

Nota van beantwoording zienswijzen
Ontwerpbesluit omgevingsvergunning en Ontwerpverklaring van geen bedenkingen nieuwbouw 25
appartementen Roer

24 juli 2020

Inhoudsopgave

1	Inleiding	3
2	Zienswijzen	4

1 Inleiding

Op 6 juni 2019 heeft Verdouw Advies bv een omgevingsvergunning aangevraagd voor het bouwen van een woongebouw met 25 appartementen aan het Roer nabij Barbizonlaan 1.

De aanvraag is in strijd met het ter plaatse geldende bestemmingsplan Hoofdweg. Op de locatie van de beoogde woningbouw ligt namelijk de bestemming 'bedrijventerrein', woningbouw is binnen deze bestemming niet toegestaan. Daarnaast wijkt ook de geplande bouwhoogte van het woongebouw af van de maximaal in het bestemmingsplan toegestane bouwhoogte. De maximaal in het bestemmingsplan toegestane bouwhoogte varieert van 8 tot 14 meter.

Van toepassing op deze aanvraag zijn artikel 2.1 lid 1 onder a en c van de Wabo en artikel 2.12 lid 1 onder a 3e jo, van de Wabo. Op grond van artikel 2.27 lid 1 van de Wabo heeft de gemeenteraad op 2 juni 2020 een ontwerpverklaring van geen bedenkingen afgegeven ten behoeve van de aanvraag omgevingsvergunning tot het afwijken van het bestemmingsplan Hoofdweg. Vervolgens heeft het Ontwerpbesluit omgevingsvergunning en de Ontwerpverklaring van geen bedenkingen en de daarbij behorende stukken zes weken ter inzage liggen, van 11 juni 2020 tot en met 22 juli 2020.

Naar aanleiding van deze inzage termijn is een viertal zienswijzen ingekomen. In deze Nota van beantwoording zijn deze zienswijzen samengevoegd en beantwoord. Drie zienswijzen zijn binnen de termijn ingediend en zijn daarmee ontvankelijk. Eén zienswijze is buiten de termijn ingediend. Gelet op het vorenstaande wordt deze zienswijze buiten behandeling gelaten.

Naast de in deze nota gegeven beantwoording, heeft de gemeente samen met de initiatiefnemer, Verdouw Advies bv, op 14 mei jl. een digitale informatieavond georganiseerd. Hierin zijn de plannen aan omwonenden en ondernemers uit de omgeving toegelicht. Tijdens en na deze informatieavond zijn alle vragen van de aanwezigen beantwoord. Hiervan is een document (Nota van Beantwoording) opgesteld, dat samen met de presentatie terug te vinden en te lezen is op de website <https://wijwillendit.nl/capelle-aan-den-ijssel/project/nieuwbouw-roer>.

2 Zienswijzen

In onderstaande tabel is een overzicht gegeven van de binnengekomen zienswijzen. In totaal zijn er vier schriftelijke zienswijzen ontvangen. De namen en adressen van de indieners van de zienswijzen zijn anoniem gehouden.

De beantwoording van de zienswijzen is na de tabel opgenomen.

Nr.	Naam	Aanpassing in vergunning
1.	Indiener zienswijze 1	
2.	Indiener zienswijze 2	
3.	Indiener zienswijze 3	
4.	Indiener zienswijze 4	

Zienswijzen	Antwoord	Aanpassing
1.1 De indiener van zienswijze 1 is het er niet mee eens dat de gemeente een nieuwbouwproject met woningen in behandeling heeft, terwijl er geen nieuw gebiedspaspoort is vastgesteld waarbij de bewoners inspraak hebben gehad.	1.1 Ontwikkelingen kunnen plaatsvinden zonder gebiedspaspoort. Dat geldt in principe voor alle (gewenste) ontwikkelingen. De bouwplannen worden dan beschouwd als een ontwikkeling op een kavel. De initiatieven in dit gebied die wij tot en met begin 2019 hebben ontvangen en vooruitlopend op een gebiedspaspoort in behandeling hebben genomen zijn: - Roer 288 (transformatie kantoor naar woningen); - Roer 266 (transformatie kantoor naar woningen); - Barbizonlaan 1 (transformatie kantoor naar woningen) en Roer "0" (nieuwbouw) en - Barbizonlaan 50 (transformatie kantoor naar zorghotel). Gezien de grote hoeveelheid initiatieven die wij na begin 2019 hebben ontvangen, is het standpunt ingenomen die initiatieven te willen toetsen aan een nog op te stellen en door de raad vast te stellen gebiedspaspoort. Zo willen wij ervoor waken dat dit gebied een verzameling wordt van losse projecten en willen wij de integrale aanpak van dit gebied waarborgen, waarbij niet alleen wordt gekeken naar de ontwikkelingen op de kavels, maar met name ook naar de aanpak van het openbaar gebied.	1.1. Deze zienswijze leidt niet tot een aanpassing van de omgevingsvergunning.

