



Nota van Beantwoording zienswijzen
Ontwerpbestemmingsplan Quadratum Fascinatio

April 2021

Inhoudsopgave

1	Inleiding	3
2	Zienswijzen	4

1 Inleiding

Op 2 februari 2021 heeft het college van B&W het Ontwerpbestemmingsplan Quadratum Fascinatio vastgesteld en vrijgegeven voor inspraak. Het (postzegel-) bestemmingsplan maakt de bouw van een appartementencomplex met maximaal 20 (koop) woningen mogelijk aan de noordelijke ring van de Fascinatio Boulevard in de wijk Fascinatio.

Het initiatief past niet binnen het huidige bestemmingsplan 'Fascinatio- Capelsebrug' (2013).

Op de locatie van de beoogde woningbouw ligt namelijk de bestemming 'bedrijf'. Woningbouw zoals in voorgesteld plan is binnen deze bestemming niet mogelijk.

Overeenkomstig artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening heeft het Ontwerpbestemmingsplan (inclusief bijlagen en het Ontwerpbesluit hogere grenswaarden) zes weken ter inzage gelegen van 18 februari tot en met 31 maart 2021. Een ieder is in de gelegenheid gesteld een zienswijze naar voren te brengen.

Naar aanleiding van deze inzagetermijn is één zienswijze ingekomen. In deze Nota van Beantwoording is deze zienswijze beantwoord. De ingediende zienswijze is binnen de termijn ingediend en is daarmee ontvankelijk.

2 Zienswijzen

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

De beantwoording van de zienswijzen is in de navolgende tabel opgenomen.

De zienswijze onder punt 5 'Uitvoerbaarheid' leidt tot een aanpassing van het bestemmingsplan.

<i>1. Pandhoogte: 6 bouwlagen</i> Indiener verzoekt de gemeente om de pandhoogte te verlagen naar maximaal 3 bouwlagen ter voorkoming van een verdere toename aan mobiliteitsproblemen, vanwege aansluiting met het Beeldkwaliteitsplan, omringende panden en de structuurvisie. Indiener stelt dat de noodzaak van hoogbouw ontbreekt in relatie tot het regio-akkoord.	De voorgestelde bouwhoogte van 6 bouwlagen valt in de geldende structuurvisie 2030 (uit 2013) binnen een zone voor middelhoogbouw (tot 8 bouwlagen). Dit bouwplan met 6 bouwlagen past dus in de structuurvisie 2030. Bepalend voor de maximale bouwhoogte is echter het bestemmingsplan uit 2013 waarin een bouwhoogte van 22 meter is toegestaan. Met een hoogte van circa 19 meter past de bouwhoogte dus in het bestemmingsplan. Vanuit schaduwwerking en vanuit stedenbouwkundig oogpunt is er geen aanleiding de maximale bouwhoogte naar beneden bij te stellen. In de afgelopen jaren zijn er aan de noordrand al meerdere gebouwen gebouwd die passen binnen het bestemmingsplan en hoger dan de genoemde 3 bouwlagen zijn. Dit plan sluit dan ook aan bij de hoogte van omliggende bebouwing die tussen de 3 en 6 bouwlagen hoog is. Indiener wijst op de mobiliteitsproblemen van de wijk Fascinatio. Dit betreft filevorming op het omliggende hoofdwegennet (Abram van Rijckevorselweg e.v.) als gevolg waarvan de bereikbaarheid van de wijk, op drukke momenten, onder druk staat. De oorzaak hiervan ligt niet in de wijk. De Fascinatio Boulevard heeft een functie als gebiedsontsluitingsweg en is zodanig vorm gegeven dat grote hoeveelheden autoverkeer kunnen worden afgewikkeld en dat de toename als gevolg van deze ruimtelijke ontwikkeling goed kan worden	Deze zienswijze leidt niet tot een aanpassing van het bestemmingsplan
--	---	--

