

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 buurt "Hoven II". We bieden ruimte om op deze locatie een nieuwe en bijzondere buurt te realiseren, die past bij ons stadshart.

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.



Hoven II

Een buurt met kwaliteit en karakter

De Hoven II ligt op een steenworp afstand van het Stadsplein, de metro, winkels, scholen en het Amandelpark. We zoeken een partij die op deze plek een bijzondere leefomgeving wil vormgeven, een buurt met kwaliteit: in **gebruik, beleving** en met **toekomstwaarde**. Een buurt waar mensen zich thuis voelen.

We dagen u uit om samen met ons een interactief proces in te gaan, waarbij we zoeken naar een onderscheidend plan met innovatieve oplossingen. Zo voegen we kwaliteit en karakter toe aan ons stadshart.



Goede openbare ruimte en verkeersafwikkeling

De nieuwe buurt wordt op een **logische en veilige** manier aangesloten op de omliggende wegenstructuur. In de buurt is voldoende ruimte voor parkeren voor bewoners en andere functies. De openbare ruimte is op een duurzame en aantrekkelijke manier ingericht, **passend bij het stadshart** en met veel aandacht voor **groen en spelen**.



Een nieuw woonmilieu in Parkstad Capelle

Om de balans op de Capelse woningmarkt te verbeteren zetten we vooral in op (middel)dure grondgebonden eengezinswoningen. En uniek voor Capelle: een woonmilieu met **variatie en keuze voor de consument**. Veel laagbouw, maar wel met de uitstraling die bij een centrum past. Een gemengd woonmilieu, waarbij we eengezinswoningen combineren met woningen voor bijvoorbeeld senioren en starters.

Door de ligging bij het stadshart is de Hoven II een goede locatie om bijzondere woonvormen te realiseren. Bijvoorbeeld woningen met kantoor- of praktijkruimte of woonstudio's. **Hoogwaardige renovatie van enkele bouwblokken om tot nieuwbouwkwaliteit te komen is ook mogelijk in dit gebied. De ambities van dit paspoort zijn daarbij leidend.**



Een leefbare buurt, ook tijdens de bouw

We willen dat de Hoven II een leefbare buurt blijft, ook tijdens de bouw. Dit betekent aandacht voor **veiligheid, communicatie, (sociaal) ondernemerschap en bereikbaarheid**. De buurt wordt in **dialogoog** met toekomstige gebruikers en omwonenden ontwikkeld. Met **social return** streven we ernaar ook huidige bewoners en andere belanghebbenden actief te betrekken in het bouwproces.



Mooie stadswoningen als overgang van stadshart naar buurt

Als overgang van centrum naar buurt stellen we voor om langs de Fluiterslaan **stadswoningen** te realiseren met een bijzondere architectuur. Het beeld is divers en pandsgewijs. Bij de Kerklaan markeert een goed ontworpen **hoekaccent** de overgang naar de Hoven I. In het binnengebied streven we naar een **compacte en groene woonomgeving** met een uitstraling die past bij de stadswoningen én bij de omliggende bebouwing.

Groene verbindingen met de omgeving

De buurt wordt op een logische manier verbonden met haar omgeving. Aan de oostzijde wordt de nieuwe **route van Amandelpark naar Schollebos** op een mooie manier begeleid. Aan de westzijde ligt de **looproute van centrum naar Merelbuurt**. Deze groene ruimtes moeten zorgen voor een goede overgang vanaf de Hoven I en de Wiekslag naar de Hoven II.



De Hoven II nu: portiekflats en hoven



De Hoven II is - net als veel andere woningen en voorzieningen in Centraal Capelle - gebouwd in de jaren '60 en '70. Er was toen een grote vraag naar woningen in de luwte van Rotterdam. De Hoven II werd gebouwd als ruim opgezette buurt met portiekflats en groene hoven. Na ruim 50 jaar is de buurt aan vernieuwing toe. In het gebied zijn 360 portiekwoningen aanwezig, die de komende jaren grotendeels afgebroken worden. Om de buurt in de tussentijd leefbaar te houden, zorgen we voor een aantrekkelijke tijdelijke inrichting van de openbare ruimte.

In de naastgelegen buurt Hoven I zijn de portiekflats enkele jaren geleden al vervangen door nieuwe appartementen. De Wiekslag, de buurt aan de andere kant van de Hoven II, wordt volgens de planning over enkele jaren gerenoveerd.



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

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!

Procesverloop

Samenwerking

De locatie Hoven II is in de door de raad vastgestelde Structuurvisie 2030 "Parkstad naast Economische Motor" aangewezen als ontwikkellocatie waarmee we aan het centrum een kwaliteitsimpuls geven. Versterking van de kwaliteit van het gebied kan worden bereikt door differentiatie aan te brengen en het gebied te transformeren naar suburbane, meest grondgebonden, woonmilieus om zo de Capelse woningvoorraad kwalitatief op peil te houden. De gemeente en Havensteder treden gezamenlijk op in de herontwikkeling van deze locatie.

