

Nota van beantwoording zienswijzen
Besluit omgevingsvergunning voor de bouw van 50 appartementen (gebouw C) met in het souterrain
een parkeergarage aan de Fluiterlaan 52 te Capelle aan den IJssel

15 juni 2023

Inhoudsopgave

1	Inleiding	3
2	Zienswijzen	5

1 Inleiding

Op 18 december 2020 is er een aanvraag omgevingsvergunning ingediend voor het bouwen van een woongebouw d'Amandelhof bouwdeel C aan de Fluiterlaan 52 te Capelle aan den IJssel. Het bouwplan past niet binnen het geldende bestemmingsplan Middelwatering. Op 22 juli 2021 hebben wij op basis van deze aanvraag (met een reguliere procedure) een omgevingsvergunning verleend.

Op 20, 25, 26 en 27 augustus 2021 zijn in totaal 4 bezwaarschriften ingediend tegen dit besluit. Op 9 november 2021 hebben wij besloten om de bezwaren ongegrond te verklaren. Op 16, 17, 20 en 21 december 2021 is door dezelfde 4 partijen beroep bij de rechtbank ingesteld tegen de verleende omgevingsvergunning.

In het kader van deze beroepsprocedure hebben wij geconstateerd dat de verleende omgevingsvergunning tot stand had moeten komen met toepassing van de uitgebreide voorbereidingsprocedure (in plaats van de reguliere procedure).

Vervolgens heeft de initiatiefnemer de ruimtelijke onderbouwing en de bijbehorende bijlagen geactualiseerd. Hierbij is het bouwplan inhoudelijk niet aangepast.

Daarnaast hebben wij de rechtbank verzocht om de zitting van 24 november jl. over onderhavig initiatief aan te houden omdat de bezwaren van eisers uitsluitend waren gericht op de gevolgde ruimtelijke procedure (kruimelprocedure i.p.v. uniforme openbare voorbereidingsprocedure). Wij hebben daarbij opgemerkt dat wij alsnog de uniforme openbare voorbereidingsprocedure gaan doorlopen.

Op 6 september 2022 hebben wij op basis van de Coördinatieverordening gemeente Capelle aan den IJssel 2020 besloten de coördinatieregeling als bedoeld in artikel 3.30 van de Wet ruimtelijke ordening van toepassing te verklaren op de voorbereiding en bekendmaking van het project d'Amandelhof gebouw C.

Het initiatief past niet binnen de mogelijkheden van het ter plaatse geldende bestemmingsplan Middelwatering (vastgesteld op 6 juli 2015), voor wat betreft het maximum aantal wooneenheden en de bouwhoogte. Derhalve is een omgevingsvergunning nodig om af te wijken van het bestemmingsplan. Medewerking is mogelijk op basis van een uitgebreide planologische afwijkingsprocedure op grond van artikel 2.12, lid 1, sub a, onder 3 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo).

Normaliter geeft de gemeenteraad, voordat wij van deze uitgebreide omgevingsvergunningprocedure gebruik kunnen maken, op grond van het bepaalde in artikel 2.27 van de Wabo, eerst een 'verklaring van geen bedenkingen' af. Bij haar besluit van 18 april 2016 heeft de gemeenteraad met gebruikmaking van het bepaalde in artikel 6.5, lid 3 van het Besluit omgevingsrecht, echter categorieën van gevallen aangewezen waarvoor een 'verklaring van geen bedenkingen' niet meer is vereist. Het moet dan gaan om een ontwikkellocatie waarvoor de gemeenteraad een gebiedspaspoort heeft vastgesteld.

Als blijkt dat het ingediende bouwplan waarvoor de aanvraag omgevingsvergunning is ingediend aan de ambities van dit, door de gemeenteraad vastgestelde gebiedspaspoort voldoet, dan is er geen verklaring van geen bedenkingen meer benodigd van de gemeenteraad.

Op 25 september 2017 is door de gemeenteraad het gebiedspaspoort Amandelhof vastgesteld. Zoals uitgebreid toegelicht in de ruimtelijke onderbouwing behorende bij deze omgevingsvergunningaanvraag past het initiatief binnen de ambities die benoemd zijn in het gebiedspaspoort. Een verklaring van geen bedenkingen van de gemeenteraad is voor dit project daarom niet meer benodigd.

Vervolgens heeft het ontwerpbesluit omgevingsvergunning, het ontwerpbesluit hogere waarden Wet geluidhinder met de bijbehorende bijlagen (de ruimtelijke onderbouwing en de bijbehorende onderzoeken) zes weken ter inzage gelegen, van 13 oktober 2022 tot en met 23 november 2022.

Naar aanleiding van deze inzage termijn is een vijftal zienswijzen ingekomen. De zienswijzen zijn binnen de termijn ingediend en zijn daarmee ontvankelijk. Evides heeft haar zienswijze op 14 juni 2023 per e-mail ingetrokken. De beantwoording van deze zienswijze blijft derhalve achterwege. In deze Nota van beantwoording zijn de overige 4 zienswijzen samengevoegd en beantwoord.