1.2 Binnen het huidige bestemmingsplan Hoofdweg heeft de locatie en het omliggende gebied de bestemming “bedrijventerrein”. Alle bewoners van ons appartementencomplex hebben een bewuste keuze gemaakt om een woning te kopen op een bedrijventerrein. De gemeente heeft ons al twee keer gepasseerd door twee bestaande kantoorpanden in het gebied te transformeren naar woningen. Met dit nieuwbouwproject willen ze ons voor een derde keer passeren en de nieuwbouw er doorheen drukken.	1.2 Het bestemmingsplan Hoofdweg is in 2013, met een groot aantal bestemmingsplannen in de gemeente Capelle aan den IJssel, in kader van de actualiseringsplicht uit de Wet ruimtelijke ordening opgesteld. Hierbij wordt de huidige ruimtelijke en functionele situatie in het licht van de geldende wet- en regelgeving vastgelegd. (Nieuwe) ontwikkelingen maken derhalve geen onderdeel uit van het bestemmingsplan. Het klopt dat dit bouwplan niet past binnen de kaders van het bestemmingsplan. Daarom kan er niet direct een vergunning worden verstrekt en is er een zogenoemde uitgebreide procedure met ruimtelijke onderbouwing nodig om mogelijk toch tot een vergunning te komen. Het gebiedspaspoort Roer – Barbizonlaan is nog in ontwikkeling. Het gebiedspaspoort zal als toetsingskader gelden, zodra dit door de gemeenteraad is vastgesteld. De aanleiding om een gebiedspaspoort voor het Roer – Barbizonlaan op te stellen, is dat het aantal initiatieven toeneemt, waardoor het opstellen van een brede visie voor het gebied juist noodzakelijk is. Dit gebeurt in het gebiedspaspoort waarbij met inbreng van omwonenden en ondernemers in het gebied ambities en spelregels worden vastgelegd voor nieuwe ontwikkelingen in het gebied. Dit gebiedspaspoort zet een stip op de horizon waardoor we de initiatieven in dit gebied kunnen structureren en het geen verzameling wordt van losse initiatieven. De vergunningaanvragen genoemd onder 1.1. doorlopen de wettelijke procedures met de	1.2 Deze zienswijze leidt niet tot een aanpassing van de omgevingsvergunning.
---	--	--

	daarbij behorende rechtsbescherming (zienswijzen, bezwaar en (hoger) beroep).	
--	--	--

1.3 De indiener van zienswijze 1 heeft bezwaren tegen de bouwhoogte van het gebouw.	1.3 Wij vinden het bouwplan vanuit stedenbouwkundig opzicht verantwoord. Het plan is behandeld in het ruimtelijk kwaliteitsteam (Q-team). Dit team heeft een positief advies over het plan afgegeven. Er is sprake van een in de omgeving passend gebouw met een gedegen uitwerking. Het bouwwerk zal, zowel op zichzelf als in verband met zijn omgeving en de te verwachten ontwikkeling daarvan, voldoen aan redelijke eisen van welstand. Op basis van het geldende bestemmingsplan Hoofdweg kan op de kavel van het nieuwbouwinitiatief aan het Roer kantoor- of bedrijfsbebouwing verrijzen met gedeeltelijk een maximale bouwhoogte van 21 meter. Het beoogde appartementencomplex heeft een bouwhoogte van ongeveer 16 meter. Vanuit het appartementencomplex Barbizonstate zal er zicht zijn op het nieuwe appartementencomplex en andersom. Gezien de afstand (circa 100 meter) verwachten wij dat de invloed op het uitzicht zeer beperkt zal zijn. Tot slot bestaat de mogelijkheid om, indien de omgevingsvergunning voor de ontwikkeling aan het Roer onherroepelijk is, een verzoek om een tegemoetkoming in planschade in te dienen. Een dergelijk verzoek dient binnen 5 jaar vanaf het moment dat de omgevingsvergunning onherroepelijk is geworden, te worden ingediend. Uw verzoek wordt dan in behandeling genomen, zodat kan worden beoordeeld of u in aanmerking komt voor planschade.	1.3 Deze zienswijze leidt niet tot een aanpassing van de omgevingsvergunning.
--	--	--

