

Verslag

Startbijeenkomst herontwikkeling Poortmolen 14 september 2022

Op uitnodiging van gemeente Capelle aan den IJssel en zorginstelling Antes komen op 14 september 2022 omwonenden en andere geïnteresseerden bij elkaar in het IJsselland Ziekenhuis om geïnformeerd en gehoord te worden over de ontwikkelingen op locatie Poortmolen.



Welkom (wethouder Faassen)

Wethouder Faassen van de gemeente Capelle aan den IJssel heet iedereen welkom. Hij is blij met de goede opkomst (circa 110 mensen), want hij vindt het belangrijk dat omwonenden en andere belanghebbenden goed worden betrokken bij deze ontwikkeling. De herontwikkeling van Poortmolen is niet het enige project in deze omgeving, de gemeente vindt het daarom belangrijk de projecten goed op elkaar af te stemmen. Vanavond gaat het over de sloop-/nieuwbouw van zorggebouwen op de Antes-locatie en over de voorgenomen woningbouw op een ander deel van de locatie. De wethouder is benieuwd naar de eerste reacties en zal er vrijwel de hele avond bij zijn.

Toelichting programma (Arjan Kaashoek)

Arjan Kaashoek van De Wijde Blik communicatie leidt de bijeenkomst en licht de opzet van deze avond toe. Tijdens het eerste deel geven mensen van Antes en de gemeente een presentatie. Tussendoor kunnen de aanwezigen via hun telefoon reageren op vragen die via de Mentimeter worden gesteld. In het tweede deel van de avond worden de aanwezigen uitgenodigd om één op één bij panelen achterin de zaal in gesprek te gaan met mensen van Antes en de gemeente over de plannen. Iedereen kan daar volop vragen, wensen en opmerkingen achterlaten.

De
Wijde
Blik

Anthony Fokkerweg 1
1059 CM Amsterdam
020 523 50 90

Louis Couperusplein 2
2514 HP Den Haag
070 762 04 06

info@dewijdeblik.com
www.dewijdeblik.com



Verslag

De Mentimeter wordt getest met onderstaande vragen:

Waar woont/werkt u?

- Direct rond de locatie (ik kijk er op uit) → 52% van de aanwezigen;
- In de Molenbuurt of Prins Alexander, maar kijk niet op uit op de locatie → 38% van de aanwezigen;
- Anders → 10% van de aanwezigen.

Waarom heeft u belangstelling voor de plannen voor deze locatie?

- Ik wil graag weten wat er in mijn buurt gebeurt → 70% van de aanwezigen;
- Ik zou er misschien willen wonen → 14% van de aanwezigen;
- Anders → 16% van de aanwezigen.

Presentaties

De presentaties van het eerste deel van de avond zijn te downloaden op de projectwebsite www.woneninpoortmolen.nl.

Toelichting bouwinitiatieven Antes (Hein Schouwenaars)

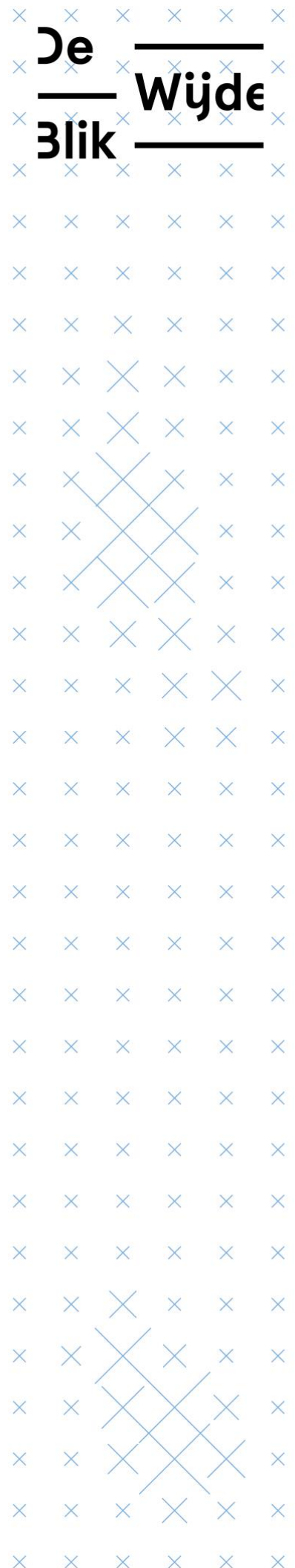
Hein Schouwenaars werkt als gebiedsontwikkelaar voor STAAT bouwmanagement, ingehuurd door zorginstelling Antes.

