

Nota van Beantwoording zienswijzen bestemmingsplan Fascinatio boulevard noord

Maart 2023

K. Menzel

Inhoudsopgave

1 Inleiding 3

2 Zienswijzen 4

1 Inleiding

In deze Nota van beantwoording van zienswijzen wordt ingegaan op de zienswijzen die zijn ingediend op het bestemmingsplan Fascinatio Boulevard Noord. Het plan behelst een bestemmingsplan voor het realiseren van 161 appartementen, verdeeld over vier gebouwen. Het plan heeft vanaf donderdag 15 december 2022 t/m woensdag 8 februari 2023 ter inzage gelegen. Het college legt het bestemmingsplan ter vaststelling voor aan de raad. Wanneer het bestemmingsplan is vastgesteld, kan beroep hiertegen worden ingediend.

Het bestemmingsplan wordt gepubliceerd op ruimtelijkeplannen.nl. Voor vragen kunt u contact opnemen met Kirsten Menzel. Te bereiken via k.menzel@capelleaandenijssel.nl.

2 Zienswijzen

Er zijn twee zienswijzen binnengekomen die niet leiden tot een aanpassing van het bestemmingsplan, wel is het stap-3 besluit tekstueel aangepast. De binnengekomen zienswijzen zijn in zijn geheel hieronder, geanonimiseerd opgenomen, de indieners worden 'appellant 1' etc. genoemd. Onder de tabellen van de zienswijzen is een bijlage opgenomen waarin de zienswijzen uitgebreider nagelezen kunnen worden.

De zienswijze is geanonimiseerd opgenomen in bijlage 1 en 2.

Zienswijzen

Zienswijze I

Reactie/zienswijze	Beantwoording	Verwerkt in het bestemmingsplan?
1.1 Het aantal sociale woningen te realiseren op kavel NK1. Deze zijn verkeerd berekend en het percentage van aanwezige sociale huurwoningen is al hoog.	In totaal kent het project 161 sociale huurwoningen. In de Capelle bouwt aan de stad monitor 2022 zijn er 92 woningen in de categorie <678 en 69 woningen voorzien met een huurprijs tot 763 voor dit project. Dit zijn de gegevens waar de gemeente mee heeft gewerkt en deze komen uit de wijkgegevens. Het Rivium is geen onderdeel van de beoordeling bij dit project. Voor deze beantwoording is gebruik gemaakt van de laatste gegevens die wij tot onze beschikking hebben. De samenstelling van de wijk op basis van CBS gegevens en de buurt monitor. Het CBS hanteert de juiste indelings-categorieën. Op basis van de laatste gegevens die wij tot onze beschikking hebben (peildatum 2019) in combinatie met de woningbouwplanning zoals opgenomen en openbaar in de Capelle bouwt aan de stad monitor. Is de verwachte samenstelling van de wijk na het afronden van het woningbouwprogramma als volgt.	nee

	De totale woningvoorraad van Fascinatio zal groeien naar: 1874 woningen. Daarvan zijn: 786 woningen eengezinswoningen (42% van de wijk) en 1088 meergezinswoningen (58% van de wijk). 948 woningen zullen onder het koopsegment vallen (51%) en 926 woningen zijn huurwoningen (49%). 366 woningen zullen in het bezit zijn van een woningcorporatie (20%) van het totaal aantal woningen. 560 woningen zullen in het bezit zijn van overige verhuurders (30% van de totale voorraad). Dit is inclusief de studentenhuisvesting die weliswaar onder de liberalisatiegrens valt maar niet in het bezit is van een corporatie.	
1.2 Het aantal te realiseren parkeerplaatsen	In de fase van het bestemmingsplan moet aangetoond worden dat het mogelijk is voldoende parkeerplaatsen te realiseren voor de beoogde bestemming. Er is een uitwerking gemaakt van de parkeerbalans om de haalbaarheid van het plan wat met het bestemmingsplan mogelijk wordt gemaakt, te toetsen, maar de feitelijke beoordeling van de parkeerbalans vindt plaats op basis van het definitieve plan dat met de aanvraag van de Omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen wordt ingediend. Dat gebeurt op dat moment op basis van het dan ingediende plan (definitief woningprogramma en definitieve inrichting buitenruimte en aantal parkeerplaatsen) en het dan geldende beleid en de dan geldende parkeernormen. Het ontwerpbestemmingsplan is ter inzage gelegd op het moment dat de nieuwe Parkeernormen 2023 (vergaand) in voorbereiding waren en besluitvorming hierover in voorbereiding was. In de ruimtelijke onderbouwing bij het ontwerpbestemmingsplan is daarom aangegeven dat binnen de (toen nog geldende) Parkeernormen 2015 opgenomen mogelijkheid om af te wijken van de standaard parkeernorm, voor appartementen kleiner dan 100m2 een aangepaste parkeernorm is gehanteerd, aangezien het programma naar verhouding kleine sociale huurwoningen bevat. Op 13 februari 2023 zijn de nieuwe parkeernormen door de gemeenteraad vastgesteld. Vanaf dat moment gelden deze normen. <u>Het aantal parkeerplaatsen voldoet aan de nieuwe</u>	nee