1.4 De indiener van zienswijze 1 heeft bezwaren tegen de verkeersdrukke. Door het transformeren van de eerste twee kantoorpanden is de verkeersdrukke namelijk al ontzettend toegenomen en er is niets door de gemeente ondernomen om dit te verbeteren. Vooral de kruising Roer en Capelseweg is een ramp.	1.4 Het nieuwbouwininitiatief aan het Roer gaat uit van 127 motorvoertuigen per etmaal op basis van een gemiddelde weekdag. Daarnaast zullen de nieuwe appartementen met name verkeer genereren in tegengestelde richting ten opzichte van de bestaande kantoor- en bedrijfsfuncties. Ook verschillen de aanwezigheidspercentages tussen wonen en werken. Op werkdagen overdag kennen kantoren een parkeervraag, terwijl het maatgevende moment voor de bewoners van de woningen de nachtperiode is. Verder vervangen de reeds gerealiseerde transformaties van kantoren naar wonen niet 1-op-1 de verkeersbewegingen van kantoorfuncties die komen te vervallen. In het kader van het gebiedspaspoort Roer – Barbizonlaan zullen wij samen met de gemeente Rotterdam naar de verkeerafwikkeling van het hele gebied kijken. “Capels” verkeer” is immers deels ontsloten over Rotterdams grondgebied en tegelijkertijd kan “Rotterdams” verkeer in principe op een veiliger wijze over Capels grondgebied worden geleid.	1.4 Deze zienswijze leidt niet tot een aanpassing van de omgevingsvergunning.
2.1. De bouwhoogte van het nieuwe pand is onacceptabel i.v.m. geluidshinder vanaf de balkons richting mijn balkon (en inkijk op mijn balkon waar ik nu wel vrij zit) en mijn vrije uitzicht is verdwenen. Dit betreurt ik ten zeerste nu heb ik de avondzon nog redelijk lang op mijn balkon. Deze gaat door de grote hoogte deels verloren.	2.1. Zie beantwoording onder 1.3	2.1. Deze zienswijze leidt niet tot een aanpassing van de omgevingsvergunning.

2.2. Tevens is er waardevermindering van mijn appartement in verband met parkeerdrukke en nog moeilijker de wijk uit of in te komen. Dat is nu al een drama en levensgevaarlijk.	2.2 Met betrekking tot het nieuwbouwinitiatief aan het Roer is een parkeeronderzoek uitgevoerd, dat in de ruimtelijke onderbouwing is opgenomen. Het onderzoek is gericht op zowel de transformatie aan de Barbizonlaan 1 als de nieuwbouwlocatie aan het Roer. Voor het nieuwbouwinitiatief aan het Roer worden 29 parkeerplaatsen gerealiseerd. Wij zijn van mening dat dit, gelet op de doelgroep, de locatie en de aangeboden fietsparkeervoorzieningen, voldoende is. In het kader van het gebiedspaspoort Roer – Barbizonlaan zal de parkeersituatie van het totale gebied nader onder de loep worden genomen. Hierbij wordt onder andere gekeken naar een betere benutting van private parkeerterreinen door dubbelgebruik.	2.2. Deze zienswijze leidt niet tot een aanpassing van de omgevingsvergunning.
2.3. De indiener van zienswijze 2 is ook tegen het feit dat er een fietsbrug is gepland over de vijver wat ernstige geluidsoverlast en inbreuk op de privacy betekent en hierdoor waardevermindering en geen woongenot.	2.3. Een fietsbrug maakt geen deel uit van deze omgevingsvergunningaanvraag.	2.3. Deze zienswijze leidt niet tot een aanpassing van de omgevingsvergunning.

