



NOTA BEANTWOORDING ZIENSWIJZE EN AMBTSHALVE WIJZIGINGEN UITWERKINGSPLAN 11 LANSINGH-ZUID

1. Inleiding

1.1. Status zienswijzennota

De nota "Beantwoording zienswijze en ambtshalve wijzigingen uitwerkingsplan 11 Lansingh-Zuid" behoort bij het besluit over de vaststelling van het uitwerkingsplan 11 Lansingh-Zuid. De zienswijzennota bestaat uit drie hoofdstukken.

Hoofdstuk 1 bevat een overzicht van de ingekomen zienswijzen en de verdere procedure van het uitwerkingsplan. In hoofdstuk 2 is per zienswijze aangegeven of deze ontvankelijk is en of de zienswijze aanleiding geeft tot aanpassing van het ontwerp uitwerkingsplan.

Hoofdstuk 3 bevat een overzicht van de wijzigingen die bij de vaststelling van het uitwerkingsplan worden doorgevoerd.

1.2. Procedure uitwerkingsplan

De procedure voor vaststelling van een uitwerkingsplan is geregeld in de Wet ruimtelijke ordening. Bovendien is de afdeling 3.4. van de Algemene wet bestuursrecht van toepassing verklaard (zienswijzenprocedure).

Zienswijzenronde

Het ontwerp uitwerkingsplan heeft na publicatie in de IJssel- en Lekstreek met ingang van 16 december 2009 gedurende 6 weken ter inzage gelegen. Dit is in overeenstemming met artikel van de Wet ruimtelijke ordening (Wro). Gedurende deze termijn kon iedereen schriftelijk of mondeling een zienswijze indienen bij het college van Burgemeester en wethouders.

Vaststelling

Na de zienswijzenronde beslist het college van Burgemeester en wethouders over de vaststelling van het uitwerkingsplan. Zij weegt hierbij de ontvangen zienswijzen mee. Na de vaststelling liggen het vaststellingsbesluit en het uitwerkingsplan gedurende 6 weken ter inzage.

Beroep

Tegen het besluit tot vaststelling van het uitwerkingsplan kan beroep worden ingesteld bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State. Indien beroep is ingesteld kan tevens een verzoek om voorlopige voorziening worden ingediend bij de Voorzitter van de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State.

Het uitwerkingsplan krijgt rechtskracht na afloop van de beroepstermijn, tenzij een verzoek om voorlopige voorziening is ingesteld. De werking van het besluit tot vaststelling van het uitwerkingsplan wordt dan opgeschort tot het moment dat op het verzoek om voorlopige voorziening is beslist.

1.3. Ingekomen zienswijzen

Schriftelijke zienswijzen

Er is een schriftelijke zienswijze ingediend door mevr. E.A.H.W. van der Giessen-Veder, Lansing 26, te Krimpen aan den IJssel.

Mondelinge zienswijzen

Er zijn geen mondelinge zienswijzen ingediend.

2. Ingediende zienswijze

2.1. Zienswijze mevrouw E.A.H.W. van der Giessen – Veder

Mevrouw Van der Giessen – Veder is de bewoonster van de woning Lansing 26 en heeft d.d. 4 januari 2010 een bezwaarschrift (lees: zienswijze) ingediend in het kader van de procedure tot vaststelling van het uitwerkingsplan 11 Lansingh-Zuid.

Het ontwerp-uitwerkingsplan 11 heeft met ingang van 17 december 2009 gedurende een periode van 6 weken ter inzage gelegen. De zienswijze is binnen de termijn van terinzageligging binnengekomen en ondertekend. Mevrouw Van der Giessen – Veder is als bewoonster van de woning Lansing 26 als belanghebbende aan te merken.

De zienswijze is dan ook ontvankelijk.

