

Nota van beantwoording vooroverleg en inspraak

Voorontwerpbestemmingsplan 'Hitteschild 2-4, IJsselstein'

Gemeente IJsselstein

26 september 2022

1. Inleiding

Het voorontwerpbestemmingsplan 'Hitteschild 2-4, IJsselstein' met identificatienummer NL.IMRO.0353.Hitteschild2en4-Vo01 heeft met ingang van vrijdag 11 maart tot en met vrijdag 22 april 2022 voor iedereen ter inzage gelegen.

Tijdens de periode van terinzagelegging kon eenieder schriftelijk of mondeling een inspraakreactie op het voorontwerpbestemmingsplan indienen. Er zijn in deze periode drie inspraakreacties ingediend. De inspraakreacties zijn in hoofdstuk 2 samengevat en van een gemeentelijke beantwoording voorzien. Hierbij is aangegeven of de reacties aanleiding geven tot aanpassingen in het (ontwerp-)bestemmingsplan.

Tegelijkertijd met de terinzagelegging van het voorontwerpbestemmingsplan is het vooroverleg ex. artikel 3.1.1 Bro gevoerd. Er zijn vier vooroverlegreacties ontvangen: van Provincie Utrecht, Hoogheemraadschap De Stichtse Rijnlanden, Defensie Pijpleidingen Organisatie en Veiligheidsregio Utrecht. In hoofdstuk 3 zijn de ingekomen vooroverlegreacties samengevat en van een gemeentelijke beantwoording voorzien. Ook hierbij is aangegeven of de reacties aanleiding geven tot aanpassingen in het (ontwerp-)bestemmingsplan.

Het voorontwerpbestemmingsplan is ook toegestuurd naar GGD, Vitens, Stedin en Gasunie. Van die instanties is geen reactie ontvangen, zodat aangenomen wordt dat zij in kunnen stemmen met het bestemmingsplan.

2. Ingekomen inspraakreacties

1			
Inspraakreactie 1			
	Reactie	Beantwoording gemeente	Aanpassingen in het bestemmingsplan
1.1	Reclamanten hebben nog steeds grote bezwaren tegen het voorgenomen plan om de voormalige school aan het Hitteschild te vervangen door hoogbouw. Reclamanten hebben in 14 punten het bezwaar uiteen gezet.	Hieronder wordt ingegaan op de bedoelde bezwaarpunten.	n.v.t.
1.2	Aanleiding: Vaststellen ontwikkelkader en uitgangspunten zonder overleg en participatie. Reclamanten stellen nader ingelicht te willen worden over de overwegingen die hieraan ten grondslag liggen, Zo nodig via een WOB verzoek. Reclamanten stellen nadelen te ervaren van deze gang van zaken. Bij voorstellen voor wijzigingen worden ze doorverwezen naar de projectontwikkelaar. Reclamanten vinden dat de gemeente, als beschermer van inwonersbelangen de regie zou moeten voeren.	Voor deze ontwikkeling heeft de gemeenteraad van de gemeente IJsselstein een Ontwikkelkader vastgesteld met daarin de ruimtelijke uitgangspunten. Dit Ontwikkelkader is op de gebruikelijke wijze tot stand gekomen. Het voorgestelde plan van aanpak gaat van uit de ontwikkeling van circa 30 vrije sectorappartementen voor één- en tweepersoonshuishoudens (jongeren en senioren) met een oppervlakte van 50-70 m² in het middenhuursegment. Over dit programma en het plan van aanpak is de gemeenteraad bij brief van 28 oktober 2020 geïnformeerd. De omwonenden zijn geïnformeerd met een nieuwsbrief die in december 2020 is verschenen. Het is ons bekend dat de bewoners een voorkeur hadden voor grondgebonden woningen, mogelijk gebaseerd op de voorbeeldschets (16 woningen) die is opgenomen bij de uitwerking van de visie IJsselveld -Oost in 2009. Bij het beschikbaar stellen van het voorbereidingskrediet heeft de gemeenteraad op 3 oktober 2019 besloten in te zetten op de bouw van appartementen. Het hoofdstuk Maatschappelijke uitvoerbaarheid in de toelichting zal aangevuld worden met alle participatiemomenten.	Aanpassing hoofdstuk Maatschappelijke uitvoerbaarheid t.a.v. participatiemomenten.

		Op basis van het Ontwikkelkader is een bestemmingsplan opgesteld. Dat is op een zorgvuldige wijze gedaan, waarbij terdege rekening is gehouden met de belangen vanuit de omgeving. Zo zijn door de ontwikkelende partij diverse aanpassingen ten opzichte van het Ontwikkelkader doorgevoerd. Zo ging het Ontwikkelkader uit van 4 bouwlagen, maar is dat door de ontwikkelende partij teruggebracht tot 3 lagen. Tevens is het maximum aantal woningen (circa 30) niet maximaal ingevuld (28 beneden- en bovenwoningen).	
1.3	Reclamanten stellen dat hun positieve inbreng van een alternatief plan (16 grondgebonden woningen) te makkelijk ter zijde is geschoven en niet is terug te vinden onder de beschrijving van het participatieproject bij dit plan. Tegen deze gang van zaken maken reclamanten bezwaar.	Met belangstelling is kennis genomen van een alternatief plan voor 16 grondgebonden woningen. Het alternatieve (bewoners)plan past echter niet binnen de vastgestelde ontwikkelkaders en is daarnaast financieel niet haalbaar voor de ontwikkelende partij, aangezien het, conform het Ontwikkelkader, moet gaan om middeldure huur. Dit zal als zodanig toegelicht worden in hoofdstuk Maatschappelijke uitvoerbaarheid.	In hoofdstuk Maatschappelijke uitvoerbaarheid wordt nader ingegaan op het alternatieve plan.
1.4	Volgens reclamanten ontstaat er een verkeerd beeld van de toekomstige situatie door de weergave in het voorontwerp bestemmingsplan. Hierin worden de percelen, Spoetnikhof 1-4, gereduceerd tot een miniem bouwblokje (60% werkelijke grootte). Dit leidt tot een beeld van een redelijke afstand tot bestaande woningen. De werkelijkheid is anders volgens reclamanten. Met een kortste afstand van 7,5 meter tot aan een ander perceel.	De verbeelding is getekend op de digitale Basisregistratie Groot-schalige Topografie (BGT) en de kadastrale kaart met bijbehorende coördinaten. Dit is vervolgens gepubliceerd op de website www.ruimtelijkeplannen.nl. Naar onze mening is dit op juiste wijze gebeurd en is het aangehaalde verschil niet aan de orde. We kunnen wel begrijpen dat deze website soms lastig leesbaar kan zijn en daardoor mogelijk tot verkeerde inzichten leidt. Mogelijk is de gekozen ondergrond bepalend geweest voor dit inzicht. Daarom wijzen we op de mogelijkheid om zelf het type kaartondergrond te kiezen op ruimtelijkeplannen.nl (topografie, luchtfoto, grootschalige topografie en ook de kadastrale percelen). Door te kiezen voor de luchtfoto kan een duidelijker beeld van de situatie verkregen worden. Aangezien de opgenomen situatie naar onze mening voldoet zal er dan ook geen aanpassing doorgevoerd worden.	Geen aanpassingen

1.5	Ligging van het plangebied: Het begrip schoolterrein wordt opgerekt met omliggende groenstroken en indirect wordt de bestemming van het vigerende plan gewijzigd van groen naar parkeren. Reclamanten geven aan dat in alle plannen wordt gesproken over het vervangen van een voormalig schoolgebouw door woningen. Het schoolterrein is aan de noordzijde afgebakend door de kadastrale grens die op circa 5 meter van de meest noordelijke bebouwing ligt. Ook fysiek wordt het schoolterrein op deze plaats afgebakend door het bestaande voetpad. Hier vanuit gaande is de kadastrale grootte 2.926m². Volgens de omschrijving in het plan is de oppervlakte 3.740m². Een verschil van 814 m². Samen met de parkeerstrook van 204m² buiten het plangebied is dit een overschrijding van 1.064 m². Dit is 35% van de grootte van het te transformeren schoolterrein. Volgens reclamanten kan er niet meer gesproken worden van het saneren van het schoolterrein. De vermelding van het kadastrale perceel D nr. 5157 nabij het Spoetnikpad klopt niet. Hier wordt waarschijnlijk het Loenapad bedoeld. De omschrijving is tevens te vaag. Dit moet aangepast worden. Conclusie: Het plangebied is te klein voor het voorliggende plan en moet met kunstgrepen opgerekt worden uitgebreid. Dit gaat ten koste van openbaar groen.	Hetgeen aangedragen betreft allereerst het verschil tussen de fysiek aanwezige school zoals omwonenden deze hebben ervaren en de planologische situatie. In het plangebied bevindt zich het kadastrale perceel nr. 3877, met een omvang van 2.926 m². Het nieuwe bestemmingsplan volgt grotendeels dit kadastrale perceel. Maar er wordt uitgegaan van het vlak met de bestemming 'Maatschappelijk' uit het geldende bestemmingsplan 'Noordoost', dat aan de zijde van Hitteschild ruimer is dan het kadastrale perceel. Daarnaast geldt dat gemeente niet gebonden is de oude begrenzing van het schoolplein als maximum te hanteren voor de herontwikkeling. Zo worden in het nieuwe bestemmingsplan ook gronden meegenomen nabij de aansluiting van Spoetnikhof en Loenapad, om de beoogde aanpassing van de wegenstructuur mogelijk te maken. We begrijpen uit de reactie dat dit als storend wordt ervaren door omwonenden. Hierbij benadrukken wij dat de goede ruimtelijke inpassing het uitgangspunt betreft en niet zozeer de bestaande school met schoolplein. Verder wordt er terecht op gewezen dat in paragraaf 2.1 gesproken wordt van 'nabij het Spoetnikpad', wat onjuist en verwarrend is. Dit zal worden aangepast. De conclusie dat het plangebied te klein is voor het voorliggende plan en met kunstgrepen wordt uitgebreid en daardoor ten koste gaat van openbaar groen wordt niet gedeeld. Het plangebied omvat het gehele bestemmingsvlak van de bestemming 'Maat-	Aanpassing in paragraaf 1.2 Ligging plangebied. "Tevens worden gronden meegenomen nabij de aansluiting van Spoetnikhof en Loenapad."

