

Nota van Beantwoording zienswijzen ontwerpvergunning en -verklaring van geen bedenkingen
studentenhuisvesting 2k4 Fascinatio

Februari 2023

K. Menzel

Inhoudsopgave

1 Inleiding	3
2 Zienswijzen	4

1 Inleiding

Op 16 mei 2021 is door de initiatiefnemer een aanvraag omgevingsvergunning ingediend voor het oprichten van een woongebouw met ruimte voor 400 studentenkamers met gemeenschappelijke ruimtes aan de zuidelijke ring Fascinatio Boulevard (kavel 2K4) in de wijk Fascinatio. Het plan is op 6 juli 2022 aangepast naar 342 woningen. Het plan is in strijd met het geldende bestemmingsplan Fascinatio-Capelsebrug.

Het college heeft op 4 oktober 2022 besloten een ontwerp vergunning ter inzage te leggen onder voorbehoud van de afgifte van een ontwerp verklaring van geen bedenkingen van de raad. De ontwerp verklaring van geen bedenkingen voor dit initiatief is door de raad afgegeven op 14 november 2022 (voorstelnummer: 858880). De omgevingsvergunning en bijbehorende stukken lagen daarop van donderdag 24 november 2022 tot en met woensdag 4 januari 2023 ter inzage. In deze Nota van beantwoording van zienswijzen wordt ingegaan op 2 zienswijzen die zijn ingediend naar aanleiding van de stukken die ter inzage lagen.

Voor meer informatie met betrekking tot de motivering van de vergunning kunt u kijken bij de ruimtelijke onderbouwing (inclusief onderzoeken) behorende bij de vergunning voor dit initiatief. Het initiatief komt ook op ruimtelijkeplannen.nl te staan. Mochten er vragen zijn, dan kunt u terecht bij Kirsten Menzel. Te bereiken via k.menzel@capelleaandenijssel.nl.

2 Zienswijzen

In onderstaande tabel is een overzicht gegeven van de binnengekomen zienswijzen. In totaal zijn er twee digitale zienswijzen ontvangen. De namen en adressen van de indieners van de zienswijzen zijn anoniem gehouden. De beantwoording van de zienswijzen is ook in de tabel opgenomen.

Aanpassing op de vergunning

De zienswijzen leiden tot een aanpassing van de vergunning. De volgende zinsnede wordt opgenomen bij het onderdeel maatschappelijke haalbaarheid in de vergunning: *Hiermee willen we niet de suggestie wekken dat de hele wijk voor dit plan is.*

Zienswijze omwonenden

Reactie/zienswijze	Beantwoording	Verwerkt in de vergunning?
1. Het plan past niet in de omgeving Met een omvang van 1,4 x het Allsafe-gebouw is het plan niet passend in de omgeving. Het is voor ons onbegrijpelijk dat met een gebouw van deze afmetingen het bestemmingsplan leidend is boven het beeldkwaliteitsplan. Het vogelvluchtperspectief op de eerste pagina van bijlage 2 (weliswaar nog 8 bouwlagen in plaats van het aangepaste plan met 7 bouwlagen) toont aan dat het gebouw buiten-proportioneel is ten opzichte van de omliggende bebouwing. Het is voor ons ook onbegrijpelijk, ja stuitend, dat met een meerderheid van stemmen in de raadsvergadering op 14 november 2022 de juridische ruimte binnen het bestemmingsplan zwaarder weegt dan de beeldkwaliteit en daarmee de kwaliteit van de leefomgeving van de (omwonende) wijkbewoners van Fascinatio, van wie de raadsleden ook volksvertegenwoordiger zijn.	Het bestemmingsplan is juridisch leidend, dat is wettelijk zo bepaald. De grondslag van het bestemmingsplan is beschreven in artikel 3.1 Wet ruimtelijke ordening (Wro). Op basis van dit artikel worden voor een goede ruimtelijke ordening aan de in het plan aangewezen gronden een bestemming toegewezen. Ook worden in verband met die bestemming regels gegeven over het gebruik van de grond en de bouwwerken daarop. Dit Wro artikel is niet alleen belangrijk voor de vorm van het bestemmingsplan (welke bestemming en wat voor regels) maar ook leidend in de onderbouwing/motivering van de ruimtelijke keuzes. Het bouwplan is gelegen in het geldende bestemmingsplan “Fascinatio Capelsebrug”, op gronden met de enkelbestemming ‘Bedrijf’ met bouwvlak waarbinnen een maximale bouwhoogte van 25 meter en een maximaal bebouwingspercentage van 85% zijn vastgesteld en de dubbelbestemming ‘Waarde - Archeologie 1. Het bestemmingsplan “Parkeren” is eveneens van toepassing. Het plan is in strijd met artikel 3 van de bestemmingsplan regels, omdat wonen niet is opgenomen als toegestane activiteit in artikel 3.1. Ontheffing is in het bestemmingsplan niet opgenomen. Het gebouw is in strijd met artikel 3.2.1, lid a	Nee