	parkeernormen 2023. Van een afwijking van de normen is daarom nu geen sprake meer. Ook bij de beoordeling van het definitieve plan op basis van de aanvraag Omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen zal uiteraard worden getoetst aan de Parkeernormen 2023. Hetgeen gesteld in de zienswijze met betrekking tot de 36 openbare parkeerplaatsen langs de Fascinatio Boulevard is niet juist. Deze plaatsen zijn op geen enkel moment nodig voor de woningen op kavel NK1 (niet voor bewoners en niet voor bezoekers) en wordt dan ook geen beslag gelegd op, of gebruikt gemaakt van deze parkeerplaatsen. Deze blijven dus onverkort beschikbaar voor de omliggende bedrijven, die de betreffende parkeerplaatsen nu ook gebruiken. Gemeente is het met indiener eens dat deze plaatsen nodig zijn voor de bedrijven en hiervoor beschikbaar moeten blijven. De gemeente voert daarom ook veel overleg met alle betrokken bedrijven. Indiener geeft terecht aan dat op kavel NK1 nu een (tijdelijk) parkeerterrein ligt met 50 parkeerplaatsen. Deze parkeerplaatsen worden uitsluitend overdag op werkdagen gebruikt door de omliggende bedrijven (feitelijk met name één bedrijf). Het uitgangspunt voor de ontwikkeling is, zoals beschreven in de toelichting van het bestemmingsplan, dat het aantal parkeerplaatsen in de nieuwe situatie dusdanig moet zijn dat dit aantal van 50 parkeerplaatsen overdag minimaal beschikbaar blijft voor de werknemers. Op deze manier wordt efficiënt gebruik gemaakt van de parkeercapaciteit; voor de woningen is de parkeervraag in de avonden en nachten het hoogst en overdag is slechts een deel bezet. En overdag is er juist de vraag van de werknemers die dan gebruik kunnen maken van deze plaatsen. Uit de berekening blijkt dat de verwachting is dat overdag circa 70 parkeerplaatsen niet worden bezet door bewoners en bezoekers van de woningen. Deze plaatsen zijn dan beschikbaar voor de werknemers en dit aantal ligt ruim boven de huidige 50 parkeerplaatsen. Het apart aanleggen van parkeerplaatsen voor zowel de woningen als de werknemers zou leiden tot een veel groter ruimtebeslag, maar ook tot parkeerterreinen die een groot deel van de tijd leegstaan. Met het beschreven dubbelgebruik wordt efficiënt omgegaan met de beschikbare capaciteit, maar wel dusdanig dat de capaciteit van de huidige 50 pp beschikbaar blijft. In de klankbordgroep waarin de planvorming voor deze ontwikkeling is besproken is vanaf het begin afgestemd dat het uitgangspunt voor deze ontwikkeling dit beschreven dubbelgebruik	
--	--	--

	is, uiteraard met als randvoorwaarde dat de nu voor werknemers beschikbare parkeercapaciteit minimaal in het plan terugkomt. Tot slot, ook in de toelichting van het bestemmingsplan is het risico beschreven dat de parkeerdruk op kavel NK1 overdag hoog zal worden omdat hier meer werknemers van de omliggende bedrijven gaan parkeren. Eveneens is beschreven dat maatregelen mogelijk zijn en overwogen kunnen worden op het moment dat dat optreedt. Dit risico doet zich overigens ook voor als, zoals indiener vraagt, de parkeerpocket van 50 pp en het parkeren voor NK1 van elkaar worden gescheiden.	
1.3 De overschrijding van de geluidsnormen	In het stap-3-besluit is aangetoond dat er duidelijk waarneembare verbeteringen worden doorgevoerd bij dit project voor de wijk. Deze verbeteringen compenseren de overschrijding. We hebben bij het beoordelen van dit bestemmingsplan zo veel mogelijk rekening gehouden met de belangen van de wijk Fascinatio. Dit betekent niet dat ieder tevreden zal zijn met dit project. Appellant geeft aan dat in het rapport ten onrechte uitgegaan wordt van een kwaliteitsverbetering in de omgeving (Brainpark, Rivium en parkrand), terwijl de realisatie hiervan nog niet definitief is. Hoewel de benodigde besluiten of contracten om dit definitief te maken inderdaad niet genomen, dan wel getekend zijn, is het wel aannemelijk dat dit op de beschreven manier gerealiseerd wordt. Dit biedt voldoende basis om het stap 3 besluit te kunnen nemen. De tekst in het stap 3 besluit is naar aanleiding van deze zienswijze aangepast. We willen ook benadrukken dat dit stap-3-besluit een wettelijke mogelijkheid is om de geluidsnormen op de gevel te overschrijden, maar niet de geluidsnormen in de woning. Bij de aanvraag omgevingsvergunning voor dit project zal er concreter vorm worden gegeven aan het project, waardoor verbeteringen inzichtelijker worden. Hierop kan dan weer worden gereageerd.	Niet opgenomen in het bestemmingsplan, wel meegenomen in het stap-3-besluit. Dit is wat genuanceerder opgeschreven in het stap-3-besluit.