Antes is een zorgorganisatie die zich specialiseert in psychiatrie en verslaving. Er zijn in regio Rijnmond enkele tientallen zorglocaties van Antes te vinden. De locatie Poortmolen is sinds 1992 geopend. Antes maakt deel uit van een groter geheel, namelijk de Parnassia Groep.

De zorg is constant in beweging. Op landelijk niveau is besloten dat mensen vaker goede zorg vanuit hun eigen woning kunnen krijgen. Het gevolg hiervan is dat er steeds minder mensen gebruik maken van zorgklinieken. Een instelling als Antes heeft minder behoefte aan ruimte voor bedden. Sommige gebouwen zijn daardoor niet meer nodig voor de zorg. Tegelijkertijd blijft er behoefte aan zorgvastgoed. Antes investeert daarom continu in gezond, veilig en duurzaam vastgoed ten behoeve van de zorg. Ook in de regio Rijnmond.

Op de locatie Poortmolen investeert Antes in een nieuwe ouderenkliniek en de huidige huisvesting jeugdpsychiatrie wordt op termijn verbeterd. Het zuidwestelijke deel van het gebied is groot genoeg om goede zorg te realiseren. Het noordoostelijke deel blijft dan over.

De ruimte die overblijft, kan gebruikt worden voor woningbouw. Dit is gunstig omdat er in Capelle aan den IJssel de komende jaren



Verslag

bijgebouwd moet worden, maar ook omdat Antes de opbrengsten van de verkoop van de grond kan investeren in beter zorgvastgoed. Er wordt gedacht aan 50 tot 70 nieuwe woningen.



Afbeelding 1: de huidige situatie



Afbeelding 2: nieuwe situatie

De grens tussen het woon- en zorggedeelte wordt op afbeelding 2 afgebakend door een watergang.

Antes heeft gemeente Capelle aan den IJssel benaderd met bovenstaand initiatief. De veranderingen aan het zorgdeel van het gebied kunnen in gang worden gezet. Dit past namelijk binnen het huidige bestemmingsplan, dat in 2010 is vastgelegd. Daarover is in 2010 dus al besloten door de gemeente.

Het initiatief voor woningbouw past niet binnen dat bestemmingsplan en kan alleen doorgaan via een zogeheten Gebiedspaspoort. Dit Gebiedspaspoort vormt het kader op basis waarvan de gemeente later de omgevingsvergunning kan verlenen. De gemeente is verantwoordelijk voor het opstellen van het

De Wijde
Blik



Verslag

Gebiedspaspoort en uiteindelijk neemt de gemeenteraad hier een besluit over.

Van de nieuwe ouderenkliniek zijn al impressies gemaakt. Van de woningen zijn nog geen beelden, want hierover zijn nog geen concrete besluiten genomen. Dit is afhankelijk van het Gebiedspaspoort.

Toelichting proces Gebiedspaspoort (Rebecca Hoogendam)

Rebecca Hoogendam is projectleider bij de gemeente Capelle aan den IJssel. De gemeente ziet in het initiatief van Antes een goede kans voor het gebied. Door het woningtekort moet er bijgebouwd worden in Capelle aan den IJssel. Dat moet echter wel goed gebeuren. De gemeente wil graag met de omwonenden van het gebied in gesprek over de initiatieven. De bewoners weten immers het meest van de buurt.

Binnen het Gebiedspaspoort zijn er vaste kaders. Over deze vaste kaders worden belanghebbenden *geïnformeerd*. Er zijn ook flexibele kaders. Hierover kunnen belanghebbenden *participeren*.

