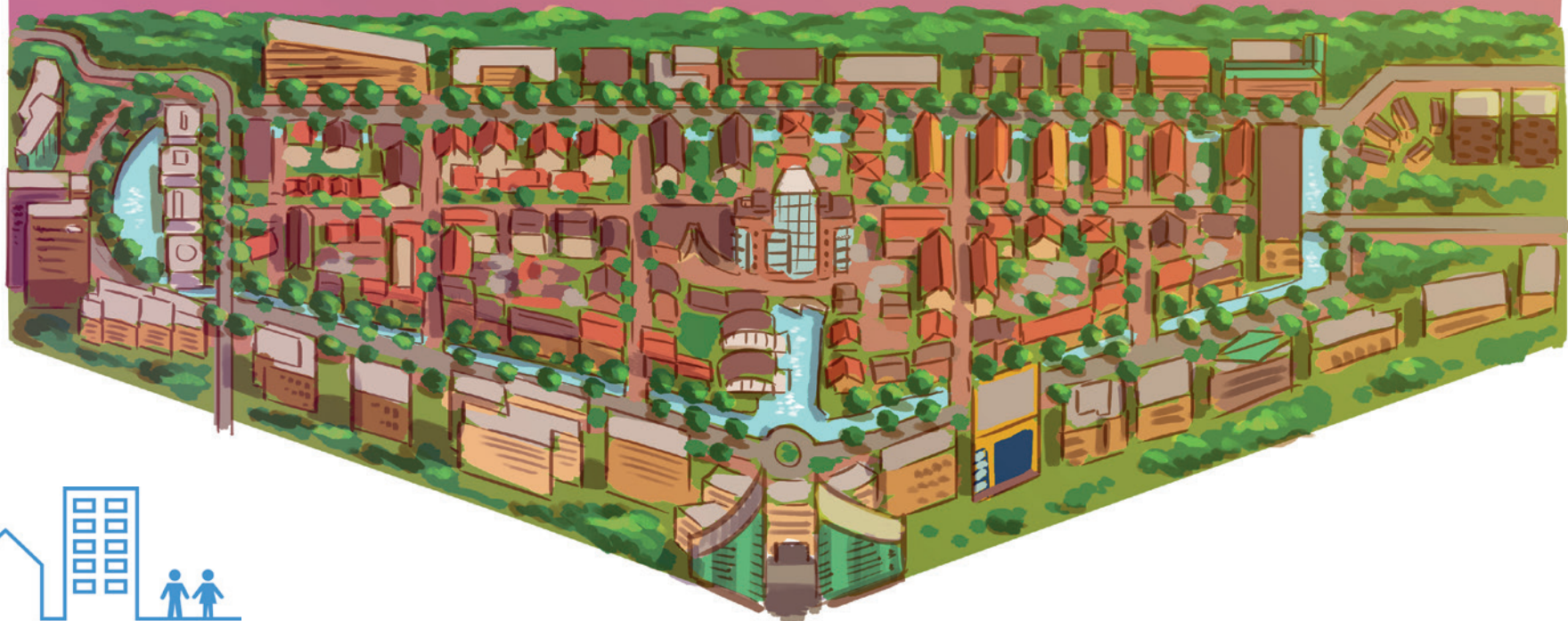




Fascinatio 2030

Hoe ziet Fascinatio er over tien jaar uit? Is de wijk klaar? Hoe kom je er, wat doe je er en welke voorzieningen zijn er? Is de wijk geworden zoals hij ooit bedoeld was?

De komende jaren gaat de gemeente Capelle aan den IJssel de wijk verbeteren, zodat Fascinatio in 2030 voor iedereen een geweldige wijk blijft om te wonen en werken!



