

# Fascinatio®

*een wereld op zich*

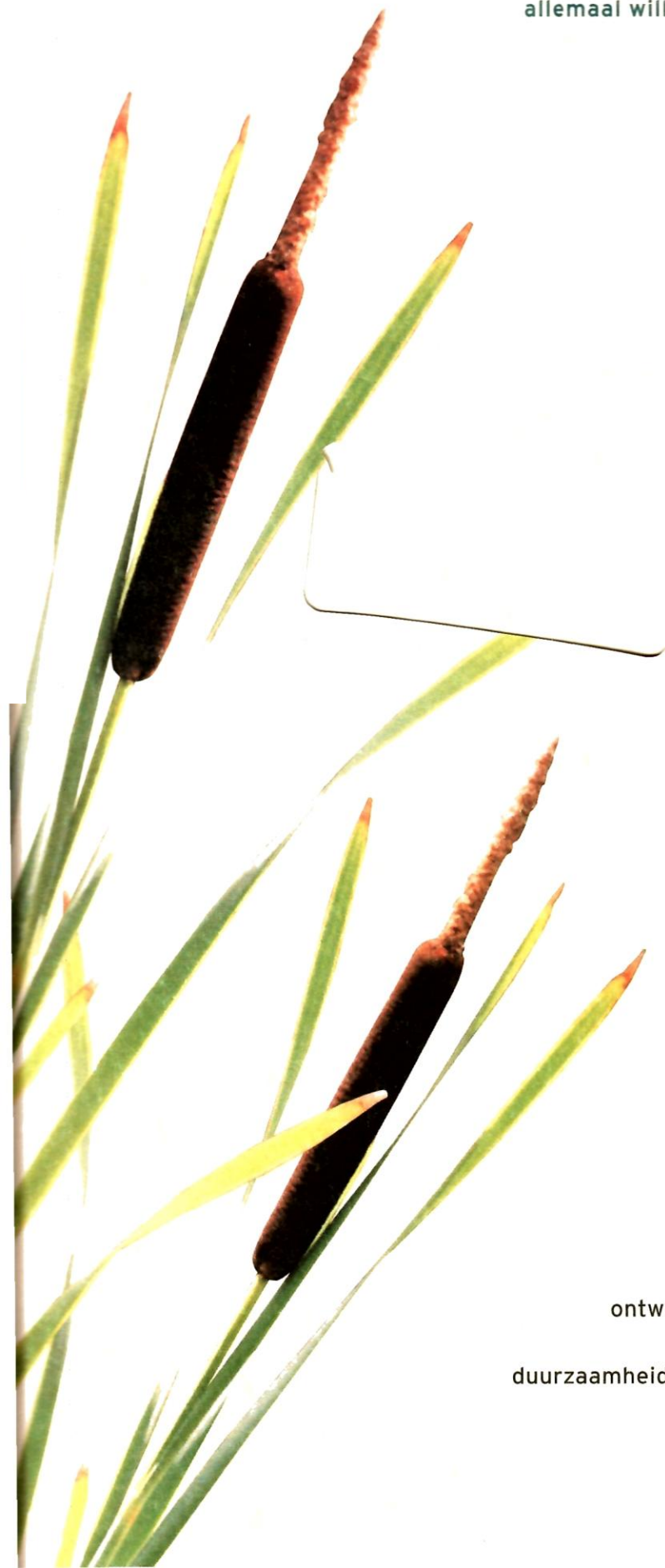


Wonen en werken in een wijk  
waar mens en natuurelementen  
vrij spel hebben. Leven zoals we  
het eigenlijk, diep in ons hart,  
allemaal willen.



## *Fascinatio*

heet de wijk waar dat gaat gebeuren. Een uitgelezen  
team van stedenbouwkundigen, architecten,  
landschapsontwerpers, milieu- en  
groenspecialisten heeft zich  
laten inspireren door  
het voorleesboek 'Fascinatio,  
de wonderwind' van Tom Manders jr.  
Een boek over de oorsprong van het leven,  
over de elementen en de natuur,  
over verbazing en verwondering,  
over ontmoetingen. In overleg met Tom  
Manders jr. ontwerpt het team een  
woonwijk waarin dat allemaal tot leven komt,  
waar mens en natuurelementen  
vrij spel hebben. Uitgangspunten voor het  
ontwerp van Fascinatio zijn: leefbaarheid,  
duurzaamheid, veiligheid en privacy.





## *Een wijk*

als geen andere wordt Fascinatio.

In 2001 start de bouw, aan de westzijde van Capelle aan den

IJssel, dicht tegen Rotterdam.

