



OP WEG NAAR DE TOEKOMST



**Gebiedspaspoort
Het Nieuwe Rivium**

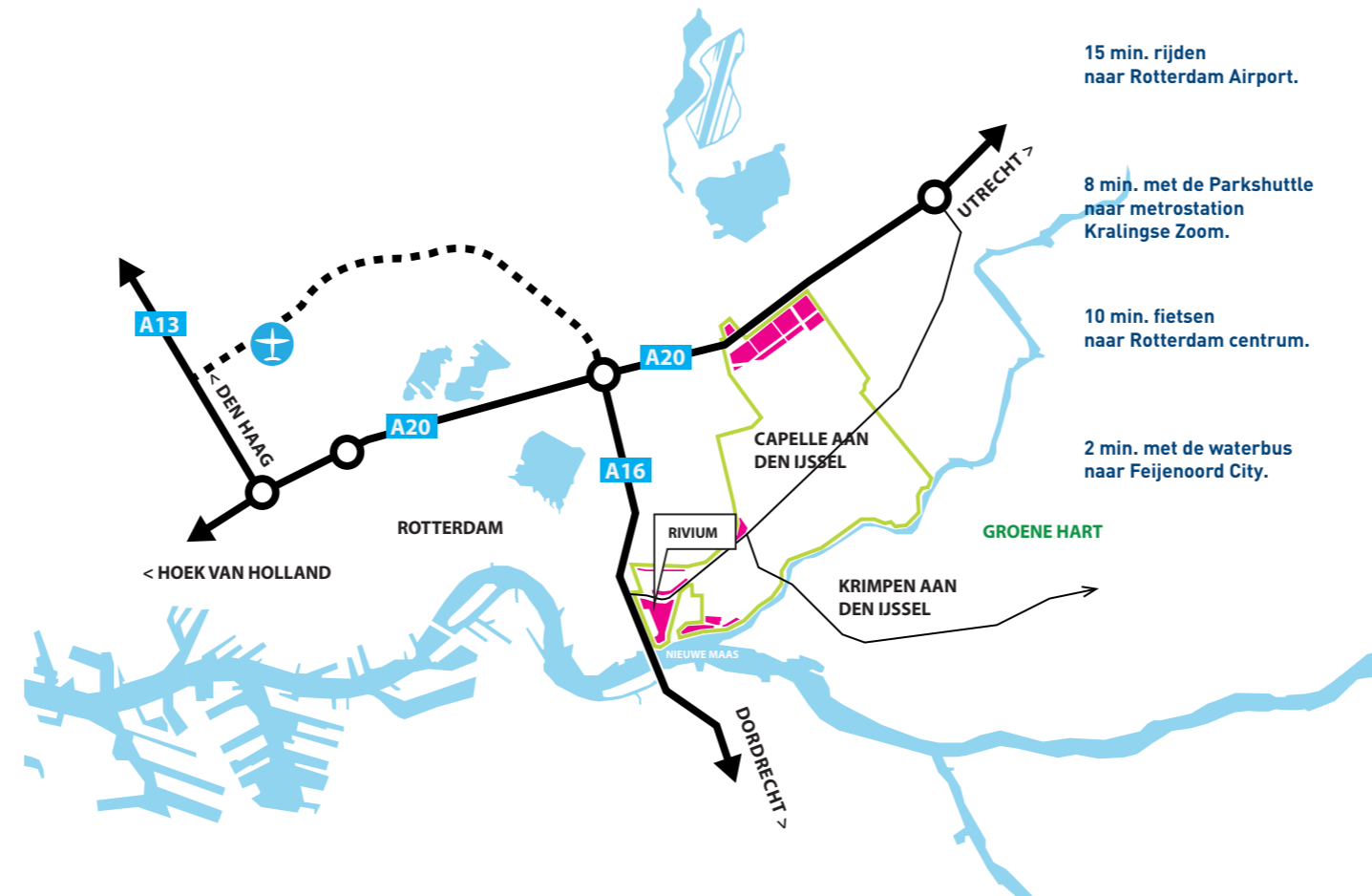
Vastgesteld op
12 maart 2018

SAMENWERKEN AAN HET NIEUWE RIVIUM

Een levendig, bereikbaar én duurzaam werk-woongebied. Dat is de ambitie van de eigenaren, huurders, gebruikers, partners en de gemeente voor Rivium. En die ambitie krijgt vandaag al vorm. Eigenaren en ontwikkelaars staan te trappelen om leegstaande kantoren te transformeren naar gemengde vormen van wonen, werken en recreëren. De gemeente Capelle aan den IJssel en de provincie Zuid-Holland ondersteunen die initiatieven graag.

