

Nota van Beantwoording zienswijzen
Ontwerpbesluit omgevingsvergunning en Ontwerpverklaring van geen bedenkingen Realisatie 55
appartementen Hortus

december 2020

Inhoudsopgave

1	Inleiding	3
2	Zienswijzen	4

1 Inleiding

Op 20 december 2019 heeft Herkon bv. een omgevingsvergunning aangevraagd voor het bouwen van een woongebouw met 55 appartementen aan de zuidelijke ring van de Fascinatio Boulevard in Fascinatio.

De aanvraag is in strijd met het ter plaatse geldende bestemmingsplan Fascinatio-Capelsebrug. Op de locatie van de beoogde woningbouw ligt namelijk de bestemming 'bedrijf'. Woningbouw is binnen deze bestemming niet toegestaan. Daarnaast wijkt de afstand tot de zijdelingse perceelsgrenzen af. Deze bedraagt aan beide zijden minder dan de in het bestemmingsplan opgenomen 5 meter (de overschrijding bedraagt 1,05 en 2 meter). Tevens overschrijdt het gebouw aan de achterzijde (aan de kant van de Abram van Rijckevorselweg) de bouwgrens. De overschrijding loopt van 0 tot 2 meter over een lengte van 14 meter.

Van toepassing op deze aanvraag zijn artikel 2.1 lid 1 onder a en c van de Wabo en artikel 2.12 lid 1 onder a 3e jo, van de Wabo. Op grond van artikel 2.27 lid 1 van de Wabo heeft de gemeenteraad op 29 september 2020 een ontwerpverklaring van geen bedenkingen afgegeven ten behoeve van de aanvraag omgevingsvergunning tot het afwijken van het bestemmingsplan Fascinatio-Capelsebrug. Vervolgens heeft het Ontwerpbesluit omgevingsvergunning en de Ontwerpverklaring van geen bedenkingen en de daarbij behorende stukken zes weken ter inzage gelegen, van 8 oktober 2020 tot en met 18 november 2020.

Naar aanleiding van deze inzagetermijn is een tweetal zienswijzen ingekomen. In deze Nota van beantwoording zijn deze zienswijzen samengevoegd en beantwoord. Beide zienswijzen zijn binnen de termijn ingediend en zijn daarmee ontvankelijk.

Naast de in deze nota gegeven beantwoording, heeft de gemeente samen met de initiatiefnemer, Herkon bv, op 4 november jl. een digitale informatieavond georganiseerd. Hierin zijn de plannen aan omwonenden en ondernemers uit de omgeving toegelicht. Tijdens en na deze informatieavond zijn alle vragen van de aanwezigen beantwoord. Hiervan is een document (Nota van Beantwoording) opgesteld, die samen met de presentatie terug te vinden en te lezen is op de website www.capellebouwtaandestad.nl/fascinatio-hortus.

2 Zienswijzen

In onderstaande tabel is een overzicht gegeven van de binnengekomen zienswijzen. In totaal zijn er twee schriftelijke zienswijzen ontvangen. 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	

Zienswijzen	Antwoord	Aanpassing
1.1 Op pagina 13 en 14 van het ruimtelijk rapport wordt vermeld dat een nieuw maaiveld wordt toegevoegd op 3 meter hoogte. In het licht van deze zin is de vraag gesteld wat nu de totale hoogte (maximale hoogte) van het gebouw wordt inclusief de parkeergarage. Is dit 19+3 meter of 22+3 meter. Daarnaast wordt in het rapport afwisselend gesproken over 5 bouwlagen en 6 bouwlagen. Conform het vigerende bestemmingsplan is de maximale hoogte 22 meter op deze locatie en er wordt vanuit gegaan door indiener van deze zienswijze dat dit ook als zodanig wordt gerespecteerd.	1.1 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. Het huidige bestemmingsplan staat een bouwhoogte toe van maximaal 22 meter. De hoogte van het gebouw blijft dus binnen de maximale planologische bouwhoogte.	1.1. Deze zienswijze leidt niet tot een aanpassing van de omgevingsvergunning.

