



Nota van beantwoording

n.a.v. informatieavond HORTUS 4 november 2020

Welkom

Projectleider [REDACTED] heeft de bijeenkomst geopend door alle aanwezigen welkom te heten als technisch voorzitter van de avond en heeft een korte toelichting op de spelregels van de avond gegeven. [REDACTED], projectmanager van Herkon B.V. en [REDACTED] van Diederendirrix Architecten, lichten het uitgewerkte ontwerp toe. De presentatie van de avond is te vinden op: <https://wijwillendit.nl/capelle-aan-den-ijssel/project/fascinatio-kavel-1k-2-herkon>. De avond werd afgesloten met een vragenronde waarbij bewoners de mogelijkheid hebben gehad hun vragen te stellen via een chat-optie in het digitale vergaderprogramma.

Totstandkoming verslag

Alle vragen zijn gebundeld en verwerkt in het verslag. De vragen zijn via de chatmogelijkheid van het digitale programma gesteld. De vragen zijn in tabelvorm weergegeven gebundeld naar onderwerp. Elke vraag is voorzien van een antwoord. In het volgende hoofdstuk zijn de vragen weergegeven. De vragen zijn gesteld en antwoorden zijn gegeven in het kader van de betreffende bewonersavond, vooruitlopend op een besluit van de Capelse gemeenteraad. De vragen hebben zodoende niet de status van een formele zienswijze. De antwoorden zijn ambtelijk gegeven door ambtenaren van de gemeente, als de ontwikkelaar en architect, zoals dat op een "klassieke" inloopavond ook het geval zou zijn geweest. De antwoorden zijn zodoende niet formeel vastgesteld door College en/of Raad van de Gemeente Capelle aan den IJssel.

1. Openbaar gebied en omgeving HORTUS		
Nr.	Reactie	Antwoord
1.1	Wanneer komt de gemeente terug op de toegang naar het pad? /Er zijn meerdere vragen gesteld over het overpad naar het wandelpad aan de achterzijde. Toezegging gemeente.	In het opgaveteam groen is eerder gesproken over deze doorgang. Wij hebben aangegeven bij de ontwikkeling van het groen in en om de wijk ook naar het wandelpad te kijken. Wij komen hier in het opgave team groen op terug.
1.2	Hoe gaat het met het openbare pad tussen Allsafe en Hortus?	Er is geen openbaar terrein tussen de percelen. Toegang over het perceel is alleen mogelijk met toestemming van de eigenaren van de grond.
1.3	Aan de bewoners van Fascinatio is een overpad naar de trap richting wandelpad langs wijngaard toegezegd ter hoogte van AllSafe en deze kavel. Hoe wordt dit gerealiseerd?	Zie antwoord bij 1.1.
1.4	Blijft er een behoorlijk doorgangspad bestaan tussen Allsafe en Hortus terreinen zodat bewoners het hondenuitlaatgebied en de wijngaard kunnen bereiken vanaf de Fascinatio Boulevard?	Zie antwoord bij 1.1.
1.5	Wanneer de inrit van Allsafe naar de Westzijde gaat, schuift Hortus dan op naar het westen?	De bestaande inrit van HORTUS blijft gehandhaafd. Het opschuiven van de inrit zou ook betekenen dat een deel van het ontwerp van de buitenruimte en mogelijk ook intern moet worden aangepast.
1.6	Gaat er iets aan de inrit veranderen?	De bestaande inrit van HORTUS blijft gehandhaafd.
1.7	Wat wordt de exacte afstand tussen het gebouw Allsafe en het terrein Hortus?	De gevelafstand tussen HORTUS en Allsafe is minimaal 7 meter (op het smalst van de kavel). De afstand tussen de gebouwen varieert daar beiden niet recht zijn, maar er is een minimale maat van 7 meter.
1.8	Wat komt er tussen Hortus en het verkeersplein?	Dat is nog niet bekend. Het perceel ten westen van HORTUS is eigendom van De Waal Groep. De Waal Groep oriënteert zich op een nieuwe invulling van de locatie waarbij ook wordt gekeken naar woningbouw.
1.9	Hoe wordt precies de afvalruimte geplaatst?	De ondergrondse afvalcontainers komen op het voorterrein op het eigen terrein.
1.10	Is er ruimte voor bomen rond het gebouw?	Bestaande bomen aan de Fascinatio Boulevard blijven gehandhaafd. Rondom het gebouw is geen ruimte voor extra bomen. Middels een lage haag wordt voorzien in een afscheiding tussen het voorterrein en het bestaande voetpad. Waar mogelijk wordt laagblijvende beplanting aangelegd rondom het gebouw.