De afgelopen periode hebben alle partijen met elkaar een gedeelde ambitie uitgewerkt voor de toekomst van Rivium. Om nog meer partijen enthousiast te maken voor de transformatie van dit gebied, hebben we dit gebiedspaspoort opgesteld. Dit gebiedspaspoort vormt een uitnodiging aan iedereen met goede ideeën om Rivium te transformeren. Het gebiedspaspoort zorgt er met enkele eenvoudige spelregels voor dat initiatieven elkaar en de huidige bedrijven en kantoren in het gebied versterken.

Dit gebiedspaspoort is geen blauwdruk of een in beton gegoten plan, maar een uitnodiging aan u. Een uitnodiging om gezamenlijk de toekomst van Rivium verder vorm te geven. Doe mee!



In het hart van de metropool

Rivium ligt op een strategische locatie in de Metropoolregio Rotterdam Den Haag. Het grenst aan Rotterdam en ligt op een steenworp afstand van de Erasmus Universiteit Rotterdam. De locatie is bovendien bijzonder goed bereikbaar. Rivium ligt direct aan de A16 en binnen enkele minuten zijn ook de A15, A20 en A13 bereikbaar. Daarnaast heeft Rivium via een zelfrijdende parkshuttle een directe verbinding met metrostation Kralingse Zoom. Dat maakt de treinstations Rotterdam-Centraal en Rotterdam-Alexander goed bereikbaar. Tenslotte wordt er hard gewerkt aan een eigen Waterbushalte. Die moet Rivium verbinden met Feijenoord City, het centrum en de haven van Rotterdam en met de Drechtsteden. Op Rivium is kortom alles binnen handbereik!

Bedrijven en voorzieningen op Rivium kunnen een beroep doen op de gemeente Capelle aan den IJssel. In deze gemeente is het goed ondernemen. Niet voor niets staat Capelle aan den IJssel al jarenlang stabiel in de top 3 van best presterende MKB-gemeenten in Zuid-Holland. Volgens MKB Nederland zijn de Capelse ondernemers vooral tevreden over de korte lijnen met de gemeente. Ondernemers hebben bij de gemeente één aanspreekpunt en ook het gemeentebestuur is goed bereikbaar.

In een straal van 10 kilometer rond Rivium wonen honderdduizenden vaak goed opgeleide mensen. Een ideale bron van nieuwe medewerkers en klanten.

Nieuwe initiatieven en doelgroepen

Rivium is opgezet en functioneert op dit moment als modern bedrijvenpark. Door de strategische ligging en de nabijheid van bijvoorbeeld de Erasmus Universiteit Rotterdam melden zich steeds meer initiatiefnemers met innovatieve ideeën. De grenzen tussen wonen, werken en recreëren vervagen en dat stelt nieuwe eisen aan Rivium.

De nabijheid van de Erasmus Universiteit Rotterdam met ruim 28.000 studenten biedt de kans om Rivium te transformeren naar een uniek ecosysteem waar wonen, werken en leren hand in hand kunnen gaan. De nieuwe generatie hecht veel waarde aan bijvoorbeeld de deeleconomie, flexibele werkplekken, uitstekend openbaar vervoer en passende woningen dichtbij het werk. En ze vraagt daarbij ruimte voor ontspanning, ontmoeting, inspiratie en zelfontplooiing. Die ruimte bieden wij graag!



DE DRIE AMBITIES VAN RIVIUM

Een levendig Rivium

Het huidige Rivium bestaat voornamelijk uit kantoorpanden en slechts een beperkt aantal voorzieningen. Daardoor is er, zeker buiten kantoor tijden, weinig te beleven. Door een functie als wonen toe te staan, is Rivium ook buiten kantoor tijden bevolkt. Dit zorgt voor draagvlak voor voorzieningen zoals bijvoorbeeld een buurtsuper en horeca. Ook een hotel behoort tot de mogelijkheden. Dit zijn voorzieningen voor zowel werknemers als bewoners, voorzieningen die zorgen voor ontmoeting en levendigheid. Dat hoeven niet altijd permanente voorzieningen te zijn. Horeca-standplaatsen en pop-up locaties brengen afwisseling in het aanbod en bieden de ruimte om nieuwe concepten uit te proberen tegen relatief lage investeringen.