INLEIDING

BLZ. 4 T/M 5

ANALYSE

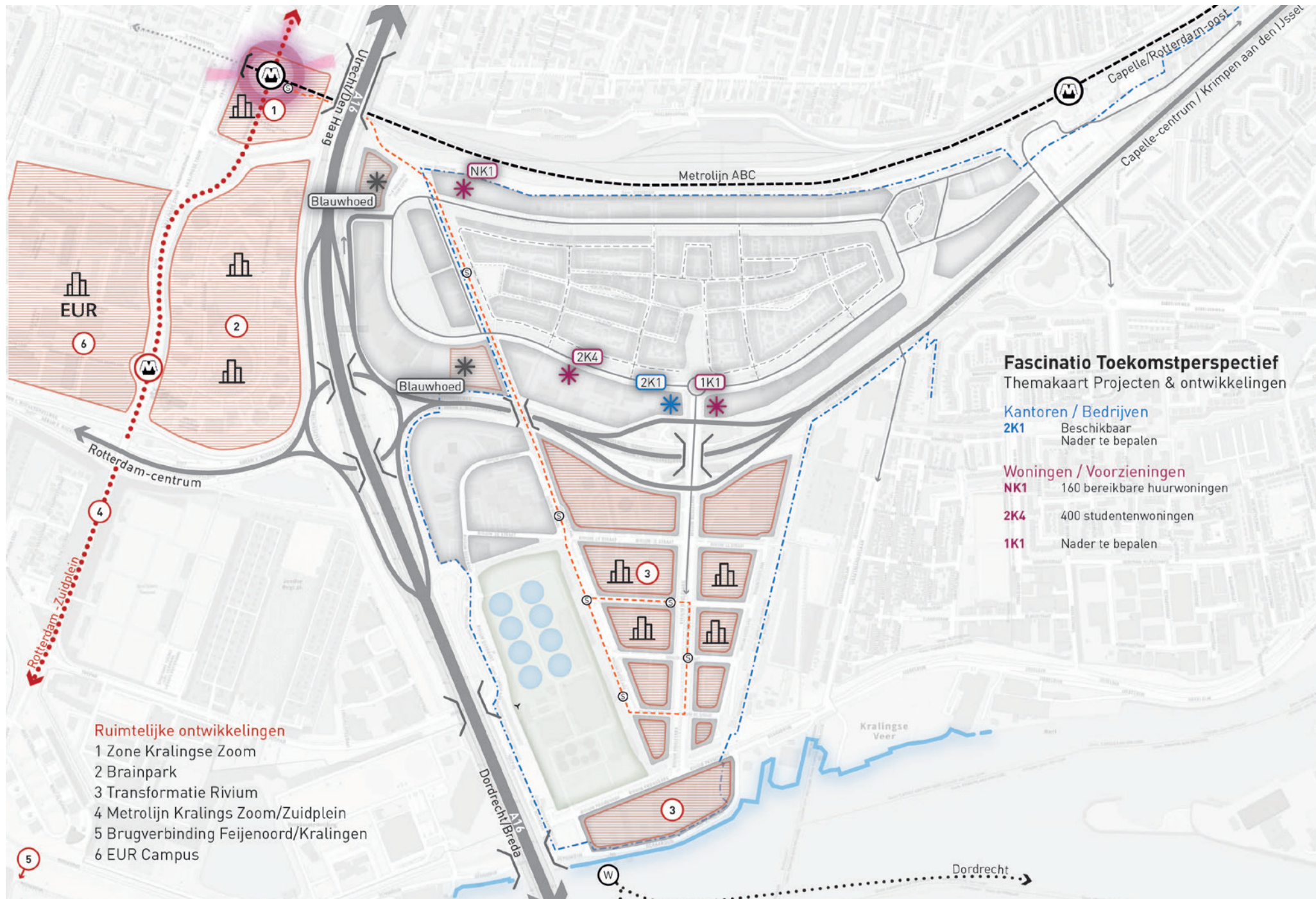
BLZ. 6 T/M 10

VISIE EN OPGAVE

BLZ. 11 T/M 16

BIJLAGE

BLZ. 17



Ruimtelijk Toekomstperspectief Fascinatio 2030

In dit ruimtelijk toekomstperspectief wordt ingegaan op hoe Fascinatio er over 10 jaar ruimtelijk uit kan zien en hoe we dit verder kunnen bereiken. Hoe functioneert het nu, en wat zouden we daar graag anders zien? En wat zouden de bewoners graag anders zien? En tot welke maatregelen leidt dit dan?

Er wordt daarbij specifiek gekeken naar de invulling van de zogenaamde poortkavels bij de entree van de wijk. Dit zijn op dit moment de enige kavels die nog uitgeefbaar zijn. De invulling van deze kavels kunnen gezien worden als directe aanleiding voor het opstellen van dit toekomstperspectief. Gaan we voor wonen of voor werken?

Door middel van een analyse van de wijk geven we aan waar we nu staan. We maken daarbij een onderscheid naar thema's die ook het WijkOverlegPlatform onderscheidt bij het opgavegericht werken, namelijk die met wonen, die met werken, die met mobiliteit en die met groen. Van daaruit geven we een visie, een richting aan voor de verdere invulling van de zogenaamde poortkavels.

Fascinatio in beweging

De wijk Fascinatio is opgezet met als inspiratie het boek Fascinatio, De Wonderwind van Tom Manders jr. Vanaf het begin zijn bewoners en het WijkOverlegPlatform (WOP) betrokken bij de opzet van de wijk. De wijk is opgezet als een mix van wonen en werken; wonen in de binnenring en werken aan de buitenring. De wijk is gunstig gelegen ten opzichte van de Abram van Rijckvorselweg en de A16 en ten opzichte van de metrostations Kralingse Zoom en Capelse Brug.

De binnenring van de wijk is klaar, de buitenring nog niet. Dit komt doordat er geen vraag meer is naar grote kantoorlocaties. De vraag na de laatste economische crisis is veranderd. Na een periode waarin bedrijfskavels moeizaam werden uitgegeven is er op dit moment weer veel belangstelling voor de percelen.

Sinds het ontwerp van de wijk is het nodige veranderd. De mobiliteit is flink gegroeid, de vraag naar kantoorruimte is gewijzigd en de vraag naar woningen is de laatste jaren toegenomen. Ook de bewoners zijn na ruim 15 jaar veranderd. De overwegend jonge gezinnen bij de start van de wijk zijn nu in een andere fase van hun leven gekomen. De eerste kinderen van de wijk wonen nu op zichzelf in de wijk of hebben de wijk verlaten. De vraag van bewoners in de wijk naar woonruimte is hiermee gewijzigd.