2 Zienswijzen

In onderstaande tabel is een overzicht gegeven van de binnengekomen zienswijzen. Het gaat om vier schriftelijke zienswijzen. 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 Als gevolg van de uitspraak van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State van 2 november 2022, is de zogenaamde 'bouwvrijstelling', als bedoeld in artikel 2.5 van het Besluit natuurbescherming, komen te vervallen. De uitspraak heeft tot gevolg dat door u dient te worden bepaald of bouwen sloopwerkzaamheden tot significante gevolgen kunnen leiden voor nabij het desbetreffende project gelegen Natura 2000-gebieden. Dit vloeit voort uit artikel 2.1 lid 1 onder i van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht in samenhang met artikel 3:2 Algemene wet bestuursrecht, artikel 2.2aa lid 1 van het Besluit omgevingsrecht en de artikelen 2.7 en 2.8 van de Wet natuurbescherming. Uit de stukken bij het ontwerpbesluit omgevingsvergunning volgt dat er slechts een berekening voor de gebruiksfase is overlegd en voor de bouwfase een beroep wordt gedaan op de bouwvrijstelling. De activiteit is echter niet langer vrijgesteld op grond van artikel 2.5 van het Besluit natuurbescherming. Daarom dient op grond van artikelen 2.7 en 2.8 van de Wet Natuurbescherming te worden aangetoond dat de bouw niet tot significante gevolgen leidt qua stikstofdepositie op de nabijgelegen Natura 2000-gebieden	1.1 Naar aanleiding van de zienswijzen is tevens de stikstofdepositie gedurende de aanleg- / bouwfase onderzocht. Ook is hierbij gebruik gemaakt van de meest recente versie van de AERIUS Calculator (verschenen op 26 januari 2023). Uit de AERIUS berekeningen volgt dat de stikstofdepositie vanwege de beoogde ontwikkeling geen significante gevolgen heeft voor de omliggende Natura 2000-gebieden. Daarmee is geen vergunning nodig in het kader van de Wet natuurbescherming. De stikstofdepositie vormt daarmee geen belemmering voor de uitvoering van het plan.	1.1. Deze zienswijze heeft geleid tot een aanpassing in de motivering van de vergunning, ruimtelijke onderbouwing en de bijbehorende bijlagen (memo en AERIUS berekeningen).

1.2 Gezien de nieuwbouwwijk die er gaat komen, vreest de indiener van zienswijze 1 er tevens voor dat de komst van én een nieuwbouwwijk (waardoor herinrichting plaatsvindt) én een appartementencomplex van 50 appartementen, tot een parkeerprobleem gaat leiden. De indiener van zienswijze 1 vraagt zich dan ook sterk af of in en nabij de Fluiterlaan wel voldoende parkeermogelijkheden worden gerealiseerd om deze parkeerdruk op te vangen.	1.2 Gebouw C heeft zijn eigen parkeervoorziening voor de eerste auto van de bewoners. Er worden 44 parkeerplaatsen in het souterrain gebouwd en buiten op het private terrein komen daar 6 parkeerplaatsen bij. Hierdoor worden voor de bewoners van gebouw C het parkeren voor de eerste auto opgelost. Het parkeren voor bezoek en de tweede auto van de bewoners wordt opgevangen in het openbaar gebied. Voor de parkeereis in het openbaar gebied moeten ook gebouw A en gebouw B worden meegenomen. Alles bij elkaar (gebouwen A, B en C, bewoners, bezoek en personeel) moeten er in de omgeving 45 parkeerplaatsen gerealiseerd worden. Ten oosten van de Wiekslag worden op de Fluiterlaan in totaal 55 parkeerplaatsen gerealiseerd. Hiervan is al een deel tijdelijk aangelegd met stelconplaten. Later bij de renovatie van de Fluiterlaan worden deze parkeerplaatsen definitief ingericht met een goede vakindeling. Ook zullen er nog meer parkeerplaatsen op de Fluiterlaan richting de Duikerlaan aangelegd worden. Met totaal 55 parkeerplaatsen in het openbaar gebied voldoet het plan ruimschoots in zijn eigen parkeerbehoefte.	1.2 Deze zienswijze heeft geleid tot een aanpassing in de motivering van de vergunning, de ruimtelijke onderbouwing (paragraaf parkeren) en de bijbehorende bijlage (parkeerberekening).
---	---	---

2.1. Bij besluit van 22 juli 2021 is met toepassing van de reguliere voorbereidingsprocedure een omgevingsvergunning verleend voor dit bouwplan. De indiener van zienswijze 2 heeft bezwaar aangetekend tegen dit besluit en nadat het bezwaarschrift ongegrond is verklaard heeft de indiener van zienswijze 2 beroep ingesteld bij de rechtbank. In het ontwerpbesluit staat dat het besluit in de plaats komt van het besluit van 22 juli 2021. Indiener van zienswijze 2 wil graag weten wat dit betekent voor de lopende beroepsprocedure met zaaknummer ROT 21 / 6250 WABOA GVZ. Is het de bedoeling dat het beroep op grond van artikel 6: 19 Awb mede betrekking heeft op het besluit ter vervanging van het besluit van 22 juli 2021?	2.1. Dat is juist. Wij hebben de rechtbank verzocht om de zitting van 24 november jl. over onderhavig initiatief aan te houden omdat de bezwaren van eisers uitsluitend waren gericht op de gevolgde ruimtelijke procedure (kruimelprocedure i.p.v. uniforme openbare voorbereidingsprocedure). Wij hebben daarbij opgemerkt dat wij alsnog de uniforme openbare voorbereidingsprocedure gaan doorlopen. Daarmee komen we tegemoet aan de beroepsgrond.	2.1 Deze zienswijze leidt niet tot een aanpassing van de omgevingsvergunning.
2.2 Op basis van artikel 14.2.2 onder c van het bestemmingsplan Middelwatering bedraagt de maximale bouwhoogte 20 meter. Op basis van artikel 14.2.2 onder e van het bestemmingsplan is gestapelde woningbouw alleen toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'gestapeld'. Het perceel in kwestie heeft deze aanduiding niet. Op basis van artikel 14.2.2 onder f van de planregels zijn er op het perceel 66 wooneenheden toegestaan. U heeft op het perceel reeds de gebouwen A en B vergund die samen bestaan uit 79 wooneenheden. Gebouw C met 50 wooneenheden en een bouwhoogte van maar liefst 32 meter (62% hoger!) is in zijn geheel in strijd met het bestemmingsplan.	2.2 Het toetsingskader voor beoordeling van de omgevingsvergunning volgt uit de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo). Het bouwplan wordt in eerste instantie getoetst aan het bestemmingsplan. Indien dit niet past volgt uit de Wabo de mogelijkheid om af te wijken van het bestemmingsplan. De voorwaarde om af te wijken van het bestemmingsplan is dat er sprake moet zijn van een goede ruimtelijke ordening. In de ruimtelijke onderbouwing die bij de aanvraag omgevingsvergunning is ingediend, is aangetoond dat er sprake is van een goede ruimtelijke ordening.	2.2 Deze zienswijze leidt niet tot een aanpassing van de omgevingsvergunning.