1.2 In de presentatie van 4 november jl werd volstrekt niet duidelijk hoe de maatvoering van het plan nu werkelijk is anders dan dat indiener van deze zienswijze constateert dat zowel aan de zijkanten als de zijde van Rijckevorsel het gebouw slechts op ca één meter van de rooilijn staat. Zijdelings werd een opmerking geplaatst over een overschrijding van de kavelgrenzen zonder hier nader op in te gaan of dit duidelijk te duiden. Als de conclusie klopt dat het pand op slechts één meter van de erfgrens van het AllSafe pand komt te staan heeft dit gevolgen voor twee door de gemeente gedane toezeggingen aan de bewoners van Fascinatio: 1. Er is diverse keren vanuit de gemeente toegezegd dat bij invulling van de kavels rekening gehouden zou worden met een pad richting het wandelpad langs de Abram van Rijckevorselweg 2. Na/tijdens de commotie over het AllSafe pand is afgesproken dat er gekeken zou worden naar een “groene facade” danwel een hoge groene haag rond het AllSafe pand.	1.2 Indiener van de zienswijze spreekt over toezeggingen. Waar hier gesproken wordt over toezeggingen, is onderdeel van een gesprek dat nog loopt. Er is geen openbaar terrein tussen de percelen. Omdat dit particulier terrein is, heeft de gemeente daar geen invloed op. Toegang over het perceel is alleen mogelijk met toestemming van de eigenaren van de grond.	1.2 Deze zienswijze leidt niet tot een aanpassing van de omgevingsvergunning.
---	---	--

1.3 Een ander punt van zorg is de mogelijke invulling aan de voorzijde van het Hortus pand en dan met name de afstand van de inrit van de parkeergarage tot het fiets- en voetpad langs de Fascinatio boulevard. Dit mede gelet op de gevaarlijke situatie die ook al is ontstaan voor het AllSafe pand.	1.3 De voorgevel staat op een afstand van circa 11,5 meter tot aan het bestaande voetpad (op het smalste punt gemeten). Bij de omgevingsvergunningaanvraag van de inrit is op de verkeersveiligheid en de aansluiting op fiets- en voetpad getoetst. Op basis van de schets in de ruimtelijke onderbouwing (pagina 14) is er ruim voldoende opstelmogelijkheid op het eigen terrein voordat men het voet- en/of fietspad gaat kruisen. De kans dat er gelijktijdig twee voertuigen staan te wachten om de Boulevard op te rijden en dan het fiets-voetverkeer hindert bestaat wel maar is niet zodanig dat dit tot problemen zal leiden. De intensiteiten zoals gemeten in 2019 bedragen minder dan 3000 motorvoertuigen per etmaal. Dit terwijl de weg een capaciteit heeft van meer dan 6000 motorvoertuigen per etmaal. De kans op wachten op de inrit is dan ook niet groot waardoor de eventuele overlast voor fietser en voetgangers laag is.	1.3 Deze zienswijze leidt niet tot een aanpassing van de omgevingsvergunning.
---	---	--

1.4 Ten aanzien van het afwijken van de parkeernorm acht de indiener van deze zienswijze het volstrekt onaanvaardbaar dat hier wederom wordt afgeweken. Zoals de initiatiefnemers zelf berekenen is de parkeernorm 85 maar acht men zelf 75 parkeerplaatsen voldoende. In het kader van de diverse gespreken met de gemeente over de parkeerdruk op de openbare weg, nota bene in een "OT Fascinatio parkeren en verkeer" is het de indiener van deze zienswijze inziens onbestaanbaar dat in nieuw te realiseren plannen stevast de parkeernorm niet gehanteerd wordt en de druk wordt verlegd naar het openbaar parkeren. Dit is bijvoorbeeld bij het AllSafe pand zo gegaan en in het recent gepresenteerde plan voor Braingate ook.	1.4 De parkeerbalans is conform het paraplubestemmingsplan Parkeren en het daar onder liggende parkeerbeleid berekend. Het plan voldoet aan het parkeerbeleid. In het plan wordt voldaan aan de parkeereis van 75 parkeerplaatsen. Zie ook de beantwoording bij 2.1	1.4 Deze zienswijze leidt niet tot een aanpassing van de omgevingsvergunning.
1.5. De gepresenteerde sfeerimpressie geeft de indruk dat er een juiste invulling wordt gegeven aan de eisen uit het Beeld Kwaliteitsplan Fascinatio 1999 met metselwerk met stenen in het rood paarse spectrum. Klopt dit en waar is dit in de stukken te vinden. Bovendien zou indiener van deze zienswijze graag vernemen waar de volledige rapportage van het Q-team te vinden is.	1.5 In de omgevingsvergunning zijn verschillende stukken opgenomen waarin het materiaal van het bouwwerk is vermeld. In de stukken voor de opzet van de constructie wordt gesproken over metselwerk. In de tekeningen van de gevel is een beeld toegevoegd over hoe het pand er uit komt te zien, wordt in de tekening gesproken over hoe het metselwerk wordt aangebracht. In de beelden van het project, zoals aan de bewoners gepresenteerd, is een zo natuur getrouw mogelijk beeld gepresenteerd van de materialen.	1.5 Deze zienswijze leidt niet tot een aanpassing van de omgevingsvergunning.