		schappelijk'. In de nieuwe opzet wordt een deel van de bestemming 'Maatschappelijk' gewijzigd in de bestemming 'Groen'. Dat betreft de zones aan Hitteschild en Satellietpad; de bestaande bomenrijen zijn daarmee beter beschermd.	
1.6	Het gedeelte dat valt in het kadastrale perceel D 5157 aan de noordzijde van het plan (een uitstulping die op geen enkele manier logisch te verklaren is) heeft in het vigerend bestemmingsplan de combinatiebestemming groen en archeologisch waardevol gebied. Door het betrekken van dit gedeelte verandert niet plotseling de bestemming in verkeer. Het betreft een groenstrook met een volgroeide boom. Reclamanten stellen dat de bestemming niet veranderd door het trekken van een contourlijntje.	De uitstulping aan de noordzijde is nodig in verband met de beoogde aanpassingen van de wegenstructuur. Hier wordt voorgesteld om het Satellietpad en Spoetnikhof middels een eenrichtingsweg met elkaar te verbinden en om hier ook langsparkeren mogelijk te maken. Grotendeels kan dat reeds op basis van het geldende bestemmingsplan 'Noordoost', waarin deze verbinding al de bestemming 'Verkeer' heeft. In het nieuwe bestemmingsplan wordt deze verkeersbestemming aangevuld en doorgetrokken tot Spoetnikhof. Dat laatste verklaart de uitstulping. Met een nieuw bestemmingsplan wordt juridisch-planologisch wijzigingen van bestemming mogelijk gemaakt. Daarbij kunnen er andere bestemmingen worden toegekend, mits onderbouwd hoe voldaan kan worden aan een goede ruimtelijke ordening. De toelichting van het bestemmingsplan voorziet in de benodigde onderbouwing. Wij begrijpen de zorgen van omwonenden maar wijzen erop dat dit hiermee een weloverwogen keuze is en niet enkel een getrokken lijn. Hierbij moet in dit deel van het plangebied een drietal bomen wijken, waaronder een boom die thans een veiligheidsrisico vormt in verband een spechtgat met een vruchtlichaam van de zadelzwam. Er komen hier in dit deel evenwel drie bomen voor terug. Hierbij verwijzen wij ook naar beantwoording van punt 1.9. De toelichting zal op dit punt aangevuld worden.	De motivering in de toelichting betreffende de groeninrichting zal aangevuld worden.
1.7	Huidige situatie: Omgeving: hier wordt aangegeven dat de omgeving voornamelijk bestaat uit rijwoningen én appartementen. Hierbij wordt een onjuiste inkadering van het plan-	De ruimtelijke hoofdopzet ter hoogte van het plangebied bestaat uit twee haaks op elkaar staande watergangen die evenwijdig aan het Hitteschild en het Satellietpad zijn gesitueerd. Beide watergangen worden begeleid door waardevolle groenstructuren. Daar waar deze twee structurerende lijnen elkaar	De toelichting wordt aangevuld met genoemde stedenbouwkundige inpassing.

	gebied gehanteerd. In de omgeving zijn géén appartementen aanwezig. Derhalve geen argument om een appartementencomplex te bouwen. Volgens reclamanten maakt het plangebied namelijk deel uit van de 'cascowijk', een wijk met 78 grondgebondenwoningen met langzaam verkeer verbindingen. De watergangen langs deze verbindingen vormen een natuurlijke afscheiding van andere wijken. Het is dus niet waar dat er appartementen in het gebied voorkomen. De referentie aan het BOKA gebouw 60 meter verderop is niet juist.	raken is in de oorspronkelijke stedenbouwkundige opzet een bijzondere functie gesitueerd in de vorm van scholen. De schoolgebouwen hebben een vrije vorm passende in de orthogonale structuur en zijn plat afgedekt. Inmiddels is het westelijke schoolgebouw (Hitteschild 6) geamoveerd en herontwikkeld met appartementen. Net als die locatie vormt onderhavige locatie een verbijzondering in de ruimtelijke structuur en is een invulling met appartementengebouw, aansluitend op de orthogonale structuur, passend. De bestaande woningen in de wijk bestaan overwegend uit 2 bouwlagen met kap. Onderhavig initiatief bestaat uit 3 bouwlagen (plat afgedekt) en vormt hiermee qua bouwhoogte een passende overgang tussen de bestaande woningen ten noorden van de watergang aan het Hitteschild en de bestaande appartementen ten zuiden van de watergang die bestaan uit 4 bouwlagen en plat zijn afgedekt. Wij zijn het dan ook niet met reclamanten eens betreffende de inpasbaarheid van de voorziene bebouwing. De toelichting zullen wij aanvullen met bovenstaande motivatie.	
1.8	Toekomstige situatie: Kaders gaan uit van 4 bouwlagen terwijl maximaal 3 bouwlagen zijn toegezegd.	Het Ontwikkelkader zoals vastgesteld door de gemeenteraad, biedt ruimte aan een gebouw in vier bouwlagen. Het bestemmingsplan geeft hier een nadere invulling aan waarbij de ontwikkelende partij gekozen heeft voor een opzet met drie bouwlagen. Dit op basis van de toezegging die door inspreker aangehaald wordt. De kaders zijn gesteld door gemeenteraad als uitgangspunt voor de ontwikkeling. Hier kan invulling aan gegeven worden in het bestemmingsplan maar aanpassing kan enkel door wederom voor te leggen aan de raad. Wij zien hier in dit kader en deze fase geen redenen toe nu het bestemmingsplan binnen deze kaders vorm krijgt. De opgenomen verwoording van de kaders in de toelichting is juist, aanpassing hiervan zou immers geen recht doen	Geen aanpassingen

		aan de kaders zoals deze gesteld zijn. Er wordt dan ook geen aanpassing doorgevoerd.	
1.9	Reclamanten geven aan dat er is vermeld dat de gronden groen ingericht worden en bestaande bomen aan de oost, west en zuidzijde worden behouden. 5 waardevolle bomen aan de zuidoostzijde worden juist verwijderd t.b.v. parkeren. Aan de noordoostzijde is geen ruimte voor beplanting door de geplande weg. Daarnaast vallen bomen in het niet bij een gebouw met een hoogte van 10 meter. Daarnaast wordt veel groen opgeofferd voor parkeren en wegaanleg. Derhalve is er geen sprake van een groene inrichting.	Het bouwplan houdt terdege rekening met de aanwezige structuurbepalende bomen. Het gebouw is buiten de kroonprojectie van de bomen aan het Hitteschild en het Satelietspad gepositioneerd. Daarbij krijgen de zones aan het Hitteschild en het Satelietspad, wat als waardevolle groenstructuren kan worden aangemerkt, in het nieuwe bestemmingsplan juist de bestemming 'Groen'. Dat doet recht aan deze waardevolle groenstructuur. Bovendien heeft met de voorgenomen nieuwe invulling met beneden- en bovenwoningen geen verslechtering van de natuurwaarden op, ten opzichte van de huidige (planologische) situatie met een schoolgebouw. In totaal blijven 16 bomen behouden. Het is helaas onvermijdelijk dat een twaalfstal bomen verwijderd moet worden in verband met het onderhavige initiatief, waaronder twee bomen die thans een veiligheidsrisico vormen. Daarvoor in de plaats voorzien de plannen in 11 nieuwe bomen (zie de schets van NieuwBlauw in de toelichting paragraaf 2.2), waarop deze nieuwe bomen zijn weergegeven. Gemeente is van mening dat met de nu voorgestelde herinrichting een goede inrichting van openbaar gebied ontstaat en er sprake is van voldoende en juiste groeninrichting. Het verlies van bestaande bomen is natuurlijk te betreuren maar dit gecompenseerd en dat wordt aanvaardbaar geacht in kader van de gehele ontwikkeling.	De paragraaf inzake groeninrichting in de toelichting wordt aangevuld.
1.10	Programma en doelgroep: Is er onderzocht of senioren behoefte hebben aan huisvesting waarbij de twee lagen boven hen bewoond worden door 'starters'? Reclamanten stellen dat als naar een appartement wordt gezocht dat in de buurt is waar zorg kan worden ingekocht etc. Voor de	Er is in IJsselstein een grote behoefte aan woningen voor kleine huishoudens, zoals ouderen en jongeren. Deze doelgroepen zoeken ook in het betaalbare middenhuursegment. Het aanbod hiervan in IJsselstein is beperkt. De woonopgave voor deze doelgroepen en prijscategorie is in de huidige Woonvisie beschreven.	

