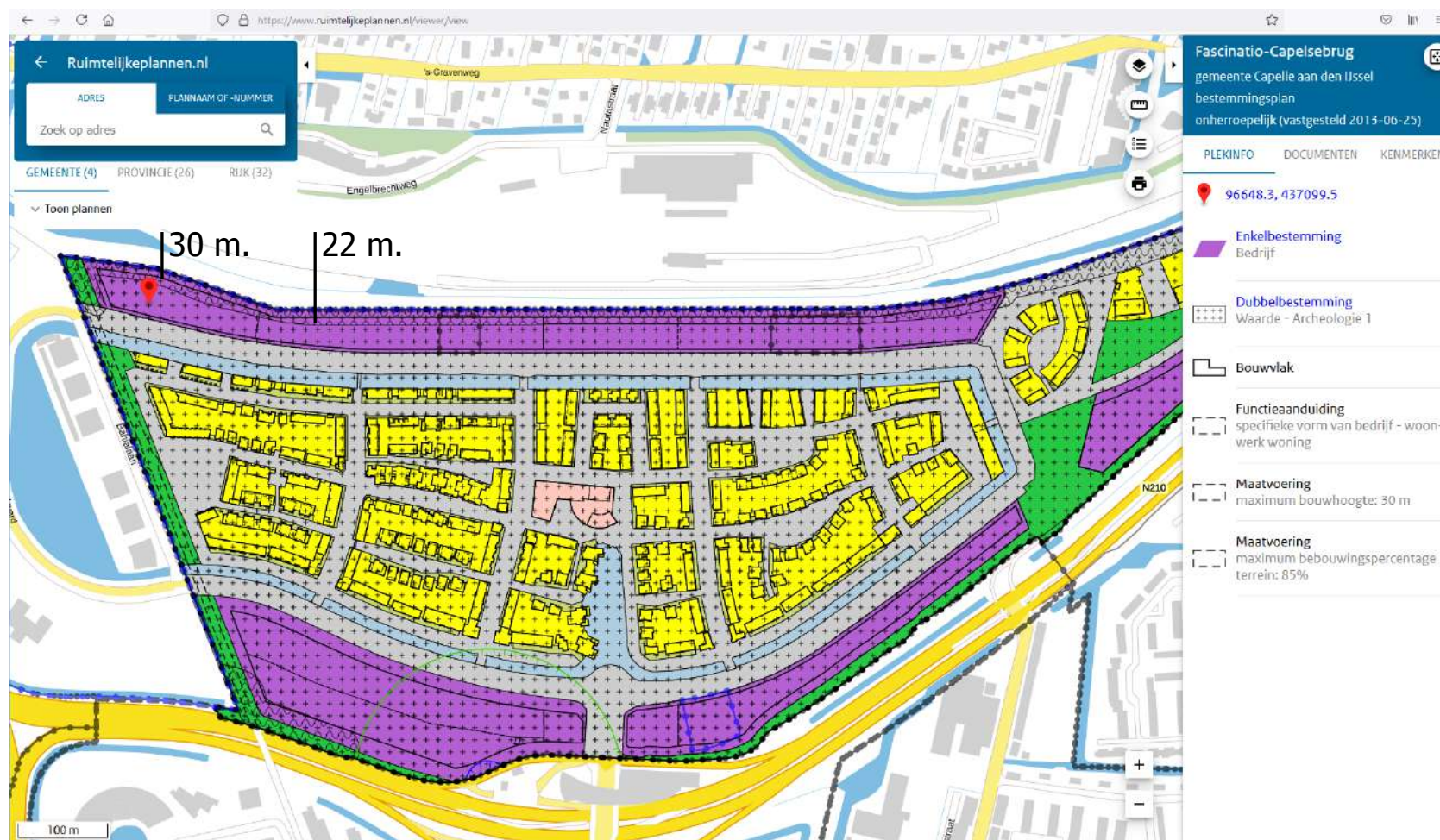


BESTAANDE SITUATIE

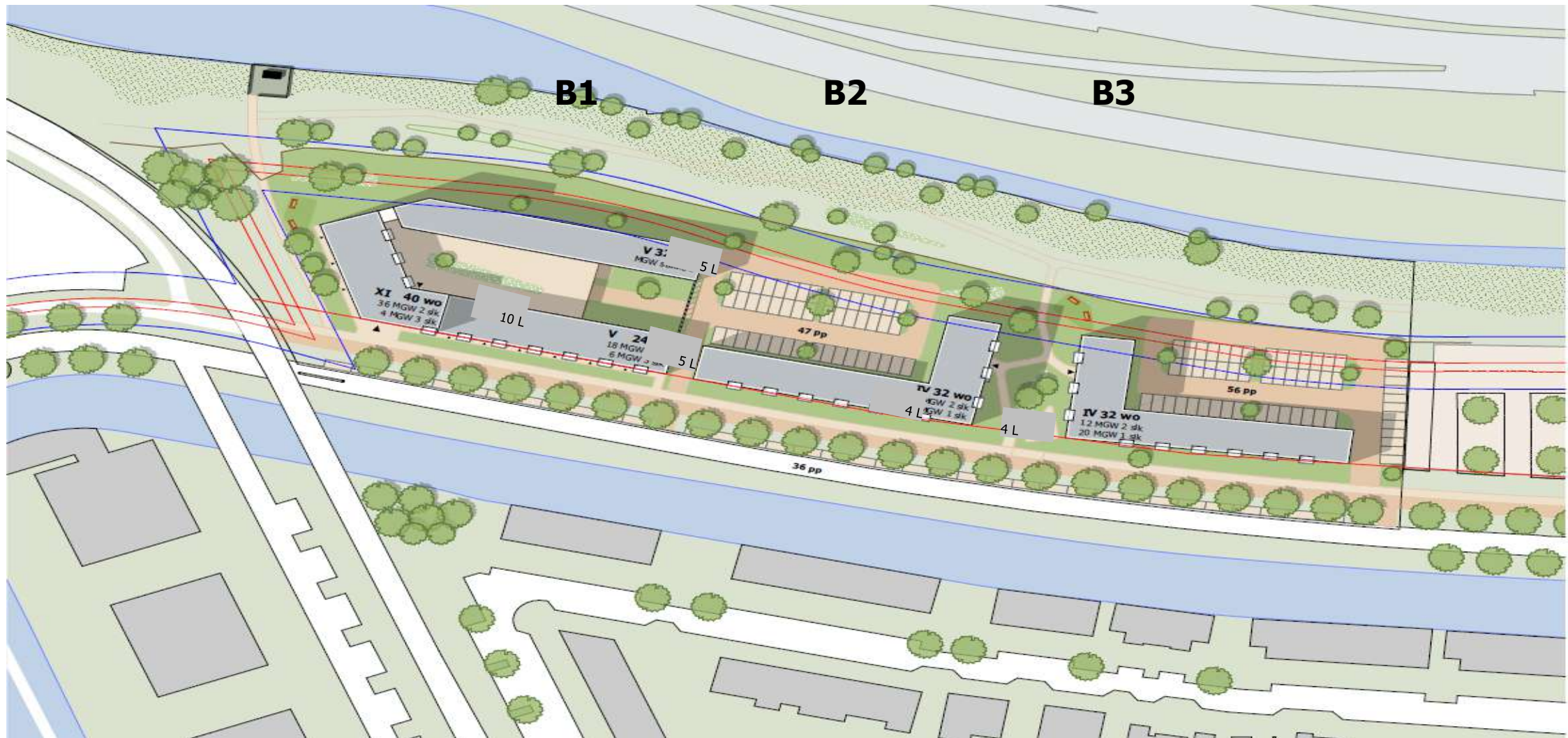


BESTEMMINGSPLAN 2013

FASCINATIO-CAPELSEBRUG



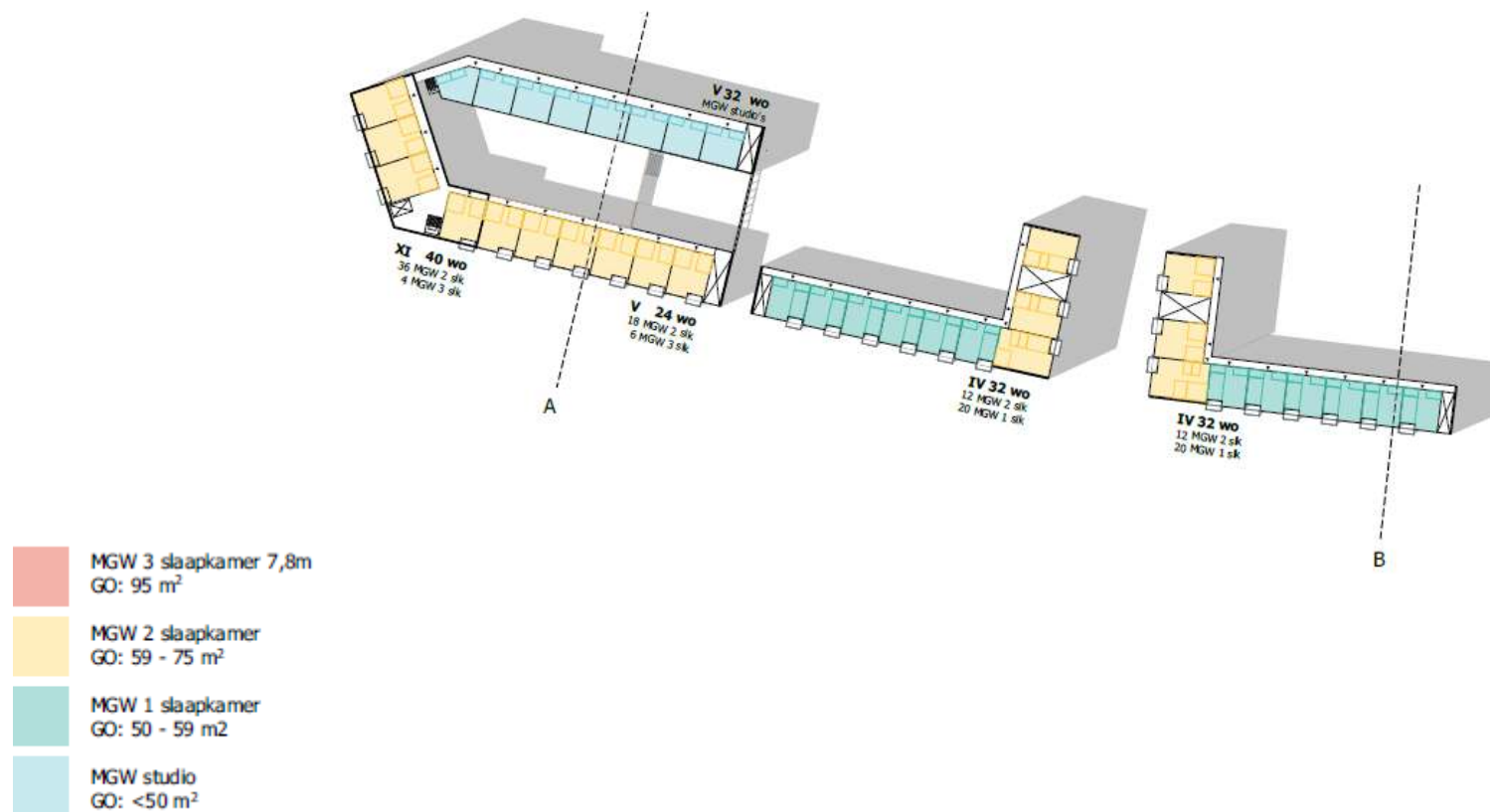
VERKAVELING – DAKAANZICHT