3.1. In het “Meerjarenprogramma Stadsontwikkeling en Stadsbeheer 2019-2023” heeft de gemeente Capelle aan den IJssel vastgelegd dat voor het gebied de Roer/Barbizonlaan een gebiedspaspoort vastgesteld moest worden om ontwikkelingen van en in dit gebied vast te leggen en dat ook in samenspraak met de bewoners van dit gebied vorm te gaan geven. In november 2019 is daar zelfs een bewonersbijeenkomst voor georganiseerd door SOB, waarbij dan vanuit de bewoners o.a. de input gekomen is dat nieuwbouw en zeker hoogbouw als zeer ongewenst beschouwd zou worden. Wel transformaties van leegstaande kantoorpanden naar woningen, aanpak verkeersonveilige situaties, huidige parkeeroverlast, beperkingen zwaar verkeer, veilig voetpad richting (station) Alexandrium etc. etc zouden aangepakt moeten worden. Vervolgens zend het college van burgemeester en wethouders op 19 februari 2020 de initiatiefnemer een schriftelijk besluit van voornomen goedkeuring n.a.v. een op 6 juni 2019 ontvangen aanvraag omgevingsvergunning t.b.v nieuwbouw van 25 appartementen aan het Roer nabij Barbizonlaan 1.	3.1. In het Meerjarenprogramma Stadsontwikkeling (MPS) en Stadsbeheer is dit initiatief (in het MPS genoemd als Barbizonlaan 1a) opgenomen. In het MPS is hierover het volgende vermeld: “Op hetzelfde perceel is ook een initiatief ontvangen voor nieuwbouw door realisatie van het gebouw 1a. Daarin zouden 25 ruimere appartementen kunnen komen, bestemd voor starters op de woningmarkt”.	3.1 Deze zienswijze leidt niet tot een aanpassing van de omgevingsvergunning.
---	--	--

3.2 In de vergadering Commissie Stadsontwikkeling en -Beheer van 8 april 2020 stelt wethouder Struijvenberg op vragen vanuit de raad dat deze ontwikkeling (voor alle duidelijkheid was de nieuwbouw het onderwerp van de vragen) al in beeld was op het moment dat de wens uitgesproken ging worden voor een gebiedspaspoort. Dat klopt wel maar in de door de wethouder aangehaalde “Meerjarenprogramma Stadsontwikkeling en Stadsbeheer 2019-2023” wordt vermeld <u>“Deze ontwikkeling is mede aanleiding om voor dit gebied een gebiedspaspoort te gaan opstellen. Het gebied kan gezien worden als ‘mini-Rivium’”</u>.	3.2 Het aantal toegenomen initiatieven is voor ons inderdaad de aanleiding geweest om een gebiedspaspoort voor het gebied Roer – Barbizonlaan op te stellen. Zo willen wij ervoor waken dat dit gebied geen verzameling wordt van losse projecten en willen wij de integrale aanpak van dit gebied waarborgen, waarbij niet alleen wordt gekeken naar de ontwikkelingen op de kavels, maar met name ook naar de aanpak van het openbaar gebied.	3.2 Deze zienswijze leidt niet tot een aanpassing van de omgevingsvergunning.
--	--	--

