



# Gebiedsvisie Landelijk Capelle

's-Gravenweteringpark - 30 januari 2017

# 1 Welkom en inleiding

Gerdien Boersma - projectleider bij de gemeente Capelle aan den IJssel - heet de aanwezige bewoners en raadsleden van harte welkom. In de afgelopen maanden zijn in diverse bijeenkomsten en (individuele) gesprekken de kansen en aandachtspunten voor de herontwikkeling van de huidige locatie van het IJsselcollege aan de Kanaalweg besproken.

Deze opmerkingen en uitkomsten van diverse onderzoeken zijn - samen met een ruimtelijke studie - verwerkt in eerste denkrichtingen voor de gebiedsvisie Landelijk Capelle. Deze denkrichtingen zijn beschreven in een koersdocument dat door de gemeenteraad op 19 december 2016 is vastgesteld. Tijdens de bespreking in de gemeenteraad is het meest gediscussieerd over de locatie Oeverrijk. Met inachtneming van een aantal stemverklaringen is ingestemd met de koers voor Oeverrijk. De komende periode worden deze denkrichtingen nader uitgewerkt in de gebiedsvisie.

Gerdien Boersma start haar presentatie met een korte toelichting van de denkrichtingen van de locaties in de omgeving van 's-Gravenweteringpark.

## Oeverrijk

Voor de locatie Oeverrijk wordt een ambitie voor woningbouw verder uitgewerkt. In het koersdocument is een maximum gesteld van 30 woningen. Voor de

omwonenden van deze locatie is volgende week dinsdag 7 februari een bijeenkomst. Gerdien Boersma laat een impressie zien van de denkrichting voor Oeverrijk.

## Capelseweg/Bermweg

De locatie is gedeeltelijk in gemeentelijk eigendom en gedeeltelijk in particulier eigendom. De procedure is in gang gezet om de twee panden in particulier eigendom aan te kopen door de gemeente. Binnenkort volgt hierover een definitief besluit. Voor deze locatie wordt een gebiedspaspoort gemaakt met een beschrijving van de ambities en ruimtelijke kaders voor de toekomstige herontwikkeling.

## Kanaalweg

Voor de Kanaalweg wordt geen apart gebiedspaspoort gemaakt, maar de gebiedsvisie omvat wel een aanpak voor de Kanaalweg. Vorige week vond een bijeenkomst met de ondernemers van de Kanaalweg plaats over de verdere uitwerking van de koers. Gerdien Boersma laat een impressie van de Kanaalweg zien waarmee de uitstraling en veiligheid van de Kanaalweg verbeterd kan worden.

## Winkelgebied Bermweg

Voor het winkelgebied aan de Bermweg is de denkrichting om de straat aantrekkelijker en veiliger in te richten en het parkeren te verbeteren. Deze denkrichting wordt binnenkort besproken met de ondernemers aan de Bermweg.



## 2 De koers voor 's-Gravenweteringpark

Door de sloop van het IJsselcollege komt deze locatie beschikbaar voor een nieuwe ontwikkeling. In de afgelopen maanden is gesproken over de kansen en aandachtspunten. In de bijeenkomst op 1 september 2016 is met bewoners aan de 's-Gravenweg gesproken. Opgemerkt wordt dat een apart gesprek met de bewoners aan de Bermweg in oktober 2016 is geannuleerd en er vanavond ook een vergadering is waar veel bewoners naar toe zijn gegaan. Deze bewoners hebben ook de wens om mee te denken met de toekomstige herontwikkeling.

Onlangs is in de raadscommissie besproken dat het IJsselcollege nog twee jaar in stand wordt gehouden als tijdelijke locatie voor basisscholen die vernieuwd worden.

In aanloop naar het koersdocument zijn diverse bijeenkomsten geweest en gesprekken gevoerd met bewoners, ondernemers en (recreatieve) organisaties. Hieronder een samenvatting van de opmerkingen voor de locatie 's-Gravenweteringpark.

- Een onderscheidend en kwalitatief woonmilieu
- Een woonomgeving met veel groen
- Geen hoogbouw (niet hoger dan 4 lagen)
- Verplaats de kinderboerderij naar de locatie
- Voorkeur voor geen auto-ontsluiting op de 's-Gravenweg
- De stukjes land verkopen aan de huurders met bestemming groen
- De nieuwbouw beperken tot het huidige bouwvlak IJsselcollege

- Buffer met de direct omliggende woningen
- De rest van het gebied groen laten
- Behoud bomen tussen nieuwe bebouwing en de Ringvaart
- Kansen voor appartementen (kleinschalige opzet)

Een aantal punten uit deze verzameling krijgen naar alle waarschijnlijkheid geen plek in de gebiedsvisie. De suggestie om de kinderboerderij naar de locatie 's-Gravenweteringpark te verplaatsen wordt niet verder uitgewerkt. De kinderboerderij heeft geen wens om te verplaatsen. Wel zijn we met de kinderboerderij in gesprek over verbeteringen voor de parkeerproblemen. In eerdere gesprekken is ook de vraag gesteld of stukjes land in het gebied gekocht kunnen worden. Besloten is om deze mogelijkheid niet te bieden.

