

Capelle aan den IJssel werkt continu aan een fijne leefomgeving voor en met haar bewoners. Daarom hebben we, gezamenlijk met bewoners, (maatschappelijke) organisaties en eigenaar Cedrah een ambitie opgesteld voor de herontwikkeling van de Amandelhof.

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.



d'Amandelhof

d'Amandelhof wordt een zorg-ensemble in het park

In het nieuwe woonzorggebouw van de Amandelhof komt een divers aanbod van zorgwoningen, waaronder 44 zorgstudio's voor 24 uren zorg. Daarnaast komen er 30 sociale huurappartementen, 20 dure huurappartementen en 20 koopappartementen. De appartementen zijn geschikt voor het verlenen van (zware) thuiszorg. Het is een flexibel gebouw dat aanpasbaar is voor toekomstige veranderingen. In tegenstelling tot het huidige wat zware en complexachtige gebouw bestaat de nieuwe ontwikkeling uit verschillende bouwvolumes die samen een ensemble vormen. Een samenspel van gebouwen, verbonden door een transparante corridor met een sterke relatie tot de omgeving en het park. De verschillende bouwvolumes variëren in hoogte. Oplopend van 4 lagen aan de zijde van De Kerklaan tot 11 lagen aan de zijde van de Couwenhoekseweg. Alhoewel de gebouwen variëren in hoogte en programma zal in de architectuur altijd het ensemble zichtbaar blijven. In kleur, vorm en/of materiaal. Tussen de gebouwen zit voldoende ruimte voor zichtlijnen om het park van alle kanten te kunnen beleven. Het gebouw wordt vanaf de Fluiterlaan ontsloten, maar zal ook voor het langzaamverkeer vanuit het Amandelpark bereikbaar zijn.



kwadraliter hoogwaardige uitwerking van de schil van het gebouw en de openbare ruimte

In de Gebiedsvisie Centraal Capelle zijn 3 kernopgaven geformuleerd. De pictogrammen geven aan hoe d'Amandelhof en het Amandelpark bijdraagt aan het realiseren van deze opgaven.