Voorzieningen op Het Nieuwe Rivium concentreren zich in de plinten langs de twee belangrijkste assen: Rivium 1e straat en Rivium Boulevard. De ruime opzet van deze straten biedt de ruimte voor uitnodigende entrees, zichtbare voorzieningen en terrassen. Bovendien is er ruimte voor voorzieningen in de directe nabijheid van haltes van de vervoersknoop Rivium.



Een bereikbaar Rivium

Het Rivium is goed bereikbaar dankzij de ligging aan de A16, de Abram van Rijkevorselweg én de aansluiting op het metronetwerk met de innovatieve parkshuttle. Die bereikbaarheid wordt versterkt door de vernieuwing en uitbreiding van de parkshuttle en een aansluiting op het netwerk van de Waterbus: de Vervoersknoop Rivium. In combinatie met het beschikbaar stellen van 'GoBike-leenfietsen' wordt een nog aantrekkelijker alternatief geboden voor de auto. Dat is niet alleen duurzaam, maar zorgt er ook voor dat Rivium in de spits bereikbaar blijft voor de werknemer, bewoner of bezoeker die wel de auto gebruikt.

Kenmerkend voor Rivium is dat de parkeerplaatsen voornamelijk op privéterreinen gesitueerd zijn. Door parkeerterreinen open te stellen kunnen de parkeerterreinen beter benut worden. Tevens worden er extra parkeerplaatsen in de openbare ruimte toegevoegd.



Een duurzaam Rivium

Het Nieuwe Rivium richt zich niet meer op één functie en is daarmee minder kwetsbaar voor economische invloeden. En ook binnen de nieuwe functies is aandacht voor diversiteit met verschillende voorzieningen en verschillende woondoelgroepen.

De transformatie van bestaande panden is op zich al duurzaam, maar een echte meerwaarde kan worden gecreëerd door de energieprestatie van deze gebouwen te verbeteren, de terreinen te vergroenen en kwaliteit toe te voegen in de vorm van buitenruimtes als daktuinen en balkons. Daarmee zijn de transformaties toekomstbestendig en wordt de leegstand niet alleen op de korte, maar ook op de lange termijn tegengegaan. Panden die zich niet lenen voor een kwalitatief goede transformatie komen in aanmerking voor sloop-nieuwbouw.

Op het terrein van het Hoogheemraadschap van Schieland en de Krimpenerwaard (HHSK) staat de windturbine als icoon van een duurzaam Rivium. Hier liggen bovendien kansen voor verdere verduurzaming van Rivium, bijvoorbeeld door de restwarmte van de waterzuivering (de AWZI) in te zetten voor de verwarming van kantoor- en woongebouwen. Daarnaast wordt Rivium vergroend door onder meer het ongebruikte terrein aan de noordzijde van de AWZI in te richten als groene verblijfsruimte voor werknemers en bewoners.

We onderzoeken de mogelijkheden voor verticale stadslandbouw als nieuwe functie in een bestaand pand. Verticale stadslandbouw kan een bijdrage leveren aan een eigentijds, duurzaam en groen imago voor Rivium en kan een verbindende factor zijn binnen Het Nieuwe Rivium.



AMBITIEKAART



Realisatie van een levendige Rivium Boulevard en Rivium 1e straat door voorzieningen in de plinten