In het koersdocument zijn voor de locatie vier opdrachten geformuleerd:

- Zichtbaar en toegankelijk landschap
- Het slagenlandschap terugbrengen
- Groen woonmilieu voor verschillende doelgroepen
- Voorkeur voor ontsluiting Kanaalweg

Gerdien Boersma laat een impressie zien hoe de denkrichting eruit kan zien. De komende periode wordt het koersdocument uitgewerkt in een gebiedspaspoort. Dit is een document dat de ambities en spelregels beschrijft voor de toekomstige ontwikkeling. In maart 2017 wordt een volgende bijeenkomst georganiseerd waarin het concept besproken wordt. In april 2017 moet het concept gebiedspaspoort gereed zijn.



Impressie 's-Gravenweteringpark vanaf fietspad

# 3 Naar een gebiedspaspoort

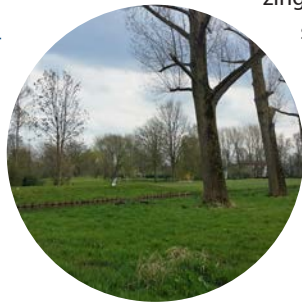
## Ambities

Esther Stuijts, stedenbouwkundige bij de gemeente Capelle aan den IJssel, legt uit dat een eerste versie van de ambities voor het gebiedspaspoort zijn gemaakt op basis van alle inbreng.

De openbare ruimte wordt ingezet als een zichtbaar en multifunctioneel landschapspark. Hiermee wordt aangesloten bij de bestaande landschappelijke kwaliteit van het gebied. Het huidige slagenlandschap blijft herkenbaar, het overige deel van het gebied blijft landelijk en er wordt ruimte gecreëerd voor in- en ontspanning. De uitstraling richting de Kanaalweg wordt verbeterd.

### Het slagenlandschap als basis voor de ontwikkeling

De ontwikkellocatie 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. Het gebied wordt omgevormd tot een bijzondere, groene woonbuurt met veel openbaar groen en mooie doorzichten. Na de sloop van de school worden de oorspronkelijke sloten teruggebracht waarmee ook extra waterberging wordt gerealiseerd.



### Divers en dorpse landelijkheid

De architectuur van de woningen in 's-Gravenweteringpark wordt een mooie combinatie van de landelijkheid van het 's-Gravenweggebied en het dorpse karakter van de Bermweg en de oostzijde van de Kanaalweg. De uitstraling van de bebouwing is niet historiserend, maar vormt wel een verwijzing naar de geschiedenis van dit gebied: een dorpse landelijkheid met een aangename 'eenheid in verscheidenheid': verschillende kapvormen, brede en smalle woningen, kenmerkende materialen en details. Passende bomen, hagen, beplanting en bestrating maken het plaatje compleet.

### Welzijn voor woonomgeving en binnenklimaat van de woning

In 's-Gravenweteringpark worden voorzieningen, diensten en producten aangeboden die de leef- en woonsituatie zo aangenaam mogelijk maken.

### Klimaatverbetering op het gebied van energie, water en bodem

In 's-Gravenweteringpark worden voorzieningen, diensten en producten aangeboden die een positieve bijdrage leveren aan het klimaat.

## Spelregels

Naast ambities bevat het gebiedspaspoort ook concrete spelregels. Denk aan bouwhoogten, woningaantallen en duurzaamheid. Er worden in het gebiedspaspoort zowel spelregels opgenomen voor de openbare ruimte (het groen) als de private bouwkavels.

## Gebiedspaspoort bepaalt de kaders

Het gebiedspaspoort wordt vastgesteld door de gemeenteraad en vertaald naar een bestemmingsplan dat juridisch bindend is. Het gebiedspaspoort is hiermee een belangrijk document met eisen waar een toekomstig plan van de ontwikkelaar aan moet voldoen. Het gebiedspaspoort is onderdeel van de aanbesteding.

Er worden spelregels gemaakt waar een ontwikkelaar minimaal aan moet voldoen, maar zij kunnen ook extra punten halen door op onderdelen een stap verder te gaan.

