

Gemeente Capelle aan den IJssel
T.a.v. het College van B&W en de gemeenteraad
Postbus 70
2900 AB Capelle aan den IJssel

Datum: 17 november 2020

Onderwerp: **Zienswijze project 'Realisatie 55 appartementen Hortus'**



Geacht college van Burgemeester & Wethouders, geachte raadsleden,

Deze zienswijze wordt ingediend namens Stichting Wijkbelangen Fascinatio. Deze zienswijze betreft de volgende ter inzage gelegde documenten inzake project Hortus:

- Ontwerpbesluit omgevingsvergunning;
- Ontwerpverklaring van geen bedenkingen;
- Ontwerpbesluit hogere grenswaarden

inclusief alle hierbij horende stukken, waaronder de ruimtelijke onderbouwing en diverse onderzoeken.

Alvorens onze zienswijze nader te onderbouwen willen wij eerst de ontwikkelaar complimenteren met de uitstraling van het ingediende ontwerp. Wij zien dat er bewust rekening is gehouden met de vereisten van het Beeldkwaliteitsplan 1999 en de Nota Beeldkwaliteit 2017. Dit betreft o.a. de bouwstijl (jaren 30), materialen (baksteen) en kleurstelling (rood-paarse spectrum). Tevens willen wij aangeven geen (principeel) bezwaar te hebben tegen bescheiden woningbouw (een beperkt aantal appartementen) op dit kavel. Ook stemt het ons positief dat door dit plan de zichtbaarheid van Allsafe, een totaal niet-passend pand in de wijk, lijkt te verminderen.

Ons inziens zijn de volgende zaken wel van belang ten aanzien van de ingediende plannen.

1. Omgevingshinder (parkeerplaatsen en zonnepanelen)

a. Tekort aan parkeerplaatsen¹

De gemeente Capelle aan den IJssel kent een nota parkeerbeleid 2015 waarin duidelijke normen zijn opgenomen. Dat Fascinatio al jarenlang parkeerproblemen kent is bekend². Dit staat al jaren op de agenda van het WOP, maar de gemeente neemt deze problemen niet serieus en ervaart deze kennelijk niet als urgent. In het plan Hortus wordt voorgesteld de norm op eigen terrein met 10 parkeerplaatsen te korten (75 plaatsen in plaats van 85 plaatsen). De motivering, anders dan een niet nader onderbouwd "parkeerbehoefte overzicht"³, ontbreekt volledig en is strijdig met de parkeerscan uit oktober 2019. De realisatie van te weinig parkeerplaatsen leidt tot extra parkeerdruk op onder andere de Fascinatio Boulevard, de Desertosingel en de 1^e Terralaan. De activiteiten bij Allsafe,

¹ Indieningsvereisten: "Aantonen dat er voldoende auto- en fietsparkeergelegenheid is conform de Nota parkeerbeleid 2015/parkeernormen 2015 van de gemeente".

² Parkeerscan Fascinatio, bijlage bij collegebrief week 37-2020 d.d. 8 september 2020.

³ Ruimtelijke onderbouwing, pagina 30, tabel 4.3.

waaronder een PostNL en GLS pakketshop leiden eveneens tot extra verkeersbewegingen, parkeerbehoefte en -overlast. Het is zelfs waarschijnlijk dat klanten van Allsafe de parkeerplaatsen op het (openbare) terrein van Hortus zullen gaan gebruiken.

Dat het plan zou voldoen aan de Nota parkeernormen 2015 (*Ontwerpbesluit omgevingsvergunning, pagina 10*) is onjuist. Het besluiten tot 10 parkeerplaatsen onder de norm in het parkeerbeleid in een wijk die al grote parkeerproblemen ervaart is onzorgvuldig en zou getuigen van weinig inzicht. Het plan Hortus dient hiervoor te worden herzien. Er dienen minimaal 85 parkeerplaatsen op eigen terrein te worden gerealiseerd.

b. Zonnepanelen (duurzaamheid)

Op het pand zullen zonnepanelen worden aangebracht, mede met het oog op duurzaamheid. De effecten op de omgeving van deze zonnepanelen lijken niet onderzocht. Onder andere vanuit het appartementencomplex aan het Solisplein zal er zicht zijn op het dak van 'Hortus' en kan hinder ontstaan van schittering en reflecterend zonlicht. Nader onderzoek is nodig.

2. Doelgroepen en verkoopbaarheid

In de plannen van Hortus worden, volgens initiatiefnemers in overeenstemming met het woningbouwprogramma van de gemeente Capelle aan den IJssel, de volgende doelgroepen bereikt: jongeren in de leeftijd van 18-27 jaar en ouderen boven de AOW gerechtigde leeftijd⁴.