Een openbaar park aan de noordzijde van de waterzuivering



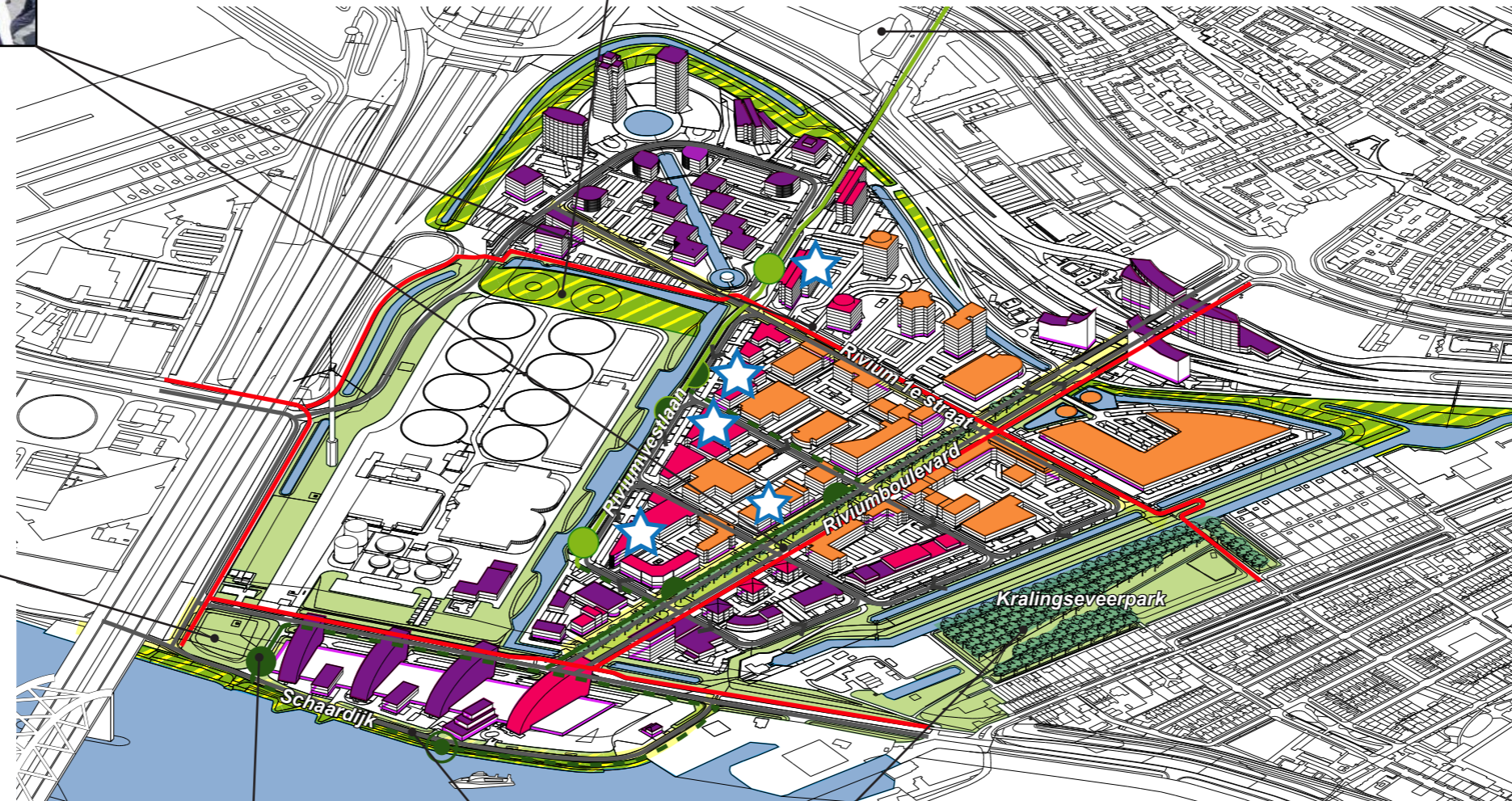
Het vergroenen & beter benutten van parkeerterreinen als voorwaarde voor initiatieven



Kansen voor verticale stadslandbouw in kantoorpanden



Realisatie van een aantrekkelijke toegangspoort naar het Nieuwe Rivium met voldoende parkeergelegenheid, OV en GoBikes



- Kansrijke locatie voor voorzieningen in de plinten (Rivium Boulevard & Rivium 1e straat)
- Kansrijke locatie voor voorzieningen rondom haltes
- Opwaarderen straten naar een verblijfsgebied (Rivium Boulevard & Rivium 1e straat)
- Opwaarderen randen naar een entreegebied (randen A16, Rijckevorsel & Schaardijk)
- Gemengd gebied met wonen
- Gemengd gebied (wonen bespreekbaar)
- Gemengd gebied (wonen niet mogelijk)
- Bestaande parkshuttle
- Uitbreiding parkshuttle
- Fietspad



Benutten van bestaande kwaliteiten: uitzicht over de Nieuwe Maas



Innovatief openbaar vervoer en optimale bereikbaarheid



Benutten van bestaande kwaliteiten: Wonen & werken met zicht op het Kralingseveerpark.