- Kloppend stadshart
- Beleefbare parkstad
- Logische verbindingen



menselijke maat - pleistergevel - interactie gevel met het park



gelaagdheid gevel - hoge mate transparantie - overgang naar binnen



gevelen materiaal zoekt relatie met het omliggende landschap



horizontale geleiding - ensemble van gebouwen



centraal maakt indrukrijk onderdeel uit van het landschap



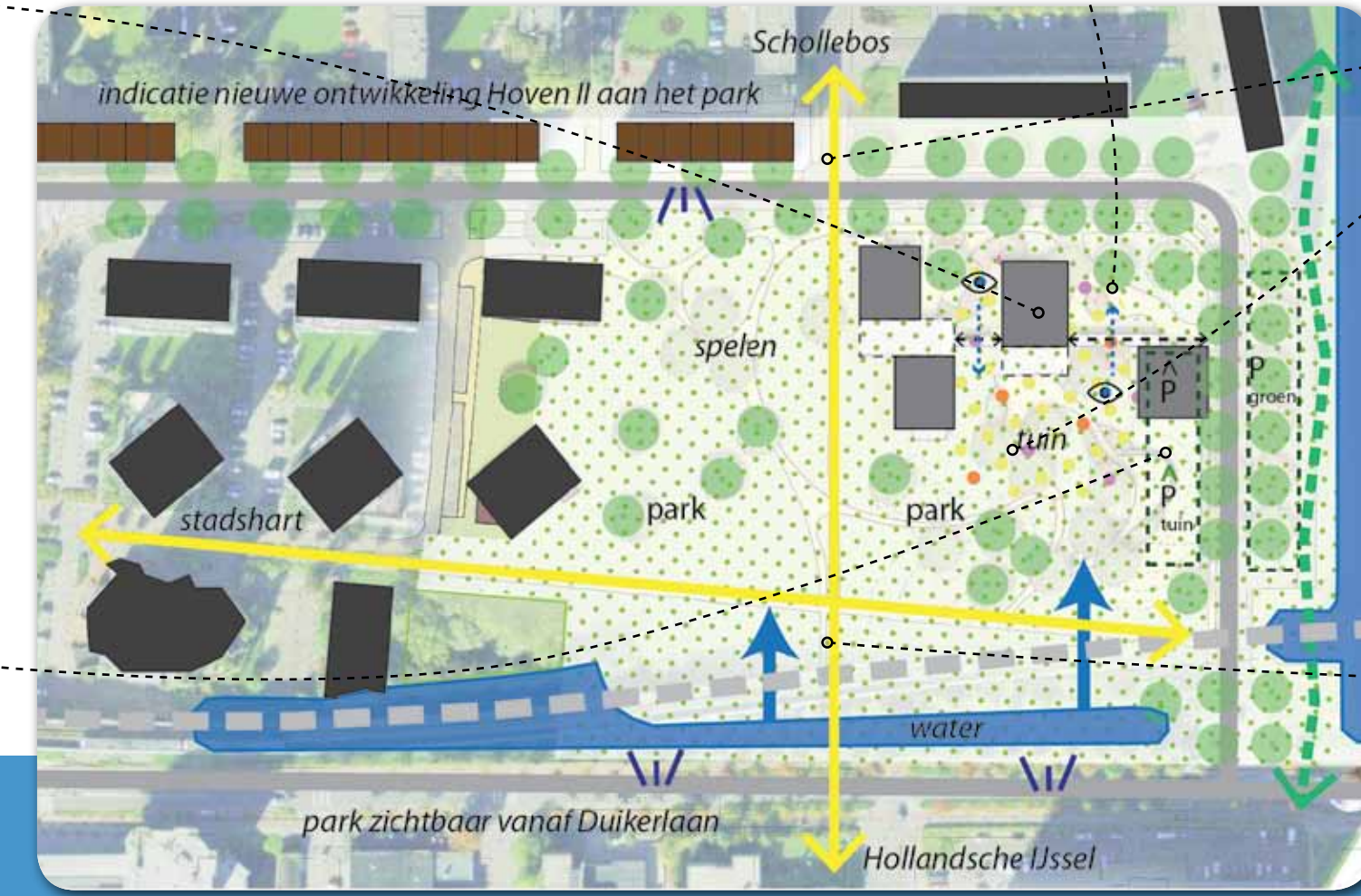
Open en toegankelijk gebouw met maatschappelijke functie

d'Amandelhof zal naast haar zorgfunctie ook een bredere maatschappelijke functie vervullen in Capelle. Het gebouw krijgt een open en toegankelijke uitstraling en biedt ruimte voor ondersteunende functies, waaronder een centrale ontmoetingsruimte annex brasserie, direct met een terras aan het Amandelpark. De brasserie is open voor iedereen en zorgt voor een prettige ontmoetingsplaats voor de bewoners van de Amandelhof en daar buiten.



Landschappelijke inpassing van architectuur tot parkeren

Het nieuwe woonzorggebouw maakt integraal onderdeel uit van het Amandelpark en creëert tegelijkertijd maximaal ruimte voor het park. Een goede landschappelijke inpassing is dan ook onontbeerlijk. Parkeervoorzieningen worden voor een groot deel op het eigen terrein en verdiept in het maaiveld opgelost, waardoor het parklandschap door kan lopen tot op de daktuin van de half verdiepte parkeervoorziening. Voor bezoekers en medewerkers wordt er een parkeervoorziening in de brede groenstrook aan zijde van de Couwenhoekseweg gerealiseerd. Waar mogelijk aangelegd met grasklinkers en afgewisseld met bomen. Zo loopt het Amandelpark visueel door tot over de Fluiterlaan. De architectuur van het gebouw reageert op de ligging in een park. Geen massa met gaten, wel horizontale gelaagdheid met natuurlijke materialen en open gevels.



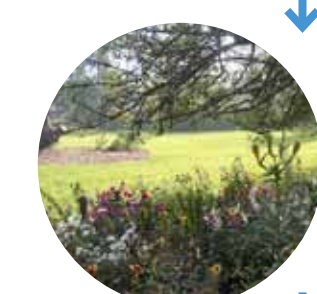
Mooie overgangen van zorggebouwen naar park