2.3 Het gebiedspaspoort speelt een prominente rol in de ruimtelijke onderbouwing en besluitvorming. De indiener van zienswijze 2 vindt dit niet juist. Het gebiedspaspoort heeft geen juridische status en zou eigenlijk meer moeten worden gezien als een ambitie document. Het kan niet zo zijn dat als het bouwplan voldoet aan de spelregels van het gebiedspaspoort het bouwplan enkel om die reden ruimtelijk aanvaardbaar is.	2.3 Het bestemmingsplan Middelwatering vormt het planologisch regime waaraan ingediende plannen binnen dat bestemmingsplangebied getoetst moeten worden. Het gebiedspaspoort d' Amandelhof is op 25 september 2017 door de gemeenteraad vastgesteld en vormt het ruimtelijk kader voor het project d' Amandelhof. Voordat het gebiedspaspoort werd vastgesteld, heeft participatie plaatsgevonden waarbij Capellenaren hun ideeën over de nieuwbouw en het park hebben kunnen inbrengen. Het concept van het gebiedspaspoort is vervolgens vrijgegeven voor inspraak. Zoals bij de inleiding van deze nota van beantwoording al is aangegeven, heeft de gemeenteraad op 18 april 2016 de door de gemeenteraad vastgestelde gebiedspaspoorten aangewezen als categorie van gevallen waarvoor geen verklaring van geen bedenkingen van de gemeenteraad is vereist (artikel 6.5 lid 3 Bor) Als blijkt dat het ingediende bouwplan waarvoor de aanvraag omgevingsvergunning is ingediend verenigbaar is met de ambities van dit, door de gemeenteraad vastgestelde gebiedspaspoort voldoet, dan is er geen verklaring van geen bedenkingen meer benodigd van de gemeenteraad. Zoals uitgebreid toegelicht in de ruimtelijke onderbouwing behorende bij deze omgevingsvergunningaanvraag past het initiatief binnen de ambities die benoemd zijn in het gebiedspaspoort. Een verklaring van geen	2.3 Deze zienswijze leidt niet tot een aanpassing van de omgevingsvergunning.
---	--	--

	bedenkingen van de gemeenteraad is voor dit project daarom niet meer benodigd. Naast de toets op het gebiedspaspoort moet een plan altijd nog voldoen aan een goede ruimtelijke ordening. Dit is aangetoond in de bijbehorende ruimtelijke onderbouwing. Zie hiervoor ook beantwoording 2.2. Zo dient een ontwikkeling die strijdig is met het geldende bestemmingsplan in principe in overeenstemming te zijn met het gemeentelijk beleid. Het bouwplan past binnen de beleidskaders van de gemeente en hogere overheden.	
--	--	--

2.4 De indiener van zienswijze 2 vindt gebouw C een groot en kolossaal grijs gebouw van maar liefst 32 meter hoog. Een kolossaal gebouw van deze hoogte zorgt niet alleen voor een te grote schaalconfrontatie met gebouw A en B, maar ook met een te grote schaalconfrontatie met de bebouwde en onbebouwde omgeving	2.4 Zie beantwoording 2.3. Het maximaal aantal bouwlagen voor de gebouwen A, B en C is vastgelegd in het vastgestelde gebiedspaspoort. Bij de totstandkoming van het gebiedspaspoort zijn de bouwvolumes van de drie gebouwen in samenhang met de omgeving beschouwd. Het ensemble van gebouwen staat aan de rand van het Amandelpark en daardoor relatief vrij van andere bebouwing. De maximale hoogtes zijn gebaseerd op dat uitgangspunt. Tevens is het gebiedspaspoort tot stand gekomen na uitgebreide participatie met omwonenden. De maximale bouwhoogte van gebouw C is 32 meter. Dat is lager dan de maximale bouwhoogte die is vastgelegd in het gebiedspaspoort. Hierin wordt uitgegaan van maximaal 11 bouwlagen plus een halfverdiepte laag van de parkeervoorziening. De aanvraag is op 1 april 2021 getoetst door ons Q-team. De aanvraag is beoordeeld op basis van de criteria in de Nota Beeldkwaliteit 2017 van de gemeente Capelle aan den IJssel en het gebiedspaspoort 'd Amandelpark. Het van toepassing zijnde welstandsniveau is een regulier niveau van welstand. Om de beeldkwaliteit te waarborgen, gelden de criteria die specifiek voor het gebied in het gebiedspaspoort zijn opgenomen, tezamen met de basiscriteria uit de Nota Beeldkwaliteit 2017 Uit de toetsing is naar voren gekomen dat het bouwwerk, zowel op zichzelf als in verband met zijn omgeving en de te verwachten ontwikkeling	2.4 Deze zienswijze leidt niet tot een aanpassing van de omgevingsvergunning.
--	---	--

