



Uitnodiging



Meeuwensingel

Capelle aan den IJssel werkt continu aan een fijne leefomgeving voor en met haar bewoners. Daarom hebben we, gezamenlijk met bewoners, belanghebbenden en (maatschappelijke) organisaties, een ambitie opgesteld voor de herontwikkeling van de locatie Meeuwensingel. Met dit gebiedspaspoort bieden wij ruimte om op deze locatie een leefgebied te realiseren, dat aansluit en past bij ons stadshart. Wij nodigen bewoners, belanghebbenden en geïnteresseerde partijen uit om met ons deze leefomgeving verder vorm te geven.

Onze ambitie is geen blauwdruk of een in beton gegoten plan, maar een uitnodiging aan u. Een uitnodiging om gezamenlijk de nieuwe leefomgeving vorm te geven. Op deze zijde van het gebiedspaspoort staat onze ambitie, de concrete spelregels staan op de achterzijde.



Stadswonen in een groene omgeving

De gemeente wil de locatie Meeuwensingel transformeren tot een moderne en kwalitatief hoogwaardige woonlocatie. Een plek die direct grenst aan het stadshart en op een steenworp afstand van de Hollandsche IJssel ligt. Op de locatie kan een relatief fors, maar ook gevarieerd woonprogramma worden gerealiseerd. We zetten in op een stedelijk programma met losse urban villa-achtige gebouwen in een groene omgeving. Een steviger stadsblok aan de Meeuwensingel vormt de opmaat naar het stadshart. Ook in de directe omgeving gaat de gemeente investeren. Zo krijgt het stadshart een upgrade, waaronder een betere zuidelijke ingang bij de Rivierweg. De verbinding met de Hollandsche IJssel wordt verbeterd met een aantrekkelijk wandelroute naar het Vuykpark. De Rivierweg maakt door herinrichting straks onderdeel uit van de vernieuwde centrumring.



Scholen en voorzieningen voor de wijk

In het plangebied van de Meeuwensingel bevinden zich momenteel drie basisscholen; Montessorischool Capelle, Klim-Op en De Horizon. De Montessorischool heeft recent een kwaliteitsimpuls gekregen en kan ook binnen de huidige ontwikkelplannen behouden blijven. De gebouwen van Klim-Op en De Horizon zijn grotendeels van een matige kwaliteit en hebben relatief hoge onderhoudslasten. Nieuwbouw van twee basisscholen brengt voor Capelle aan den IJssel kansen met zich mee voor de ontwikkeling van een voorzieningencluster op de locatie Meeuwensingel. Twee basisscholen, een gymzaal, kinderopvang en andere maatschappelijke voorzieningen komen dan onder één dak en profiteren van gezamenlijk gebruik van ruimten. Speelruimte van de scholen wordt ook gebruikt door de kinderopvang en vice versa. Dit totaal vormt een belangrijk voorzieningencluster voor de omliggende buurten. Ook andere maatschappelijke of commerciële voorzieningen die aansluiten bij wonen en onderwijs kunnen in het gebied een plek krijgen.



Scholen in de luwte

De positie en ontsluiting van de scholen in het gebied richt zich op de Roerdomplaan. Hiermee zijn de scholen gelegen in de luwte van het plangebied. De Roerdomplaan leent zich goed om het profiel van de straat zo in te richten dat er altijd een veilige situatie ontstaat voor het halen en brengen van kinderen, te voet, met de fiets en met de auto.



Scholen en wonen combineren

Het heeft de voorkeur scholen en voorzieningen te combineren met het woonprogramma. Elders in Nederland leidt dit tot interessante combinaties. Ook vanuit sociale veiligheid is een combinatie van wonen en scholen interessant. Aandachtspunten zijn er ook zeker, denk aan privacy en geluidsoverlast vanuit bijvoorbeeld het schoolplein.