	van de regels, omdat de entree en het gebouw vanaf de eerste verdieping gedeeltelijk buiten het bouwvlak wordt voorgesteld, evenals de balkons op elke verdieping. Afwijking voor het bouwen buiten het bouwvlak is in artikel 21, lid b opgenomen in het bestemmingsplan, mits geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan het straat- en bebouwingsbeeld, de woonsituatie, de milieusituatie, de verkeersveiligheid, de sociale veiligheid en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden. In de ruimtelijke onderbouwing wordt voldoende aangetoond dat aan deze criteria wordt voldaan. Het plan is in overeenstemming met het bestemmingsplan Parkeren. In het kader van het bestemmingsplan Fascinatio-Capelsebrug uit 2013 is de bouwhoogte en het bouwvlak al bepaald. Hierop stonden toen zienswijzen en beroep open. Toen is er geen gebruik gemaakt van deze mogelijkheid. Er is ook getoetst aan beeldkwaliteit middels het Q-team. Daarin is het plan als passend beoordeeld. De voorgenomen ontwikkeling wijkt voor wat betreft het aantal bouwlagen af van het 'Beeldkwaliteitsplan Fascinatio 1999'. Deze afwijking is echter stedenbouwkundig gezien gerechtvaardigd en past tevens in het vigerende bestemmingsplan (dat voor wat betreft de bouwhoogte leidend is). Verder is voor de omgevingsvergunningaanvraag voor de activiteit bouwen getoetst aan het gemeentelijk welstandsbeleid, waarin het beeldkwaliteitsplan een rol speelt. Het plan heeft in deze procedure een positieve kwaliteitsbeoordeling gehad door het Q-team.	
2. 33% van Fascinatio-West wordt studentenhuishoudens Het huidig aantal woningen van Fascinatio-West bedraagt 454 woningen. Hieraan zullen 582 woningen worden toegevoegd, waarvan 342 zelfstandige studentenwoningen. Mocht er	Het grote merendeel van woningen in Fascinatio is eigen woningbezit. Het toevoegen van huurwoningen voor studenten zorgt voor een andere spreiding in de wijk. Daarmee voegt het plan diversiteit in de wijk toe wat past bij het woonbeleid. Het programma wonen kent verschillende doelgroepen waaronder jongeren en studenten. Door specifiek deze huisvesting	Nee