	daarvan, voldoet aan redelijke eisen van welstand. Het plan voldoet aan de criteria in het gestelde gebiedspaspoort en aan de criteria in de Nota Beeldkwaliteit 2017. Wij achten hiermee het bouwplan en de bijbehorende bouwhoogte van maximaal 32 meter zowel vanuit een goede ruimtelijke ordening als welstand aanvaardbaar.	
--	---	--

2.5 Bij doorgang van het bouwplan gaat de indiener van zienswijze 2 uitkijken op een groot en kolossaal grijs gebouw van 10 bouwlagen en maar liefst 32 meter hoog. Het gebouw reikt dan ver boven de bomen uit waardoor het <u>uitzicht</u> van de indiener van zienswijze 2 drastisch zal veranderen. Geen prettig (vooruit)zicht. Vanaf de hogere etages zal bovendien vanaf de raampartijen en balkons zicht zijn de tuin en de woning van de indiener van zienswijze 2. De indiener van zienswijze 2 vindt dit niet wenselijk omdat dit ten koste gaat van zijn <u>privacy en woongenot</u>. De indiener van zienswijze 2 is zich ervan bewust dat er geen sprake is van een evidente privaatrechtelijke belemmering maar wijst er wel op dat alle belangen zorgvuldig afgewogen moeten worden.	2.5 Zie ook beantwoording 2.3 Binnen het plangebied is reeds bebouwing toegestaan. Op grond van het vigerende bestemmingsplan mag de bebouwing maximaal 20 meter bedragen. Met dit bouwplan wordt de maximale bouwhoogte van gebouw C 32 meter. De woning van de indiener van zienswijze 2 is op ruim 100 meter afstand gelegen van het bouwplan. Daartussen zijn bomen, groen, wegen en een watergang gelegen. Hiermee is weliswaar niet uitgesloten dat het bouwplan enige afname van uitzicht en privacy bij de woning van de indiener van zienswijze 2 tot gevolg zal hebben, maar gezien de afstand zal dit niet tot een onaanvaardbare woonsituatie leiden. De woning van de indiener van zienswijze 2 staat in een stedelijke omgeving waarbij een woonsituatie die vrij is van enige inkijk nu eenmaal niet kan worden gegarandeerd. Verder bestaat er volgens vaste jurisprudentie van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State (Afdeling) geen blijvend recht op vrij uitzicht (zie bijvoorbeeld de uitspraak van 25 oktober 2017, ECLI:NL:RVS:2017:2861). Er is dan ook geen sprake van een onevenredige belangenafweging.	2.5 Deze zienswijze leidt niet tot een aanpassing van de omgevingsvergunning.
--	--	--

2.6 Gesteld wordt dat het aantal zorg(geschiedte)woningen ten opzichte van de huidige situatie nagenoeg gelijk blijft, de verkeersgeneratie niet wijzigt en er om die reden ook geen problemen te verwachten zijn ten aanzien van de verkeersafwikkeling. Desondanks is de verkeersgeneratie ingevolge gebouw C in beeld gebracht. Omdat de verdeling huur-koop nog niet is uitgekristalliseerd, maar in ieder geval 50% verhuurd wordt, is dit als worstcasescenario aangehouden. Vaststaat dat het voormalig zorgcentrum d'Amandelhof feitelijk alleen zorgappartementen en sociale huurappartementen voor hoogbejaarde bewoners omvatte. In het nieuwe Amandelhof, en dan met name in gebouw C, komen er ook vrije sector huurwoningen en koopwoningen in het hogere segment. Gebouw C is daarmee gericht op een jongere, meer gefortuneerde en daarmee 'mobielere' doelgroep met navenant meer auto's. Dit zal zonder twijfel leiden tot een sterkere toename van het aantal verkeersbewegingen in de omgeving dan waarmee in de ruimtelijke onderbouwing rekening wordt gehouden. In de ruimtelijke onderbouwing staat in de tabel namelijk 25 x huur, appartement, midden/goedkoop (incl. sociale huur).	2.6 Inmiddels is bekend dat in gebouw C 41 huurappartementen midden/goedkoop, 1 koopappartement midden en 8 koopappartementen duur gaat komen. Deze informatie is verwerkt in de verkeersgeneratie. Hieruit blijkt dat het verschil tussen de oude en de nieuwe situatie 60,5 extra verkeersbewegingen per werkdagemaal zijn. Dit komt neer op slechts 1 extra voertuig per 10 minuten. Dit zijn dermate lage aantallen dat er geen aanpassingen in de verkeerssituatie in de omgeving van het plangebied nodig zijn.	2.6 Deze zienswijze heeft geleid tot een aanpassing in de motivering van de vergunning en de ruimtelijke onderbouwing (paragraaf 4.10.2).
--	--	---