De nieuwbouw van d'Amandelhof gaat samen met het opnieuw inrichten van het Amandelpark. Het is een integrale ontwerpogave, waarbij de overgangen van privé naar openbaar gebied zorgvuldig moeten worden ontworpen. De Amandelhof en het direct omliggende terrein is in eigendom van een private partij: Cedrah. Het park is openbaar en van de gemeente. Aan beide opgaven wordt dus door verschillende partijen gewerkt. Maar in het eindbeeld willen we straks geen fysieke barrières en hekwerken die deze eigendomsgrenzen benadrukken. Daarom is in het voortraject al nauw samengewerkt met Cedrah en hebben we een gezamenlijke ambitie om het park en het omliggende terrein van de Amandelhof zo veel mogelijk in elkaar te laten overlopen. En daar waar buitenruimtes wel privé zijn, van bijvoorbeeld bewoners van d'Amandelhof, wordt deze begrenzing op een zorgvuldige manier ontworpen. De huidige vaste plantentuin kan bij de ontwikkelingen niet worden behandeld. De gemeente heeft wel de uitdrukkelijke wens om het beeld en de tuin terug te laten komen in het park.



Een park voor jong en oud

Het Amandelpark is van iedereen. Voor kinderen worden groene uitdagende speelplekken gerealiseerd, waarbij een zorgvuldige afweging plaatsvindt in de balans tussen rust en reuring. Passende lokale activiteiten kunnen af en toe zorgen voor meer reuring op het open veld, bankjes op verschillende plekken en de vaste plantentuin bieden rust en beschutting. Als onderdeel van het ontwerp kan water ook een rol spelen.



privé buitenruimte

collectieve tuin/terras

openbaar park



Route door het Amandelpark naar het Schollebos

Een van de twee routes die het Amandelpark doorkruist is de fietsverbinding die doorloopt tot aan het Schollebos. Het is een tweezijdig fietspad midden door het park die aan de ene kant aansluit op Wiekslag en aan de andere zijde middels een nieuwe fietsbrug aansluit op de Alkenlaan. Zowel de Fluiterlaan, de Wiekslag als de Duikerlaan worden opnieuw ingericht als 30-km wegen met een veilige oversteek.



sfeerimpressie fietsroute door park en tuin



parkachtige entree vanaf stadshart



Verbinden Amandelpark met stadshart en Duikerlaan

Een aantrekkelijke langzaamverkeersverbinding van en naar het stadshart is een wens die al vaak is uitgesproken. Het profiel van de Kerklaan (uitkomend op de Centrumpassage en straks het vernieuwde metrostation) wordt opnieuw ingericht en krijgt de allure van een parkentree; een groen ingerichte fiets- en wandelzone waar de auto te gast is. Voor fietsers en wandelaars wordt de route doorgetrokken door het park tot aan de Fluiterlaan aan de andere zijde. Daar sluit hij op een logische manier aan op de fiets- en wandelroutes in de omgeving. Op een aantal plekken is het huidige Amandelpark goed zichtbaar vanaf de Duikerlaan. Met name daar waar de metrobaan met kolommen in het water staat is de beplanting laag en opent de ruimte zich naar het park. Het overige deel is geheel dichtgegroeid met bomen en heesters. We willen het park hier ook visueel verbinden met de Duikerlaan.

Nieuw ontwerp voor het Amandelpark; Doe mee!



De precieze inrichting van het Amandelpark wordt eerst verder uitgewerkt in het programma van eisen voor het Amandelpark. Dit wordt samen met geïnteresseerden opgesteld. Daarna wordt dit vormgegeven in de inrichting van het park. Hierbij staan natuurbeleving, speelruimte en water centraal. Bij de inrichting van het park wordt rekening gehouden met de verschillende doelgroepen die gebruik maken van het park



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!

Vervolgtraject

Dit paspoort biedt de kaders voor de ontwikkeling van een nieuw woonzorgcentrum d' Amandelhof en de hoofdlijnen voor de herinrichting van het Amandelpark. De ontwikkeling van een ensemble van gebouwen in een parkachtige omgeving.

Het gebiedspaspoort is de basis voor het opstarten van de ruimtelijke procedure om deze ontwikkeling mogelijk te maken. Het ontwerp voor het nieuwe woonzorgcentrum moet binnen de kaders van het gebiedspaspoort passen en is de start voor de verdere participatie over de inrichting van het Amandelpark. Hier wordt gekeken naar de inrichting van de langzaam verkeersverbindingen in het paspoort, maar ook hoe de overgang er van de privétuin van Cedrah naar het openbaar gebied wordt vormgegeven. Waar en hoe komt de vaste plantentuin terug, welke (speel)voorzieningen komen er.