1.4 De zorgen om de aan te besteden doelgroep in de 32 studiowoningen	Havensteder heeft het voornemen in de studio's een doelgroep te vestigen die van begeleid wonen naar zelfstandig wonen gaat. Doordat de bestemming van de gronden 'wonen' is en niet 'maatschappelijk' wordt gewaarborgd dat een doelgroep met slechts een lichte zorgindicatie, zonder 24 uren begeleiding, hier gehuisvest kan worden. Het huisvesten van speciale doelgroepen, zoals bijvoorbeeld verslavingszorg, valt onder de bestemming 'maatschappelijk' en niet onder 'wonen' en is dus niet toegestaan in dit bestemmingsplan	nee
1.5. Het ontbreken van effecten op de wijk Fascinatio	In het Ruimtelijk Toekomst Perspectief Fascinatio is de ruimtelijke ontwikkelingsrichting van Fascinatio vormgegeven. Hierin is het nadrukkelijk mogelijk gemaakt om ook in de buitenring woningen te realiseren waaronder op kavel NK1. De effecten op de wijk voor wat betreft bijvoorbeeld de benodigde voorzieningen zijn in dit traject afgewogen. Uiteraard wordt in het bestemmingsplan uitgebreid ingegaan op de milieueffecten van de realisatie van 161 woningen op de omgeving van het plangebied.	nee

Zienswijze II

Reactie/zienswijze	Beantwoording	Verwerkt in het bestemmingsplan?
2.1 Vastlegging van maximale bebouwingsregels;	Appellant geeft aan de gehanteerde begrippen in (de regels van) het bestemmingsplan onduidelijk te vinden. Deze begrippen zijn echter gedefinieerd in Hoofdstuk 1, artikel 1 en 2 van de regels van het bestemmingsplan. Dit is volgens VNG (Verenging Nederlandse Gemeenten) standaard (de SVBP). Appellant is van mening dat het maximale bebouwingspercentage drastisch moet worden verlaagd, zodat er op de kavel meer ruimte overblijft voor groen. Het is correct dat een substantieel deel van de kavel gebruikt moet worden voor parkeerplaatsen om aan de parkeernorm te kunnen voldoen. De kavel gaat echter conform planning ook de entree vormen van de aan te leggen parkrand waarbij het groen op de kavel meeontworpen wordt.	nee

	Appellant is van mening dat ook grondgebonden woningbouw moet mogelijk zijn. Gezien het programma van 161 woningen en de stedenbouwkundige wensen voor deze kavel zijn grondgebonden woningen echter niet aan de orde. Appellant is van mening dat de regeling voor het afwijken van 10% van de opgenomen maten verwijderd zou moeten worden. Dit is echter een standaard regeling die vrijwel altijd in deze (en andere) gemeente(n) wordt gehanteerd. Deze regeling zorgt er voornamelijk voor dat wanneer er bouwtechnische kleine overschrijdingen zijn (zoals een muurdikte) dit via een binnenplanse afwijking, met een omgevingsvergunning, geregeld kan worden. Een voorwaarde hierbij is dat de belangen van derden niet onevenredig worden geschaad. Dit wordt getoetst bij de vergunningaanvraag. Deze regeling wordt dan ook niet aangepast.	
2.2 Parkeren;	Zie ook het antwoord 2 zienswijze I. Het plan voldoet aan de nieuwe Parkeernormen 2023 zoals op 13 februari 2023 door de raad vastgesteld. Daarnaast: de feitelijke beoordeling vindt plaats op basis van de aanvraag van de Omgevingsvergunning en de op dat moment geldende parkeernormen. Volledigheidshalve wordt vermeld dat de door appellant genoemde 242 parkeerplaatsen een niet juiste aanname c.q. berekening betreft. Daardoor is de 'korting' zoals door appellant genoemd ook onjuist. Maar van een korting of afwijking is dus sowieso geen sprake want het plan voldoet aan de Nota Parkeernormen 2023. Met betrekking tot de door appellant genoemde parkeerpocket van 51 parkeerplaatsen op het kavel. Gemeente deelt de mening dat deze nodig zijn om de parkeerdruk van de bedrijven op te vangen. Juist om die reden is als uitgangspunt gehanteerd dat die capaciteit (minimaal) terug dient te komen in voor werknemers beschikbare parkeerplaatsen op het kavel. Daar voldoet het plan aan. Zie ook de beantwoording van zienswijze I hierover. Met betrekking tot de door appellant benoemde mogelijkheid dat de parkeerplaats ten westen van het plangebied, in de gemeente Rotterdam, zal verdwijnen: er zijn ons geen aanwijzingen hiervoor bekend en bovendien is dit buiten de scope van dit bestemmingsplan. Zoals terecht door appellant aangegeven wordt dit parkeerterrein druk gebruikt door de	nee

