

# De spelregels

Om onze gezamenlijke ambitie te kunnen realiseren hanteren we heldere spelregels en deze zijn opgesteld per thema. Omdat wij een hoge duurzaamheidsambitie hebben zijn de daarop van toepassing zijnde spelregels tevens vertaald in duurzaamheidscriteria. Deze criteria zijn verwoord in een separate matrix waarbij de ontwikkeling minimaal moet voldoen aan duurzaamheidslabel 'C'. Alle spelregels en criteria afvinken is overigens geen doel op zich, het realiseren van de ambitie wel!

Vervolgtraject  
Dit paspoort biedt de kaders voor de ontwikkeling binnen 's-Gravenweteringpark. Het paspoort is onderdeel van de uitnodiging aan marktpartijen voor het maken van een plan waardoor 's-Gravenweteringpark de verbindende schakel wordt tussen de Bermweg en de Kanaalweg. De duurzaamheidsambitie ligt op alle gebieden hoog, is onderdeel van alle beschreven thema's en nader vormgegeven in de duurzaamheidsmatrix.

Voor 's-Gravenweteringpark zijn wij dan ook op zoek naar een marktpartij die de kwaliteit kan leveren die past bij onze ambities. Wij zoeken een partij die aantoonbare ervaring heeft met duurzame gebiedsontwikkeling die verder gaat dan het Bouwbesluit en dit concreet weet te maken op verschillende schaalniveaus, binnen de verschillende thema's en gedurende de verschillende fases van het bouwproces. De markt wordt hierop geselecteerd. De marktpartij kent de lokale woningmarkt en betreft huidige bewoners en geïnteresseerden actief bij de uitwerking van een concreet plan en het nader uitwerken van de beeldkwaliteitscriteria. Om de levensloopbestendige buurt vorm te geven heeft de partij een duidelijke visie op dit thema. De verdere afspraken leggen wij vast in een overeenkomst.

Marktselectie  
's-Gravenweteringpark is een bijzondere locatie met zijn eigen uitdagingen. De marktselectie vindt plaats in verschillende fases, waarbij per fase het aantal deelnemende partijen afneemt. Uiteindelijk blijven er maximaal vijf partijen over die een volledig plan indienen. Het volledige plan bestaat ondermeer uit een stedenbouwkundig plan, een landschapsplan, beeldkwaliteitsplan en een financiële onderbouwing en een beheerplan.

Planologische procedure  
Dit paspoort vormt de basis voor de nog te volgen planologische procedure.

Inspraak  
Het gebiedspaspoort 's-Gravenweteringpark is onderdeel van het gebied Landelijk Capelle. Zowel ten aanzien van de gebiedsvisie als het paspoort hebben vele gesprekken met bewoners, ondernemers en andere belanghebbenden plaatsgevonden. Wij vinden het van belang dat zij ook ten aanzien van het toekomstig plan mee kunnen blijven denken. De wijze waarop de belanghebbenden mee blijven denken en invloed uit kunnen oefenen, is een selectiecriteria.

## KLIMAAT

### Bodem

- Bodemneutraal bouwen: behoud van het landschap door zo min mogelijk vergraven, (voor)belasten of heien. Streven naar een gesloten grondbalans en bodemdaling minimaliseren, stoppen of zelfs bodemstijging activeren.
- De woning heeft een zo minimaal mogelijke impact op de bodem bijvoorbeeld door lichtgewicht te bouwen.
- Binnen het plangebied is de bodem schoon.

### Water

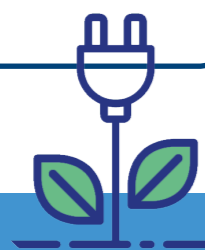
- Natuur vertraagd afvoeren en zoveel mogelijk zuiveren en/of vasthouden in het plangebied.
- Water zoveel mogelijk vasthouden en hergebruiken in of bij de woningen.
- Ringvaartzone (waterlint): beschermingszone waterkering minimaal 15 meter bebouwingvrije zone.
- Behouden waterpeil conform de legger van het Waterschap.