2.7 In de berekening ten behoeve van de Wet natuurbescherming staat dat onderdeel van de inwerkingtreding van de Wet stikstofreductie en natuurverbetering de bouwvrijstelling is. De Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State heeft inmiddels een streep gezet door de bouwvrijstelling (uitspraak van 2 november 2022, ECLI:NL:RVS:2022:3159). Het college moet alsnog de bouwfase meenemen in de beoordeling van het bouwinitiatief.	2.7 Zie beantwoording 1.1	2.7 Deze zienswijze heeft geleid tot een aanpassing in de motivering van de vergunning, ruimtelijke onderbouwing en de bijbehorende bijlagen (memo en AERIUS berekeningen).
--	--------------------------------------	--

2.8 De indiener van zienswijze 2 vindt het advies van het Q-team erg summier en kan uit de beschikbare informatie niet opmaken waarom het bouwplan zou voldoen aan de criteria in de Welstandsnota ten aanzien van de ruimtelijke inpassing en het bouwwerk op zichzelf. Het gebouw is erg hoog en kolossaal (ook in relatie tot bouwdeel A en bouwdeel B), komt veel te dicht langs de Fluiterlaan en er ontstaat een zeer grote schaalvergroting ten opzichte van de bebouwde en onbebouwde omgeving. De indiener van zienswijze 2 vindt het advies gebrekkig en zou graag zien dat het college het bouwplan voorlegt aan een onafhankelijke Welstandscommissie.	2.8 Het plan is op de gebruikelijke manier besproken in het kwaliteitsteam aangevuld met een onafhankelijke externe adviseur (Q-team plus). De advisering is daarmee onafhankelijk en objectief verlopen en een advies door een andere (welstands)commissie is daarbij niet van toepassing. Het plan is beoordeeld en getoetst aan de Basiscriteria uit de Nota Beeldkwaliteit 2017 (openbaar stuk en te vinden op de gemeentelijke website) aangevuld met de criteria die zijn opgenomen in het Gebiedspaspoort Amandelpark en is positief bevonden. In dat gebiedspaspoort zijn de hoogtes en positionering van de bouwvlakken al vastgelegd. Deze ontwikkeling past ruimtelijk gezien binnen deze kaders. Het Q-team plus heeft daarom ook positief geadviseerd op het bouwplan. Het Q-team advies, dat openbaar is en desgewenst verstrekt kan worden, bevat een uitgebreide motivering die deels teruggrijpt op een eerder afgegeven advies (5-2-21). Daarnaast is ook in de ontwerp omgevingsvergunning uitgebreid ingegaan op het onderdeel welstand. Hierbij is aangegeven dat de aanvraag is getoetst aan de Nota Beeldkwaliteit 2017 en de aanvraag hieraan voldoet.	2.8 Deze zienswijze leidt niet tot een aanpassing van de omgevingsvergunning.
--	---	--

2.9 Het bouwplan zou zo aangepast kunnen worden dat het totaal aantal wooneenheden niet toeneemt ten aanzien van de oude situatie (115 wooneenheden). Gebouw C zou dan van 10 naar 7 etages worden verlaagd (met 36 wooneenheden), hetgeen aanzienlijk zal bijdragen aan de acceptatiegraad van het plan. Een ander alternatief is om enkele bouwlagen van gebouw C af te halen (het aantal wooneenheden blijft dan 50) en deze op het dak van de parkeergarage ernaast te situeren. Het bebouwde oppervlakte van bouwdeel C neemt hierdoor niet toe, de halfverdiepte parkeergarage is daarvan immers al een integraal onderdeel en deze garage steekt nu ook al enkele meters boven het maaiveld uit.	2.9 Zie beantwoording 2.3.	2.9 Deze zienswijze leidt niet tot een aanpassing van de omgevingsvergunning.
--	---------------------------------------	--

3.1 Allereerst wil de indiener van zienswijze 3 kenbaar maken dat er al een vergelijkbare omgevingsvergunning is verleend waartegen een beroepsprocedure bij de rechtbank aanhangig is. Deze omgevingsvergunning is reeds op 22 juli 2021 verleend en ziet nagenoeg op hetzelfde bouwwerk als het bouwplan uit dit ontwerpbesluit. De beroepsprocedure is bekend onder zaaknummer ROT 21 /6223 WABOA FR03. Een zitting stond gepland op 24 november 2022, maar is om onduidelijke redenen geannuleerd, naar het schijnt omdat het college ten onrechte niet de openbare uniforme voorbereidingsprocedure correct heeft gevolgd. Vanuit die optiek is het logisch dat nu wel de uniforme openbare voorbereidingsprocedure wordt gevolgd. Echter, zou het dan ook logisch zijn om eerst de verleende vergunning van 22 juli 2021 in te trekken alvorens u verder gaat met deze procedure. Wij verzoeken u dan ook allereerst duidelijkheid te scheppen en de vergunning van 22 juli 2021 in te trekken, zodat de lopende beroepsprocedure bij de rechtbank afgerond kan worden.	3.1 Zie beantwoording 2.1 Daarnaast willen we benadrukken dat alle reclamanten in het kader van de beroepsprocedure actief zijn geïnformeerd over de reden van het volgen van de uitgebreide procedure inzake onderhavig bouwplan. In dit geval is er sprake van vervanging van het bestreden besluit.	3.1 Deze zienswijze leidt niet tot een aanpassing van de omgevingsvergunning.
--	---	--