daadwerkelijk een vraag zijn naar huisvesting vanuit de beoogde doelgroep van studenten/scholieren, dan betekent dat dat Fascinatio-West (het belaste wijkdeel) voor 33% uit studentenhuishoudens zal gaan bestaan. Wij hebben geen bezwaar tegen studentenhuysvesting in de wijk. Maar met dit hoge percentage aan studentenhuishoudens is niet meer sprake van een evenwichtige diversiteit aan huishoudens .	toe te voegen worden er meer huisvestings en doorstromings mogelijkheden voor deze doelgroep gecreëerd. De berekening zoals benoemd klopt niet. De bron Allecijfers.nl werkt met verouderde cijfers. De website capelle-ijssel-buurtmonitor.nl laat zien dat er 518 woningen in Fascinatio-west zijn. Hiervan zijn er geen studentenwoningen.	
3. Hoog risico op overlast Het is aannemelijk en waarschijnlijk dat het grote aantal van 342 studenten voor (geluids)overlast op de wijk zullen zorgen. Het is opmerkelijk dat er alleen onderzoek is gedaan naar geluidhinder van de omgeving op het studentencomplex en niet andersom vanuit het gebouw op de omgeving. Het is even opmerkelijk dat het College en de gemeenteraad zich hierin slechts laat leiden door aannames op basis van een door de ontwikkelaar georganiseerd bezoekje aan een referentieproject in Utrecht. Dit was slechts een momentopname. Als u de wijkbewoners en de leefbaarheid ter harte gaat, is het redelijk dat wij van u een aanvullend onderzoek verwachten. Verder is een goede beheersbaarheid door een conciërge, die niet 24/7 aanwezig is, onwaarschijnlijk. Daarbij is ook het risico van het stallen van fietsen/scooters door 'luie' bewoners en hun bezoekers in de openbare ruimte. Het is niet geloofwaardig dat één beperkt	Het is voor omwonenden altijd mogelijk om bij overlastklachten hiervan melding te maken (ogv APV). Van tevoren kunnen we als gemeente geen aanvullend onderzoek opvragen op speculatieve situaties. Het is wettelijk verplicht om geluid ten opzichte van bijvoorbeeld railverkeer op geluidgevoelige objecten te onderzoeken. Deze onderzoeken zijn in het kader van de RUON verricht. Voor stemgeluid geldt er geen wet en regelgeving. Maatregelen die zijn genomen om overlast te beperken: handhaving bij melding overlast en toezicht door een conciërge. De ontwikkelaar heeft college- en raadsleden als ook buurtbewoners uitgenodigd om studentencomplex The Fizz in Utrecht te bezoeken die momenteel al in eigendom en beheer is de exploitant IC. Niet alle uitgenodigden zijn hier op ingegaan. De aanwezige wethouder en raadsleden waren echter over het algemeen onder de indruk van de ordentelijke exploitatie van The Fizz.	Nee

aanwezige conciërge op overlast adequaat kan handhaven.		
4. Hoge huur sluit de meeste studenten uit Met een totale huur van ongeveer €1000, inclusief service- en interieurkosten, is het plan studentenhuysvesting geen sociaal bewogen plan. Met deze hoge huurkosten is het argument, dat het plan tegemoet komt aan woningnood onder studenten, een zwak argument. Met deze hoge woonlasten wordt de grootste groep studenten juist van woonruimte uitgesloten en is huisvesting alleen voorbehouden aan rijke studenten. Slechts studenten van 23 jaar en ouder komen in aanmerking voor huurtoeslag. Als studenten al bereid en in de mogelijkheid zijn deze huur te betalen, zal het studentencomplex naar verwachting voor velen een tijdelijk 'doorgangshuis' zijn naar een goedkopere woonruimte elders. Hiermee schiet het plan aan het doel voorbij.	Het programma Wonen benoemt studenten en jongeren beide als specifieke aandachtsgroepen. Het feit dat er sprake is van een hogere huurprijs wil niet zeggen dat er geen behoefte is aan deze woningen. Wanneer deze woningen niet gebouwd zouden worden zouden studenten met een kleinere beurs verdrongen kunnen worden in het goedkope segment.	Nee
5. Capelle bouwt voor Rotterdam Het complex sluit niet aan op het Programma Wonen van Capelle aan den IJssel. De voorrangsregeling voor Capelse studenten/scholieren is ongeloofwaardig, onaannemelijk en onrealistisch. Thuiswonende Capelse studenten/scholieren zullen niet op basis van een voorrangsregeling een dure studentenwoning gaan bewonen, terwijl ze gratis of goedkoop thuis kunnen blijven wonen. Omdat de meeste MBO-scholieren uit de regio	De woningmarkt is per definitie niet eindig bij de gemeentegrens. Daarmee heeft dit plan ook een regionale functie. Door de voorrangsregeling krijgen Capelse studenten een kans die zij voorheen niet hadden. Daarmee vergroot dit plan de slaagkans om een zelfstandige woonruimte te vinden voor één van onze vastgelegde aandacht groepen. Met name het MBO kent een lokale functie. Onderzoeken laten zien dat Capelse jongeren met een leeftijd tot 25 jaar laten zien dat meer dan 50% van deze groep binnen twee jaar wil verhuizen naar een eigen woning. Het bouwinitiatief past binnen het programma wonen.	Nee