2.2. Inhoud van de zienswijze

1. Bij de uitwerking van het plan voor fase 8a is geen of onjuist rekening gehouden met de bestaande bebouwing en structuur van de wijk Kortland en in het bijzonder de straat Lansing, hier staan overwegend bungalows en villa's in het groen.
2. In het globale bestemmingsplan is uitgegaan van eengezinswoningen met een beperkte hoogte. De tuinen liggen in dit geval richting groenstrook, die Lansingh-Zuid scheidt met mijn woning. Het uitwerkingsplan 8a laat echter een totaal andere invulling zien. Hier wordt uitgegaan van een groot appartementen complex.
3. Wat betreft uw overweging voor de goot- en bouwhoogte geef ik u geen gelijk. In uw afweging bent u vergeten de ligging van onder meer mijn woning aan de Lansing mee te nemen. De ligging, de breedte, de hoogte en de vorm van het appartementencomplex zijn wel degelijk van invloed op de woning. Het complex beslaat vrijwel de volledige breedte van de achtertuin. Door de hoogte en breedte wordt iedere vorm van uitzicht ontnomen.
4. Door de structuur van het geplande complex krijg ik last van veel inkijk in mijn woonkamer, slaapkamer, badkamer en tuin. Hierdoor voel ik mij in mijn privacy en in het woongenot van mijn woonhuis ernstig aangetast.
5. De ingang van de parkeergarage is gepland aan mijn tuinzijde. Dit maakt de situatie nog ernstiger. Er zal een verkeersstroom ontstaan aan de achterzijde van mijn tuin als ook in mijn woning (zie punt 3) Hierbij denk ik bijvoorbeeld aan geluid, licht en stank. Ook andere vormen van overlast door verkeer naar deze garage kan ik helaas niet uitsluiten.
6. Tot slot merk ik nog op dat de straat Stad en Landschap geen ontsluitende functie heeft (30 km per uur), maar dat dit appartementencomplex wel extra verkeersbelasting zal geven voor de Stad en Landschap.

2.3. Reactie op de zienswijze

Algemeen

De woonsituatie langs de Lansing is in de afgelopen bijna 50 jaar inderdaad ingrijpend veranderd. De beoordeling of het appartementengebouw in deze omgeving past en of “de privacy en lichttoetreding op aangrenzende percelen niet in een onevenredige mate worden aangetast”; (het toetsingscriterium voor een grotere bouwhoogte) gebeurt naar de omstandigheden van nu. Het is voor het verkrijgen van het juiste inzicht belangrijk om daarbij uit te gaan van het ontwerp van het appartementengebouw, zoals het thans in definitieve vorm beschikbaar is.

Overigens moet hier voor de goede orde wel worden vermeld dat het thans gaat om de procedure tot vaststelling van het uitwerkingsplan (de planologisch/juridische basis) en nog niet om het verlenen van een bouwvergunning voor het appartementengebouw. Deze procedure volgt in de loop van dit jaar.

Op bijlage A is het plan, schaal 1:1000, in de huidige situatie geprojecteerd. Daarbij kan ondermeer opgemerkt worden dat:

- De afstand tussen de achtergevel van de woning Lansing 26 en de gevel van het appartementengebouw op de locatie 8A circa 85 meter is (op tekening 84,60 meter). Tussen beide panden ligt de groenzone genaamd de Graafkade. Om meer duidelijkheid te geven in de onderlinge afstand en hoogte van de bebouwing is een profiel getekend van de tussenruimte. (bijlage A) De verhouding van de hoogte van het appartementengebouw ten opzichte van de afstand tot de bungalow is circa 1: 6,2 (84,6:13,5) en dus aanzienlijk ruimer dan de in het bestemmingsplan Kortland gehanteerde 1:2 verhouding tussen bouwhoogte en profielbreedte. Ter vergelijking is die laatste verhouding met een blauwe lijn in het profiel aangegeven."
- Door de structuur van de bebouwing zijn slechts 4 woningen met balkons, in feite op de kopgevel van het bouwblok, aan de zijde van de woning Lansing 26 gesitueerd. De ramen in deze gevel zijn voor het overgrote deel ramen van slaapkamers. Vrijwel alle woningen hebben balkons in de gevels die hier dwars op staan en dus niet zichtbaar zijn vanuit Lansing 26. De foto's van de maquette brengen één en ander duidelijk in beeld (bijlage B).
- De stallingsgarage wordt ontsloten op de Belcantodreef. De hoofdentree voor bewoners/bezoekers tot het gebouw ligt aan de Overturelaan.