3.3 Hierbij ook nogmaals aangetekend dat bewoners van de flat Barbizonstate niet betrokken zijn geweest bij de bijeenkomst op 19 november 2019 over het gebiedspaspoort, deze dient zoals toegezegd nog plaats te vinden. Dit geldt ook voor de eerdere initiatieven Roer 288, Roer 266 en Barbizonlaan 1. De input van 19 november 2019 is dan ook direct terug te leiden naar dit initiatief en dan ook van belang om deze input te betrekken bij dit nieuwbouwproject, dit gezien de zeer matige opkomst op 7 maart 2019.	3.3 Op 19 november 2019 is er een informatiebijeenkomst geweest over het gebiedspaspoort Roer – Barbizonlaan. De opmerkingen en aandachtspunten die in deze bijeenkomst zijn opgehaald worden meegenomen bij de verdere ontwikkeling van dit gebiedspaspoort. In de digitale informatiebijeenkomst van donderdag 14 mei jl. zijn de omwonenden geïnformeerd over de inhoud en de procedure rondom het nieuwbouwplan Roer (nieuwbouw 25 appartementen). Om de omwonenden volledig te informeren en een uitleg te geven over de relatie met het gebiedspaspoort Roer – Barbizonlaan zijn de omwonenden tevens in een breder kader bijgepraat over het op te stellen gebiedspaspoort Roer – Barbizonlaan en andere (al dan niet vergunde) initiatieven en bouwplannen in de omgeving. Op 14 juli jl. is er nog een digitale informatieavond gehouden over het gebiedspaspoort Roer/Barbizonlaan. Hierbij is ook concreet aandacht besteed aan het initiatief Barbizonlaan 50 en 64. De andere initiatieven, die de indiener van de zienswijze noemt, maken geen deel uit van deze omgevingsvergunningaanvraag en dit is derhalve geen afwegingskader bij het beoordelen van dit initiatief. Voor nadere informatie over deze initiatieven verwijzen wij u naar de website https://wijwillendit.nl/capelle-aan-den-ijssel	3.3 Deze zienswijze leidt niet tot een aanpassing van de omgevingsvergunning.
---	---	--

	Tot slot zal het concept van het gebiedspaspoort voor iedereen voor inspraak ter inzage worden gelegd.	
3.4 Mijn zienswijze is derhalve dat het proces uitgevoerd gaat worden zoals het hoort, dus eerst in samenspraak met bewoners en ondernemers een gebiedspaspoort en daarna pas de volgende stappen zoals b.v. het verlenen van een omgevingsvergunning. "Sinds de vaststelling van de structuurvisie 2030 het gebruikelijk is om bij een ontwikkelgebied eerst een gebiedsvisie/gebiedspaspoort te maken en vervolgens een bestemmingsplan of omgevingsvergunning in procedure te brengen".	3.4 Ontwikkelingen kunnen ook zonder gebiedsvisie of gebiedspaspoort plaatsvinden. Dat geldt in principe voor alle (gewenste) ontwikkelingen. Bovendien staat het iedereen vrij om een omgevingsvergunningaanvraag bij de gemeente in te dienen. Een dergelijke aanvraag moeten wij conform de geldende wet- en regelgeving in behandeling nemen. In het verleden hebben wij vaker een aanvraag om omgevingsvergunning zonder vastgestelde gebiedsvisie en/of gebiedspaspoort vergund. Zeker bij losse initiatieven en transformatieprojecten stellen we vaak geen gebiedsvisie, gebiedspaspoort of kavelpaspoort op. Alleen in gebieden waarvoor een visie benodigd is, bijvoorbeeld in gebieden waar veel initiatieven spelen of gebieden waar gelet op bijvoorbeeld de aanwezigheid van cultuurhistorische waarden maatwerk en visie benodigd is, stellen we een gebiedsvisie en/of een gebiedspaspoort op. In onze structuurvisie is overigens alleen gesproken over gebiedsvisies voor de gebieden Landelijk Capelle, Centraal Capelle en Bongerd / Wingerd. Het instrument gebiedspaspoorten was toen nog niet geïntroduceerd in Capelle.	3.4 Deze zienswijze leidt niet tot een aanpassing van de omgevingsvergunning

3.5 Ongeacht voorgaande punten kan het ook niet zo zijn dat een maximale bouwhoogte zo maar even ruimschoots overschreden gaat worden. Ongeveer de helft van de nieuwbouw zal komen te liggen in de 8 meter zone en de andere helft in de 14 meter zone. Deze zones zijn destijds niet zomaar uit de lucht komen vallen en, de 8 meter zone, hoogstwaarschijnlijk om de tegenovergelegen woningen aan de Kuinder niet teveel op te sluiten, daglicht te ontnemen of andere mogelijke redenen. De hoogte van 16 meter betekent ook voor de flat Barbizonstate een stuk verlies van uitzicht en met naast en voor de flat vooralsnog vier woningbouwontwikkelingen op 50 tot 100 meter afstand.	3.5 Zie beantwoording onder 1.2 en 1.3.	3.5 Deze zienswijze leidt niet tot een aanpassing van de omgevingsvergunning
3.6 De hoogte van 16 meter betekent ook voor de flat Barbizonstate een stuk verlies van uitzicht en met naast en voor de flat vooralsnog vier woningbouwontwikkeling op 50 tot 100 meter afstand. Dat mogelijk een planschade procedure gestart kan worden is dan ook te kort door de bocht. Wat volgt nog meer en wat houdt dit in voor de leefomgeving, parkeren, veiligheid en infrastructuur? Die invloeden, en mogelijke financiële impact en/of risico's voor de gemeente zijn pas duidelijk bij het gebiedspaspoort.	3.6 Met de initiatiefnemers van de initiatieven die reeds vergund zijn / in procedure zijn, zijn zogenaamde anterieure overeenkomsten gesloten. Hiermee worden de kosten voor onder andere de planologische procedure en de eventuele planschade verhaald op de betreffende initiatiefnemers. Dit is overigens ook een wettelijke verplichting op basis van afdeling 6.4 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro).	3.6 Deze zienswijze leidt niet tot een aanpassing van de omgevingsvergunning