Op een oppervlakte van 45 ha

komen circa 1000 woningen;

rondom het woonhart komt meer dan 100.000 m<sup>2</sup>

ruimte voor kantoren en andere bedrijvigheid.

Romantische architectuur met de sfeer van de

jaren dertig. Ruim opgezet met veel groen en

water. Dat maakt Fascinatio tot een ideale

randstadlocatie voor wonen en werken.

Fascinatio, dat is een wereld op zich.





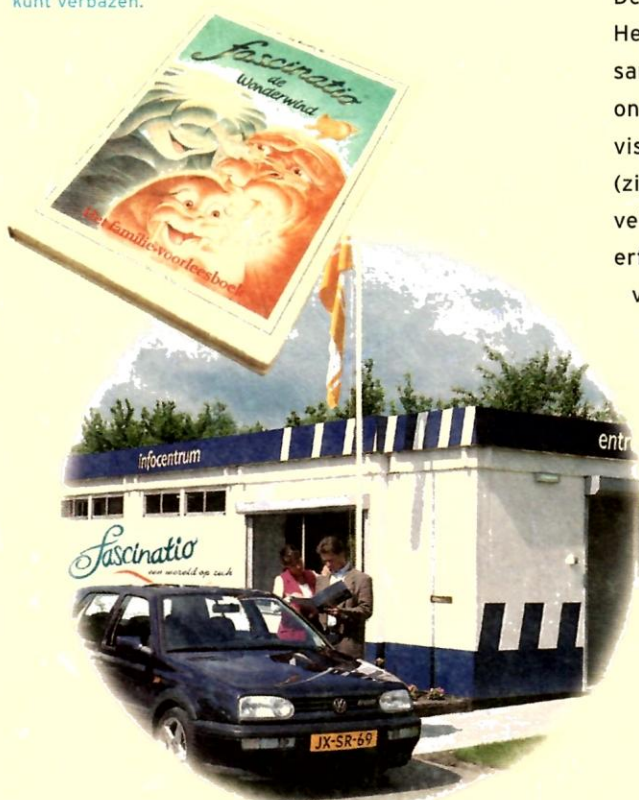
# Fascinatio

*een wereld op zich*

## Infocentrum Fascinatio

Wonen of werken in Fascinatio, dat wordt een fascinerend avontuur, een leven vol verwondering. Als u er meer over wilt weten, kunt u terecht in het Fascinatio Informatiecentrum. Daar vindt u informatie over de ideeën achter de opzet van Fascinatio, over het ontwerp van de wijk, over woningen, kantoren en bedrijfsgebouwen. U kunt er snuffelen in 'Fascinatio, de wonderwind', het voorleesboek van Tom Manders jr. U kunt er terecht voor informatie over kopen of huren van een woning of bedrijfsruimte.

'Fascinatio de wonderwind'  
door Tom Manders jr.  
Een voorleesboek over  
de oorsprong van het  
leven, over de natuur,  
over verwondering en  
bijzondere ontmoetingen,  
over hoe je je ook alweer  
kunt verbazen.



## Gemeente Capelle aan den IJssel

Eigenlijk heeft Capelle het allemaal. Een bruisend stadscentrum, een theater, een stadsplein waar heel Capelle elkaar 's avonds en in het weekend ontmoet. Capelle is zo'n stad die de afgelopen decennia erg snel is gegroeid en die nu vooral werkt aan kwaliteit: vernieuwing van het stadshart, meer voorzieningen voor de jeugd, veiligheid, recreatieve voorzieningen binnen de stad (Schollebos) en aan de Hollandsche IJssel (IJsselboulevard), wijken met elk een eigen karakter, waar wonen en werken prima naast elkaar passen.

Deze plannen komen niet van de tekentafel. Het gemeentebestuur heeft die namelijk samen met zo'n 4000 Capellenaren ontwikkeld in de vorm van de strategische visie/stadswerkplan 'Capelle 2020' (zie [www.capelle2020.nl](http://www.capelle2020.nl)). De toekomst: een veilige, groene woonstad, die haar historisch erfgoed koestert, maar ook gebruik maakt van haar gunstige ligging ten opzichte van Rotterdam. Een stad met een actief, lokaal gericht bestuur, dat kansen aangrijpt op samenwerking met omliggende gemeenten. Een stad met - zodra Fascinatio is volgroeid - zo'n 68.000 inwoners, met als credo: **goed in het gewone, goed wonen - gewoon goed.**

gemeente



**Capelle**  
aan den IJssel

# Pad van ontmoetingen

Net als in 'Fascinatio, de wonderwind' spelen

ontmoetingen een cruciale rol in de

woon- en werkwijk Fascinatio. Levensader is

het Ontmoetingspad, dat van oost naar west

door de wijk slingert.