De prijsstelling van de appartementen varieert tussen EUR 275.000 – EUR 500.000 per appartement⁵. Dit is exclusief de VvE lasten van EUR 125 – EUR 150 per maand.

Wij vragen ons af of deze appartementen zich lenen voor deze doelgroepen. Uit onderzoek blijkt dat de gemiddelde hypotheek voor de combinatie van één- en tweeverdieners tot 24 jaar EUR 214.000 is en EUR 239.000⁶ tot 29 jaar. Deze hypotheekwaarden liggen onder de vraagprijs van deze appartementen.

Uit onderzoek van het Centraal Bureau voor de Statistiek blijkt bovendien dat ouderen boven 55 jaar niet graag (meer) verhuizen. De helft van de 55-plussers en drie kwart 75-plussers wil niet meer verhuizen. Van de 55-tot 65-jarigen geeft 46 procent dit aan, van de 65- tot 75-jarigen 60 procent, en van de 75-plussers 72 procent. Waar een verhuiscwens bestaat boven de 55 jaar, kiest ruim 55% voor een seniorenwoning⁷. Wij hebben derhalve ook onze vraagtekens bij de geschiktheid van deze appartementen voor deze doelgroep. Daarnaast geldt voor deze doelgroep de vraag welk concreet en redelijk alternatief voor autogebruik zij hebben vanuit hun appartement voor openbaar vervoer⁸.

Komen de juiste woningen hiermee op de juiste plek⁹? Het is volgens ons niet aannemelijk dat deze 55 appartementen echt de vermelde doelgroepen zullen aantrekken. De motivering zoals opgenomen in het *ontwerpbesluit omgevingsvergunning (pagina 12)* is hiermee onjuist. Aanvullend doelgroepenonderzoek is nodig.

⁴ Ruimtelijke onderbouwing, pagina 20 en 21.

⁵ Ruimtelijke onderbouwing, pagina 18.

⁶ <https://www.businessinsider.nl/hypotheek-gemiddeld-per-generatie-2019/>

⁷ <https://www.cbs.nl/-/media/pdf/2020/13/toekomstige-woning-van-ouderen.pdf>

⁸ Metrostation Capelsebrug bevindt zich op minimaal 800 meter loopafstand.

⁹ Verstedelijkingsafspraken: Ruimtelijke onderbouwing, pagina 24.

Los van deze mismatch t.a.v. de doelgroepen maken wij ons ernstige zorgen over de verkoopbaarheid van deze appartementen in algemene zin. De oorzaak hiervan ligt voornamelijk aan de ligging direct naast de blauw-gele opslagloods van Allsafe en wordt versterkt door de beoogde prijsstelling.

3. Gezondheidsrisico's - geluidsnormen

- a. Met deze plannen wordt een overschrijding van de geluidsnorm goedgekeurd. Wij maken ons zorgen over de gezondheidsrisico's voor de toekomstige bewoners vanwege de structurele overschrijding van een vastgelegde (wettelijke) geluidsnorm.
- b. De geluidsberekeningen zijn gebaseerd op door de gemeente Capelle aan den IJssel op 30 september 2019 verstrekte verwachtingen inzake de verwachte verkeersintensiteit in prognosejaar 2030. Onduidelijk is welke concrete veronderstellingen door de gemeente zijn meegenomen (gebiedspaspoort 2.0, verdere kavelplannen in Fascinatio?). Zonder verdere verduidelijking kunnen geen conclusies worden getrokken over de berekeningsresultaten van het akoestisch rapport en daarmee het 'ontwerpbesluit hogere grenswaarden'.
- c. De geluidsoverlast betreft met name het geluid van de Abram van Rijckevorselweg. Het pand wordt gerealiseerd met een overschrijding van het bouwvlak, juist aan deze zijde. De redenen, logica en noodzaak van deze overschrijding aan de A. van Rijckevorselweg begrijpen wij niet. Wij vinden deze overschrijding niet acceptabel. Terughoudendheid is geboden, mede met het oog op de gerelateerde gezondheidsrisico's. Alternatief is het aantal appartementen aan deze zijde te verminderen waardoor tevens meer parkeerplaatsen kunnen worden gerealiseerd en het parkeren juist naar de achterzijde te verplaatsen.
- d. Wij vragen u voldoende aandacht te schenken voor onderzoek naar de gevolgen van de extra geluidsbelasting op de gezondheid. Hierbij denken wij onder andere aan het raadplegen van wetenschappelijke onderzoeken op dit gebied.
- e. Vooraf dienen (potentiële) kopers expliciet op de structurele overschrijding van de geluidsnorm te worden gewezen. Dit dient volkomen helder te zijn voordat zij zich financieel verplichten tot aankoop. Op de diverse websites wordt hier (tot op heden) onvoldoende aandacht aan besteed. Graag vernemen wij hoe aspirant-kopers hier expliciet op zullen worden gewezen.
- f. In de ruimtelijke onderbouwing en in het akoestisch rapport wordt vermeld dat de balkons aan de Fascinatio Boulevard worden uitgerust met 'gesloten balkonschermen'. Op de diverse tekeningen en artist impressions zien wij deze schermen niet terug. Graag ontvangen wij een verduidelijking.

