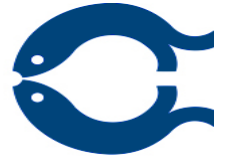


Antes FG

gemeente **Capelle
aan den IJssel**

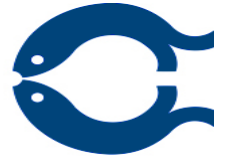


Startbijeenkomst Poortmolen

Welkom!

We starten
om 19.30 uur





Programma vanavond

- Toelichting initiatief Antes door Hein Schouwenaars
- Rol van de gemeente door Rebecca Hoogendam
- Gebiedspaspoort Poortmolen door Linda van Os en Jaap Kik
- Informeel slotdeel van de avond (ca. 30 minuten), waarin u vragen kunt stellen aan gemeente en Antes/STAAT

Menti.com > code: 3224 1565

WiFi gebruikersnaam: IJsselland BYOD

WiFi wachtwoord: Hydrochloorthiazide495!

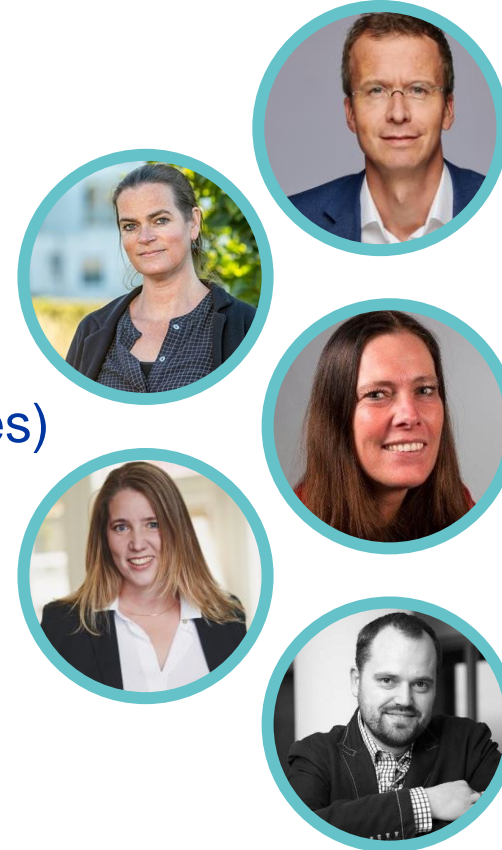


Poortmolen

Initiatief Antes

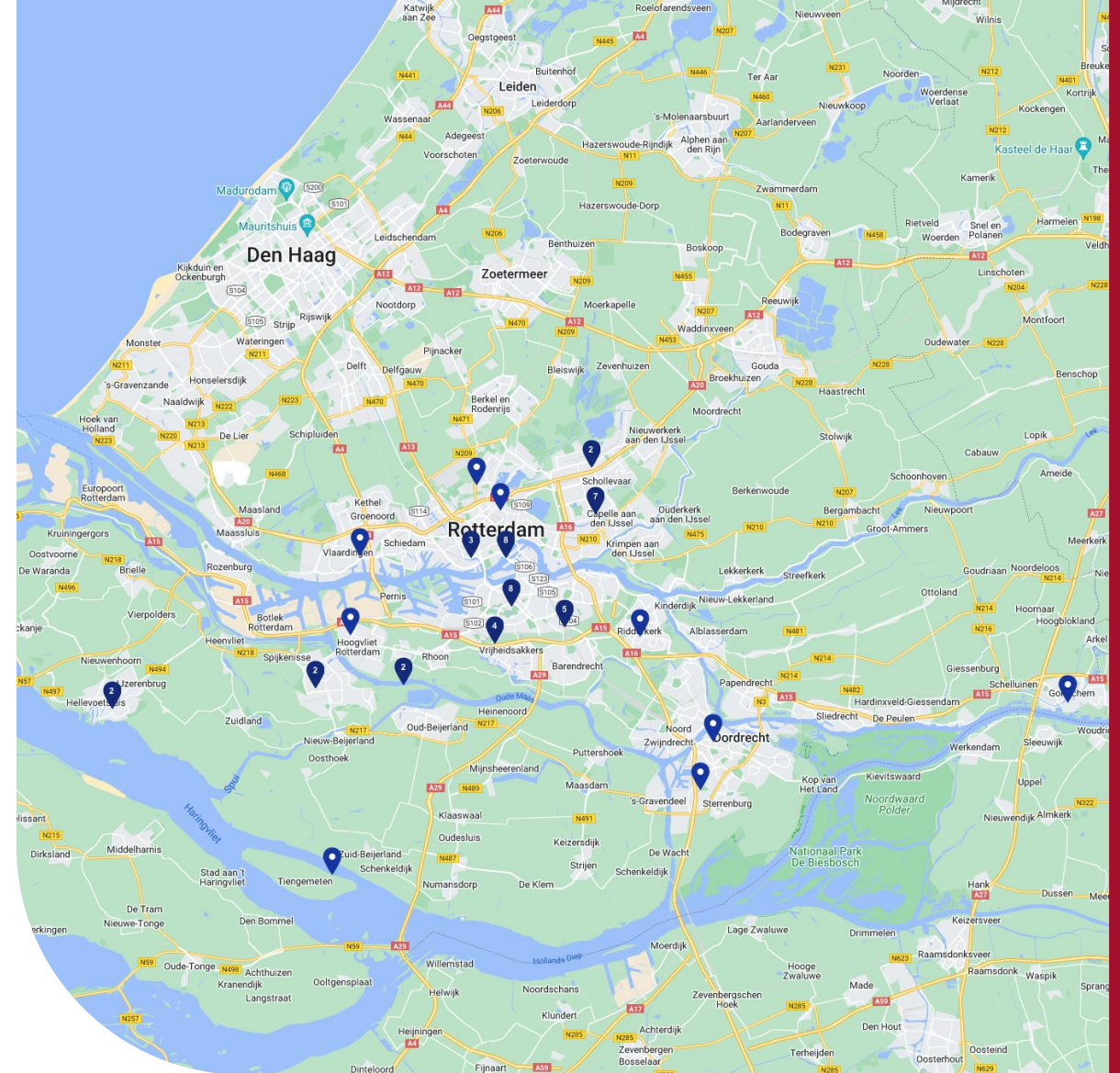
Even voorstellen... vanavond aanwezig namens Antes:

- Hein Schouwenaars – gebiedsontwikkelaar (STAAT)
- Eva Leeman – psychiater en directeur zorg (Antes)
- Annemiek van der Gaag – directeur Ouderenpsychiatrie (Antes)
- Jitske Reinderink – projectmanager nieuwbouw zorg (STAAT)
- Tom Bullens – stedenbouwkundige (Vollmer & Partners)



Wat is Antes?

- Behandeling en begeleiding voor mensen met psychische klachten
- Specialist in psychiatrie en verslaving
- Op de locatie Poortmolen aanwezig sinds 1992
- Een regionaal *ketenzorgbedrijf* met enkele tientallen locaties in de regio Rijnmond
- Onderdeel van Parnassia Groep



Masterplan huisvesting Rijnmond

Ontwikkelingen in de zorg:

- Ambulantisering van de zorg
- Blijvende behoefte aan gezonde en veilige huisvesting op geschikte plekken

Ontwikkelingen in de bedrijfsvoering:

- Fusie tussen Antes en Bavo Europoort

Maatschappelijke ontwikkelingen:

- Duurzame gebouwen



Antes investeert voortdurend in gezonde, veilige en duurzame huisvesting voor patiënten en medewerkers


De locatie Poortmolen



Doelstellingen Antes op Poortmolen

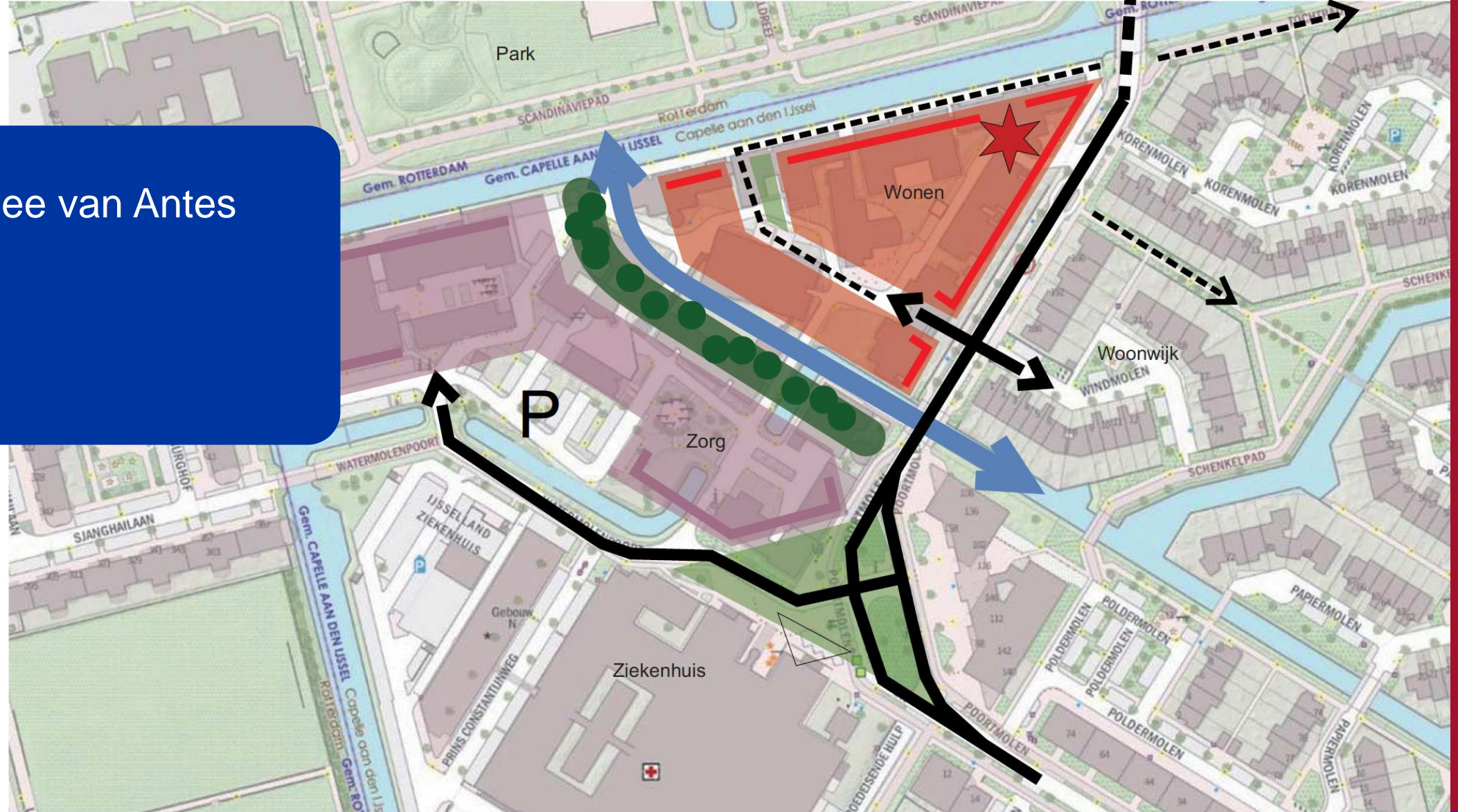
- Nieuwbouw Ouderenkliniek
- (Op termijn) verbeteren huisvesting jeugdpsychiatrie
- Slopen verouderd zorgvastgoed
- Overblijvende ruimte inzetten voor wonen
 - Bijdragen aan woningbouwopgave in Capelle
 - Opbrengsten tbv investeringsprogramma zorgvastgoed