Ook de omgeving staat niet stil. Het naastgelegen Rivium wordt getransformeerd tot een nieuw hoog stedelijk woonwerkgebied. Ten westen van de wijk werkt Rotterdam aan de herontwikkeling van het Brainpark en het knooppunt Kralingse Zoom in de A16-corridor. Er wordt ingezet op een hoogwaardige OV-verbinding vanaf het Zuidplein via Feyenoord City en Kralingse Zoom naar station Rotterdam Alexander. Als gevolg van de verdichting en transformatie van het Brainpark ontstaat hier een hoogstedelijk gebied. De Erasmus Universiteit en de Hogeschool Rotterdam creëren een grote behoefte aan studentenhuisvesting. Al deze ontwikkelingen hebben impact op Fascinatio.

Voor deze analyse zoomen we op hoofdlijnen in op een aantal deelgebieden namelijk **wonen, mobiliteit, werken** en **groen & duurzaamheid**. We beschrijven hierin kort de huidige stand van zaken. Zij vormen de basis voor de toekomstvisie.

WONEN

De binnenring is al geruime tijd af in de zin dat alle woningen en voorzieningen zijn gerealiseerd. In de wijk is echter weinig huisvesting mogelijk voor specifieke doelgroepen, zoals jongeren, ouderen en wonen met zorg en/of begeleiding. De bewoners van het eerste uur ervaren dat het voor hun kinderen erg moeilijk is om betaalbare woningen in Fascinatio te vinden. Tegelijkertijd kunnen ouderen die hun woning willen verlaten voor een gelijkvloerse woning of een kleinere woning lastig een huis in de wijk vinden.

Na de (economische) crisis van 2007-2013 is de commerciële vastgoedmarkt definitief veranderd. Vóór deze periode nam de vraag naar kantoorruimte al sterk af, na de crisis was er nauwelijks nog enige vraag. De crisis had ook gevolgen voor de woningbouw. Van nauwelijks enige vraag en productie tijdens de crisis, naar een sterke vraag naar woningbouwlocaties na het einde van de crisis. Daar waar er eerder geen sprake van was om de kavels in de buitenring voor woningbouw te benutten is dit door grote vraag naar geschikte bouwlocaties mogelijk geworden. Om in de buitenring een meer gemengd karakter te laten ontstaan is het van belang dat er zich voldoende woningen in dat gebied bevinden. De menging van functies vindt op een steeds kleinere schaal plaats, tot zelfs op gebouwniveau. Voor de resterende kavels is dat een overweging om mee te nemen.

Daarnaast is er binnen de gemeente zowel een grote behoefte aan meer beschermd wonen-plekken (volledig verzorgd en intramuraal met 24 uren begeleiding) als aan plekken voor begeleid wonen. Eén van de kavels zou een uitgelezen locatie kunnen zijn om dit te realiseren.

Het beeld zoals bij de opzet van de wijk, is gerealiseerd. Naast de woningen zijn in de binnenring ook een school en een supermarkt gevestigd. Daarnaast is in de buitenring het gezondheidszorgcomplex GOED gerealiseerd. Zo'n drie jaar geleden is er in de buitenring een nieuwe school en wijkgebouw gerealiseerd. De groei van het aantal inwoners in de wijk maakt dat er met de voorzieningen in de wijk gekeken moet worden of met de toename van bewoners de voorzieningen nog toereikend zijn. Dat geldt voor m.n. de maatschappelijke voorzieningen. Gezien de beperkte ruimte op Fascinatio en het feit dat de gemeente Capelle wegens de levensvatbaarheid de commerciële voorzieningen zoveel mogelijk willen clusteren, komen er ruime detailhandelsvoorzieningen op het Rivium waarvan ook de inwoners van Fascinatio gebruik kunnen maken. Deze voorzieningen liggen op loopafstand.





MOBILITEIT

In delen van de wijk wordt parkeeroverlast ervaren als gevolg van werknemers en bezoekers van bedrijven die in de wijk parkeren. Fascinatio is ontworpen in een tijd met lager autobezit en autogebruik dan nu het geval is. De afgelopen tientallen jaren zijn het autobezit en autogebruik verder toegenomen, zowel bij de bewoners van de wijk als de werknemers van de bedrijven.

Met de uitgifte van de bedrijfskavels in de buitenrand is het autoverkeer naar Fascinatio ten gevolge van deze bedrijven ook gegroeid. Doordat bij de bedrijven zelf niet altijd voldoende parkeergelegenheid is, of deze niet goed wordt benut, wordt ook in de woonwijk geparkeerd.

Ondanks snelheidsremmende maatregelen zijn er regelmatig klachten over te hoge snelheden en verkeersonveilige situaties in de woonwijk en op de buitenring. Een ander terugkerend punt is de overlast door het van en naar school halen en brengen van kinderen met de auto. De wijk is opgezet om fietsen en lopen naar de scholen te bevorderen, maar kinderen worden toch ook door hun ouders naar school gebracht met de auto. Kiss en Ride wordt vaak Park en Ride.

Bewoners ervaren verkeershinder door verkeer dat in de spits de Abram van Rijckevorselweg (AvR) mijdt en door de wijk richting het Kralingse Plein rijdt. In de spits staat er op de AvR, als drukke ontsluitende route, regelmatig file en hierdoor staat het verkeer ook stil bij de aansluiting van de wijk op de AvR. Hierdoor kan autoverkeer moeilijk Fascinatio in- en uitkomen. Personeel van bedrijven dat naar huis wil, komt bij de in- en uitgangen van de wijk vast te staan in de file.