### Gezonde en milieuvriendelijke materialen

- Gebruik van hernieuwbare structuren en materialen
- Beleef- en herkenbaarheid van duurzame materialen vergroten.
- Minimaal 25% van de aanwezige materialen (heipalen, bestratingen en bouwmaterialen) van het IJsselcollege worden hergebruikt in de nieuwe woonbuurt.

### Energie

- Energie neutraal bouwen: benutten van zonne-energie en andere duurzame bronnen, zowel voor de openbare ruimte als voor de woningen.
- Gebouwen hebben geen gasaansluiting.



## GRON

### Het slagenlandschap als basis

- De cultuurhistorische structuur (het slagenlandschap) en biodiversiteit van het landschap behouden en versterken:
  - op de plek van het IJsselcollege worden minimaal twee sloten van de slagenstructuur teruggebracht,
  - afwisseling tussen open graslanden en opgaande beplanting.
- Behouden en versterken oeverzones slagen:
  - oeverzones minimaal bebouwingvrij 3 meter,
  - natuurlijke overgang van het water naar land,
  - versterken biodiversiteit.

- Bestaande bosschages blijven vrij van bebouwing en blijven als groene (zicht)buffer behouden en worden waar mogelijk versterkt om deze bufferfunctie te waarborgen.
- Het landschap blijft tussen de woningen door beleefbaar.
- Een zichtlijn over meerdere slagen zorgt voor een open karakter en geeft de entree van de wijk een visuele verbinding met het achterliggende landschap.

### Gebiedseigen beplanting en biodiversiteit versterken

- Natuur en biodiversiteit van het landschap behouden en versterken. 's-Gravenweteringpark is onderdeel van de 'groene ruggengraat', een bijzonder groen gebied in de regio binnen het deelkerengebied Water- en moerasnatuur.
- Zoveel mogelijk behoud en variatie van de aanwezige water- en groenstructuren is uitgangspunt.
- Versterking van de samenhang in systemen en bereikbaarheid van fauna in het gebied en directe omgeving.
- Gebiedseigen en inheemse beplanting in de openbare ruimte.
- Natuurinclusief bouwen, bijvoorbeeld door groene gevels en daken, vleermuiskasten en mussenvides, fruitbomen en -struiken.
- De erfafscheidingen van woningen zijn groen (gebiedseigen beplanting). Geen schuttingen of hekjes.
- De tuinen vormen een onderdeel van het landschappelijke inrichtingsplan. Voor de inrichting en beheer van de tuinen wordt samenwerking met bijvoorbeeld een tuinambassadeur gestimuleerd.
- Voor tuinen wordt een natuurvriendelijke inrichting gestimuleerd met gebiedseigen en inheemse beplanting.



## WONEN

### Gevarieerde mix van woningen

- In het totale plangebied zijn maximaal 60 woningen toegestaan.
- Een mix van rijwoningen, 2-onder-1 kap woningen, vrijstaand en appartementen:
  - minimaal 15% rijwoningen,
  - minimaal 15% appartementen.
- Consumentgericht bouwen bijvoorbeeld met zelfbouwkevels.
- Het private kavel bestaat uit de woning (hoofd- en bijbehorende gebouwen), parkeerplaats voor auto en fiets en een tuin.

### Bebouwing concentreren

- De nieuwbouw wordt zoveel mogelijk gerealiseerd op de plek van het huidige IJsselcollege. De nieuwe bebouwingsgrenzen zijn op de plankaart aangegeven.
- Het totale gebied wordt verdeeld in 3 ruimtelijke eenheden. Elke ruimtelijke eenheid heeft zijn eigen spelregels.