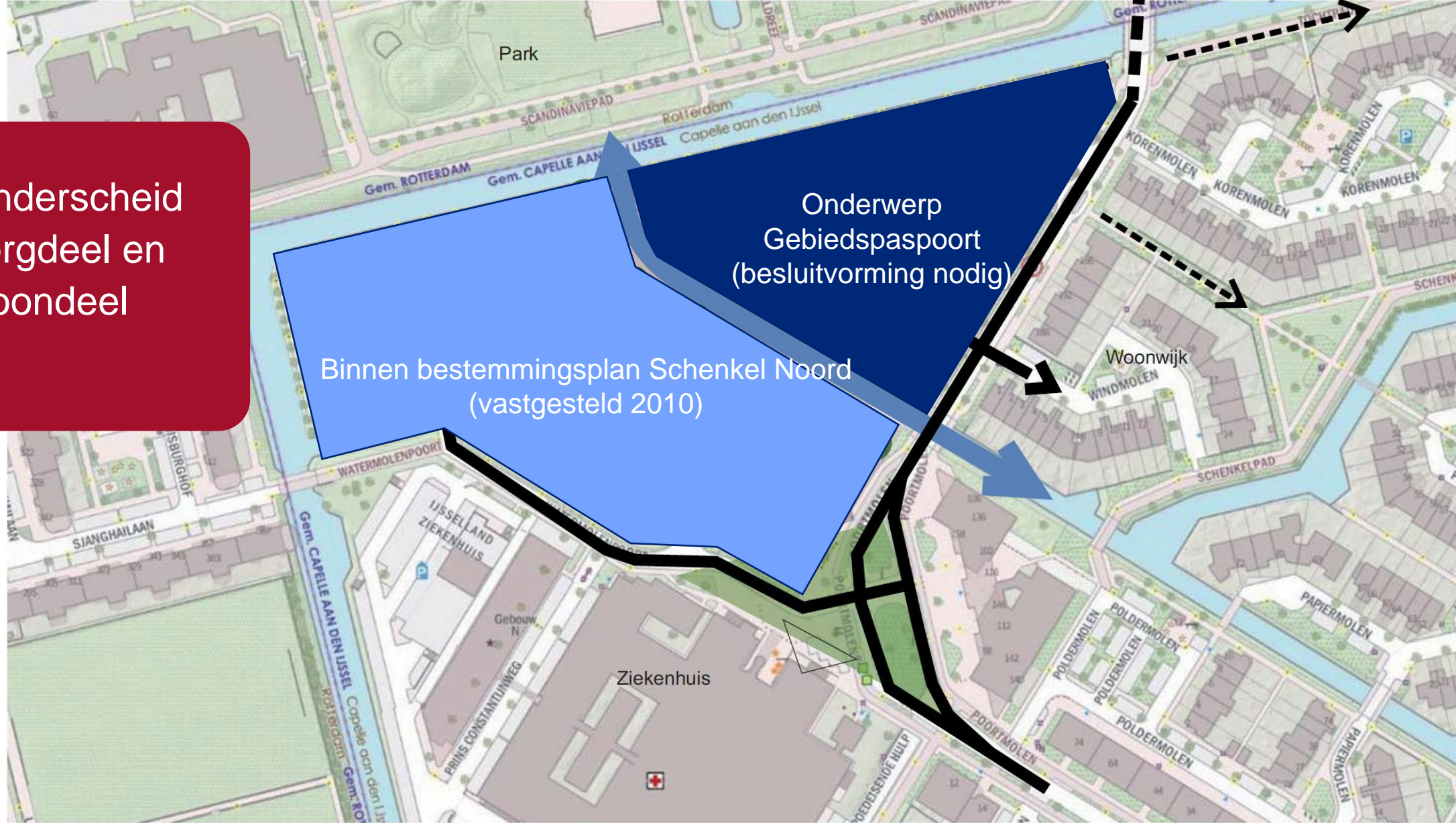
An aerial photograph showing a residential neighborhood with a large complex of buildings, likely a school or university campus, situated along a river. The buildings are mostly grey and white, with some red brick structures. There are several parking lots and green spaces interspersed among the buildings. A white line is drawn across the middle of the image, highlighting a specific area. A teal text box is overlaid on the left side of the image.

Het zuidwestelijke
deel van de locatie is
groot genoeg voor de
zorgfuncties

Het idee van Antes



Onderscheid
zorgdeel en
woondeel



Nieuwbouw Ouderenkliniek en verbeteren gebouw jeugd



Wonen afhankelijk van gebiedspaspoort





Wonen in Poortmolen

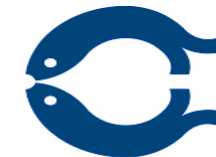
Parnassia Groep en de gemeente Capelle aan den IJssel onderzoeken de mogelijkheden voor woningbouw aan de Poortmolen.