1.6 De indiener van deze zienswijze vraagt medewerking aan de gemeente om de stenen uitstraling van het gebouw te verzachten door een substantiële beplanting langs de erfgrans aan te laten leggen.	1.6 Het voorterrein bestaat grotendeels uit parkeerterrein. Langs de erfgrans worden hagen aangebracht. De naastgelegen panden van Daamen en van Sluis tot en met Van der Spek kennen slechts lage begroeiing aan de voorzijde van het pand. De Fascinatio Boulevard met aan weerszijden een bomenstructuur en aan Desertosingel bomen is vanuit de opzet van de wijk het scherm tussen de buiten-en de binnenring.	1.6. Deze zienswijze leidt niet tot een aanpassing van de omgevingsvergunning.
---	--	---

2.1. De gemeente Capelle aan den IJssel kent een nota parkeerbeleid 2015 waarin duidelijke normen zijn opgenomen. Dat Fascinatio al jarenlang parkeerproblemen kent is bekend. Dit staat al jaren op de agenda van de bewoners in Fascinatio, 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”, 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 1e Terralaan. De activiteiten bij Allsafe, 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 (<i>Ontwerpbesluit omgevings-vergunning, pagina 10</i>) 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.	2.1. Deze zienswijze gaat in op drie verschillende aspecten : 1. <i>Parkeernormen.</i> Zie de beantwoording bij 1.4 2. <i>Toename van het aantal verkeersbewegingen.</i> Het plan Hortus kent 55 appartementen en leidt tot een niet significante toename van het aantal verkeersbewegingen op de Fascinatio Boulevard. 3. <i>Capaciteit Fascinatio Boulevard en de bezettingsgraad van de parkeervakken.</i> De Fascinatio Boulevard is gemaakt voor 6.000 motorvoertuigen per dag en er rijden nu maximaal 3.000 motorvoertuigen per dag over heen. De Fascinatio Boulevard kan dus extra verkeer van het plan Hortus hebben. Het is correct dat er in Fascinatio al geruime tijd wordt gesproken over parkeerdruk in delen van de wijk. Het onderzoek wijst uit dat er in delen van de wijk overlast wordt ervaren door werknemers en bezoekers die in de woonwijk parkeren. De problemen concentreren zich rond de Flatusstraat en de Ardalaan. Eerder is bij de Onacklaan een blauwe zone ingesteld om het ongewenste parkeren van bezoekers van de metro tegen te gaan. Dit gedeelte van de Fascinatio Boulevard kent overdag een hoge parkeerdruk, maar de ring van de Fascinatio Boulevard is ook bij de aanleg bedoeld om te parkeren voor bezoekers aan bedrijven en of werknemers die niet op eigen terrein op dat moment kunnen parkeren. Zie ook de beantwoording bij 1.4	2.1. Deze zienswijze leidt niet tot een aanpassing van de omgevingsvergunning.
--	---	---

2.2. 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.	2.2. Zonnepanelen op het dak zijn vergunningsvrij en moedigen wij ook aan in het kader van duurzaamheid. Het appartementencomplex aan het Solisplein staat ongeveer 230 meter van het pand van Hortus af en is 10 lagen hoog (ongeveer 30 meter hoog). Gezien de afstand en hoogte van dit gebouw, zullen er geen gevolgen zijn voor schittering en reflecterend zonlicht.	2.2 Deze zienswijze leidt niet tot een aanpassing van de omgevingsvergunning.
---	---	--