	toekomstbestendigheid wordt opgemerkt dat de woningen van het bewonersplan reeds grondgebonden eengezinswoningen zijn.	Het voorliggende programma met beneden- en bovenwoningen vormt een gewenste aanvulling op het bestaande woningaanbod dat in de aangrenzende wijk vooral uit grondgebonden eengezinswoningen bestaat. Een gedifferentieerd woningaanbod is toekomstbestendig, er zijn keuzemogelijkheden en het biedt de kans om binnen een wijk te verhuizen. Zo kan het aanbod van levensloopbestendige benedenwoningen ervoor zorgen dat ouderen vanuit de eengezinswoningen kunnen doorstromen. Ouderen hebben behoefte aan levensloopbestendige woningen. Benedenwoningen voldoen hier goed aan. Een deel van de ouderen prefereert juist een tuintje (benedenwoning) boven een balkon (appartement). Woonprojecten worden vooral voor een mix van doelgroepen ontworpen. Een mix van bewonersgroepen zorgt juist voor een positieve invloed op de leefbaarheid. De mix van doelgroepen en woningaanbod is ook als opgave in de Woonvisie genoemd.	
1.11	Toekomstige situatie: Verkeer en parkeren: Gesteld wordt dat het parkeren grotendeels binnen de grenzen van het voormalig schoolterrein plaats vindt. Dit is niet juist volgens reclamanten. 50% is geprojecteerd buiten het schoolterrein. Door het vervallen van 6 langspaarkeervakken aan de Spoetnikhof en het Loenapad, wordt de parkeernorm niet gehaald. Reclamanten stellen dat er netto 27 parkeerplaatsen worden gerealiseerd.	De verwarring over het betreffende plangebied, zoals ook aangegeven onder punt 1.5, is hier ook aan de orde. Wel klopt het dat een deel van de parkeerplaatsen buiten de begrenzing van voorliggend bestemmingsplan vallen. Dit aangezien hier al de verkeersbestemming geldt en aanpassing dus niet nodig is om realisatie mogelijk te maken. Voor de volledigheid wordt het plangebied van het bestemmingsplan aangepast zodat ook deze parkeerplaatsen hierbinnen vallen. De vereiste parkeergelegenheid is geborgd middels artikel 8.2 van het bestemmingsplan. Bij het indienen van een daadwerkelijk ontwerp zal hierop getoetst worden. De parkeernorm is vastgelegd op 1,4 parkeerplaats per wooneenheid. Dat komt overeen met $(28 \times 1,4 =) 39,2$ parkeerplaatsen. Het uitgangspunt om parkeren op eigen terrein te faciliteren geldt in ieder geval voor	Tekst over parkeren wordt aangepast. Situatietekening Inbo wordt verwijderd. Verder plangebied vergroten zodat de benodigde parkeerplaatsen binnen het plangebied vallen.

		de parkeerplaatsen voor bewoners. Per woning is er een parkeernorm van 0,3 voor bezoekers (dit is onderdeel van de totale parkeernorm). Deze parkeerplaatsen hoeven niet op eigen terrein worden gefaciliteerd. Uit het huidige schetsvoorstel van Nieuw-Blauw (januari 2022) blijkt dat het mogelijk is om aan artikel 8.2 te voldoen door realisatie van 39 parkeerplaatsen. Echter, andere oplossingen worden niet uitgesloten en definitieve toetsing zal plaatsvinden bij het indienen van de aanvraag omgevingsvergunning. Betreffende het gestelde over de parkeerplaatsen die verloren gaan aan de Spoetnikhof en Loenapad geldt dat deze toegekend kunnen worden aan de voormalige school; aangezien de school verdwijnt, verdwijnt er ook een behoefte aan parkeerplaatsen. Het aftrekken van deze 6 parkeerplaatsen aan het totaal te realiseren parkeerplaatsen zoals reclamanten voorstellen is dan ook onjuist. In paragraaf 4.11.2 van de toelichting staat dat het voorgenomen plan voorziet in <u>42</u> parkeerplaatsen. Dat zal worden aangepast. Ook zal de 'Situatietekening beoogde situatie' van Inbo (d.d. 16-12-2021) in paragraaf 2.2 worden verwijderd. Hierin was namelijk een ouder plan opgenomen met minder parkeerplaatsen, dit is verwarrend wat natuurlijk voorkomen moet worden.	
1.12	Inrichtingsplan: Reclamanten stellen dat het weinige groen dat gecreëerd wordt van de publieke ruimte wordt afgesloten, dit is onaanvaardbaar. De bepaling dat het parkeren zoveel mogelijk wordt voorzien van een haag is niet haalbaar volgens reclamanten en te vrijblijvend. Tevens is het parkeerterrein aan het Loenapad 50% buiten het plan geprojecteerd en moeten hiervoor 4 waardevolle essen wijken, dit is onaanvaardbaar.	Het groen in de binnenruimte van het gebouw is nieuw groen ten opzichte van de bestaande situatie. Overdag zal het in principe vrij toegankelijk zijn. Uit een oogpunt van veiligheid is het binnenterrein afsluitbaar; naar verwachting wordt het binnen terrein 's-avonds afgesloten. Het groen aan de buitenrand van het plangebied blijft openbaar toegankelijk gebied.	

		Door de alzijdige uitstraling gecreëerd worden met representatieve gevels naar alle zijden. Dus niet alleen richting de waardevolle water- en groenstructuur, maar ook richting de bestaande woningen. Zodoende hebben wij geen vrees voor de wijk-in-wijk gedachte van reclamanten. De buitenranden van de parkeerplaatsen worden voorzien van hagen. Niet ingezien wordt waarom dat niet haalbaar zou zijn. Voor wat betreft het moeten wijken van bomen verwijzen we naar het gestelde onder 1.9.	
1.13	Er is niet voorzien in afvalverwerking, boven of ondergronds.	Afvalverwerking zal op reguliere wijze nader afgestemd en georganiseerd worden. Dit staat de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan niet in de weg en vormt hier dan ook geen onderdeel van. Inmiddels is wel al duidelijk dat voor deze locatie ingezet wordt op de realisatie van een ondergrondse container aan de Ruimtevaartbaan.	Geen aanpassingen.
1.14	Rijksbeleid (3.1.1) Reclamanten stellen dat er niet wordt voldaan aan prioriteit 1 van de NOVI. Door de opoffering van 712 m² aan openbaargroen voor parkeren. Dit leidt tot hittestress, minder CO2 reductie en toename van fijnstof.	Zoals ook uit de beantwoordingen onder 1.5, 1.9 en 1.12 duidelijk is, is geen sprake van opoffering van openbaar groen. Het bestaande structuurbepalende groen aan het Hitteschild en het Satellietpad wordt behouden en veiliggesteld voor de toekomst. Deze volwassen groenstructuur biedt de kans om hittestress te verminderen. Daarnaast worden de te verwijderen bomen gecompenseerd binnen het plangebied. Met name in het binnengebied van het woonblok zal dat tot een aangename klimaat leiden met een vermindering van de hittestress en is het neutraal ten aanzien van de CO2 reductie. Voor fijnstof is de groenstructuur waarschijnlijk niet van belang, dus dat wijzigt niet met het onderhavige initiatief. Er is dan ook geen sprake van een conflict met de NOVI. Daarbij wordt aan de doelstellingen uit het NOVI voldaan, zoals aangegeven in paragraaf 3.1.1.	De paragraaf inzake groeninrichting wordt aangepast.

1.15	Reclamanten stellen dat er te veel fixatie is op de kwantitatieve woningbehoefte, terwijl voor doorstroming behoefte is aan grondgebonden woningen. Het bewonersplan voorziet hierin. Grondgebonden woningen houden gezinnen vast , terwijl jongeren door studie of werk toch vaak de gemeente verlaten.	Als uitgangspunt geldt het vastgestelde beleid inzake volkshuisvesting, dit betreft de Woonvisie als vastgesteld op 4 juli 2019. Er is in IJsselstein een grote behoefte aan betaalbare woningen voor kleinere huishoudens. In de Woonvisie is dit vertaalt in een hiervoor passende woonopgave. Daarbij wordt niet alleen naar te bouwen aantallen woningen gekeken (verdichting), maar ook naar kwalitatieve aanvulling op bestaand aanbod (woningtype, duurzaamheid, betaalbaarheid). Om doorstroming van ouderen vanuit eengezinswoningen te bevorderen zijn juist levensloopbestendige benedenwoningen of appartementen gewenst. Voor jongeren en starters kan de bovenwoning de eerste of volgende stap in de wooncarrière vormen.	Geen aanpassingen
1.16	Reclamanten stellen dat gestapelde hoogbouw niet past in de wijk. IJsselveld oost heeft al teveel sociale woningbouw en gestapelde bouw. Er wordt niet voldaan aan de woonvisie IJsselveld oost, waarin 16 eengezinswoningen waren geprojecteerd.	Niet duidelijk is wat met 'woonvisie IJsselveld oost' wordt bedoeld, maar wellicht wordt bedoeld op de nota 'Werken aan leefbaarheid in IJsselveld-Oost' (november 2021). Hierin staat onder andere: <i>'De wijk heeft een eenzijdige woningvoorraad met een hoog aandeel sociale huurwoningen (60%). Dit zijn vooral portieketagewoningen.'</i> Dat sluit aan op de opmerking van reclamant. Maar er staat in die nota ook: <i>'Om ervoor te zorgen dat IJsselveld-Oost een gewilde, gevarieerde en veerkrachtige wijk is waar bewoners zich veilig voelen en bewoners betrokken zijn bij elkaar, bij hun woning en hun omgeving, is het nodig de bewonersdifferentiatie te verbeteren.'</i> Het voorliggende initiatief draagt bij aan het verbeteren van de bewonersdifferentiatie, waarmee voldaan wordt aan de uitgangspunten van de betreffende nota. Maar belangrijker nog is dat voldaan wordt aan het Ontwikkeld kader dat voor deze ontwikkeling is vastgesteld en dat het initiatief aansluit bij Woonvisie 2019 - 2030 en Structuurvisie IJsselveld-Oost 2025. Het gaat in het voorliggende geval om het segment betaalbare middeldure huur (middenhuur tot ca. € 950). In de Woonvisie is nieuwbouw in dit segment expliciet opgenomen. Wij herkennen	Geen aanpassingen