Aan de Poortmolen, tegenover het IJsselland Ziekenhuis, staat een aantal psychiatrische klinieken van Parnassia Groep, een grote aanbieder van geestelijke gezondheidszorg. Een aantal zorggebouwen wordt gesloopt of verhuist naar elders in de omgeving. Parnassia Groep wil de zorg concentreren op het zuidelijk en westelijk deel van het terrein. Hier komen twee klinieken: de reeds bestaande, jeugdkliniek Fjord met school en een nieuw te bouwen ouderenhuisvesting in het zuidelijke deel. De gebouwen op het noordoostelijk deel worden gesloopt en de grond wordt verkocht. De grond wordt hierna door een projectontwikkelaar ontwikkeld voor woningbouw.



Wilt u op de hoogte blijven en de plannen volgen? Schrijft u zich dan in voor de nieuwsbrief op:

woneninpoortmolen.nl



Aanwezig namens gemeente

- Wethouder Faassen (portefeuillehouder)
- Joke Meijer (ambtelijk opdrachtgever)
- Rebecca Hoogendam (projectleider)
- Adnan Özçelik (projectassistent)
- Linda van Os (stedenbouwkundige)
- Jaap Kik (adviseur mobiliteit)
- Veerle Oude Alink (participatieadviseur)

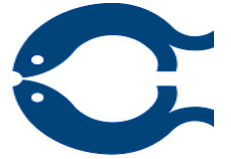
Splitsing van gebied



Bestaande situatie



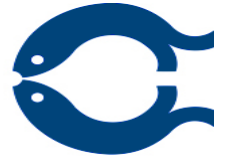
Nieuwe situatie



Verschillen

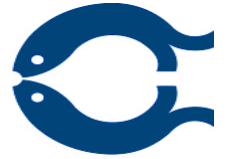


	Zorglocatie	Woningbouwlocatie
Bestemmingsplan	Past binnen het bestemmingsplan	Past niet binnen bestemmingsplan
Gebiedspaspoort	Geen paspoort nodig	Wel een paspoort nodig



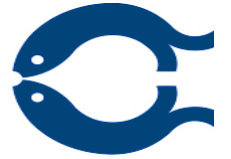
Gebiedspaspoort

- De gemeente stelt een gebiedspaspoort op om woningbouw mogelijk te maken
- Aandacht voor de bredere context



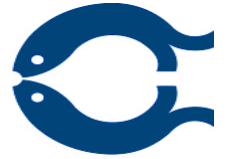
Gebiedspaspoort

- Biedt de mogelijkheid om af te wijken van het geldende bestemmingsplan
- Vormt de zogenaamde ‘verklaring van geen bedenkingen’



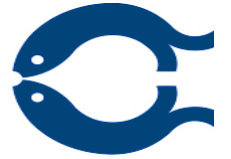
Wie doet wat?

Wat	Wie	Wanneer
Opstellen Gebiedspaspoort	Gemeente (ambtenaren)	Q4 2022 - Q1 2023
Participatie over Gebiedspaspoort	Gemeente (ambtenaren)	idem
Participatie over ontwerp (stedenbouw)	Antes	idem
Vaststelling Gebiedspaspoort	Gemeente (raad)	Q2 2023
Ontwikkelaar zoeken	Antes	Q2/Q3 2023
Participatie over ontwerp (gebouwen)	Ontwikkelaar	Q3/Q4 2023
Ontwerp afronden en indienen bij gemeente	Ontwikkelaar	Q1 2024
Toetsing ontwerp aan Gebiedspaspoort	Gemeente (ambtenaren)	Idem
Besluit over wel/niet verlenen Omgevingsvergunning	Gemeente (College B&W)	Idem
Start bouw woongedeelte	Ontwikkelaar	Q2 2024



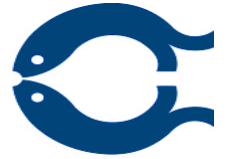
Participatie





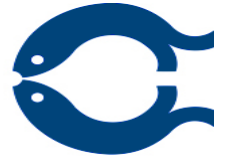
Participatie





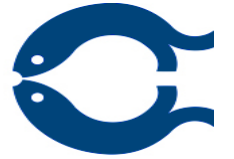
Streefplanning tot Gebiedspaspoort





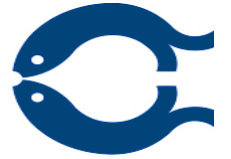
Gebiedspaspoort

- Vanavond focussen we op de ambities
 - Vaste kaders (waarover we u informeren)
 - Flexibele kaders (waarbij we u raadplegen)



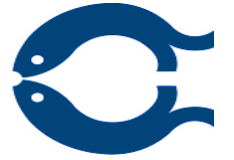
Vertrekpunt (vaste kaders)

- Het plangebied voor de woningbouw staat vast
- De zorg wordt gereduceerd en geconcentreerd op het zuidwestelijke deel
- Minimaal 50 tot maximaal 70 woningen, waarvan 30% sociale huurwoningen
- Een mix van grondgebonden woningen en appartementen
- Een duurzame gebiedsontwikkeling
- Het terrein wordt openbaar toegankelijk en komt in onderhoud bij de gemeente
- Het vastgestelde gemeentelijk beleid is leidend

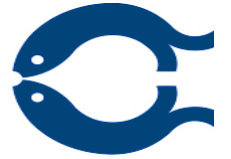


Vertrekpunt (flexibele kaders)

- Verkaveling woningbouw
> participatieniveau Raadplegen
- Bouwhoogte woningbouw, ofwel de situering van de oplopende bouwvolumes
> participatieniveau Adviseren
- Verkeersontsluiting en inrichting openbaar gebied
> participatieniveau Adviseren