U kunt zich opgeven voor de verschillende sessies die wij willen houden om tot een goede inrichting van het park te komen. Wij zullen de resultaten van deze inspraak terugkoppelen aan het college, waarna een inrichtingsplan zal worden vastgesteld.

Na vaststelling van het gebiedspaspoort wordt een uitgebreide afwijkingprocedure, art 2.12, eerste lid, onderdeel a, onder 3 van de Wabo gevolgd. Dit houdt in dat de door ons te verlenen ontwerp omgevingsvergunning 6 weken ter inzage wordt gelegd, zodat een ieder zienswijze bij ons college kenbaar kan maken.

Meer informatie kunt u vinden op www.centrumxpeditie.nl

Programma

Cedrah, eigenaar van het woonzorggebouw, heeft op basis van trends in de zorgverlening en gesprekken met het zorgkantoor een visie opgesteld voor de ontwikkeling van een modern en toekomst gericht verzorgingscentrum, waarbij het scheiden van wonen en zorg centraal staat. In het nieuwe woonzorggebouw van de Amandelhof komt een divers aanbod van zorgwoningen, waaronder 44 zorgstudio's (kleinschalig wonen in groepsverband) voor 24 uur zorg. Daarnaast komen er 30 sociale huurappartementen, 20 dure huurappartementen en 20 koopappartementen. Alle appartementen zijn geschikt voor het verlenen van (zware) thuiszorg. De specifieke doelgroep, de bewoners van het gebouw, vraagt om zorgvuldig ontwerp welke invloed heeft op de verschijningsvorm van het gebouw.

Duurzaamheid

Cedrah heeft in haar programma van eisen opgenomen dat zij extra willen investeren in duurzaamheid. Bijvoorbeeld door te streven naar een EPC-eis 0.0. In het programma van eisen wordt ingezet op het gebruik van passieve verwarming van de woonkamers door zonlicht, een maximale isolatie van de gebouwen en gebruik van duurzame energie en laagwaardige energie opwekking.

Ruimtelijke spelregels

Het nieuwe gebouw van d' Amandelhof vormt een ensemble van losse volumes. De compositie van de volumes is zodanig dat het park aan alle kanten beleefd kan worden en het totale volume als niet te zwaar wordt ervaren. Daarnaast houdt het gebouw rekening met haar bebouwde en onbebouwde omgeving in maat, schaal en verschijningsvorm. Hieronder worden de spelregels omschreven waarmee dit beeld is te realiseren.

Gebouw volume (zie Spelregelkaart)

- Het gebouw bestaat uit 3 hoofdvolumes
- De volumes zijn orthogonaal geschakeerd t.o.v. de Fluiterlaan
- De volumes zijn oplopend vanuit het park richting Couwenhoekseweg;
 - volume a. max. 4 lagen
 - volume b. max. 7 lagen en brasserie 1 laag
 - volume c. max. 11 lagen plus halfverdiepte laag van de parkeervoorziening
- Ruimte tussen volume a. en b. is minimaal 13 m.
- Ruimte tussen volume b. en c. is minimaal 21 m.
- Maximaal bouwvlak zoals aangeduid in de spelregelkaart
- Maximale footprint zoals aangeduid in de spelregelkaart
- De footprint van het gebouw mag 10% groter zijn, mits de overschrijding past binnen de gearceerde zone van 3 meter

Verbindende corridor(s) tussen de volumes zijn mogelijk mits:

- deze maximaal transparant zijn (doorzicht naar park)
- er geen programma in de corridor(s) is voorzien die transparantie blokkeert

- Hoofdentrees zijn gesitueerd aan de Fluiterlaan
- Secundaire entree aan de zijde van het Amandelpark is gewenst (toegankelijkheid brasserie)
- Gebouwde parkeervoorziening onder en aan volume c. ligt half verdiept in het park, dmv. oplopend landschap wordt deze onderdeel van het park
- Oplopend landschap is betreedbaar en beheerbaar in de vorm van een daktuin, de overgang met het park is naadloos en toegankelijk
- De plint van de gebouwde parkeervoorziening (zijde

Fluiterlaan) kan een gebouwde oplossing zijn, als onderdeel van volume c. mits;

- de gevel op hoogwaardige manier wordt vormgegeven, uitermate zorgvuldig wordt ingepast met een aantrekkelijke uitstraling naar het openbaar gebied
- de entree van de parkeergarage op subtiel wijze onderdeel is van het maaiveldontwerp