2.3 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 leeftijd. 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. Indiener van deze zienswijze vraagt zich 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 verhuishwens bestaat boven de 55 jaar, kiest ruim 55% voor een seniorenwoning⁷. Indiener van deze zienswijze heeft derhalve ook 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 vervoer.	2.3 Zoals in het ontwerpbesluit Omgevingsvergunning aangegeven levert het plan een bijdrage aan de woningbehoefte van starters en 55 plussers. De te realiseren woningen zijn niet alleen bestemd voor deze doelgroepen. Naast het bedienen van de doelgroepen streven we ook een gedifferentieerd woningaanbod na. Wat betreft de starters gaat het, gezien de grootte van de woningen, om tweeverdieners. Mits de prijs van de woning aan de onderkant van de bandbreedte ligt, zijn zij in staat om op basis van hun gezamenlijke inkomen de woning te betalen. Ten aanzien van de doelgroep 55+, baseren wij ons op het onderzoek 'Woonvoorkeuren van 50 plussers in Capelle aan den IJssel' (Companen, 2017). In dit onderzoek is onder andere aangegeven dat circa 30% in een niet-geschikte woning woont. Met dit project wordt in de behoefte aan geschikte woningen voorzien. In Fascinatio zijn geen seniorenwoningen, terwijl 17% van de bewoners ouder is dan 55 jaar. Deze woningen zijn een mooie aanvulling op de woningvoorraad in Fascinatio en biedt ook mogelijkheden voor de 55-plussers in Fascinatio zelf (bijv. het doorstromen naar een gelijkvloerse woning). De vraag over de mogelijkheden tot openbaar vervoer, heeft betrekking op het nabijgelegen metrostation Capelsebrug. Dat is 10 minuten lopen of 5 minuten fietsen vanaf het pand Hortus. Dat mag een redelijke afstand tot openbaar vervoer zijn. Dit is bekend als men hier komt wonen. Er wordt met een ruime	2.3 Deze zienswijze leidt niet tot een aanpassing van de omgevingsvergunning.
---	---	--

Komen de juiste woningen hiermee op de juiste plek9? Het is volgens de indiener van deze zienswijze niet aannemelijk dat deze 55 appartementen echt de vermelde doelgroepen zullen aantrekken. De motivering zoals opgenomen in het <i>ontwerpbesluit omgevingsvergunning (pagina 12)</i> is hiermee onjuist. Aanvullend doelgroepenonderzoek is nodig.	fietsenstalling op het terrein van Hortus ingezet op het vervoer per fiets. Dat kan ook het vervoer per fiets naar het Metrostation zijn.	
2.4 De indiener van deze zienswijze maakt zich 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.	2.4 Zie de beantwoording bij 2.3.	2.4 Deze zienswijze leidt niet tot een aanpassing van de omgevingsvergunning.
2.5 Met deze plannen wordt een overschrijding van de geluidsnorm goedgekeurd. De indiener van deze zienswijze maakt zich zorgen over de gezondheidsrisico's voor de toekomstige bewoners vanwege de structurele overschrijding van een vastgelegde (wettelijke) geluidsnorm.	2.5 Er is geen sprake van een overschrijding van de wettelijke maximale ontheffingswaarde. De wettelijke voorkeursgrenswaarde wordt overschreden en daarom wordt de geluidsgevoelige zijde aan de Abram van Rijckevorselweg uitgevoerd als een dove gevel. Er wordt voldaan aan de wetgeving door het toepassen van dove gevels.	2.5 Deze zienswijze leidt niet tot een aanpassing van de omgevingsvergunning