3.2 Vervolgens heeft de indiener van zienswijze 3 inhoudelijke bezwaren tegen het ontwerpbesluit, omdat er een massief kolossaal grijs bouwwerk wordt geplaatst dat niet past binnen de ruimtelijke omgeving. Het ontwerp betreft de bouw van een woontoren van 32 meter op geringe afstand ten zuidwesten van de achtertuin en achtergevel (woonzijde) van onze woning. De vrijwel gesloopte oorspronkelijke bebouwing op de locatie van de Amandelhof kende slechts 4 etages, met een centrale lift/schacht tot max. 6 verdiepingen hoog (19 meter). Tevens was het oorspronkelijke gebouw, iets verder van onze woning verwijderd. Het vigerende bestemmingsplan begrenst de bouwhoogte van de gebouwen tot 20 meter. De hoogte wordt volgens het ontwerpbesluit echter maar liefst 32 meter, waarmee de voorgeschreven hoogte met 62% wordt overschreden. Deze overschrijding is dusdanig hoog, en het gebouw zo kolossaal aanwezig, dat wij ons niet met het plan kunnen verenigen. Ook is onduidelijk waarom gebouw C dusdanig moet afwijken van gebouw A en B. Het ligt veel meer voor de hand een vergelijkbare bouwhoogte te hanteren, zoals bij gebouw A en B is toegepast. Dit zou veel beter passen in de omgeving.	3.2 Zie beantwoording 2.2 en 2.3 Voor wat betreft de situering van het gebouw wordt gebleven binnen het huidige bouwvlak van het vigerende bestemmingsplan.	3.2 Deze zienswijze leidt niet tot een aanpassing van de omgevingsvergunning.
--	--	---

3.3 De beoogde toren betekent een aanzienlijke verslechtering van ons woongenot, met daarmee gepaard gaande waardeverlies voor onze woning. Het uitzicht wordt straks gedomineerd door een bijzonder hoog massief grijs gebouw dat de privacy vermindert daar de bewoners op de hogere verdiepingen via hun balkons zicht hebben op het tuingebeuren en woonactiviteiten. U zult begrijpen dat wij dit onwenselijk achten.	3.3 Zie beantwoording 2.5 De woning van de indiener van zienswijze 3 is op ruim 160 meter afstand gelegen van het bouwplan. Daartussen zijn bomen, bebouwing, groen, wegen en een watergang gelegen. Hiermee is weliswaar niet uitgesloten dat het bouwplan enige afname van uitzicht en privacy bij de woning van de indiener van zienswijze 3 tot gevolg zal hebben, maar dit zal niet tot een onaanvaardbare woonsituatie leiden. De woning van de indiener van zienswijze 3 staat in een stedelijke omgeving waarbij een woonsituatie die vrij is van enige inkijk nu eenmaal niet kan worden gegarandeerd. Verder bestaat er volgens vaste jurisprudentie van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State (Afdeling) geen blijvend recht op vrij uitzicht (zie bijvoorbeeld de uitspraak van 25 oktober 2017, ECLI:NL:RVS:2017:2861). Er is dan ook geen sprake van een onevenredige belangenafweging. De indiener van zienswijze 3 heeft niet aannemelijk gemaakt dat de omvang van de planschade zodanig is, dat wij redelijkerwijs geen medewerking zouden mogen verlenen aan het bouwplan. Indien de indiener van zienswijze 3 meent schade te ondervinden door deze omgevingsvergunning (in afwijking van het bestemmingsplan) dan kan na het onherroepelijk worden van de	3.3 Deze zienswijze leidt niet tot een aanpassing van de omgevingsvergunning.
---	--	--

	omgevingsvergunning een verzoek om vergoeding van planschade worden ingediend. De vermeende planschade is echter geen ruimtelijke afweging.	
3.4 Tevens komen er veel meer wooneenheden in de nieuwe toren. De grote omvang van het project met de vele geplande extra parkeerplaatsen, zal de verkeersdrukke aanzienlijk doen stijgen en de milieuvervuiling in de vorm van stikstof, fijnstof en CO2 in onze omgeving doen toenemen.	3.4 Zie beantwoording 1.1 en 2.6. Met de voorgenomen herontwikkeling wordt een beperkt aantal extra (zorg)appartementen gerealiseerd ten opzichte van voormalig zorgcentrum d'Amandelhof. Desalniettemin is als worstcasescenario de volledige verkeersgeneratie ten gevolge van gebouw C in de NIBM-tool ingevoerd (zie paragraaf 4.6 van de ruimtelijke onderbouwing). Hieruit blijkt dat het voorgenomen plan 'niet in betekenende mate' bijdraagt aan de verslechtering van de luchtkwaliteit. De bijdrage van het verkeer aan de verslechtering van de luchtkwaliteit is niet in betekenende mate en valt ruimschoots onder de norm van 1,2 µg/m³. Voorts is met behulp van de monitoringstool (2021) gekeken naar de luchtkwaliteit in en rondom het plangebied. Uit de monitoringstool blijkt dat de luchtkwaliteit wat betreft NO2 en fijnstof (PM10) ter plaatse van de planlocatie (rekenpunt 15953179) in het jaar 2020 met maximaal 18,7 µg/m³ en 17,3 µg/m³ ruimschoots aan de wettelijke norm van 40 µg/m³ voldoet. Wat betreft de concentratie fijnstof (PM2,5) wordt met een waarde van maximaal 9,5 µg/m³ ook ruimschoots aan de norm van 25 µg/m³ voldaan.	3.4 Deze zienswijze heeft geleid tot een aanpassing in de motivering van de vergunning, ruimtelijke onderbouwing en de bijbehorende bijlagen (memo en AERIUS berekeningen).