Wandelroute langs de singel

De locatie Meeuwensingel ligt op een strategische plek aan een van de aanlooproutes naar het stadshart van Capelle; de Rivierweg. De landschappelijke kwaliteit van de singel wordt verbeterd en maakt onderdeel uit van een aantrekkelijk en groen openbaar gebied. Er loopt straks een wandelpad langs het water aan de zijde van de locatie Meeuwensingel. Voorgevels van de nieuwe gebouwen krijgen hier gestalte met een nieuw gezicht naar de Rivierweg. Ter hoogte van de kerk (De Hoeksteen) sluit de wandelroute weer aan op het trottoir van de Rivierweg richting het stadshart.



Impuls voor de omgeving

Met de gebiedsontwikkeling van de locatie Meeuwensingel wil de gemeente een impuls geven aan de omliggende buurten. Enerzijds door het toevoegen van een woonmilieu wat in de omgeving nog niet aanwezig is. Anderzijds door de aanwezigheid van scholen en voorzieningen voor de wijk. Belangrijk daarbij zijn goede verbindingen tussen de locatie Meeuwensingel en de directe omgeving. De gemeente wil dat de ontwikkeling van de locatie Meeuwensingel ook een aanjager vormt voor initiatieven in de omliggende buurten. In de directe omgeving heeft Havensteder recent geïnvesteerd in de openbare ruimte. Daarnaast is Havensteder bezig met het renoveren van haar grondgebonden woningen in het gebied. De ontwikkeling Meeuwensingel willen we aangrijpen om met Havensteder in gesprek te gaan over de verdere toekomst van haar woningbezit in de omliggende buurten.



Parkachtig binnengebied

In het binnengebied van de locatie wordt een groene openbare ruimte gecreëerd om te verblijven en voor het langzaamverkeer. Bovendien vormt deze ruimte ook de overgang tussen de gebouwen in het gebied en de bestaande omgeving. Dit vraagt om uitdagend ingerichte buitenruimte voor de verschillende leeftijdscategorieën tussen 0 en 12 jaar. Schoolpleinen zijn voor een groot deel ook groen en onverhard, met de nadruk op natuurlijk spelen. Deze speelruimte kan (deels) gebruikt worden door de buurt en sluit aan op de omliggende groene openbare ruimte.



1. Montessorischool
2. Mediecentrum Havensteder
3. Kerk De Hoeksteen en de 'Meerpaal'
4. Klim-op
5. De Horizon
6. Bedrijfspand Arnhem
7. Bedrijfspand Slingerland en gymzaal gemeente

Integrale Gebiedsontwikkeling:

scholen, voorzieningen, wonen en werken

Vanuit ruimtelijk perspectief heeft een totale vernieuwing van het gebied de voorkeur. Nieuwbouw van de twee scholen (de schoolgebouwen van De Horizon en Klim-Op) en het mogelijk beschikbaar komen van de bedrijfslocaties langs de Meeuwensingel en de locatie van het Afasiecentrum aan de Reigerlaan creëert de mogelijkheid om het gebied in één keer te herontwikkelen.

Slimme combinaties van verschillende programmaonderdelen, zoals woningen, scholen en voorzieningen, scheppen kansen om een onderscheidend woonmilieu te realiseren in combinatie met scholen en voorzieningen in het centrum van Capelle. Omdat niet alle gronden in het gebied eigendom zijn van de gemeente is een gebiedsontwikkeling dé manier om tot een integraal plan te komen.

In de Gebiedsvisie Centraal Capelle zijn 3 kernopgaven geformuleerd. De pictogrammen geven aan hoe de ontwikkeling van de locatie Meeuwensingel bijdraagt aan het realiseren van deze opgave.

- Kloppend hart
- Beleefbare parkstad
- Logische verbindingen

De spelregels

Om onze gezamenlijke ambitie te kunnen realiseren hanteren we heldere spelregels. Voldoen aan de spelregels is overigens geen doel op zich. Het realiseren van de ambitie wel!