4. Gezondheidsrisico's - luchtkwaliteit

Het is onduidelijk of in het onderzoek naar de luchtkwaliteit¹⁰ uit september 2018 voldoende rekening is gehouden met de meest recente ontwikkelingen waaronder Gebiedspaspoort 2.0 voor het Rivium. De onderzochte data is uit 2017¹¹ en is tevens vóór de komst van bijvoorbeeld de carwash, Allsafe, Lomans en de Caapse Hoek. Actualisatie is noodzakelijk.

¹⁰ Ruimtelijke onderbouwing, pagina 37.

¹¹ NSL monitoringstool 2017.

5. Ontwerpbesluit omgevingsvergunning

a. Brandveiligheid

In de ontwerpvergunning staan diverse opmerkingen ten aanzien van de brandveiligheid. Hortus staat aan beide zijden zeer dicht op de perceelgrenzen (1,05 en 2 meter). Bedacht dient te worden dat op zeer korte afstand het opslagbedrijf Allsafe is gevestigd. In geval van een calamiteit kunnen hulpdiensten slecht rondom het pand komen als gevolg van de korte bouwafstanden. Wij maken ons, in geval van een calamiteit, hierbij niet alleen zorgen over de veiligheid van de inwoners van Hortus, maar ook over die van bewoners van woningen dichtbij project Hortus (Desertosingel, 1^e Terralaan). Het gevaar van overslaan van brand is onacceptabel groot. Brand in twee kolossale panden aan de Fascinatio Boulevard sluit bovendien één van de slechts twee belangrijke vluchtroutes uit de wijk af met alle gevolgen van dien. Alternatief is het smaller maken van het gebouw (minder appartementen). Dit vergroot de afstand tussen de panden, vermindert het benodigde aantal parkeerplaatsen en creëert ruimte voor het realiseren van meer parkeerplaatsen, ook aan de achterzijde van Hortus.

b. Redelijke eisen van welstand

Het voldoen aan de redelijke eisen van welstand is uitsluitend beoordeeld door het Q-team. Uit het extern onafhankelijk onderzoek door Strated Consulting is onlangs gebleken dat het Q-team bij de vergunningverlening van Allsafe onzorgvuldig is geweest en onvoldoende heeft gemotiveerd en gedocumenteerd. Het Q-team is tot op heden niet in staat gebleken om het positieve welstandsadvies Allsafe nader te onderbouwen. Ook in de gemeenteraad is onlangs (28 oktober jl.) nog om een nadere onderbouwing door het Q-team gevraagd.

Het college van B&W kan derhalve voor dossier Hortus niet (zonder meer) afgaan op het advies van het Q-team. Een onafhankelijke externe second opinion inzake welstand is vereist.

c. Stedenbouwkundige verantwoording

Het pand Hortus ligt verder terug vanuit de rooilijn dan andere panden. Het ligt verder af van de straatwand en dit wijkt af van alle andere (kantoor)panden. Bij de andere panden vindt het parkeren bovendien juist aan de achterzijde (A. van Rijckevorselweg) plaats. Door de grote bouwmassa (breedte van het pand op het kavel) is het tevens onmogelijk de achterzijde van het pand te bereiken.

Wij zien graag een alternatief uitgewerkt waarbij een zijdoorgang naar de achterzijde mogelijk wordt gemaakt en waar het parkeren aan de achterzijde plaatsvindt. Hierdoor sluit de afstand tot de rooilijn alsmede het parkeren weer aan op de andere panden, wordt bouwmassa verkleind, zijn minder parkeerplaatsen nodig en kunnen bijvoorbeeld hulpdiensten beter rondom het pand komen. Daarnaast wordt hiermee de overschrijding van de bouwgrens voorkomen.