### Aansprekende dorps architectuur

- De locatie kent een bijzonder welstands niveau.
- Om de beeldkwaliteit te waarborgen moet worden voldaan aan een beeldkwaliteitsplan. Dit wordt bij de uitwerking van het stedenbouwkundig plan opgesteld in nauw overleg tussen ontwikkelaar, gemeente, omwonenden en toekomstige bewoners.
- De sfeer van het buurtje sluit aan bij de 'coleur locale' van het dorps Capelle.
- De bebouwing wordt onder architectuur ontworpen; de typologie van de bebouwing is dorps en past in de historische en landelijke omgeving.
- Verscheidenheid van bebouwing, variatie in kapvormen, kleinschalig karakter en ambachtelijke detaillering zijn leidend voor de beeldkwaliteit.
- Voor de woningen geldt een kapverplichting met uitzondering van stedenbouwkundige verbijzonderingen.
- Bijgebouwen zijn onderdeel van de ruimtelijke compositie, waarbij rekening wordt gehouden met schaduwlijnen.



## WONEN AAN DE KANAALWEG

- Appartementen, rijwoningen, twee-onder-een-kap woningen en/of vrijstaande woningen.
- Grondgebonden woningen: maximale goothoogte 6 meter, maximale bouwhoogte 10 meter.
- Appartementen: maximale goothoogte 10 meter, maximale bouwhoogte 13 meter.
- Representatieve gevels aan de Kanaalweg. Representatief betekent: géén achterkanten, géén dichte kopgevels, wel levendige zij-, kop- of voorgevels.
- De woningen hebben een groene voortuin/voorgebied.

## DORPS WONEN

- Mix van woningen: rijwoningen, twee-onder-een-kap woningen en/of vrijstaande woningen.
- Rijtjes zijn maximaal 6 woningen lang.
- Maximale goothoogte 6 meter, maximale bouwhoogte 10 meter.

## LANDSCHAPPELIJK WONEN

- Van gebied A minimaal 25% inrichten als open slagenlandschap en maximaal 75% als uitgebaar gebied.
- Maximaal 12 woningen in totaal en maximaal 6 woningen per deel (A en B).
- Uitsluitend vrijstaande woningen en twee-onder-een-kap woningen.
- Maximale goothoogte 4 meter, maximale bouwhoogte 10 meter.
- Representatieve gevels aan de zijde van het Kanaalpad. Representatief betekent: géén achterkanten, géén dichte kopgevels, wel levendige zij-, kop- of voorgevels.

## INFRASTRUCTUUR

### Een autoluwe woonbuurt met fiets- en wandelroutes

- De locatie wordt voor gemotoriseerd verkeer uitsluitend ontsloten vanaf de Kanaalweg.
- Wegen in maatvoering minimaliseren (smal profiel). De uitstraling is dorps.
- Het aantal bruggen wordt tot een minimum beperkt. Duikers zijn uitgesloten, met uitzondering van de toegangsweg. Een brug naar een privé kavel behoort tot het privé kavel.
- Fiets- en wandelroutes ontsluiten het plan als onderdeel van de routes op hoger schaalniveau.
- Het hele gebied wordt toegankelijk en interessant voor wandelaars. Langs de Ringvaart komt een informeel pad (on- of halfverhard) dat onderdeel uitmaakt van het Ringvaartpad.
- Het fietspad langs het golfterrein blijft gehandhaafd.
- Het plangebied is voor het grootste gedeelte toegankelijk voor mindervaliden.
- Straatmeubilair en speelaanleidingen hebben een eigen karakter dat past binnen het 's-Gravenweteringparkgebied. De inrichting van het openbaar gebied maakt onderdeel uit van het Beeldkwaliteitsplan.
- Hulpdiensten kunnen de woningen te allen tijde bereiken.
- Zwaar verkeer in de woonwijk wordt zoveel mogelijk beperkt.