komen, is het niet aannemelijk dat er uit deze groep ook huurders zullen zijn. Het verruimen van de doelgroep naar (Capelse) MBO-scholieren is dus onrealistisch en onzinnig. Het is een reële verwachting dat alleen (rijke) studenten van buiten de regio, waaronder buitenlandse studenten, een woonruimte in het complex zullen huren. Dit zijn dus studenten van de Erasmus Universiteit en van (enkele) opleidingen van de Hogeschool Rotterdam. Capelle aan den IJssel heeft geen belang bij dit XL-project. Capelle ontwikkelt hiermee voor de gemeente Rotterdam!		
6. Vraag naar dure studentenwoningen is onzeker Behalve dat een veronderstelde woningbehoefte onder studenten/scholieren uit (de regio) Capelle aan den IJssel onrealistisch is, is het onzeker of er überhaupt wel vraag is naar deze dure studentenhuysvesting. De veronderstelde vraag berust op aannames en niet op onderzoek naar de werkelijke woningbehoefte. Als de gemeente voornemens is de Fascinatio te belasten met een omvangrijk plan met zo grote impact op de wijk, is het redelijk dat wij u vóór vaststelling van het plan verzoeken een onderzoek te doen naar de werkelijke behoefte en de uitkomsten hiervan openbaar te maken. Wanneer blijkt dat de werkelijke vraag uitblijft, is het risico groot dat plan wordt omgezet naar een woonfunctie voor een andere doelgroep of	Het Programma Wonen van de gemeente Capelle benoemt studenten als specifieke doelgroep die al dan niet tijdelijk en snel huisvesting nodig hebben. Daarnaast kunnen jongeren die bijvoorbeeld aan een opleiding begonnen zijn aan het MBO ook hier terecht waardoor er een bredere doelgroep wordt bediend dan de universitaire student. Als de functie gewijzigd wordt naar bijvoorbeeld logiesfunctie, dan dient er weer een vergunning aangevraagd te worden. Dan wordt die aanvraag beoordeeld door middel van de op dat moment geldende regels. We kunnen niet anticiperen op niet concrete bouwplannen. In de ruimtelijke onderbouwing is voldoende aangetoond dat er behoefte is voor woonruimte voor studenten. Als er een andere doelgroep zou komen, dan dient dit opnieuw aangevraagd te worden bij een omgevingsvergunning aanvraag. Dan kijken we opnieuw naar het bestemmingsplan en parkeren.	Nee

naar een logiesfunctie, met andere parkeernormen.		
7. Parkeernorm is onrealistisch Het aantal parkeerplaatsen is gebaseerd op een aanname dat het autobezit onder studenten lager is, zelfs nog onder de niet bindende CROW-norm van 0,3 parkeerplaatsen per studentenwoning. Het is aannemelijk dat het autobezit veel hoger is onder rijke studenten (voor wie de woningen slechts toegankelijk zijn) en voor onder studenten van 23 jaar of ouder (die in aanmerking komen voor huurtoeslag). Omdat de parkeerbehoefte onder deze studentengroep naar verwachting hoger is, is het aannemelijk dat de nu al problematische parkeerdruk op de wijk alleen maar zal toenemen. Met het beperkt aantal parkeermogelijkheden op de kavel kan nooit worden voldaan aan een hogere parkeernorm, wanneer het pand wordt getransformeerd naar een hotel of een woongebouw voor een andere doelgroep.	Het aantal parkeerplaatsen is gebaseerd op de geldende Nota Parkeernormen 2015 en CROW-publicatie 381. In de Capelse Parkeernormen 2015 is een parkeernorm opgenomen voor de functie “kamerverhuur, niet zelfstandig” van 0,25. Deze norm is niet specifiek voor studentenwoningen. In CROW-381 is de functie “kamerverhuur, studenten, niet-zelfstandig” opgenomen. Het parkeerkencijfers (uitgaande van ‘sterk stedelijk gebied’) bedraagt 0,2 tot 0,3. Dat de norm van 0,25 onder de CROW-norm ligt, is dus niet juist. De norm van 0,25 ligt precies in het midden van de door CROW gehanteerde bandbreedte voor de genoemde functie. In dit geval geldt dat het zelfstandige kamers/woningen betreft, terwijl in de CROW-richtlijn en de Parkeernormennota 2015 van de gemeente sprake is van ‘niet-zelfstandige kamerverhuur’. Er zijn echter geen gegevens op basis waarvan kan worden gebaseerd dat het autobezit bij ‘zelfstandige kamerverhuur aan studenten’ significant hoger zou zijn dan bij ‘niet-zelfstandige kamerverhuur aan studenten’. In de ruimtelijke onderbouwing (paragraaf 4.10) is door initiatiefnemer op basis van een aantal overwegingen onderbouwd dat een parkeernorm van 0,25 in dit geval de best passende norm is. De gemeente heeft deze onderbouwing getoetst. Daarbij is ook gekeken naar CBS-gegevens over het autobezit onder studenten en naar parkeernormen voor studentenwoningen die door andere gemeenten worden gehanteerd. De beoordeling van het initiatief ten aanzien van parkeren gebeurt op basis van de functie waarvoor de vergunning wordt aangevraagd en door de gemeente wordt verleend, in dit geval studentenwoningen. Mocht er ooit sprake zijn van een functiewijziging dan zal hiervoor een nieuwe vergunning moeten worden aangevraagd, die op dat moment wordt getoetst aan het bestemmingsplan voor gebruik en bouwen, ook ten aanzien van de geldende parkeernormen voor die nieuwe functie. Er wordt in de beoordeling van een initiatief logischerwijs geen rekening	Nee