2.6 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 kavelpannen in Fascinatio?). Zonder verdere verduidelijking kunnen geen conclusies worden getrokken over de berekeningsresultaten van het akoestisch rapport en daarmee het 'ontwerpbesluit hogere grenswaarden'.	2.6 De gemeente verstrekt de gegevens aan initiatiefnemers, maar de gemeente is niet de bronhouder. Dat is de Metropoolregio Rotterdam Den Haag. Het verkeersmodel rekent enerzijds met een autonome groei van het verkeer anderzijds. Het verkeersmodel (V-MRDH) is bij uitstek geschikt om een samenhangend pakket van maatregelen of verschillende scenario's, planalternatieven en varianten door te rekenen op mobiliteitseffecten en met elkaar te vergelijken. De MRDH gebruikt deze tool om haar beleid door te rekenen en te gebruiken bij het doorrekenen van bijvoorbeeld MIRT-verkenningen. De gemeente levert aan de MRDH de verwachte woningbouwontwikkeling binnen de gemeente aan.	2.6 Deze zienswijze leidt niet tot een aanpassing van de omgevingsvergunning
2.7 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 begrijpt de indiener van deze zienswijze niet. De indiener van deze zienswijze vindt 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.	2.7 Een alternatief met een zijdoorgang naar de achterzijde is reeds besproken en is geen haalbare optie gebleken. Er bleef juist minder ruimte over voor het parkeren, de bouwmassa werd er niet door verkleind en de oppervlakte aan groen werd kleiner door meer verkeersbewegingen en asfalt op het terrein. Dat is geen wenselijk beeld. Zie ook de beantwoording bij 2.5.	2.7 Deze zienswijze leidt niet tot een aanpassing van de omgevingsvergunning

2.8 De indiener van deze zienswijze vraagt de gemeente voldoende aandacht te schenken voor onderzoek naar de gevolgen van de extra geluidsbelasting op de gezondheid. Hierbij denkt de indiener van deze zienswijze onder andere aan het raadplegen van wetenschappelijke onderzoeken op dit gebied.	2.8 Zie de beantwoording bij 2.5.	2.8 Deze zienswijze leidt niet tot een aanpassing van de omgevingsvergunning
2.9 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 verneemt de indiener van deze zienswijze hoe aspirant-kopers hier expliciet op zullen worden gewezen.	2.9 Kopers worden hier op gewezen doordat de ontwikkelaar dit vermeldt in de inleiding van de bouwtechnische tekeningen en toelichting. Zie ook de beantwoording bij 2.5.	2.9 Deze zienswijze leidt niet tot een aanpassing van de omgevingsvergunning

2.10 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 ziet indiener van deze zienswijze deze schermen niet terug. Graag ontvangt indiener van deze zienswijze een verduidelijking.	2.10 De woningen aan de zijde van de Fascinatio Boulevard worden uitgerust met een balkonscherm met een hoogte van (minimaal) 1 meter ten opzichte van de balkonvloer, overeenkomstig het Akoestisch onderzoek. Deze (glazen) balkonschermen (doorvalbeveiligingen) zijn tevens aangegeven op de geveltekeningen, detailtekeningen en de doorsnedetekeningen. In de ruimtelijke onderbouwing staat op pagina 82, figuur 3: overzicht dove gevels, gevels met ontheffing, geluidluwe gevels en aanvullende maatregelen het volgende: Gesloten balkonschermen op alle lagen H=1 m t.o.v. balkonvloer + absorberende plafond onderzijde bovenliggend balkon t.b.v geluidluwe buitenruimte. De artist impression en belangrijker de ingediende aanvraag Omgevingsvergunning zijn hiermee in overeenstemming.	2.10 Deze zienswijze leidt niet tot een aanpassing van de omgevingsvergunning
2.11 Het is onduidelijk of in het onderzoek naar de luchtkwaliteit uit september 2018 voldoende rekening is gehouden met de meest recente ontwikkelingen waaronder Gebiedspaspoort 2.0 voor het Rivium. De onderzochte data is uit 2017 en is tevens vóór de komst van bijvoorbeeld de carwash, Allsafe, Lomans en de Caapse Hoek. Actualisatie is noodzakelijk.	2.11 Dit luchtkwaliteit onderzoek houdt rekening met de huidige planologische situatie en heeft geen betrekkingen met de ontwikkelingen op het Rivium.	2.11 Deze zienswijze leidt niet tot een aanpassing van de omgevingsvergunning