Planologische procedure

Om de herontwikkeling van dit gebied mogelijk te maken is een planologische procedure vereist. De invulling van de buurt kan ook mogelijk gemaakt worden door toepassing van de coördinatieprocedure (art. 3.30 Wro). Hiermee kunnen we een bestemmingsplan herziening combineren met de procedure voor de aanvraag van de omgevingsvergunning.

Technische informatie

Relevant beleid en technische uitgangspunten zijn beschikbaar, zoals een kaartenset met milieuoctouren, kabels en leidingen, riolering en beschermde bomen, ons parkeerbeleid, technische eisen voor de openbare ruimte, Programma van Eisen afdeling Stadsbeheer (inclusief handboek toegankelijkheid), het Handboek inrichting Openbare Ruimte, de Welstandsnota, een memo duurzaamheid en een lijst met her te gebruiken materialen vanuit de huidige, tijdelijke inrichting van de openbare ruimte.

Meer informatie kunt u vinden op www.centrumxpeditie.nl

Programma

- Het plangebied biedt ruimte aan **maximaal 200 woningen** (inclusief de te behouden woningen van Havensteder).
- Havensteder krijgt de mogelijkheid om maximaal 2 bouwblokken (circa 56 huidige woningen) te behouden en renoveren. De locatie van deze twee blokken wordt in relatie tot de totale herontwikkeling bepaald, waarbij het bouwblok Valkenhof 41-80, direct tegenover Merellaan 354-398, hiervan is uitgesloten.
- We streven voor de nieuwe woningen naar maximaal 25% appartementen (met een goede buitenruimte) en minimaal 75% grondgebonden woningen.
- Het plangebied biedt ruimte aan 35% sociale huurwoningen.
- Een gemengd woonmilieu voor verschillende doelgroepen en prijsklassen (goedkoop, middelduur en duur) is wenselijk.
- Op de kop Fluiterlaan/Kerklaan is een voorzieningenstrip (dienstverlening/maatschappelijke voorzieningen) mogelijk als overgang vanaf het stadshart. Detailhandel en horeca zijn op deze locatie geen wenselijke functies.
- We streven naar veel keuzevrijheid voor de consument bij het bouwen van de woningen. Daarnaast vinden we de Hoven II een geschikte locatie voor bijzondere woonvormen (werk aan huis, studio's).

Sociaal en duurzaam

- Het plan wordt in dialoog met de omwonenden ontwikkeld.
- Maatschappelijk verantwoord ondernemen vinden we belangrijk. Daarom wordt een social return verplichting opgelegd. De spelregels hiervoor hebben we vastgelegd in de

bestektekst social return. Er wordt een social return invulling gevraagd van maximaal 5% van de opdrachtwaarde. Hier worden bijvoorbeeld projecten, als maatschappelijke bijdrage voor de buurt, van gerealiseerd.

- Wij hebben duurzaamheid hoog in het vaandel en zetten een versnelling in om onze ambities te halen. Hiervoor heeft de gemeenteraad het Koersdocument Duurzaam Capelle vastgesteld. Gebouwen hebben in principe geen gasaansluiting en zijn zeer energiezuinig. Bij voorkeur zijn de gebouwen energieneutraal. Bovendien vinden wij het belangrijk dat bij de (her)ontwikkeling van gebouwen en inrichting van het openbaar gebied nagedacht wordt over het hergebruik van materialen en klimaatadaptatie.

Verkeer en parkeren

- Ontsluiting vindt plaats via de Roekstraat, Fluiterlaan en Wiekslag. Aandachtspunt is de aansluiting bij het kruispunt Kerklaan en het verkeersregime aan de Fluiterlaan.
- Het aantal parkeerplaatsen voldoet aan de parkeernormen uit het gemeentelijke parkeerbeleid (ook voor fietsen). Het gebied is niet bedoeld als overloopgebied voor centumparkeren.
- Parkeeroplossingen goed inpassen in de openbare ruimte of de bouwblokken. Auto's staan zoveel mogelijk uit het zicht geparkeerd. Langs- en/of haaksparkeren aan de Fluiterlaan, Roekstraat en Wiekslag is toegestaan. De parkeerplaatsen aan de oostzijde van de Roekstraat tellen mee in de parkeerbalans.
- Aan de oost-, west- en noordzijde van het plangebied worden groene wandelroutes aangelegd: langs de Wiekslag (richting Schollebos), de Roekstraat (richting centrum) en het water.



