

Nota van beantwoording zienswijzen

Ontwerpbestemmingsplan 'Hitteschild 2-4, IJsselstein'

Gemeente IJsselstein

3 maart 2023

1. Inleiding

Het ontwerpbestemmingsplan 'Hitteschild 2-4, IJsselstein' met identificatienummer NL.IMRO.0353.Hitteschild2en4-On01 heeft met ingang van 8 november 2022 voor een periode van zes weken voor een ieder ter inzage gelegen. Gedurende deze inzageperiode kon eenieder schriftelijk of mondeling zienswijzen indienen.

Binnen deze periode zijn 77 zienswijzen ingediend, waarvan er 72 gelijklopend zijn. De zienswijzen zijn tijdig ingediend en derhalve ontvankelijk. In hoofdstuk 2 van de voorliggende nota zijn de ingediende zienswijzen samengevat. Van de ingediende zienswijzen bestaat een groot aantal uit inhoudelijk gelijke zienswijzen, die separaat van ondertekening voorzien zijn. Deze gelijke zienswijzen worden in de voorliggende zienswijzennota gezamenlijk behandeld. Onderdelen van de ingediende zienswijzen, die niet expliciet worden genoemd, zijn wel bij de beoordeling betrokken. De zienswijzen zijn dus geheel beoordeeld. Vervolgens is de reactie van gemeentewege hierop opgenomen, alsmede of het leidt tot een aanpassing van het bestemmingsplan.

Tot slot is een overzicht van wijzigingen naar aanleiding van de zienswijzen opgenomen, alsmede een overzicht van ambtshalve wijzigingen.

2. Ingekomen Zienswijzen

1			
Zienswijze 1 (72 keer ingediend)			
	Samenvatting zienswijze	Beantwoording gemeente	Aanpassingen in het bestemmingsplan
1.1	Reclamant geeft aan dat er gelijktijdig twee projecten zijn gestart, met beiden het zelfde uitgangspunt van 30 appartementen. Terwijl volgens reclamant de omgeving qua woningdichtheid heel anders is.	Beide projecten zijn inderdaad gelijktijdig gestart maar volgen een eigen tijdsplan en gaan gepaard met eigen afwegingen ten aanzien van de inpasbaarheid en de aanvaardbaarheid. Het programma en de ruimtelijke mogelijkheden verschillen. De uiteindelijke plannen zijn dan ook separaat uitgewerkt en voorzien per locatie in een eigen locatiegerichte invulling en ontwerp.	Geen aanpassingen
1.2	Het verschil zit volgens reclamant in het punt, dat aangrenzend aan het terrein van de Boka een heel voetbalveld ligt, terwijl er aangrenzend aan het gemeente terrein (het voorliggende plan) 10 woningen staan. Het voorliggende plan is 'er tussen geprutst', waardoor er weinig open ruimte blijft. Reclamant ondersteunt de zienswijze met twee tekeningen/afbeeldingen.	Naar de mening van de gemeente betreft het een passende invulling in dit deel van IJsselstein. De ruimtelijke hoofdpunten ter hoogte van het plangebied bestaan 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 raken is in de oorspronkelijke stedenbouwkundige opzet	Geen aanpassingen

		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 waarbij een deel van de bouwmassa eveneens is uitgevoerd in 3 bouwlagen. Net als die locatie vormt onderhavige locatie een verbijzondering in de ruimtelijke structuur en is een invulling met een kleinschalig appartementengebouw, aansluitend op de orthogonale structuur, passend. De bestaande woningen in de wijk bestaan overwegend uit 2 bouwlagen met kap (aan het Loenapad bestaan delen van de bestaande woningen overigens ook uit 3 bouwlagen). 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 Loenapad, de bestaande appartementen ten zuiden van de watergang die bestaan uit 4 bouwlagen en de nieuwbouw aan de Hitteschild 6 die ook deels uit 3 bouwlagen bestaat. Daarnaast geldt dat de motivering inzake de ruimtelijke inpasbaarheid als opgenomen in de toelichting gericht is op onderhavige locatie. In aangedragen argumenten en tekeningen zien wij geen redenen voor heroverweging van de ruimtelijke inpasbaarheid. Naar onze mening is er sprake van een verantwoorde invulling. Wij delen de mening dat het plan 'ertussen geprutst' is dan ook niet.	
1.3	Reclamant stelt dat er afgeweken wordt van de grootte van de appartementen (71-77 m²), dan wat bij de start van het project is gecommuniceerd (50-60 m²). Er wordt tevens gesteld dat het voorliggende plan een overschrijdend bouwvolume van 756 m³ heeft. Reclamant vindt dit niet aanvaardbaar.	In de door de gemeenteraad vastgestelde kaders is uitgegaan van maximaal ca. 30 woningen van 50-70 m² gebruiksoppervlakte (GBO). Dit is niet gericht op de totaalomvang van het bouwplan maar op de doelgroepen vanuit de Woonvisie zoals te lezen valt in het betreffende raadsvoorstel. Het doelgroepenbeleid vanuit de woonvisie is dan ook nog steeds het uitgangspunt voor dit plan. Bij verdere uitwerking is gekozen voor een woontypologie met beneden en bovenwoningen. Hierdoor ontstaat de situatie waarbij o.a.	Geen aanpassingen