Een vergelijkbare situatie als gepland is aanwezig langs de Overturelaan bij de Rigoletto met een bouwblok dat stedenbouwkundig (en volkshuisvestelijk) een zelfde betekenis heeft als het bouwblok op de locatie 8A. Hier is de afstand circa 92 meter ten opzichte van de achtergevel van een bungalow langs de Lansing.

De afstand van de boerderij bij de IJsseldijk hoek Groenendaal tot het later gerealiseerde gebouw de Plantage, is circa 85 meter.

Puntsgewijs

- 1) Kortland en Lansingh-Zuid, waarvan de stedenbouwkundige structuur beiden geënt zijn op de oorspronkelijke landschappelijke structuur, zijn in verschillende polders gelegen. De tussenliggende groenzone, de Graafkade scheidt afstand tussen beide

delen van het stedelijk gebied van de gemeente. De entrees van de buurt Lansingh-Zuid zijn bij de uitwerking gedurende de afgelopen 10 jaar geaccentueerd door bebouwing met een hoogte van circa 4 lagen. Langs de Ouverturelaan bij het landgoed Eikenrode aan de noordoost zijde en bij de Rigoletto aan de zuidwest zijde is dit al gerealiseerd.

Het voorliggend plan bij de entree Belcantodreef, het verlengde van de Stad en Landschap, past in deze opzet. Hier wordt ook aangesloten op de in de buurt aanwezige bebouwingsstructuur met bouwhoogten van 4 lagen. De afstand van dit gebouw in 4 lagen tot de woningen langs de Lansing in Kortland is ruim voldoende voor het behoud van een hoge woonkwaliteit, zoals ook uit de gepresenteerde voorbeelden blijkt (zie onder kopje 'algemeen').

- 2) In de toelichting van het globale bestemmingsplan Lansingh-Zuid is beschreven dat op enkele plaatsen (markante plekken) de bouw van meergezinswoningen in 4 bouwlagen, zoals hiervoor aangegeven, kunnen worden gebouwd. Daar is in uitwerkingsplan 11 invulling aan gegeven. In het globale plan Lansingh-Zuid was de Ouverturelaan recht doorgetrokken tot aan de Belcantodreef en liep ook achter de woning Lansing 26. In het uitwerkingsplan 11 wordt het huidige beloop van de Ouverturelaan aangehouden, hetgeen een verbetering is voor Lansing 26. Er zijn daardoor namelijk geen verkeersbewegingen door autoverkeer achter de woning Lansing 26. Het in de zienswijze geschetste beeld met achtertuinen tot aan de Graafkade komt in dit deel van het globale bestemmingsplan Lansingh Zuid niet voor.
- 3) Verwezen wordt naar het hiervoor gestelde onder het kopje 'algemeen'. In de afweging bij de opstelling van dit uitwerkingsplan, bij een vergelijkbare eerdere uitwerking en bij het opstellen van het globale bestemmingsplan Lansingh-Zuid is de situatie van de omliggende woningbouw meegewogen en mede gezien de grote afstand ten opzichte van bestaande woningen aan de Lansing, als goed beoordeeld. Zoals ook uit de bijlage blijkt blijft het uitzicht goed.
- 4) Zoals uit de bijlage (maquettefoto's) blijkt is het merendeel van de woningen georiënteerd op de Belcantodreef en tegenoverliggend op het verlengde van de Ouverturelaan. In het woongebouw zijn slechts 4 woningen (1 per laag) met het balkon op de Graafkade georiënteerd. Van vermindering van privacy ten opzichte van de huidige situatie zal - mede gelet op de afstand tussen de woning en het appartementengebouw - nauwelijks sprake zijn. Voorts is deze vergelijkbaar met de overige woningen langs de Lansing met een tuin aan de Graafkade. De reeds aanwezige beplanting in de groenzone (Graafkade) zal het onderlinge zicht beperken.
- 5) De ingang van de stallingsgarage is gesitueerd aan de zijde van de Belcantodreef. Dit is als zodanig ook beschreven in de toelichting van het uitwerkingsplan. De huidige parkeerterreinen, gelegen langs de Graafkade en aan de Ouverturelaan ten behoeve van het (inmiddels gesloopte) infocentrum Lansingh-Zuid worden opgeheven. Er zal dan ook geen sprake zijn van verkeersbewegingen door auto's aan de zijde van de Graafkade. Ten opzichte van de huidige situatie is de geplande situatie een verbetering.
- 6) Bij de opzet van de wijk Lansingh Zuid is er rekening mee gehouden dat een deel van het verkeer via de Stad en Landschap zal rijden. Het appartementengebouw levert daaraan slechts een beperkte bijdrage. Overigens mag worden verwacht dat het merendeel van de bewoners via de Belcantodreef naar de Ouverturelaan zal rijden omdat dat een korte en snelle verbinding is naar andere delen van de gemeente.