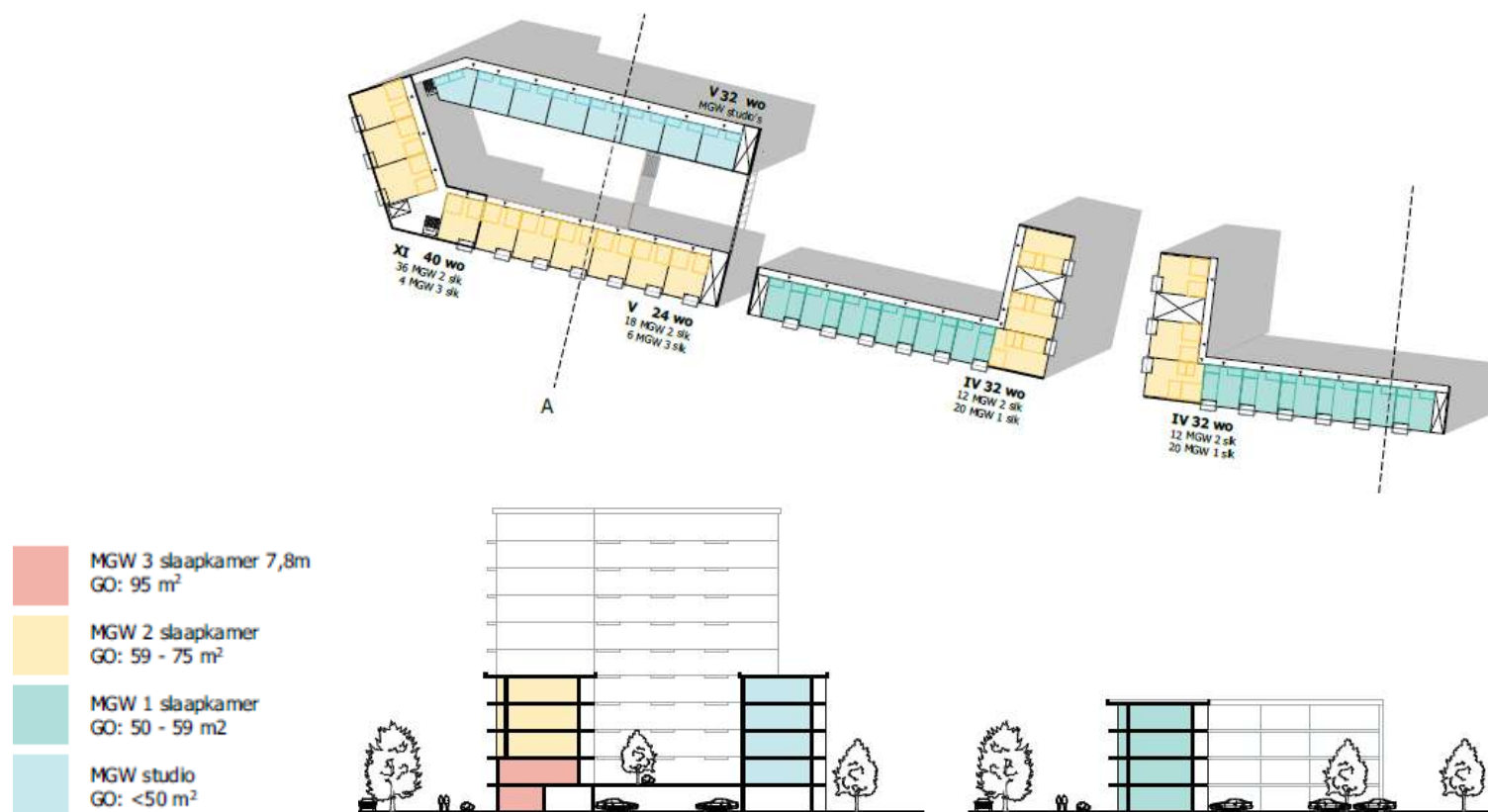
VERKAVELING - MAAIVELD



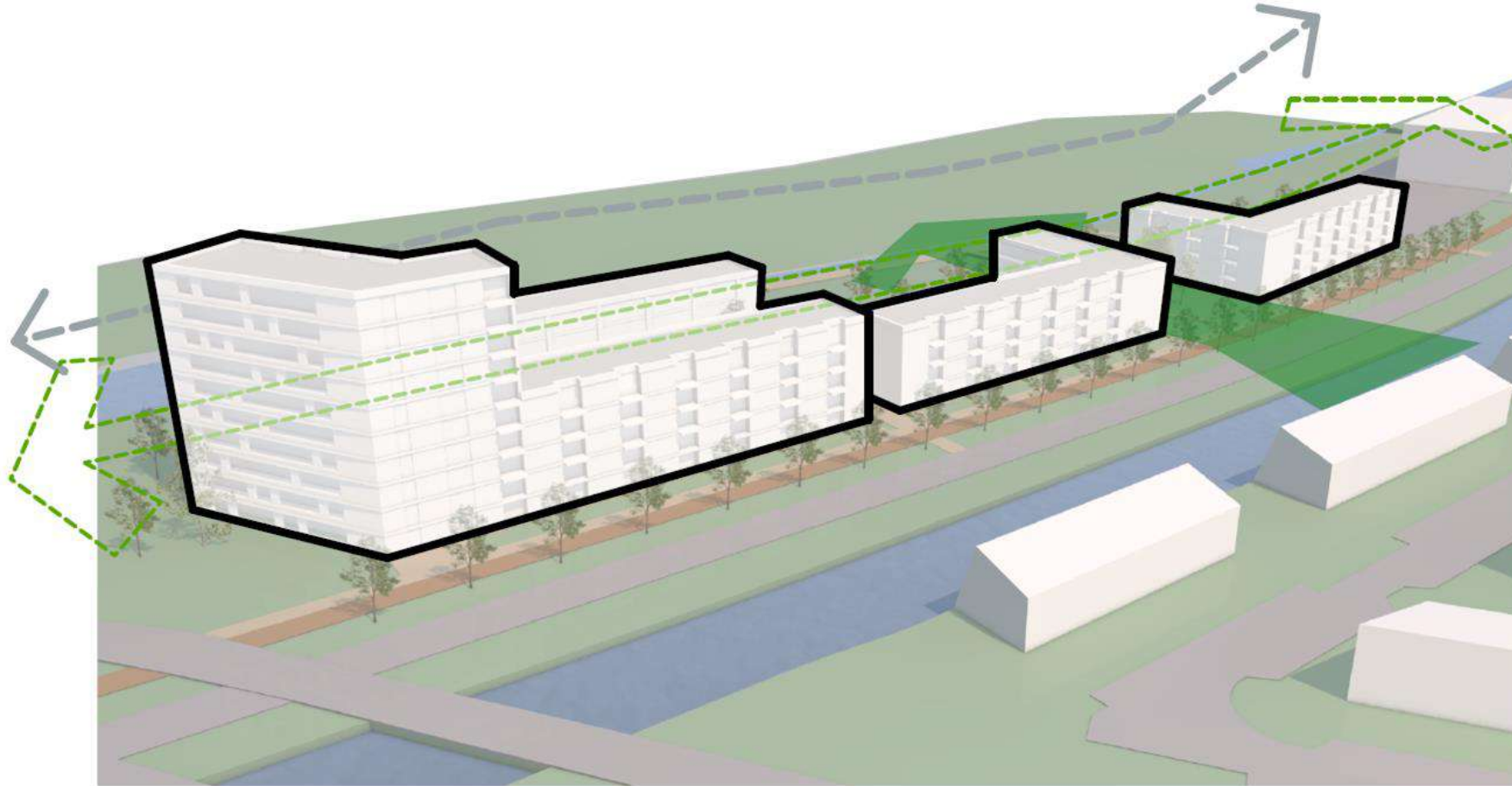
VERKAVELING - VERDIEPINGEN



VERKAVELING - VERDIEPINGEN



VERKAVELING - MASSA



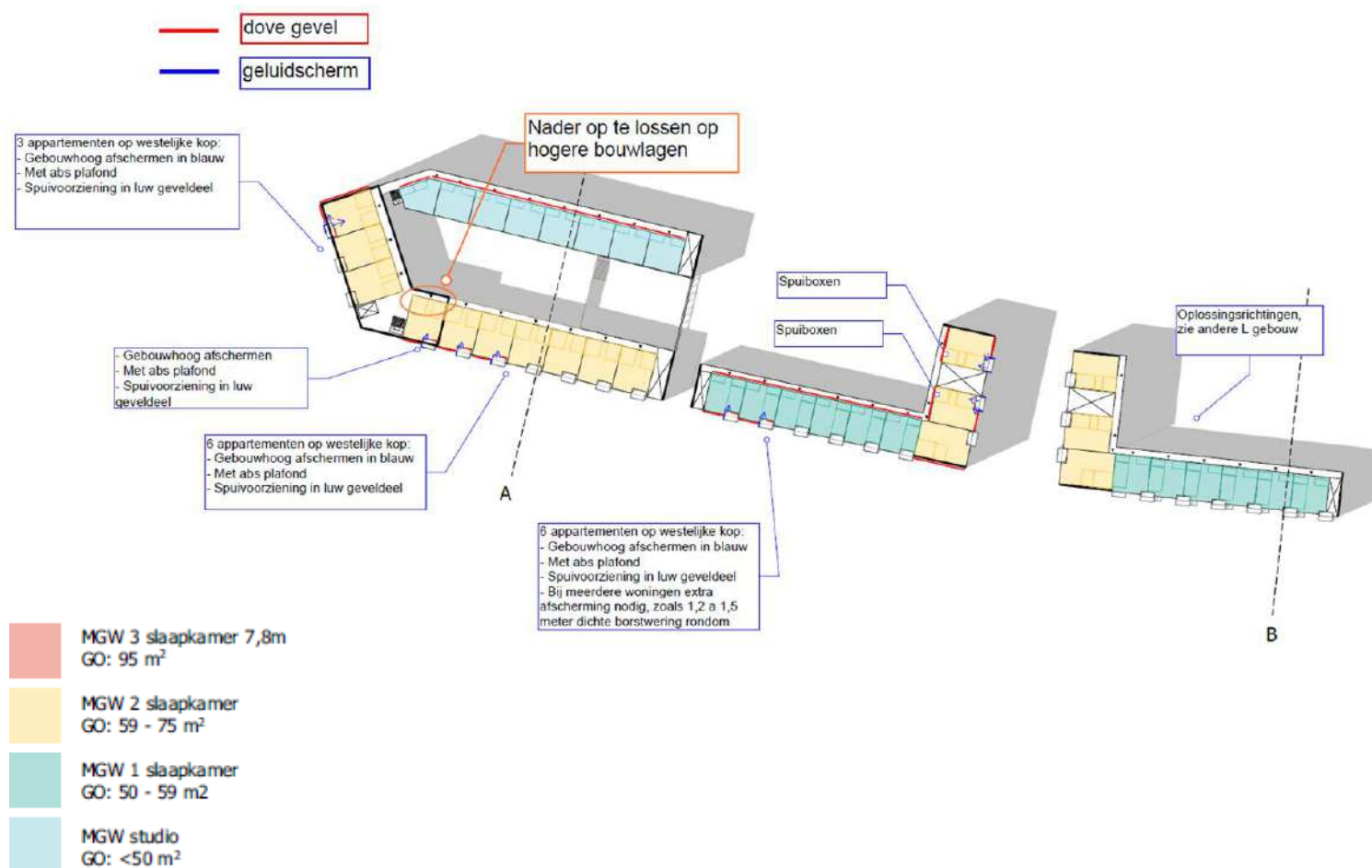
VERKAVELING - PROGRAMMA

	BLOK B1	BLOK B2	BLOK B3	TOTAAL
 3 slaapkamer	10	3	3	16
 2 slaapkamer	54	6	6	66
 1 slaapkamer	-	23	23	46
 studio	32	-	-	32
TOTAAL	96	32	32	160

parkeerplaatsen	28	47	56	131
+ parkeerplaatsen langs Fascinatio Boulevard				36
				167