Het mobiliteitsprobleem spitst zich dus erg toe op de automobiliteit. De twee nabijgelegen metrostations (Capels Brug en Kralingse Zoom) lijken te weinig gebruikt te worden.



WERKEN

In Fascinatio zijn sinds de ontwikkeling van het gebied tientallen bedrijven gevestigd. Aan de buitenring zijn grote kantoorpanden gerealiseerd en is er een aantal voorzieningen gevestigd. De uitgifte van de bedrijfskavels is altijd fors achtergebleven bij de woonfuncties. De oorzaak hiervan is met name een combinatie van de kredietcrisis en de leegstand van kantoorpanden op het naastgelegen Rivium. Hierdoor was er een overaanbod van kantoorpanden in het gebied.

Sinds 2017 is er weer volop belangstelling voor de kavels in Fascinatio. Zo zijn aan de noordelijke zijde van de buitenring nieuwe woonwerkunits gebouwd, is een langdurig leegstaand kantoorpand getransformeerd naar woonunits en neemt aan de zuidkant een bedrijf begin 2021 zijn intrek een voormalig kantoorpand. Kortom: Fascinatio is duidelijk ook weer in beeld bij bedrijven en de belangstelling voor deze locatie is groot.



GROEN & DUURZAAMHEID

De wijk Fascinatio wordt door de bewoners als vrij stenig ervaren. Straten als de Solislaan kennen een vrij breed bestraat profiel. Het particuliere groen heeft vaak plaats gemaakt voor bestrating. Hiermee is de opzet die was voorzien lang niet altijd gelukt.

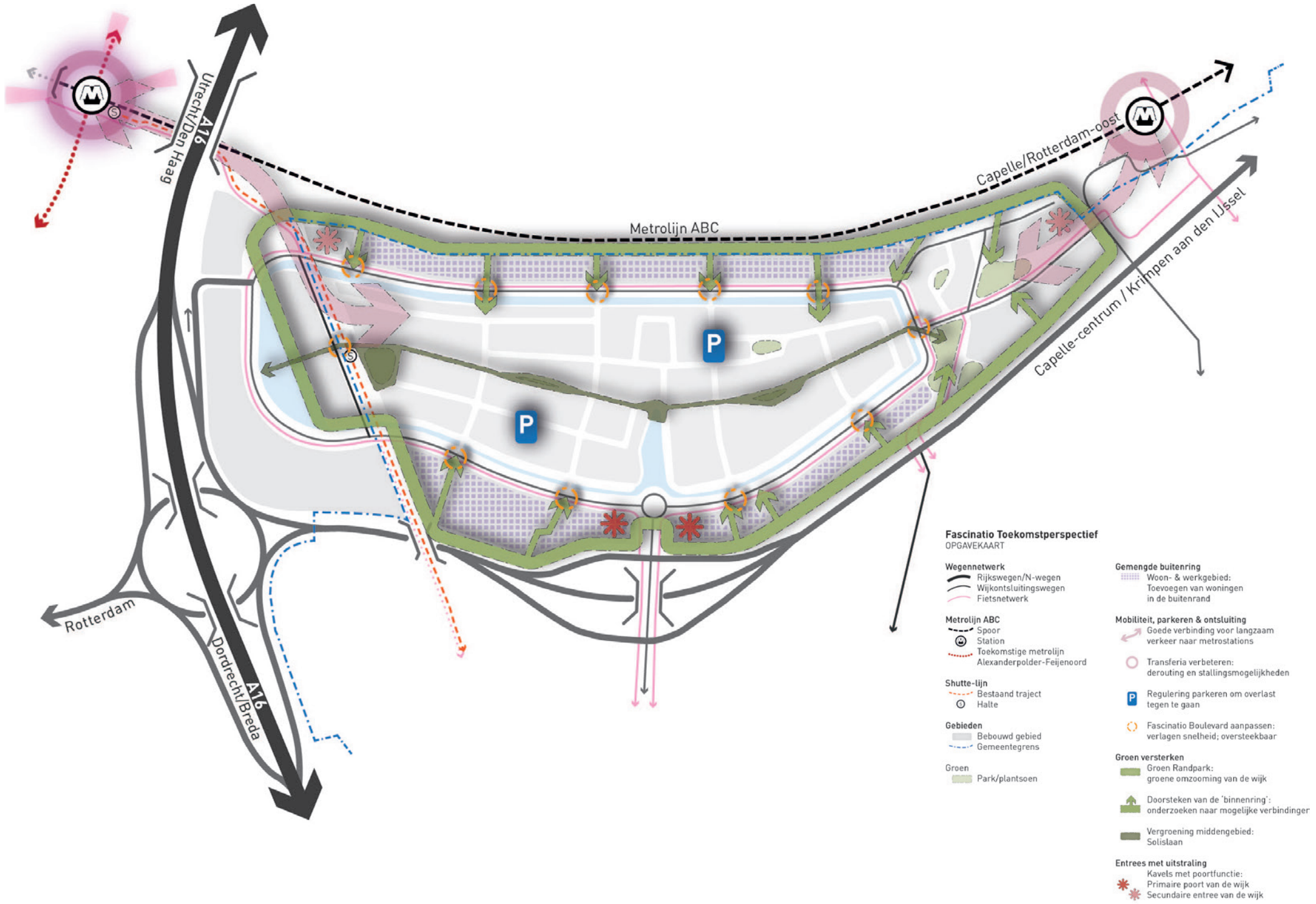
Het groen aan de buitenrand is nu beperkt toegankelijk en wordt daardoor slecht benut. De groene buitenrand draagt vooralsnog (te) weinig bij aan een positieve groenbeleving van de wijk. Aan de zuidzijde is het groen als wandelroute met verblijfswaarde voor de wijk toegankelijk, alhoewel de toegangen beperkt zijn. Het groene talud aan de noordzijde is nauwelijks toegankelijk en draagt weinig bij aan de groenbeleving van de wijk.