	bedrijven. Dit betekent dat gemeente Rotterdam dit parkeerterrein niet kan weghalen (als daar op enig moment al sprake van zou zijn) zonder compenserende maatregelen. Appellant suggereert verder om op een andere lege kavel een parkeerpocket te realiseren, omdat de verkoop van de beoogde woningbouw ter plaatse tegenvalt. Dit is inmiddels achterhaald door de tijd, binnenkort wordt gestart met de bouw van een appartementengebouw op deze kavel.	
2.3 De geluidsnormen;	Dat een gemeente grenswaarden gaat overschrijden is in een gemeente zoals Capelle aan den IJssel nauwelijks te voorkomen. Om tegemoet te komen aan de woningbouwbehoefte zal op steeds meer plaatsen gebouwd worden waar de geluidbelasting hoog is. Dat staat ook in de Stadsvisie 2021 (blz. 24 e.v.). Bij het ontwikkelen van een geluidbelaste locatie is een aanvaardbare woon- een leefklimaat het uitgangspunt. Dat is niet afhankelijk van een doelgroep. Dat er bij bestaande woningen geluidoverlast is vanwege de metro, betekent niet dat dit bij het plan ook het geval is. Dit blijkt ook uit het akoestisch onderzoek. Bij het ontwerp van de gebouwen is rekening gehouden met de aanwezige geluidbelasting. Bij het plan zijn maatregelen getroffen waardoor het woonklimaat (het geluidniveau in de woning) voldoet aan de wettelijke normen en bij een aantal woningen is die zelfs beter. Er zijn maatregelen genomen om de bewoners zoveel mogelijk het vrije gebruik te geven over de woning. Anders gezegd, de bewoners kunnen hun raam openen voor frisse lucht zonder bovenmatige geluidoverlast. Ook zijn voor een aanvaardbaar leefklimaat maatregelen getroffen in de buitenruimte zoals onder meer een gezamenlijke geluidluwe buitenruimte. Zie verder antwoord 3 zienswijze I	
2.4 Het aantal woningen;	Het project voorziet in 161 woningen in het sociale segment. Daarmee levert het plan een grote bijdrage in de doelstellingen van het programma wonen waarin we betaalbare woonruimte toevoegen maar ook de sociale sector consolideren. Woningen in dit segment zijn geschikt voor Capellenaren die willen starten op de woningmarkt (jongeren) of ouderen die naar een nieuwe locatie willen verhuizen. Daarmee zijn deze woningen geschikt voor meerdere doelgroepen waaronder de groepen die we extra aandacht geven in het programma wonen.	nee

2.5 Participatie	Het participatietraject is toegelicht in paragraaf 6.2 van de toelichting op het bestemmingsplan. Wij betreuren het dat appellant het participatietraject als 'niet succesvol' bestempeld.	nee

Bijlage zienswijze:

Bijlage I

Geacht College,

Hierbij dient [REDACTED] een zienswijze in op het ter inzage gelegde ontwerp bestemmingsplan Fascinatio Boulevard Noord kavel NK1, het M.E.R. beoordelingsbesluit, stap-3-besluit en ontwerpbesluit hogere waarde.

[REDACTED] maakt zich mede afgaand op reacties van bewoners ernstige zorgen over de impact van het voorgenomen bouwplan van Havensteder op kavel NK1 in de wijk Fascinatio en is derhalve van mening dat het College kennis moet nemen van deze zorgen zodat de plannen en besluiten daarop aangepast kunnen worden tot een meer bij deze kleine en kwetsbare wijk passend voorstel.

[REDACTED] zal niet zozeer in detail treden maar in algemene bewoordingen aangeven wat de pijnpunten zijn:

1. Het aantal sociale woningen te realiseren op kavel NK1
2. Het aantal te realiseren parkeerplaatsen
3. De overschrijding van geluidsnormen
4. De zorgen om de aan te besteden doelgroep in de 32 studiowoningen
5. Het ontbreken van effecten op de wijk Fascinatio

Ad.1 Aantal sociale woningen te realiseren op kavel NK1

Er worden 161 sociale huurappartementen gerealiseerd, in 4 bouwblokken. Deze dienen expliciet als compensatie voor de sloop van Hoven II. Er dienden 310 woningen uit de Hoven gecompenseerd te worden, 161 daarvan wil Havensteder nu in de wijk Fascinatio realiseren. Dat zijn er 41 meer dan ooit werd afgesproken. De gemeente meent dat er op dit moment 9% sociale huurwoningen in Fascinatio zijn en dit met de realisatie van 161 sociale huurwoningen oploopt naar een percentage van 14%. Wij hebben onze twijfels bij de genoemde percentages. Zie onderstaande tabel.

Oorspronkelijk is de wijk opgezet met een verhouding woningbouw 15 % sociale verhuur vs 85 % koopwoningen. [REDACTED] meent dat deze verhouding met de bouw van 161 sociale huur appartementen ernstig onder druk komt te staan. Wij hebben een cijferonderzoek gedaan en verzoeken het college hiervan goed kennis te nemen.

Al een aantal jaren ontstaat er tussen bewoners/WOP/ambtenaren/politiek discussie over aantallen soorten huisvesting indien er over nieuwe projecten wordt gesproken. Reeds diverse keren heeft [REDACTED] gevraagd om actuele cijfers om een goede inhoudelijke discussie te kunnen voeren en zodat het college/de politiek op basis van de juiste gegevens beslissingen kan nemen. Actuele cijfers hebben ons helaas nooit bereikt.

Het leek ons dan ook zinvol om [REDACTED] e.e.a. op papier te zetten. We hebben ons hierbij gebaseerd op openbare gegevens middels www.allecijfers.nl. Bij dit onderzoek stuiten wij verrassend ook op het gegeven dat in 2018 blijkbaar een herindeling/definiëring heeft plaatsgevonden van de “wijken” Rivium en Fascinatio naar de wijk Rivium, waardoor wellicht deels duidelijk wordt waarom bepaalde discussies ontstaan indien de uitgangspunten (teller en noemer) wijzigen. Indien we uitgaan van de wijk Rivium, wetende dat bij de herontwikkeling van het huidige Rivium (de buurten) slechts ca 500 sociale woningen worden gebouwd, lijkt het dat er zoveel druk ligt om in Fascinatio vooral nu goedkope en sociale woningen te bouwen om het totale plaatje van de wijk Rivium te laten kloppen.