Vervolgtraject

Dit paspoort biedt de kaders en is een uitnodiging aan partijen om, samen met de gemeente als grondeigenaar in het gebied, een plan te maken. De locatie Meeuwensingel kenmerkt zich in de toekomst door gebouwen in een parkachtig woonlandschap met een krachtige, stedelijke uitstraling. Naast een prettige woonlocatie vormt het gebied tevens een belangrijk voorzieningencluster voor de omliggende wijk. Wij ontwikkelen, bij voorkeur samen met andere grondeigenaren, een haalbaar plan dat binnen de ambities voor de locatie past. Onderdeel hiervan is een nadere uitwerking van de beeldkwaliteit. Vervolgens worden nadere afspraken vastgelegd in een overeenkomst zodat de plannen verder uitgewerkt kunnen worden. Hierna kan de ruimtelijke procedure worden opgestart om deze ontwikkeling mogelijk te maken.

Inspraak

Dit gebiedspaspoort is mede tot stand gekomen door intensieve gesprekken met grondeigenaar Amvest als mogelijke samenwerkingspartner voor een integrale ontwikkeling van het gebied. Samen met Amvest onderzoeken wij de haalbaarheid van een volumestudie die uitvoering geeft aan de ambities voor het gebied. Daarnaast hebben rond de zomer van 2016 verschillende gesprekken met betrokken partijen plaatsgevonden. Tijdens een informatiebijeenkomst op 3 oktober 2016 zijn ideeën en aandachtspunten met omwonenden besproken. Het concept gebiedspaspoort heeft van 16 februari tot en met 15 maart 2017 ter inzage gelegen. In die periode is er op 7 maart een inloopbijeenkomst geweest.

Meer informatie kunt u vinden op www.centrumxpeditie.nl

Plangebied

Het plangebied wordt begrensd door de Reigerlaan aan de noordzijde, de Roerdomplaan aan de westzijde, de Meeuwensingel aan de zuidzijde en de Rivierweg aan de oostzijde. De percelen van de Montessorischool Capelle en de kerk vallen buiten het ontwikkelgebied. Zowel het schoolgebouw als ook de buitenruimte is recentelijk vernieuwd. De inrichting van het terrein rondom De Hoeksteen (kerk) en De Meerpaal zal meegenomen worden in de ontwikkeling van de locatie Meeuwensingel en de herinrichting van de Rivierweg om zo de koppeling met het stadshart goed vorm te geven. Hetzelfde geldt voor een goede aansluiting op het schoolgebouw en de buitenruimte van de Montessorischool.

Programma

Op de locatie Meeuwensingel zet de gemeente in op een gemengd programma van wonen, commerciële- en maatschappelijke voorzieningen. Het woonprogramma omvat circa 170 woningen; zowel huur als koop. Woningen vallen voornamelijk in het middeldure en dure segment, maar ook betaalbare woningen zijn mogelijk. Het programma omvat overwegend appartementen in bebouwing met deels een urbanvilla-achtige uitstraling en deels een steviger stadsblok. Het plangebied biedt ook ruimte voor grondgebonden woningen met een compacte buitenruimte die een goede overgang maakt naar het openbaar gebied. De gemeente zet in op de ontwikkeling van een multifunctioneel centrum met twee basisscholen, kinderopvang binnen en buiten schooltijd, een gymzaal en maatschappelijke voorzieningen bij voorkeur gecombineerd met een stedelijk woonprogramma en commerciële voorzieningen. In de plint van de gebouwen kan woonprogramma afgewisseld worden met maatschappelijke- en commerciële voorzieningen. Commerciële voorzieningen zijn alleen mogelijk in de plint van de gebouwen aan de Meeuwensingel en Rivierweg; passend bij de schaal van het gebouw. Er is ruimte voor woonvormen met werk- of praktijkruimten.