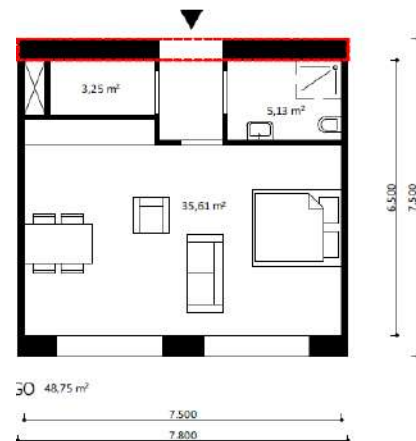
De opgegeven aantallen zijn gebaseerd op de gepresenteerde haalbaarheidsstudie. Tijdens de uitwerking van de plannen kunnen er binnen een beperkte bandbreedte afwijkingen t.o.v. deze aantallen ontstaan.

VERKAVELING - GELUIDSBELASTING

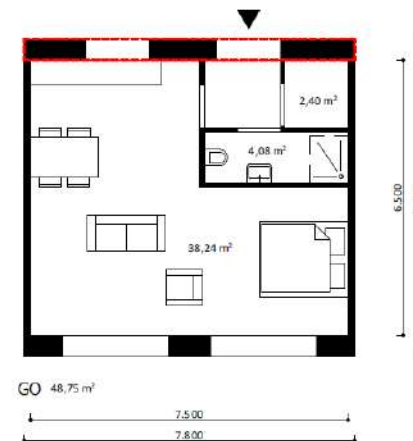


VERKAVELING - WONINGTYPOLOGIE

MGW STUDIO <50 M2



Variant 1
berging en badkamer aan geluidsbelaste gevel



Variant 2
doorzon

VERKAVELING - WONINGTYPOLOGIE

MGW 1 SLAAPKAMER 50-59 M2



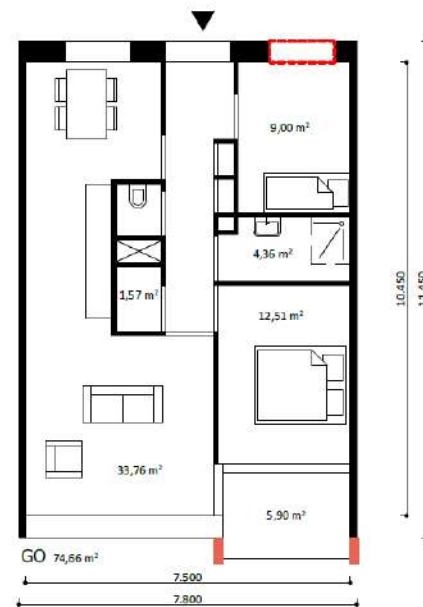
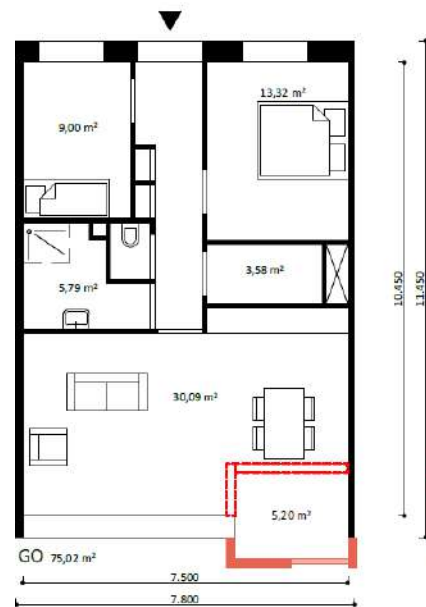
Variant 1
berging en badkamer aan geluidsbelaste gevel



Variant 2
doorzon

VERKAVELING - WONINGTYPOLOGIE

MGW 3 SLAAPKAMER 95 M2



VERKAVELING - WONINGTYPOLOGIE

MGW 2 SLAAPKAMER 59-75 M2



GO 21,14 m²

BG

Variant 1
keuken op begane grond



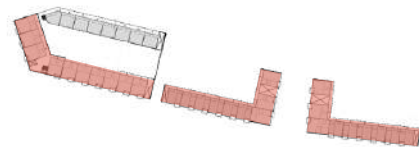
GO 75,00 m²

1e verdieping

REFERENTIES ACOUSTISCHE MAATREGELEN

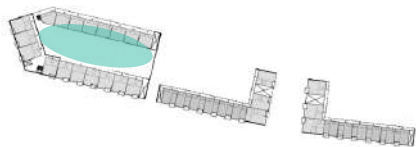


REFERENTIES FASCINATIOBOULEVARD



REFERENTIES BINNENGEBIED

HOEKBLOK



VRAGEN?



PROJECTNAAM

Fascinatio NK1

OPDRACHTGEVER

Havensteder

PROJECTTEAM

Anne Ebbenhorst

Fung Chow

Wout Smits

Pieter Soetaert

STATUS

SO

DATUM

30 juni 2021

KAW

Groningen Kattenhage 1 9712 JE GRONINGEN | Postbus 1527 9701 BM GRONINGEN

Rotterdam Pelgrimsstraat 1 3029 BH ROTTERDAM

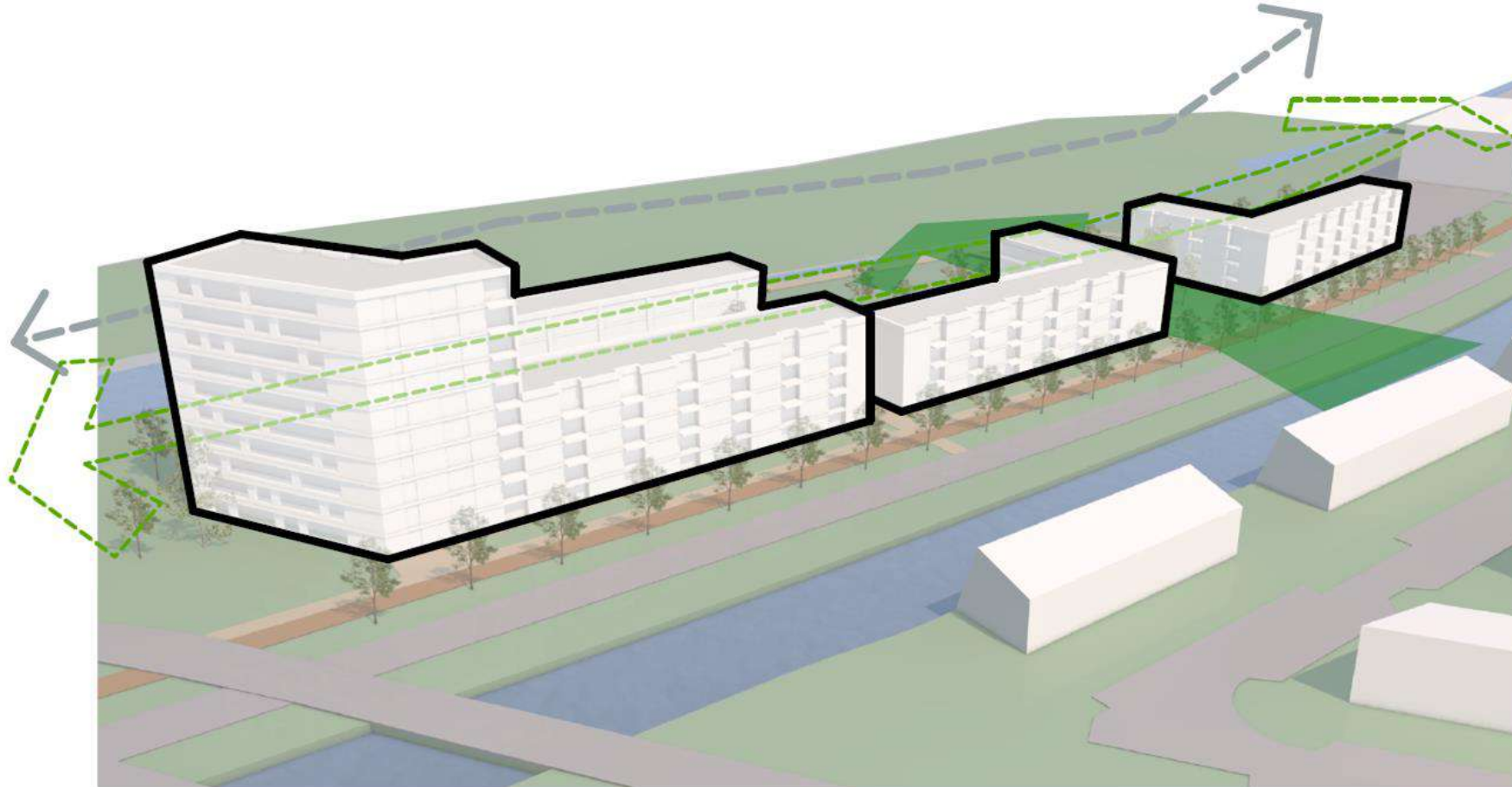
Eindhoven Rechtestraat 59c 5611 GN EINDHOVEN

