

## Q-team

Secretariaat: Rivierweg 111  
2903 AR Capelle aan den IJssel  
telefoon 010 284 8621



### Advies

Aanvraagdatum	Juli 2019
Aanvraagnummer	-
Bouwplan van	Bemog Projectontwikkeling BV
voor	Nieuwbouwwontwikkeling woonwijk
Ontwerper	RROG Stedenbouw en Landschap
<b>Bouwplaats</b>	<b>'s-Gravenweteringpark</b>
Stadium planvorming	Kwaliteitsborging
Plantoetser	-
Beoordelingskader	De gemeente beoordeelt de aanvraag op basis van de criteria in de Nota Beeldkwaliteit 2017 van de gemeente Capelle aan den IJssel
Typologie	Gebiedspaspoort 's-Gravenweteringpark
Welstandsniveau	
<b>Advies</b>	<b>Ter Kennisname</b>
Motivering	<p>Middels een aanbestedingstraject is het plan van Bemog Projectontwikkeling en RROG Stedenbouw en Landschap geselecteerd en gegund voor de locatie 's-Gravenweteringpark.</p> <p><u>Aanwezigen</u> <i>Extern:</i> dhr. R. Veenstra: RROG Stedenbouw en Landschap:</p> <p><i>Intern gemeente Capelle aan den IJssel:</i> Max Verbeek: stedenbouwkundige Bram Holleman: beleidsmedewerker ruimtelijke ordening</p> <p><i>Q-team plus:</i> Roelant ten Kate: architect/voorzitter Q-team Tim de Bruijn: stedenbouwkundige Jan van Dijk: vergunningverlener Tamira Buijze: medewerker ruimtelijke kwaliteit/secretaris Q-team dhr. Kampstra: architect (Faro Architecten) dhr. Houtman: landschapsarchitect (HollandsZwartBont)</p> <p><u>Inleiding</u> Het plan zoals in het aanbestedingstraject is gepresenteerd is op hoofdlijnen op basis van voorafgaand meegegeven randvoorwaarden vergund. Een belangrijk onderdeel hiervan was het gebiedspaspoort. Afspraak behorend bij de gunning is dat een deel van de beeldkwaliteitscriteria nog worden opgesteld in overleg met (toekomstige) bewoners. Het gebiedspaspoort geeft hierin de kaders en ambities weer. Het Q-team geeft advies aan de hand van in ieder geval de ambities verwoord onder <i>Groen</i> en <i>Wonen</i></p> <p>Het ontwerpbestemmingsplan 's-Gravenweteringpark welke momenteel ter inzage ligt is al vrij gedetailleerd. Echter, zienswijzen kunnen mogelijk nog leiden tot wijzigingen. Hier is ruimte voor in het bestemmingsplan. De randvoorwaarden vormen de basis waardoor het plan in het gunningstraject is geselecteerd. In deze fase volgt een eerste toetsing door het Q-team welke eventueel als zienswijze kan worden ingediend.</p> <p><u>Toelichting plan IJsselpark (Renzo Veenstra)</u> Het gebiedspaspoort is een belangrijk kader geweest voor het opstellen van het plan IJsselpark. Het slagenlandschap is met de jaren steeds</p>

## Q-team

Secretariaat: Rivierweg 111  
2903 AR Capelle aan den IJssel  
telefoon 010 284 8621

minder goed zichtbaar, er is behoefte aan het terugbrengen van structuren die er ooit waren.

Vanuit het ontwerp is gestuurd op 4 pijlers:

1. Sterk landschap  
Plan is opgebouwd vanuit een basis profiel met water en natuurlijke oevers voor optimale beleving van het gebied. In het ontwikkelgebied zijn 2 extra watergangen toegevoegd voor het terugbrengen van het slagenlandschap.
2. Dorps wonen rondom erfjes  
Agrarisch vormgegeven woningtypen, kleinschalige erfjes (een compacte as met hieraan liggend kleine erfjes).  
Wegprofiel van 5m maar opties versmald door dubbelgebruik auto en fiets.
3. Landschappelijk wonen  
Woontypologie die aansluit bij landschappelijk wonen.
4. Mooie entree  
Entree met entreegebouw in ruime setting, half verdiepte parkeerplaats.

Aan de voorkant van het proces heeft een intensief participatie traject plaatsgevonden, een deel van de beeldkwaliteitscriteria zal nog met bewoners worden afgestemd. De algemene reacties zijn divers, gemêleerd publiek. Enerzijds enthousiasme voor het plan en de uitstraling en anderzijds zijn er huidige buurtbewoners die überhaupt niet tevreden zijn met de ontwikkeling van de locatie.

### Reactie Q-team plus

Ambitie Groen

#### *Het slagenlandschap als basis*

Landschappelijk wonen brengt belemmeringen met zich mee op delen van het kavel in verband met natuurlijke oevers. Hier horen vooraf meegegeven kaders bij. Groen landschap zoals verbeeld in het bestemmingsplan, mag niet bebouwd worden. Dit is stringent in het bestemmingsplan opgenomen. Hiermee probeert het bestemmingsplan voor te sorteren op mogelijkheden die lastig zijn vast te leggen en in sommige gevallen vergunningsvrij kunnen worden gerealiseerd. Onderdelen zoals steigers/vlonders worden in het plan al mee-ontworpen. Het slagen van dit plan en de ambitie voor het open houden van het landschap hangt ook samen met een goede handhaving en voorlichting.