Fascinatio is aangesloten op de stadverwarming, waarmee de wijk op het gebied van duurzaamheid een stap voor is op andere wijken in Capelle. Toch kan het beter: de woningen kunnen beter geïsoleerd worden en zonnepanelen kunnen een deel van de energievraag opvangen. Bij nieuwbouw wordt ingezet op het toepassen van maatregelen in het kader van duurzaamheid. Ook hittestress vormt een belangrijk aandachtspunt.

Er gebeurt de komende jaren erg veel in de directe omgeving van Fascinatio; de transformatie van Rivium en de ontwikkeling van de zone Brainpark A16-corridor en Kralingse Zoom naar hoogstedelijke gebieden met veel nieuwe woningen, bedrijvigheid, voorzieningen en vervoersmogelijkheden. Dit biedt kansen voor Fascinatio. Met de nieuwe oeververbinding en mogelijke nieuwe metrolijn krijgt Fascinatio een veel betere verbinding met grote delen van de regio. Daarnaast moet er oog blijven voor een evenwichtige verhouding met de bestaande voorzieningen in de wijk. De uitstraling en eenheid van de Fascinatio Boulevard is daarbij een belangrijk uitgangspunt. De entree met de zogenaamde poortkavels is een bijzondere plek als daadwerkelijke poort van de wijk. Een meer gemengd programmatische invulling van wonen en werken op deze kavels is goed denkbaar binnen dezelfde uitgangspunten van uitstraling en architectuur. De groene buitenrand is een potentiële kwaliteit voor hoogwaardige werkfuncties en voor wonen.

In deze toekomstvisie schetsen we daarin vier belangrijke onderdelen, namelijk:

1. Een goede balans van wonen en werken in de buitenring;
2. Regie op mobiliteit, parkeren en ontsluiting;
3. De groene beleving wordt versterkt en
4. De entree van de wijk krijgt een hoogwaardige uitstraling.



Fascinatio Toekomstperspectief
OPGAVEKAART

- Wegennetwerk**
 - Rijkswegen/N-wegen
 - Wijkontsluitingswegen
 - Fietsnetwerk
- Metrolijn ABC**
 - Spoor
 - Station
 - Toekomstige metrolijn
 - Alexanderpolder-Feijenoord
- Shutte-lijn**
 - Bestaand traject
 - Halte
- Gebieden**
 - Bebouwd gebied
 - Gemeentegrens
- Groen**
 - Park/plantsoen
- Gemeente buitening**
 - Woon- & werkgebied:
 - Toevoegen van woningen in de buitenrand
- Mobiliteit, parkeren & ontsluiting**
 - Goede verbinding voor langzaam verkeer naar metrostations
 - Transferia verbeteren: derouting en stallingmogelijkheden
 - Regulering parkeren om overlast tegen te gaan
 - Fascinatio Boulevard aanpassen: verlagen snelheid; oversteekbaar
- Groen versterken**
 - Groen Randpark: groene omzooming van de wijk
 - Doorsteken van de 'binnenring': onderzoeken naar mogelijke verbindinger
 - Vergroening middengebied: Solislaan
- Entrees met uitstraling**
 - Kavels met poortfunctie:
 - Primaire poort van de wijk
 - Secundaire entree van de wijk

Een gemengde buitenring

Fascinatio wordt een prettige stadswijk voor jong en oud. Binnen de wijk kunnen mensen wooncarrière maken. Jongeren kunnen makkelijker dan nu het geval is een betaalbare woning in de wijk vinden.

Doordat er nu ook wonen in de buitenring is gekomen kan de buitenring een gemengder beeld krijgen waarin zowel gewoond als gewerkt wordt.

Zowel vanuit het wonen als vanuit het werken liggen er kansen voor het afmaken van de buitenring. Het toevoegen van woningen zorgt voor een evenwichtigere verhouding tussen wonen en werken in de buitenrand. Het wonen gericht op jongeren, ouderen en/of wonen met zorg ligt het meest voor de hand.