www.kaw.nl +31 88 529 0000 | info@kaw.nl

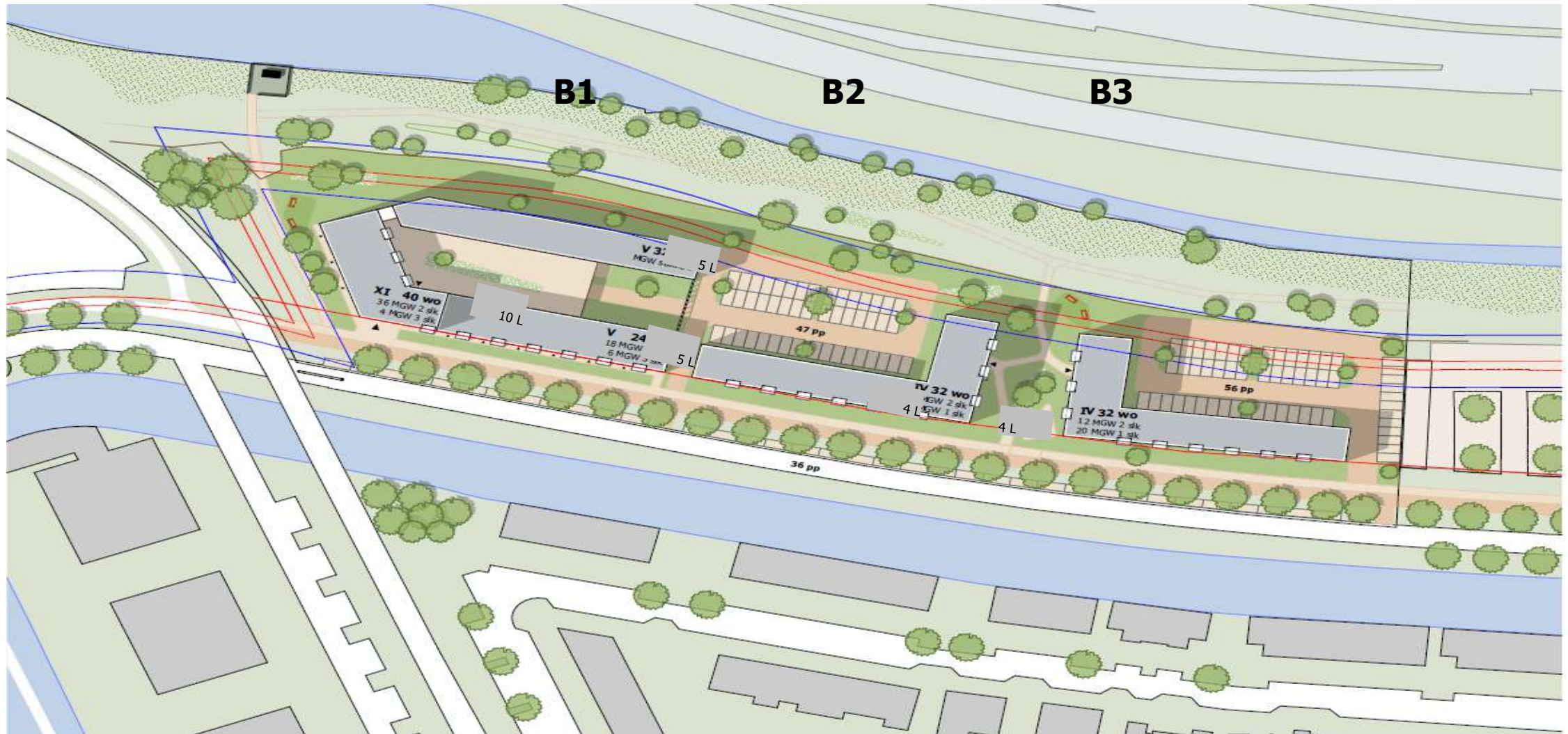


Toelichting openbare ruimte door Kees Ykema

GROENE RAND

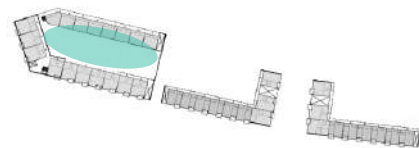


BOVENAANZICHT



REFERENTIES BINNENGEBIED

HOEKBLOK



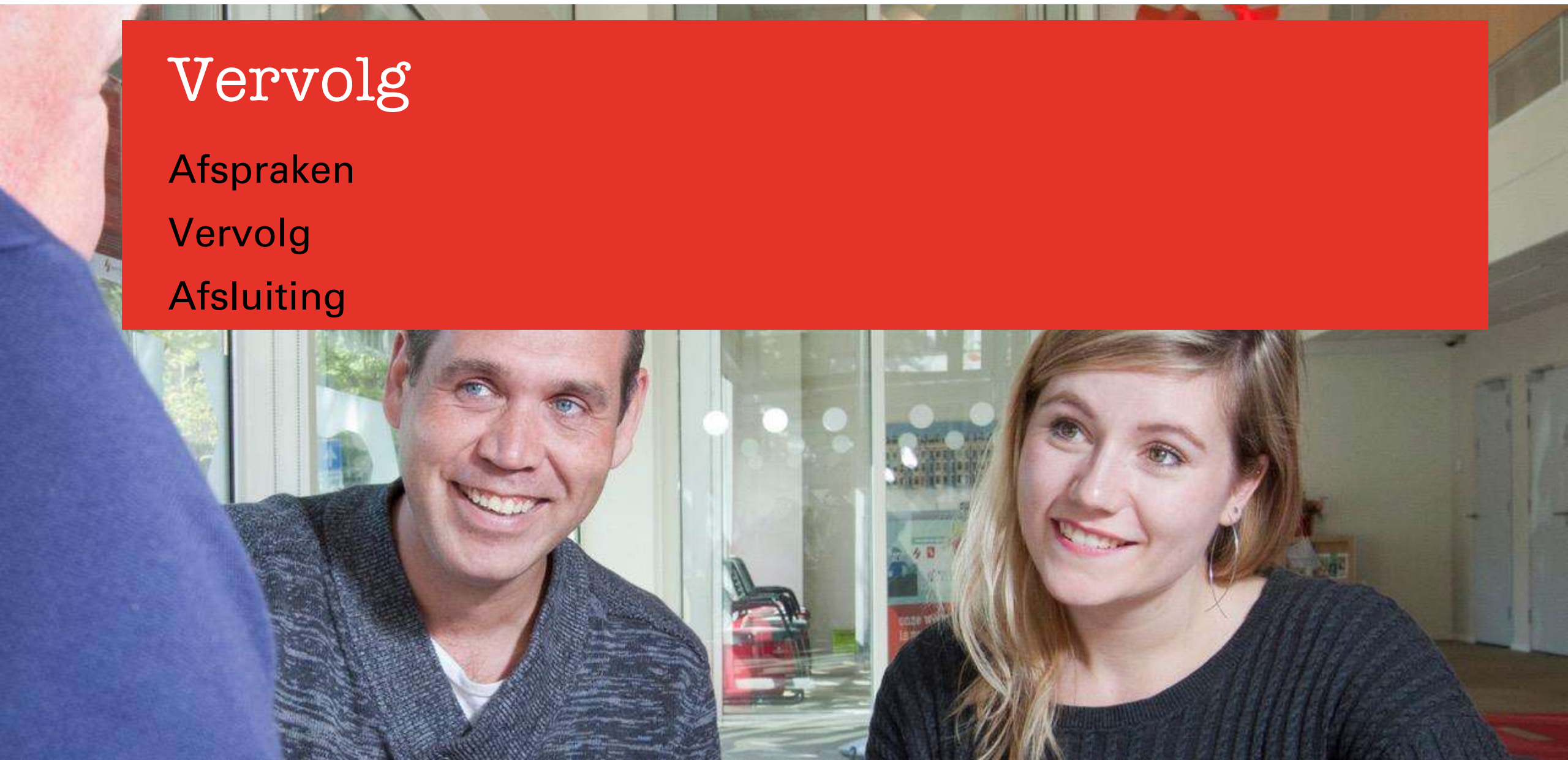
VRAGEN?

Vervolg

Afspraken

Vervolg

Afsluiting





Fascinatio NK1

Klankbordgroep 16.11.21



Praat mee!

Wilt u met ons meepraten over onze nieuwbouwontwikkeling op Kavel NK 1?

Havensteder ontwikkelt de komende jaren circa 160 huurappartementen op kavel NK 1. Graag nodigen we onze toekomstige overburen uit om deel te nemen aan een klankbordgroep. Volg onze planvorming en denk met ons mee. Naast de woningontwikkeling praten we ook over de aansluiting van de woningen op de openbare ruimte.

Meld u aan vóór 22 mei 2021 via de onderstaande link of QR-code te scannen. Naast omwonenden nodigen we ook vertegenwoordigers van wijk- en huurdersorganisaties uit.

Kunt u de QR-code niet scannen?
Ga dan naar <https://bit.ly/33fWtEJ>



havensteder



Programma

- Welkom en mededelingen
- Korte kennismaking
- Ontwikkeling kavel NK1:
 - Haalbaarheidsfase schetsontwerp
 - Uitgangspunten parkeeroplossingen
 - Invulling mogelijke doelgroepen
- Vervolgafpraak
- Rondvraag
- Sluiting



Korte kennismaking

- Sabine Smits Schouten, voorzitter (manager Wijkteam Havensteder)
- Michèle Schumann, digitale ondersteuning (gemeente)
- Henri Vennix, sr. Projectleider Wijken en Beleid (Havensteder)
- Peter van Lieshout, Projectdirecteur Wonen (Havensteder)
- Rosa Risso, Projectleider Wijken en Beleid (Havensteder)
- Godard Kloos, projectleider Ontwikkeling (Havensteder)
- Petra van der Leeden, projectleider Ontwikkeling (Havensteder)
- Pieter Soetaert, Projectarchitect KAW (namens Havensteder)
- Bram Holleman, Projectleider Stadsontwikkeling Fascinatio (gemeente)
- Jaap Kik, Beleidsmedewerker Verkeer (gemeente)



Aanwezig klankbordgroep

- Albert Sikkema, omwonende
- Ellen van der Hel, mobiliteitscoördinator Quion
- Eline Korver, afgevaardigde WOP Fascinatio
- Hilke de Wit, omwonende
- Henk Bakker, omwonende en afgevaardigde Stichting Wijkbelangen
- Anneke Peltenburg, omwonende
- Natasja Hoppe-Barroso, omwonende
- Olav Rulander, omwonende



Haalbaarheidsfase schetsontwerp

Uitdagingen:

- Beeldkwaliteit en stedenbouwkundige inpassing
- Inrichting openbare ruimte
- Oplossingen geluidsbelasting
- Inrichting openbaar gebied
- Oplossingen parkeren
- Stichtingskosten





Haalbaarheidsfase schetsontwerp

Vragen:

- Welke bouwhoogte staat in het bestemmingsplan? 30 meter voor het hele kavel.
- Wat worden de bouwhoogten van de blokken? Ca. 10 en 5 tot 6 lagen voor het kopgebouw en ca. 4 tot 5 lagen voor de beide L-vormige blokken.
- Waarom wordt het beeldkwaliteitsplan uit 1999 geactualiseerd? Beeldkwaliteitsplan richt zich qua massa en hoogten op bedrijven, niet passend voor woningbouw.

Samenwerking HS en gemeente. Vaststelling medio 2022.



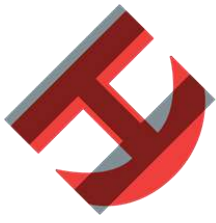
Uitgangspunten parkeeroplossingen

- De buitenruimte op kavel NK1 is eigendom van de gemeente als openbaar toegankelijke ruimte ("onderdeel van de wijk") – ook de parkeerplaatsen.
- Het plan moet voldoen aan het geldende parkeerbeleid: nu nog Parkeernormen 2015; vaststelling nieuwe normen is in voorbereiding.
- Het moment van indienen van de vergunningsaanvraag is het moment waarop het plan wordt getoetst aan het geldende beleid.



Uitgangspunten parkeeroplossingen

- De extra parkeercapaciteit die naast Quion is aangelegd (50 pp) gaat op in het plan en moet overdag voor werknemers als beschikbare capaciteit aanwezig zijn/blijven (dubbelgebruik met de woonfunctie).
- De openbare parkeerplaatsen langs de Fascinatio Boulevard ter hoogte van NK1 bieden de mogelijkheid voor dubbelgebruik (als onderdeel van het totale openbare gebied, dus incl. kavel NK1) waarbij de voorwaarde is dat de nu overdag beschikbare capaciteit van deze plaatsen in de nieuwe situatie (minimaal) aanwezig blijft.



Uitgangspunten parkeeroplossingen

- Dus: met dubbelgebruik kan slimmer gebruik worden gemaakt van beschikbare parkeerplaatsen; zowel de bestaande als de nieuwe parkeerplaatsen op NK1.
- Er moet worden voldaan aan het parkeerbeleid; op alle momenten (overdag, avond, nacht, weekend) moeten er voldoende parkeerplaatsen zijn; aantonen met berekeningen voor de verschillende momenten.
- Dusdanig dat er overdag geen capaciteit voor werknemers verloren gaat ten opzichte van de huidige situatie.



Uitgangspunten parkeeroplossingen

Vragen:

- Wanneer wordt de nieuwe parkeernorm vastgesteld? Is deze beschikbaar?
Bespreking in commissie SOB 29 november 2021. Vaststelling Raad begin 2022.
- Wordt voor de ontwikkeling van HS ook gekeken naar deelauto's? De nieuwe parkeernorm biedt daar mogelijkheden voor, HS onderzoekt dit.
- Geldt voor de huidige bestemming bedrijf een andere parkeernorm dan voor wonen? Ja per bestemming andere norm, obv grootte, doelgroep, etc.
- Aandachtspunt: maaiveld parkeren niet ten koste laten gaan van groen.