## 4 In gesprek

In twee groepen zijn de aanwezigen met elkaar in gesprek gegaan. De vragen, opmerkingen en suggesties van de aanwezigen worden hieronder toegelicht. Deze zijn ook in enkele schetsen samengevat. Deze zijn opgenomen in dit verslag. Zie pagina 8 en 9.

### Verschillende koers Oeverrijk en 's-Gravenweteringpark

De omwonenden waarom er voor de locatie 's-Gravenweteringpark meer woningen (max. 60 woningen) worden voorgesteld dan op de locatie Oeverrijk (max. 30 woningen). Het gebied is in verhouding met Oeverrijk kleiner en heeft ook een waardevol landschap. Gerdien Boersma licht toe dat in de koers voor de locatie 's-Gravenweteringpark gedacht wordt aan een mix van verschillende woningtypen, waaronder ook appartementen. Voor Oeverrijk wordt gedacht aan vrijstaande of twee-onder-een kap woningen die onderdeel van het landschap zijn. Het IJsselcollege beslaat momenteel een vrij groot oppervlakte, waardoor die plek ruimte geeft voor best een aantal woningen. Het woningaantal is een maximum; een lager woningaantal is ook mogelijk.

Opgemerkt wordt dat uit deze uitleg een verschil in waardering blijkt tussen het landschap op locatie Oeverrijk en op locatie 's-Gravenweteringpark. In eerdere gesprekken hebben de omwonenden nadrukkelijk aangegeven het behoud van het landschap op locatie 's-Gravenweteringpark belangrijk te



vinden.

Gerdien Boersma licht toe dat Oeverrijk nu volledig groen is en daar gekeken wordt hoe woningen daar op een goede manier ingepast kunnen worden. Bij de locatie 's-Gravenweteringpark is een groot deel al versteend. Roelant ten Kate, adviseur monumenten en welstand, vult aan dat uit een uitgevoerd cultuurhistorisch onderzoek naar voren komt dat delen van het landschap van Oeverrijk cultuurhistorisch waardevol zijn en het oorspronkelijke landschap is. Daarnaast is de slechte bodemgesteldheid van Oeverrijk mede richtinggevend voor de huidige denkrichting voor maximaal 30 woningen. Bewoners geven aan dat de locatie 's-Gravenweteringpark ook geen goede bodemgesteldheid kent.

De vraag wordt gesteld welk minimum aantal woningen zijn bepaald voor de locatie 's-Gravenweteringpark. Gerdien Boersma licht toe dat er alleen een maximum is bepaald. Bij een nadere uitwerking kan naar voren komen dat een lager woningaantal gunstiger is qua kosten en baten. Een ontwikkelaar gaat niet per definitie voor het hoogst mogelijk aantal woningen, maar voor winstmaximalisatie. Dit is mede afhankelijk van de verkoopbaarheid van de woningen.



### Toename verkeer op de Kanaalweg

De zorgen worden geuit over de toename van het verkeer op de Kanaalweg. De Kanaalweg is op dit moment al een erg drukke weg. Met het realiseren van extra woningen met een ontsluiting op de Kanaalweg komt er extra verkeer op deze weg.

Gerdien Boersma legt uit dat een verkeersonderzoek is uitgevoerd. Uit dit onderzoek komt naar voren dat indien er gebouwd wordt tot een maximum van 60 woningen op beide ontwikkellocaties een ontsluiting op de Kanaalweg mogelijk is en de verslechtering van de verkeerssituatie minimaal is.

Geïnformeerd wordt naar de verkeersmaatregelen om op een goede manier de Kanaalweg op te kunnen rijden, bijvoorbeeld een verkeerslicht of rotonde. Het is immers op dit moment al lastig om vanuit de uitrit van het IJsselcollege en vanaf het benzinestation de Kanaalweg op te rijden. Voor een rotonde is er te weinig ruimte, licht Geert Franssen (adviseur/projectleider bij de gemeente Capelle aan den IJssel) toe. Als er op de Kanaalweg een ontsluiting komt, dan komt er een verkeersvoorziening om het verkeer af te remmen, zodat er ruimte komt om over te steken. Eén van de aanwezigen geeft het voorbeeld van de kleine rotondes in Nieuwerkerk aan den IJssel met een tussenstop voor auto's.