		de opmerking van reclamant, dat er 16 eengezinswoningen ge-projecteerd waren, niet. Gezien bovenstaande zijn wij van mening dat voorliggend plan invulling geeft aan de gemeentelijke visie.	
1.17	Reclamanten vragen zich af of er demografisch onderzoek is gedaan. Woonvisie gemeente IJsselstein: Voor een even-wichtige bevolkingsopbouw zijn gezinnen essentieel. Mo-menteel wordt sterk ingezet op starters. De beoogde 28 appartementen zijn meer van dezelfde woonvorm en geven geen perspectief voor doorstromers.	Voor het opstellen van de Woonvisie 2019-2030 is woningmarkt-onderzoek gedaan. Daarbij is ook gekeken welke ontwikkeling zich voordoen in de bevolkingssamenstelling en huishoudens-ontwikkeling. Hieraan is de woonopgave gerelateerd. De grootste woningbehoefte ligt bij kleine huishoudens (1- en 2 persoonshuishoudens) die een betaalbare woning zoeken (soci-ale sector en middensegment). Het aanbod hiervan in de be-staande woningvoorraad is beperkt. Een belangrijk deel van die woningvraag komt van ouderen, die vaak een eengezinswoning bewonen en op zoek zijn naar een kleinere en levensloopbesten-dige woning (benedenwoning, appartement). Specifiek in de woonvisie 2019-2030 is aandacht voor IJssel-veld-Oost. Deze buurt kenmerkt zich door een relatief groot aan-deel sociale huur en de gemeente heeft als doelstelling meer dif-ferentiatie aan te brengen. Dit wordt niet alleen gedaan door nieuwbouw, maar ook door aanpassingen in de bestaande woon-voorraad. Daarnaast stelt de woonvisie dat er voor middeninkomens wo-ningen gerealiseerd moeten worden (het segment middenhuur en goedkope koop). In dit project is gekozen voor middenhuur. Ter volledigheid merken we op dat hetgeen nu voorligt het be-stemmingsplan betreft. De gemaakte keuzes in de woonvisie worden niet ter discussie gesteld in dit bestemmingsplan.	Geen aanpassingen

1.18	Reclamanten stellen dat er te grote verdichting optreedt. Zichtlijnen worden doorbroken geen aansluiting bij bestaande bouw.	Het voorliggende initiatief gaat gepaard met enige verdichting, maar dit zorgt niet voor het doorbreken van zichtlijnen. De bepalende structuurlijnen, zoals Hitteschild, Satellietpad en het verlengde van Spoetnikhof blijven in tact, waarbij tevens gewezen wordt op het feit dat ter plaatse sprake is van bestaande bebouwing, met een zelfde werking ten aanzien van de zichtlijnen.	Geen aanpassingen
1.19	Reclamanten stellen daarnaast dat er meer vierkante blokendozen komen, waar geen behoefte aan is, en er daardoor niet meer woning typologieën komen.	Er worden beneden- en bovenwoningen in het middenhuur-segment gerealiseerd waar een beperkt aanbod van in is in de omgeving. De realisatie van voorliggend plan zorgt tevens voor de toevoeging van nieuwe woningtypologieën, als kwalitatieve en kwantitatieve aanvulling op het bestaande woningaanbod. Verder sluit het aan bij de ambities uit de Woonvisie 2019 - 2030. Mening van reclamant wordt dan ook niet gedeeld.	Geen aanpassingen
1.20	Reclamanten stellen dat er wordt afgeweken van de woonvisie en Structuurvisie gemeente IJsselstein: hierin waren 14 (thans 16) eengezinswoningen opgenomen op het schoolterrein. Zonder enig overleg is dit gewijzigd in appartementen. Over de grondslag van deze beslissing willen reclamanten nader geïnformeerd worden. Zo nodig zullen zij hiervoor een WOB verzoek indienen.	In de ontwikkelingsvisie bij deze structuurvisie waren inderdaad 14 eengezinswoningen opgenomen, echter is een ontwikkelingsvisie een richtinggevend document. Daarmee heeft het geen juridische status, waar niet meer van afgeweken kan worden. Met de nieuwe Woonvisie 2019 - 2030 is er een veranderende behoefte aan woningen geschetst in IJsselstein, waarbij voorliggend plan beter aansluit dan de bedoelde 14 eengezinswoningen. Het staat een ieder vrij om een WOB/WOO-verzoek in te dienen.	Geen aanpassingen.
1.21	Reclamanten stellen dat een evenwichtige bevolkingsopbouw wordt bereikt met het vasthouden van gezinnen. Dit wordt niet bereikt door veel te bouwen voor starters.	In dit project wordt niet alleen gebouwd voor starters. De invulling van dit project voldoet aan de opgave die is vastgelegd in de Woonvisie. Om ook aanbod voor gezinnen te bieden is het wenselijk om doorstroming van senioren uit eengezinswoningen te bevorderen. Hiertoe kan het aanbod voor senioren in dit project dienen. De wijk is gebaat bij een gedifferentieerd woningaanbod, zodat het voor diverse doelgroepen en in verschillende levensstadia	Geen aanpassingen

		mogelijk is om in deze wijk te wonen. Het voorliggende initiatief draagt bij aan die differentiatie.	
1.22	De afsluitbare toegang van de openbare binnenruimte is niet uitnodigend als publieke ruimte, er wordt een wijk in een wijk gecreëerd.	Uit een oogpunt van veiligheid is het binnenterrein afsluitbaar; naar verwachting wordt het 's-avonds afgesloten. Overdag zal het binnenterrein in principe vrij toegankelijk zijn, zodat in onze optiek geen sprake is van 'een wijk in een wijk'.	Geen aanpassingen
1.23	Een nieuw appartementencomplex is in de wijk IJsselveld-oost geen nieuwe typologie. Volgens de structuurvisie zijn er al te veel en ook te veel sociale woningbouw. Voor gezinnen zijn de appartementjes te klein.	Het gaat hier om beneden- en bovenwoningen, die een bijzondere toevoeging in de wijk vormen. Het klopt dat de beneden- en bovenwoningen voor traditionele gezinnen wellicht te klein zijn, maar deze woningen zijn juist bedoeld voor kleine huishoudens: senioren voor de benedenwoningen en jongeren (startende gezinnen) voor de bovenwoningen Dit zorgt in de toekomst ook voor doorstroming bij mogelijke gezinsuitbreiding, waardoor de woningen dan weer beschikbaar komen voor de oorspronkelijke doelgroep.	Geen aanpassingen.
1.24	Uitgangspunt Welstandsnota IJsselstein: Bij renovatie of vervangende nieuwbouw wordt aangesloten op bestaande architectuur en de architectuur van de naastgelegen panden. Naastgelegen panden zijn eengezinswoningen met een schuin dak. Twee enorme platte gebouwen passen hier niet bij aldus reclamanten.	Het plan is op 9 september 2021 en 5 oktober 2021 voorgelegd aan de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit. Dit betreft de onafhankelijke commissie welke voor gemeente IJsselstein voorziet in beoordeling ten aanzien van de Welstandsnota. Hieruit blijkt dat de commissie in principe positief adviseert ten aanzien van de welstandsaspecten en nog enkele adviezen meegEEft voor de uitwerking. Zodoende is helder dat de plannen kunnen voldoen aan de uitgangspunten van de Welstandsnota. Echter, voorliggend bestemmingsplan voorziet niet in dit aspect, dit verloopt separaat en zal bij de aanvraag omgevingsvergunning aan de orde komen. Met voorgenoemde eerste beoordeling is voldoende helder dat dit de uitvoerbaarheid niet in de weg staat. Wij delen de mening van reclamant dat voorliggend plan niet voldoet aan de uitgangspunten van de Welstandsnota niet en zullen tevens gezien dit geen planologische relevantie kent geen aanpassingen doorvoeren.	Geen aanpassingen

		Daarbij zijn wij van mening dat, gezien de ruimtelijke hoofdopzet, en de ligging in de oksel van twee haaks op elkaar staande structurende groene lijnen, deze locatie zich leent voor een bouwmassa die zich enigszins onderscheidt van haar omgeving. De huidige invulling kenmerkt zich ook door een plat afgedekte bouwmassa. Ook zien we aan de overzijde (Hitteschild 6) dat, gezien de eveneens bijzondere ligging in de totale structuur, een plat afgedekte school plaats heeft gemaakt voor een plat afgedekt woongebouw.	
1.25	Reclamanten stellen, in relatie tot de welstand, dat ambtelijke toetsing fantastisch is voor het versnellen van bouw-aanvragen voor dakkapellen etc. De omvang en impact van dit project roept de vraag op of op ambtelijk niveau een voldoende gekwalificeerd oordeel kan worden gegeven. Reclamanten vinden een beoordeling door een gekwalificeerde hier meer van toepassing.	Voorliggend plan is voorgelegd aan de onafhankelijke Commissie Ruimtelijke Kwaliteit welke extern ingehuurd wordt door gemeente. Deze heeft de plannen positief beoordeeld maar vraagt uitwerking op enkele punten zoals materiaalkeuze. De door reclamant geschetste ambtelijke toetsing en het verwachte risico is dus niet aan de orde. Ter volledigheid wordt opgemerkt dat de toetsing inzake het welstandsbeleid geen onderdeel vormt van het bestemmingsplan.	Geen aanpassingen
1.26	Parkeren en vervoer: voor het realiseren van dit plan wordt ca. 500 m² groen omgevormd tot parkeerplaatsen, weg-aanleg en verdwijnt een aantal bomen. Dit is onaanvaardbaar.	Gemeente is van mening dat met de nu voorgestelde herinrichting een goede inrichting van openbaar gebied ontstaat en er sprake is van voldoende en juiste groeninrichting. Het verlies van bestaande bomen is natuurlijk te betreuren maar dit wordt gecompenseerd en dat wordt aanvaardbaar geacht in kader van de gehele ontwikkeling. Daarbij dient te worden opgemerkt dat een deel van het nieuwe parkeerterrein in het geldende bestemmingsplan reeds een verkeersbestemming had.	Geen aanpassingen
1.27	Reclamanten stellen dat het vergelijken met de toegestane planologische situatie die een verkeersgeneratie van 716 verkeersbewegingen per etmaal betreft, een kunstmatige ophoging is. Reclamanten stellen dat de huidige 'werke-	Bepalend voor de verkeerskundige situatie is de capaciteit van omliggend wegennetwerk. In de toelichting is een theoretische benadering opgenomen waaruit blijkt dat verwacht mag worden dat dit netwerk over voldoende capaciteit beschikt. We begrijpen de opmerking van reclamant dat deze theoretische benadering	De toelichting wordt aangevuld met een benadering betreffende de capaciteit van het omliggende wegennetwerk.