		een trapvoorziening onderdeel wordt van de bovenwoning waar dit bij een appartementencomplex met galerij hierbuiten valt. Bij de nadere uitwerkingen heeft dat geresulteerd in 28 appartementen met een omvang van ca. 72 m² GBO (benedenwoningen) en circa 71-77 m² GBO (bovenwoningen). Hiermee wordt voldaan aan de door gemeenteraad gestelde kaders welke gericht zijn op het doelgroepen beleid uit de Woonvisie. Wij delen de mening van reclamant dan ook niet dat er sprake zou zijn van een vergroting van het bouwvolume aangezien de kaders hier niet in voorzien. Daarnaast merken we op dat een bouwplan met 30 appartementen met een omvang van 70m² in een vergelijkbare oppervlakte kan voorzien. De vastgestelde kaders zijn, als gesteld, niet gericht op bepaling van de omvang, maar kunnen desondanks in een vergelijkbare oppervlakte voorzien. Ook benadrukken we dat het verband tussen de oppervlakte per appartement en het totale bouwvolume niet eenduidig is. Dit blijkt al uit het geschetste inzake de woontypologie. Wij delen dan ook op dit punt de stelling van reclamant niet dat de eerdere uitgangspunten voorzien in een uitspraak over het bouwvolume en dat hier met voorliggend plan op afgeweken wordt.	
1.4	Reclamant stelt dat het 'kosmetische' verhaal: " <i>We hebben er een verdieping afgehaald voor de bewoners</i> " niet op gaat. Onder andere omdat het bouwvolume juist groter wordt.	Zoals hiervoor onder 1.3 aangegeven, is geen sprake van een groter bouwvolume, zoals verondersteld door reclamant.	Geen aanpassingen
1.5	Wat betreft parkeren stelt reclamant dat er uitgegaan dient te worden van een norm van 1,7 parkeerplaatsen per woning, voor middenhuur. In plaats van de norm van sociale woningbouw van 1,4 parkeerplaats per woning. Uitgaande van 1,7 per woning is er volgens reclamant een tekort van (0,3*28) 8,4 parkeerplaatsen.	Volgens het parkeerbeleid van de gemeente IJsselstein dient uitgegaan te worden van een parkeernorm met een bandbreedte van 1,4 - 1,7 parkeerplaatsen per woning. Voor sociale woningen geldt een bandbreedte van 1,2 - 1,5 parkeerplaatsen per woning. Daarbij is voor voorliggend plan uitgegaan van de ondergrens van 1,4 parkeerplaatsen per woning mede gelet op de ligging ten aanzien van OV verbinding via tramhalte Hooghe Waerd. Wij achten het	Geen aanpassingen

		plan dan ook uitvoerbaar ten aanzien van dit aspect. Middels opgenomen regels in het bestemmingsplan is dit tevens geborgd. Wij zien in dan ook geen redenen voor aanpassing.	
1.6	Reclamant stelt dat de participatie vanaf het begin droevig is verlopen. Zo was de start chaotisch met 2 plannen tegelijk. Het 'vergeten' om een aantal belanghebbende uit te nodigen voor een tweede avond.	Wij betreuren het gevoel dat heerst omtrent de participatie. In de zienswijze wordt niet nader gesteld welke belanghebbenden onvoldoende betrokken zijn. Wij zijn van mening dat er, mede gelet op de betrokkenheid van de bewonersgroep en de diverse stappen als uiteengezet in de toelichting, mogelijkheden zijn geweest voor participatie vanuit de buurt. Daarnaast hebben belanghebbenden de mogelijkheid gehad om een reactie ten aanzien van het voorontwerp- en een zienswijze tegen het ontwerp in te dienen. Gezien dit veelvuldig is gedaan en er een actieve rol vanuit de bewonersgroep is geweest om omwonenden te informeren, hebben we niet het beeld dat er belanghebbenden zijn die onvoldoende betrokken zijn geweest. Alle ingediende reacties en zienswijzen zijn betrokken in de afweging ten aanzien van dit plan. Wij zijn dan ook niet van mening dat het gestelde door reclamant leidt tot een tekortkoming op dit vlak.	Geen aanpassingen
1.7	Bovendien is er volgens reclamant nooit echt ingegaan op het bewonersplan. Er is enkel toegelicht en voorgehouden dat er 'nieuwe woning typologieën' moeten komen. Er is volgens reclamant nooit uitgelegd hoe een rechthoekig appartementencomplex een nieuwe woningtypologie is in IJsselveld Noord. Het zou volgens reclamant vernieuwend zijn in de wijk om bungalows, tiny-houses, een knarrenhof of een wooncoöperatie te realiseren.	Het bewonersplan is serieus bekeken. In de paragraaf over de participatie is aangegeven om welke redenen dit plan niet wordt overgenomen. Zo voldoet het bewonersplan qua typologie niet aan de gemeentelijke wensen. De in het bestemmingsplan opgenomen opzet met beneden- en bovenwoningen geeft op een passende wijze invulling aan de woningbehoefte, waarmee het een positieve bijdrage levert aan de doorstroming en aan de differentiatie binnen de wijk. Daarnaast geldt dat er het geen specifiek uitgangspunt is geweest om een vernieuwende woningtypologie te introduceren, zoals gesuggereerd door reclamant.	Geen aanpassingen

1.8	Reclamant stelt dat er voorbij wordt gegaan aan het feit dat er een schreeuwende behoefte is aan grondgebonden woningen voor gezinnen en doorstarters. Reclamant stelt dat ook in de woonvisie staat dat voor deze groep (gezinnen en doorstarters) gebouwd moet worden. Reclamant stelt dat het bewonersplan hier uitstekend aan voldoet en dat dit meer doorstroming bevordert dan weer meer appartementen.	De voorgestelde opzet met beneden- en bovenwoningen geeft invulling aan woningbehoefte, zoals aangegeven in de Woonvisie. Dat betreft onder andere senioren die tevens de gewenste doorstroming vanuit eengezinswoningen op gang kunnen brengen. Voor jongeren en starters kan de bovenwoning de eerste of volgende stap in de wooncarrière vormen. Als uitgangspunt geldt het vastgestelde beleid inzake volkshuisvesting, dit betreft de Woonvisie als vastgesteld op 4 juli 2019. Zo is er in IJsselstein een grote behoefte aan betaalbare woningen voor kleinere huishoudens. Gerealiseerd dient te worden dat de Woonvisie zich richt op de gehele gemeente. Per locatie wordt op basis van de Woonvisie door de gemeente bepaald welke invulling passend is. Het is dus mogelijk een andere uitleg aan de Woonvisie te geven dan hetgeen waar voorliggend plan in voorziet. Dit maakt echter niet dat de inpasbaarheid van voorliggend plan in twijfel moet worden getrokken. Bij het vaststellen van het ontwikkelingskader voor dit initiatief heeft een zorgvuldige afweging plaatsgevonden. Hierin is besloten om uit te gaan van middeldure huurwoningen. Wij zijn van mening dat de nu voorgestelde invulling met beneden- en bovenwoningen passend is in dit deel van IJsselstein en voldoet aan de gemeentelijke kaders. Het woningtype uit het bewonersplan sluit minder goed aan op de ambities uit de Woonvisie en het leidt naar de mening van de gemeente tot minder doorstroming en tot minder differentiatie binnen de wijk, terwijl dat met het oog op de toekomstbestendigheid van de wijk wel gewenst is.	Geen aanpassingen
-----	--	---	-------------------