3.7 Er zullen minstens 5 bestaande bomen verdwijnen en slechts vervangen worden door een bordertje en zeker geen bijdrage is aan behoud en laat staan uitbreiding van groen in wat eens de “groenste gemeente van Nederland” was.	3.7 Op grond van de Algemene Plaatselijke Verordening (APV) is voor de kap van de bomen geen kapvergunning nodig. De omgevingsvergunningaanvraag bestaat alleen uit de activiteiten bouwen, gebruik van gronden of bouwwerken in strijd met het bestemmingsplan “Hoofdweg” en het veranderen of aanleggen van een uitrit. De kap maakt derhalve geen deel uit van deze omgevingsvergunningaanvraag.	3.7 Deze zienswijze leidt niet tot een aanpassing van de omgevingsvergunning
3.8 Aan de Roerzijde, waar ook de toegangsdeur tot het pand is, staat een trottoir geprojecteerd, maar daar zal zeer weinig ruimte voor overblijven en met name in de ochtend en middag/avond spits rijdt daar zeer veel verkeer langs.	3.8 Het bestaande trottoir aan de Barbizonlaan wordt behouden. Aan de zijde van het Roer tot en met de in- en uitrit van het parkeerterrein wordt het trottoir doorgetrokken. Dit heeft een breedte van 1.50m en voldoet daarmee ruimschoots aan de minimale breedte uit ons Handboek Inrichting Openbare Ruimte (1.20 meter). Tussen het trottoir en de ingang van het pand is ook nog voldoende ruimte beschikbaar. Op basis van intensiteitsmetingen blijkt dat er relatief weinig verkeer rijdt op de Barbizonlaan en Roer. Dit zijn rond de 2.100 motorvoertuigen per etmaal (beide richtingen opgeteld). Een erftoegangsweg is doorgaans geschikt tot ongeveer 5.000 motorvoertuigen per etmaal (beide richtingen opgeteld). Er worden op basis van de gemeten intensiteiten geen problemen verwacht ter hoogte van het T-kruispunt Barbizonlaan-Roer, ook niet met het bijkomende verkeer als gevolg van de ontwikkeling.	3.8 Deze zienswijze leidt niet tot een aanpassing van de omgevingsvergunning

3.9 Aan de Roerzijde komt de in- en uitrit naar het parkeergedeelte, maar ter plekke is de weg nogal smal en vaak met geparkeerde auto's aan de noordzijde van de openbare weg (Roer). Hier kunnen niet anders dan verkeersonveilige situaties uit ontstaan.	3.9 De toekomstige situatie is vergelijkbaar met de huidige situatie. Ter hoogte van de bestaande in- en uitgang van het huidige parkeerterrein zijn door gemeente Rotterdam palen geplaatst naast de trottoirband (Roer is Rotterdams grondgebied). Dit naar verwachting om het parkeren tegenover de in- en uitgang van het parkeerterrein te ontmoedigen. Het blijft hier echter toegestaan om te parkeren. Er geldt namelijk geen parkeerverbod. De weg Roer wordt daarnaast in algemene zin versmald door langs parkerende auto's. Dit is positief voor de verkeersveiligheid. Mocht blijken dat ondanks de nagenoeg ongewijzigde situatie klachten zijn vanuit (toekomstige) bewoners, dan worden in overleg met gemeente Rotterdam maatregelen getroffen.	3.9 Deze zienswijze leidt niet tot een aanpassing van de omgevingsvergunning
---	---	---