	lijke' situatie waarin er praktisch geen verkeer is als uitgangspunt moet worden genomen. Als dit gedaan wordt is de toename van 101 verkeersbewegingen wel een wezenlijke toename. Daarnaast zorgt de ligging van het parkeerveld voor veel sluipverkeer in het Gagarinhof en het Spoetnikhof. De hofjesstructuur is hier niet op ingericht. Daarnaast zouden 16 grondgebonden woningen max. 50 verkeersbewegingen per etmaal generen.	mogelijk onvoldoende recht doet aan de werkelijkheid. Echter, als gekeken wordt naar het verschil tussen een schoolfunctie en de nieuwe woonfunctie kan wel degelijk gesteld worden dat dit zodanig is dat er voldoende capaciteit aanwezig was. Daarnaast geldt dat het een gebiedsontsluitingsweg betreft welke een dergelijke toename goed kan dragen. Ter volledigheid wordt de toelichting aangevuld met een benadering waarin ook de capaciteit van omliggend wegennetwerk betrokken wordt om helder te stellen dat deze de beperkte toename aan kan. De ingediende reactie leidt niet tot twijfel in dit kader zodat een nadere beoordeling dan ook niet nodig wordt geacht. De stelling dat er veel sluipverkeer zal optreden is niet nader gemotiveerd en kunnen wij niet plaatsen. Een deel van het verkeer zal mogelijk kiezen voor de route via de Gagarinhof en Spoetnikhof. Er is volgens ons echter geen reden om aan te nemen dat dit van zodanige omvang is dat onevenredige overlast of veiligheidsrisico's ontstaan.	
1.28	Reclamanten stellen dat op de in 2.2 slechts 33 parkeerplaatsen zijn aangegeven. Daarnaast verdwijnen er 6 parkeerplaatsen langs het Loenapad en de Spoetnikhof, hierdoor wordt het beoogde aantal niet gehaald. Ook wordt het uitgangspunt uit het eigen beleid om te parkeren op eigen terrein niet gehaald.	De afbeeldingen in paragraaf 2.2. zijn impressie van de toekomstige situatie. Zoals ook aangegeven onder punt 1.11, is hierin ook een eerdere versie opgenomen waarin inderdaad maar een beperkt aantal parkeerplaatsen weergegeven is. Deze afbeelding zal verwijderd worden, aangezien deze tot verwarring leidt. Relevant in dit verband is dat voldaan moet worden aan de parkeernormen; dat is ook als zodanig juridisch vastgelegd in het bestemmingsplan, in artikel 8.2. In het kader van de omgevingsvergunningen zal daar op toegezien worden. In punt 1.11 is nader ingegaan op de hoeveelheid parkeerplaatsen en het uitgangspunt op eigen terrein te parkeren. Op basis hiervan delen wij de mening van reclamanten niet en zullen er geen aanpassingen doorgevoerd worden.	De situatietekening van Inbo wordt verwijderd.

1.28	Daarnaast verdwijnt er 560 m ² aan openbaar groen en 5 waardevolle Essen ten gunste van parkeerplaatsen. Reclamanten achten de uitvoering van de parkeerplaatsen met grasbetontegels niet voldoende, reclamanten stellen dat deze op termijn enkel nog begroeien met onkruid en uiteindelijk toch vervangen worden door bestrating met de bevordering van hittestress en versnelde afwatering.	Voor wat betreft het verdwijnen van bomen wordt verwezen naar punt 1.9. Het initiatief voorziet op eigen terrein in infiltrerende bestrating, waarbij van belang is dat voorzien wordt in voldoende afwatering. Dit is een nadere uitwerking die plaats heeft buiten de context van het bestemmingsplan.	Geen aanpassingen
1.29	Reclamanten stellen dat er sprake is van planschade door verminderd uitzicht, schaduwwerking en toename verkeersdruk. Geschatte waardevermindering 10 à 15%.	Het staat een ieder vrij om een planschadeverzoek in te dienen. Een dergelijk verzoek zal behandeld worden conform de hiertoe opgestelde procedureverordening. In dat kader zal ook de daadwerkelijke waardevermindering vastgesteld worden.	Geen aanpassingen
1.30	Wijze van bestemmen: in de woonbestemming is een uitzondering opgenomen voor een buiten het bouwvlak te bouwen gezamenlijke berging van ten hoogste 20 m ² . Geen hoogte en plaats bepaald.	Het gaat om de mogelijkheid om op het binnenterrein (buiten het bouwvlak) een gezamenlijke berging van maximaal 20 m ² te realiseren. Daarbij is tevens bepaald dat de bouwhoogte maximaal 3 m mag bedragen. Derhalve zijn zowel plaats als hoogte bepaald. Het gaat hier uitdrukkelijk niet om een vergunningvrij bouwwerk. Hierbij is het streven om de betreffende berging mee te ontwerpen met het hoofdgebouw, waardoor sprake is van een evenwichtig architectuurbeeld. Dit wordt nader bepaald in het traject van de Omgevingsvergunning.	Geen aanpassingen
1.31	Reclamanten stellen dat dit een vergunning vrij bouwwerk betreft en kan dit bouwwerk willekeurig in de openbare ruimte worden geplaatst zonder dat hier bezwaar tegen gemaakt kan worden.	Bouwwerken mogen die niet willekeurig in de openbare ruimte vergunningvrij worden geplaatst. Een bijbehorend bouwwerk kan alleen vergunning worden gebouwd op het erf dat hoort bij het hoofdgebouw en daar is in het geval van de openbare ruimte geen sprake.	Geen aanpassingen
1.32	Reclamanten vinden dat deze berging meegerekend moet worden als bebouwd oppervlakte, omdat er in het hoofdgebouw toch geen rekening is gehouden met bergingen.	In het bouwplan is terdege rekening gehouden met (vier) fietsenbergingen. Het gaat in de betreffende regeling om bijvoorbeeld een gezamenlijk berging voor het opbergen van het materiaal	Geen aanpassingen

		voor het beheer en onderhoud van de binnentuin of voor het opbergen van tuinstoelen e.d. Het is nu nog niet duidelijk of daaraan behoefte bestaat, maar de gemeente wil alvast wel inspelen op die behoefte en acht het aanvaardbaar dat daarvoor op het binnenterrein een gebouwtje kan worden geplaatst, zoals ook aangegeven onder punt 1.30.	
1.33	De participatie: Reclamanten stellen dat dit beneden alle peil is verlopen. Informeren, plannen toelichten en vragen mogen stellen is géén participatie volgens de reclamanten. Daarnaast worden een aantal acties en gesprekken die hebben plaatsgevonden genegeerd.	We zijn het met reclamant eens dat het hoofdstuk Maatschappelijke uitvoerbaarheid geen goede weergave geeft van de uitgevoerde participatie. Aanvulling hierop zal plaatsvinden. Ook zal hierbij het plan van omwonenden verder onder de aandacht worden gebracht inclusief de redenen waarom hier niet voor gekozen is. Belangrijk punt hierbij zijn de door de gemeenteraad vastgestelde kaders voor deze ontwikkeling. Verder wordt benadrukt dat er, op basis van de informatie vanuit omwonenden, aanpassingen zijn verricht aan de plannen. Wij zijn van mening dat omwonenden de mogelijkheid hebben gehad om hun zienswijze en mening kenbaar te maken en dat deze betrokken is. Daarbij is voorliggende inspraakreactie ook een onderdeel van de mogelijkheid tot inbreng vanuit omwonenden. Ook hierop wordt gereageerd en waar nodig gekeken naar aanpassingen. Doelstelling hierbij is de input vanuit omwonenden op een juiste wijze te betrekken bij de plannen en besluitvorming. Niet verwacht wordt dat hiermee alle weerstand van tafel zal zijn. Na een eerste bijeenkomst op 13 april 2021 is er met enkele vertegenwoordigers van de wijk een klankbordgroep opgericht. De vertegenwoordigers hebben hun 'bewonersplan' op 29 april gepresenteerd aan ontwikkelaar en de ontwikkelaar heeft dit besproken met de gemeente. In de daaropvolgende klankbordgroep op 26 juni 2021 is een terugkoppeling gegeven en aangegeven dat er niet kan worden afgeweken op de fundamentele	Het hoofdstuk Maatschappelijke uitvoerbaarheid in de toelichting wordt aangevuld.

