



Kavelpaspoort

Planontwikkeling ASVZ - Arcadia

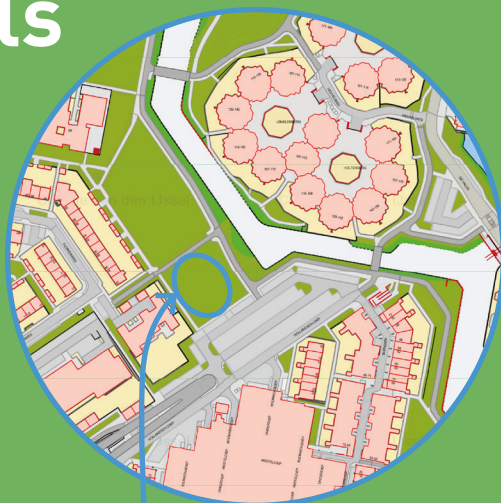
Vastgesteld
8 oktober 2018

Ambities en spelregels

Capelle aan den IJssel werkt continu aan een fijne leefomgeving voor en met haar bewoners. Daarom hebben we een ambitie opgesteld voor de uitbreiding van de ASVZ locatie aan de Floridaweg (Kaap Florida) in de vorm van een ontwikkeling aan het Hollandsch Diep.

Dit Kavelpaspoort schetst de ambitie en de daarbij behorende ruimtelijke spelregels. Het is een maatwerkoplossing, toegespitst op deze specifieke locatie, waarbij Gemeente en initiatiefnemer gezamenlijk deze locatie verder vorm willen geven op een wijze die aansluit bij de ambitie en spelregels in dit Kavelpaspoort.

Deze ontwikkeling draagt de naam 'Arcadia'.

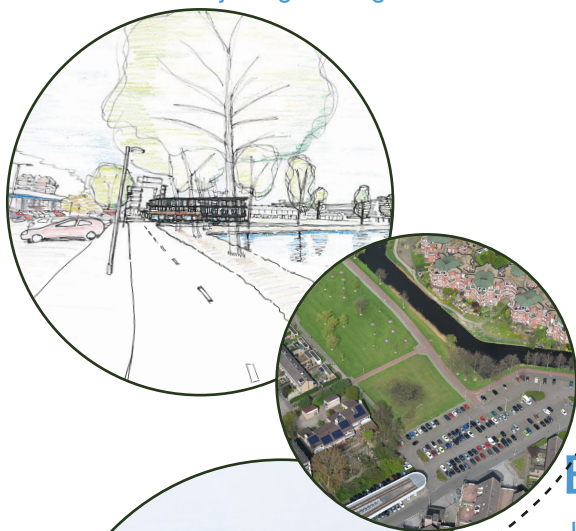


ASVZ Arcadia

Een passende toevoeging



Op een unieke positie aan de groen/ blauwe structuur van Oostgaarde is een nieuwe ontwikkeling mogelijk. Er ligt een kans om een gebouw toe te voegen dat geen anonieme toevoeging is maar een eigen gezicht krijgt. Een alzijdig gebouw waarvan alle gevels aantrekkelijk zijn vormgegeven en waarbij hoogwaardige materialen worden gebruikt.



Bijzondere buitenruimte



Door de bijzondere positie aan de groen-blauwe structuur en het open karakter van die strook is een goede inpassing van de buitenruimte zeer belangrijk. Geen hoge hekken en dichte wanden, maar een open en veilige groene parkruimte die openbaar toegankelijk blijft.



Bouwen voor een behoefte



In het nieuwe gebouw van de ASVZ, "Arcadia", komt een uitbreiding van het aanbod van de ASVZ. De nieuwe ontwikkeling wordt een compact vormgegeven toevoeging aan het Hollandsch Diep en is gelegen naast de bestaande ASVZ-locatie (Kaap Florida) en in de nabijheid van de "Bergenbuurt", een beschermd dorpsgezicht. Op de locatie is plaats voor maximaal 27 woonzorgunits voor mensen met een verstandelijke beperking. De units zijn opgedeeld in 3 groepen van 8 of 9: er is plaats voor rolstoelafhankelijke cliënten op de begane grond. Op de 1^e verdieping zitten cliënten die meer structuur nodig hebben en op de 2^e verdieping zitten de cliënten die zelfstandiger zijn en in het verleden deels zelfstandig gewoond hebben. Verder kan er 1 crisisopvangplek worden gerealiseerd in plaats van een woonunit. Op de begane grond is er ook een ruimte voor dagbesteding waar een deel van de bewoners van "Arcadia" gebruik van zal gaan maken. Door de realisatie van "Arcadia" wordt er voldaan aan een groeiende behoefte voor deze doelgroep.

Programma

- De ontwikkeling biedt ruimte aan maximaal 27 woonunits.

Sociaal en duurzaam

- 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 geen aardgas aansluiting en zijn zeer energiezuinig. Bij voorkeur zijn de gebouwen energieneutraal. Bovendien vinden wij het belangrijk dat bij de (her)ontwikking van gebouwen en inrichting van het openbaar gebied nagedacht wordt over het hergebruik van materialen en klimaatadaptatie.
- Woningen voldoen aan de eisen die zijn gesteld in de Nota Aanpasbaar Bouwen.
- De ontwikkeling dient te voldoen aan het Politiekeurmerk Veilig Wonen.