Ontmoetingen vormen de bron bij uitstek voor verwondering. De ontmoeting tussen jong en oud, tussen kinderen en grootouders. De ontmoeting tussen de mensen die in Fascinatio wonen en degenen die rondom Fascinatio werken. Zij ontmoeten elkaar op en rondom het Ontmoetingspad. **Meanderend door Fascinatio is het pad het domein van voetgangers, fietsers, skeelers en spelende kinderen.** Zij vinden er ruimte om er ongestoord te wandelen, te spelen, te recreëren en van de natuur te genieten.

Alle lanen, singels en hoven in Fascinatio staan in verbinding met het Ontmoetingspad. Bovendien verbindt het pad het hart van Fascinatio met het parkachtige deel van de wijk aan de oostzijde. Aan en rondom het pad komen voorzieningen die ieder voor zich ook weer een punt van ontmoeting zijn: een school, een kinderdagverblijf, een muziektent, bankjes en speelterreinen.

rustpunten

thuis

ontmoeting

romantische uitstraling

verrassende, veranderende sfeer



# Kom binnen in Fascinatio

Fascinatio verdient zijn naam aan een scala fascinerende karaktertrekken.

Het begint bij de indrukwekkende entree en het gaat door tot in de uithoeken van de wijk.

Kom binnen en verwonder u.

Stel u dit eens voor: u nadert Fascinatio per auto en tot uw verbazing blijkt de entree van uw nieuwe woonwijk te zijn gemarkeerd met een poortgebouw dat als een triomfboog over de weg is gebouwd. Onder dit gebouw door rijdt u uw wijk binnen. Aan weerszijden van de weg wachten twee kantoorgebouwen u als poortwachters op. En daarachter opent zich een uitnodigend perspectief. **In een weidse en groengekraagde vijver weerspiegelen zich woningen die aan het water zijn gebouwd.**

Of u nu linksom rijdt of rechtsom, uw tocht voert over de singel die heel Fascinatio als een zilveren snoer omgeeft. De verschillen in woningtypen, waarbij laagbouw af en toe wordt afgewisseld met woonblokken van meer verdiepingen, zorgen voor variatie in het beeld van de wijk, ook van buitenaf. In het hart voert het Ontmoetingspad (u gaat nu te voet verder) dwars door de wijk. Aan de oostzijde begrenst een driehoekig plein het woonhart; vandaar komt u in een parkachtige omgeving die uiteindelijk uitkomt bij metrostation Capelsebrug.

**Fascinatio is een belevenis van begin tot eind.**



Hoofdentree met daarachter zicht op de eerste woningen aan het water



# Een uitgelezen plek

Fascinatio verrijkt op een uitgelezen plek. Direct ten oosten van

Rotterdam, met de ruimte van het rivierlandschap onder handbereik.

Uitstekend te bereiken met eigen en openbaar vervoer.

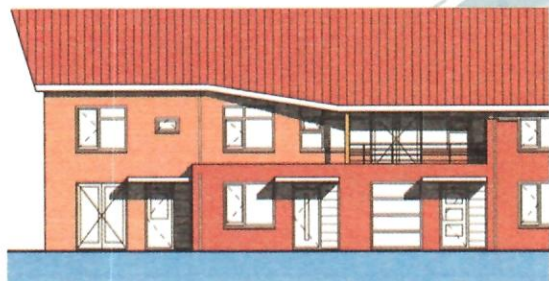
Fascinatio combineert het beste van twee werelden. Gelegen in het bedrijvigste deel van de Randstad is de wijk onderdeel van het bruisende leven rondom de metropool Rotterdam. Door zijn bijzondere positie is het tegelijkertijd een leefwereld op zich. Door een singel omgeven als door een gracht en met de geluidwerende functie van kantoor- en bedrijfsgebouwen rondom biedt Fascinatio rust en ruimte.

Qua bereikbaarheid scoort Fascinatio uitstekend. Aan de noordoostkant grenst de wijk aan metrostation Capelsebrug, aan de noordwestkant ligt metrostation Kralingse Zoom op een steenworp afstand. Bovendien loopt de ParkShuttle tussen metrostation Kralingse Zoom en kantorenpark Rivium-Zuid langs de westzijde van Fascinatio. Aan de oost- en de westzijde is de wijk bovendien zowel te voet als per fiets goed te bereiken.