Duurzaamheid

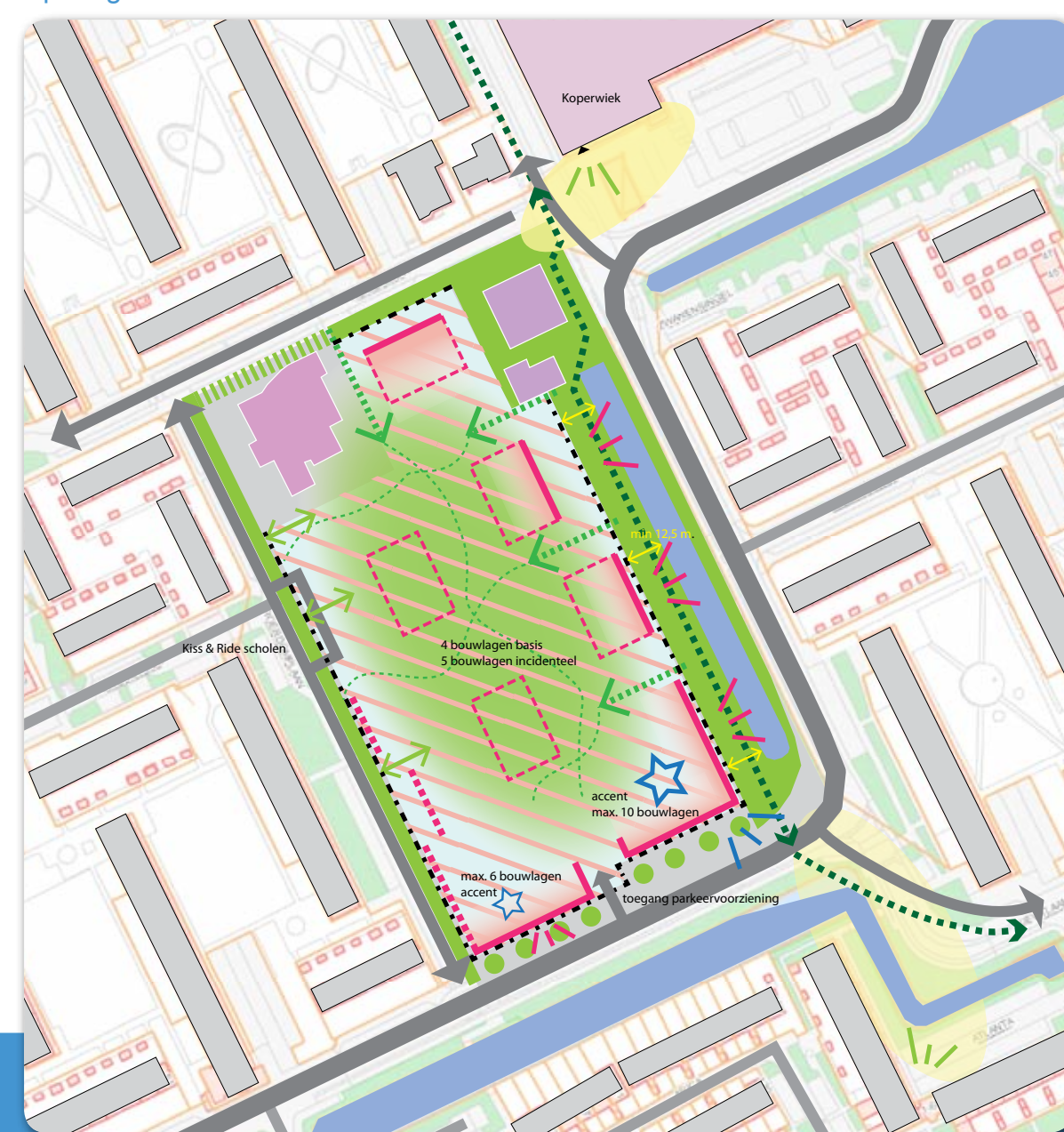
Duurzaamheid krijgt een steeds belangrijkere plek in onze samenleving. Met het ondertekenen van het klimaatakkoord van Parijs ligt er een ambitieuze opgave voor de komende jaren. Ook in Capelle staat duurzaamheid hoog op de agenda bij nieuwe ontwikkelingen, waarbij de focus op energiebesparing ligt. Door gebruik te maken van verschillende functies (wonen en scholen) is de toepassing van innovatieve energiesystemen interessant. Verder maken we bij deze ontwikkeling gebruik van de kracht van groen en van de beschikbare ruimte. Een voorbeeld daarbij zijn (collectieve) daktuinen, maar ook de openbare ruimte en het toekomstbestendig maken van gebouwen (hoe flexibel kan een gebouw voor een andere functie worden gebruikt?) maken onderdeel uit van de duurzaamheidsambitie voor de Meeuwensingel. Daarom maakt de gemeente bij de planvorming gebruik van het GPR-instrument. Het streven in het ontwerp is een GPR-score van minimaal 7,5 op alle thema's (Energie, Milieu, Gezondheid, Gebruikskwaliteit en Toekomstwaarde). Of een vergelijkbare duurzaamheidstool. Ruimte om elektrische auto's op te laden, biodiversiteit en rekening houden met klimaatadaptatie maken daarnaast vanzelfsprekend onderdeel uit van deze nieuwe ontwikkeling. Wij nodigen initiatiefnemers uit om met creatieve en innovatieve voorstellen te komen.