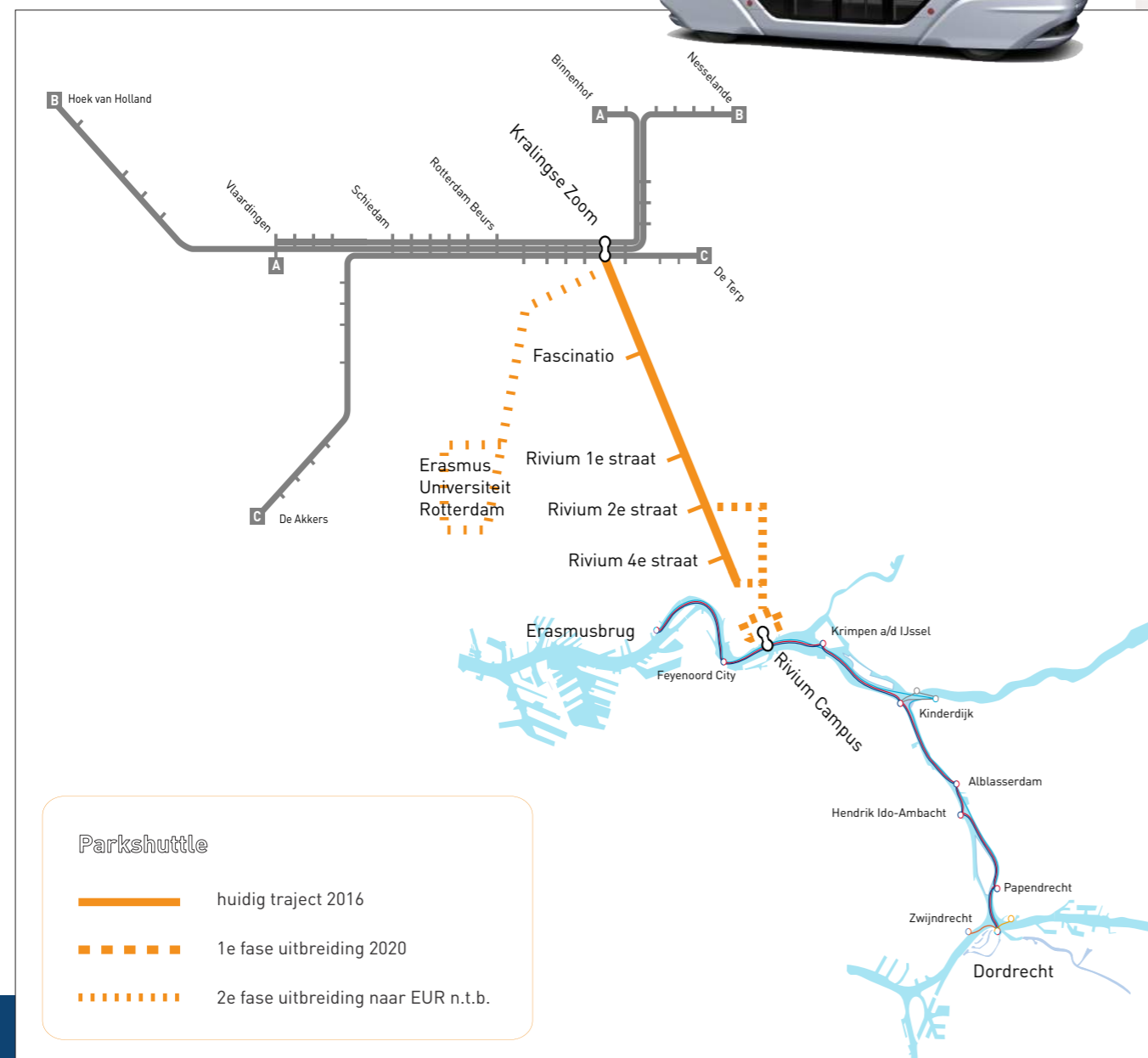
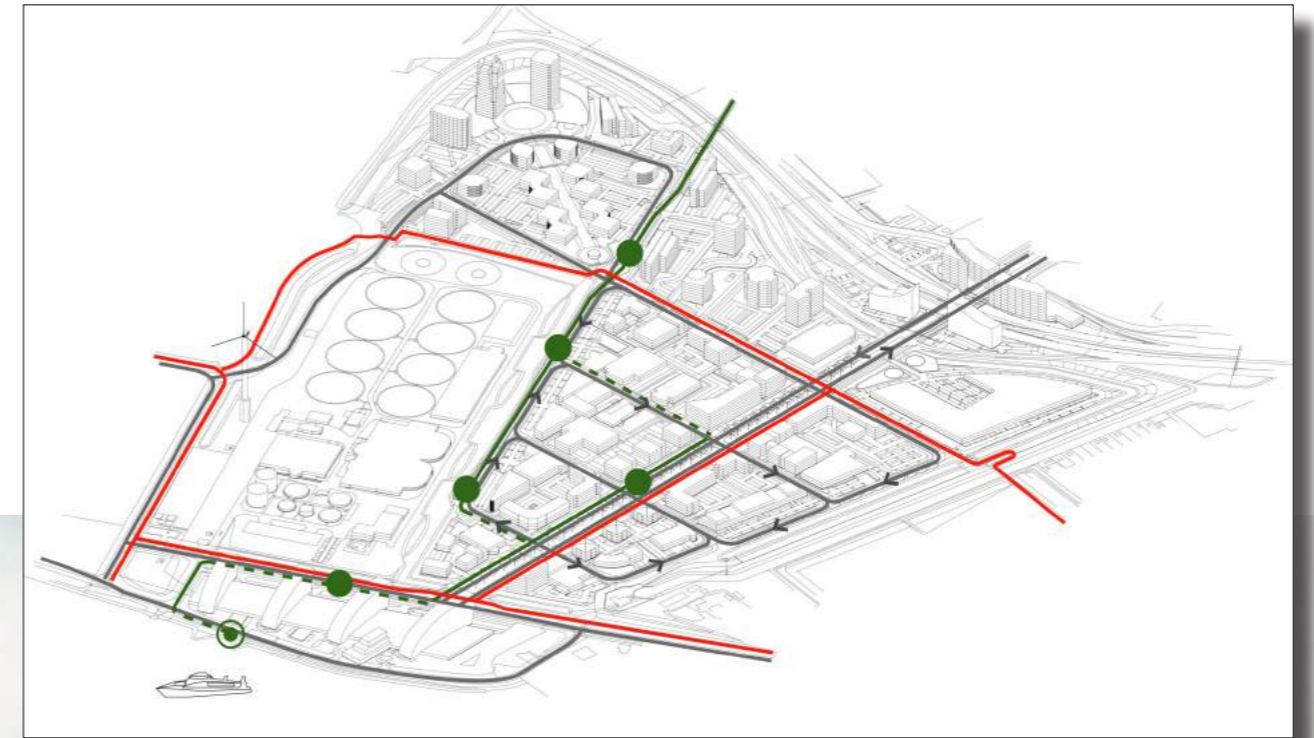
Ruimte bieden aan tijdelijke initiatieven.

