

Raadsvoorstel - aangepast

Wageningen, 4 maart 2011

Raadsvergadering : 14 maart 2011
Agendanummer : 7
Afdeling : Ruimte/VG
Nummer : 11.0012167a
Portefeuillehouder : Wethouder M.C. Uitdehaag

Onderwerp:
vaststelling bestemmingsplan 'Rijnsteeg 8' en beeldkwaliteitplan 'Wageningen Rijnsteeg'

Beslispunten

- >
1. Conform de overwegingen in de 'Zienswijzennota ontwerpbestemmingsplan Rijnsteeg 8', d.d. 25 januari 2011 de zienswijzen ongegrond te verklaren.
 2. Het bestemmingsplan 'Rijnsteeg 8' vast te stellen.
 3. Geen exploitatieplan als bedoeld in artikel 6.12, lid 1, van de Wet ruimtelijke ordening ten behoeve van het bestemmingsplan 'Rijnsteeg 8' vast te stellen.
 4. Het beeldkwaliteitplan 'Wageningen Rijnsteeg' op grond van artikel 12a van de Woningwet vast te stellen en deel te laten uitmaken van de gemeentelijke Welstandsnota van 27 september 2010.

1. Samenvatting

Ten behoeve van onder andere de nieuwbouw van een complex voor studentenhuisvesting door Idealis op het perceel Rijnsteeg 8 heeft u in de raadsvergadering van 9 maart 2009 de kadernotitie 'Rijnsteeg/Nijenoord Allee' vastgesteld (bijlage A). Binnen de daarin opgenomen randvoorwaarden hebben wij een bestemmingsplan (bijlage B) en een beeldkwaliteitplan (bijlage D) voorbereid en in procedure gebracht. De tervisielegging heeft geresulteerd in twee zienswijzen tegen het ontwerpbestemmingsplan. De 'Zienswijzennota ontwerpbestemmingsplan Rijnsteeg 8' d.d. 25 januari 2011 (bijlage C) die wij uw raad hierbij voorleggen, zijn de zienswijzen (bijlage E) samengevat, beoordeeld en gewogen. Wij zien geen reden om het u aangeboden bestemmingsplan aan te passen. Binnen de gegeven termijn is geen inspraakreactie ingediend op het beeldkwaliteitplan. Het ongewijzigde bestemmingsplan en het eveneens ongewijzigde beeldkwaliteitplan leggen wij hierbij ter besluitvorming voor.

Omdat in twee anterieure overeenkomsten het kostenverhaal voldoende is verzekerd, hoeft niet te gelijker tijd met de vaststelling van het bestemmingsplan een exploitatieplan te worden vastgesteld. Op grond van artikel 6.12, lid 2 van de Wet ruimtelijke ordening dient u daartoe expliciet te besluiten.

2. Aanleiding

Op dit perceel stond tot 2006 een studentenflat, waarin ruimte werd geboden voor de huisvesting van studenten van hoofdzakelijk Wageningen UR. De studentenflat is gesloopt vanwege leegstand als gevolg van dalende studentenaantallen en inflexibiliteit van het gebouw, wat ander gebruik onmogelijk maakte.

Invallende nemen de studentenaantallen weer toe en is in Wageningen behoefte ontstaan aan nieuwe studentenhuishuisvesting. Het plangebied komt in aanmerking om in een deel van die behoefte te voorzien. Dit vindt plaats in de vorm van 61 grondgebonden woningen en 9

appartementen. De grondgebonden woningen bieden ruimte aan circa 330 studentenkamers. Deze ontwikkeling is vanwege de gekozen bouwwijze niet mogelijk binnen het vigerende bestemmingsplan, zodat een herziening noodzakelijk is. Voorliggend bestemmingsplan voorziet hierin. Het beeldkwaliteitplan bevat de welstandseisen voor dit plangebied.