Conclusie

Resumerend is de conclusie dat het in het uitwerkingsplan 11 geprojecteerde appartementengebouw de privacy en lichttoetreding op aangrenzende percelen niet in onevenredige mate aantast. De afstand (ca. 85 meter) tussen Lansing 26 en het appartementengebouw is ruim voldoende voor het behoud van een hoge woonkwaliteit bij deze woning.

De zienswijze van mevrouw Van der Giessen – Veder geeft geen aanleiding tot het aanpassen van het uitwerkingsplan 11 Lansingh-Zuid.

3. Ambtshalve wijzigingen.

Plankaart:

Bestemming “Wonen” aanpassen qua begrenzing bij de 2 blokken eengezinswoningen;

Rondom de twee blokken eengezinswoningen (voorgevel en kopgevels) wordt een strook van 1 meter uitgegeven als “voor- en zijtuin”. Deze strook dient in z'n geheel de bestemming “Wonen” te krijgen. In het ontwerp-uitwerkingsplan was aan de zijde van de Belcantodreef en de Traviata deze strook nog niet geheel als zodanig bestemd.

Dit wordt in het vast te stellen uitwerkingsplan aangepast.

Hoogte-aanduiding bij de eengezinswoningen aanpassen van 9.00 naar 9.20 mtr;

Op de plankaart is aangegeven dat de eengezinswoningen een maximale bouwhoogte hebben van 9.00 meter. Uit het definitief ontwerp van de eengezinswoningen is gebleken dat de hoogte van de dakrand terplaatse van de kopgevels 9.20 mtr. is.

De aanduiding van de maximale bouwhoogte wordt op de plankaart in het vast te stellen uitwerkingsplan in 9.20 mtr. gewijzigd.

Bestemming “Groen” aan beide zijden van Ouverturelaan wijzigen in “Verkeer-Verblijfsgebied”

In het ontwerp-uitwerkingsplan zijn aan beide zijden van de Ouverturelaan percelen als “Groen” bestemd. In het kader van de planvoorbereiding voor het inrichten van de woonomgeving en gedeeltelijk opschuiven van de Ouverturelaan in noordoostelijke richting (richting nieuw appartementengebouw) wordt ook nagedacht over de verkeerssituatie terplaatse. Daarbij wordt het gebied tussen de basisschool en de Traviata onder de loupe genomen. Veiligheid van de weggebruikers, wijze van parkeren, (gespreide) afwikkeling van het autoverkeer en evt. reductie van de snelheid van het autoverkeer zijn in dat verband de aandachtspunten. Hierover wordt u te zijner tijd nader geadviseerd.

Om bij de planvorming voor het inrichten van de woonomgeving meer flexibiliteit te hebben wordt geadviseerd de bestemming “Groen” (driehoekig perceel tussen de Overturelaan en blok eengezinswoningen + driehoekig perceel tussen de Overturelaan en het appartementengebouw op locatie 8a) te wijzigen in “Verkeer-Verblijfsgebied”. Binnen deze bestemming kunnen zowel groen als parkeerplaatsen en infrastructuur worden gerealiseerd.