2			
Zienswijze 2 Univé			
	Samenvatting zienswijze	Beantwoording gemeente	Aanpassingen in het bestemmingsplan
2.1	Reclamanten maken gebruik van hun mogelijkheid om een zienswijze in te dienen nu zij zich niet kunnen verenigen met het ontwerpbestemmingsplan. Reclamant meent dat de ingediende zienswijze ertoe dient te leiden dat het voorliggend ontwerp niet zonder aanpassing wordt vastgesteld. Reclamant stelt belang te hebben, omdat zij direct naast en op korte afstand van de beoogde ontwikkeling wonen.	Deze opmerkingen worden voor kennisgeving aangenomen. Daarbij delen wij de relevantie voor reclamant gezien de nabijheid van het plan.	Geen aanpassingen
2.2	Reclamant stelt dat zij wordt geconfronteerd met een aanmerkelijke inperking en aantasting van de woon- en leefomgeving. Reclamanten stelt dat de aantasting komt door het bouwen van een appartementencomplex op de locatie. Dit appartementencomplex zorgt voor het ontnemen van veel bezonning, privacy en uitzicht.	Gezien de zienswijze ingaat op diverse aspecten als onderdeel van het woon- en leefklimaat bespreken we deze per onderwerp. <i>Bezonning:</i> initieel is dit onderwerp onvoldoende besproken in de toelichting bij het bestemmingsplan. Gezien de zienswijze en om dit te herstellen is er een bezonningstudie opgesteld. Hieruit blijkt dat overal voldaan wordt aan de gehanteerde TNO-norm voor bezonning. Voor betreffende woning geldt dan ook dat ook na realisatie van het complex op dit punt geen sprake is van een onaanvaardbare schaduwwerking. Wij achten het effect op de woon- en leefomgeving dan ook aanvaardbaar. De toelichting zal aangevuld worden ten aanzien van de bezonningstudie. <i>Uitzicht:</i> Het bouwvlak van het nieuwe bestemmingsplan wijkt gedeeltelijk af van het vigerende bouwvlak in de maatschappelijke bestemming. Nabij de woning van reclamant wordt een hoek toegevoegd. Echter, als gekeken wordt naar het uitzicht van de woning zal de zichtlijn niet veranderen. Ook in de bestaande situatie zal deze door het bouwvlak geblokkeerd worden. Wel is er een verschil in afstand tussen het nieuwe bouwvlak en het oude bouwvlak vanuit de woning waardoor we ons kunnen voorstellen dat er een ander gevoel van openheid ervaren wordt door betreffende bewoner.	Bezonningstudie wordt toegevoegd en de toelichting wordt aangevuld ten aanzien van het aspect bezonning.

		Tevens zal de hoogte van de nieuwbouw hier aan bijdragen. Wij delen dan ook de mening dat voorgestelde ontwikkeling van impact is op de woonbeleving van reclamant. Wij zijn echter niet van mening dat deze impact zodanig is dat het woon- en leefklimaat onaanvaardbaar beïnvloed wordt. Daarbij speelt mee dat er sprake is van een woonomgeving en dat een zekere toename van bebouwing in een dergelijke omgeving niet onevenredig wordt geacht. Deze toename achten wij in deze situatie dan ook aanvaardbaar. <i>Privacy:</i> De afstand vanaf de het perceel van de dichtstbijzijnde woning tot het bouwvlak van het appartementencomplex is circa 10 meter. De afstand tot het perceel van reclamant is circa 15 meter. Met dergelijke afstanden zien wij geen redenen voor een inbreuk op de privacy als gesteld door reclamant. Daarnaast geldt dat dit de voorzijde van betreffende woning is en dat er al sprake is van zicht op deze zijde van de woning. Ook vormt de hoogte welke voorziet in de mogelijkheid drie bouwlagen te realiseren niet tot een zodanig uitzicht op omliggende woningen dat dit onzes inziens een onevenredige aantasting van de privacy veroorzaakt. Wij delen de mening dan ook niet dat het nieuwe appartementencomplex leidt tot een verdere inbreuk op de privacy. Naar de mening van de gemeente is sprake van een aanvaardbare ontwikkeling die voldoende rekening houdt met de belangen en de woon- en leefomgeving van omwonenden.	
2.3	Reclamant stelt dat het ontwerp en het bouwplan wat mogelijk wordt gerealiseerd een overweldigend en dominant effect heeft op de naastliggende woningen in het algemeen en op die van reclamant in het bijzonder. Het doet grote afbreuk aan hun woon- en leefomgeving. Reclamant stelt dat de nieuwe woningen direct inkijken in de woning van reclamant. Dit leidt volgens reclamant niet tot het verminderen van privacy maar tot het volledig verdwijnen van	Het betreft hier een bouwmassa en een architectonische uitwerking die zoveel mogelijk aansluit bij de omgevingstypologie met eengezinswoningen. Daarmee is naar de mening van de gemeente geen sprake van 'overweldigend en dominant effect' op de naastliggende woningen. Van een grote afbreuk van de woon- en leefomgeving is dan ook geen sprake, zoals ook verwoord onder 2.2. Betreffende belangen zijn naar onze mening dan ook voldoende meegewogen en betrokken.	Geen aanpassingen

	privacy. Volgens reclamant heeft het college daarvoor binnen de besluitvorming geen oog gehad. Dit wordt als onzorgvuldig benoemd. Er is zodoende volgens reclamant onvoldoende gekeken naar deze belangen.		
2.4	Reclamant stelt dat, ondanks de (aangevulde) toelichting in onderdeel 7 van het ontwerpbestemmingsplan, de participatie beneden alle peil is verlopen. Daarover geeft reclamant het volgende aan. Omwonenden hebben meermaals ingesproken bij de raadscommissie Ruimte. De inbreng op 12 januari 2021 heeft geleid tot de motie van GroenLinks en SDIJ op 18 maart 2021 om met de bewoners in gesprek te gaan om te komen tot een nieuw plan of beide plannen aan de raad voor te leggen. Deze motie is weliswaar verworpen, maar volgens reclamant geeft dit toch aan dat er getwijfeld wordt aan de gehanteerde participatie.	In de aangevulde paragraaf van het bestemmingsplan zijn de verschillende stappen in het participatieproces uiteengezet. Daaruit blijkt dat er op verschillende momenten afstemmingen zijn geweest. Het gegeven dat het niet geresulteerd heeft in een voor reclamant aanvaardbare opzet, wil niet zeggen dat er onvoldoende geparticipeerd is. Daarnaast geldt dat, zoals reclamant al aangeeft, de genoemde motie verworpen is. Dit vormt dan ook het uitgangspunt voor de vervolgstappen.	Geen aanpassingen
2.5	Reclamant stelt dat het tot op heden nog niet tot een echt gesprek is gekomen. Er wordt als voorbeeld verwezen naar het gesprek met de wethouder op 19 september 2022. In dit gesprek werd toegelicht dat vastgehouden moest worden aan de hoogbouw. Vervolgens is er nog een alternatief plan van de bewoners besproken van appartementen in een L-vorm. Dit leek op participatie stelt reclamant. Echter bleek uit de nota van beantwoording van de zienswijze van 8 november 2022 dat de gemeente het eigen plan gewoon doorzet.	In het gesprek met de wethouder van 19 september 2022 is het L-alternatief ter sprake gekomen. Dit betreft een verkennend alternatief dat op verzoek van de klankbordgroep opgesteld is door ontwikkelaar. Daarbij bleek dat, om het plan haalbaar te maken er gekozen moest worden voor galerij-appartementen in vier lagen. Daarnaast werd dit model stedenbouwkundig minder aantrekkelijk bevonden gezien de oriëntatie. Dit is ook teruggekoppeld in de klankbordgroep. In het gesprek met de wethouder zijn geen nieuwe redenen besproken om dit plan wederom te bezien. Om die reden is er dan ook geen nadere aandacht besteed aan dit plan. Wij zien hiertoe nog steeds geen redenen aangezien de besproken punten nog steeds gelden. In de toelichting zal een korte aanvulling opgenomen worden ten aanzien van de L-variant.	In de toelichting zal de beoordeling van het alternatieve plan aangevuld worden.