De entree van Fascinatio ligt dicht bij de aansluiting op de A16 (Rotterdam-Dordrecht) en de Van Briene Noordbrug.



School met winkels en voorzieningen



Verbazing, daarvoor zorgt de architectonische  
variatie van de woningen. De huizen aan de  
lanen, de hoven, de singels en in het park,  
ze hebben alle een eigen karakter. En ze delen

de harmonie van de romantische architectuur die doet  
denken aan de sfeervolle bouw uit de jaren dertig.

# De rijkdom van

appartementen

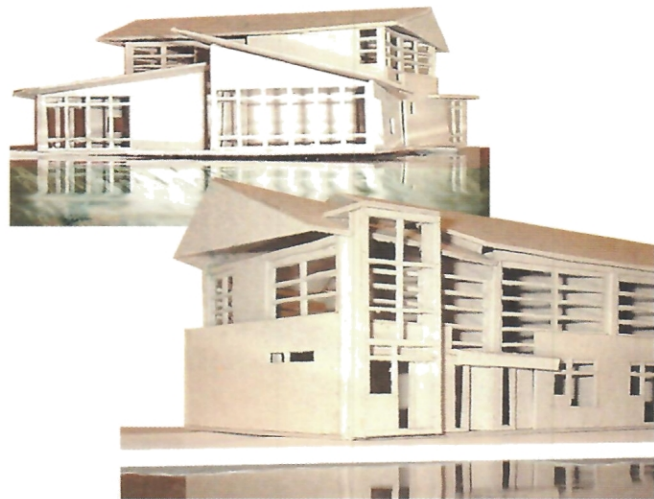
privacy

rijtjeswoningen





Zoals alle ontwerpers van Fascinatio zijn ook de architecten voor de woningen met grote zorg geselecteerd. **Fascinatio onderscheidt zich van andere uitbreidingslocaties door de architectonische rijkdom.** Terwijl de singel aan de zuidzijde zal worden gekenmerkt door statige huizen in grotendeels aaneengesloten bebouwing, kenmerkt de noordsingel zich door woningen aan of dicht bij het water, met verrassende doorkijkjes. De lanen die de singels in noord-zuid richting verbinden met het centrale Ontmoetingspad, danken hun eigen gezicht aan de dubbele bomenrij, de voortuinen en het royale



## het wonen

karakter van de woningen. De hoven onderscheiden zich door hun beslotenheid en ze krijgen een kleinschalig karakter met een overvloed aan groen. De huizen hier zijn vrijstaand of twee-onder-één-kap. Aan de oostzijde van Fascinatio biedt het wonen in het parkcomplex een heel eigen charme, met een combinatie van drie woontorens en laagbouw in de vorm van een ovaal. **De erkers en balkons, de ruim overstekende daken met rode dakpannen en de veelal rode bakstenen zijn kenmerkend voor de architectuur in Fascinatio.** Ook de kantoren en bedrijfsgebouwen rondom het woonhart delen dat architectonische karakter. In Fascinatio komen circa 150 woningen met een betaalbare huur en circa 850 koopwoningen in het middeldure en dure segment. Ongeveer een kwart van de woningen wordt 'gestapeld' (hoogbouw). Meer informatie over de woningtypen vindt u op de informatiebladen bij deze brochure.



wonen aan het water

lommerrijke omgeving

parkwonen

ontdekking

mens en natuur

duurzaam bouwen



Bij de ontwikkeling van Fascinatio is duurzaamheid één van de belangrijkste uitgangspunten.

Dat resulteert in de keuze van **duurzame bouwmaterialen en bouwmethoden**.

Het komt tot uiting in maatregelen om het energieverbruik te beperken, zoals de aansluiting op **stadsverwarming** en in het nagenoeg **gesloten watersysteem**.

Bij dit watersysteem wordt het regenwater in de bodem geïnfiltreerd in plaats van via het riool afgevoerd.

Fascinatio wordt kortom een toonbeeld van duurzaamheid. Ook door de aandacht voor het op comfortabele wijze gescheiden aanbieden van afval. Door het **autoverkeer strikt te beperken** en de wijk niet te belasten met doorgaand verkeer.

Door ruimte te scheppen waar kinderen **veilig** hun leefwereld kunnen ontdekken.

Door de natuur te integreren in het dagelijks leven. Zo zorgt Fascinatio voor harmonie.