Openbare ruimte, water en groen

- De openbare ruimte krijgt een hoogwaardige kwaliteit met een beheerbewust ontwerp (niveau 'standaard-plus'), passend bij het karakter van de buurt. Hierbij is aandacht voor sociale veiligheid en toegankelijkheid van de openbare ruimte.
- Er komt een groenzone langs de Roekstraat en de Wiekslag om een mooie overgang van hoogbouw naar lagere bouw te maken en om wandel- en fietsroutes te begeleiden.
- We streven naar een buurt met voldoende groen en/of water en minimaal 16 bomen per hectare. Langs de Roekstraat staan enkele behoudenswaardige bomen. De overige grote bomen in het plangebied worden, indien mogelijk, behouden.
- Eventueel benodigde watercompensatie wordt binnen het peilgebied opgelost. Regenwater dient gescheiden te worden afgevoerd naar de bestaande of nieuw aan te leggen singels.
- Afvalinzameling gebeurt ondergronds (aantal containers afhankelijk van aantal woningen, in overleg met de gemeente).
- Het aantal speelplaatsen en speeltoestellen wordt afgestemd op de woningbouw.
- De openbare ruimte is in 2015 opnieuw ingericht in het kader van de leefbaarheid. Elementen uit deze tijdelijke inrichting gaan toegepast worden in de nieuwe buurt (zie bijlage).

Bebouwingsregels

- Bebouwing vormt een logische overgang van de bestaande hoogbouw van Hoven I naar een grondgebonden woonmilieu.
- Aflopende bebouwingshoogte van maximaal 22 meter op de kop Kerklaan/Fluiterlaan (hoekaccent) tot 10 meter in de rest van het plangebied. Langs de Fluiterlaan en op accentpunten wordt een bebouwingshoogte van 12 meter toegestaan.
- Op twee plekken kan een bestaand bouwblok behouden blijven. Deze hebben een hoogte van circa 14 meter.
- Bebouwing is met de voorzijde naar de Fluiterlaan en de Roekstraat gericht. In de rest van het plangebied zijn zo min mogelijk achterkanten naar de openbare ruimte gericht.
- De buurt is toegankelijk en open naar de omgeving toe, bijvoorbeeld door enkele onderbrekingen in de gevelwanden.

Beeldkwaliteit

- De locatie kent een regulier welstandsniveau.
- Om de beeldkwaliteit te waarborgen moet de ontwikkeling voldoen aan de Basiscriteria uit de Nota Beeldkwaliteit. Aanvullend zullen we het gebied beoordelen volgens de Gebiedscriteria van de Architectonische Ensembles.
- Dit gebiedspaspoort bevat daarnaast enkele beeldkwaliteitscriteria die speciaal voor deze locatie zijn opgesteld (zie hiernaast). Alle criteria samen vormen de basis voor de welstandstoetsing.

Totale gebied

- Er is aandacht voor goede hoekoplossingen en kopgevels.
- Aansprekend, niet te somber kleurgebruik. De gele steen van de Hoven I kan een inspiratiebron zijn.
- Elementen zoals dakkapellen, bergingen, zonnepanelen en erfafscheidingen worden meeontworpen met de woningen.

Beeldkwaliteit zone A

- Langs de Fluiterlaan worden stadswoningen gerealiseerd met een hoogwaardige architectuur.
- De woningen hebben een pandsgewijze gevelopbouw (variatie in voorgevelrooilijn, bebouwingshoogte, gevelindeling en/of materiaalgebruik).
- De gekozen erfafscheidingen passen bij de stadswoningen, zoals een haag, een muurtje of Delftse stoep. Een dakterras aan de voorzijde is toegestaan.

Beeldkwaliteit zone B

- Er komt een hoekaccent op de as van de Kerklaan.
- De bebouwing heeft een pandsgewijze gevelopbouw, aansluitend op de stadswoningen aan de Fluiterlaan.
- Er komt een transparante, aantrekkelijke plint aan Fluiterlaan en de Roekstraat.
- Dakterrassen aan de voorzijde zijn toegestaan.
- Een eventuele entree naar een parkeergarage wordt zorgvuldig ingepast.

Beeldkwaliteit zone C

- Voldoende variatie in de uitstraling van de woningen.
- Materiaalgebruik en stijl afstemmen op de stadswoningen en eventueel op de bebouwing in de omgeving.



Facts & figures

- Een plangebied van 4 hectare groot
- Korte afstand tot centrum en park:
 - winkels ± 100 m
 - stadsplein ± 200 m
 - metrostation ± 200 m
 - Amandelpark ± 50 m
- School, buurthuis, speelplek en kerk om de hoek



Gebiedspaspoort Hoven II

concept wijzigingen
januari 2018