		uitgangspunten die vastgesteld zijn in de raad. Het bewonersplan voldoet hier tenslotte niet aan. Om tegemoet te komen aan de bezwaren is een plan gemaakt met 3 bouwlagen i.p.v. 4 en is besproken dat het qua architectuur zoveel mogelijk zal lijken op eengezinswoningen, door een type van beneden- en bovenwoningen te realiseren (met voordeuren aan de straat). Het plan is in een vroeg stadium gedeeld en overwegingen en aandachtspunten zijn gedeeld. De klankbordgroep was overwegend positief en complimenteerde de transparante aanpak en aandacht voor bomen en omliggende bebouwing. Desondanks vond de klankbordgroep de uitgangspunten niet passend. Hierop is aangegeven dat het ruimtelijk gezien nauwelijks afwijkt. In de klankbordgroep zijn ook varianten gedeeld op basis van de wensen van de klankbordgroep.	
1.34	Reclamanten maken bezwaar tegen de formulering dat op 13 april 2021 de buurt is uitgenodigd voor een bijeenkomst waar de eerste ruimtelijke verkenning werd gepresenteerd. Reclamanten stellen dat het proces op 8 mei 2019 van start is gegaan met de presentatie van de plannen voor het Schoolterrein en BOKA terrein. Toen is al bezwaar gemaakt tegen 4 bouwlagen. Tevens is de suggestie dat er 'in eerste instantie weerstand was' niet juist. Weerstand is nog steeds aanwezig volgens reclamanten. Reclamanten maken bezwaar tegen de suggestie dat er tegemoet is gekomen aan de wens om een uitstraling van eengezinswoningen te realiseren, door beneden- en bovenwoningen voor te stellen. Dit is niet juist, net als de suggestie dat men akkoord is gegaan met de aangepaste plannen van 31 oktober 2021.	Zoals ook aangegeven onder 1.2 heeft de gemeenteraad voor deze ontwikkeling een Ontwikkelkader vastgesteld met daarin de ruimtelijke uitgangspunten. Dit Ontwikkelkader is op de gebruikelijke wijze tot stand gekomen. De omwonenden zijn geïnformeerd met een nieuwsbrief die in december 2020 is verschenen. Het is duidelijk dat geen instemming vanuit de buurt is verkregen. Maar zoals ook hiervoor onder 1.33 verwoord is e.e.a. zorgvuldig afgewogen, ook in relatie tot de haalbaarheid, waarbij niet de maximale mogelijkheden van het Ontwikkelkader zijn benut, om daarmee tegemoet te komen aan de bezwaren vanuit de buurt, zoals ook aangegeven onder 1.33. Dit zal nog nader worden toegelicht in het hoofdstuk Maatschappelijke uitvoerbaarheid.	Het hoofdstuk Maatschappelijke uitvoerbaarheid in de toelichting wordt aangevuld.

1.35	Reclamanten vinden dat er niet altijd even correct is omgegaan in gesprekken en contact momenten met het bewonersplan voor 16 eengezinswoningen. Het door de bewoners opgestelde alternatieve plan voor 16 eengezinswoningen is buiten alle verslagen gehouden. Ook in het voorliggende plan wordt hierover met geen woord gerept. Inhoudelijk is niet op dit plan gereageerd en de mogelijkheid van realisatie is ook niet weerlegd. Het bewonersplan komt aan de meeste van bovenstaande bezwaren tegemoet en zorgt voor een organische afsluiting van de wijk. In dit plan kunnen aantoonbaar evenveel inwoners van IJsselstein worden gehuisvest. Voor de doorstroming zijn het broodnodige eengezinswoningen. Daarom verdient het zeker aanbeveling om de plannen te heroverwegen. Reclamanten stellen, omdat niet weersproken of weerlegd is, dat het bewonersplan uitvoerbaar is en voldoet aan de volgende criteria: A. Er kunnen evenveel inwoners worden gehuisvest als in de hoogbouw; B. Er bestaat draagvlak; wat ons betreft kan morgen worden begonnen met de bouw; C. Er wordt voldaan aan het uitgangspunt van de gemeente: parkeren op eigen terrein; D. Er komt een organische afsluiting van de wijk met vergelijkbare woningen i.p.v. een massief bouwblok; E. Ons plan kan wel binnen de perceel oppervlakte van de school worden gerealiseerd! Het zeker de aanbeveling verdient om de uitgangspunten voor de herontwikkeling te heroverwegen.	Het alternatieve bewonersplan voldoet qua typologie niet aan de wensen van de raad die op 3 oktober 2019 heeft ingestemd met het afwijken van de Structuurvisie IJsselveld Oost (uit 2010) om op de locatie Hitteschild 2-4 appartementenbebouwing mogelijk te maken. Verder speelt het volkshuisvestelijke belang hierbij een belangrijke rol. Het woningtype uit het bewonersplan sluit minder goed aan op de ambities uit de Woonvisie en het leidt tot minder doorstroming en differentiatie binnen de wijk, terwijl dat met het oog op de toekomstbestendigheid van de wijk wel gewenst is. De voorgestelde opzet met beneden- en bovenwoningen geeft beter invulling aan de woningbehoefte zoals aangegeven in de Woonvisie en er worden hiermee doelgroepen bereikt die deze woningen kunnen betalen. Dat betreft onder andere senioren die tevens de gewenste doorstroming op gang kunnen brengen. Bovendien worden deze woningen als passend gezien in de wijk en draagt het initiatief bij aan de differentiatie in de wijk.	Het hoofdstuk Maatschappelijke uitvoerbaarheid in de toelichting wordt aangevuld, waarbij ook ingegaan wordt op het bewonersplan.
1.36	Reclamanten stellen, indien er geen heroverweging plaatsvindt, dat zij genoodzaakt zijn de volledige bezwarenprocedure te volgen, zo nodig tot aan de bestuursrechter	Het staat een ieder vrij om de volledige bezwarenprocedure te volgen.	Geen aanpassingen

2			
2	Inspraakreactie 2		
	Reactie	Beantwoording gemeente	Aanpassingen in het bestemmingsplan
2.1	Reclamant stelt dat iedere uiting gepubliceerd of gepresenteerd door de gemeente was gericht op zoveel mogelijk appartementen op het perceel. Argumenten van omwonenden waarom dit niet passend is, zijn nooit serieus genomen. Reclamant stelt dat zijn/haar directe leefomgeving disproportioneel wordt beïnvloed.	Wij nemen deze reactie voor kennisgeving aan. Wij betreuren het dat reclamant dit zo ervaren heeft maar wijzen erop dat ook voorliggende mogelijkheid om reactie in te dienen onderdeel is van het betrekken van omwonenden. Gemeente neemt de ingediende reactie serieus en gaat na of en op welke wijze aanpassing nodig is. Wij herkennen het door reclamant geschetste beeld niet.	Geen aanpassingen
2.2	Reclamant stelt dat er door de verantwoordelijke wethouder diverse handigheidjes zijn uitgehaald om te zorgen dat de doelstelling wordt gehaald: - In april 2019 zijn enkel de direct aangrenzende bewoners geïnformeerd over een informatieavond op 8 mei. Reclamant woont iets verder en kreeg geen uitnodiging. - Op deze informatieavond werden enkel maquettes met flats getoond. Waar bewoners een voorkeursalternatief konden kiezen. - Reclamant stelt dat de wethouder onder de indruk was van de opkomst op 10 juli 2019, waarop hij de toezegging deed om iets met de kritieken te gaan doen en daarop terug te komen. Reclamant stelt dat de wethouder vervolgens 'achter de rug van de bewoners om' een raadsvoorstel voorbereidingskrediet met randvoorwaarden verstuurde op 27 augustus. Volgens reclamant wordt daar nog steeds achter verscholen, zonder dat de gemeenteraad weet had van de massale opkomst en omvangrijke kritieken. - Reclamant stelt dat het lang de bedoeling is geweest om Hitteschild 2-4 aan Hitteschild 6 te koppelen, voor	Wij betreuren de indruk die reclamant heeft opgedaan. Dit is zeker niet hetgeen gemeente wenst. De paragraaf inzake maatschappelijke uitvoerbaarheid zal nader aangevuld worden om meer inzicht te geven in de wijze waarop zaken gelopen zijn. Benadrukt wordt dat het betrekken van de omgeving gericht was op informatiedeling.	Het hoofdstuk Maatschappelijke uitvoerbaarheid in de toelichting wordt aangevuld.

	gecombineerde bouw. Door het verenigen en uitspreken van bewoners, deze koppeling is losgelaten in de hoop dat bewoners zouden afdruipten. e. Reclamant stelt dat de gemeente sinds juli 2019 en gedurende 2020 niets van zich heeft laten horen. Reclamant noemt dit een wachtkamer-manoeuvre om omwonende af te schudden. f. Volgens reclamant komt pas in december 2020 een nieuwsbrief, met de mededeling dat de gemeente op zoek is naar een projectontwikkelaar. Er wordt niet gerefereerd aan de bezwaren van omwonenden en de toezegging die gedaan is door de wethouder van 10 juli 2019.		
2.3	Reclamant stelt dat omwonenden vanaf het begin inhoudelijk bezwaar hadden en zich daarover uitspraken tegen het plan van een massief appartementencomplex. Volgens reclamant heeft de wethouder nooit de moeite genomen om inhoudelijk te reageren of in gesprek te gaan. Het enige tegen argument was de woningnood en het goedgekeurde voorbereidingskrediet uit 2019.	Er is een zorgvuldig traject gelopen met diverse momenten waarop bewoners geïnformeerd en betrokken zijn. Hiertoe wordt de paragraaf over de participatie nog verder aangevuld om dat te illustreren.	Het hoofdstuk Maatschappelijke uitvoerbaarheid in de toelichting wordt aangevuld.
2.4	Reclamant stelt dat zij als omwonenden zelf een plan hebben opgesteld voor grondgebonden woningen, toen zij hoorden over de opstelling van het indienen van plannen door projectontwikkelaars. Dit plan is getoetst bij een projectontwikkelaar en voorzien van een gevalideerde financiële paragraaf. Reclamant stelt dat iedereen binnen de gemeente op de hoogte was van dit initiatief, met complimenten van alle fracties, heeft de wethouder het plan van de omwonenden nooit betrokken in het proces. Reclamant concludeert hieruit: de appartementen zullen en moeten er komen.	Voor dit initiatief is door de gemeente een Ontwikkelingskader vastgesteld. Binnen dat kader is een bouwplan uitgewerkt, dat als basis dient voor het onderhavige bestemmingsplan. Daarbij heeft een zorgvuldige afweging plaats gehad. Het namens de bewoners ingediende plan is niet haalbaar voor de betrokken ontwikkelende partijen. Het past ook niet geheel in het Ontwikkelkader waarin uitgegaan wordt van middeldure huur. Daarbij zijn we van mening dat de nu voorgestelde invulling met beneden- en bovenwoningen passend is in dit deel van IJsselstein.	Het hoofdstuk Maatschappelijke uitvoerbaarheid in de toelichting wordt aangevuld, waarbij ook ingegaan wordt op het bewonersplan.