1.11	Hoever staat het gebouw van het huidige fietspad af?	De voorgevel staat op een afstand van circa 6,5 meter tot aan het bestaande voetpad (op het smalste punt gemeten).
1.12	Weet u dat de blauwe tussengevel van Allsafe in de avond verlicht is wat storend kan zijn voor de Hortus bewoners?	Er is tussen de ontwikkelaar van Hortus en Allsafe contact geweest. Het pand van Allsafe wordt weliswaar verlicht, maar de woningen van Hortus zijn op de binnentuin georiënteerd. De zijgevel sluit het pand aan de zijkant af, maar hier liggen geen woningen achter. Door de oriëntatie van de woningen zal er daarom ook geen of nauwelijks enige overlast zijn van de verlichting van Allsafe.

2. Schaduw/zon/duurzaamheid

Nr.	Reactie	Antwoord
2.1	Komt er op het dak nog groen?	Er is niet voorzien in groen op het dak. Wel in de binnenplaats.
2.2	Vanaf hoe laat ligt HORTUS in de schaduw van het voorliggende pand?	Het pand van Allsafe ligt aan de Oostzijde van HORTUS. De ochtendzon zal voor korte tijd een schaduw geven.
2.3	Wat zijn de duurzaamheidsaspecten van dit gebouw?	Het plan voldoet aan de huidige regelgeving m.b.t. de EPC-berekening. Aardgasvrij, aangesloten op de Stadsverwarming en voorzien van zonnepalen, duurzame installaties en LED-verlichting in de gemeenschappelijke ruimten.
2.4	Graag een overzicht van de ligging HORTUS t.o.v. omliggende gebouwen.	Zie de situatietekening in de presentatie van 4 november 2020 op de website: https://wijwillendit.nl/capelle-aan-den-ijssel/project/fascinatio-kavel-1k-2-herkon .

3. Bouwtechnisch

Nr.	Reactie	Antwoord
3.1	In de inzagestukken wordt gesproken over 6 bouwlagen maximaal 20 meter boven maaiveld. Ik kom ook tegen dat er gesproken wordt over 5 bouwlagen maar ook op de BG een parkeergarage. Totaal max. hoogte van ca 19 m. De vraag is wat nu het exact aantal bouwlagen is en de exacte hoogte van het gebouw.	Het gebouw telt 6 bouwlagen (begane grond stallingsgarage + 5 verdiepingen met appartementen). De dakrand van het gebouw bevindt zich op circa 19,5 meter boven maaiveld.
3.2	In de stukken staat ook dat er een nieuw maaiveld is gerealiseerd op 3 meter. Wanneer gaat nu de juiste hoogte tellen?	Met het nieuwe maaiveld wordt bedoeld de hoogte van de binnentuin 1e verdieping (op de stallingsgarage) op circa 3 meter.

4. Parkeren		
Nr.	Reactie	Antwoord
4.1	Is het voor bewoners verboden te parkeren op de bezoekersplaatsen aan de voorkant?	De bewoners van HORTUS parkeren in de stallingsgarage op hun eigen parkeerplaats.
4.2	Welke 'bezoekersnorm' voor parkeren zat er in de 1,5 en 1,8 uit de Nota Parkeernormen 2015?	Bezoekersparkeren bedraagt 0,3 per woning, ongeacht de grootte van de woning.
4.3	In Fascinatio is veel parkeeroverlast. Waarom zou de norm uit 2015 te hoog zijn? Lijkt toch eerder te laag gezien ervaringen in de wijk?	Parkeernormen worden gerelateerd aan de omvang van de woning en de doelgroep. In de woonwijk zelf is geen probleem met parkeren er is alleen in delen van de wijk een probleem geconstateerd met parkeren bij bedrijven. De werknemers en bezoekers van bedrijven parkeren in delen van Fascinatio in de woonwijk. De gemeente heeft al aangegeven hier actie op te gaan ondernemen.
4.4	Er is erg veel onrust over het huidige parkeren en de ontwikkelingen in Rivium. Dit lijkt haaks te staan op het afwijken van de parkeernorm.	Er wordt niet afgeweken van de parkeernorm. Er is gekeken naar de omvang van de woningen en de aantal parkeerplaatsen voor zowel fietsen en auto's. Hier komt een maatgevend getal uit wat het aantal parkeervakken is dat moet worden gerealiseerd.
4.5	In hoeverre is in de plannen rekening gehouden met oplaadplekken voor elektrische auto's? Kunnen bewoners op hun privé parkeerplaats een wallbox (oplaadmogelijkheid) voor een elektrische auto laten plaatsen?	Vooralsnog is niet voorzien in oplaadmogelijkheden voor elektrische auto's. Via kopersmeerwerk kan hier voor gekozen worden.
4.6	Wie heeft de parkeerbehoefte tabel gemaakt en waar is deze op gebaseerd?	De tabel is gebaseerd op het bestemmingsplan parkeren waarin de parkeernormen van 2015 is opgenomen. De ontwikkelaar wordt gevraagd op basis van het programma, woningen en oppervlakte, een eerste opzet aan te leveren. Bij iedere wijziging in het programma wordt een nieuwe opzet gevraagd. Deze wordt vervolgens door de gemeente getoetst. Bij de aanvraag omgevingsvergunning wordt nogmaals het parkeren getoetst.
4.7	Zijn de 67 parkeerplaatsen gekocht door bewoners, dus een eigen parkeerplek op kenteken?	De bewoners van HORTUS parkeren in de stallingsgarage op hun eigen parkeerplaats (eigendom van de bewoners).
4.8	Waarom zit de ingang van de parkeergarage niet aan de zijkant?	Een inrit aan de zijkant kost te veel ruimte voor rangeren en elkaar passeren. Daarnaast is een dergelijke oplossing uit oogpunt van de sociale veiligheid niet wenselijk. De gekozen oplossing aan de voorzijde zorgt juist voor sociale controle en voorkomt verrommeling van het zijterrein.