		Ter volledigheid merken wij op dat wij voorliggende ontwikkeling niet typeren als hoogbouw. Wij hanteren hierbij een bouwhoogte vanaf vijf lagen als zodanig.	
2.6	Reclamant stelt dat het antwoord onder punt 2.2. uit de nota van beantwoording tekenend is voor de manier van denken van de gemeente. Hier wordt gesproken over informatiedeling, waarvan reclamant stelt dat dat iets anders is dan participatie. Reclamant vindt daarnaast dat zij gestuit zijn op een ambtelijke muur die star vasthoudt aan de heel ruim geformuleerde Visie nota. Reclamant vindt dat het bewoners plan hier prima in zou passen.	Op verschillende momenten is informatie gedeeld en er is ook steeds aangegeven of en hoe rekening is gehouden met voorstellen vanuit de omgeving. Het moge duidelijk zijn dat niet elke suggestie overgenomen kon worden, omdat er een kader is vastgesteld en rekening moet worden gehouden met allerlei uiteenlopende belangen (volkshuisvestelijk, financieel, programmatisch, ruimtelijk). Binnen die randvoorwaarden is het voorliggende initiatief ontwikkeld, waar de gemeente zich in kan vinden. Dit is als zodanig in het onderhavige bestemmingsplan vastgelegd. Daarbij zijn er ook aanpassingen aan het plan doorgevoerd, zoals een aanpassing naar 3 bouwlagen in plaats van 4 bouwlagen en een invulling die zo veel mogelijk tegemoet komt aan de uitstraling van eengezinswoningen.	Geen aanpassingen
2.7	Reclamant stelt nogmaals de grondverkoop van Hitteschild 2-4 aan de orde. Reclamant heeft samen met omwonenden middels een brief bezwaar aangetekend tegen de voorgenomen grondverkoop. Reclamant continueert het oordeel dat bij de voorgenomen grondverkoop sprake is van belangenverstrengeling. Reclamant stelt dat in deze zienswijze het standpunt als herhaald en ingelast dient te worden beschouwd. De destijds ingediende brief is bij de zienswijze gevoegd als productie 1.	Ten aanzien van de voorgenomen grondverkoop is door de bewonersgroep een schriftelijke reactie ingediend (alook opgenomen als productie 1 bij de zienswijze).. Hierop zijn indieners per e-mail bericht en vervolgens is dit bezwaar ter sprake gekomen in het overleg op 19 september 2022 met de wethouder. Daarin zijn de redenen toegelicht waarom de bewonersgroep geen kandidaat is voor aankoop van gemeente grond. Dit is per brief bevestigd. In deze brief is gewezen op de mogelijkheid om een kort geding aanhangig te maken bij de rechtbank Midden-Nederland. Hiervan is geen gebruik gemaakt. De grondverkoop heeft overigens nog niet plaatsgevonden. Voorliggend bestemmingsplan is economisch uitvoerbaar. Aan welke partij de gronden verkocht wordt doet hier niet aan af. Wij zien in deze zienswijze dan ook geen redenen om voorliggend bestemmingsplan aan te passen.	Geen aanpassingen

2.8	Reclamant stelt dat het voor hen onduidelijk is waarom er bij de vaststelling van de parkeerbehoefte gerekend wordt met 'woning goedkoop' in samenhang met 1,4-1,7 parkeerplaatsen per woning. Immers maakt het plan maximaal 30 woningen mogelijk voor de middeldure huur. Reclamant stelt zich op het standpunt dat gerekend dient te worden met woningen duur, dan wel midden. Het aantal parkeerplaatsen per woning behorende bij duur, dan wel midden woning is hoger en levert een grotere parkeerbehoefte op.	Volgens het parkeerbeleid van de gemeente IJsselstein dient uitgegaan te worden van een parkeernorm met een bandbreedte van 1,4 - 1,7 parkeerplaatsen per woning. Daarbij is voor voorliggend plan uitgegaan van de ondergrens van 1,4 parkeerplaatsen per woning mede gelet op de ligging ten aanzien van OV verbinding via tramhalte Hooghe Waerd. Voor sociale huurwoningen geldt een bandbreedte van 1,2 - 1,5 parkeerplaatsen per woning. Voorliggend segment sluit hier direct op aan en valt zodoende onder de categorie goedkoop uit het gemeentelijk parkeerbeleid. We begrijpen dat de termen uit dit parkeerbeleid en de gehanteerde termen in kader van het woonbeleid voor verwarring zorgen. Desalniettemin is gerekend met de juiste bandbreedte zodat er geen redenen zijn voor aanpassing.	Geen aanpassingen
2.9	Gelet op het voorgaande stelt reclamant dat het ontwerpbestemmingsplan onzorgvuldig tot stand is gekomen. Reclamant stelt te hopen dat de gemeente aanleiding ziet om aanpassingen aan het plan te doen teneinde te komen tot een plan waarbinnen ook de belangen van reclamant bij een goed woon- en leefklimaat voldoende worden gewaarborgd.	Gelet op de voorgaande beantwoordingen is de gemeente van mening dat sprake is van een zorgvuldig doorlopen proces en een passende invulling.	Toevoeging bezonningsstudie (zie onder 2.2) en beoordeling alternatief plan (zie onder 2.5).
3	Zienswijze 3 Wonen met meer		
	<i>Samenvatting zienswijze</i>	<i>Beantwoording gemeente</i>	<i>Aanpassingen in het bestemmingsplan</i>
3.1	Reclamant dient de zienswijze in om de gemeente attent te maken op hun woonconcept Wonen met Meer. Reclamant stelt dat als dit concept wordt gekoppeld aan de nog te ontwikkelen nieuwbouw, dat zij dan verder gaan dan alleen het bouwen van woningen. Kijken naar de Woonvisie van de gemeente IJsselstein en het Coalitieakkoord 2022-2026, stelt reclamant met deze koppeling handen en voeten te kunnen geven aan de diverse daar in genoemde onderwerpen.	We danken reclamant voor de inbreng en het meedenken. Er is al contact geweest, maar voorlopig is dit niet aan de orde voor dit project.	Geen aanpassingen