De vaste kaders zijn:

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

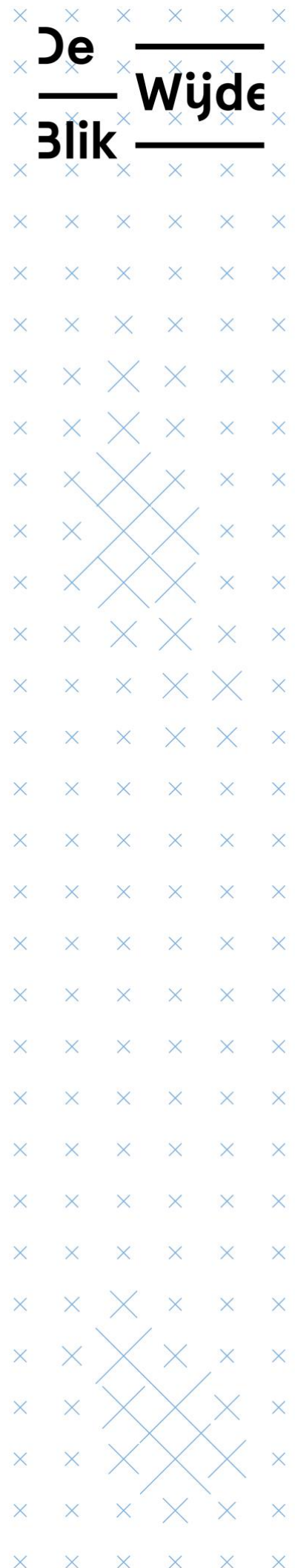
De flexibele kaders zijn:

- Verkaveling woningbouw;
- Bouwhoogte woningbouw;
- De verkeersontsluiting en inrichting van het openbaar gebied.

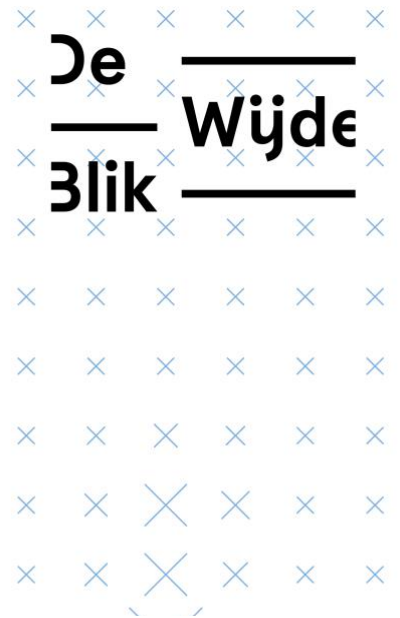
Toelichting inhoud Gebiedspaspoort (Linda van Os)

Linda van Os is stedenbouwkundige bij de gemeente en licht de kaders nader toe. Om de nieuwe woningen goed te laten aansluiten bij het al bestaande gebied, zijn er stadsopgaves opgesteld. Hierbij is gekeken naar de kwaliteiten van de Molenbuurt en wat er terug moet komen in het nieuwe gebied.

- Dorps Capelle: groen, waterrijk, overzichtelijk. Logische verbindingen, veilig. Diversiteit en doorstroming woningbouw. Juiste balans tussen de woningvraag in de stad en wat er passend is in Molenbuurt.



Verslag



- Overwegend grondgebonden eengezinswoningen in bloemkoolstructuur, veel woonerven met openbaar plein of speelplek, fijnmazig netwerk met veel wandel- en fietsmogelijkheden.

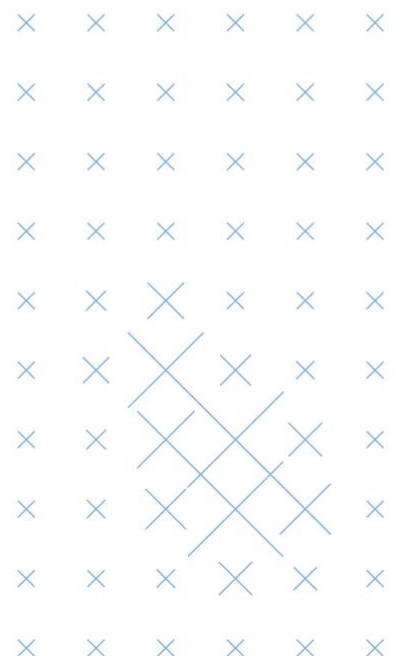
De aanwezigen kunnen via de Mentimeter aangeven wat voor hen 'Typisch Molenbuurt' is. Hieronder de antwoorden (hoe groter hoe vaker genoemd):



Een belangrijke ambitie is het creëren van een diverse buurt. De gemeente streeft ernaar om een combinatie aan woningtypen met verschillende prijklassen te realiseren. Een substantieel deel zullen betaalbare en sociale woningen worden. De woningen zijn duurzaam en makkelijk aanpasbaar. Dit betekent dat mensen hier kunnen blijven wonen, ook als ze bijvoorbeeld slecht ter been worden.