VERVOERSKNOOP RIVIUM

Het Nieuwe Rivium: een knooppunt van innovatief vervoer. Een plek waar Parkshuttle, Waterbus, deelfietsen en een P+R bij elkaar komen.

Al sinds 1999 rijdt de Parkshuttle van metrostation Kralingse Zoom naar Rivium. De parkshuttle was een wereldprimeur, het eerste zelfrijdende openbaar vervoer in de wereld. In de komende jaren vindt er weer zo'n wereldprimeur plaats. Als eerste ter wereld gaat de Parkshuttle de openbare weg op, waardoor hij tussen al het andere verkeer rijdt. De parkshuttle zal dan gaan rijden naar de Nieuwe Maas, waar hij verbinding zoekt

met de Waterbus. Rivium is dan de enige plek waar de Waterbus een aansluiting heeft op het Rotterdamse metronetwerk. In de toekomst kunnen voetbalsupporters de Waterbus nemen naar het nog te ontwikkelen stadion van Feyenoord. Daarnaast komt er een stalling voor deelfietsen. Ook ligt er een plan om een P+R-terrein te ontwikkelen voor ongeveer 400 auto's.



Illustratief beeld van de waterbushalte

DE 10 SPELREGELS VAN RIVIUM

Alle ontwikkelingen in Rivium moeten bijdragen aan de levendigheid, duurzaamheid en bereikbaarheid van het gebied.

Deze drie ambities voor Rivium zijn vertaald in 10 spelregels voor ontwikkelingen en transformaties. Voldoen aan de spelregels is overigens geen doel op zich. Het realiseren van de ambitie wel!