Ruimtelijke spelregels

Verkeer en parkeren

- Het voldoen aan de parkeernormen uit het gemeentelijke parkeerbeleid (ook voor fietsen) is het uitgangspunt, maar een maatwerk oplossing is mogelijk.
- De parkeervraag wordt deels op het terrein van de ASVZ - Floridaweg opgelost.
- In de openbare ruimte dienen bestaande fiets- en wandelroutes behouden te blijven.

Groene buitenruimte

- In het oostelijk deel van de planontwikkeling kan een gebied worden ingericht als groene buitenruimte. Dit 'buiten-gebied' krijgt een groene inrichting met lage begroeiing en een terrein afscheiding van maximaal 1 meter hoog. Het gebied blijft openbaar toegankelijk.

Openbare ruimte, water en groen

- De openbare ruimte rondom het plangebied is onderdeel van de belangrijkste hoofdgroenstructuur van Oostgaarde. Het gebouw wordt ontworpen met aandacht voor sociale veiligheid en optimale toegankelijkheid van de openbare ruimte.

- Eventueel benodigde watercompensatie wordt binnen het peilgebied opgelost. Regenwater dient gescheiden te worden afgevoerd naar de bestaande singels.
- Afvalinzameling gebeurt binnen het pand.

Bebouwingsregels

- De bebouwing concentreert zich op het westelijke deel van het plangebied, heeft een alzijdig ontwerp en is kleinschalig van opzet.
- De looproute ten westen van de ontwikkeling blijft gehandhaafd en wordt niet sociaal onveilig door de nieuwe ontwikkeling.
- De maximale bouwhoogte bedraagt daarom 3 bouwlagen (maximaal 11 meter).
- Het bouwvlak mag voor maximaal 80% worden bebouwd.
- Het gebouw heeft een herkenbare en uitnodigende entree aan het Hollandsch Diep.
- Technische voorzieningen zijn weggewerkt en niet zichtbaar vanuit de openbare ruimte.
- De eventuele erscheiding van de woningen/ buitenruimte is overwegend groen, schuttingen zijn niet toegestaan. Alle vormen van erscheiding en erscheidende beplanting maximaal 1 meter.

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 Gebiedsriteria van de 'Grootschalige bebouwing in het groen'. Daarnaast kent dit paspoort de volgende onderstaande beeldkwaliteitscriteria, specifiek voor dit gebouw. Alle criteria samen vormen de basis voor de welstandstoetsing.
- Specifieke beeldkwaliteitscriteria:
 - Het gebouw heeft een horizontale geleding.
 - Grote dichte vlakken in de gevels worden voorkomen.
 - Materialen als hout en glas zorgen voor een aangename woonbeleving en zorgen voor transparantie, zodat de functie van het gebouw goed afleesbaar is.
 - In de buitenruimte dient de kwaliteit van het gebouw doorgezet te worden. Kernbegrippen zijn openheid en transparantie.

Randvoorwaardenkaart



Legenda

- Bouwvlak
- Uitgiftegrens
- Groene buitenruimte
- Entree (hoofd- en neven)
- Voorkantuitstraling
- behoud bestaande route

Procesverloop

Planologische procedure

Dit Kavelpaspoort biedt de kaders voor de ontwikkeling van een nieuwe locatie van de ASVZ aan het Hollandsch Diep. Om de ontwikkeling van dit gebied mogelijk te maken is een planologische procedure vereist. Er wordt een Postzegelbestemmingsplan opgesteld. Binnen deze procedure kunt u, als het ontwerpbestemmingsplan ter inzage ligt, uw reactie (zienswijze) indienen. Dit Kavelpaspoort bevat de uitgangspunten van het bestemmingsplan. Nadat de Gemeenteraad het Kavelpaspoort en het bestemmingsplan heeft vastgesteld, zal het gebouw middels een omgevingsvergunning (die voldoet aan het bestemmingsplan) mogelijk gemaakt worden.

Voorafgaand hieraan wordt met de ASVZ een anterieure overeenkomst gesloten.

Technische informatie

Relevant beleid en technische uitgangspunten zijn beschikbaar, zoals een kaartenset met kabels en leidingen en riolering, ons parkeerbeleid, technische eisen voor de openbare ruimte, Programma van Eisen afdeling Stadsbeheer (inclusief handboek toegankelijkheid), het Handboek inrichting Openbare Ruimte, de Nota Beeldkwaliteit en een memo duurzaamheid.



Artist Impressie, zicht in noordelijke richting

Het Ruimtelijk Kwaliteitskader is niet alleen een opdracht voor het gebied, maar sluit ook aan bij de vier opgaven voor de hele stad. De pictogrammen geven aan hoe de ontwikkeling van ASVZ Arcadia bijdraagt aan het realiseren van deze opgaven.



De parkstad vernieuwen



Het hart laten kloppen



Logische verbindingen maken



De economische motor reviseren