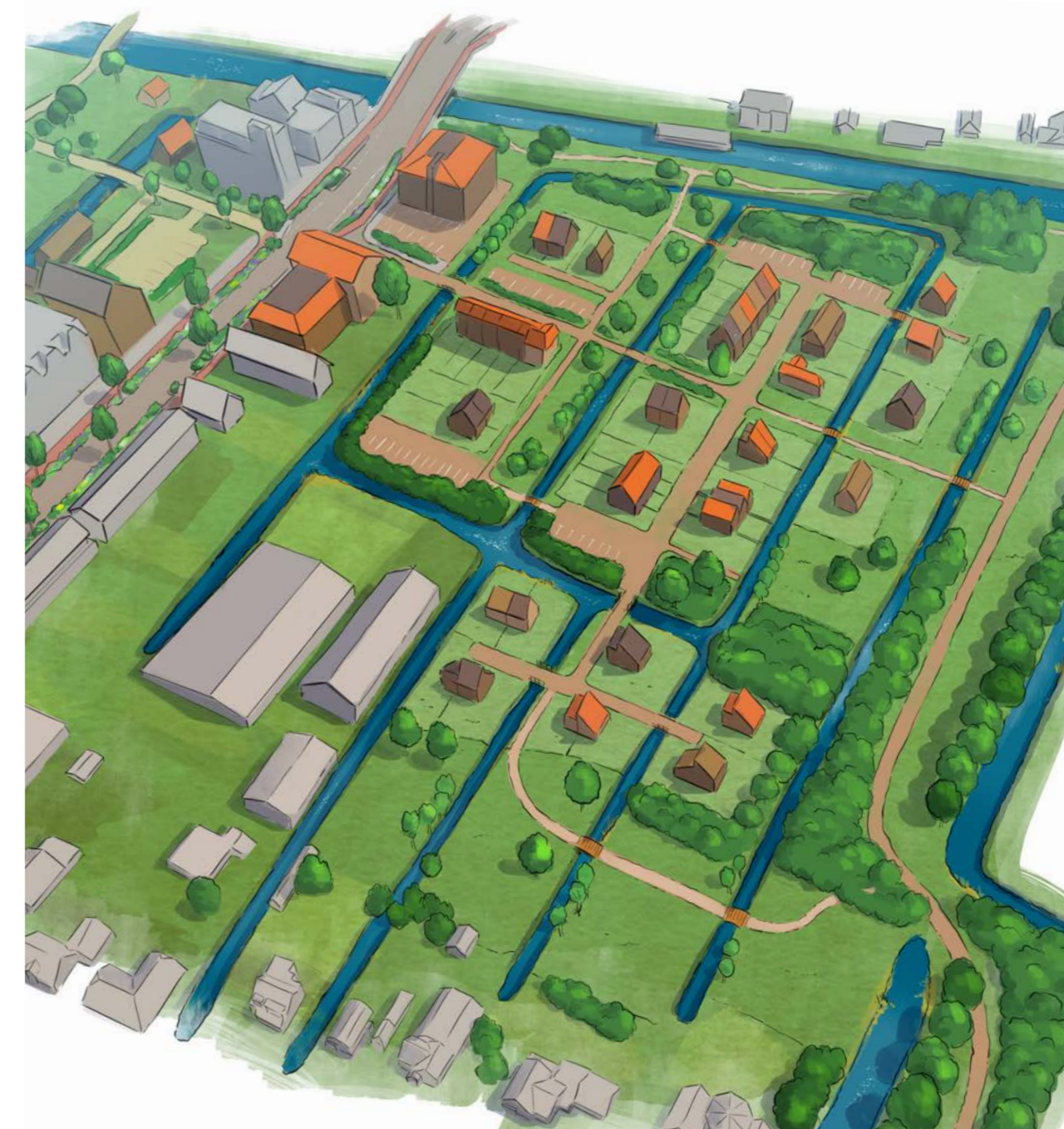
## WELZIJN

### Gezond en aangenaam leefklimaat

- De landschappelijke inrichting bevordert een fijn verblijfsklimaat door onder andere een gevarieerd microklimaat (aandacht voor zon, schaduw, koelte, wind) en het voorkomen van hittestress.
- Bij de bouw van woningen wordt aandacht besteed aan isolatie, ventilatie en licht.
- Buitenruimte van de woning heeft een aangenaam klimaat (plekken in de zon en in de schaduw).