In de planvorming is de Woonkeur niet meegenomen. Het initiatiefvoorstel waarin door u is afgesproken dat dit onder de aandacht moet worden gebracht (28 juni 2010) is namelijk aangenomen na het opstellen van de kadernota. Dit is het document waar de Woonkeur als voorwaarde had kunnen worden opgenomen. De vaststellingsdatum van het initiatiefvoorstel en de mogelijkheid die dit besluit in zich heeft om bij studentenhuisvesting aan het opnemen van de Woonkeur voorbij te gaan, heeft ons doen besluiten deze voorwaarde naderhand niet expliciet op te nemen.

3. Doelstelling en gewenst resultaat

Met het vaststellen van het bestemmingsplan ontstaat het planologisch kader waarbinnen de gewenste ontwikkeling kan worden gerealiseerd. De welstandsnota, waarvan het beeldkwaliteitplan deel zal uitmaken, bepaalt de kaders voor de toetsing van de architectonische kwaliteit.

4. Mogelijke oplossingen

Niet van toepassing, zie ook onder punt 7.

5. Voorkeursoplossing en argumentatie

Het bestemmingsplan is de uitwerking binnen de randvoorwaarden, zoals vastgesteld in de kadernota en geldt daarmee als de voorkeursoplossing.

Het voorstel leidt niet tot kosten voor de burger, als bedoeld in de 'Checklist minimacheck'.

6. Draagvlak en advies

In het kader van het overleg ex artikel 3.1.1 van het Bro is het ontwerpbestemmingsplan 'Rijnsteeg 8' toegezonden aan het waterschap. Het waterschap heeft in dit kader geen opmerkingen.

Het ontwerpbestemmingsplan en het beeldkwaliteitplan hebben gedurende de periode 25 november 2010 t/m 5 januari 2011 voor een ieder ter inzage gelegen. Op 8 december 2010 zijn tijdens een informatiebijeenkomst de plannen gepresenteerd aan omwonenden en andere belanghebbenden uit de omgeving van het plangebied. Gedurende deze termijn zijn twee zienswijzen kenbaar gemaakt tegen het ontwerpbestemmingsplan. Er is geen inspraakreactie op het beeldkwaliteitplan ingediend. In de 'Zienswijzennota ontwerpbestemmingsplan Rijnsteeg 8' d.d. 25 januari 2011 is verantwoord om welke redenen de zienswijzen geen aanleiding zijn om het bestemmingsplan aan te passen. Idealis is tevens akkoord met het bestemmingsplan en het beeldkwaliteitplan.

Wij concluderen dat er voldoende draagvlak is voor de plannen zoals deze aan u ter vaststelling worden voorgelegd.

7. Financiën

Op grond van artikel 6.12 van de Wet ruimtelijke ordening moet tegelijkertijd met het vaststellen van het bestemmingsplan een exploitatieplan worden vastgesteld indien het verhaal van kosten niet anderszins is verzekerd. In dit geval zijn in twee anterieure overeenkomsten afspraken vastgelegd met betrekking tot het verhaal van gemeentelijke kosten. Dit betekent dat het vaststellen van een exploitatieplan niet nodig is.

8. Uitvoering/Communicatie

Nadat het bestemmingsplan door u is vastgesteld, wordt het plan voor de beroepstermijn 6 weken ter inzage gelegd. De terinzagelegging wordt gepubliceerd in de Staatscourant, De Stad Wageningen en op www.wageningen.nl. Voorts worden diegenen die een zienswijze hebben

ingediend schriftelijk op de hoogte gebracht.

Het beeldkwaliteitplan wordt onherroepelijk de dag na publicatie in de Stad Wageningen. Er kan geen beroep tegen het besluit tot vaststelling worden ingesteld.