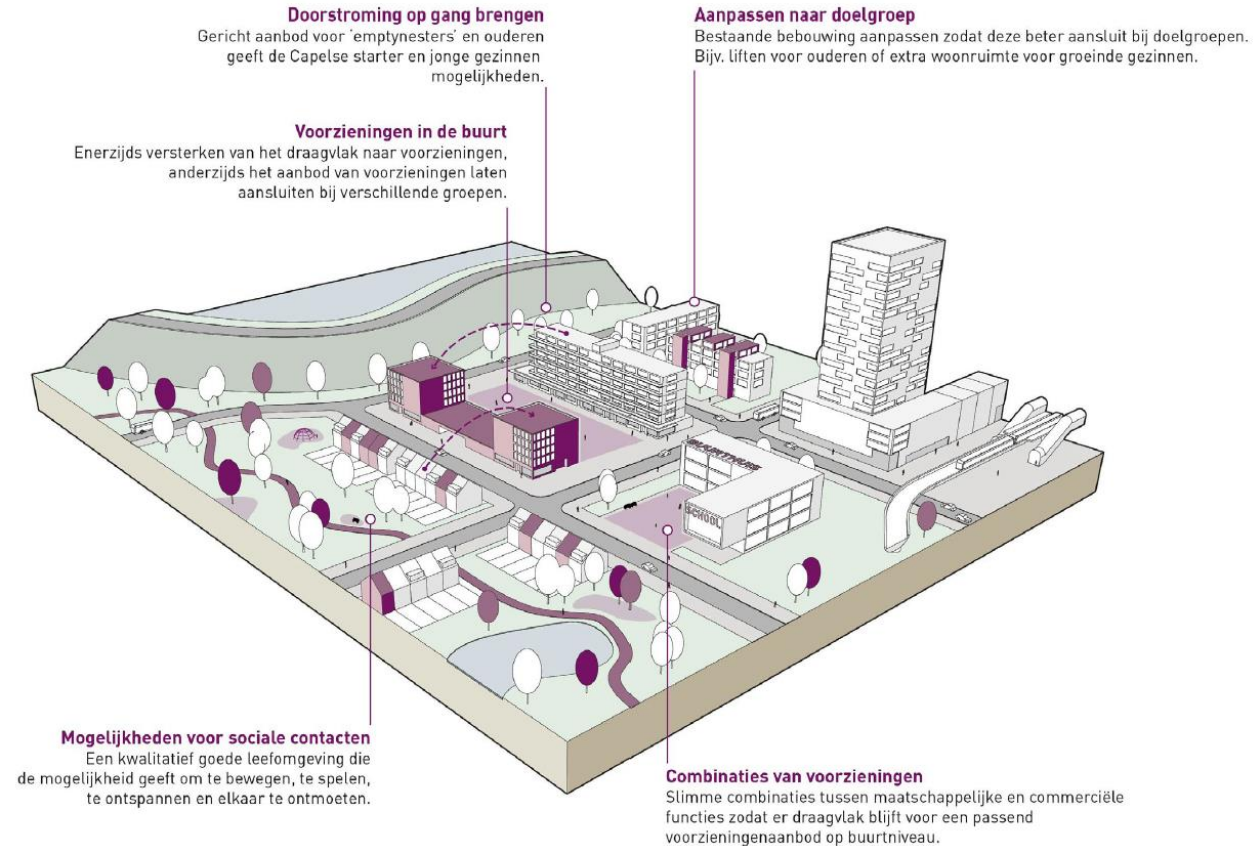
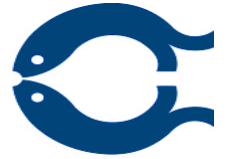
Ambities concept gebiedspaspoort **Ontwikkellocatie Poortmolen**



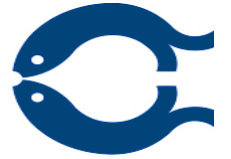
Stadsopgaves

Pijlers vanuit de Stadsvisie



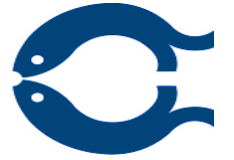


- Dorps Capelle: Veerkrachtige Capellenaren in leefbare en veilige buurten
- Groen en waterrijk Capelle
- Logische en groene verbindingen maken
- Diversiteit en doorstroming in woningbouw

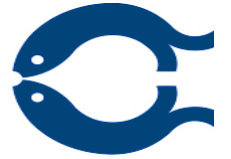


Gebiedsanalyse

Typisch Molenbuurt

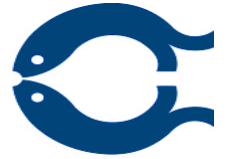


- Stadsrand met Rotterdam
- Typische bloemkoolstructuur uit de jaren 80 (straatpatroon met erven)
- Overwegend grondgebonden eengezinswoningen
- Woonerven met openbaar plein of speelplek
- Groene randen en slotenpatroon
- Fijnmazig netwerk met veel wandel- en fietsmogelijkheden



Mentimeter

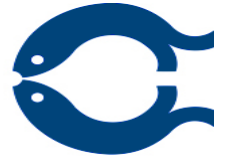
Deel A (1 vraag)



Ambitie 1

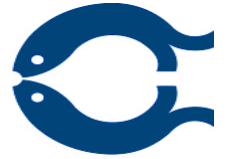
“Heldere en passende gebiedsontsluiting”

Verkeer en parkeren



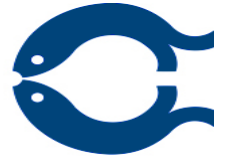
Verkeersgeneratie en ontsluiting

- Bouw van woningen leidt tot meer verkeer; ca. 350 ~ 450 bewegingen per etmaal
- “Hoeveel is dat?”
- 400 mvt/etmaal is circa 40 mvt in het drukste uur (spits), dus iedere anderhalve minuut 1 auto extra
- In dit geval is vooral de netto toename van belang: de bouw van woningen leidt tot een toename, maar de zorg neemt in omvang af