Toelichting:

Paragraaf 2.2 Ontsluiting en parkeren

Met het oog op de planvorming voor de inrichting van de Overturelaan ter plaatse van de locaties 7 en 8a wordt geadviseerd de tekst van deze paragraaf te wijzigen.

De zinnen “Door de aanwezige spitsonderbreking kan het oorspronkelijke doel om de hoeveelheid doorgaand verkeer op de Overturelaan te beperken ook bereikt worden. Vanwege de definitieve functie van de Overturelaan wordt de ligging van de weg bij de knik iets aangepast. Op deze manier kan het huidige profiel van de Overturelaan ook in de knik worden doorgezet”.

kunnen worden vervangen door:

“Onderzoek naar mogelijkheden om de hoeveelheid doorgaand verkeer op de Overturelaan te beperken wordt uitgevoerd. Veiligheid van de weggebruikers, wijze van parkeren, (gespreide) afwikkeling van het autoverkeer en evt. reductie van de snelheid van het autoverkeer zijn in dat verband de belangrijkste aandachtspunten” .

Paragraaf 2.5 Geluid

Ten behoeve van de laatste bouwfases in Lansingh-Zuid is akoestisch onderzoek gedaan naar de geluidbelasting op de nieuwe woningen door wegverkeer op de Overturelaan. Uit dit onderzoek is gebleken dat de voorkeursgrenswaarde van 48 dB bij de nieuwe woningen aan de Overturelaan wordt overschreden. De hoogst berekende waarde is 57 dB. Aan de hand van het uitgevoerde onderzoek is door Quawonen/Martens bepaald met welke technische maatregelen aan de gevel kan worden voldaan aan de maximale geluidniveaus binnen de woning. Deze maatregelen worden verwerkt in de aanvraag bouwvergunning.

In de Wet Geluidhinder wordt het uitwerkingsplan niet als een ruimtelijk plan gedefinieerd in het kader waarvan B&W een hogere grenswaarde moeten vaststellen. Deze procedure wordt dan ook niet gevolgd. Wel wordt in het project zoals hiervoor aangegeven rekening gehouden met de berekende geluidbelasting.

De toepassing van geluidreducerend asfalt op uitsluitend het deel van de Overturelaan ter plaatse van de locaties 7 en 8a is vanuit het oogpunt van beheer en onderhoud niet verstandig. Het TBK adviseert dan ook hier niet voor te kiezen bij het aanpassen van dit deel van de Overturelaan. Er wordt – zoals hiervoor opgemerkt - op dit moment wel nagedacht over de inrichting van de Overturelaan tussen de basisschool en het appartementengebouw aan de Traviata.

De geluidparagraaf wordt op dat punt ambtelijk aangepast.

Concreet betekent dit dat de zinnen: “Om de akoestische situatie te verbeteren, zal bij de herinrichting van de Overturelaan volgens het nieuwe tracé een geluidsreducerend wegdek

worden toegepast. Het effect van toepassing van een stiller wegdek is relatief groot en leidt tot een algemeen akoestisch klimaat. Voor 38 woningen wordt een hogere grenswaarde dan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB vastgesteld.” komen te vervallen.

Voorschriften:

Bebouwingsvoorschriften t.b.v. 2 bergingen kinderdagverblijf

In het ontwerp-uitwerkingsplan is niet voorzien in de mogelijkheid om op het speelterrein van het kinderdagverblijf gebouwtjes te realiseren ten behoeve van het opbergen van speelattributen.

In het vast te stellen uitwerkingsplan wordt deze mogelijkheid alsnog opgenomen. Binnen de bouwvoorschriften van de bestemming “Wonen maatschappelijk” wordt opgenomen dat bijgebouwen ten dienste van de bestemming tot een maximale oppervlakte van 20 m² en hoogte van 2,5 mtr. mogen worden gebouwd.