	gehouden met alle mogelijke functies waarvan sprake zou kunnen zijn in het geval van een transformatie.	
8. Bewonersparticipatie is aantoonbaar mislukt Met onze brief van 18 oktober 2021 hebben we bezwaar gemaakt tegen het plan. Met de toen bijgevoegde handtekeningenlijsten werd duidelijk dat het overgrote deel van Fascinatio-West tegen het plan is. In meerdere commissie- en raadsvergaderingen, voor en na de aanpassing van het plan naar 7 bouwlagen, hebben wij duidelijk gemaakt dat onze bezwaren onverminderd zijn. Diverse polls laten uitkomsten zien dat de weerstand vanuit de wijk onveranderd hoog is gebleven. De gemeente Capelle aan den IJssel is het geven van misleidende informatie verwijtbaar. - "Het is .. onbegrijpelijk dat bijlage 13 van de Ruimtelijke Onderbouwing een vertekend beeld geeft van bewonersparticipatie. Er wordt vals gesuggereerd dat het positieve WOP-geluid het geluid van de wijk is. Terwijl overduidelijk het overgrote deel van de wijk zich niet vertegenwoordigd voelt" door het WOP. - Op de website www.ditwillenwij.nl wordt een foutief en misleidend procesverloop beschreven. Nadat onze bezwaren en zorgen over het plan worden genoemd, wordt geformuleerd: "De initiatiefnemer heeft een nieuw ontwerp gemaakt dat tegemoet komt aan de wensen	Wij hebben niet de suggestie willen wekken dat de hele wijk voor het plan is. De vergunning wordt derhalve aangepast om dit te verduidelijken. Dit neemt niet weg dat weldegelijk een zorgvuldig participatietraject heeft plaatsgevonden en dat de ontwikkelaar tegemoet gekomen is aan de wensen van tegenstanders door een bouwlaag van het gebouw af te halen. 'tegemoet komen aan' is uiteraard iets anders dan 'voldoen aan de wensen'.	De volgende zinsnede wordt opgenomen bij het onderdeel 'maatschappelijke haalbaarheid' in de vergunning: 'Hiermee willen we niet de suggestie wekken dat de hele wijk voor dit plan is.'

van de buurtbewoners". Het is opmerkelijk en voor ons stuitend dat wij met onze bezwaren in dit 'procesverloop' als afzonderlijke partijen náást het WOP worden genoemd in dit procesverloop en dat ons na planaanpassing het positieve WOP-geluid in de mond wordt gelegd. Er wordt helemaal niet tegemoetgekomen aan de wensen! Wij verzoeken de gemeente vóór 14 januari 2022 de tekst op de genoemde website aan te passen zodat een eerlijk en transparant procesverloop wordt beschreven. Een suggestie: "De initiatiefnemer heeft een nieuw ontwerp gemaakt. De bezwaren uit de wijk blijven echter onverminderd bestaan. Ondanks dat is in de raadsvergadering van 14 november 2022 door een meerderheid ingestemd met het plan ".		
---	--	--