6. Gebruik van gedateerde rapporten en onderzoeken

In de ruimtelijke onderbouwing wordt verwezen naar (conclusies uit) diverse rapporten en onderzoeken. Deze rapporten en onderzoeken zijn inmiddels gedateerd en berusten op onduidelijke en tevens gedateerde aannames. Hierdoor kunnen niet de juiste conclusies worden getrokken over de ingediende plannen. Enkele voorbeelden worden hieronder belicht.

a. Verkeerskundig onderzoek

De in de ruimtelijke onderbouwing opgenomen verkeersstudie is van 31 oktober 2018. Dit onderzoek gaat uit van sterk verouderde informatie. Dit betreft onder andere de 'nog geplande komst van de Carwash', het ontbreken van de gevolgen van de komst van Allsafe (naastgelegen kavel), Lomans en Vuicon en sterk verouderde uitgangspunten inzake het Rivium.

Het verkeerskundig onderzoek is dermate verouderd dat dit niet meer kan dienen om de effecten juist en volledig weer te geven. Er dient een update van plaats te vinden.

b. Kwantitatieve risicoanalyse N210

Het in bijlage 3 opgenomen rapport 'Kwantitatieve risicoanalyse N210' dateert van 3 juli 2018 en heeft de status 'concept'. Het aantal woningen in deze risicoanalyse wijkt af, alsmede de situatieschets. Bovendien is inmiddels de opslaglocatie van Allsafe geopend naast het kavel Hortus. Allsafe heeft een grote bedrijvigheid die zich niet beperkt tot opslag voor particulieren. Bij het pand is het een komen en gaan van onder meer bedrijfsbussen en vrachtwagens die grote hoeveelheden goederen in- en uitladen. Welke goederen worden opgeslagen in dit pand is evenmin helder. Daarnaast veroorzaken de activiteiten van Allsafe verkeersoverlast, parkeeroverlast en verkeersonveiligheid. Dit is aangetoond in een rapport van Veilig Verkeer Nederland van 8 april 2020¹². Ook ontbreken de gevolgen van Gebiedspaspoort 2.0 voor het Rivium.

De 'kwantitatieve risicoanalyse N210' is dermate verouderd dat dit niet meer kan dienen om de effecten juist en volledig weer te geven. Er dient een update van plaats te vinden.

7. Vraag en antwoord informatieavond

Op 4 november 2020 werd een 'Digitale bijeenkomst Hortus' georganiseerd door/namens de gemeente Capelle aan den IJssel en de initiatiefnemer (de Herkon Groep). Tijdens deze sessie werden niet alle gestelde vragen beantwoord. Op het moment van indienen van deze zienswijze is de beantwoording nog steeds onvolledig. Wij behouden derhalve het recht voor om, naar aanleiding van de ontvangst van de antwoorden en de daarin opgenomen informatie, aanvullingen te doen op deze zienswijze.

Concluderend

Stichting Wijkbelangen Fascinatio adviseert u om de ontwerpbesluiten en ontwerpverklaring niet vast te stellen. Eerst dienen de diverse onduidelijkheden te worden opgelost, waaronder verouderde en onduidelijke uitgangspunten en de verouderde rapporten en onderzoeken. Ook vragen wij u kennis te nemen van de "vraag en antwoord sessie" zoals gehouden op 4 november jl. en een onafhankelijke second opinion te laten uitvoeren op het welstandsadvies van het Q-team.

Alternatieven dienen te worden onderzocht en aanpassingen dienen te worden gedaan om recht te doen aan onder andere de geldende parkeernormen, aantoonbaar bouwen voor de vermelde doelgroepen, overschrijding van de normen voor geluidshinder, vergroten van brandveiligheid en de stedenbouwkundige verantwoording.

¹² Rapport VVN d.d. 8 april 2020: <http://fascinatio.info/wp-content/uploads/2020/04/Verkeersveiligheidsadvies-VVN-Allsafe-dd-08-04-2020-web.pdf>

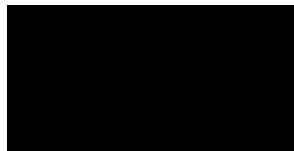
Wij vertrouwen erop dat u onze zienswijze serieus in overweging neemt.

Met vriendelijke groeten,

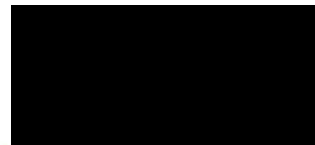
Stichting Wijkbelangen Fascinatio



H.J. Bakker



J.C. Bruinaars



E.J. Wolthuis