Daarnaast zijn groen en water belangrijke elementen van de Molenbuurt. We zien hier veel buitenruimten om elkaar te ontmoeten, te bewegen en spelen. In de buurt kun je makkelijk een rondje wandelen. Dit wil de gemeente ook in het nieuwe gebied toepassen.

Wat zouden de bewoners graag terug willen zien in de openbare ruimten?





Verslag

Toelichting verkeer en parkeren (Jaap Kik)

Jaap Kik is mobiliteitsadviseur van de gemeente. Nieuwe woningen brengen nieuwe verkeersbewegingen mee. Het is dus van belang dat de verkeerssituatie in het gebied goed wordt onderzocht. Er wordt hier gekeken naar doorstroming, verkeersveiligheid en parkeren.

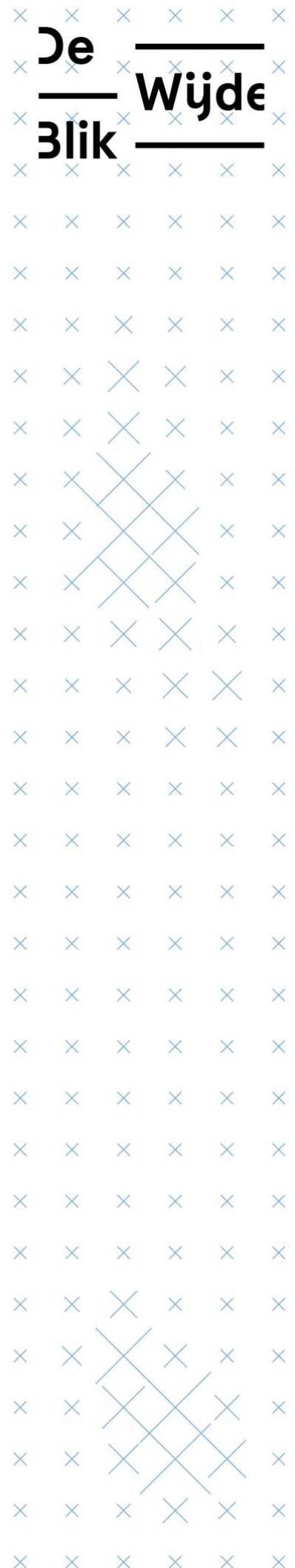
Als er nieuwe woningen worden bijgebouwd in de Molenbuurt, heeft dit effect op het verkeer. Hoe groot dit effect is, hangt mede af van het aantal en type woningen. Voor de locatie Poortmolen is nu nog niet duidelijk welk type woningen er precies komen. Daarom gaat het nu nog om een eerste inschatting van de toekomstige verkeerssituatie. De woningbouw zal leiden tot ongeveer 350 tot 450 extra bewegingen per etmaal. Op het drukste moment van de dag zijn dit ongeveer 40 extra auto's per uur, ofwel iedere 1,5 minuut één auto. Dit is geen schokkende hoeveelheid, maar wel duidelijk meer dan nu. Omdat een deel van de zorgfuncties verdwijnt, valt er ook een aantal autobewegingen weg, maar de verwachting is dat er netto meer verkeersbewegingen zullen komen dan nu. In het op te stellen verkeersonderzoek moet dit goed in beeld worden gebracht.

De Molenbuurt is een rustige buurt. Dit komt deels door de doodlopende straten, die zorgen voor verkeerssluwheid. De wegen die het verkeer van en naar de Molenbuurt leiden zijn wel drukke wegen; de Schenkelse Dreef en Kralingseweg. Op drukke momenten staan er regelmatig files op de Kralingseweg. Dit komt door de zeer frequentie overwegsluitingen van de metro. Op dit moment vindt hier onderzoek naar plaats. Dit is opgepakt naar aanleiding van de plannen voor de Florabuurt.

De woonstraten in Poortmolen zijn vaak doodlopend met alleen bestemmingsverkeer, waar een lage snelheid van 15 óf 30 km p/uur worden gehandhaafd. Via de Mentimeter geeft maar liefst 90% van de aanwezigen aan dat ze graag straten met een snelheidslimiet van 15 km p/uur willen in het nieuwe gebied.