1 Organisch ontwikkelen

Gezien de vraag van eigenaren en ontwikkelaars om kantoren te mogen transformeren naar wonen wil de gemeente ruimte bieden voor nieuwe initiatieven op het gebied van werken, wonen en ontmoeten.

De gemeente heeft geen grond en/of panden in bezit en Rivium zal daarom op een organische manier ontwikkeld worden. De eerste plannen voor kantoortransformatie zijn al gepresenteerd en besproken. Deze transformatie dient als vliegwiel voor de rest van de ontwikkeling van Het Nieuwe Rivium.

2 Gemengd programma

Het Nieuwe Rivium biedt kansen voor een gemengd programma van werken, wonen en commerciële voorzieningen. Wonen mag op plekken waar het stedenbouwkundig en milieutechnisch gezien kansrijk is. Commerciële voorzieningen zoals horeca, buurtsuper, wasserette, flexwerkplekken worden aangemoedigd in de plint van de gebouwen aan Rivium Boulevard en Rivium 1e straat, gecombineerd met een woon- en/of werkprogramma bovenop. De voorzieningen in de plint hebben een toegevoegde waarde voor zowel de werknemers als de toekomstige bewoners binnen Rivium, versterken de synergie tussen functies en brengen levendigheid binnen het gehele gebied.

3 Doe mee!

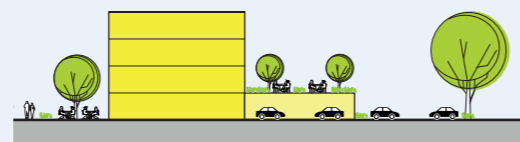
In Capelle toetsen we initiatieven allereerst bij de directe burens. We gaan met initiatieven naar buiten, gaan daarover met elkaar in gesprek en staan open voor nieuwe ideeën om het initiatief waar mogelijk te verbeteren. Zo komen we tot breed gedragen plannen voor een levendig, bereikbaar en duurzaam Rivium. Initiatiefnemers gaan zelf naar buiten met hun plannen en worden waar nodig ondersteund door de gemeente met de beproefde 'Doe mee!-aanpak'.

4 Woondoelgroepen

Bewoners van Het Nieuwe Rivium zijn relatief jong en vaak alleenstaand. Deze doelgroep hecht waarde aan gedeelde openbare ruimtes en voorzieningen. De fiets en het openbaar vervoer worden relatief veel gebruikt. Het inkomen is op dit moment nog relatief laag, maar gelet op het opleidingsniveau gaat dit op (korte) termijn veranderen. Transformatieverzoeken richten zich op deze doelgroep en spelen in op hun wensen en behoeften.

5 Slim parkeren

Werknemers en toekomstige bewoners maken slim gebruik van elkaars parkeerterreinen om ruimte te creëren voor buitenruimte. De parkeerterreinen worden groen en aantrekkelijk ingericht.

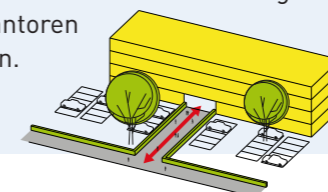


6 Duurzame ontwikkeling

Vanaf 2023 moeten kantoorpanden minimaal energielabel C hebben en vanaf 2030 energielabel A. Ontwikkelingen en transformaties op Het Nieuwe Rivium voldoen aantoonbaar aan die eis, ook als de kantoorfunctie komt te vervallen. Bij nieuwbouw is aardgasvrij de eis. Dat geldt in principe ook bij transformaties, tenzij aangetoond wordt dat er nog geen betaalbaar, betrouwbaar en duurzaam alternatief is. Initiatiefnemers tonen ambitie op het gebied van duurzame energie opwekking, klimaatadaptatie en realiseren voor nu én de toekomst.

7 Welkom

Veel entrees van bestaande kantoren zijn onherkenbaar en/of gericht op het parkeerveld. Om de levendigheid op Rivium te vergroten zijn alle entrees daarom uitnodigend, herkenbaar en bereikbaar voor voetgangers. Dit geldt zowel voor de woningen als voor de kantoren en voorzieningen.



8 Buitenruimte

Het Nieuwe Rivium biedt ruimte voor ontspanning en ontmoeting in de openbare ruimte. Woningen krijgen terrassen, (dak)tuinen en/of balkons om een hoogwaardig woonmilieu te realiseren.