ACTIES

- De programmaverdeling, zoals deze bij de opzet van de wijk is vastgesteld, laten we los. Met andere woorden: in de buitenring zijn ook woningen toegestaan, die deels al zijn gerealiseerd
- We toetsen woningbouwplannen aan het woonbeleid van de gemeente
- We zetten specifiek in op wonen voor jongeren, ouderen en bijzondere woonvormen
- We gaan terughoudend om met transformaties van bestaande bedrijven en kantoren (behoud bedrijfslocaties)
- Vrijkomende kavels zetten we in principe bij voorkeur in voor (te verplaatsen) bedrijven uit 't Rivium of andere delen van Capelle
- We onderzoeken of het Parkmanagement Fascinatio geactiveerd moet worden
- De maatschappelijke voorzieningen worden voor de wijk behouden en groeien met de wijk mee

Regie op mobiliteit, parkeren en ontsluiting

Fascinatio wordt een goed bereikbare wijk. Om de ontsluiting, parkeer- en fileproblematiek te verlichten worden de metrostations veel beter benut. Dit doen we door het aanbieden van goede verbindingen voor voetgangers en fietsers naar het metrostation en goede stallingsvoorzieningen, zodat de reis met de metro zo comfortabel en laagdrempelig mogelijk wordt (metrostations als 'mobiliteitshub'). In de wijk zijn openbaar vervoer, vervoer op afroep en deelauto's beschikbaar.

Daarnaast is het van belang dat er een regulering komt van het parkeren om de parkeeroverlast in de woonwijk tegen te gaan. Bewoners kunnen hun auto dicht bij hun huis parkeren. Werknemers en bezoekers van bedrijven parkeren op het eigen terrein. Werknemers komen, naast de auto, met verschillende vormen van vervoer. Werknemers kunnen kiezen uit een breed pakket mobiliteitsvoorzieningen om van en naar hun werk te reizen. De wijk is uitstekend met de omliggende wijken verbonden door middel van goede voorzieningen voor fietsers en voetgangers. De gemiddelde snelheid van het autoverkeer op de ring is verlaagd: de weg heeft een belangrijke ontsluitende functie maar mag geen grote barrière vormen. Er is veel interactie tussen de woonwijk en de buitenring en de oversteekbaarheid van de Fascinatio Boulevard voor voetgangers en fietsers is daarom goed.

De woonwijk is ingericht als verblijfsgebied. Auto's zijn hier te gast en de snelheid is daarom laag. Snelheidsremmende maatregelen worden waar mogelijk uitgevoerd als groenvakken, om zo een dubbele bijdrage te leveren aan vermindering van de snelheid en het toevoegen van groen aan de wijk.

De hoofdontsluiting van het autoverkeer blijft via de Abram van Rijckevorselweg lopen. In het kader van de aanpak Algeracorridor wordt de doorstroming op heel de corridor tussen de Algerabrug en het Kralingse Plein verbeterd. Hierin worden ook de aansluitingen

van 't Rivium en Fascinatio meegenomen, zodat er een robuuste ontsluitingsstructuur ontstaat en de goede bereikbaarheid van de wijk is geborgd.

ACTIES

- We verkennen de opties van parkeerregulering in de woonwijk om parkeeroverlast tegen te gaan
- Met deelmobiliteit en MaaS verankeren we de vraag naar Mobiliteit
- We stimuleren bedrijven tot het toepassen van de werkgeversaanpak t.b.v. mobiliteit. De zogenaamde Verkeersonderneming wordt hiervoor ingezet
- Voor nieuwe ontwikkelingen geldt dat er voldoende parkeergelegenheid moet worden gerealiseerd, zodat er wordt voorzien in de parkeervraag en geen overlast in de omgeving ontstaat. De actueel geldende parkeernormen zijn daarbij het uitgangspunt
- We stimuleren andere modaliteiten voor bewoners, mede door verbeteren van voorzieningen voor fietsers en voetgangers
- We verbeteren de oversteekbaarheid van de Fascinatio Boulevard daar waar dat nodig is en zorgen voor comfortabele en veilige looproutes tussen de woonwijk en de buitenrand
- We nemen maatregelen om op bepaalde delen de (top) snelheid van het autoverkeer te verlagen op de Fascinatio Boulevard om zo een veilige oversteek te waarborgen en de barrièrewerking te verminderen gelijk de leefbaarheid en verkeersveiligheid in de woonwijk zelf te waarborgen
- We sluiten de wijk beter aan op het openbaar vervoer
- We versterken de verbindingen voor fietsers en voetgangers naar omliggende wijken en voorzieningen

Groene beleving versterkt

Fascinatio wordt in 2030 een duurzame wijk die meegaat in de transitie van Capelle. Daarin heeft het stenige beeld plaats gemaakt voor een beeld van een groenere wijk. De biodiversiteit is door meer en ander groen vergroot. Het is mogelijk om een wandeling te maken in de groene ring die rond heel de wijk toegankelijk wordt gemaakt.

De groene buitenrand wordt ontwikkeld tot een aaneengesloten groen randpark, als een groene omzooming van de wijk. Bij de entree van de wijk, de rotonde op de Fascinatio Boulevard, wordt het groen naar binnen getrokken en zorgt zo voor een krachtig groen beeld van de wijk en een sterke beleving van de buitenrand van binnenuit. Daarnaast wordt er ingezet op het maken van zoveel mogelijk doorsteken van 'binnenring' met de groene buitenrand, zodat er een optimale relatie ontstaat met het woongebied.