4.9	In de 75 P-plaatsen zitten dus 67 plaatsen voor bewoners en 8 plaatsen voor bezoekers?	In de stallingsgarage komen 61 parkeerplaatsen voor de bewoners. Voor bezoekers zijn 8 parkeerplaatsen op het voorterrein en 6 parkeerplaatsen in het voorste gedeelte - voor de toegangspoort - van de stallingsgarage (= totaal 14 parkeerplaatsen voor bezoek). Een parkeerplaats in de stallinggarage en twee parkeerplaatsen op het voorterrein zijn ingericht als invalidenparkeerplaatsen. Hiermee is het parkeren volledig op eigen terrein opgelost zonder gebruik te maken van de aanwezige parkeerplaatsen in het openbaar gebied.
4.10	Waar parkeren de 68,4 "overnachters" dan als er maar 61 parkeerplaatsen zijn voor bewoners?	De 68,4 "overnachters" wordt genoemd in de tabel 4.3 van de Ruimtelijke Onderbouwing, echter op basis van de gelijktijdigheidsfactor zullen deze nooit allemaal tegelijkertijd aanwezig zijn.

5. Doelgroep		
Nr.	Reactie	Antwoord
5.1	Is er ook rekening gehouden met starters?	Het project voorziet in woningen voor stellen (starters) die hun eerste woning kopen en senioren (50 plussers) die hun bestaande grondgebonden woning verlaten omdat ze gelijkvloers willen wonen.
5.2	Hoe vindt de verdeling van woningen plaats	De verdeling (toewijzing) van de appartementen wordt toegelicht op de website www.woneninhortus.nl bij het hoofdstuk 'Inschrijving en toewijzing'.
5.3	Wie komt ervoor in aanmerking voor deze woningen?	Zowel starters als senioren, zie antwoord op vraag 5.1.

6. Overig		
Nr.	Reactie	Antwoord
6.1	Heeft de gemeente het aantal liften (toegankelijkheid) in de vergunning beoordeeld en welke normering is hierbij aangehouden? één enkele lift lijkt niet voldoende (aangezien een deel van de doelgroep 65+ is) om aan de NEN 5080 norm te voldoen die stelt: "Bij een verblijfsgebied in een woongebouw voor de huisvesting voor ouderen boven 10 meter van het straatniveau dienen 2 liften worden toegepast".	Het woongebouw voldoet aan de nieuwbouweisen uit het Bouwbesluit. Hierin is in artikel 4.27, lid 1 opgenomen dat op ten minste een route tussen een punt in een toegankelijkheidssector en het aansluitende terrein een hoogteverschil groter dan 0,02 m, gemeten vanaf de afgewerkte vloer, overbrugd wordt door een lift. Daar naast is het gebouw in overeenstemming met artikel 4.27, lid 5, waarin is opgenomen dat een woongebouw, waarin de vloer ter plaatste van de toegang van een woonfunctie welke hoger ligt dan 3 m boven het meetniveau, heeft op elke bouwlaag een opstelplaats voor een lift met een liftkooi van ten minste 1,05 m x 2,05 m. NEN 5080 is geen norm die wordt aangestuurd door het Bouwbesluit. Daar naast is het gebouw voor vergunningverlening besproken met de bouwcommissie van de BGC (Belangengroep Gehandicapten Capelle aan den IJssel) en met opmerkingen goedgekeurd. Een extra lift is hierbij niet ter sprake gekomen.