9. Bijlagen en voorafgaande relevante besluitvorming

Bijlage A. Kadernota 'Rijnsteeg/Nijenoord Allee';
Bijlage B. Ontwerpbestemmingsplan 'Rijnsteeg 8';
Bijlage C. Zienswijzennota ontwerpbestemmingsplan Rijnsteeg 8' d.d. 25 januari 2011;
Bijlage D. Zienswijzen (*ligt ter inzage*)
Bijlage E. Beeldkwaliteitplan 'Wageningen Rijnsteeg';
Bijlage F. Officiële publicatieteksten (*ligt ter inzage*)

10. Rol van de raad

Kaderstellend.

11. Fatale behandeltermijn

Voor de raad geldt feitelijk geen fatale behandeltermijn. In de anterieure overeenkomst fase 2 hebben wij evenwel een inspanningsverplichting opgenomen om het voorstel tot vaststelling van het bestemmingsplan aan te leveren ten behoeve van behandeling in de raadsvergadering van 14 maart 2011. Uitstel van de behandeling leidt tot een voor Idealis ongewenste vertraging in realisatie en oplevering van de studentenhuisvesting.

12. Bezwaar, beroep, zienswijzen

Tegen het besluit van de raad tot het vaststellen van het bestemmingsplan en het besluit om geen exploitatieplan vast te stellen, staat beroep open bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State voor belanghebbenden die zienswijzen hebben ingebracht. De mogelijkheid voor beroep staat ook open voor belanghebbenden aan wie niet redelijkerwijs kan worden verweten dat zij geen zienswijzen hebben ingebracht tegen het bestemmingsplan en tegen het besluit om geen exploitatieplan vast te stellen. Tegen het vaststellen van het beeldkwaliteitplan staat geen bezwaar of beroep open.

Eventuele opmerkingen van de Commissie liggen voor u bij de stukken ter inzage.

Burgemeester en wethouders van Wageningen,
de secretaris, de burgemeester,

M.J.F. Verstappen

G.J.M. van Rumund

Raadsbesluit - aangepast

Agendanummer : 7
Afdeling : Ruimte/VG
Nummer : 11.0012167

Onderwerp:
vaststelling bestemmingsplan 'Rijnsteeg 8' en beeldkwaliteitplan 'Wageningen Rijnsteeg'

De raad van de gemeente Wageningen;

Gelezen:
het voorstel van het college van burgemeester en wethouders aan de raad van 1 februari 2011;

Gelet op:
Artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening en artikel 12a van de Woningwet;

Besluit

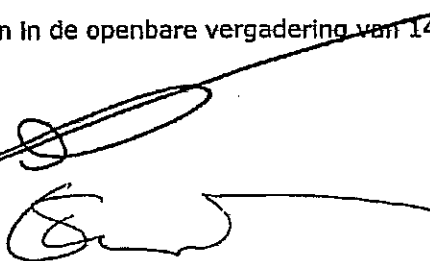


1. Conform de overwegingen in de 'Zienswijzennota ontwerp bestemmingsplan Rijnsteeg 8', d.d. 25 januari 2011 de zienswijzen ongegrond te verklaren.
2. Het bestemmingsplan 'Rijnsteeg 8' vast te stellen.
3. Geen exploitatieplan als bedoeld in artikel 6.12, lid 1, van de Wet ruimtelijke ordening ten behoeve van het bestemmingsplan 'Rijnsteeg 8' vast te stellen.
4. Het beeldkwaliteitplan 'Wageningen Rijnsteeg' op grond van artikel 12a van de Woningwet vast te stellen en deel te laten uitmaken van de gemeentelijke Welstandsnota van 27 september 2010.

Aldus besloten in de openbare vergadering van 14 maart 2011,

de voorzitter,

de griffier,

The image shows two handwritten signatures. The first signature, for the chair, is a stylized, cursive mark. The second signature, for the clerk, is a more elaborate, flowing cursive signature.

