

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

De locatie Rubenssingel is de eerste locatie waar wij mensen de mogelijkheid willen geven om zelf een woning te (laten) bouwen. De eerste stap is het onderzoeken of er voldoende mensen zijn die deze uitdaging aan willen gaan. Tot eind 2015 inventariseren we de interesse. Bij onvoldoende interesse in zelfbouw wordt de locatie alsnog aan marktpartijen aangeboden.

Het paspoort is nog te abstract om goed richting te geven aan de zelfbouwers. Met de geïnteresseerde wordt gewerkt aan de envelop per kavel. Hierin staan de maximale maten en een meer gedetailleerde omschrijving van de mogelijkheden per kavel. De uitgifte van de kavels volgt op de vaststelling door de gemeenteraad van de gebiedsvisie Centraal Capelle en het gebiedspaspoort Rubenssingel in maart 2016. Tot eind 2016 hebben de zelfbouwers voor planvorming, waarna medio 2017 de eerst mogelijk realisatie mogelijk is.

Inspraak

Op diverse manieren hebben de omwonenden mogelijkheden voor inspraak. Voordat de omgevingsvergunning verleend wordt, krijgt een ieder nog de mogelijkheid om op het plan te reageren. De informele inspraak heeft waardevolle input opgeleverd. De grote betrokkenheid van de omwonenden bij de herontwikkeling van de locatie wordt een vervolg gegeven.

Meer informatie kunt u vinden op
www.centrumxpeditie.nl

Programma

Het plangebied biedt ruimte aan ongeveer 20 grondgebonden woningen. Het is een gemengd woonmilieu met een mix aan woningen in het middeldure en dure segment. De locatie kent verschillende vormen van ruimtelijke kwaliteit. Initiatiefnemers worden uitgedaagd om de woningtypes hier op te laten aansluiten en dit in de architectuur tot uitdrukking te laten komen. Waarbij de woningtypologie direct aan het water specifieke aandacht behoeft. De ligging aan het water geeft de locatie een grote ruimtelijke kwaliteit. Deze kwaliteit moet voelbaar zijn in het woonmilieu en programma van de Rubenssingel. Voor de buitenruimte ligt er een opgave om een groen binnenmilieu te realiseren die aansluit op de bestaande omgeving.

Duurzaamheid

Wij nodigen partijen uit die het een uitdaging vinden om verder te gaan dan te voldoen aan het Bouwbesluit en een hoge ambitie hebben op het gebied van duurzaamheid. Op deze locatie kunnen we laten zien wat met de huidige technieken mogelijk is én hoe zich dat op een hoogwaardige manier vertaalt in de architectuur. Daarnaast is er aandacht voor de ruimtelijke kwaliteit van de inrichting van de buitenruimte; plaats voor ontmoeting, aandacht voor goede parkeeroplossingen, groeninrichting voor een rijke flora en fauna, etc. etc. Om de duurzaamheidprestaties inzichtelijk te maken, maken we gebruik van het instrument "GPR-gebouw". 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.

Techniek en beleid

Relevant beleid en technische uitgangspunten zijn beschikbaar, denk aan een kaartenset met milieue contouren, kabels en leidingen, riolering en beschermde bomen, ons parkeerbeleid, Programma van Eisen voor Werken in de Openbare Ruimte (inclusief handboek toegankelijkheid), het Handboek inrichting Openbare Ruimte, een toelichting op de duurzaamheidsambitie en de welstandsnota.

Ruimtelijke spelregels

Bebouwing

- Grondgebonden woningen met tuin en/ of terras.
- De woningen hebben twee tot drie bouwlagen. Voor de woningen langs het water zijn ook vier bouwlagen denkbaar.
- Aan het water minimaal 1 onderbreking in rij geschakelde woningen.
- Verschillende kapvormen zijn mogelijk: bijv. zadeldak, lessenaarsdak of platdak.
- Woningen aan de Paulus Potterlaan houden rekening met het huidige straatbeeld van zadeldaken.
- De kapvorm moet geschikt zijn voor het plaatsen van zonnecollectoren, in vorm en oriëntatie.