## Toonbeeld van duurzaamheid

In Fascinatio wordt de toekomst

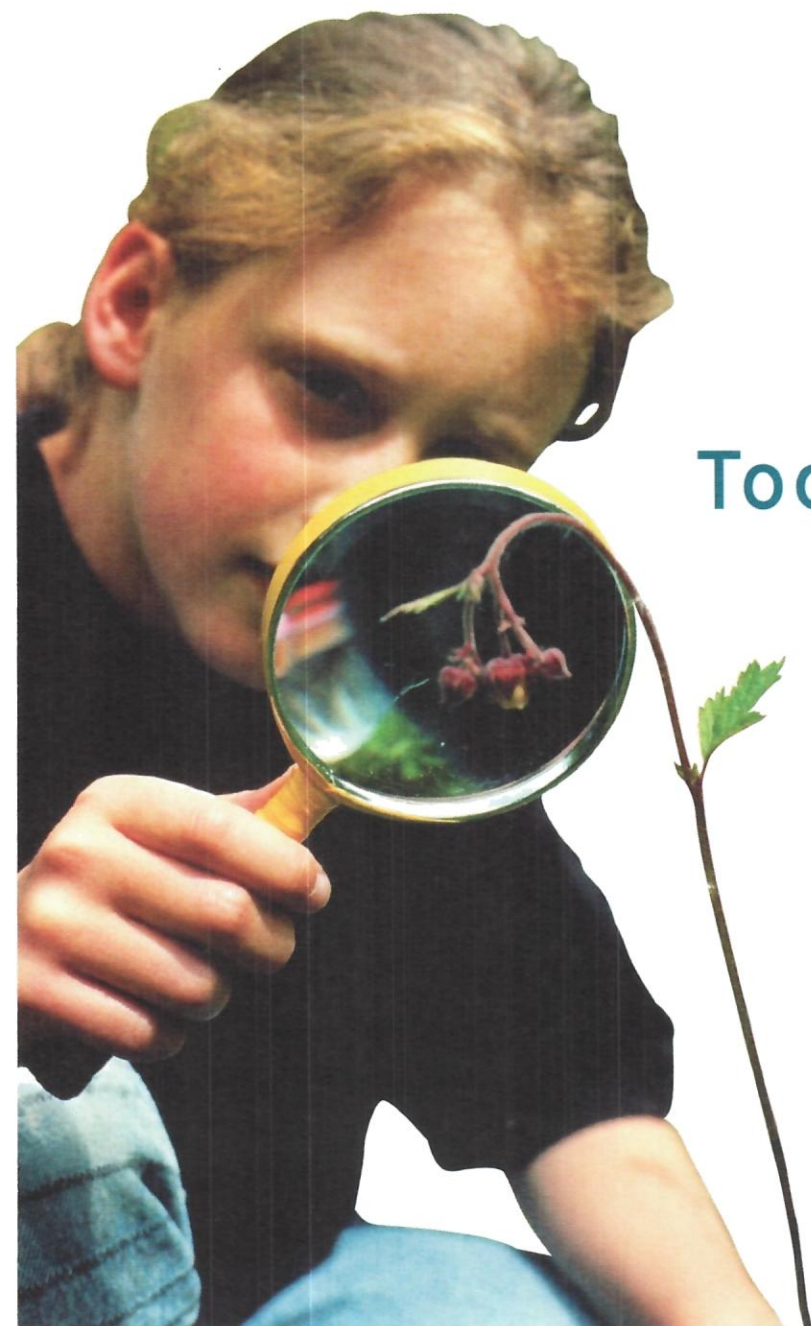
werkelijkheid. En krijgt de toekomst alle

kansen! Dankzij de aandacht voor

duurzaamheid en milieuaspecten.

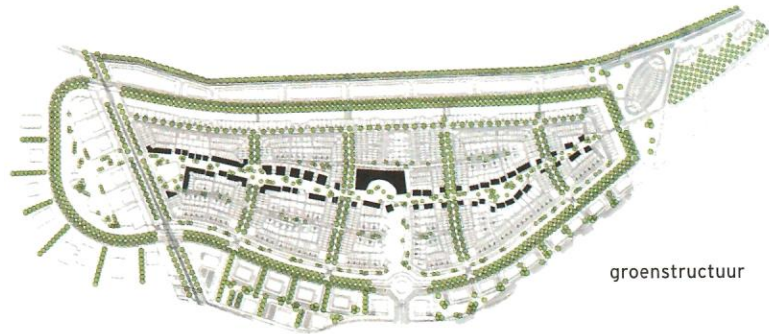
Zo voegt Fascinatio zich naadloos

in natuurlijke kringlopen.