De vraag wordt gesteld of in deze onderzoeken ook gekeken wordt naar de piekmomenten in de ochtend en avond. De onderzoeken hebben hier rekening mee gehouden, licht Gardien Boersma toe. Het aantal motorvoertuigen van en naar het IJsselcollege is gemeten. Op een gemiddelde werkdag rijden er in de richting van de Kanaalweg 104 motorvoertuigen en in de richting van het IJsselcollege 113 motorvoertuigen. Het uitgevoerde verkeersonderzoek wordt toegestuurd aan de aanwezigen, zodat ze inzicht hebben in de uitkomsten.

Eén van de aanwezigen refereert aan een plan in het verleden voor het realiseren van een supermarkt nabij de Kanaalweg. Een dergelijke ontwikkeling zorgt voor een verslechtering van de doorstroming. Daarom wordt ook geïnformeerd of dergelijke plannen nog actueel zijn. Gardien Boersma geeft aan dat er geen plan voor de komst van een nieuwe supermarkt in ontwikkeling is. Het bestemmingsplan sluit de komst van een supermarkt uit.

## Doorzichten op het landschap

Een nieuw plan voor de locatie 's-Gravenweteringpark biedt kansen om meer zicht op het landschap te krijgen vanuit verschillende kanten, zoals vanaf de Kanaalweg.



Er zijn verschillende meningen over deze doorkijk vanaf de Kanaalweg. Opgemerkt wordt dat in het koersdocument ook de ambitie is opgenomen om de Kanaalweg 'meer smool' te geven. Dan kan de ruimte langs de Kanaalweg juist gebruikt worden om mooie nieuwbouw toe te voegen die uitstraling geeft aan de Kanaalweg. Bewoners aan de Bermweg wensen echter geen compacte/hoge bebouwing haaks op de Kanaalweg vanwege de verwachte negatieve effecten op het uitzicht en mogelijke inijk. Op dit moment is het een

school die 's avonds en in het weekend gesloten is. De komst van woningen verandert deze situatie.

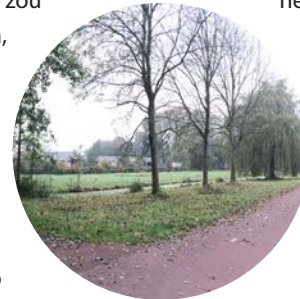
Als de ontsluiting aan de Kanaalweg gemaakt wordt dan kan dit gecombineerd worden met een doorzicht.

## Behoud van het (slagen)landschap

De wens van de omwonenden is om te zorgen dat het gebied niet te verstedelijkt wordt en groen blijft. Op dit moment lopen er diverse dieren waardoor het heel landelijk oogt. Om hier meer mensen van te laten genieten zou het meer toegankelijk gemaakt kunnen worden, maar opgemerkt wordt dat als het gebied toegankelijk gemaakt wordt door wandelpaden het landelijke karakter van het gebied wordt aangetast. De meeste omwonenden geven de voorkeur aan het huidige uitzicht met de dieren. Verwezen wordt naar de mooie witte

hekken op de 's-Gravenweg. Door deze op de achterkanten van de slagen te plaatsen zorg je voor een landelijke beleving. De suggestie wordt gedaan om een wandelpad te realiseren in de huidige groenstrook in het midden van het gebied.

Het behouden van de huidige slagen vinden de omwonenden belangrijk. Voor de komst van het IJsselcollege zijn enkele slagen gedempt. Gesproken is over het terugbrengen van de oude slagen. Hierbij kan ook rekening gehouden worden met een zone rondom de oevers. Deze oeverzone kan variëren van 3 tot 5 meter en komt ten goede aan de biodiversiteit en de doorzichten. Een slag is gemiddeld circa 30 meter. Ter sprake is gekomen of een slagenlandschap met bebouwing nog wel een slagenlandschap is. Esther Stuijts licht toe dat dit wel mogelijk is, afhankelijk van het woningtype.



Gezien de toenemende aandacht en waardering voor het slagenlandschap in de laatste jaren wordt de noodzaak voor nieuwbouw ter discussie gesteld. Het realiseren van woningen op deze locatie is een denkrichting dat in het koersdocument is vastgesteld.

## Een groene omgeving

Uit een eerste quickscan naar de flora en fauna komt de kwaliteit naar voren van de afwisseling van grasland en begroeiingen. Er wordt door de omwonenden veel waarde gehecht aan de huidige groenstructuur.

Ze vinden het belangrijk om de groenstrook met alle huidige bomen aan de noordzijde bij de Ringvaart te behouden en te verbeteren waar mogelijk, zodat de buffer met de achterliggende te ontwikkelen woningen onverkort in stand blijft. Een verbetering kan bijvoorbeeld door deze groenstructuur door te zetten richting de Kanaalweg en richting het Golfbaanpad. Deze groenstrook is een aantrekkelijke buffer voor de bewoners aan de Bermweg.