Invulling mogelijke doelgroepen

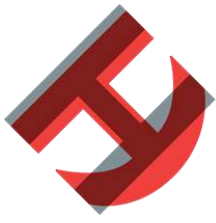
- Kerntaak van corporaties
- Niet omdat het moet maar omdat we dit willen
- Verantwoordelijkheid van de gemeente
- Mogelijkheid binnen het project
- Procedure via pitch
- De uitvraag
- Inbreng klankbordgroep
- Het vervolg



Invulling mogelijke doelgroepen

Vragen:

- Om hoeveel woningen gaat het voor de bijzondere doelgroep? Ca. 32 studio's.
- Wat voor mensen zijn het, hoe worden ze begeleid? Voldoende ondersteuning zorgpartij van belang, verbinding zoeken met de buurt. Samen met HS vorm en inhoud geven aan buitenruimte. Bewoners die tijdelijk begeleiding nodig hebben naar zelfstandig wonen.
- Welke 5 partijen worden uitgenodigd voor een pitch? Blijft nog vertrouwelijk tot keuze van een van de partijen is gemaakt.
- Worden de plannen continue gewijzigd? Van 120 naar 160 woningen? Nu een zorgdoelgroep? 160 woningen is reeds eerder dit jaar gepresenteerd in WOP, klankbord en Ruimtelijk Toekomstperspectief. Finetuning van programma/doelgroepen.



Afronding

- Vervolgafpraak:
 - HS doet uitnodiging volgende klankbordgroep voor begin maart.
 - HS nodigt afvaardiging uit voor bijwonen pitches doelgroepen.
- Rondvraag:
 - Entree aantrekkelijk maken, positieve uitstraling naar de buurt.
 - Speelse architectuur van Fascinatio laten terugkomen in het ontwerp.
 - Hittestress, groen dak, bomen, etc. opnemen in het plan.
 - Geluidbelasting voorkomen, bijv. geluidswal metro?
- Sluiting
 - Via WOP terugkoppeling wie aanwezig bij pitches.



Fascinatio NK1

Klankbordgroep 29.06.22



Praat mee!

Wilt u met ons meepraten over onze nieuwbouwontwikkeling op Kavel NK 1?

Havensteder ontwikkelt de komende jaren circa 180 huurappartementen op kavel NK 1. Graag nodigen we onze toekomstige overburen uit om deel te nemen aan een klankbordgroep. Volg onze planvorming en denk met ons mee. Naast de woningontwikkeling praten we ook over de aansluiting van de woningen op de openbare ruimte.

Meld u aan vóór 22 mei 2021 via de onderstaande link of QR-code te scannen. Naast omwonenden nodigen we ook vertegenwoordigers van wijk- en huurdersorganisaties uit.

Kunt u de QR-code niet scannen?
Ga dan naar <https://bit.ly/33fWIEJ>



havensteder



Sabine Smits - Schouten | Havensteder





Programma

- Welkom en mededelingen
- Recapitulatie vorige overleg
- Update Ontwikkeling kavel NK1:
 1. Ontwikkeling en Bestemmingsplan
 2. Parkeren
 3. Groen: Parkrand
 4. Tussenwonen in Fascinatio
- Vervolgafpraak
- Rondvraag
- Sluiting



Korte kennismaking

- Sabine Smits - Schouten, voorzitter (manager Wonen Havensteder)
- Peter Paul Lippinkhof (Gebiedsmanager Havensteder)
- Rosa Rizzo, Projectleider Wijken en Beleid (Havensteder)
- Godard Kloos, Projectleider Ontwikkeling (Havensteder)
- Rik van der Linde, Projectleider Realisatie (Havensteder)
- Bram Holleman, Projectleider Stadsontwikkeling Fascinatio (gemeente)
-



Recapitulatie vorige overleg

- Vervolgafpraak:
 - HS doet uitnodiging volgende klankbordgroep voor begin maart.
 - HS nodigt afvaardiging uit voor bijwonen pitches doelgroepen.
- Rondvraag:
 - Entree aantrekkelijk maken, positieve uitstraling naar de buurt.
 - Speelse architectuur van Fascinatio laten terugkomen in het ontwerp.
 - Hittestress, groen dak, bomen, etc. opnemen in het plan.
 - Geluidbelasting voorkomen, bijv. geluidswal metro?
- Sluiting
 - Via WOP terugkoppeling wie aanwezig bij pitches.



Recapitulatie vorige overleg

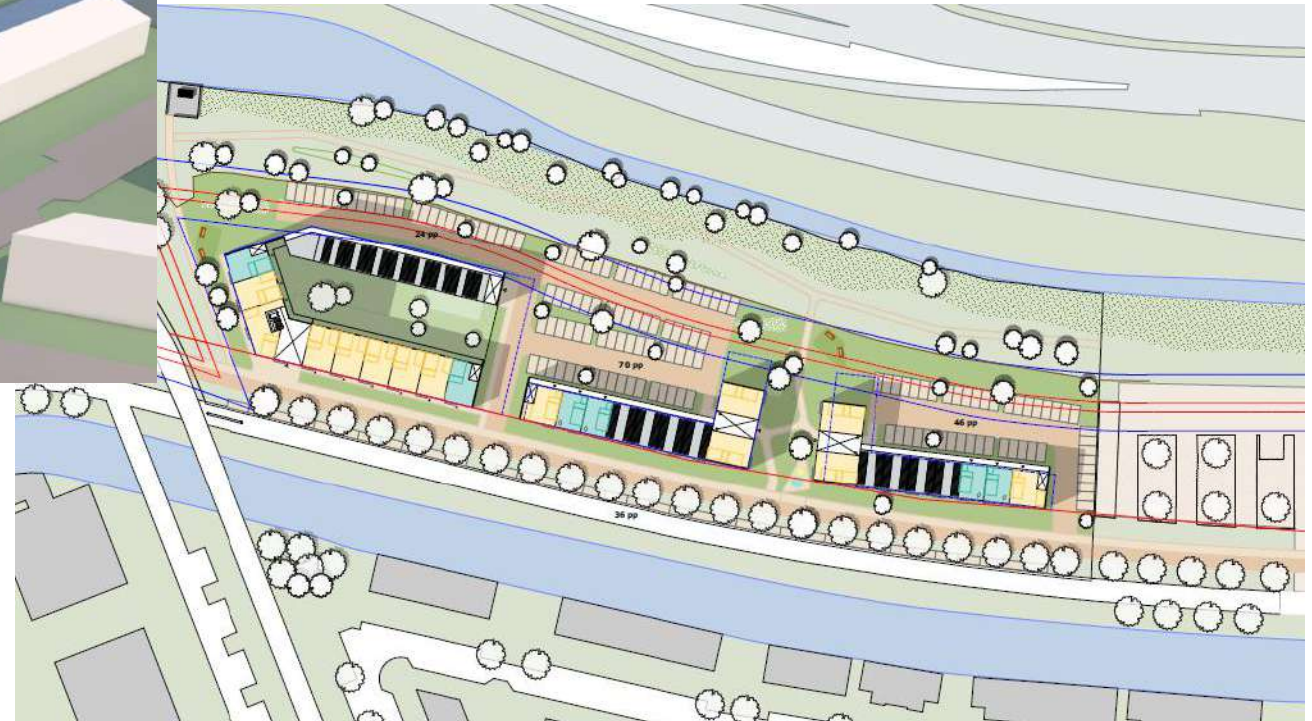
Aanwezigen:

- Albert Sikkema, omwonende
- Ellen van der Hel, mobiliteit coördinator Quion
- Eline Korver, afgevaardigde WOP Fascinatio
- Hilke de Wit, omwonende
- Henk Bakker, omwonende en afgevaardigde Stichting Wijkbelangen
- Anneke Peltenburg, omwonende
- Natasja Hoppe-Barroso, omwonende
- Olav Rulander, omwonende

Godard Kloos | Havensteder



1. Ontwikkeling en Bestemmingsplan





1. Ontwikkeling en Bestemmingsplan

- Programma: 161 woningen verdeeld over 3 blokken
 - 32 studio's, 60 2-kmr App. en 69 3-kmr App.
- Haalbaarheid: Provinciale subsidie
- Voorbereiding aanbesteding gestart
- Ontwerp afronden tot VO (Voorlopig Ontwerp)
- Opstellen Concept Bestemmingsplan
- Start bouw uiterlijk februari 2024

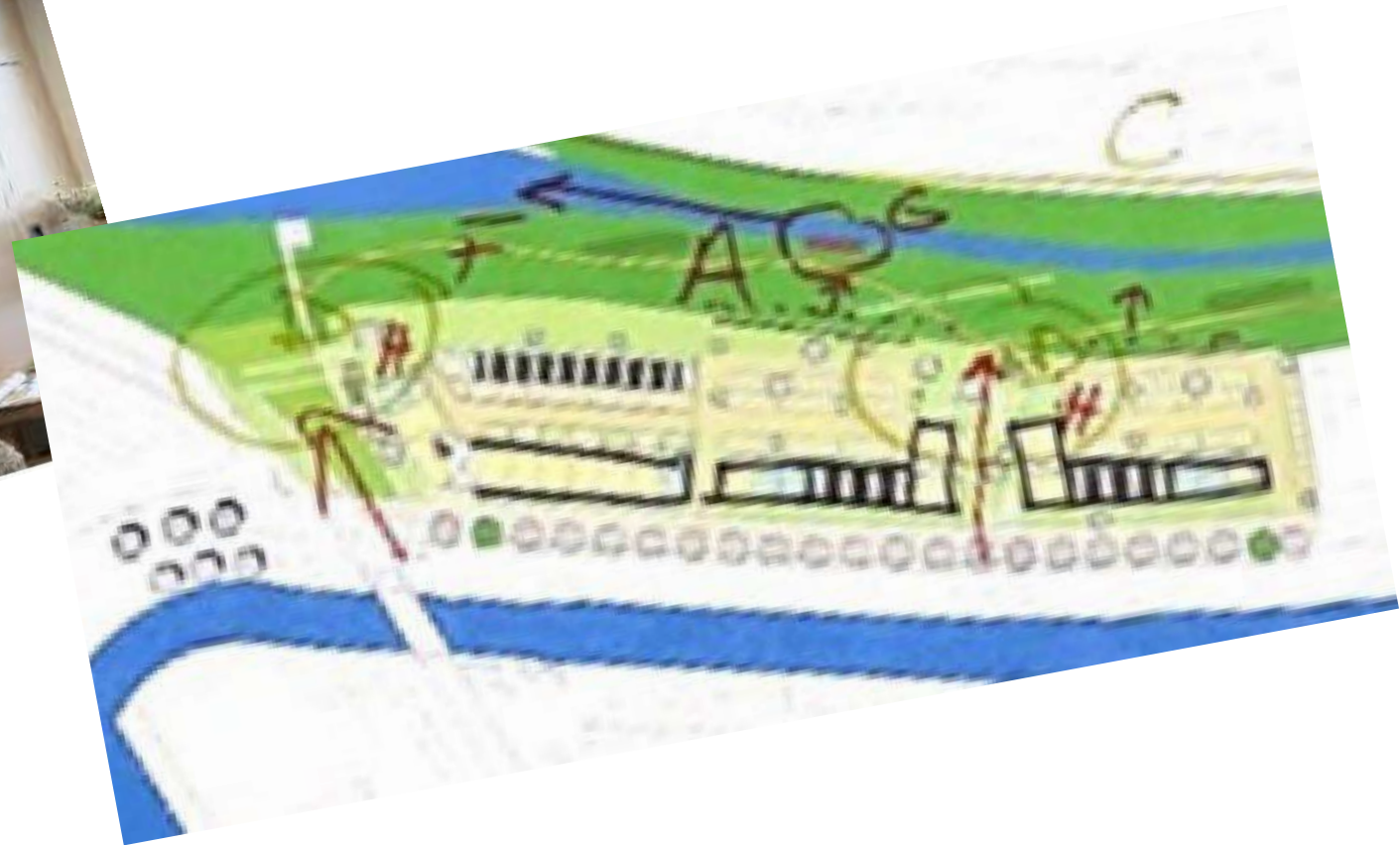
Bram Holleman | gemeente Capelle aan den IJssel



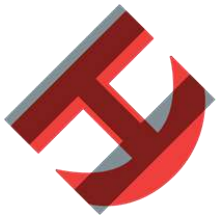
2. Parkeren

- Volgens plan worden 140 p.p. gerealiseerd op openbaar gebied
- Ter compensatie van het verdwijnen van de tijdelijke pp, moet er ruimte zijn voor 50 auto's van werknemers van Quion
- Dubbelgebruik van 36 pp langs de Fascinatio boulevard is mogelijk
- Hiermee kan worden voldaan aan nieuw parkeerbeleid dat naar verwachting september of november 2022 door de gemeenteraad wordt vastgesteld

3. Groen: Parkrand



Timo Bank | gemeente Capelle aan den IJssel



4. Tussen Wonen in Fascinatio

Wonen op maat (=wonen met begeleiding)

Zelfstandig wonen met begeleiding

- Zelfstandig huren / extramuraal
- Ambulante begeleiding

Tussenwonen

- Cliënt huurt zelfstandig
- Minder dan 24/7 begeleiding/toezicht

Beschermd wonen

- Cliënt woont volledig verzorgd / intramuraal
- 24 uur toezicht en begeleiding

Licht



Zwaar



4. Tussen Wonen in Fascinatio

- 2021 - Havensteder/gemeente: NK1 geschikte locatie
- Dec 2021 – Pitches zorgpartijen (wijkbewoner aanwezig)
- Mei 2022 – Uitvoeringsplan wonen op maat
Doelen: o.a. Tussenwonen volwassenen op NK1
- Keus zorgpartij moet via aanbesteding (in 2023)
- Bestemming 'wonen' maakt Tussenwonen mogelijk

Sabine Smits - Schouten | Havensteder



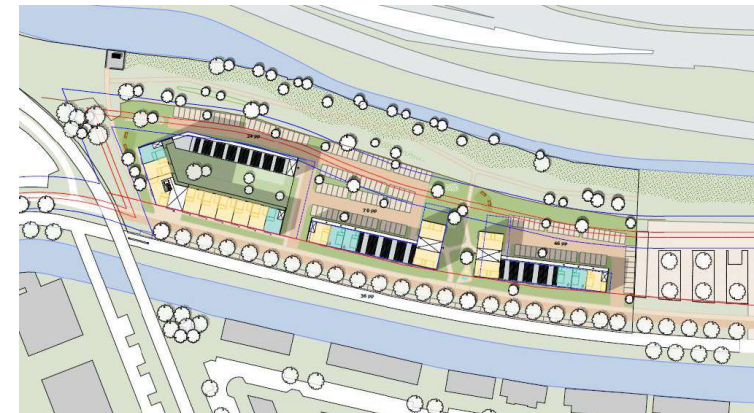


Vervolgafspraken & Rondvraag

Vervolgafspraken

- Voorstel najaar 2022 informatiemarkt

Rondvraag





Fascinatio NK1

Klankbordgroep 29.06.22

Dank voor uw inbreng en aandacht