Acacia  
(Robinia pseudo acacia)



groenstructuur

# Natuurlijke weelde

Leven in Fascinatio is leven in een natuurlijke omgeving. Midden in een grootstedelijk gebied vormt

Fascinatio een groene oase, waar de rijkdom van de natuur valt te ontdekken en te genieten.



Moereseik  
(Quercus palustris)



Boomhazelaar  
(Corylus colurna)

Water en groen omarmen Fascinatio. De singels, de lanen, de hoven, het Ontmoetingspad, het park aan de oostzijde, ze gaan alle gekleed in een **groene tooi van bomen en planten**. Zo vormt Fascinatio een natuurlijk milieu voor een rijkdom aan vogels, vissen en vlinders. Glooiende oevers aan de buitenzijden van de singels geven een **natuurlijke ontwikkeling van flora en fauna de ruimte**. De nagenoeg gesloten kringloop van het water in singels en spiegelvijver zorgt voor een gezond leefmilieu voor 'natte natuur'. Riet en spontaan opkomende oeverbegroeiing zoals elzen en wilgen vinden in Fascinatio een uitstekende voedingsbodem. Iedere dag opnieuw biedt de natuurlijke rijkdom van Fascinatio **nieuwe prikkels voor verbazing en verwondering over alles wat groeit en bloeit**.



dieren

planten

natuur dicht bij huis

# Uitzonderlijk qua ruimte

Fascinatio wordt een locatie met een uitgesproken eigen karakter. Daarvoor zorgen de stedenbouwkundige opzet en de relatie met figuren uit Fascinatio, het voorleesboek.



Het bijzondere stedenbouwkundige plan voor Fascinatio staat garant voor een wijk met een ongewoon aanzien. De indeling, met de monumentale entree, het stramien van lanen, hoven en het Ontmoetingspad, vormt de basis voor ontmoetingen en voor verrassende doorkijkjes en ontdekkingen. In Fascinatio krijgt **de overgang tussen de openbare ruimte en de privésfeer** extra aandacht. Zo gaan vlonders de overgang markeren van de woonwereld naar het water van de singel aan de noordkant.

En in de hoven worden privé- en openbare ruimte maximaal geïntegreerd. **Variatie in de bestrating onderstreept het eigen karakter** van de verschillende openbare ruimten.

Fascinatio biedt een veilige omgeving waar kinderen de wereld kunnen verkennen en ontdekken. Voor wandelaars en rustzoekers is er ruimte te over. Het autoluwe karakter biedt **een garantie voor rust en veiligheid**. De Spiegelvijver bij de entree van de wijk maakt een uitnodigend gebaar naar wie Fascinatio binnenkomt.



straatnaamborden

speeltoestellen

straatmeubilair

In het leven speelt recreëren  
een essentiële rol.

Bijkomen van een druk  
bestaan, genieten van rust  
of lichamelijke inspanning.

Even op jezelf zijn of juist genieten  
van spontane ontmoetingen.

Fascinatio is erop berekend.

Ook in het recreëren speelt het  
Ontmoetingspad een cruciale rol.  
Wandelaars en skeelers, fietsers en  
steppers, skaters en joggers komen er om  
hun spieren los te maken. **Oud en jong  
komt er op adem.** Op speelvelden kan de  
jeugd een balletje trappen, het school-  
plein is ook buiten schooltijd gastvrij  
voor spelende kinderen.

Aan het water van de singels en de  
Spiegelvijver ontmoeten vissers elkaar.  
En 's winters, als de vorst zijn intrede  
heeft gedaan, nemen schaatsers het  
van hen over.

In alle jaargetijden is het de moeite  
waard te genieten van de natuur in  
Fascinatio, zich te verwonderen  
over haar rijkdom aan variatie en  
levensvormen.

## Recreatie in Fascinatio



(water)sport

vissen

wandelen



Fascinatio is in de eerste plaats een woonwijk, omgeven door een ring van kantoren en bedrijven. Aan allen die er wonen of werken biedt de wijk een aantal essentiële voorzieningen die evenzovele ontmoetingspunten vormen.

## Fascinatio tot uw dienst

Rondom het Ontmoetingspad in het centrum van Fascinatio komen voorzieningen die het leven veraangenamen van degenen die in de wijk wonen of werken. **Een basisschool**, met mogelijkheden voor buitenschoolse opvang, die buiten de schooluren een speelgelegenheid voor kinderen biedt, **een kinderdagverblijf**, **een winkel voor dagelijkse levensbehoeften**, **gezondheidsvoorzieningen** en **een geldautomaat** kunnen een plaats krijgen in het hart van Fascinatio. Via de metro zijn de winkelcentra in Capelle aan den IJssel en Rotterdam eenvoudig en snel te bereiken.



geldautomaat

gezondheidscentrum



winkel



# Ring van bedrijvigheid

Een ring van kantoren en andere bedrijfsgebouwen omgeeft Fascinatio. Gebouwen die met hun architectuur in de sfeer van de jaren dertig een natuurlijke overgang vormen naar de bedrijvigheid in de verdere omgeving.