### Sociale en veilige leefomgeving

- Het plangebied biedt voldoende aanleidingen om te spelen, bewegen en ontmoeten.
- Het plangebied heeft een grote mate van (rolstoel) toegankelijkheid.
- Vuilophaal volgens het standaard beleid van gemeente.
- Levensloopbestendig; gebouwen zijn geschikt voor alle doelgroepen. Woningen voldoen aan de eisen die zijn gesteld in de Nota Aanpasbaar Bouwen.
- Plangebied en woningen voldoen aan het Politiekeurmerk.
- Stimuleren collectieve bergingen met voorzieningen, zoals pakketjes, oplaadpalen, afval, collectieve energieopwekking.



## Gebiedspaspoort 's-Gravenweteringpark

### Slimme boven- en ondergrondse infrastructuur

- Bodemadaptieve, compacte en slimme infrastructuur (boven- en ondergronds).
- Gebruik van een drukriool is verplicht.



# Uitnodiging

Capelle aan den IJssel werkt continu aan een fijne leefomgeving voor en met haar bewoners.

Gezamenlijk met betrokkenen hebben we daarom onze ambitie opgesteld voor het realiseren van de bijzondere en duurzame woonbuurt 's-Gravenweteringpark in Landelijk Capelle. Deze ambitie is geen blauwdruk of een in beton gegoten plan, maar een uitnodiging. Een uitnodiging om gezamenlijk deze locatie verder vorm te geven.

Op en rondom de plek van het voormalige IJsselcollege, in het groene historische slagenlandschap, ontstaat een kleinschalige dorpse woonbuurt waar een gevarieerde mix aan woningtypen te vinden is. Van vrijstaande woningen, twee onder één kappers, tot aan een beperkt aantal rijwoningen en appartementen. In deze woonbuurt vind je woningen die geschikt zijn voor gezinnen, vitale senioren of aantrekkelijk zijn voor tweeverdieners. Het zijn woningen met een aansprekende landelijke en dorpse architectuur. De groene uitstraling van het oorspronkelijke landschap wordt zoveel mogelijk behouden en zelfs versterkt waar het kan. Hierdoor gaan het dorpse en landelijke karakter naadloos in elkaar over, waarbij aansluiting wordt gezocht met de nabij gelegen golfbaan.

Op deze zijde van het gebiedspaspoort staat onze ambitie. Hoe we deze ambitie willen bereiken staat op de achterzijde. De ambities en spelregels zijn ingedeeld in vijf thema's: Klimaat, Groen, Infrastructuur, Wonen en Welzijn. Duurzaamheid staat hoog in het vaandel. Alle thema's zijn daarom opgehangen aan duurzaamheid.

's-Gravenweteringpark



In de Gebiedsvisie Landelijk Capelle zijn, in aansluiting op de Structuurvisie 2030, 4 stadsopgaven geformuleerd. De pictogrammen geven aan hoe de ontwikkeling van 's-Gravenweteringpark bijdraagt aan het realiseren van deze stadsopgaven.

- LOGISCHE VERBINDINGEN
- HET HART LATEN KLOPPEN
- DE PARKSTAD VERNIEUWEN
- DE ECONOMISCHE MOTOR REVISEREN

## KLIMAAT

### Een duurzame ontwikkeling

Bij de ontwikkeling van 's-Gravenweteringpark hebben we een hoge duurzaamheidsambitie. We zetten in op klimaatbewust ontwikkelen op het gebied van bodem, water, materiaalgebruik en energie.