Ook wordt gevraagd om de groenstrook met een groot aantal bomen aan de zuidzijde van het huidige IJsselcollege te sparen.

Opgemerkt wordt dat er geen verbetering mogelijk is van de biodiversiteit als er nieuwbouw wordt gerealiseerd. Eén van de aanwezigen heeft vele verschillende vogelsoorten geteld. Woningbouw heeft inderdaad invloed op de biodiversiteit, licht Esther Stuijts toe. Met de inrichting wordt bekeken hoe we de biodiversiteit zoveel mogelijk kunnen behouden en waar mogelijk verbeteren. Hierbij kan gedacht worden aan tuinen die een bijdrage leveren aan de biodiversiteit. Dit kunnen tuinen zijn met nauwelijks een scheiding tussen tuin

en landschap. Dit kan een ambitie zijn die we meegeven aan de marktpartij.

## Positie van de nieuwe woningen

Het woongenot wordt sterk bepaald door het gevoel echt vrij in het landschap te wonen. Op de kaart zijn de gebieden getekend die de aanwezigen onbebouwd willen laten.

In het koersdocument is aangegeven dat het fietspad vrijliggend blijft.

Ook aan de zijde van de Ringvaart is een bepaalde zone die onbebouwd moet blijven. De Ringvaart heeft een waterkerende functie dat 15 meter ruimte vraagt. De wens om de huidige bomenrij te behouden wordt herhaald aanvullend met de wens om een grotere afstand te houden vanaf de Ringvaart tot de eerste woningen.

De bewoners aan de 's-Gravenweg hebben in eerdere gesprekken nadrukkelijk aangegeven de nieuwbouw te willen concentreren op het huidig bouwvlak van het IJsselcollege. Hierbij wordt ook gerefereerd aan de motie die in de gemeenteraad is aangenomen. Daarbij vragen de bewoners zich ook sterk af wat de woningen aan de zuidzijde van het gebied waard zijn gezien de uitkijk op de bestaande loodsen. Esther Stuijts licht toe dat we dit aan de markt kunnen overlaten.

Bewoners aan de Bermweg geven ook aan een gepaste afstand te wensen vanaf de nieuwbouw en zien graag geen toename in de hoogte van de bebouwing ten opzichte van de hoogte van het huidige IJsselcollege.

Esther Stuijts legt uit dat in het gebiedspaspoort regels gesteld kunnen worden voor de dichtheid en hoogte van de woningen. Het is een mogelijkheid om in het binnengebied

woningen van bijvoorbeeld 1 laag met kap te eisen en dit richting de Kanaalweg op te laten lopen naar een compactere dichtheid. In eerdere bijeenkomsten is hiervoor een hoogte van vier lagen besproken. Geïnformeerd wordt of dit hoger is dan het huidige IJsselcollege. Het IJsselcollege heeft drie lagen met aflopende hoogte. Voor de bewoners van de Bermweg is het gewenst niet hoger te bouwen dan het huidige IJsselcollege (drie lagen). Daarom wordt de mogelijkheid besproken om meer een 'piramidevorm' voor te stellen, waarbij eventuele hogere appartementengebouwen meer in het midden van de ontwikkellocatie worden gepositioneerd en de overige bebouwing afloopt richting de Bermweg en de 's-Gravenweg, zodat de hogere bebouwing voor de bewoners aan beide zijden op een redelijke afstand zijn gepositioneerd.

Besproken is om nader te onderzoeken hoe de huidige lege slag aan de kant van het Golfbaanpad toch benut kan worden zonder het te veel aan te tasten. Wellicht kan dit als een soort overloopgebied fungeren.

Om de bewoners van de Bermweg en de 's-Gravenweg meer inzicht te geven in de afstand, het uitzicht en de omvang van maximaal 60 woningen wordt in de volgende bijeenkomst gebruik gemaakt van visualisaties en modellen.

## Vervolgproces

De volgende bijeenkomst wordt in maart 2017 georganiseerd, waarin het concept gebiedspaspoort wordt besproken aan de hand van modellen en visualisaties. Het is dan nog een concept dat veranderd kan worden op basis van de opmerkingen in die bijeenkomst. Het gebiedspaspoort krijgt pas status als het college een besluit heeft genomen. Daarna volgt de formele inspraakperiode, waarin eenieder de mogelijkheid heeft hierop te reageren. De gemeenteraad neemt vervolgens een besluit over het gebiedspaspoort.



Schets 1:  
Samenvatting opmerkingen en suggesties





Schets 2:  
 Samenvatting opmerkingen en suggesties