9 Gedeelde voorzieningen

Naast wonen & werken is een aanbod van gedeelde voorzieningen nodig. Faciliteiten zoals flexwerkplekken, wasserette, buurtwinkel, horeca en sport zijn op elkaar afgestemd en in balans. Zowel bewoners als werknemers maken gebruik van deze voorzieningen.



10 Rivium Boulevard

Voor Rivium Boulevard en Rivium 1e straat hebben we aanvullende spelregels:

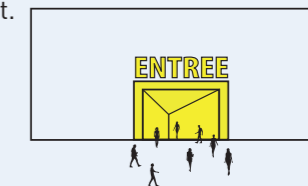
Dynamische plint

Rivium Boulevard en Rivium 1e straat vormen het hart van Rivium. Betrek het brede profiel van beide straten in de plint en creëer daar ruimte voor voorzieningen, ontmoeting, terrassen & kunst.



Welkom

Het Nieuwe Rivium richt zich op de voetganger en minder op de automobilist. De entree naar het gebouw is daarom vanaf de stoep voor voetgangers al herkenbaar. De plint is levendig en transparant.



Uitstraling

Het Nieuwe Rivium heeft een hoogwaardige uitstraling. Naamsvermelding is slim geïntegreerd binnen de architectuur van het gebouw en draagt bij aan de sfeer en de levendigheid van Rivium. Woongebouwen stralen een woonkwaliteit uit.

Bestemming en vergunningen

Aan vrijwel alle gronden op Rivium is in het bestemmingsplan Rivium de bestemming 'bedrijventerrein' toegekend. Ontwikkelingen en transformaties kunnen met hun nieuwe functie passend zijn binnen deze bestemming, maar zeker niet altijd. Als de gewenste functie niet passend is, zijn er vier procedures mogelijk voor het verlenen van een omgevingsvergunning, te weten:

1. tijdelijk afwijken: een afwijking voor een termijn van ten hoogste 10 jaar als geregeld in artikel 4 onder 11 van bijlage II van het Besluit omgevingsrecht. Bijvoorbeeld voor pop-up initiatieven;
2. binnenplans afwijken: een afwijking die al als bevoegdheid in het betreffende bestemmingsplan is opgenomen (reguliere procedure). Bijvoorbeeld voor het toestaan van een café;
3. buitenplans afwijken: een afwijking die valt onder de kruimelgevallen genoemd in het Besluit omgevingsrecht (reguliere procedure). Bijvoorbeeld voor het transformeren van een kantoorgebouw tot woongebouw;
4. buitenplans afwijken: een grotere afwijking die niet valt onder de kruimelgevallen (uitgebreide procedure), vergelijkbaar met een (postzegel) bestemmingsplan. Bijvoorbeeld voor de sloopnieuwbouw van een pand. Of voor de transformatie van een pand met uitbreiding door toevoeging van aangebouwde buitenruimten.

Voor deze laatste afwijking wordt doorgaans gerekend met een tijdspad van 26 weken. Als de ontwikkeling of transformatie echter aansluit op de ambities en voldoet aan de spelregels van dit door de gemeenteraad vastgestelde gebiedspaspoort, dan kan die procedu-retijd worden verkort tot circa 10 weken. Daarmee creëert de gemeente een eenvoudiger proces voor initiatiefnemers met een optimale dienstverlening en vermindering van administratieve lasten.

Capels loket voor transformaties

Niet alleen het gebiedspaspoort helpt bij een optimale dienstverlening aan initiatiefnemers. Heeft u vragen of een verzoek met betrekking tot transformatie? Dan is onze transformatiemanager uw directe aanspreekpunt. Voor meer informatie kijkt u op www.capelleaandenijssel.nl/transformaties.

Inspraak

Dit gebiedspaspoort is tot stand gekomen in nauwe samenwerking met de provincie Zuid-Holland. Daarnaast zijn er gesprekken gevoerd met eigenaren, bedrijven en initiatiefnemers op Rivium over de invulling van dit gebiedspaspoort.

Het concept gebiedspaspoort heeft van 22 december 2017 tot en met 2 februari 2018 ter inzage gelegen. In die periode is er op 25 januari een informatiebijeenkomst geweest.

De gemeenteraad heeft dit gebiedspaspoort op 12 maart 2018 vastgesteld.