- Er is aandacht voor (architectonische) detaillering, in het bijzonder op het gebied van duurzaam bouwen (afvoer hemelwater, esthetiek tav. zonnecollectoren, regenwateropslag in de tuin, etc.)
- Voorkanten van woningen aan het water.
- Voorkanten of representatieve gevels aan de Paulus Potterlaan en aan de Rubenssingel. Representatief betekent: géén achterkanten, géén dichte kopgevels, wel levendige zij- en kopgevels of voorgevels.
- Eventuele achterkanten aan het openbaar (binnen)gebied worden zorgvuldig ontworpen en hebben een groene of gebouwde erfafscheiding afgestemd op de architectuur.
- Er worden zo veel mogelijk groene erfafscheidingen toegepast.
- Rooilijn langs het water ligt min. 1,5 m. en max. 2,5 m. terug t.o.v. de aangeduide bouwgrens.
- Rooilijn aan de Paulus Potterlaan ligt min 2,5 m terug vanaf de aangeduide bouwgrens, de huidige gestaffelde rooilijn van de bestaande rijwoningen aan deze zijde wordt voortgezet.
- De rooilijn langs de Rubenssingel ligt niet vast.



Openbare ruimte; groen, water en spelen

- Binnen het plangebied is ruimte voor een groene ontmoetings- en speelplek voor de wijk. Deze plek wordt ingevuld in samenspraak met omwonenden/geïnteresseerden.
- Het ontwerp van deze plek is een integrale opgave waarin parkeren, ontsluiting, groen en spelen worden meegenomen. Ook de herinrichting van de entreezone van de woonflat aan de Rubenssingel vormt onderdeel van deze leefruimte.
- Bestaande bomen zo veel mogelijk handhaven. Bij kap geldt herplantplicht. Inpassing bestaande lindes in de huidige parkeerpocket aan de Rubenssingel is zeer gewenst.
- Afvalverzameling moet ondergronds worden ingepast.
- Waterafvoer van de verharde oppervlakten zo veel mogelijk via het oppervlak en een gescheiden stelsel.

Verkeer en parkeren

- De nieuwe woningen worden ontsloten vanaf de Rubenssingel.
- Langs het water loopt een langzaamverkeersroute, niet toegankelijk voor auto's.
- Een interne ontsluiting is eventueel nodig voor het bereiken van de woningen langs het water.
- Aantal parkeerplaatsen realiseren volgens de parkeernormen uit het gemeentelijke parkeerbeleid.
- Het parkeren wordt binnen het bouwvlak opgelost, met toevoeging van langsparkervakken in de Paulus Potterlaan ter hoogte van het bouwvlak.
- Parkeren wordt op een zorgvuldige en duurzame manier ingepast. Omgeven door hagen en afgewisseld met groen en bomen in het openbaar gebied. Of een duurzaam gebouwde oplossing op eigen terrein (bijv. carport).



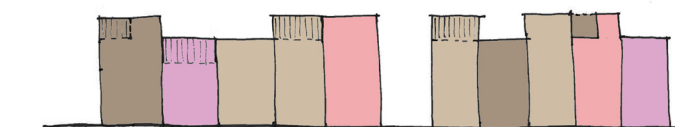
Beeldkwaliteit

- De locatie kent een regulier welstandsniveau.
- Om de beeldkwaliteit te waarborgen moet de ontwikkeling voldoen aan de Basiscriteria uit de Welstandsnota.

Dit gebiedspaspoort bevat daarnaast enkele beeldkwaliteitscriteria die speciaal voor deze locatie zijn opgesteld (zie hieronder). Alle criteria samen vormen de basis voor de welstandstoetsing.

Algemeen

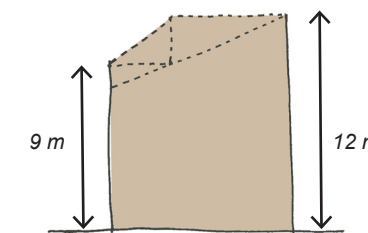
- Bebouwing wordt zorgvuldig ingepast in de bestaande omgeving.
- Alle elementen zoals dakkapellen, erfafscheidingen, carports, zonnecollectoren en bijgebouwen worden meegenomen in het architectonisch ontwerp.
- Vorm en kleur van het dakvlak houdt rekening met een goede inpassing van zonnecollectoren.
- Duurzaamheid en architectuur worden integraal opgepakt; Geen losse installaties maar geïntegreerd in het ontwerp.
- Achterkanten van woningen aan openbaar gebied worden zorgvuldig ingepast, erfafscheidingen zijn hoofdzakelijk groen. Gebouwde erfafscheidingen worden afgestemd op de architectuur.



wisselend gevelbeeld woningen aan het water

Woningen langs het water

- Specifiek, eigentijds woningtype met een sterke relatie tot het water. Relatie tot water komt terug in architectuur.
- Verticale geleding van het ensemble; individuele rijzige woningen. Verschil in gevelgeleding wel mogelijk.
- Mogelijke verschillen in hoogte, beukmaat, kleur en materiaal dragen bij aan een gedifferentieerd beeld.
- Aan de voorzijde (waterzijde) ligt de gevelhoogte vanaf straatniveau op max. 12 m.
- Aan de achterzijde (tuinzijde) ligt de gevelhoogte vanaf maaiveld op max. 9 m.
- Aandacht voor de overgang openbaar – privé aan de voorzijde; voortuin of verhoogd terras aan de langzaamverkeersroute (1,5 – 2,5 m. diep).
- Mogelijk wonen op verdieping (beleving van het water).
- Mogelijk dakterras/ loggia met uitzicht op water en park.