3.5 In totaal mogen er volgens het bestemmingsplan (Middelwatering) op de locatie van de Amandelhof 66 woningen worden gebouwd voor de functie 'maatschappelijk'. Voor zover bekend blijft deze bestemming hetzelfde en dient er derhalve een maatschappelijke functie verbonden te zijn aan de wooneenheden. Het ontwerpbesluit vermeldt (voor het hele plan inclusief A en B) de bouw van 129 wooneenheden. Onduidelijk is waarvoor deze wooneenheden zijn bedoeld en wat de maatschappelijke functie is van deze appartementen. Er dient eerst goed overwogen te worden in hoeverre verdere afwijking van de huidige bestemming wonen met functie 'maatschappelijk' wenselijk is. De in het bestemmingsplan aangegeven maximaal aantal woningen wordt met circa 95% overschreden. Er dient een afweging plaat te vinden in hoeverre een dusdanige afwijking van het bestemmingsplan gerechtvaardigd is binnen een goede ruimtelijke ordening.	3.5 Zie beantwoording 2.2. Daarnaast kent het perceel van zorgcentrum d'Amandelhof de bestemming Wonen met de functieaanduiding Maatschappelijk. Hierbij is in artikel 14 van de planregels aangegeven dat op een locatie met de aanduiding Maatschappelijk tevens maatschappelijke voorzieningen zijn toegestaan. Overigens waren in de situatie van het voormalige zorgcentrum d'Amandelhof feitelijk al 115 wooneenheden aanwezig.	3.5 Deze zienswijze leidt niet tot een aanpassing van de omgevingsvergunning.
---	---	--

3.6 Op 2 november jl. is de bouwvrijstelling door de Raad van State van tafel geveegd. Dit betekent dat voor de bouwfase een natuurvergunningsplicht noodzakelijk is, binnen het kader van de Wet stikstofreductie en natuurverbetering. Een inventarisatie van de verwachte stikstofuitstoot tijdens de bouwfase ontbreekt, en dient alsnog geïnventariseerd te worden. Binnen deze inventarisatie dient tevens de toegenomen stikstofemissie door de extra verkeersbewegingen t.g.v. het toegenomen aantal (private huur- en koop) woningen meegenomen te worden, inclusief het effect van mogelijk aanvullende infrastructurele aanpassingen voor een beoogd (mogelijk) jonger en waarschijnlijk meer fortuinlijker en actiever publiek, voor de vrije sector woningen.	3.6 Zie beantwoording 1.1	3.6 Deze zienswijze heeft geleid tot een aanpassing in de motivering van de vergunning, ruimtelijke onderbouwing en de bijbehorende bijlagen (memo en AERIUS berekeningen).
--	--------------------------------------	--

3.7 Als laatste wil de indiener van zienswijze 3 wederom vermelden dat we bereid zijn in overleg te treden met de gemeente (<i>gezamenlijk met overige bezwaarmakers uit onze buurt</i>). Wij zijn bereid akkoord te gaan met een aangepast voorstel/bouwplan, waarbij het aantal wooneenheden tot een acceptabel niveau wordt teruggebracht en de bouwhoogte vergelijkbaar wordt gemaakt als bij gebouw A en B. Tot op heden heeft noch de Gemeente, noch de projectontwikkelaar deze handreiking willen aanpakken.	3.7 Zie beantwoording 2.9. Daarnaast past het aantal woningen en de bouwhoogte binnen ons vastgestelde beleid. Zo past de herontwikkeling van d'Amandelhof binnen het Programma Wonen. Er worden immers 14 extra (zorg)woningen mogelijk gemaakt. Er wordt daarmee tevens een bijdrage geleverd aan de behoefte van ca. 1.350 nieuwe woningen binnen Capelle aan den IJssel. Daarnaast sluit het aan op het strategische speerpunt de woningvoorraad te verduurzamen, doordat er een verouderd pand wordt gesloopt en de nieuwe panden, waaronder gebouw C, voldoen aan de geldende duurzaamheidsnormen. Daarnaast ligt de planlocatie volgens onze Stadsvisie in het gebied dat is aangemerkt als 'hoogbouw, kansengebied'. In dit gebied hebben wij de ambitie meer hoogbouw toe te staan, vanwege de schaarser wordende onbebouwde grond en de druk op de openbare ruimte. Daarbij is het van belang dat er ingezet wordt op gebouw(en) en openbare ruimte(n) die een positieve bijdrage leveren aan de gebruiks-, belevings- en toekomstwaarde van het gebied.	3.7 Deze zienswijze leidt niet tot een aanpassing van de omgevingsvergunning.
---	--	--