Het huidige Fascinatio (in de nieuwe wijk Rivium) kent 3 buurten t.w.:

1. Fascinatio West

2. Fascinatio Oost

3. Capelse Brug

Ad 1 Fascinatio West

# inwoners	1405	Soort huisvesting			%Corporatie
		Corporatie huur	Overige huur	Onbknd huur	
#woningen	461	(7%) 32	(8%)37	(0%)	
# nwbw Havensteder	161	161			
# nwbw Studenten	342	342			
# nwbw NK4	20				
Totaal	984	535	37	0	54,36%

Ad 2 Fascinatio Oost

# inwoners	1410	Soort huisvesting			%Corporatie
		Corporatie huur	Overige huur	Onbknd huur	
#woningen	546	(16%) 87	(20%)109	(8%)44	
# nwbw NK9 Steingoed	42				(wv 30 start)
# nwbw 1K4 de Waal	71				
# nwbw NK4 Hortus	55				

Totaal	714	87	109	44	12,18%
---------------	------------	-----------	------------	-----------	---------------

Ad 3 Capelse Brug

# inwoners	375	Soort huisvesting			%Corporatie
		Corporatie huur	Overige huur	Onbknd huur	
#woningen	184	(51%) 94	(27%)50	(0%)	
Totaal	184	94	50	0	51,08%

Totaal Fascinatio

# inwoners huidig	3190	Soort huisvesting			%Corporatie
# inwoners zal fors groeien (faciliteiten?)		Corporatie huur	Overige huur	Onbknd huur	
#woningen	1882	(38%) 716	(9%)159	(2%)44	38,04%

In Rhino zitten ook woningen binnen liberalisatie grens die in het % van 38% niet zijn meegenomen!

Berekende percentages voor sociale woningen in bovenstaande tabel liggen dan ook aanzienlijk hoger dan de in het plan genoemde 9% en 14%.

Wij verzoeken het College dan ook dringend juiste en correcte cijfers te hanteren bij de berekening van de verhouding sociale verhuurwoningen/koopwoningen in Fascinatio en deze aan te passen in het voorliggend plan. Pas dan kan worden geconcludeerd of het voorgenomen aantal sociale huurwoningen passend is in de wijk.

Ad.2 Het aantal te realiseren parkeerplaatsen binnen het bouwplan.

Er worden 140 parkeerplaatsen voor bewoners en werknemers van aanpalende bedrijven gerealiseerd binnen het bouwplan. Wat normstelling betreft vooruitlopend op de nieuwe concept Parkeernota en een verlaging van de norm vanwege sociale woningbouw. Onderbouwd met dubbelgebruik en meetelling van bestaande 36 openbare parkeerplaatsen langs de Fascinatio Boulevard Noord. Het verdwijnen van de tijdelijke 50 parkeerplaatsen naast Quion wordt gecompenseerd binnen die 140 parkeerplaatsen van het bouwplan en de 36 openbare parkeerplaatsen.

Bewoners van Fascinatio maken zich hier zorgen over! De 50 plekken voor werknemers zouden overdag terecht moeten op de 140 parkeerplaatsen voor bewoners en bezoekers. De plaatsen langs de Fascinatio Boulevard worden altijd al bezet door werknemers. Dat betekent dan ook overdag een

vermindering van 50 plaatsen die niet voor bewoners en hun bezoekers gebruikt kunnen worden. Bewoners voorzien weer een zoektocht van werknemers naar een parkeerplaats in de wijk.

Bij de kavelontwikkeling in de bedrijvenring van Fascinatio is eerder een toezegging gedaan van 4 openbare parkeerpockets in de bedrijvenring waarmee er in totaal meer dan 80 openbare parkeerplaatsen toegevoegd zou worden aan de voor bewoners bestemde parkeerplaatsen rondom de nieuwe woongebouwen. Van die toegezegde 4 parkeerpockets is er tot op heden 1 gerealiseerd naast Vuicon aan de Fascinatio Boulevard Zuid. Er is 1 tijdelijke parkeerpocket met 50 plaatsen gerealiseerd naast bedrijf Quion. Deze 50 tijdelijke parkeerplekken gaan met dit bouwplan verdwijnen en vinden hun plek in een tijdsdagdeel binnen het bouwplan.

■■■■■ verzoekt de gemeente dringend het plan zodanig aan te passen dat een een parkeerpocket van 50 plaatsen voor werknemers en overige bezoekers van de bedrijven blijft gehandhaafd los van de 140 parkeerplaatsen binnen het bouwplan.

Het moet ■■■■■ van het hart dat tot nu toe bij elk initiatief/project wordt beargumenteerd dat op “dit betreffende project de parkeernorm niet van toepassing hoeft te zijn omdat “..... , maar dat we anderzijds praten over parkeerregulering. ■■■■■ is zich bewust van het hoge prijskaartje van parkeerplaatsen in het budget van een ontwikkelende partij, maar is van mening dat dat onlosmakelijk verbonden is indien deze partij een groter volume wil bouwen dan feitelijk mogelijk is zonder voldoende parkeervoorzieningen binnen het volume.