	opgevangen. In het verkeersmodel van de MRDH "Scenario 2040 hoog" is hier rekening mee gehouden. De problemen op de Fascinatio Boulevard ter hoogte van de rotonde en het Riviaduct worden veroorzaakt door de terugslag van het verkeer door stagnatie op omliggende hoofdwegennet. Gemeente en regio onderkennen deze problematiek en deze wordt aangepakt in de MIRT-aanpak.	
<i>2. Beeldkwaliteitsplan 1999</i> Indiener brengt naar voren dat onder andere de bouwhoogte, het parkeren en het ontwerp van de plint niet aansluit op het Beeldkwaliteitsplan 1999. Dit dient volgens indiener te worden herzien	Net als bij reeds eerder gebouwde panden in de noordrand wordt er op maaiveld geparkeerd naast en achter de bebouwing. De beeldkwaliteit wordt getoetst in het Q-team aan het beeldkwaliteitsplan op een goede landschappelijke inpassing. Deze toetsing vindt plaats bij de aanvraag Omgevingsvergunning voor het bouwen aan het dan geldende beeldkwaliteitsplan. De bouwhoogte is getoetst aan het geldende bestemmingsplan Fascinatio-Capelsebrug (2013). De maximale bouwhoogte in het bestemmingsplan is op deze locatie 22 meter. Dit plan past daar binnen.	Deze zienswijze leidt niet tot een aanpassing van het bestemmingsplan
<i>3. Nota Beeldkwaliteit 2017</i> Indiener van deze zienswijze brengt in dat de maat en schaal van het gebouw niet in overeenstemming is met omliggende bebouwing, dat er te weinig aansluiting bij bestaande bebouwing is, het een ontwerp met gesloten plint betreft, de functie achter de gevel niet zichtbaar is en de begane grond gevel onvoldoende zorgvuldig gedetailleerd is. Dit dient volgens indiener te worden herzien.	De beeldkwaliteit wordt getoetst aan het beeldkwaliteitsplan dat op het moment van de aanvraag Omgevingsvergunning voor bouwen geldend is. Zoals reeds aangegeven bij punt 1 past de gebouwmassa in de omgeving waar al meerdere gebouwen hoger dan 3 bouwlagen zijn gerealiseerd. De definitieve toetsing van het plan op beeldkwaliteit en dus ook de plint vindt plaats in het Q-team.	Deze zienswijze leidt niet tot een aanpassing van het bestemmingsplan

<i>4. Beleidskader</i> Indiener betoogt dat extra hoogbouw niet noodzakelijk is en dat daarmee een aanpassing aan het bestemmingsplan vereist is. Tevens brengt indiener in dat doelgroepen onvoldoende concreet en gekwantificeerd beschreven zijn en dat dit toelichting vereist. Daarnaast bestaan er zorgen over de toetsing van een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Daarvoor is toetsing vereist volgens indiener van de zienswijze.	Hoogbouw: zie de beantwoording bij punt 1 en 2. In de toelichting van het bestemmingsplan is in paragraaf 3.4.2 duidelijk aangegeven dat de appartementen geschikt zijn voor de doelgroepen 55-plussers en voor starters op de woningmarkt. De woningen worden gerealiseerd in het betaalbare en dure koopsegment. In de koopovereenkomst is met de ontwikkelaar afgesproken om koopwoningen te realiseren met een koopprijs tussen € 215.000,- - € 300.000,-, en een kleiner deel boven € 300.000,-. In paragraaf 3.1.2 van het bestemmingsplan is aan de hand van jurisprudentie onderbouwd waarom er in dit geval geen sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Gezien de aanzienlijke woningbouwopgave die er ligt en het gegeven dat er naar dit type woningen veel vraag is, is dit woningbouwplan een wenselijke ontwikkeling.	Deze zienswijze leidt niet tot een aanpassing van het bestemmingsplan
---	---	--

5. Uitvoerbaarheid Indiener constateert het ontbreken van een onderbouwing bij de stelling "<i>Er is toen positief gereageerd op het plan</i>" in relatie tot de bewonersavond van 16 december 2019. Indiener stelt dat een aanpassing vereist is.	De ontwikkelaar heeft aangegeven positieve reacties op het plan te hebben gehad. Vanwege het feit dat er geen verslaglegging heeft plaats gevonden van deze bewonersavond, kan niet schriftelijk bevestigd worden dat de omgeving positief op het plan gereageerd heeft. Daarom wordt de zin "<i>Er is toen positief gereageerd op het plan</i>" uit het bestemmingsplan verwijderd.	Deze zienswijze leidt tot een tekstuele aanpassing van het bestemmingsplan
6. Bestemmingsregels Indiener van deze zienswijze vraagt medewerking van de gemeente om "Gestapelde woningen" te vervangen in "Wonen", om "hoogbouw is niet toegestaan" in de regels op te nemen, om "lichtmasten" toe te voegen, om "bruggen en kunstwerken" te verwijderen. Indiener stelt dat een aanpassing vereist is.	Gestapelde woningen: Het plan bevat een appartementencomplex met 20 appartementen. Dit betreffen gestapelde woningen en om die reden is deze regel in het bestemmingsplan opgenomen. Er is planologisch- juridisch gezien geen sprake van hoogbouw. De definitie van hoogbouw uit de Nota Beeldkwaliteit heeft geen relatie met het bestemmingsplan. Bruggen en kunstwerken zijn algemene, ondergeschikte voorzieningen die bij de bestemming horen en mogelijk zijn. In artikel 1.22 staan onder de definitie van straatmeubilair, naast een aantal andere aspecten, ook lichtmasten genoemd. Het één en ander conform het huidige bestemmingsplan 'Fascinatio- Capelsebrug' (2013).	Deze zienswijze leidt niet tot een aanpassing van het bestemmingsplan