ZIENSWIJZENNOTA

Ontwerpbestemmingsplan "Rijnsteeg 8"

25 januari 2011
Gemeente Wageningen

Inhoudsopgave

1	Inleiding	3
1.1	Algemeen	3
1.2	Procedure bestemmingsplan "Rijnsteeg 8"	3
2	Zienswijzen ten aanzien van het ontwerpbestemmingsplan	4
2.1	Ontvangen zienswijzen	4

1 Inleiding

1.1 Algemeen

Het ontwerpbestemmingsplan "Rijnsteeg 8" maakt de realisatie van nieuwe studentenkamers mogelijk in de vorm van 61 grondgebonden woningen en 9 appartementen. De grondgebonden woningen bieden ruimte aan circa 330 studentenkamers. Het bestemmingsplan heeft met ingang van 25 november 2010 gedurende zes weken ter visie gelegen. Om een ieder over de voorgenomen ontwikkelingen te informeren is in deze periode een informatieavond georganiseerd. Er zijn twee zienswijzen ontvangen.

Voorliggende zienswijzennota maakt onderdeel uit van de voorbereiding ten behoeve van het vast te stellen bestemmingsplan. De nota bestaat uit twee hoofdstukken. Na deze inleiding bevat hoofdstuk 2 de ingekomen zienswijzen ten aanzien van het ontwerpbestemmingsplan. Per zienswijze wordt aangegeven of deze gegrond, gedeeltelijk gegrond of ongegrond is.

1.2 Procedure bestemmingsplan "Rijnsteeg 8"

- Zienswijzenronde. Het ontwerpbestemmingsplan heeft conform artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening na publicatie op de website van de gemeente Wageningen, in de Staatscourant en op de gemeentelijke informatiepagina in De Stad Wageningen gedurende zes weken ter visie gelegen. Daarnaast is het bestemmingsplan gedurende zes weken digitaal in te zien geweest op www.ruimtelijkeplannen.nl. Gedurende deze termijn heeft iedereen schriftelijk of mondeling een zienswijze bij de raad kunnen indienen.
- Vaststelling. Na de zienswijzenronde beslist de gemeenteraad over de vaststelling van het bestemmingsplan. Hierbij worden de ontvangen zienswijzen meegewogen. Indien het bestemmingsplan wordt vastgesteld, kan hiertegen direct beroep worden ingesteld bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State. De vaststelling wordt bekendgemaakt op de website van de gemeente Wageningen, in de Staatscourant en op de gemeentelijke informatiepagina in De Stad Wageningen. Het vastgestelde bestemmingsplan ligt gedurende 6 weken ter visie. Het vastgestelde bestemmingsplan is ook gedurende deze termijn digitaal beschikbaar op www.ruimtelijkeplannen.nl.

2 Zienswijzen ten aanzien van het ontwerpbestemmingsplan

2.1 Ontvangen zienswijzen

Naar aanleiding van de tervisielegging van het ontwerpbestemmingsplan "Rijnsteeg 8" zijn twee zienswijzen ingekomen. De tweede zienswijze bestaat uit vier mails met inspraakreacties op het ontwerpbeeldkwaliteitplan Rijnsteeg 8. Deze reacties richten zich echter op onderwerpen uit het bestemmingsplan. Daarom zijn ze meegenomen als zienswijzen tegen het ontwerpbestemmingsplan. Omdat deze vier mails door dezelfde persoon zijn geschreven, zijn ze meegenomen als één zienswijze.

De zienswijzen zijn binnen de daarvoor gestelde termijn ingediend en van een motivatie voorzien. De zienswijzen zijn ontvankelijk. In deze paragraaf worden de zienswijzen samengevat en van een beoordeling voorzien. Er is daarnaast in de conclusie aangegeven of er al dan niet wijzigingen in het vast te stellen bestemmingsplan zijn aangebracht.