ACTIES

- We verbeteren het voetpad aan de zuidzijde door meer kwalitatief groen te maken
- Aan de noordzijde van de wijk leggen we in het talud langs de metro een voetpad aan
- Samen met de private partijen zoeken we naar mogelijke doorsteken in de buitenring naar de groene ring
- In de binnenring brengen we extra groen aan in het openbaar gebied
- We stimuleren bewoners hun tuin groen te maken en daken van (bij)gebouwen te voorzien van sedumdaken
- We stimuleren het gebruik van zonnepanelen. In de wijk gaan we hemelwater langer vasthouden. We kijken waar hemelwater gekoppeld kan worden en direct in de grond kan worden opgenomen in plaats van af te voeren

Entrees met uitstraling

De laatste twee vrije kavels bevinden zich bij de entree van de wijk en zijn daarmee extra belangrijk. Deze locaties zijn als het ware de poort van de wijk. Dit betekent dat deze locaties ook het uitnodigende karakter moeten hebben van een entree en zullen zo de kwaliteit van de wijk uitstralen.

Deze poortfunctie stelt dan ook eisen aan onder andere de bouwmassa, de manier waarop het parkeren inpandig wordt opgelost, het programma en het open karakter van de gevels en de kwaliteit van architectuur. De beoogde uitstraling op de hoekkavels is van hoogwaardige kwaliteit in uiterlijke vormgeving, waarbij hoogte een belangrijk uitgangspunt is. In de bijlage (de stedenbouwkundige en programmatische uitgangspunten van deze kavels) wordt daarom een aantal aspecten benoemd dat belangrijk is voor deze poortfunctie van de wijk.

De programmatische invulling van de gemengde buitenring wordt doorgezet. Voor invulling van werken valt te denken aan kantoorfuncties of ateliers maar ook aan bedrijvigheid mits de gewenste hoogte en uitstraling gewaarborgd wordt. Dit soort bedrijfsfuncties gaan goed samen met wonen.

Het mengen van deze functies in de kavels bij de entree biedt daarbij nog voordelen om de benodigde parkeerplaatsen efficiënt te benutten.

ACTIES

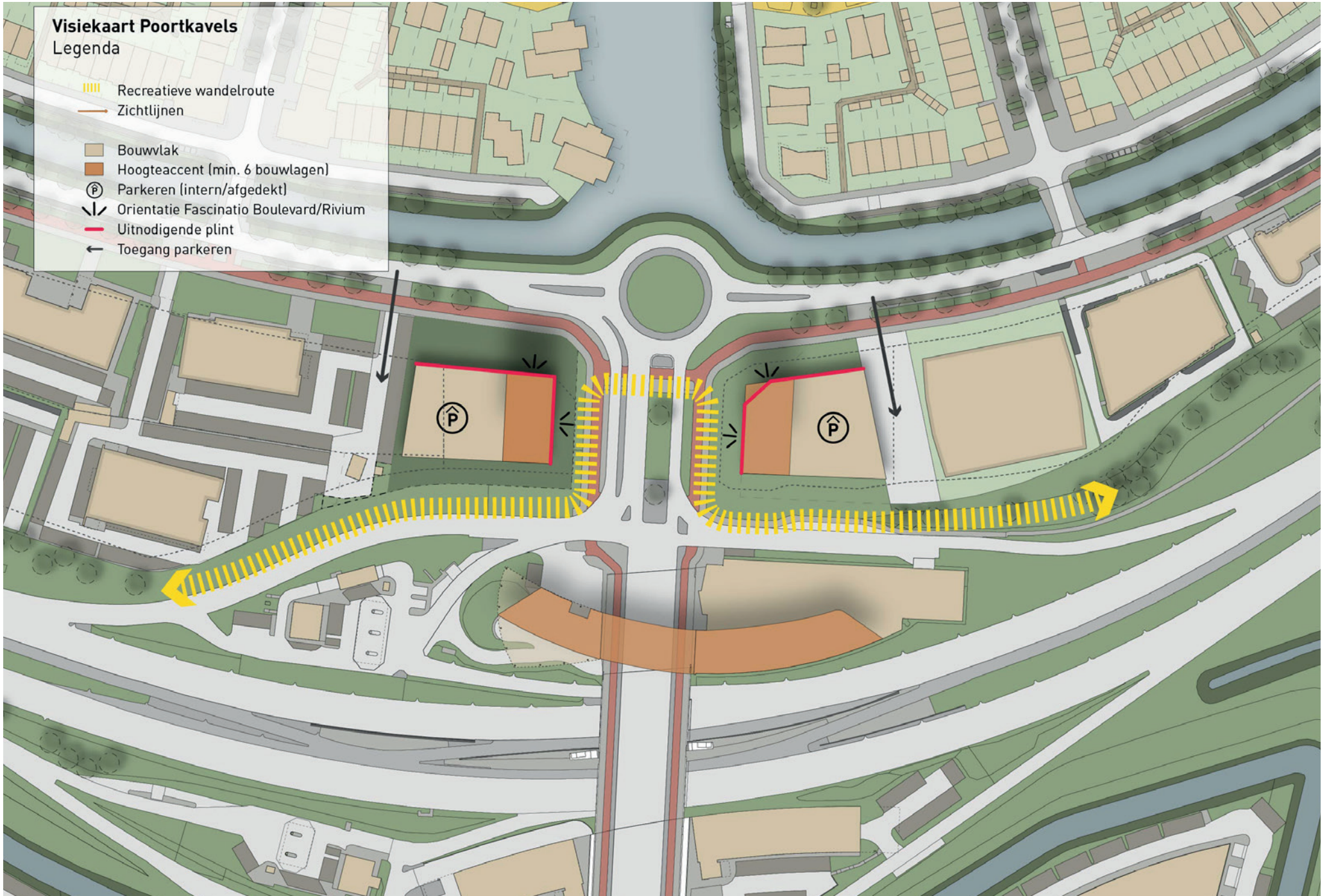
Deze visie werken we uit waarbij de belangrijkste uitgangspunten zijn (zie ook bijlage):