4.1 Allereerst wil de indiener van zienswijze 4 kenbaar maken dat er al een vergelijkbare omgevingsvergunning is verleend waartegen een beroepsprocedure bij de rechtbank aanhangig is. Deze omgevingsvergunning is reeds op 22 juli 2021 verleend en ziet nagenoeg op hetzelfde bouwwerk als het bouwplan uit dit ontwerpbesluit. De beroepsprocedure is bekend onder zaaknummer ROT 21 /6223 WABOA FR03. Een zitting stond gepland op 24 november 2022, maar is om onduidelijke redenen geannuleerd, naar het schijnt omdat het college ten onrechte niet de openbare uniforme voorbereidingsprocedure correct heeft gevolgd. Vanuit die optiek is het logisch dat nu wel de uniforme openbare voorbereidingsprocedure wordt gevolgd. Echter, zou het dan ook logisch zijn om eerst de verleende vergunning van 22 juli 2021 in te trekken alvorens u verder gaat met deze procedure. Indiener van zienswijze 4 verzoekt dan ook allereerst duidelijkheid te scheppen en de vergunning van 22 juli 2021 in te trekken, zodat de lopende beroepsprocedure bij de rechtbank afgerond kan worden.	4.1 Zie beantwoording 2.1 en 3.1	4.1 Deze zienswijze leidt niet tot een aanpassing van de omgevingsvergunning.
---	---	--

4.2 Het ontwerp betreft de bouw van een woontoren van 32 meter op geringe afstand ten zuidwesten van de achtertuin en achtergevel (woonzijde) van indiener zienswijze 5. De vrijwel gesloopte oorspronkelijke bebouwing op de locatie van de Amandelhof kende slechts 6 etages (19 meter) hoog en is ook iets verder van de woning van indiener zienswijze 4 verwijderd. De beoogde nieuwbouw is dus ruim 60% hoger. Het vigerende bestemmingsplan begrenst de bouwhoogte van de gebouwen tot 20 meter. De hoogte wordt volgens het ontwerpbesluit echter maar liefst 32 meter, waarmee de voorgeschreven hoogte met 62% is overschreden. Voor indiener zienswijze 4 is deze overschrijding dusdanig hoog, waardoor hij zich niet met het plan kan verenigen. Ook is onduidelijk waarom gebouw C dusdanig moet afwijken van gebouw A en B. Het ligt veel meer voor de hand een vergelijkbare bouwhoogte te hanteren, zoals bij gebouw A en B is gebruikt. Dat zou veel beter passen in de omgeving.	4.2 Zie beantwoording 2.2 en 2.3.	4.2 Deze zienswijze leidt niet tot een aanpassing van de omgevingsvergunning.
4.3 De beoogde toren betekent een aanzienlijke verslechtering van het woongenot van indiener zienswijze 4 met daarmee uiteraard ook gepaard een gevoelig waardeverlies voor zijn woning. Het uitzicht wordt straks gedomineerd door een hoog massief grijs gebouw dat de privacy vermindert daar de bewoners op de hogere verdiepingen via hun ramen en balkons goed zicht hebben op het tuingebeuren en woonactiviteiten. U zult begrijpen dat dit niet wenselijk is	4.3 Zie beantwoording 2.5 en 3.3 De woning van de indiener van zienswijze 4 is op ruim 110 meter afstand gelegen van het bouwplan. Daartussen zijn bomen, bebouwing, groen, wegen en een watergang gelegen.	5.3 Deze zienswijze leidt niet tot een aanpassing van de omgevingsvergunning.

4.4 Tevens komen er veel meer wooneenheden in de nieuwe toren. De grote omvang van het project met de vele geplande extra parkeerplaatsen, zal de verkeersdrukke aanzienlijk doen stijgen en de milieuvervuiling in de vorm van stikstof, fijnstof en CO2 in onze omgeving doen toenemen.	4.4 Zie beantwoording 1.1, 2.6 en 3.4	4.4 Deze zienswijze heeft geleid tot een aanpassing in de motivering van de vergunning, ruimtelijke onderbouwing en de bijbehorende bijlagen (memo en AERIUS berekeningen).
4.5 In totaal mogen er volgens het bestemmingsplan (Middelwating) op de locatie van de Amandelhof 66 woningen worden gebouwd voor de functie 'maatschappelijk'. Voor zover bekend blijft deze bestemming hetzelfde en dient er derhalve een maatschappelijke functie verbonden te zijn aan de wooneenheden. Het ontwerpbesluit vermeldt (voor het hele plan inclusief A en B) de bouw van 129 wooneenheden. Onduidelijk is waarvoor deze wooneenheden zijn bedoeld en wat de maatschappelijke functie is van deze appartementen. Er dient eerst goed overwogen te worden in hoeverre verdere afwijking van de huidige bestemming wonen met functie 'maatschappelijk' wenselijk is. De in het bestemmingsplan aangegeven maximaal aantal woningen wordt met circa 95% overschreden. Er dient een afweging plaats te vinden in hoeverre een dusdanige afwijking van het bestemmingsplan gerechtvaardigd is binnen een goede ruimtelijke ordening.	4.5 Zie beantwoording 2.2 en 3.5	4.5 Deze zienswijze leidt niet tot een aanpassing van de omgevingsvergunning.

4.6 Indiener zienswijze 4 verzoekt om de vergunning niet te verlenen of het bouwplan dusdanig aan te passen zodat de bezwaren grotendeels worden weggenomen. Dit is het geval als het aantal wooneenheden tot een acceptabel niveau wordt teruggebracht en de bouwhoogte vergelijkbaar wordt gemaakt als gebouw A en B. Dit zou een verlaging van het bouwwerk met twee verdiepingen inhouden.	4.6 Zie beantwoording zienswijze 2.9 en 3.7	4.6 Deze zienswijze leidt niet tot een aanpassing van de omgevingsvergunning.
---	--	--