Zienswijze nr. 1

Samenvatting

Het ontwerp van de bebouwing is minder geschikt op het moment dat de bebouwing bij een veranderende markt wordt gebruikt voor gezinnen, gelet op het verkeer dat in de nabijheid van het perceel passeert. Dit houdt verband met:

- a. fijnstof en
- b. een enorm klankkasteffect voor bewoners zelf en
- c. een klankkasteffect voor de bestaande bebouwing.

Een groene geluidswal langs de Nijenoord Allee dempt geluid en absorbeert fijnstof en is aantrekkelijker om achter te wonen, vooral voor gezinnen.

Beoordeling

- a. In het kader van het bestemmingsplan is onderzoek gedaan naar de luchtkwaliteit. Hieruit is naar voren gekomen dat de concentratie fijnstof in het plangebied tussen 2008 en 2020 onder de grenswaarden ligt die op Europees niveau zijn vastgesteld ter bescherming van mens en milieu tegen schadelijke gevolgen van luchtverontreiniging. De blootstelling aan luchtverontreiniging is daarmee zodanig beperkt dat dit niet leidt tot onaanvaardbare gezondheidsrisico's. Het aanleggen van een groene geluidswal is daarom niet noodzakelijk. Met betrekking tot fijnstof wordt overigens geen onderscheid gemaakt tussen bewoning door studenten en gezinsbewoning.
- b. Bij de ontwikkeling van een bestemmingsplan wordt beoordeeld of geluidsgevoelige objecten worden gepland binnen de zone van de weg. De geluidsbelasting ten gevolge van het wegverkeer op de gevel van deze geluidsgevoelige objecten wordt berekend en getoetst aan de normen van de Wet geluidhinder. Voor dit plan is vastgesteld dat de geluidbelasting op een aantal gevels de voorkeursgrenswaarde van 48 dB uit de Wet geluidhinder overschrijdt. Omdat wij deze overschrijding aanvaardbaar vinden, is een ontwerpbesluit voor het vaststellen van een hogere grenswaarde ter inzage gelegd. Hierop zijn geen zienswijzen binnengekomen. Daarom heeft het college tegelijkertijd met de behandeling van het bestemmingsplan de hogere grenswaarden vastgesteld. Het aanleggen van een geluidswal is hiervoor niet noodzakelijk.
- c. In aanvulling op de beoordeling onder b. schrijft de Wet geluidhinder verder niet voor dat het onderzoek zich uit moet breiden naar bestaande woningen in de omgeving van het plan. Het is echter wel mogelijk dat de gevelbelasting op deze woningen toe zal nemen als gevolg van reflectie vanaf het nieuwbouwplan. Deze toename zal echter dusdanig klein zijn (maximaal 1 dB) dat deze verwaarloosbaar is.

In de onderhavige situatie is dat niet anders. Het geluid van het wegverkeer zal immers eerst de

weg naar de nieuwe gebouwen af moeten leggen, hetgeen neerkomt op een afstand van ongeveer 20 meter. Vervolgens moet het geluid de weg terug afleggen naar de bestaande woningen, ongeveer 75 meter. Het is bekend dat geluid door het vergroten van de afstand tussen bron en vervanger wordt gedempt. Door een zachte ondergrond wordt het geluid extra gedempt. In deze situatie bestaat het gehele traject, behalve de weg zelf, uit een zachte ondergrond. Daarnaast ligt tussen de weg en de bestaande woningen een grondwal van 2 meter hoog, die het geluid nog meer zal dempen.

Uit het bovenstaande concluderen wij dat de gevelbelasting op de bestaande woningen zal stijgen, maar dat deze stijging zo klein is, dat dit geen invloed heeft op de woonkwaliteit van de bewoners van de bestaande woningen. Ook hiervoor geldt dat het aanleggen van een groene geluidswal niet noodzakelijk is.

Conclusie

De zienswijze is ongegrond en geeft geen aanleiding tot het wijzigen van het bestemmingsplan.