3.10 Er is nergens rekening gehouden met parkeren voor bezoekers en de mogelijkheden die overblijven zijn aan de Roer of aan de Barbizonlaan parkeren. Beide wegen blinken niet uit in beschikbare ruimte. Bij het parkeren aan de zuidzijde van de Roer zal dit zeker in combinatie met voorgaande punt, zeer onveilig worden. Hierbij is Capelle aan den IJssel ook nog eens afhankelijk van Rotterdam bij aanpak en maatregelen omdat de Roer Rotterdams grondgebied is.	3.10 De initiatiefnemer heeft bij de vergunningaanvraag een parkeeronderzoek uitgevoerd die is opgenomen in de ruimtelijke onderbouwing. Hieruit concluderen wij dat de oplossing van het parkeervraagstuk in lijn is met het parkeerbeleid van de gemeente Capelle aan den IJssel. Voor de totale ontwikkellocatie (transformatie Barbizonlaan 1 en nieuwbouw Roer) is voorzien in 79 parkeerplaatsen, waarvan 29 parkeerplaatsen toegerekend kunnen worden aan de nieuwbouw aan het Roer. De autoparkeerplaatsen zijn voor zowel bewoners als bezoekers. Daarnaast is voor de nieuwbouw aan het Roer voorzien in 2 fietsparkeerplekken per woning, deze 2 plekken worden gerealiseerd in de af te sluiten berging per woning. Het parkeeronderzoek toont aan dat de realisatie van de appartementen in lijn is met het gemeentelijk verkeers- en parkeerbeleid van Capelle aan den IJssel. Aangetoond wordt dat de parkeernorm die Capelle aan den IJssel normaal gezien hanteert (1,5 pp per appartement) hoog is voor deze situatie. Conform paragraaf 6.1.1 mag het college besluiten af te wijken van de normen. Een parkeernorm van 1,1 pp per appartement is hier realistisch gezien de beoogde doelgroep, de realisatie van voldoende kwalitatieve fietsparkeervoorzieningen, het aanvullende parkeeronderzoek en de CBS cijfers. Het parkeren is hiermee geen weigeringsgrond voor de omgevingsvergunning.	3.10 Deze zienswijze leidt niet tot een aanpassing van de omgevingsvergunning
--	--	--

3.11 Gezien de huurprijs van 1.100,00 voor een 3 kamerwoning en de A20 naast de deur zal het geen uitzondering zijn van 1 a 2 auto's voor de deur. Er zijn nu echter maar 29 plekken voor 25 woningen. OV Knooppunt Alexander ligt op ruim 1,6 km.	3.11 De huurprijzen van de 3-kamerappartementen liggen tussen de 1.000 en 1.100 euro. Een eigen parkeerplaats is in de huurprijs begrepen. Zie verder de beantwoording onder 3.10.	3.11 Deze zienswijze leidt niet tot een aanpassing van de omgevingsvergunning
3.12 Het, in de bewonersbijeenkomsten al aangehaalde zware verkeer, gaat zeer zeker gezien de ruimtebeperkingen die de nieuwbouw gaat opleveren, meer verkeersonveilige situaties teweeg brengen.	3.12 Het nieuwbouwinitiatief aan het Roer wordt volledig op eigen terrein gerealiseerd. In de huidige situatie zijn ter plaatse parkeerplaatsen gesitueerd. Op een deel van deze parkeerplaatsen zal een woongebouw verrijzen. In het kader van het gebiedspaspoort Roer – Barbizonlaan zullen wij samen met de gemeente Rotterdam naar de verkeerafwikkeling van het hele gebied kijken. De insteek vanuit Capelle is om Roer te behouden als woonstraat. Het vrachtverkeer wordt zoveel mogelijk via de Barbizonlaan 'gestuurd'.	3.12 Deze zienswijze leidt niet tot een aanpassing van de omgevingsvergunning