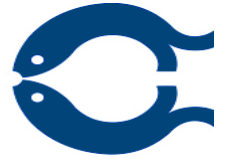
Verkeersgeneratie en ontsluiting

- Veel raakvlak met het onderzoek naar de verbetering van de bereikbaarheid van de Florabuurt en Molenbuurt
- Door de metro-overgang ontstaan files en vertragingen; dat zal in de toekomst erger worden
- Onderzoek naar maatregelen (korte en lange termijn) om de bereikbaarheid van de Florabuurt en Molenbuurt op peil te houden
- Dit najaar betrekken we de omgeving in de voorlopige uitkomsten



Ontsluiting en interne structuur

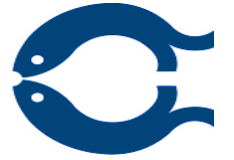
- Met de splitsing van zorg en woningbouw ligt ontsluiting van de woningbouwlocatie via de Poortmolen voor de hand
- Dat kan met één of twee aansluitingen.
- De straten in het gebied zelf zijn woonstraten met menging van autoverkeer en fietsers (zoals de bestaande woonstraten in de buurt)
- Keuze: 30 km/u straat met trottoirs of 15 km/u woonerf (zoals de meeste straten in de Molenbuurt)



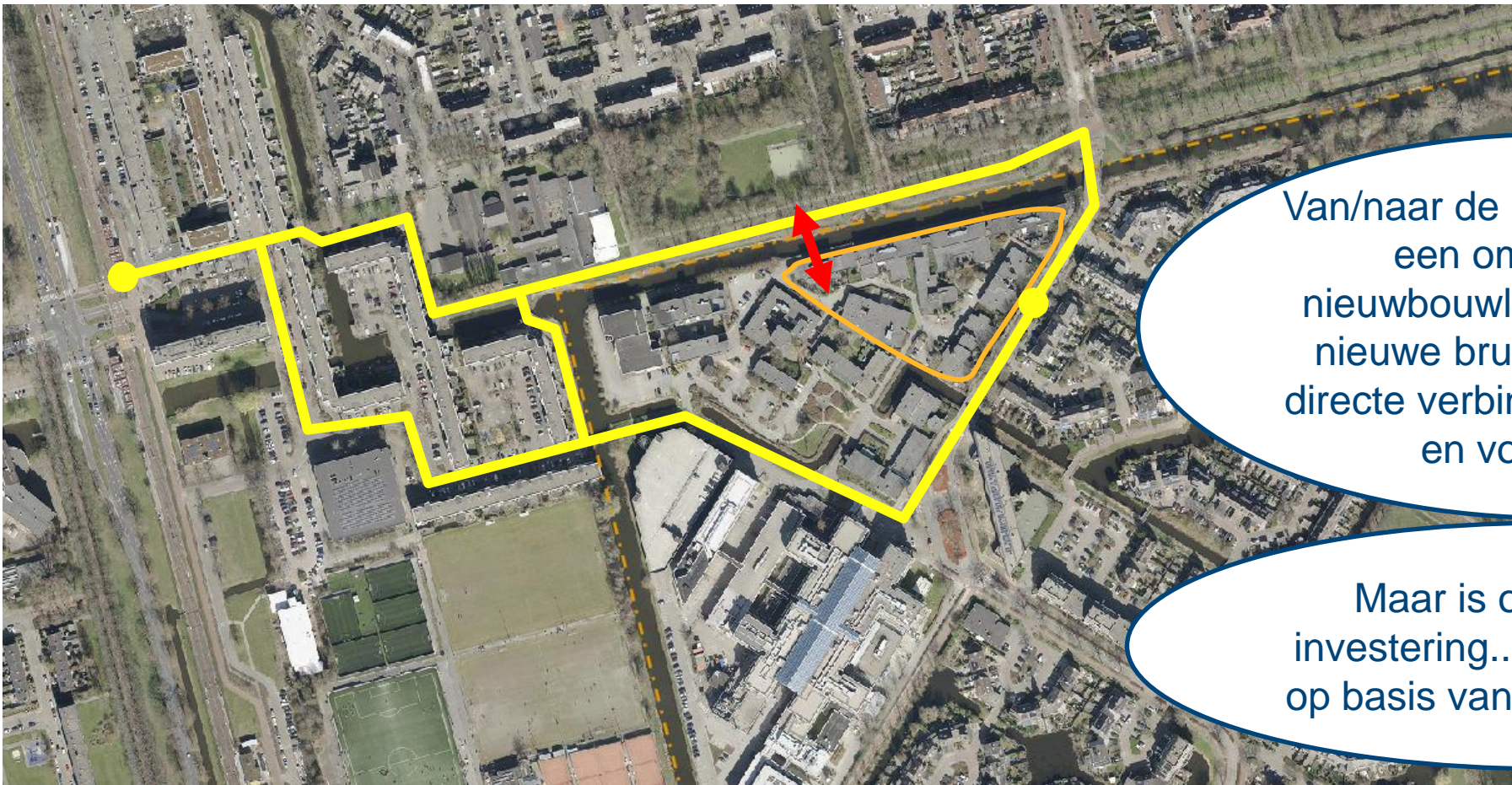
Voorbeeld woonstraat 30 km/u



Voorbeeld woonerf 15 km/u

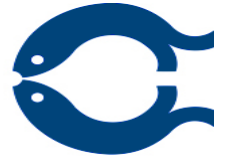


Fietsers en voetgangers



Van/naar de metro moet je met een omweg om de nieuwbouwlocatie heen. Een nieuwe brug zorgt voor een directe verbinding voor fietsers en voetgangers