Verkeer en parkeren

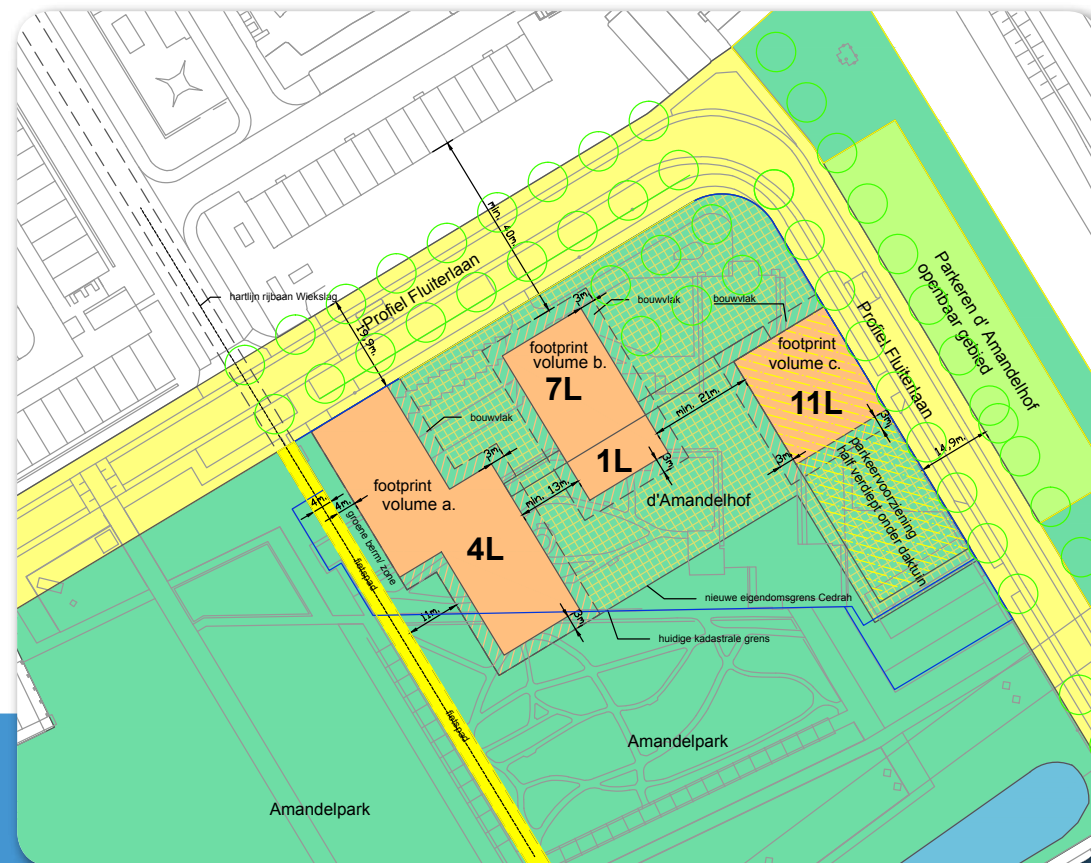
- Het zorggebouw wordt ontsloten aan de Fluiterlaan
- Aantal parkeerplaatsen en fietsparkeerplaatsen realiseren volgens de parkeernormen uit het gemeentelijk parkeerbeleid; in het beleid is ruimte opgenomen voor een onderbouwd maatwerkvoorstel, bijvoorbeeld ten aanzien van specifiek programma zoals zorgwoningen
- Nabij de entree van het zorggebouw worden enkele parkeerplaatsen gerealiseerd voor minder validen, taxi's of

andere duurzame mobiliteitsvormen

- Minimaal 44 parkeerplaatsen bevinden zich op eigen terrein in de gebouwde parkeervoorziening
- 46 parkeerplekken bevinden zich in de openbare groenstrook langs de Fluiterlaan; hiervan worden er in eerste instantie 30 aangelegd
- Fluiterlaan wordt heringericht als 30-km buurtstraat; smallere rijbaan en langsparkeren op de rijbaan
- Ruimte voor voldoende fietsparkeerplaatsen nabij entrees