Bebouwing en beeldkwaliteit

Het gebied kenmerkt zich door gebouwen in een parkachtig woonlandschap met een krachtige, stedelijke uitstraling. Privé-buitenruimtes maken een goede overgang naar het openbaar gebied en profiteren van de met aandacht ingerichte buitenruimte rondom de (woon)gebouwen. Daktuinen bieden de mogelijkheid om de parkachtige uitstraling van het gebied te versterken. Grondgebonden woningen en gestapelde woonvormen kunnen beiden voorkomen. De scholen, kinderopvang en andere maatschappelijke voorzieningen (en eventueel woonprogramma) worden bij voorkeur gecombineerd in een grootschaliger stadsblok dat zeer zorgvuldig wordt ontworpen, passend binnen de schaal en korrelgrootte van het gebied. De beeldkwaliteitsambities worden nader uitgewerkt, afhankelijk van de ontwikkelrichting van het gebied.



Spelregelkaart



Ontsluiting en parkeren

Het gebied wordt ontsloten vanaf de Roerdomplaan, Reigerlaan en Meeuwensingel. Zo nodig komt er een extra ontsluiting in het gebied zelf. De Reigerlaan wordt voor autoverkeer afgekoppeld van de Rivierweg voor het realiseren van de centrumsring. De Roerdomplaan wordt opengesteld voor het verkeer. De parkeerbehoefte wordt binnen het gebied zelf voorzien.

- Bij het uitwerken van de plannen moet de verkeersafwikkeling van het plan goed onderzocht worden
- Het te ontwikkelen gebied sluit direct aan op de omliggende wegen of kent een eigen interne ontsluitingsstructuur
- Het heeft de voorkeur de ontsluiting van de scholen (inclusief een zoen- en zoefzone) aan de zijde van de Roerdomplaan te realiseren. Een combinatie hiervan met het ontsluiten van het woonprogramma is niet wenselijk
- Aan de zijde van de Rivierweg loopt een doorgaande wandelroute langs het water
- Het aantal parkeerplaatsen voldoet aan de parkeernormen volgens het gemeentelijk parkeerbeleid
- Ook het fietsparkeren gaat volgens de normen van het parkeerbeleid
- Parkeerplaatsen worden op zorgvuldige en duurzame wijze ingepast
- Bij voorkeur wordt er geparkeerd onder de gebouwen of wordt er gezocht naar innovatieve oplossingen en is het parkeren onderdeel van de landschappelijke en architectonische ontwerpopgave
- Gelet op de verkeersintensiteit van de Meeuwensingel worden er direct aan de Meeuwensingel bij voorkeur geen parkeerplaatsen in de openbare ruimte gerealiseerd. Haaksparkeren is hier niet toegestaan
- Een eventuele ontsluiting van het gebied op de Meeuwensingel wordt zo vormgegeven dat een goede verkeersafwikkeling gegarandeerd wordt
- Het verbeteren van het oversteken van de Meeuwensingel moet verkend worden