2.12 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. Indien van deze zienswijze maakt zich, 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, 1e 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.	2.12 Brandveiligheid Het gebouw voldoet, voor wat betreft brandoverslag ten opzichte van de perceelgrens niet aan de minimale eisen uit het Bouwbesluit, omdat de parkeergarage ventilatieopeningen heeft in de zijgevels. De verdere gevelopbouw heeft een weerstand op branddoorslag en brandoverslag (WBDBO) van minimaal 60 minuten en voldoet hiermee aan de minimale eisen uit het Bouwbesluit. De ventilatieopeningen van de parkeergarage worden in geval van calamiteiten dichtgestuurd met een brandscherm met een WBDBO van eveneens 60 minuten. Hiermee is een mate het beperken van uitbreiding van brand gewaarborgd als bedoeld in het Bouwbesluit. Brand in 2 panden tegelijkertijd door brandoverslag zal hierdoor niet plaatsvinden. In geval van een calamiteit zal de Fascinatio Boulevard gedeeltelijk en tijdelijk worden afgesloten maar de doorstroming van het verkeer zal dan door hulpdiensten worden geregeld, zodat ten allen tijde doorstroming gegarandeerd zal blijven.	2.12 Deze zienswijze leidt niet tot een aanpassing van de omgevingsvergunning
--	---	--

2.13 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.	2.13 Het dossier Allsafe is met de rapportage van Strated Consulted en de bestuurlijke behandeling hiervan afgerond en afgesloten, maar kent nog wel opvolging van conclusies en aanbevelingen zoals door het college is onderschreven in de desbetreffende raadscommissievergadering d.d 28-10-2020, waar de behandeling ervan uitvoerig is besproken. In het onderzoeksrapport naar de vergunningverstrekking van het Allsafe-pand is geen conclusie opgenomen dat de gemeente niet (zonder meer) kan afgaan op adviezen van het Q-team, noch dat een externe second opinion inzake welstand voor omgevingsvergunningen vereist of aan te bevelen is. Wél ziet aanbeveling 3 toe op het verder invulling geven aan de opvolging van de aanbevelingen uit de evaluatie van het Q-team. Dat is bij dit vergunningstraject gedaan.	2.13 Deze zienswijze leidt niet tot een aanpassing van de omgevingsvergunning
--	---	--

2.14 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. Indiener van deze zienswijze ziet 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.	2.14 Een alternatief met een zijdoorgang naar de achterzijde is reeds besproken en is geen haalbare optie gebleken. Er bleef juist minder ruimte over voor het (bezoekers) parkeren, de bouwmassa werd er niet door verkleind en de oppervlakte aan groen werd kleiner door meer verkeersbewegingen en asfalt op het terrein. Dat is geen wenselijk beeld.	2.14 Deze zienswijze leidt niet tot een aanpassing van de omgevingsvergunning
--	---	--

2.15 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. 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. 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	2.15 De geldigheidsduur van onderzoeken is gebonden aan een wettelijke termijn. Voor de meeste onderzoeken geldt een geldigheidsduur van minimaal 2 jaar. Het plan Hortus is in december 2019 ingediend. Alle onderzoeken waren op het moment van indienen, geldig. Het plan Hortus is al geruime tijd in ontwikkeling. De genoemde data van dit verkeersonderzoek zijn relatief recent in verhouding tot het proces van planontwikkeling. Gelet daarop, is het genoemde onderzoek actueel genoeg om de ontwikkeling te onderbouwen. Het rapport van 8 april 2020 is <i>na</i> indiening door Herkon bv. Het Gebiedspaspoort Rivium heeft geen relatie hiermee en is bovendien eveneens pas van na indiening van het plan door Herkon bv. De activiteiten op het naastgelegen perceel heeft geen betrekking op het voorliggende plan van Hortus.	2.15 Deze zienswijze leidt niet tot een aanpassing van de omgevingsvergunning.
--	--	---

goederen worden opgeslagen in dit pand is evenmin helder. Daarnaast veroorzaken de activiteiten van Allsafe verkeersoverlast, parkeerverlast en verkeersonveiligheid. Dit is aangetoond in een rapport van Veilig Verkeer Nederland van 8 april 2020. 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.		
2.16 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. indiener van deze zienswijze behoudt derhalve het recht voor om, naar aanleiding van de ontvangst van de antwoorden en de daarin opgenomen informatie, aanvullingen te doen op deze zienswijze.	2.16 De beantwoording van de gestelde vragen tijdens de bewonersavond van 4 november jl. is onlangs gepubliceerd. De inmiddels gepubliceerde Nota van Beantwoording heeft deze zienswijze net gekruist.	2.16 Deze zienswijze leidt niet tot een aanpassing van de omgevingsvergunning.