Ad 3 Zorgen om overschrijding van de geluidsnorm

De overschrijding van de geluidsnormen wordt gerechtvaardigd onder de voorwaarde verbetering van leefomgevingskwaliteit.

Het voorliggende plan meent dat de komende ontwikkelingen binnen Rivium en Brainpark I (Rotterdam) tegemoetkomen aan een verbetering van leefomgevingskwaliteit van de locatie NK1 die een overschrijding van de geluidsnormen rechtvaardigen.

De bouw van plan NK1 zal moeten starten voor 1 februari 2024. De ontwikkeling van Rivium en Brainpark I laat nog jaren op zich wachten zodat dit o.i. geen argument is voor een verbetering van leefomgevingskwaliteit. Aan bijvoorbeeld extra voorzieningen in Fascinatio wordt niet gedacht. Cq de wijk Fascinatio wordt in het hele lijvige rapport nauwelijks genoemd, alsof NK1 heel ergens anders ligt.

Ontwikkeling van een groene parkrand wordt eveneens genoemd en nadrukkelijk omschreven als argument ter verbetering van de leefomgevingskwaliteit echter heeft de gemeente Rotterdam nog geen fiat gegeven op die plannen. Dit laatste zou moeten worden aangepast in het concept.

Het verzoek is het plan zodanig aan te passen dat de argumenten voor een verbetering van leefomgevingskwaliteit in de wijk Fascinatio worden genoemd en niet in de verder liggende veel later te ontwikkelen wijken Rivium of Brainpark I in Rotterdam.

Ad 4 Zorgen om de aan te besteden doelgroep in de 32 studio's.

In het plan zijn 32 studio woningen bestemd voor een specifieke doelgroep die zorg dan wel begeleiding nodig heeft. Dat die doelgroep zorgvuldig geselecteerd moet worden is helder geworden uit reacties van bewoners. De aan te besteden doelgroep zou geen extra belasting voor de wijk Fascinatio moeten vormen. Geen doelgroep met bewoners in de verslavings sfeer, de locatie NK 1 is daarvoor niet geschikt. Een doelgroep met 24 uren zorg en begeleiding zou de kans op overlast in de wijk kunnen verminderen. Het verzoek is dit in te passen in het bestemmingsplan.

Ad 5 Het ontbreken van de effecten van het plan op de wijk Fascinatio.

Tenslotte missen wij vooral in de voorliggende plannen en besluiten de positieve zowel als negatieve effecten in brede zin op de wijk Fascinatio. Het verzoek is ook deze effecten op de wijk te onderzoeken en in het plan op te nemen. Zoals reeds hiervoor opgemerkt wordt de wijk Fascinatio nauwelijks genoemd en wordt vooral en bijna alleen aan gebieden buiten Fascinatio gerefereerd terwijl NK1 toch echt in Fascinatio ligt.

Wij verzoeken u vriendelijk kennis te nemen van deze zienswijze en de concept plannen met onze opmerkingen aan te passen.

[Redacted signature]

Bijlage II

Deze zienswijze wordt ingediend namens ... en betreft de ter inzage gelegde documenten inzake project “bestemmingsplan Fascinatio Boulevard Noord Kavel NK1’.

Wij kunnen niet instemmen met het huidige concept bestemmingsplan en verzoeken u dit bestemmingsplan niet vast te stellen. Drastische aanpassingen zijn noodzakelijk.

Onze zienswijze bestaat uit de volgende aspecten:

1) Vastlegging van maximale bebouwingsregels; 2) Parkeren; 3) De geluidsnormen; 4) Het aantal woningen; en 5) Participatie

Hieronder gaan wij nader op deze aspecten in.

1. Maximale bouwhoogte, bouwvlak, afstand tot kavelgrens en maximaal bouwings-percentage zijn onduidelijk

1a. Diverse begrippen en de maximale bouwregels zijn onduidelijk. Dit betreft onder andere:

- i. De maximale bouwhoogte;
- ii. Het bouwvlak en de al dan niet toegestane overschrijding;
- iii. De minimale afstand van bebouwing tot de kavelgrens;
- iv. Het maximale bebouwingspercentage op het kavel.

De begrippen en de uitgangspunten dienen te worden verduidelijkt. Afwijkingen moeten niet worden toegestaan of zeer strikt en nauwkeuring worden ingeperkt.

1b. Maximale bebouwingspercentage in relatie tot de parkeernormen

Mochten college en raad instemmen met de herziene parkeernormen, dan dient in ieder geval het maximale bebouwingspercentage drastisch te worden verlaagd. Hiermee wordt bereikt dat er minder bouwoppervlak en bouwmassa ontstaat en er meer ruimte overblijft voor groen in plaats van parkeerplaatsen of stenen.

1c. Gestapelde woningen

Het is ongewenst dat uitsluitend “gestapelde woningen” worden toegestaan. Dit beperkt de typen woningbouw onnodig. Ook grondgebonden woningbouw moet mogelijk zijn.

1d. De afwijkingsmogelijkheden (10%) dienen te worden verwijderd en op 0% (nihil) te worden gesteld. Voor verdere oprekking van de normen dient geen plaats te zijn.