Zienswijze Stichting wijkbelangen Fascinatio

Reactie/zienswijze	Beantwoording	Verwerkt in de vergunning?
1. Het pand past niet in de omgeving Het pand krijgt ruim 140% van de omvang van Allsafe. Deze bouwmassa is hiermee niet passend in de omgeving en in de wijk. Het plan wijkt sterk af van het beeldkwaliteitsplan en er verdwijnen belangrijke zichtlijnen door het kolossale pand. Wij zien graag een alternatief plan uitgewerkt dat wel passend is in de omgeving en daarmee tevens ruimte biedt om aan de parkeernormen te voldoen,	Zie ook de beantwoording bij reactie 1 van de vorige zienswijze. Het kavel voor 2k4 heeft andere afmetingen en een andere context dan AllSafe. De vergelijking gaat daarom niet op. De voorgestelde bouwmassa voldoet aan wat er in het bestemmingsplan is toegestaan. Dit geldt zowel voor het bebouwde oppervlak, voor de bouwhoogte als voor de bouwmassa. In het Q-team is het gebouw ook als passend in de context beoordeeld. Rond het gebouw blijft voldoende ruimte over voor doorzichten. Rond het gebouw is tevens voldoende ruimte om aan de geldende parkeernorm te voldoen (zie beantwoording zienswijze over parkeernorm). Een transformatie naar een andere functie is	Nee

ook na een eventuele transformatie van het pand tot hotel of studio's.	niet aan de orde en dus ook niet beoordeeld.	
2. Onvoldoende aandacht voor geluids- en overige omgevingshinder De onderzoeken naar geluids- en overige omgevingshinder zijn onvolledig. In de onderzoeken is uitsluitend rekening gehouden met hinder vanuit de omgeving op de toekomstige bewoners van het studentencomplex. Geen onderzoek is gedaan naar bijvoorbeeld de (mogelijke) geluidsoverlast die 342 studenten kunnen veroorzaken voor de wijk en de woningen en bedrijven in de directe omgeving. Wij zien graag aanvullend onderzoek naar (mogelijke) overlast die de komst van 342 studenten op de omgeving kan hebben.	Zie beantwoording reactie 3 van de vorige zienswijze.	Nee
3. Participatie heeft (weer) niet gewerkt Het college van B&W, de gemeenteraad en de ontwikkelaar hebben onvoldoende gedaan met de uitkomsten van het participatietraject. Voldoende duidelijk is dat er in de wijk geen steun is voor dit plan, zelfs niet van het WOP db (dagelijks bestuur). De hoorzitting van 30 november 2021, de handtekeningenactie van bewoners uit de wijk en de inspreekreacties, inclusief de resultaten van diverse polls op de Nextdoor, bevestigen dit beeld. Ook de klankbordsessies met bewoners en SWF1 hebben niet tot een gewenste uitkomst geleid. Wie 'de bewoners' zijn voor wie aan de	Zie het antwoord bij punt 8 bij de zienswijze.	De volgende zinsnede wordt opgenomen bij het onderdeel 'maatschappelijke haalbaarheid' in de vergunning: 'Hiermee willen we niet de suggestie wekken dat de hele wijk voor dit plan is.'

wensen tegemoet gekomen is, is onduidelijk (zie ook punt 8b) Wij zien graag een alternatief plan uitgewerkt dat wel op aantoonbare steun van bewoners uit de wijk kan rekenen.		
4.Hanteren van een onjuiste parkeernorm Voor dit plan wordt (wederom) afgeweken van de geldende parkeernormen, mede omdat het autobezit onder studenten laag zou zijn. Studenten onder de 23 jaar maken gezien de hoge huur geen aanspraak op huurtoeslag. Bewoning door studenten ouder dan 23 jaar, met een hoger autobezit, is daardoor aannemelijk. Daarnaast wordt de omvang van het pand zo groot dat bij mogelijke transformatie (zie punt 6) de parkeernorm nooit meer kan worden gehaald. Wij zien graag een plan uitgewerkt waarbij de Capelse parkeernormen niet alleen nu, maar te allen tijde (kunnen) worden nageleefd, rekening houdend met een toekomstige transformatie .	Zie beantwoording reactie 7 van de vorige zienswijze.	Nee
5.De vraag naar studentenwoningen is onzeker Volgens de ruimtelijke onderbouwing is de vraag naar de studentenwoningen onzeker. De vraag naar deze woningen onder Capelse studenten is al helemaal onzeker. Rotterdam gaat circa 2.000 studentenwoningen bouwen net naast de universiteit en er wordt in de ruimtelijke onderbouwing door de ontwikkelaar zelfs al	Zie beantwoording reactie 6 van de vorige zienswijze.	Nee