Zienswijze nr. 2

Samenvatting

- a. Het groene beeld van de bebouwing, waarvan in het bestemmingsplan wordt gesproken, komt niet terug aan de Rijnsteeg. De bestaande bomen worden gekapt en er komt geen vervangend groen terug als afscherming van de bebouwing. Het lijkt appellant storend om bij de entree van de wijk Noordwest langs de terrassen met studenten te komen die niet op een groene wijze zijn afgescheiden. Indiener stelt voor om de bebouwing naar achteren plaatsen, waardoor meer afstand ontstaat en waardoor ter afscherming de bestaande bomen kunnen worden gehandhaafd of ruimte ontstaat voor nieuwe (hoge) beplanting of bijvoorbeeld een houtwal.
- b. De indiener van de zienswijze vindt het belangrijk dat de ontsluiting van het plangebied richting het park er komt, het liefst voor fietsers of anders voor voetgangers, om zo de overlast van de in- en uitgaande bewoners aan de Rijnsteeg te beperken.
- c. De indiener van de zienswijze wil graag weten hoe het perceel Rijnsteeg 44 wordt ontsloten. Rijnsteeg 44 was wel meegenomen in de kadernota, maar nu niet in dit bestemmingsplan.
- d. De vraag is of er onderzoek is gedaan naar het effect van de geluidswaerkaatsing van het fort op de omgeving, met name de Rijnsteeg, en zo ja, wat de uitkomsten daarvan zijn.
- e. Is er rekening gehouden met de verwachte geluidsoverlast voor de bestaande bebouwing van de studenten op de terrassen? In de eerdere bebouwing aan de Rijnsteeg was dit slechts beperkt tot de balkonruimte.

Beoordeling

- a. Tijdens de informatieavond is de planvorming gepresenteerd, waarbij is aan gegeven dat in het stedenbouwkundig ontwerp de aanbeveling is gedaan om het park Noordwest als het ware door te laten lopen in en om het studentencomplex. In de groene ruimten binnen het complex is ook nadrukkelijk gezocht en voorzien in een aansluiting met de beplanting in het park. Het talud en de aangrenzende groene zone langs de Nijenoord Allee blijven -met een groot deel van de bomen- behouden. Bomen en beplanting die ten gevolge van de nieuwbouw moeten verdwijnen, worden binnen het complex in voldoende mate gecompenseerd. De Quickscan Flora en Fauna heeft uitgewezen dat hier geen sprake is van bijzondere natuurwaarden. De architectonische kwaliteit van de ontworpen bebouwing geeft voor ons geen aanleiding deze als het ware te verbergen achter bomen en andere beplanting, voor zover dit gezien de hoogte van de bebouwing al mogelijk zou zijn geweest. De bestaande bomen langs de Rijnsteeg binnen het plangebied vervallen met de aanleg van de noodzakelijke extra wateroppervlakte met talud langs de Rijnsteeg. Vervanging op een plek in berm en/of talud langs dit water is

niet mogelijk door de aanwezigheid van tal van kabels en leidingen. Overigens zal het talud langs de Rijnsteeg en de aansluitende berm wel een groen aanzien krijgen door de op beperkte schaal te realiseren oeverbeplanting en enige lagere groenbeplanting. De inrichting van de terrassen, zoals ook omschreven in het beeldkwaliteitplan, biedt voldoende mogelijkheid om een storend beeld vanaf de openbare weg te voorkomen. Overigens blijven de bestaande bomen in de midden- en tussenbermen in het profiel van de Rijnsteeg gehandhaafd.