2. Parkeren

Volgens de door ons ontvangen documenten worden er 161 parkeerplaatsen gerealiseerd. Op basis van de huidige parkeernormen zouden minimaal 242 parkeerplaatsen gerealiseerd moeten worden, 81 parkeerplaatsen meer! Er wordt door de initiatiefnemer en de gemeente al rekening gehouden met de volgende aannames:

- Verlaging van de parkeernorm voor sociale woningbouw (de zogenaamde differentiatie); Dit leidt tot 41 parkeerplaatsen minder.
- Extra korting (het veronderstelde maximum van 20% uit de herziene normen) op de parkeernorm vanwege de aanwezigheid van (zogenaamd) hoogwaardig openbaar vervoer. Dit leidt tot 40 parkeerplaatsen minder.
- Een totale korting van 81 parkeerplaatsen ten opzicht van de huidige norm.

Dit is niet acceptabel in onze wijk die al gebukt gaat onder grote parkeerproblemen. Problemen die bovendien juist in dit deel van de wijk al jarenlang tot veel overlast leiden.

2a. Bezwaren tegen de lagere parkeernormen

Wij kunnen ons niet vinden in het hanteren van een lagere parkeernorm dan die vastgelegd in het parkeerbeleid en de parkeernormen van 2015. Bij de woningen dienen de parkeernormen uit het beleid van 2015 te worden gehanteerd.

2b. Bezwaren tegen de korting voor HOV (toepassing en hoogte kortingspercentage)

Wij kunnen ons niet vinden in het hanteren van een korting - en zeker niet de maximale korting van 20% - op de parkeernormen voor ligging ten opzichte van Hoogwaardig Openbaar Vervoer (HOV).

De korting voor HOV toepassen is onterecht om de volgende redenen:

- Als bewoners van sociale woningbouw al minder auto's zouden hebben, zijn zij al meer afhankelijk van andere vervoersmiddelen, waaronder openbaar vervoer. Een extra korting voor aanwezigheid van (hoogwaardig) openbaar vervoer zou leiden tot een dubbeltelling van kortingen;
- Binnen 0 – 300 meter is alleen de parkshuttle aanwezig en de parkshuttle is geen hoogwaardig openbaar vervoer;
- De parkshuttle is beperkt betrouwbaar, de dienstregeling is (te) beperkt, het bereik is beperkt en het betreft slechts één vorm van openbaar vervoer. Voor bus, trein, metro, tram etc. dient verder gereisd te worden;
- De toepassing van deze korting zal ook een (onterecht) precedent scheppen voor andere mogelijke ontwikkelingen.

Het kortingspercentage kan, door bovengenoemde redenen, daarnaast nooit de maximale 20% zijn. Zelfs een maximale korting van 5% zou al te hoog zijn.

2c. Parkeerpocket naast Quion moet behouden blijven

De parkeerpocket naast Quion staat weer helemaal vol. Alle 51 parkeerplaatsen zijn weer bezet (zie bijlage 2). Maar niet alleen deze parkeerpocket staat vol, ook aan de Fascinatio Boulevard zijn geen parkeerplaatsen meer te vinden (zie bijlage 3). De parkeerpocket is nu al aantoonbaar te klein.

Bekend is ook dat delen van Fascinatio in de binnenring parkeeroverlast ondervinden van bedrijven in de buitenring (waaronder Quion).

De problemen van parkeren bij Quion, op basis van eerdere fouten van de gemeente Capelle aan den IJssel, kunnen niet worden afgewenteld op de huidige bewoners van Fascinatio en de toekomstige bewoners op het kavel van Havensteder.

Het structureel bezetten van een zeer groot percentage van de parkeerplaatsen bij Havensteder voor bedrijfsdoeleinden van omringende panden is zeer onwenselijk.

Het dichtst bij Quion geleden deel van het kavel krijgt slechts 46 parkeerplaatsen (zie bijlage 1), minder dan de huidige parkeerpocket. Werknemers zullen, op zoek naar een parkeerplek, de ingangen bij Havensteder gaan op- en afrijden wat tot chaos en problemen zal leiden.

Van het verwijderen van deze parkeerpocket kan ons inziens dus geen sprake zijn. Deze grond kan en mag niet worden verkocht aan Havensteder. De gemeente dient het door haar gecreëerde probleem van parkeeroverlast te dragen. Een dergelijk groot pand was nooit voorzien in het beeldkwaliteitsplan (zie bijlage 4), maar de gemeente heeft dit wel zelf laten gebeuren.

2e. Risico verdwijnen parkeerplaats Rotterdam

Geen rekening wordt gehouden met een mogelijk andere invulling van het P+R parkeerterrein op het grondgebied van Rotterdam, net naast kavel NK-1. Dagelijks (overdag, 's-avonds en 's-nachts) staan hier veel voertuigen geparkeerd. Ook bedrijven uit Fascinatio maken gebruik van deze parkeerplaats.

Mocht de gemeente Rotterdam in de toekomst deze parkeerplaats een andere invulling geven, dan ontstaat een zeer acuut en groot parkeerprobleem in Fascinatio. De vele metroreizigers die hier dagelijks parkeren zullen hun toevlucht nemen tot parkeren op het terrein bij Havensteder, aan de Fascinatio Boulevard of elders in de wijk. Een realistische oplossing is dan niet (meer) voorhanden.