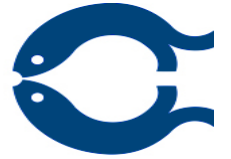
Maar is ook een forse investering.... nader bepalen op basis van kosten en baten



Parkeren

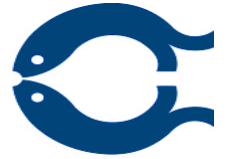
- De parkeerbehoefte van de nieuwbouwontwikkeling moet volledig binnen het plangebied worden opgelost (bewoners en bezoekers)
- Aantallen volgens de geldende Capelse parkeernormen
- In de Molenbuurt geldt vergunningshoudersparkeren om parkeeroverlast van het ziekenhuis tegen te gaan
- Bepalen of hier ook vergunninghoudersparkeren moet komen; dat ligt wel voor de hand





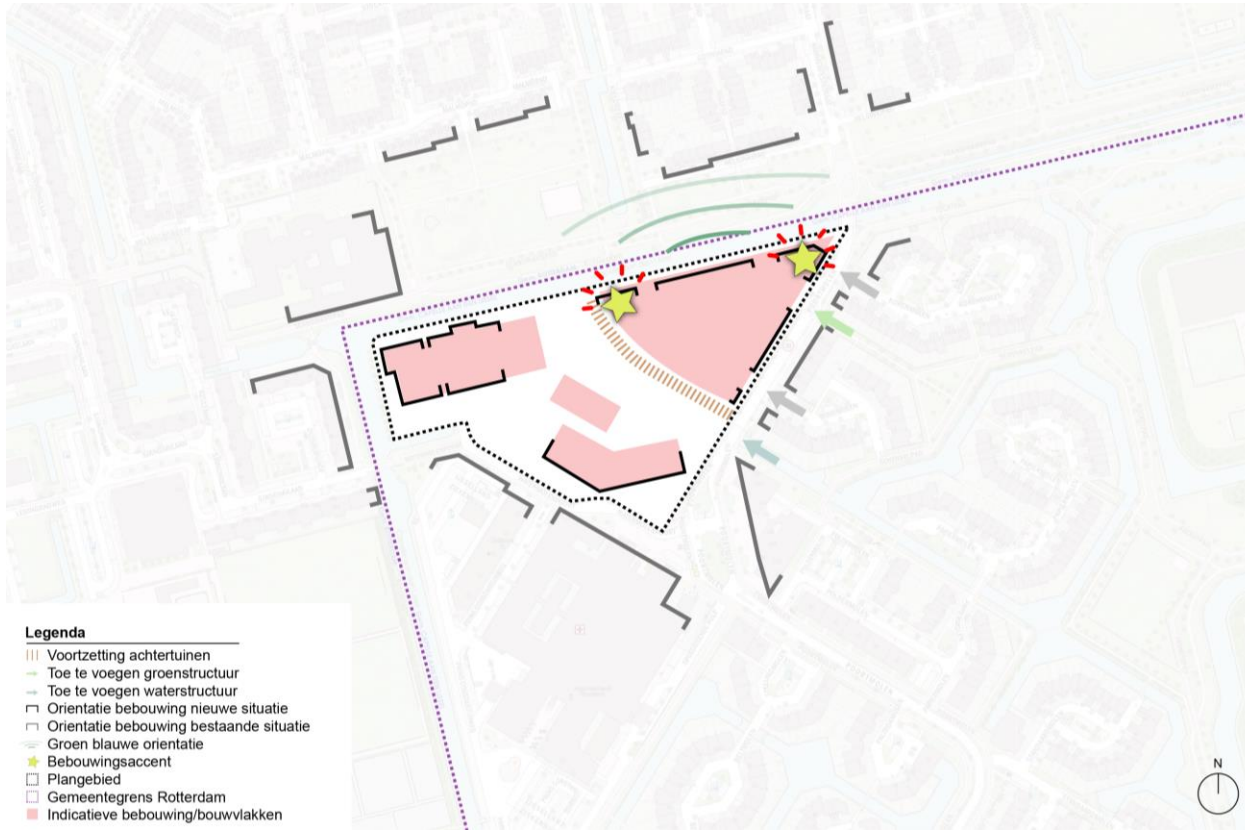
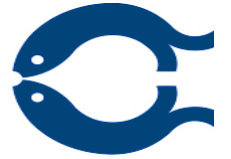
Mentimeter

Deel B (2 vragen)