3.13 Het is mijn zienswijze dat het toch verstandig zou zijn om eerst eens een (onafhankelijk) onderzoek laten uitvoeren naar de verkeerssituatie ter plekke (en ook in de andere straten van het gebied). Daarnaast zou men nog kunnen bedenken of er nog andere zaken qua infrastructuur zijn die aanpassingen behoeven vanwege de toename van het aantal woningen en de daarmee ingrijpende wijzigingen van gebruik in het gebied. En is daar ook een gebiedspaspoort niet voor uitgevonden?	3.13 In de planvorming van dit voornemen is getoetst aan het Bestemmingsplan Parkeren. Een ontwikkelaar moet voorzien in het aantal auto- en fietsparkeren conform het Capelse parkeerbeleid. Het aantal extra auto's als gevolg van het voornemen past binnen de huidige wegcapaciteit. In het kader van het gebiedspaspoort Roer-Barbizonlaan wordt naar de parkeer- en verkeerssituatie van het gehele gebied gekeken.	3.13 Deze zienswijze leidt niet tot een aanpassing van de omgevingsvergunning
--	---	--

3.14 Mijn laatste punt heeft niet direct met dit project te maken maar wel met het transformatiebeleid van kantoor naar woningen. Zoals bekend is het kantoorpand Roer 266 (inmiddels ook bekend als Nautilus) inmiddels ook omgebouwd naar woningen en zullen binnenkort opgeleverd gaan worden. Deze woningen, gerealiseerd dus met medewerking van de gemeente, zijn echter niet beschikbaar voor de gemiddelde huurder in Capelle aan den IJssel of andere gemeente. De woningen worden gemeubileerd aangeboden voor korte termijn huur (3 maanden tot maximaal 1 jaar) zonder verlengingsmogelijkheid. De verhuurder richt zich ook tot het huurderspotentieel d.m.v. een Engelstalige website en gericht op expats en short stay students. In hoeverre is dit te beschouwen als de wenselijke woningbouw zoals opgenomen in het Programma Wonen en heeft de Gemeente de garantie dat projecten die zij faciliteert ook ten goede gaan komen aan traditionele huurders/kopers?	3.14 In april 2019 is de omgevingsvergunning voor het transformeren van Roer 270A t/m 278H (voorheen Roer 266) verleend. Het voormalige kantoorpand is opgeleverd in juli 2019 onder de naam Nautilus. De transformatie van het pand is ruimtelijk onderbouwd. In de ruimtelijke onderbouwing is opgenomen dat de doelgroep studenten en eenpersoonshuishoudens zijn. De gemeente is niet verantwoordelijk voor de afspraken/voorwaarden met betrekking tot de duur van huurovereenkomsten. Wel adviseert de gemeente doorgaans aan ontwikkelaars om huurovereenkomsten voor onbepaalde tijd af te sluiten. De ontwikkelaar maakt een afweging of dit advies opgevolgd wordt. Het project Roer 266 maakt geen deel uit van deze omgevingsvergunningaanvraag en is derhalve geen afwegingskader bij het beoordelen van dit initiatief.	3.14 Deze zienswijze leidt niet tot een aanpassing van de omgevingsvergunning
4.1 Wij wonen net ten noorden van het nieuwbouwproject in Rotterdam en hebben geen enkele informatie over het nieuwbouwproject ontvangen en de burens ook niet.	4.1 Er is een uitnodiging voor de digitale informatiebijeenkomst van 14 mei jl. gestuurd naar de bewoners van de woningen in het gebied ten noorden van de ontwikkeling aan het Roer (tot aan de Zevenkampseweg).	4.1 Deze zienswijze wordt buiten behandeling gelaten.
4.2 Met de komst van de nieuwe bouw zal de waarde van mijn woning wel Schaden en dat is geen prettige vooruitzicht.	4.2 Zie beantwoording 1.3	4.2 Deze zienswijze wordt buiten behandeling gelaten.

4.3 De gemeente Capelle houdt geen rekening met de huidige omwonenden. De omgeving wordt steeds meer bebouwd. Het wordt steeds drukker, ook op het gebied van verkeer. Diverse transformaties van bedrijfspanden hebben al plaatsgevonden en nu komt er weer een nieuw woongebouw. Voorgesteld wordt het gebouw op een andere locatie te zetten.	4.3 Zie beantwoording 1.3	4.3 Deze zienswijze wordt buiten behandeling gelaten.
---	------------------------------	--