Ook om deze reden is een verlaging van de parkeernormen uit 2015 zeer onwenselijk en uiterst riskant.

2f. Terugkopen kavel Unify, aanleggen parkeerpocket

Sinds juli 2022 staan er 62 woningen te koop bij de projecten Fellowz en Unify. Per 6 februari 2023 (ruim 6 maanden later) zijn hiervan nog 36 beschikbaar, of wel 58%. Pas 11 woningen (18%) hebben de status 'verkocht'. Bij de 42 woningen van project Unify heeft slechts 1 van de 42 woningen (2%) de status 'verkocht'.

Wij geven de gemeente Capelle aan den IJssel en u als gemeenteraad in overweging het kavel 'Unify' terug te kopen van de ontwikkelaar en dit kavel in te richten als permanente parkeerpocket. Succesvolle verkoop blijft tot op heden uit en waarschijnlijk is hiermee de ontwikkelaar, die op een succesvollere verkoop zal hebben gerekend, ook geholpen.

3. Geluidsoverlast is onwenselijk

Wederom wil de gemeente de grenswaarden overschrijden. Bij woningbouw voor deze doelgroep is hiervoor extra aandacht vereist. Is een overschrijding ook hier wenselijk?

Iemand die in de positie is om op zoek te gaan naar een koopwoning, maakt bewuste keuzes. Bijvoorbeeld voor een woning op 100 meter afstand van voorbijrazende metro's.

Denk hierbij aan de totaal 62 woningen van projecten Fellowz (20 woningen) en Unify (42 woningen) uit paragraaf 2f.

4

Tijdens vergaderingen van het WOP Fascinatio is al door bewoners van de woon-werk units aan de buitenring (Fascinatio Boulevard metro-zijde) aandacht gevraagd voor geluidsoverlast van de metro's in de woningen.

In het algemeen zal iemand die afhankelijk is van beschikbaarheid van een sociale huurwoning minder keuze hebben, zeker gezien de tekorten op de woningmarkt.

Concessies doen aan een goed woon- en leefklimaat voor deze doelgroep is om deze reden zeer ongewenst. Hieraan wordt onvoldoende aandacht besteed door het maximaal volbouwen van dit kavel.

4. Maximum aantal woningen moet omlaag

Wij stellen voor het maximum aantal woningen te verlagen van 161 woningen naar maximaal 80 woningen. Hierdoor:

- a) Is er meer ruimte voor groen (duurzaamheid);
- b) Kan een lagere bebouwing worden gerealiseerd;
- c) Kan de Quion parkeerpocket behouden blijven;
- d) Zijn er minder Capellenaren die last krijgen van de overschrijding van de geluidsnormen;
- e) Is er voldoende ruimte om volgens de huidige parkeernormen te ontwikkelen.

Al met al een duurzamer, een beter woon- en leefklimaat voor de huidige en toekomstige bewoners van de wijk en een betere ruimtelijke ordening.

5. “Participatie” door middel van de klankbordgroep

Van een succesvol participatietraject kan ons inziens ook in dit geval geen sprake zijn. Wij hebben de volgende feedback uit de klankbordgroep vernomen:

- “Zenden vanuit Havensteder”,
- “Er werd niet naar inbreng van bewoners geluisterd”;
- “Het aantal sessies was erg beperkt”.

Daarnaast werden vragen over parkeren afgekapd en niet beantwoord.

Concluderend

Het huidige plan is niet in het belang van de (huidige en toekomstige) bewoners van Fascinatio.

Wederom dreigt een kavel maximaal te worden volgebouwd, hetgeen (mede) mogelijk wordt gemaakt door het (ten onrechte) verlagen van de parkeernormen. In dit geval wordt niet alleen de parkeernorm voor sociale huurwoningen verlaagd, maar wordt ook de maximale extra korting verleend voor de (vermeende) aanwezigheid van hoogwaardig openbaar vervoer.

Het verdwijnen van het parkeerpocket naast Quion is onbegrijpelijk en ongewenst gegeven de reeds jarenlang bestaande parkeerproblemen in de wijk. Dit parkeerpocket moet behouden blijven. Aanvullend verzoeken wij u een terugkoop van kavel Unify te onderzoeken, zodat ook hier een parkeerpocket kan worden gerealiseerd.

Diverse uitgangspunten zijn niet duidelijk en een overschrijding van normen en regels ligt (weer) op de loer. Ook wordt weer de keuze gemaakt om de geluidsnormen te overschrijden, dit keer voor een doelgroep die niet de luxe heeft om te kiezen voor een koopwoning in een andere omgeving. Tot slot is de participatie wederom mislukt.

Stichting Wijkbelangen Fascinatio adviseert u om het (concept) bestemmingsplan niet vast te stellen, maar om het college te vragen om een grondige herziening. De omvang van de plannen dient drastisch te worden verlaagd en dit dient te worden geborgd. Wij stellen maximaal 80 woningen voor hetgeen recht doet aan diverse aspecten zoals benoemd in onze zienswijze.

5

Wij vertrouwen erop dat u onze zienswijze serieus in overweging neemt.

Met vriendelijke groeten,