- Alzijdige gebouwen met een hoogstedelijke uitstraling en hoogte-accent
- Een gemengd programma van wonen en bedrijven, zodat de gewenste balans tussen wonen en werken hier wordt doorgezet
- Parkeren opgelost op eigen kavel en uit het zicht, waarbij een gemengd programma gunstig is voor het parkeren
- Het woonprogramma zet zoveel mogelijk in op bijzondere doelgroepen
- Uitnodigende plinten
- Meer ruimte creëren voor een kwalitatief groene invulling, zodat er een kwalitatief groene entree in de wijk komt

Visiekaart Poortkavels

Legenda

- Recreatieve wandelroute
- Zichtlijnen
- Bouwvlak
- Hoogteaccent (min. 6 bouwlagen)
- Parkeren (intern/afgedekt)
- Oriëntatie Fascinatio Boulevard/Rivium
- Uitnodigende plint
- Toegang parkeren



Stedenbouwkundige randvoorwaarden hoekkavels rotonde

- De kavels vormen de entree (poort) van de wijk.
- De gebouwen hebben eenzijdige oriëntatie, maar wel met een focus op zowel de Rivium als de Fascinatio Boulevard.
- De bebouwing moet reageren op de hoekfunctie gelegen aan de rotonde, dus vormgegeven als hoekpand.
- Aanvullend op de huidige werkbestemming is er de mogelijkheid om op de hoekkavels wonen toe te staan. Bij voorkeur is dat in een gemengd woongebouw, waar wonen en werken samen komen.
- Op beide hoekkavels blijft de functie werken nadrukkelijk ook een optie. Meest wenselijke is een mengvorm van wonen en werken met bijvoorbeeld kleine kantoren en flexwerkplekken in combinatie met woningen en voorzien van levendige plinten.
- Bij een woonfunctie moet extra aandacht worden gegeven aan de zogenaamde thuiskomst-beleving. De entree en voorterrein verdienen extra aandacht om voldoende woonkwaliteit te maken.
- Parkeren gebeurt op eigen terrein en intern /afgedekt. Dus uit het zicht, ook conform het originele stedenbouwkundige plan.
- Ook voor fietsen is er voldoende parkeergelegenheid intern en ook voor die van bezoekers.
- De beeldkwaliteit van Fascinatio wordt gehandhaafd, maar zal qua uitstraling ook moeten aansluiten bij de grootstedelijke toekomstige uitstraling van 't Rivium en de vernieuwing van Braingategebouw. De kavels krijgen hiermee een schakelfunctie.
- Voorgaande punt vereist een minimale hoogte. De bebouwing aan de zijde van de Rivium Boulevard krijgt een hoogte van minimaal zes bouwlagen. Als maximum bouwhoogte geldt het vigerende bestemmingsplan.
- Belangrijk uitgangspunt voor de beeldkwaliteit blijft de baksteenarchitectuur met een referentie naar de "Jaren 30-architectuur" zoals al vastgelegd. Naast een bij de omgeving passende baksteen is daarbij van belang de onderverdeling in plint, middendeel en een bijzondere dakvorm.
- De bouwvlakken liggen aan de Rivium Boulevard iets meer terug dan de bouwvlakken uit het bestemmingsplan om een kwalitatieve groene openbare ruimte te kunnen maken tussen Braingategebouw en de rotonde. De oostelijke kavel ligt ook aan de Fascinatio Boulevard iets terug om aan te sluiten op het buurpand.
- De plinten aan de Rivium Boulevard en aan Fascinatio Boulevard worden uitnodigend vormgegeven. Entrees bevinden zich aan de Rivium Boulevard of op de hoek met de Fascinatio Boulevard. Als er geen plintfunctie is, wordt de plint wel zorgvuldig vormgegeven passend bij de grootstedelijke boulevard. Dit kan zowel architectonisch als landschappelijk goed worden vormgegeven.
- De plinten krijgen bij deze hoekkavels levendige functies zoals flexwerkplekken, fitness, bedrijfskantine of bijvoorbeeld een entree met koffiecorner. Ook kleinschalige openbare voorzieningen zijn hier denkbaar zoals dienstverlening of zorg.
- Nieuwbouw voldoet aan de eisen uit het programma duurzaamheid.
- Nieuwbouw krijgt een groene setting.
- Daken worden benut voor groen en/of zonnepanelen en zo mogelijk ook voor ontmoeting (collectieve daktuin).

Colofon

Uitgave: Gemeente Capelle aan den IJssel

Kaartbeeld: Stefan van Bellen

Illustraties: Flatland - Govert van der Heijde & Tomas Pasma

Tekst: René Kandel, Anita Dirix, Tim de Bruijn, Lindella Dujardin Papo, Peter van der Helm, Kees Ykema, Robert van de Nadort, Rosemarie Rienstra, Michèle Schumann, Werner Kasten, Erik Hommel & Merel Schot