Openbare ruimte; groen, water en spelen

- Binnen het plangebied is ruimte voor groene ontmoetingsplekken
- Ontwerp voor de buitenruimte vormt een integrale opgave met zowel het gebouw als het omliggende park en heeft een open en toegankelijk karakter
- Besloten tuin voor groepswoonwoningen op de begane grond



Spelregelkaart

wordt zorgvuldig ingepast in het landschap; eventuele afscheidingen zijn beperkt in hoogte (max. 1,2 m.) en groen ingepast

- Parkeerplekken op maaiveld worden op een landschappelijke wijze ingepast; in de groenzone aan langs de Fluiterlaan zo veel mogelijk uitgevoerd in grasklinkers en afgewisseld met rij bomen
- Bestaande bomen zo veel mogelijk handhaven. Bij kap geldt herplantplicht.

Beeldkwaliteit

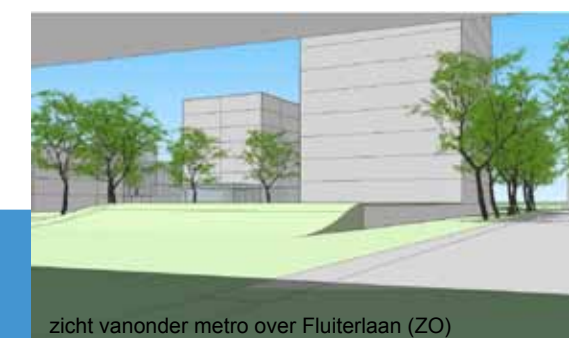
- De locatie heeft een regulier welstandsniveau.
- Om de beeldkwaliteit te waarborgen moet de ontwikkeling voldoen aan de Basiscriteria uit de Welstandsnota, daarnaast kent dit gebiedspaspoort de beeldkwaliteitscriteria die specifiek zijn voor dit gebouw. Alle criteria samen vormen de basis voor de welstandstoetsing

Ruimtelijke inpassing

- Alzijdige gebouwvolumes waarbij iedere gevel een representatieve uitstraling heeft naar de omgeving
- Gebouwvolumes vormen gezamenlijk een herkenbaar ensemble
- Appartementen met balkon, loggia of terras gaan relatie aan met het park
- Inpandige buitenruimtes of binnentuinen zijn zichtbaar in de gevel en hebben een relatie met buiten; het Amandelpark
- Overwegend actieve levendige plint; collectieve ruimten, voorzieningen en woonprogramma in de plint
- Overgangen van privé (buitenruimtes) naar (semi-) openbaar gebied worden zorgvuldig mee-ontworpen



vogelvlucht



zicht vanonder metro over Fluiterlaan (ZO)

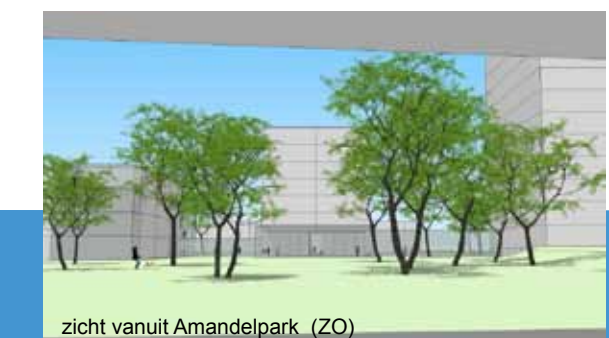
Massastudie

Installaties zijn niet zichtbaar vanuit het openbaar gebied
Uitwerking (materiaal, kleur en detaillering)

- Bebouwing binnen het ensemble is in kleur en materiaalgebruik op elkaar afgestemd (één kleurtoon) en op de omgeving (bijvoorbeeld natuurlijke materialen)
- Gedekte kleuren passend in de parkachtige omgeving
- De gevels worden uitgevoerd in kwalitatief duurzaam materiaal en worden zorgvuldig gedetailleerd
- Entrees zijn uitgevoerd in kwalitatief duurzaam materiaal en worden zorgvuldig gedetailleerd
- Aandacht voor aansluitingen op de openbare ruimte; trottoir, hoogteverschillen, trappen, hekwerken, erfafscheidingen
- Uitwerking corridor; ondergeschikt aan het landschap, maximaal transparant



zicht vanaf Wiekslag richting entree aan Fluiterlaan



zicht vanuit Amandelpark (ZO)



Gebiedspaspoort Amandelpark