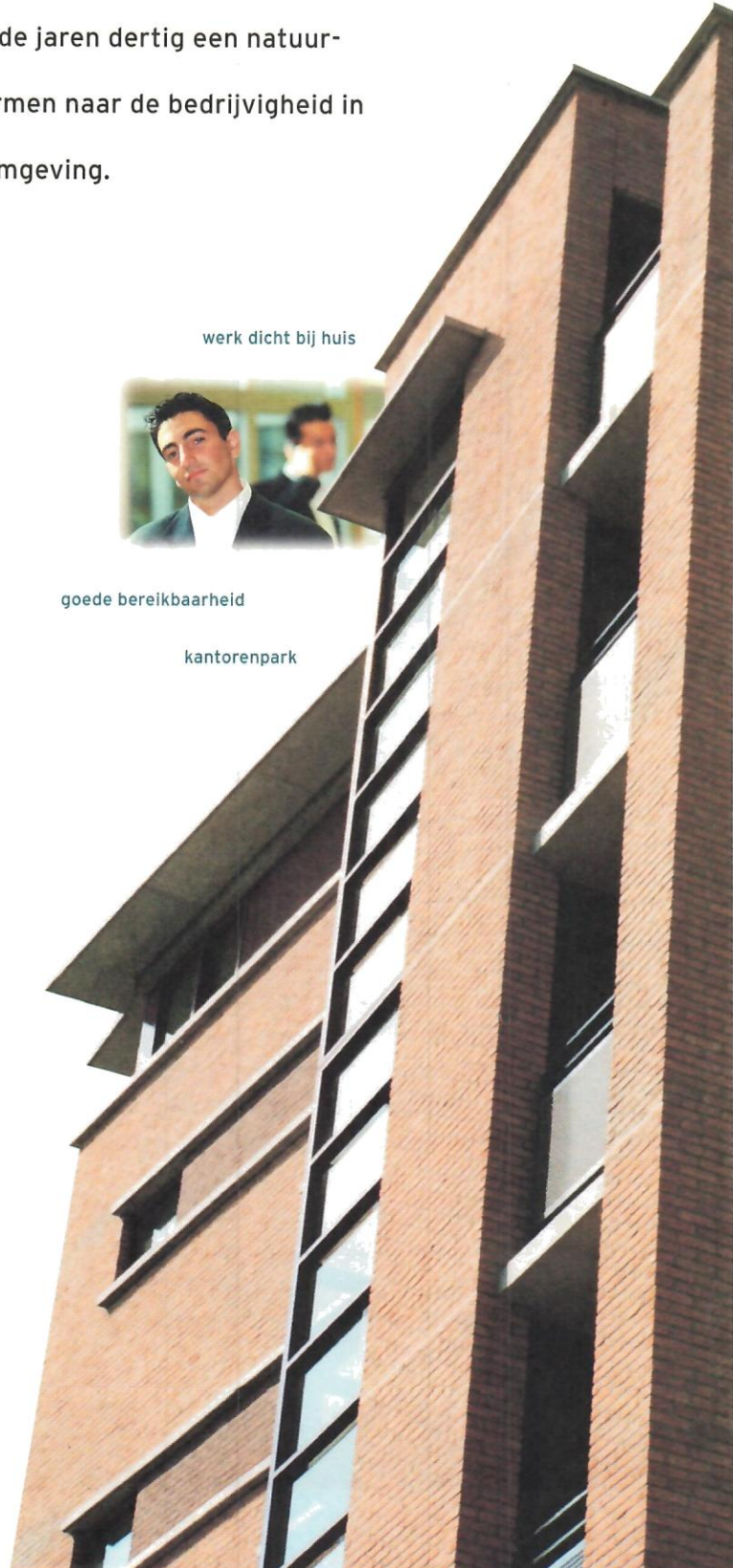
Aan alle kanten wordt Fascinatio op den duur omgeven door een snoer van kantoren en andere bedrijfsgebouwen, inclusief een café (of horecavoorziening). De woonwijk heeft daar baat bij, zoals degenen die rondom Fascinatio werken baat hebben bij het woongebied. De gebouwen van verschillende hoogten schermen de woonwijk Fascinatio af tegen hinder van verkeer en bedrijvigheid in de omgeving. **In zekere zin vormt de gordel een eigentijdse stadswal.** Voor degenen die aan de rand van Fascinatio werken, is de woonwijk een mogelijkheid om even tot rust te komen, om te verpozen, om dagelijkse boodschappen te doen of om een luchtje te scheppen. De kantoren en bedrijfsgebouwen maken het voor de detailhandel aantrekkelijker zich in Fascinatio te vestigen. De kantoor- en bedrijfsgebouwen zijn gepland tussen de noordsingel en het metro-emplacement, ten zuiden van de zuidsingel (inclusief de hoofdentree van Fascinatio) en aan de zuidoostkant van het oostelijke park. Bij elkaar zijn de gebouwen goed voor meer dan 100.000 m<sup>2</sup> bedrijfsruimte.