Bijlage B

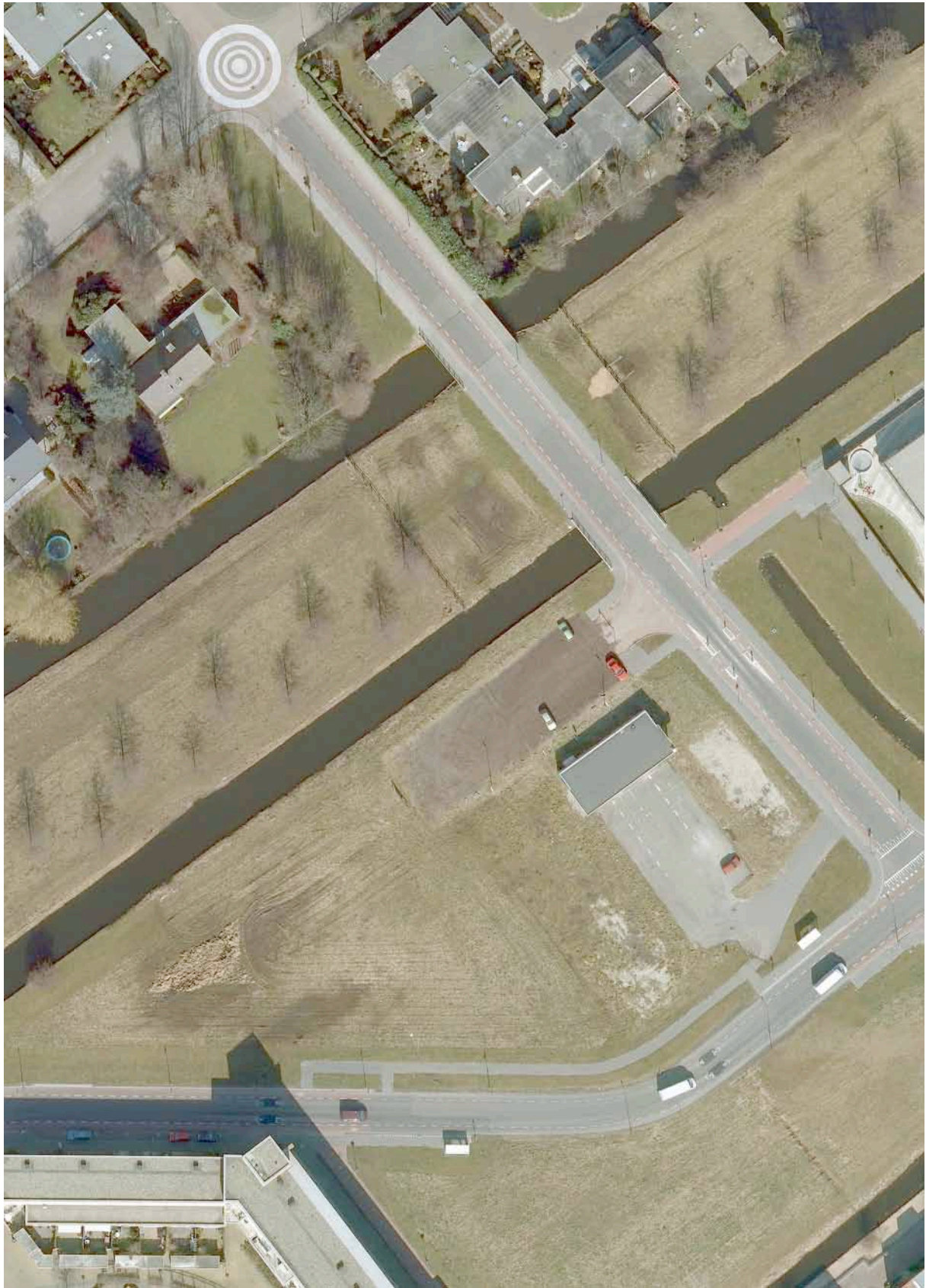


Maquette kijkend in noordoostelijke richting



Maquette kijkend in zuidelijke richting (rechtsonder Lansing 26)

Bijlage C



Luchtfoto huidige situatie schaal circa 1:1000

Bijlage D



Situatie Graafkade bij Rigoletto schaal circa 1:1000