Parkeren onder stadsblokken of groene parkeerplekken

Ruimtelijke spelregels

Stedenbouwkundige opbouw

- Structuur is uitgesproken en geeft opmaat voor eventuele toekomstige herstructurering van de omgeving
- Openbare ruimte is toegankelijk en uitnodigend

Gebouwen

- Opbouw van kleine tot grote korrel
- Stadsblok verhoudt zich tot losse bebouwing
- Voorkanten aan de Rivierweg, Meeuwensingel, Roerdomplaan, Reigerlaan

Hoogteaccent

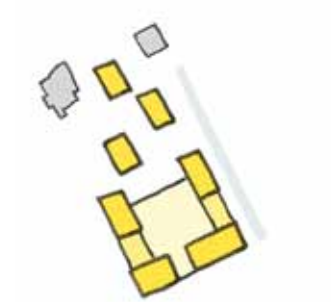
- Hoogteaccent mogelijk aan de Meeuwensingel
- Accent boven de 6 lagen is slank en rank, geen schijf
- Accent wordt zorgvuldig ingepast in de omgeving (licht, geluid, privacy)

Oriëntatie en bezonning

- Volume stadsblok houdt rekening met voldoende licht en zon in het binnengebied, op de gevels, privé-buitenruimten, speel- en schoolpleinen

Parkeren

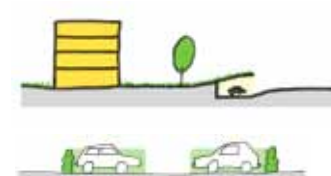
- Landschappelijk inpassen
- Zo veel mogelijk uit het zicht
- Onder het gebouw
- Opgetild maaiveld
- Groene parkeerplekken: bomen en hagen



Opbouw van kleine tot grote korrel



Hoogteaccent hoek Meeuwensingel-Rivierweg



Parkeren: landschappelijke inpassen

Entrees en buitenruimte

- Zo veel mogelijk adressen op maaiveld
- Buitenruimtes op maaiveld zijn compact en erfafscheidingen meentworpen
- Stadsblok integreert zowel privé buitenruimten als collectieve daktuin(en)
- Daktuin(en) maken onderdeel uit van het groene binnengebied als geheel

Landschap

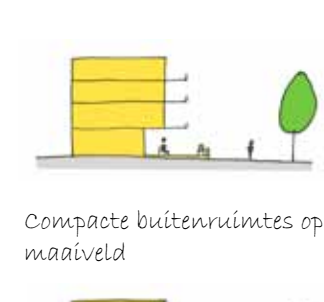
- Stedelijke woonlandschap
- Integraal landschapontwerp; van openbaar park tot collectieve daktuin

Verbindingen

- Langzaamverkeersroute vanuit centrum naar Hollandsche IJssel
- Inprikkers vanaf de singel aan Rivierweg en de Roerdomplaan

Scholen en voorzieningen

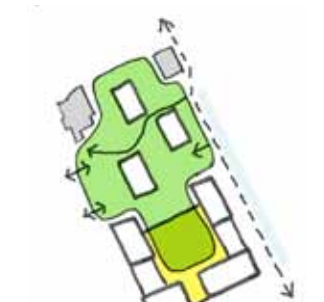
- Synergie door gedeeld ruimtegebruik
- Schoolpleinen (deels) onderdeel van openbare ruimte
- Herkenbaarheid scholen onder een dak



Compacte buitenruimtes op maaiveld



Integraal ontwerp openbaar park en daktuin(en) - beleefbaar als geheel



Verbindingen met de omgeving



Gebiedspaspoort Meeuwensingel

definitief
29 mei 2017