	Reclamant geeft aan dat het concept Wonen met meer in 2014 in IJsselstein is ontstaan vanuit vragen van de samenleving en vanuit betrokkenheid. De initiatiefnemers komen allebei uit de ouderen- en verpleeghuiszorg en zijn daarnaast mantelzorger. Het concept ondersteund bewoners bij het langer zelfstandig wonen en ontlast mantelzorgers. Het betreft een concept zonder winstoogmerk.		
3.2	Reclamant stelt dat kijkend naar de opzet van het plan het zeer wel denkbaar is dat het woonconcept gekoppeld kan worden aan het voorgenomen plan, inclusief de doelgroepen. Reclamant stelt dat het plan op deze manier toekomstgeschikt gemaakt wordt en dat ouderen langer zelfstandig kunnen wonen. Er kan met het toepassen van het woonconcept invulling worden gegeven aan de Woonvisie en het Coalitieakkoord. Reclamant stelt dat het tijd is geworden om ouderen niet standaard te koppelen aan thema's als: zorg, kwetsbaar, eenzaam of dementerend. Is dat in de loop van de tijd wel aan de orde dan kan hier op ingesprongen worden binnen het concept.	Zie onder 3.1	Geen aanpassingen
3.3	Reclamant stelt voor om in gesprek te gaan om te kijken waar de mogelijkheden liggen om deze pilot te starten in IJsselstein.	Er is contact geweest, maar voorlopig is dit niet aan de orde voor dit project.	Geen aanpassingen
4	Zienswijze 4 Achmea		
	<i>Samenvatting zienswijze</i>	<i>Beantwoording gemeente</i>	<i>Aanpassingen in het bestemmingsplan</i>
4.1	Reclamant heeft in eerste instantie een pro forma zienswijze ingediend, waarin is aangegeven dat reclamant het niet eens is met het ontwerpbestemmingsplan en dat er binnen een termijn van 2 weken een inhoudelijke zienswijze wordt ingediend. Reclamant vraagt om in ieder geval rekening te houden met deze zienswijze en het plan aan te passen.	Bij de volgende punten wordt inhoudelijk ingegaan op de daadwerkelijke zienswijzen.	

4.2	Reclamant stelt het niet eens te zijn met het ontwerpbestemmingsplan. Reclamant stelt dat het plan in strijd is met een goede ruimtelijke ordening.	Het bestemmingsplan is op de juiste, zorgvuldige wijze tot stand gekomen waarbij voldaan wordt aan een goede ruimtelijke ordening. Niet ingezien wordt op welk punt er sprake zou zijn van een strijd met een goede ruimtelijke ordening.	Geen aanpassingen
4.3	Reclamant benoemd op voorhand dat er in de directe omgeving van het plangebied geen sprake is van enig draagvlak voor de voorliggende ontwikkeling. Reclamant stelt dat het ontbreken van draagvlak ook blijkt uit het grote aantal omwonenden die een inspraakreactie heeft ingediend. Reclamant stelt dat het niet maar gaat om 3 inspraakreacties zoals gesteld in de beantwoording, maar dat het gaat om 100 inspraakreacties. Aangezien een van de drie reacties namens 98 bewoners is ingediend.	Betreurd wordt dat er vanuit de directe omgeving weinig draagvlak bestaat, maar we zijn van mening dat de nu voorgestelde invulling met beneden- en bovenwoningen-passend is in dit deel van IJsselstein. Het initiatief voorziet in een behoefte en vanuit die behoefte zal sprake zijn van draagvlak voor de beoogde ontwikkeling. Betreffende het aantal inspraakreacties dat het formeel gaat het om één reactie namens meerdere bewoners. Dit is de reden dat dit op deze wijze benoemd is in de beantwoording. Wij zullen dit in de toelichting verduidelijken.	In de toelichting zal verduidelijkt worden dat één van de inspraakreacties ingediend is namens een groep bewoners.
4.4	Reclamant stelt dat er vanuit de omgeving vele malen aan de gemeente kenbaar is gemaakt dat er een groot aantal bezwaren zijn tegen de herontwikkeling van het schoolgebouw in de gekozen vorm, zijnde een uit twee delen bestaand appartementencomplex. Reclamant verwijst hierbij naar een groot aantal bezwaren uit de buurt die naar voren zijn gebracht in 2019. Sindsdien zijn de bezwaren tegen het project alleen maar toegenomen. Reclamant stelt dat desondanks, in weerwil van nagenoeg de gehele omgeving, het project onverminderd wordt doorgezet. Hierbij verwijst reclamant naar de bijgevoegde artikelen. Reclamant stelt dat ondanks al deze vroegtijdig kenbaar gemaakt bezwaren het opvolgende 'participatie' traject hoogstens een informatief karakter had. Waarbij ondanks diverse	We zijn bekend met de bezwaren die leven. Binnen de vastgestelde kaders is een passend voorstel ontwikkeld waarbij op onderdelen geluisterd is naar de inbreng vanuit de buurt en er bijstellingen hebben plaats gevonden. In de paragraaf over de participatie is uitgebreid ingegaan op de verschillende afstemmingsmomenten en informatieavonden e.d. Wij zien in deze zienswijze dan ook geen redenen voor het doorvoeren van aanpassingen.	Geen aanpassingen