gezinspeeld op een eenvoudige transformatie tot hotel en/of studio's. Wij zien graag een alternatief plan uitgewerkt voor woningen waar wel aantoonbaar vraag naar is.		
6.Risico op transformatie: nu dient al rekening te worden gehouden met de gevolgen Het risico op transformatie is reëel, de ontwikkelaar heeft dit nu al benoemd. Dit betekent dat nu al met alle (mogelijke) gevolgen van een transformatie rekening moet worden gehouden. Denk hierbij onder andere aan de parkeernormen die zullen gelden bij een transformatie. Wij zien graag een analyse uitgewerkt van de gevolgen van mogelijke transformaties en de haalbaarheid van deze alternatieve plannen binnen (alle aspecten van) het gemeentelijk beleid.	Dit bouwinitiatief heeft een concreet plan en dit was ingediend bij de omgevingsvergunningaanvraag. Zo is het ook beoordeeld. Verandering van gebruik kan alleen, zoals boven benoemd, wanneer er een vergunningsaanvraag is ingediend en goedgekeurd. Hier gaat dan een andere beoordeling aan vooraf. We bekijken het per initiatief.	Nee
7.De ontwikkeling is niet in het belang van Fascinatio en Capelle aan den IJssel. De impact van 342 studenten (het minimum aantal omdat veelal meerdere studenten op een kamer verblijven) op onze kleine wijk is te groot. De huurprijzen liggen te hoog en huurtoeslag onder 23 jaar is hierdoor niet mogelijk. De vraag vanuit Capelse studenten zal zeer gering zijn. Buiten de grondverkoop is deze ontwikkeling niet in het belang van Capelle aan den IJssel en zeker niet in het belang van de inwoners van Fascinatio en andere Capellenaren. Wij zien graag een alternatief plan uitgewerkt dat wel in het belang is van	Het bepalen van de huurprijzen is een complexe aangelegenheid, wat bepaald wordt door de markt. Zie ook de beantwoording reactie 4 van de vorige zienswijze.	Nee

Capellenaren en de huidige wijk(bewoners van) Fascinatio.		
8.Andere onjuiste gegevens in diverse documenten (enkele voorbeelden) a. Er is geen basis in het RTPF (o.a. pagina 6, ontwerpbesluit). Op de themakaart "projecten en ontwikkelingen" (RTPF) is door de gemeenteraad besloten de studentenhuysvesting te verwijderen. Er is dus geen basis in het RTPF. b. Voldoen aan de wensen van de buurtbewoners? Wie 'de buurtbewoners' zijn voor wie volgens het collegevoorstel tegemoet gekomen is aan de wensen is nog steeds niet duidelijk. c. Participatie (o.a. pagina 11, ontwerpbesluit). De hoorzitting van de gemeenteraad op 30 november 2021 is niet vermeld. Ook het eensgezinde 'NEE' vanuit de wijk (bewoners, SWF, WOP db) is niet vermeld. ii. Bij alinea over het participatietraject parkeren is niet vermeld dat dat de meeste reacties van bewoners op de enquête was dat zij zich: a) niet konden vinden in de plannen voor deze ontwikkeling als geheel; en b) niet konden vinden in de gehanteerde parkeernorm van 0,25 per woning. De geschetste samenvatting van het participatietraject geeft hiermee ten onrechte een onjuist en onvolledig beeld.	Hetgeen beschreven over de enquête is geen goede weergave van wat met de enquête is voorgelegd. In een eerdere fase is overwogen om in eerste instantie minder parkeerplaatsen aan te leggen, gezien het verwachte lage autobezit, en dan alsnog meer parkeerplaatsen aan te leggen als dat bij gebruik van het gebouw op basis van monitoring nodig zou blijken. Dat is met de enquête voorgelegd en daarvoor bleek geen draagvlak. Op basis daarvan is dit in de verdere planuitwerking losgelaten en besloten uit te gaan van de aanleg van het aantal parkeerplaatsen conform de parkeernorm van 0,25. Het RTPF neemt geen individuele plannen op. Voor het participatietraject: zie antwoord 8 bij de vorige zienswijze.	Deels; De volgende zinsnede wordt opgenomen bij het onderdeel 'maatschappelijke haalbaarheid' in de vergunning: 'Hiermee willen we niet de suggestie wekken dat de hele wijk voor dit plan is.