2.5	Reclamant is betrokken bij het proces sinds de informatie-avond van 10 juli 2019 en stelt sinds die avond op geen enkele manier gevoeld te hebben dat de wethouder participatie als toevoeging op het proces zag. Volgens reclamant kan er niet gesteld worden dat de bewonersparticipatie geslaagd is. De wethouder heeft participatie weggepromoveerd naar de projectontwikkelaar, die er niks mee mag doen in de uitwerking van de plannen. Zo wordt participatie slechts een vinkje in het proces.	Er is een zorgvuldig traject gelopen met diverse momenten waarop bewoners geïnformeerd en betrokken zijn. Hiertoe wordt de paragraaf over de participatie nog verder aangevuld om dat te illustreren.	Het hoofdstuk Maatschappelijke uitvoerbaarheid in de toelichting wordt aangevuld.
2.6	Reclamant stelt dat in de ontwikkelingsvisie IJsselveld-Oost is opgenomen dat er “een mix van lage eengezinswoningen moet komen”. In de structuurvisie IJsselveld-Oost staat “vernieuwing op een logische manier moet aansluiten op de bestaande bebouwing”. In de roadshow over woningbouw was de uitkomst “de stad is vol, bouw buiten de bebouwde kom”. In de woonvisie worden gezinnen centraal gezet als fundament voor de langere termijn. Reclamant vraagt zich af of deze beleidsstukken slechts voor de schijn zijn, terwijl in de uitvoering hier volledig aan voorbij gegaan kan worden.	In de ontwikkelingsvisie bij deze structuurvisie waren inderdaad 14 eengezinswoningen opgenomen, echter is een ontwikkelingsvisie een richtinggevend document dat dateert uit 2009. Daarmee heeft het geen juridische status die plannen ‘in beton giet’ en waar niet meer van afgeweken kan worden. Met de nieuwe Woonvisie 2019-2030 is er een veranderende behoefte aan woningen geschetst in IJsselstein, waarbij voorliggend plan beter aansluit bij de huidige behoeften dan de eerder voorgestelde 14 eengezinswoningen.	Geen aanpassingen
2.7	Reclamant stelt dat de wethouder regelmatig verkondigt dat er gebouwd moet worden voor IJsselsteinse senioren of starters. Maar als een project voor middenhuur naar een projectontwikkelaar gaat, zal het merendeel uiteindelijk door randstedelingen worden bewoond en niet door de eigen bevolking. Reclamant stelt ook dat uit wetenschappelijk onderzoek blijkt dat “immobiliteit van ouderen vooral wordt ingegeven door vrije wil en niet zozeer door het ontbreken van alternatieven”. Reclamant wil graag dat er gebouwd wordt voor IJsselsteinse gezinnen, omdat dat in de wijk past.	Met de ontwikkelaar is afgesproken dat lokale woningzoekenden voorrang krijgen in dit project, waarbij de benedenwoningen bedoeld zijn voor senioren en de bovenwoningen voor jongeren/starters. Op dit moment wordt nog onderzocht hoe deze toewijzing juridisch vorm te geven is in de afspraken met ontwikkelaar. Gemeente is voornemens om dit te borgen, voor zover juridisch mogelijk.	Geen aanpassingen

2.8	Reclamant verwijst ook nog naar de overige bezwaren die in inspraakreactie 1 worden aangedragen namens de bewonersgroep en door reclamant worden onderschreven.	Zie hiervoor de beantwoording op inspraakreactie 1.	Zie de daar genoemde aanpassingen
2.9	Reclamant geeft verder aan dat de omwonenden niet tegen woningbouw zijn en komen zelfs met een eigen plan, dat gevalideerd is in de bouwsector. De gemeente stelt alles in het werk om een kwantitatieve doelstelling er door heen te drukken. Reclamant vindt het zorgelijk dat de gemeente zich op deze manier tegen haar bewoners keert, in plaats van een faciliterende rol naar de samenleving te vervullen.	Het namens de bewoners ingediende plan is niet haalbaar voor de betrokken ontwikkelende partijen. Het past ook niet geheel in het Ontwikkeldkader waarin uitgegaan wordt van middeldure huur. Daarbij zijn we van mening dat de nu voorgestelde invulling met beneden- en bovenwoningen-passend is in dit deel van IJsselstein.	Het hoofdstuk Maatschappelijke uitvoerbaarheid in de toelichting wordt aangevuld, waarbij ook ingegaan wordt op het bewonersplan.

3			
Inspraakreactie 3			
	Reactie	Beantwoording gemeente	Aanpassingen in het bestemmingsplan
3.1	Reclamanten maken zich als bewoners van IJsselveld-Oost zorgen over de bouwplannen Hitteschild 4 en het gebrek aan zorgplicht die de gemeente heeft om omwonenden te betrekken bij de totstandkoming van de plannen. Omwonenden hebben hiertoe onvoldoende kans gekregen, ondanks diverse toezeggingen. Reclamanten verwijzen naar drie criteria uit de Omgevingswet betreffende participatie (zie hieronder onder 3.2 t/m 3.6). Daar uit blijkt dat de communicatie en participatie aan alle kanten tekortschiet	Opgemerkt moet worden dat de Omgevingswet nog niet in werking is getreden. Dat neemt niet weg dat de gemeente al langer hecht aan het belang van participatie. In het kader van de voorliggende ontwikkeling zijn er verschillende informatieavonden voor de omwonenden georganiseerd en is twee keer met Klankbordgroep gesproken. Het hoofdstuk Maatschappelijke uitvoerbaarheid zal aangevuld worden op dit punt. Naar onze mening is er sprake van een juiste wijze van participatie.	Het hoofdstuk Maatschappelijke uitvoerbaarheid wordt aangepast.
3.2	Zijn de belanghebbenden betrokken op een moment dat alle opties nog open lagen en is er bij de start duidelijk aangegeven waarover het zou gaan, zodat sprake is van een gelijk speelveld? Reclamanten stellen dat dit geenszins het geval is. Zij zijn middels een algemene brief uitgenodigd, waarin stond dat er gesproken zou worden over de bouwplannen van de voormalige school. Reclamanten hadden verwacht dat er gesproken zou worden over de situering van 16 eengezinswoningen, zoals gepland in de Ontwikkelingsvisie IJsselveld-Oost (2010). Reclamanten waren dan ook verbaasd en boos toen er een kant en klaar plan werd gepresenteerd voor een grote flat. Dit werd ervaren als een overval en er zijn veel bezwaren naar voren gebracht waar niks mee is gedaan. Conclusie: Er is zeker niet voldaan aan de voorwaarde van 'alle opties nog open' en 'een gelijk speelveld'.	Er is een Ontwikkelkader door de gemeenteraad vastgesteld; dat vormt het kader voor de beoogde ontwikkeling. Daarbinnen is gezocht naar een passende invulling, waarbij naar aanleiding van wensen uit de buurt bijstellingen hebben plaatsgevonden. In de planvorming is rekening gehouden met de inbreng vanuit de buurt en de klankbordgroep. Zo was aanvankelijk sprake was van een appartementengebouw bestaande uit 4 bouwlagen en 30 woningen. Dat is aangepast door er beneden-bovenwoningen van te maken, het laten vervallen van de 4e bouwlaag en het verlagen van het aantal wooneenheden (van 30 naar 28). We zijn van mening dat de wijze waarop dit heeft plaatsgevonden onvoldoende verwoord is in het hoofdstuk Maatschappelijke uitvoerbaarheid. Deze wordt hierop aangevuld.	Het hoofdstuk Maatschappelijke uitvoerbaarheid wordt aangepast.

3.3	Wat zijn de uitkomsten? Reclamanten geven aan dat om een positieve wending te geven aan het proces een eigen plan is uitgewerkt en is het draagvlak onderzocht bij alle omwonenden in de wijk. Dit alternatieve plan is gepresenteerd aan de wethouder, maar werd niet serieus genomen. Dit plan sluit op een organische manier de wijk af met vergelijkbare woningen in plaats van een massieve flat, waar starters en senioren niet op zitten te wachten. Reclamanten stellen dat hun plan haalbaar is als het aantal woningen wordt vervangen door het aantal te huisvesten inwoners. Reclamanten stellen dat het gaat om het huisvesten van mensen en niet om aantallen woningen. Volgens reclamanten voorziet hun plan in het zelfde aantal te huisvesten mensen als in het plan van de gemeente.	Het namens de bewoners ingediende plan is niet haalbaar voor de betrokken ontwikkelende partijen. Het past ook niet geheel in het Ontwikkelkader waarin uitgegaan wordt van middeldure huur. Daarbij zijn we van mening dat de nu voorgestelde invulling met beneden- en bovenwoningen-passend is in dit deel van IJsselstein.	Het hoofdstuk Maatschappelijke uitvoerbaarheid in de toelichting wordt aangevuld, waarbij ook ingegaan wordt op het bewonersplan.
3.4	Hoe zijn de uitkomsten verwerkt in het plan? Reclamant stelt dat dit niet is gebeurd. Zelfs de opmerkingen dat het de voorkeur geniet om een en ander langs de randen uit te werken zijn terzijde geschoven. Als voorkeurs model staan nu twee massieve flatblokken met woonzijde naar elkaar toe, midden op het perceel geprojecteerd. Dit is zowel vanuit welstand als uit de Structuurvisie IJsselveld Oost (2010) niet aanvaardbaar.	Zoals aangegeven onder 3.2 is tegemoet gekomen aan een deel van de opmerkingen. Reclamant geeft aan dat nu twee massieve flatblokken met woonzijde naar elkaar toestaan, maar dat is niet het geval correct. De woningen hebben hun voordeur aan de buitenzijden; de woningen zijn derhalve naar buiten gericht. Daarnaast is voorzien in een binnenruimte met privé-tuinen van de woningen op de begane grond en een gezamenlijk groene binnentuin die deels ook openbaar toegankelijk is (wel afsluitbaar vanuit een oogpunt van veiligheid).	Geen aanpassingen
3.5	Reclamanten stellen dat deze uitgangspunten buiten werking zijn gezet door de 'slimme' truc die is uitgehaald met de raad, om gelijk met de kredietaanvraag voor het onderzoek ook ontheffing te vragen van de Structuurvisie.	Van een ontheffing van de Structuurvisie is geen sprake; het betreft een invulling die past binnen het vastgestelde Ontwikkelkader en binnen de ambities van Structuurvisie IJsselveld-Oost 2025.	Geen aanpassingen