	pogingen van reclamant, de bewonersgroep en andere omwonenden de bezwaren in essentie geen enkel gevolg hebben gehad. Er is een plan en als omwonenden het daarmee eens zijn is dat mooi, zo niet hebben zij pech.		
4.5	Reclamant verwijst hierbij naar een toezegging die is gedaan door de wethouder Kees Geldof op een informatieavond op 10 juli 2019. Op deze druk bezochte informatieavond is er veel kritiek gekomen op de plannen voor het schoolcomplex. Reclamant stelt dat er aan het einde van de avond door de wethouder is aangegeven iet te willen doen met alle signalen, en er bij de bewoners op terug te komen. Reclamant stelt vervolgens niks meer te hebben vernomen, maar is er 27 augustus 2019 wel een voorstel voor het toekennen van krediet naar de gemeenteraad gestuurd. Dit heeft geresulteerd in het Raadsbesluit voor het voorbereidingskrediet van 3 oktober 2019, zaaknummer 73964. In dit besluit zijn zonder overleg met de omgeving kaders geschetst waarop de gemeente zich in alle vervolgprocedures heeft beroepen. Reclamant stelt dat deze kaders een deugdelijke participatie bij voorbaat ernstig hebben belemmerd. Immers, als het plan al grotendeels vast ligt, kan er van deugdelijke participatie geen sprake meer zijn.	Op genoemde informatieavond bleek inderdaad dat er veel bezwaren en zorgen leefden bij omwonenden. In vervolg hierop is een nieuwsbrief gestuurd waarin de belangrijkste vragen beantwoord zijn. Binnen de gemeentelijke organisatie is er geen verdere toezegging geregistreerd dan hetgeen voorzien is met deze brief. Uit de brief blijkt dat tijdens deze informatieavond al gesproken is over de kaders zoals deze bij het toekennen van het krediet waar op gewezen wordt gesteld zijn. Daarnaast is bij deze bestuurlijke besluitvorming gewezen op de bezwaren van omwonenden ten aanzien van deze kaders. De bezwaren van omwonenden waren ons dan ook destijds al voldoende bekend en zijn naar onze mening voldoende betrokken bij betreffende besluitvorming. Betreffende de verdere participatie verwijzen wij naar het gestelde onder 4.4.	Geen aanpassingen
4.6	Reclamant stelt dat dit niet de wijze van participeren is die hij voor ogen heeft. Reclamant vindt dat de omgeving en direct belanghebbende juist waardevolle input hebben voor het project. Reclamant stelt dat de ideeën uit de omgeving in kaart gebracht zouden moeten worden en aan de hand daarvan een resultaat moet worden bereikt dat past in de omgeving en daarbij breed gedragen wordt door de direct belanghebbenden. Reclamant stelt dat, het simpelweg informeren niet gelijk gesteld kan worden met participeren. Voor zover beschreven	Er zijn diverse afstemmingsmomenten met de buurt geweest, maar helaas heeft dat niet geleid tot een opzet die volledig gedragen wordt door omwonenden. Uiteraard hecht de gemeente waarde aan de inbreng vanuit de buurt, maar heeft ook rekening te houden met de vastgestelde kaders en de belangen vanuit volkshuisvesting. Om die reden wil de gemeente medewerking verlenen aan het onderhavige initiatief dat als een passende invulling wordt gezien.	Geen aanpassingen

	in paragraaf 7.2 van het bestemmingsplan om aan te tonen dat er participatie heeft plaatsgevonden. Reclamant is van oordeel dat er, mede gezien het gebrekkige participatietraject, sprake is van een onvoldoende zorgvuldig voorbereid plan, waarbij niet alle belangen op de juiste wijze in kaart zijn gebracht. Reclamant stelt dat de oplossing hiervoor is om terug te gaan naar de tekentafel en op serieuze wijze een degelijk participatietraject in te gaan.		
4.7	Reclamant haalt nogmaals het eerder concreet aangedragen alternatief aan. Reclamant stelt dat er met dit alternatief een vergelijkbaar resultaat behaald kan worden ten aanzien van het aantal te huisvesten personen, maar waaraan aanmerkelijk minder bezwaren kleven. Dit betreft het plan voor 16 grondgebonden woningen. Reclamant stelt dat dit plan door de omwonenden voorgelegd is bij een projectontwikkelaar, die bevestigd heeft dat het alternatief een realistisch plan is.	Het is ons bekend dat de bewoners een voorkeur hadden voor 16 grondgebonden woningen. Bij het beschikbaar stellen van het voorbereidingskrediet heeft de gemeenteraad op 3 oktober 2019 evenwel besloten in te zetten op de bouw van appartementen, wat als een passende invulling in dit deel van IJsselstein wordt gezien. Verder is in de paragraaf over de participatie is aandacht besteed aan het betreffende bewonersplan, waarbij is aangegeven om welke redenen dat alternatief niet wordt overgenomen.	Geen aanpassingen
4.8	Reclamant betwist de motivering uit het ontwerpbestemmingsplan waar er in wordt gegaan op het bewonersplan. Ten eerste acht reclamant het onvoldoende aangetoond dat er daadwerkelijk een dusdanige grote vraag is naar starters dat het plan goed aansluit bij de ambities uit de Woonvisie. Dit is ook niet getalsmatig onderbouwd.	In de nieuwe Woonvisie 2019-2030 is de veranderende woningbehoefte in IJsselstein geschetst. De gemeente IJsselstein heeft een grote behoefte aan betaalbare nieuwe woningen voor diverse doelgroepen. In de Woonvisie 2019 – 2030 is op basis van marktonderzoek en demografische ontwikkeling vastgelegd om 2.500 woningen te bouwen. Het aandeel betaalbare woningen in de nieuwbouwopgave bedraagt 70%, waarvan 40% tot het middensegment behoort. Voor voorliggende locatie is ingezet op de opgave en ambitie in dit middensegment. Daarbij zijn de door gemeenteraad vastgestelde kaders van belang die zich richten op deze invulling waar het bewonersplan niet aan voldoet.	
4.9	Reclamant stelt dat hetzelfde geldt voor de beoogde doelgroep ‘senioren’, er is niet onderbouwd dat vanuit de doelgroep vraag is naar de beoogde appartementen en zodoende een doorstroming in gang zal worden gezet.	De woningvoorraad van IJsselstein bestaat voor ongeveer 70% uit eengezinswoningen. Er is behoefte aan andere woningtypen voor kleinere huishoudens (1- en 2-persoon). Het gaat dan bijvoorbeeld om appartementen, begane-grondwoningen en maisonnettes.	Geen aanpassingen