- b. Het aantal bewoners van het complex zal niet meer bedragen dan de helft van het aantal studenten dat de sterflat bewoonde. Wij zien vanuit dit gegeven geen enkele reden om te veronderstellen dat er sprake zal zijn van overlast van de verkeersbewegingen die deze ontwikkeling genereert en evenmin dat om deze reden een ontsluiting via het park Noordwest nodig zou zijn. Het voorstel van de indiener zou zelfs een averechts effect hebben, omdat daarmee ook een grote kans wordt gelopen dat fietsers vanuit het zuidwesten van Wageningen richting de campus van deze ontsluiting gebruik zullen gaan maken. Zowel Idealis als de gemeente zien in beginsel een ontsluiting richting het park als wenselijk, maar realiseren zich ook de nadelige aspecten, zeker wanneer de paden binnen het plangebied en het park kunnen worden gebruikt door fietsers. De locatie Rijnsteeg is en blijft particulier terrein, in eigendom van Idealis. De keuze om paden aan te leggen is daarom uiteindelijk aan Idealis. Het bestemmingsplan laat de keuze toe, omdat binnen de aan de gronden gegeven bestemming 'Groen' paden zijn toegelaten, maar niet verplicht.
- c. In 2008 was er sprake van mogelijke ontwikkelingen op twee aan elkaar grenzende percelen: de locatie van Idealis en het voormalige agrarisch bouwperceel ten noorden daarvan. De raad heeft vervolgens in de kadernota de randvoorwaarden voor de ontwikkeling vastgesteld. De eigenaar van het voormalige agrarische bouwperceel heeft echter nog geen plannen ingediend die tot realisatie zouden moeten leiden.
Om de verkeersveiligheid op de Rijnsteeg (wijkontsluitingsweg en tevens deel uitmakende van een hoofdfietsroute) te bevorderen, zal het aantal aansluitingen zo beperkt mogelijk worden gehouden. In de stedenbouwkundige opzet is de uitrit van het complex van Idealis op de Rijnsteeg zodanig gesitueerd dat dit voor de toekomst de mogelijkheid open laat om deze uitrit te combineren met een ontsluiting voor woningen op het perceel dat aan de noordzijde hieraan grenst. De uiteindelijke uitwerking hiervan is pas aan de orde op het moment dat er voor het aangrenzende perceel definitieve plannen zijn en zal, voor zover de uitrit van het studenten-complex daarin wordt betrokken, de instemming van Idealis behoeven.
- d. Voor de beantwoording van deze vraag wordt verwezen naar de beoordeling bij zienswijze 1, onder c.
- e. Eventuele gezamenlijke activiteiten van studenten zullen met name aan de binnenzijde van het complex plaatsvinden. Hier bevinden zich de ingangen van de woningen, de parkeerplaatsen en de groene buitenruimte.

De studenten wonen in het algemeen in woningen met 4 tot maximaal 6 studentenkamers. Elk van deze woningen heeft een eigen terras van beperkte diepte (in het zuidelijk deel langs de Rijnsteeg tot maximaal circa 5 meter diep. Op basis van de bouwplannen van Idealis zoals deze thans aan de orde zijn -en zullen passen binnen het bestemmingsplan- is het zelfs zeer aannemelijk dat het terras van de meest noordelijke woningen langs de Rijnsteeg slechts voor één persoon toegankelijk zal zijn. Deze situatie is nadrukkelijk anders en minder anoniem dan in de oude situatie, waar de balkons toegankelijk waren voor de bewoners van afdelingen met 10 tot 18 kamers. De effecten van het gebruik van de buitenruimte zijn daarom aanzienlijk minder dan in de oude situatie. De afstand tot de meest nabij gelegen woningen is weliswaar minder dan in de oude situatie, maar met een afstand van circa 50 meter voldoende om de effecten van het gebruik van de buitenruimte tot een aanvaardbaar niveau te reduceren. Het feit dat de situatie minder anoniem is, biedt de complexbeheerder van Idealis in eventuele gevallen van overlast (geluid en rommel) de mogelijkheid om veel gericht de desbetreffende

personen hierop aan te spreken en bovendien maakt dit de kans groter dat bewoners onderling elkaar aanspreken op het gedrag.

Conclusie

De zienswijze is ongegrond en geeft geen aanleiding tot het wijzigen van het bestemmingsplan.