3.6	Er werd ook gemeld dat het wijkvernieuwingsproject niet uitgevoerd kon worden vanwege wijzigingen in de financiering. Los hiervan blijven de argumenten nog wel overeind die opgevoerd zijn in het wijkvernieuwingsplan: IJsselveld-Oost bevat onevenredig veel hoogbouw en onevenredig veel sociale bouw. Deze uitgangspunten werden genegeerd door te stellen ‘Wij vinden het passend’ zonder nadere motivatie waarom is afgeweken van deze uitgangspunten. Ook geldt het financieringsprobleem niet voor dit postzegelplan omdat het bewonersplan een sluitende begroting bevat.	Voorliggende ontwikkeling staat los van de financiering betreffende het Wijkvernieuwingsplan IJsselveld-Oost. Tevens levert voorliggende ontwikkeling naar onze mening geen strijd op met de doelstellingen uit het wijkvernieuwingsplan. Er wordt geen sociale huur gerealiseerd maar vrije sector huur in de midden categorie. Daarbij geldt dat, als eerder vermeld, deze ontwikkeling aansluiting bij de doelstellingen van de Woonvisie en gemeenteraad hier expliciet een ontwikkelkader voor heeft vastgesteld. Wij zien dan ook niet in op welke wijze er een strijd is met het gemeentelijk beleid voor deze wijk en zullen geen aanpassingen op dit punt doorvoeren.	Geen aanpassingen
3.7	Reclamanten stellen dat zij de bezwarenprocedure met vertrouwen tegemoet zien. Zij zijn niet tegen bouwen, maar dan wel in goed overleg met als uitgangspunt de door uw Raad vastgestelde nota's (parkeerbeleid, Ontwikkelingsvisie IJsselveld-Oost en de Woningvisie).	Het is goed te vernemen dat reclamant niet tegen het bouwen is en ook de gemeente hecht aan goed overleg. We wijzen er wel op dat de voorliggende ontwikkeling past binnen het genoemde beleidskader.	Geen aanpassingen
3.8	Reclamanten hebben nog een vergelijking van het eigen 'bewonersplan' en het 'gemeenteplan' gemaakt. - Bewonersplan: omvat 16 eengezinswoningen, waaraan in het kader van de doorstroming dringend behoefte is. Uitgaande van een bezetting van 2,5 persoon per woning levert dit woonruimte op voor $16 \times 2,5 = 40$ inwoners. Daarnaast komt door de doorstroming van starters naar een grondgebonden woning, waaraan zoals vermeld dringend behoefte is, weer (huur) woonruimte vrij voor nieuwe starters. Uitgaande van een bezetting van 2 personen per vrijkomende woning levert dit woonruimte op voor $16 \times 2 = 32$ inwoners. Totaal te huisvesten 72 inwoners, - Gemeenteplan: omvat 30 appartementjes. Uitgaande van een bezetting van 2 personen per appartementje levert dit op totaal te huisvesten $30 \times 2 = 60$ inwoners.	Het alternatieve bewonersplan voldoet qua typologie niet aan de wensen van de raad die op 3 oktober 2019 heeft ingestemd met het afwijken van de Structuurvisie IJsselveld Oost (uit 2010) om op de locatie Hitteschild 2-4 appartementenbebouwing mogelijk te maken. Verder speelt het volkshuisvestelijke belang hierbij een belangrijke rol. Het woningtype uit het bewonersplan sluit minder goed aan op de ambities uit de Woonvisie en het leidt tot minder doorstroming en differentiatie binnen de wijk, terwijl dat met het oog op de toekomstbestendigheid van de wijk wel gewenst is. De voorgestelde opzet met beneden- en bovenwoningen geeft beter invulling aan de woningbehoefte zoals aangegeven in de Woonvisie en er worden hiermee doelgroepen bereikt die deze woningen kunnen betalen. Dat betreft onder andere senioren die tevens de gewenste doorstroming op gang kunnen brengen. Bovendien worden deze woningen als passend gezien in de wijk en draagt het initiatief bij aan de differentiatie in de wijk.	Het hoofdstuk Maatschappelijke uitvoerbaarheid in de toelichting wordt aangevuld, waarbij ook ingegaan wordt op het bewonersplan.

	Vrijkomende woonruimte van ouderen die het mogelijk zien zitten $6 \times 2 = 12$ inwoners. Totaal te huisvesten 72 inwoners Reclamanten stellen dat er derhalve even veel inwoners te huisvesten zijn als in het gemeentepan. Reclamanten geven zelf aan dat: "Deze cijfers zijn arbitrair, omdat geen onderzoek is gedaan hoeveel ouderen/jongeren belangstelling hebben, mogelijke afwijking in aantal van te stichten appartementjes etc." Reclamanten binden het tekort aan grondgebonden woningen voor gezinnen veel belangrijker. Reclamanten vragen zich daarom af waar het stuwmeer van doorstromers uit de 700 thans in voorbereiding zijnde appartementen, die over enkele jaren naar huisvesting voor een gezin gaan zoeken, kunnen worden gehuisvest.		
--	--	--	--

3. Ingekomen vooroverlegreacties

A Provincie Utrecht			
	<i>Reactie d.d. 22 maart 2022</i>	<i>Beantwoording gemeente</i>	<i>Aanpassingen in het bestemmingsplan</i>
A.1	Het bestemmingsplan geeft geen aanleiding opmerkingen te plaatsen in het kader van het provinciaal belang, zoals dat is opgenomen in de Omgevingsvisie Provincie Utrecht en geborgd in de bijbehorende Interim Omgevingsverordening Provincie Utrecht.	N.v.t.	Geen aanpassingen

B Hoogheemraadschap De Stichtse Rijnlanden			
	<i>Reactie d.d. 11 maart 2022</i>	<i>Beantwoording gemeente</i>	<i>Aanpassingen in het bestemmingsplan</i>
B.1	Vanuit het watertoetsproces heeft het hoogheemraadschap hier geen opmerkingen op.	N.v.t.	Geen aanpassingen

C Veiligheidsregio Utrecht			
	<i>Reactie d.d. 1 april 2022</i>	<i>Beantwoording gemeente</i>	<i>Aanpassingen in het bestemmingsplan</i>
C.1	De Veiligheidsregio stelt vast dat alle relevante zaken ten aanzien van externe veiligheid zijn meegenomen in het voorontwerpbestemmingsplan. Daarnaast is de bereikbaarheid goed en zijn de aanwezige bluswatervoorzieningen voldoende.	N.v.t.	Geen aanpassingen
C.2	Geadviseerd wordt om de maatregelen met betrekking tot het eenvoudig kunnen uitschakelen van het ventilatiesysteem ook op te nemen in de voorwaarden bij de omgevingsvergunning bouwen.	Dit wordt meegenomen in het kader van de omgevingsvergunningen	Geen aanpassingen

D	Defensie Pijpleidingen Organisatie		
	<i>Reactie d.d. 1 april 2022</i>	<i>Beantwoording gemeente</i>	<i>Aanpassingen in het bestemmingsplan</i>
D.1	De ontwikkeling raakt geen defensiebelang. Er zijn zodoende geen op of aanmerkingen.	N.v.t.	Geen aanpassingen

Bijlage 1: Overzicht aanpassingen

1. Paragraaf participatie (maatschappelijke uitvoerbaarheid) wordt aangevuld met de diverse participatiemomenten
2. Aanpassing in paragraaf 1.2 Ligging plangebied. "Tevens worden gronden meegenomen nabij de aansluiting van Spoetnikhof en Loenapad.
3. De toelichting wordt aangevuld ten aanzien van de stedenbouwkundige inpassing.
4. De paragraaf over de groeninrichting in de toelichting wordt aangevuld.
5. In paragraaf 4.11.2 van de toelichting wordt het aantal parkeerplaatsen aangepast naar 39 parkeerplaatsen.
6. De 'Situatietekening beoogde situatie' van Inbo (d.d. 16-12-2021) in paragraaf 2.2 wordt verwijderd.
7. Het plangebied wordt aan de oostzijde vergroot, zodanig dat de benodigde parkeerplaatsen binnen het plangebied vallen.
8. In samenhang met de aanpassing van de plangrens worden de toelichtende afbeeldingen hier op aangepast en waar nodig ook de tekst.
9. De toelichting wordt aangevuld met een benadering betreffende de capaciteit van het omliggende wegennetwerk.