De parkeerbehoefte moet worden opgelost in het plangebied. In Capelle aan den IJssel zijn geldende parkeernormen: voor elk type woning moet een minimum aantal parkeerplekken worden gemaakt. Het plan zal uiteindelijk ook aan deze parkeernormen worden getoetst. Het ligt in de lijn der verwachting dat in het nieuwe buurtje ook vergunninghoudersparkeren zal gelden, zoals in de omgeving al geldt.

Voor de fietsers en voetgangers is het van belang dat de verbindingen logisch blijven en dat de veiligheid geborgd wordt. De metro is hierbij een belangrijke bestemming. Om de verbinding naar de metro te verbeteren, is er nagedacht over een brug voor langzaam verkeer (fietsers, voetgangers). Hiermee hoeft er niet te worden omgelopen, zoals op afbeelding 3 te zien is. Er moet nog gekeken of





Verslag

een brug financieel haalbaar is. Via de Mentimeter geeft 72% van de aanwezigen aan vóór de komst van een nieuwe brug te zijn.

Tot slot (Arjan Kaashoek)

Na deze avond wordt een aantal verdiepingssessies georganiseerd, waar we dieper op de eerder besproken ambities ingaan. **De eerste verdiepingssessie vindt op woensdagavond 12 oktober plaats.** U blijft op de hoogte via de nieuwsbrief.

Interactief gedeelte van de avond

Hieronder staan de opmerkingen en hartenkreten die tijdens het interactieve deel van de avond zijn besproken en genoteerd.

Voorzieningen:

- Een koffietentje/horeca zou leuk zijn;
- Ik zie graag een openbaar zwembad terug;
- Groene lanen behouden;
- Wijkkrant goed op de hoogte houden.

Verkeer en ontsluiting

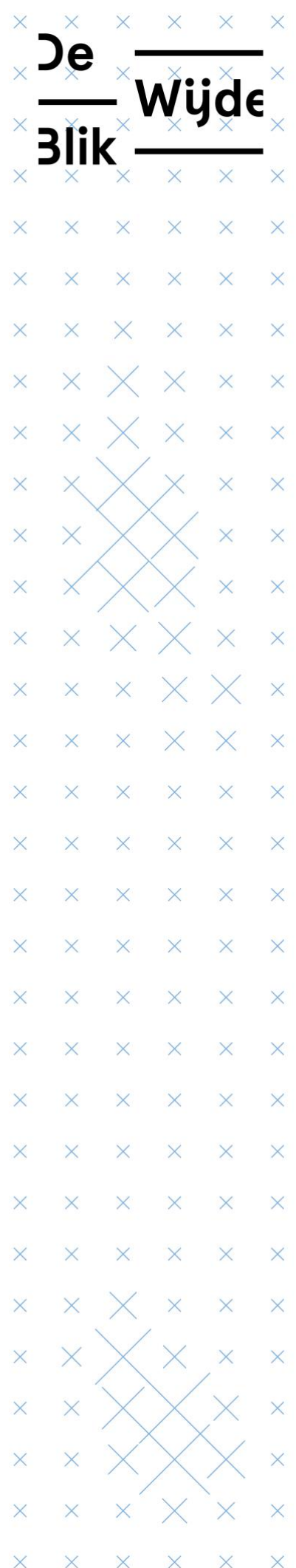
- Doe iets aan de doorstroming;
- Open geen doorgang naar de Hammerfeststraat, vanwege sluipverkeer;
- Richting Rotterdam meer borden die doodlopende wegen aangeven;
- Maximale snelheid wordt vaak overschreden. Let op dat dit niet erger wordt;
- Let op dat de bestaande brug geen sluiproute wordt;
- Minder parkeren op straat, er is genoeg openbaar vervoer in de buurt;
- Parkeren op de brug verbieden;
- Bocht in fietspad is gevaarlijk. Er hangt nu een spiegel maar dit helpt niet.

Wonen

- Appartementen max. 5 laags;
- Gestapelde bouw aan de rechterkant zorgt voor versperring van het uitzicht;
- Het appartementengebouw moet aan de linkerkant komen;
- Er is niet genoeg ruimte voor nieuwe woningen.

Vragen of opmerkingen?

- Mail de gemeente via doeme@capelleaandenijssel.nl
- Mail Antes via info@woneninpoortmolen.nl
- Blijf op de hoogte en abonneer u op de nieuwsbrief via www.woneninpoortmolen.nl. U ontvangt dan ook de





Verslag

uitnodigingen voor vervolgbijeenkomsten (de eerste is op 12 oktober) en informatie over de voortgang.