werk dicht bij huis



goede bereikbaarheid

kantorenpark



# Fascinatio groeit

Fascinatio groeit geleidelijk uit tot een omvang van ± 1000 woningen en ruim 100.000 m<sup>2</sup> voor kantoren en andere bedrijvigheid. Deze groei zal circa zeven jaar gaan duren, van 2001 tot en met 2008.

De woningen verrijzen in een periode van vier jaar.



De eerste paal voor 215 woningen gaat in het voorjaar 2001 de grond in. Dan is de grond bouwrijp gemaakt, onder andere door op het vroeger gestorte verontreinigde havenslib een saneringsplan toe te passen. Dit saneringsplan voldoet aan alle milieu-eisen en is goedgekeurd door de Provincie Zuid-Holland. De gemeente heeft bovendien een nazorgplan en controleert voortdurend de bodem en het grondwater in Fascinatio. De grond in Fascinatio is daarmee geschikt voor de functie 'wonen'. Opdrachtgevers voor de eerste woningen zijn Bouwfonds Vastgoed, Eurowoningen, Maasstede en Stichting Woningpartners. In fase 1 gaat het om huizen in het zuidoostelijke deel.

In de drie volgende fasen worden de overige circa 770 woningen gebouwd in opdracht van Bouwfonds Vastgoed, Eurowoningen, Maasstede en Stichting Woningpartners. In fase 2 worden eind 2001 ruim 350 woningen gebouwd. Medio 2002 start fase 3, met circa 270 woningen. Fase 4 met circa 130 woningen begint medio 2003. Tot de opdrachtgevers van fase 3 en 4 behoren ook IBC en IJsselbouw. Naar verwachting zullen de laatste woningen in 2004 zijn betrokken. De kantoren en bedrijven worden geleidelijk gerealiseerd in de periode 2001-2008.



In een inspirerende samenwerking met Tom Manders jr. (links) ontwierpen de architecten de woningen in Fascinatio.





Tom Manders jr: "Hoe dat ging die samenwerking met de architecten?  
Ik vroeg ze waarom ze architect geworden waren en we kwamen  
op het thema 'thuiskomen'. De architecten hebben deze wijk zo  
vormgegeven dat iedereen die de wijk inkomt, ook echt het gevoel  
krijgt thuis te komen.

**Fascinatio, een wereld op zich**  
**Uitgave**

Gemeente Capelle aan den IJssel,  
Ontwikkelingsbedrijf Rotterdam,  
Maasstede, Bouwfonds Vastgoed,  
Eurowoningen en Stichting  
Woningpartners

Architectuur was hier niet het  
toetje slagroom op de taart  
maar de gist in het brood.  
De Fascinatio-gedachte was  
de basis van waaruit de  
architecten werkten, en dat is  
de meerwaarde aan deze wijk."

**Teksten**

Coolsma Communicatie, Utrecht

**Fotografie**

Beet Sportvismagazine,  
Aldert Gutter, Rick Keus,  
Jeske van der Poel en  
Wilbert van Woensel

**Grafisch ontwerp en opmaak**

Jeske van der Poel BNO, Breda

**Druk**

De Drukkerij Maba bv, Breda

**Lithografie**

D2P, Dongen

© November 2000

10.000 exemplaren

Afbeeldingen in dit drukwerk zijn  
bedoeld om een goede indruk te  
geven van Fascinatio. Ten tijde van  
de samenstelling van het drukwerk  
moest de bouw nog beginnen.  
De werkelijkheid van Fascinatio kon  
daarom nog niet in beeld worden  
gebracht. Aan deze publicatie kunnen  
geen rechten worden ontleend.

*Fascinatio*  
*een wereld op zich*