	Reclamant begrijpt daarnaast niet wat er wordt bedoeld met de toekomstbestendigheid van de wijk. Er is juist enorme vraag naar eengezinswoningen en dat zal niet snel veranderen, terwijl de eventuele vraag naar starterswoningen veel minder stabiel zal zijn. Reclamant wil expliciet benomen dat de Woonvisie een grote nadruk legt op gezinnen en dat het plan van bewoners hierbij aansluit.	De begane-grondwoningen, zoals opgenomen in dit project, zijn met name geschikt voor senioren, die daarmee dan hun huidige woning vrijmaken (doorstroming). Hetzelfde kan gelden voor alleenstaande starters die vanuit hun 1-kamerappartement of studio gaan samenwonen in de maisonnette (bovenwoning) van dit complex. Bovendien dragen de woningtypologie van dit complex bij aan de differentiatie in buurt en wijk. Dat is van belang voor de toekomstbestendigheid, aangezien een eenvormige woningtypologie ook een zekere kwetsbaarheid oplevert waarbij minder goed kan worden ingespeeld op veranderingen in toekomstige woningbehoefte.	
4.10	Reclamant stelt dat er daarnaast geheel niet ingegaan wordt op alle andere voordelen die het alternatief met zich meebrengt voor de wijk. Reclamant wijst in het bijzonder op: - Bestaande woon- en zichtlijnen worden doorgetrokken - De wijk zal één geheel vormen - Er is draagvlak - De groenvoorzieningen worden gehandhaafd - Er is ruimte voor parkeren op eigen terrein - Het sluit goed aan bij de daadwerkelijke woonbehoefte - Beter verhouding van koop en huur in IJsselveld-oost - Betere verhouding hoog- en laagbouw in IJsselstein-oost Reclamant verzoekt daarom het alternatief serieus te beoordelen en dan zou de conclusie naar oordeel van reclamant moeten zijn dat het plan fundamenteel wordt aangepast.	Het alternatief hebben wij serieus beoordeeld. In de toelichting van het bestemmingsplan is aangegeven waarom het alternatief niet wordt overgenomen. In aanvulling kan worden opgemerkt dat in het voorliggende bestemmingsplan, door de voorgestelde compacte bebouwing sprake is van het respecteren van zichtlijnen, terwijl in het bewonersplan enkele zichtlijnen worden dichtgebouwd. Ook met de voorgestelde bebouwing is sprake van één geheel, met name doordat de kenmerkende groene hoofdstructuur behouden blijft. Voor wat betreft het draagvlak: zie onder 4.3. Voor wat betreft de behoefte: zie onder 4.9. Betreffende de verhouding koop en huur is niet duidelijk waarom reclamant dit een verbetering acht. Gemeente acht de realisatie van woningen in het midden huur- als midden koopsegment wenselijk waarbij we verwijzen naar het eerder gestelde omtrent de doelgroepen. Verder wordt niet ingezien hoe meer eengezinswoningen bijdragen aan een betere verhouding hoog- en laagbouw in IJsselstein-Oost. Dit mede gelet op de interpretatie van de term 'hoogbouw' (wij typeren een ontwikkeling vanaf vijf bouwlagen als 'hoogbouw'). Uit het gestelde door reclamant zien wij dan ook geen redenen om ons eerdere standpunt betreffende het alternatieve plan te heroverwegen.	Geen extra aanpassingen

4.11	Reclamant stelt het voorgenoemde alternatief als veruit het meest wenselijk te zien. Toch is er nog een ander alternatief dat al in een eerder stadium naar voren is gekomen. Dit betreft het plan met beneden-bovenwoningen in een L-vorm. Reclamant geeft aan dat de gemeente met de contactpersoon van de bewonerscommissie heeft afgesproken dat de gemeente dit alternatief samen met het bewonerscomité nader ging onderzoeken. Echter is nadere berichtgeving uitgebleven. De reactie kwam terug in de nota van beantwoording van de inspraakreacties. Reclamant stelt dat dit plan beter aansluit bij het ontwikkelkader dat is vastgesteld, maar minder bezwaarlijk is dan het gekozen appartementencomplex. Het alternatief sluit beter aan qua zichtlijnen op de naastgelegen bebouwing en heeft een minder massale uitstraling. Terwijl volgens reclamant wel het zelfde resultaat kan worden bereikt met het alternatief. Reclamant stelt dat indien de gemeente niet kiest voor het eerder aangedragen alternatief waarin 16 woningen worden gerealiseerd, dient de gemeente het alternatief met beneden-bovenwoningen nader te onderzoeken. Reclamant stelt dat het alternatief met 16 woningen gekozen moet worden, maar dat beneden-bovenwoningen ook acceptabel zijn. De gemeente moet dit serieus in overweging nemen volgens reclamant.	In het gesprek met de wethouder van 19 september 2022 is het L-alternatief ter sprake gekomen. Dit betreft een verkennend alternatief dat op verzoek van de klankbordgroep opgesteld is door ontwikkelaar. Daarbij bleek dat, om het plan haalbaar te maken er gekozen moest worden voor galerij appartementen in vier lagen. Daarnaast werd dit model stedenbouwkundig minder aantrekkelijk bevonden gezien oriëntatie. Dit is ook teruggekoppeld in de klankbordgroep. In het gesprek met de wethouder zijn geen nieuwe redenen besproken om dit plan wederom te bezien. Om die reden is er dan ook geen nadere aandacht besteed aan dit plan. Wij zien hiertoe nog steeds geen redenen aangezien de besproken punten nog steeds gelden. In de toelichting zal een korte aanvulling opgenomen worden ten aanzien van de L-variant.	In de toelichting zal de beoordeling van het alternatieve plan aangevuld worden.
4.12	Reclamant stelt dat het beoogde appartementencomplex qua vormgeving, bouwhoogte en bouwmassa geheel niet in de omgeving past. Het beoogde appartementencomplex komt naast een bestaande woonwijk te liggen, deze woonwijk bestaat uit rijtjeshuizen met een maximale goothoogte van 8 meter. Deze woningen hebben een veel kleinschaligere uitstraling dan het	Naar de mening van de gemeente betreft het een passende invulling in dit deel van IJsselstein. 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 raken is in de oorspronkelijke stedenbouwkundige opzet	Geen aanpassingen