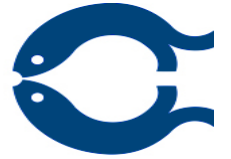


Ambitie 2

Wonen voor iedereen in een divers buurtje

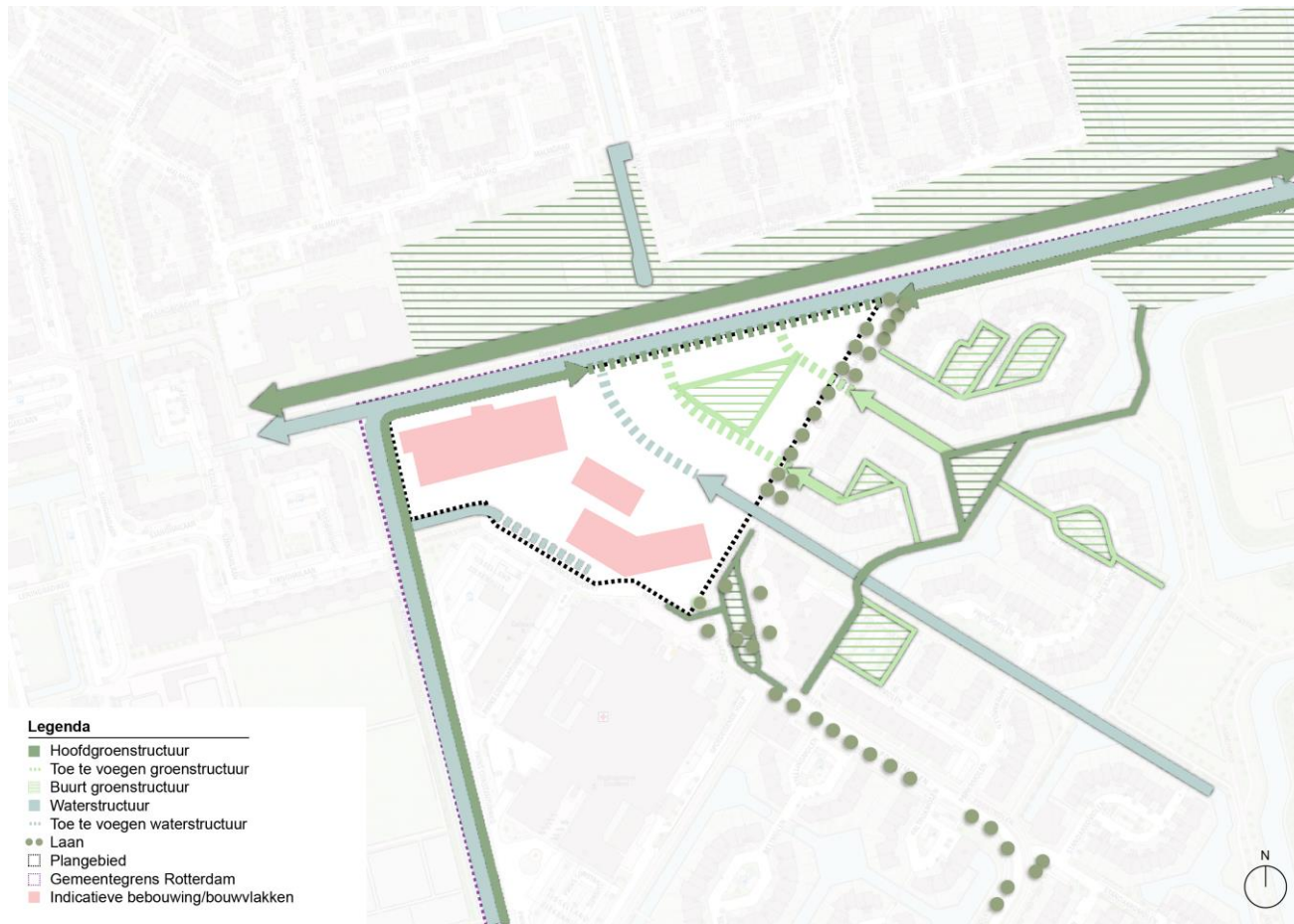
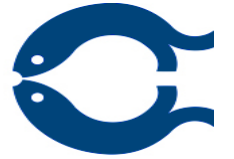


- Realiseren van 50-70 woningen
- Verschillende prijsklassen, waarvan een substantieel deel betaalbare en sociale woningen zijn.
- Verschillende type woningen, zowel eengezinswoningen als appartementen
- Duurzaam bouwen met Nota 'Aanpasbaar bouwen'

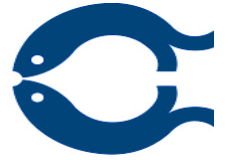


Ambitie 3

Aansluiten en versterken van groen en water kwaliteiten

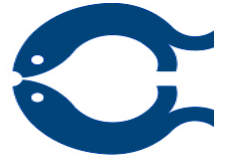


- Versterken en verbinden het groene en blauwe (stads)netwerk
- Buitenruimte om elkaar te ontmoeten, te bewegen en te spelen.
- Buitenranden van de wijk toegankelijk voor buurtbewoners.
- Klimaatadaptieve inrichting



Mentimeter

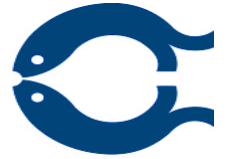
Deel C (3 vragen)



Overkoepelende Ambitie 4

Een nieuw stukje Molenbuurt





Dorps Capelle



Groen en waterrijk Capelle



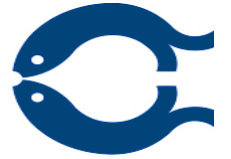
Diversiteit en doorstroming
in woningbouw



Logische en groene
verbindingen maken

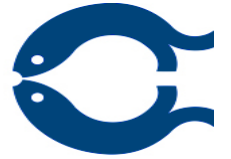
Legenda

- Indicatieve bebouwing
- Hoofdgroenstructuur
- Toe te voegen groenstructuur
- Toe te voegen waterstructuur
- Nieuwe inrit auto
- Hoofdwegen
- Fietsstructuur
- Voorzijde bebouwing nieuwe situatie
- Voorzijde bebouwing bestaande situatie
- Achtereinen aan het water
- Centrale openbare ruimte
- Bebouwingsaccent
- Oriëntatie accent
- Plangebied
- Gemeentegrens Rotterdam



Mentimeter

Deel D (slotvraag)

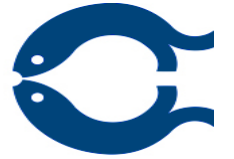


1e verdiepingssessie: 12 oktober

- U krijgt de uitnodiging wanneer u zich registreert op www.woneninpoortmolen.nl

Heeft u vragen of opmerkingen?

- Stel uw vragen aan de aanwezigen van STAAT, Antes of de gemeente
- Mail uw vragen en/of opmerkingen naar doemee@capelleaandenijssel.nl



Afsluiting plenair deel & start interactief deel