principe bouwhoogte waterwoningen



Gebiedspaspoort Rubenssingel

vastgesteld op
14 maart 2016



Uitnodiging

Capelle aan den IJssel werkt continu aan een fijne leefomgeving voor en met haar bewoners. Daarom hebben we, gezamenlijk met bewoners en (maatschappelijke) organisaties, een ambitie opgesteld voor de herontwikkeling van de Rubenssingel en omgeving. Het voormalig schoolterrein wordt getransformeerd naar een woonbuurt.

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.



Rubenssingel



Kansen voor starters én doorstromers

Uit onderzoek blijkt een vraag naar grondgebonden, betaalbare woningen met tuin. Voor startende gezinnen of doorstromers uit bijvoorbeeld de flat aan de Rubenssingel. De focus ligt daarbij op stellen of jonge gezinnen.



Wonen aan de Paulus Potterlaan

De Paulus Potterlaan is een fraaie straat, een gewilde plek om te wonen. De woningen met ruime voortuinen zorgen voor het groene karakter van de straat. Deze kwaliteit willen we voortzetten op de locatie Rubenssingel. Nieuwe rijwoningen met voortuinen op de zon aan de Paulus Potterlaan behoren daarbij tot de mogelijkheden. Aan de kruising met de Mient versterkt een groenstrook de groen-blauwe structuur.



Unieke woonlocatie in het hart van Capelle

De locatie Rubenssingel ligt prachtig aan het water. Wandel- en fietspaden verbinden de plek met haar groene omgeving. Op een steenworp afstand van het metrostation, twee winkelcentra, diverse scholen en culturele voorzieningen. Alles binnen loop- en fietsafstand; kortom een unieke locatie!



Wonen, spelen, verblijven in een groen binnennmilieu

Een groene speel- en/ of ontmoetingsplek vormt de kern van het woonbuurtje. Een plek waar zowel de huidige bewoners van de Rubenssingel als de nieuwe bewoners van kunnen genieten. Er is een uitdrukkelijke wens om deze plek te verbinden met de entreezone voor het bestaande woongebouw aan de Rubenssingel. Deze zone wordt in samenwerking met de VVE Albert Cuypstraat/ Rubenssingel opnieuw ingericht. Een integraal ontwerp waarbij spelen, groen en parkeren op een kwalitatieve manier bij elkaar komen.



Aantrekkelijke fiets- en wandelroute langs het water

Een nieuwe fiets- voetbrug zorgt voor een aaneengesloten fietsverbinding door Centraal Capelle. De ambitie is deze route zowel met de IJssel als met het stadshart te verbinden. Langs het water wordt een vrijliggend fietspad en voetpad gerealiseerd waaraan de nieuwe woningen liggen met zicht op het water.



sfeerimpressie wonen aan het water



Ontspannen wonen aan de stadsvijver

Een prachtige locatie aan het water waar nieuwe grondgebonden woningen kunnen worden ontwikkeld. Een plek met allure en kansen voor wonen in het duurder segment. Met een terras aan de waterzijde, tuinen op het zuidwesten en parkeren op eigen erf. Het is op deze locatie goed denkbaar dat mensen zelf hun woning kunnen bouwen. De woningen worden specifiek ontworpen voor deze plek met een sterke relatie tot het water.



Duurzaam aan de Rubenssingel: woningen met energie!



Rubenssingel wordt duurzaam ingericht. Dat betreft het totale plan: zowel in het openbaar gebied als in de woningen. Het gaat bijvoorbeeld om het zelf opwekken van energie en efficiënt omgaan met warmte en koude in huis. De woningen die aan de Rubenssingel gebouwd gaan worden wekken duurzame energie op. Dat kan door middel van zonnecollectoren op het dak of het toepassen van een warmte pomp. Door goed gebruik te maken van de zon (zongericht bouwen) wordt de warmtevraag van de woning beperkt.

In de Gebiedsvisie Centraal Capelle zijn 3 kernopgaven geformuleerd. De pictogrammen geven aan hoe de Rubenssingel bijdraagt aan het realiseren van deze opgaven.



Kloppend stadshart



Beleefbare parkstad



Logische verbindingen