#### *Gebiedseigen beplanting en biodiversiteit versterken*

Door de ambitie van een open landschap en natuurlijke oevers, ontstaat natuurlijke vegetatie. Begrijpen toekomstige bewoners het totale concept van het gebied? Voorlichting hierin is erg van belang bij het stimuleren van het juiste gedrag en het behouden van de uitstraling van het gebied. Is dit een haalbare ambitie wanneer verkeerd gedrag niet wordt gehandhaafd? Bij veel woningen aan de 's-Gravenweg is de openheid door de vertuinde kavels al verdwenen. Groene oevers zouden in beheer van de VvE kunnen worden bewaakt. De watergangen zijn veelal in beheer van het hoogheemraadschap. Voor de watergangen en de oevers dient een beplantingsplan te worden opgesteld. Belangrijke overweging is de beleefbaarheid van het landschap te borgen.

Relatie bestemmingsplan

## Q-team

Secretariaat: Rivierweg 111  
2903 AR Capelle aan den IJssel  
telefoon 010 284 8621

	<p>De plankaart lijkt op onderdelen niet overeen te komen met de impressies van het schetsontwerp. Hiervoor wordt aandacht gevraagd.</p> <p>Ambitie Wonen</p> <p><i>Gevarieerde mix van woningen</i> Woningtypologieën worden in het bestemmingsplan eveneens al vastgelegd. Moet je dit vooruitlopend willen? Er lijkt mogelijk te weinig speelruimte over te blijven om het plan daadwerkelijk haalbaar te maken. Zorg voor duidelijke voorwaarden waar het de ambitie betreft en laat ruimte over voor nadere uitwerking van de typologie en positionering van de woning. Voor wat betreft de positionering van de woning is in het bestemmingsplan een 20% verschuivingsmogelijkheid opgenomen ten opzichte van het schetsontwerp.</p> <p><i>Bebouwing concentreren</i> De woningen zijn zoveel mogelijk geconcentreerd op de zone “dorps wonen” in de zone “landschappelijk wonen” is gekozen landschappelijk kavels uit te geven. Er is zorg over verkoopbaarheid van deze kavels omdat er voor het grootste deel niet op gebouwd mag worden. Vraag is of dit in de toekomst wel houdbaar is.</p> <p><i>Aansprekende dorpse architectuur</i> De discussie over de volumes en typologieën volgt nog, het beeldkwaliteitplan wordt het toetsend kader hiervoor. Dit plan wordt met bewoners verder gedefinieerd. Goot- en nokhoogten zijn in het bestemmingsplan opgenomen, de beeldkwaliteit en verbijzondering van de gevels (architectuur) niet. Detaillering komt aan bod in de sessies rondom de beeldkwaliteit. Er is daarom extra aandacht nodig voor dit proces. De keuzes in architectuur zoals deze momenteel in het plan zijn verbeeld, lijken daarnaast economisch bijna onmogelijk om te realiseren.</p> <p><i>Relatie met het bestemmingsplan</i> In het bestemmingsplan is momenteel een afwijkingsmogelijkheid opgenomen voor goot- en nokhoogten van 10%. Voorstel is deze afwijkingsmogelijkheid op te rekken naar 20% zodat beoogde architectonische beeldkwaliteit daadwerkelijk kan worden gerealiseerd in combinatie met een economisch haalbaar bouwplan.</p> <p><u>Conclusie</u> In de basis is er waardering voor het plan en de ambities. Zorg dat de kwaliteit van het prijswinnend plan wordt vastgehouden in de verdere ontwikkeling. Ook al liggen er nog stevige uitdagingen. Het behoud van de kwaliteit van het groene karakter op de langere termijn is een zorgpunt. Ook het water moet beleefbaar en zichtbaar blijven, het gevaar voor verrommeling ligt op de loer. Het beeldkwaliteitplan dient strekkende werking te hebben om kernkwaliteiten te borgen en heeft bijzondere aandacht nodig in de nog te doorlopen uitwerkingsstappen.</p> <p><i>Overige aandachtspunten</i></p> <ul style="list-style-type: none"><li>- Behoud van groene oevers organiseren in een gezamenlijke VvE.</li><li>- Achterkant vlonder rijwoningen (privacy en veiligheid)</li><li>- Parkeren appartementen lijkt half verdiept met oplopend talud. Extra aandacht voor de uitwerking van de ventilatie is nodig</li><li>- Afvalinzameling landschappelijk inpassen</li><li>- Onderzoek ruimte in goot- en nokhoogte</li><li>- In plankaart ruimte opnemen voor woningdiversiteit</li></ul>
--	--

## Q-team

Secretariaat: Rivierweg 111  
2903 AR Capelle aan den IJssel  
telefoon 010 284 8621

	<p>Suggesties voor het bestemmingsplan <i>Het Q-team stelt voor om de afwijkingmogelijkheid voor goot- en nokhoogten van 10%, op te rekken naar 20% zodat de beoogde architectonische beeldkwaliteit in relatie tot de economische haalbaarheid daadwerkelijk kan worden gerealiseerd.</i></p>
--	--

Capelle aan den IJssel, 08/07/2019.

Namens de gemeente,  
de architect-voorzitter



dhr. ir. R.A. ten Kate