**Bodemneutraal bouwen**  
Capelle aan den IJssel is gebouwd op een slappe veenbodem. Dit betekent dat de bodem voortdurend daalt. Onze traditionele wijze van bouwen heeft een enorme impact op het landschap én zorgt voor hele hoge onderhoudskosten. Dit willen we bij de bouw van 's-Gravenweteringpark voorkomen. De nieuwbouw wordt daarom voor een groot gedeelte gerealiseerd op de plek van het huidige IJsselcollege, daarbuiten worden belasting, vergravingen en verstoringen van de bodem zoveel mogelijk voorkomen door een slimme manier van bouwen.

**Waterneutraal ontwikkelen**  
Door klimaatveranderingen regent het vaker en harder. De wijken van de toekomst zijn hierop voorbereid. 's-Gravenweteringpark wordt een waterrijke buurt waarin het regenwater wordt opgevangen en gebruikt. Vanaf het dakvlak van de woningen wordt de regen bijvoorbeeld gebufferd en afgevoerd naar waterbergende en infiltrerende voorzieningen. Het gebufferde water kan op diverse wijzen worden benut, bijvoorbeeld als bewatering van de tuin of als hergebruik voor huishoudelijke doeleinden.

**Gezonde en milieuvriendelijke materialen**  
Het gebruik van duurzame en gezonde materialen, gemaakt van herbruikbare bouwstoffen, wordt gestimuleerd. Heipalen, bestratingen en restmateriaal van het IJsselcollege worden zoveel mogelijk gerecycled of hergebruikt in de nieuwe woonbuurt.

**Energieneutraal bouwen**  
De gemeente bereidt zich voor op de energietransitie. De woningen in 's-Gravenweteringpark worden energieneutraal gebouwd, ze liggen bijvoorbeeld slim voor de bezonning, gebruiken energie uit duurzame bronnen, hebben geen gasaansluiting of zijn voorbereid op de uitwisseling van elektriciteit (smart grid).



## GRÖEN

### Het slagenlandschap terugbrengen

**Het slagenlandschap als basis**  
's-Gravenweteringpark ligt in het 's-Gravenweggebied: één van de laatst overgebleven stukken slagenlandschap in Capelle. Dit gebied wordt door de bewoners erg gewaardeerd om de natuur, historie en recreatiemogelijkheden. Dit historische landschap geldt daarom als de basis voor de toekomstige ontwikkeling. Na de sloop van de school worden de oorspronkelijke sloten zoveel mogelijk teruggebracht, zodat ook extra waterberging ontstaat.

Het slagenlandschap wordt gekenmerkt door de afwisseling van open graslanden en opgaande beplanting. De ambitie is dat deze afwisseling tussen het open en gesloten karakter aan de randen van 's-Gravenweteringpark grotendeels in stand blijft.

**Gebiedseigen beplanting en biodiversiteit versterken**  
Bij de ontwikkeling van 's-Gravenweteringpark gaan we uit van de bestaande landschappelijke en ecologische kwaliteiten. Het natuurtype 'water- en moerasnatuur' staat daarbij centraal en in de openbare ruimte wordt gebiedseigen beplanting toegepast. Zowel de openbare ruimte als de gebouwen en tuinen dragen bij aan de verhoging van de biodiversiteit. Het plan stimuleert de realisatie van groene gevels en bijvoorbeeld de integratie van voorzieningen in de bebouwing voor vleermuizen en vogels, zoals vleermuis-kasten en mussenvides.



Voor deze impressie is gebruik gemaakt van het referentieproject 'De Bras (Tijenburg)', Heren 5 en PERG architecten

## WONEN

### Gevarieerd wonen in het groen

**Gevarieerde mix van woningen**  
's-Gravenweteringpark wordt een kleinschalige dorpse woonbuurt waar een gevarieerde mix aan woningtypen te vinden is. Van vrijstaande woningen en eengezinswoningen, tot aan een beperkt aantal rijwoningen en appartementen (aan de Kanaalweg). In deze woonbuurt vind je een gevarieerde doelgroep, zoals gezinnen en senioren. Zelfbouw kan een toegevoegde waarde zijn voor 's-Gravenweteringpark.

**Bebouwing concentreren**  
De nieuwe woonbuurt wordt zoveel mogelijk geconcentreerd op de plek van het huidige IJsselcollege en houdt afstand tot de omliggende woningen. Aan de kant van de golfbaan en de 's-Gravenweg wordt alleen in een hele lage dichtheid gebouwd. Het groene, open karakter blijft daarbij behouden. Hiermee sluiten we aan op de bestaande landschappelijke kwaliteit van het gebied.

**Aansprekende dorpse architectuur**  
De woningen in 's-Gravenweteringpark krijgen een aantrekkelijke dorpse architectuur met veel variatie. Aan de oost- en zuidzijde gaat dit over in een meer landelijke woonsfeer, waarbij aansluiting wordt gezocht met de nabij gelegen golfbaan. Het is onze ambitie om de positie van de Kanaalweg als entree van de stad én als entree van het landelijke gebied te versterken. Langs de weg komt daarom aansprekende nieuwbouw met een toekomstbestendig programma.



## INFRASTRUCTUUR

### Verbonden met het landschap

**Een autoluw woonbuurt met fiets- en wandelroutes**  
's-Gravenweteringpark kenmerkt zich door een autoluw karakter waarbij de straten een smal, dorps wegprofiel hebben. De buurt wordt voor auto's ontsloten vanaf de Kanaalweg.

In 's-Gravenweteringpark liggen verschillende wandel- en fietspaden. Ze vormen routes en doorzichten vanuit de omliggende wijken naar het landschap. De routes geven ook een impuls aan de directe omgeving van de Kanaalweg.

**Ruimte reserveren voor parkeren**  
De langspaarkeerplaatsen aan de Kanaalweg worden vervangen door een parkeerpocket in het gebied van 's-Gravenweteringpark. Zo wordt de doorgang van de Kanaalweg minder geblokkeerd en kunnen we de Kanaalweg veiliger en groener maken. In het ontwerp van de woonbuurt moet ruimte worden gereserveerd voor de aanleg van de parkeerpocket.

**Slimme boven- en ondergrondse infrastructuur**  
Er wordt gestreefd naar een slimme en minimale infrastructuur voor bijvoorbeeld straatverlichting, ondergrondse kabels en leidingen en verkeersborden.



## WELZIJN

### Een aangename leef- en woonsituatie

**Gezond en aangenaam leefklimaat**  
De inrichting van het landschap van 's-Gravenweteringpark bevordert een fijn leefklimaat door onder andere hittestress te voorkomen. Het landschap wordt beleefbaar door bijvoorbeeld zomerse geuren van beplanting en een prettige afwisseling van zonnige en schaduwrijke plekken. Het landschap zorgt voor een verfrissende koelte en een aantrekkelijke diversiteit aan flora en fauna. De stedenbouwkundige structuur voorkomt windtunnelvorming en tochtige verblijfsgebieden.

Naast een duurzame stedenbouw- en landschapskundige ontwikkeling is er veel aandacht voor duurzaam en gezond bouwen. Bij de woningen wordt een gezond en aangenaam binnenklimaat nagestreefd voor bijvoorbeeld licht, lucht en aanpasbaarheid.

**Sociale en veilige leefomgeving**  
's-Gravenweteringpark wordt een aantrekkelijke leefomgeving met diversiteit aan mogelijkheden voor inspanning en ontspanning. Niet alleen voor bewoners, maar ook voor omwonenden en andere bezoekers die het landschap komen beleven. Belangrijk daarbij is dat de openbare ruimte een sociaal veilige leefomgeving wordt en voor het grootste gedeelte toegankelijk is voor mindervaliden. Daarnaast speelt sociale cohesie een belangrijke rol in de buurt.