	beoogde massale appartementencomplex van 10 meter hoog met een plat dak. Reclamant stelt dat deze overgang zal zorgen voor een grote aantasting van de omgeving. Ook sluit de beoogde bebouwing niet op logische en passende wijze aan de omliggende woonwijk, waardoor het een rommelig beeld zal geven.	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 waarbij een deel van de bouwmassa eveneens is uitgevoerd in 3 bouwlagen. Net als die locatie vormt onderhavige locatie een verbijzondering in de ruimtelijke structuur en is een invulling met een kleinschalig appartementengebouw, aansluitend op de orthogonale structuur, passend. De bestaande woningen in de wijk bestaan overwegend uit 2 bouwlagen met kap (aan het Loenapad bestaan delen van de bestaande woningen overigens ook uit 3 bouwlagen). 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 Loenapad, de bestaande appartementen ten zuiden van de watergang die bestaan uit 4 bouwlagen en de nieuwbouw aan de Hitteschild 6 die ook deels uit 3 bouwlagen bestaat. Wij delen de visie van reclamant dan ook niet zodat deze niet leidt tot aanpassingen.	
4.13	Reclamant stelt dat anders dan in de plantoelichting wordt weergegeven, er geen sprake is van een passende overgang met de bestaande appartementen ten zuiden van de watergang. Reclamant stelt dat deze appartementen in een andere wijk liggen, op veel grotere afstand dan de naastgelegen woningen en er zitten diverse afscheidingen tussen (waaronder groenvoorzieningen en een watergang). De andere aan de overkant van het water gelegen wijk dient derhalve niet als uitgangspunt genomen te worden, maar de wijk waarbinnen het appartementencomplex daadwerkelijk komt te liggen. Reclamant stelt dat de beoogde appartementencomplexen geheel niet in de omgeving passen, deze aansluiting zou er wel zijn als er gekozen wordt voor eengezinswoningen.	Zie ook het gestelde onder 4.12. De voorgestelde bouwmassa met drie bouwlagen sluit op zichzelf aan op de aangrenzende bestaande bebouwing die uit twee bouwlagen met een kap bestaat. Wij delen de visie van reclamant dan ook niet zodat deze niet leidt tot aanpassingen.	Geen aanpassingen

4.14	Reclamant stelt dat het ontwerpbestemmingsplan in strijd is met de Ontwikkelingsvisie IJsselveld-oost. In deze visie waren op de locatie nog 14 eengezinswoningen beoogd. De ontwikkelingsvisie is onderdeel van Structuurvisie IJsselveld-oost 2025. Reclamant stelt dat het daarom geen vrijblijvend document is, maar uw bindend is voor de gemeente. Reclamant vindt dat er een concrete uitwerking is gegeven van de ontwikkeling, waar op basis van een algemeen geformuleerde 'woonvisie gemeente IJsselstein 2019-2030' van wordt afgeweken. Reclamant vindt dit onaanvaardbaar.	De Ontwikkelvisie IJsselveld-Oost is op 13 april 2010 vastgesteld door het college van burgemeester en wethouders. Vervolgens is deze ontwikkelvisie verwerkt in de Structuurvisie IJsselveld Oost als vastgesteld door de gemeenteraad op 15 september 2011. In deze structuurvisie is helder gesteld dat er vertaalslag heeft plaatsgevonden ten aanzien van de ontwikkelingsvisie, mede aangezien de ontwikkelingsvisie uit gaat van de op dat moment bekende omstandigheden en niet uitgesloten kan worden dat er in de loop der tijd veranderingen plaats kunnen vinden. Hierbij wordt o.a. gewezen op veranderingen in de woningprogrammering. Wij zijn het zodoende niet eens met reclamant dat de ontwikkelingsvisie onderdeel vormt van de structuurvisie. Deze is hierin vertaald. De structuurvisie vormt het uitgangspunt. De opzet van deze structuurvisie is, met eerder genoemde redenen, flexibeler dan de ontwikkelingsvisie. Niet geheel onbelangrijk is dat juist een van de genoemde redenen zich hier voordoet en deze structuurvisie dus de ruimte biedt om hierop te anticiperen. Naar onze mening voldoen de plannen dan ook aan deze Structuurvisie. Gemeenteraad heeft door het vaststellen van de al eerder genoemde kaders (3 oktober 2019) nadere invulling gegeven aan de herontwikkelingsopgave die eerder genoemde Structuurvisie voorziet. Het voorliggende plan is vanuit deze kaders opgesteld en is zodoende in lijn met het geldend beleid. Wij zijn het dan ook niet eens met reclamant dat er in strijd met eigen beleid ontwikkeld wordt.	Geen aanpassingen
4.15	Reclamant vindt, dat wanneer de gemeente stelt dat er is afgeweken van de ontwikkelvisie door middel van het besluit van 3 oktober 2019, dat dit besluit geen (gepubliceerde) aanpassing betreft van de structuurvisie en derhalve daar de werking niet van ontnemt.	Wij delen de mening van reclamant niet, het besluit van 3 oktober 2019 geeft nadere locatiegerichte invulling aan de herontwikkelingsopgave uit de Structuurvisie. Zie ook het gestelde onder 4.14. Er is zodoende geen strijd of aanpassing van deze Structuurvisie	De toelichting wordt aangevuld ten aanzien van de Omgevingsvisie IJsselstein.

	Reclamant stelt daarbij dat het aanpassen van de structuurvisie zonder het doorlopen van een participatietraject in strijd is met het beleid van de gemeente: <i>“Verordening regelende procedures op het gebied van burgerparticipatie in de gemeente IJsselstein 2003”</i>. Reclamant stelt daarnaast dat het besluit van 3 oktober 2019 geen onderdeel is van de stukken behorende bij het bestemmingsplan, waardoor de motivering van het besluit niet kan worden getoetst. Reclamant stelt dat de gemeente gevonden is aan een eigen structuurvisie en dient daar dan ook naar te handelen, het voorliggende plan is hiermee in strijd en kan derhalve niet worden vastgesteld.	aan de orde geweest ten tijde van dit besluit. Wij delen de zienswijze van reclamant dan ook niet zodat dit niet leidt tot aanpassingen. Daarnaast is het goed om te benoemen dat op 16 november 2022 de ‘Omgevingsvisie IJsselstein’ is vastgesteld. Ook deze Omgevingsvisie is flexibel van opzet en biedt ruimte voor een per locatie gerichte invulling van de herontwikkelingsvisie. De toelichting zal aangevuld worden ten aanzien van de Omgevingsvisie IJsselstein.	
4.16	Reclamant stelt dat de parkeernorm onjuist is bepaald. De motivering om de onderkant van de bandbreedte aan te houden volstrekt onvoldoende is. Er wordt niet aangegeven om welke eerdere verkenningen het gaat, noch wordt op andere wijze gemotiveerd waarom deze norm 1,4 zou moeten zijn in plaats van 1,7. Reclamant stelt dat er uitgegaan moet worden van een worst-case scenario en daarvan is met het aanhouden van de laagst mogelijke norm geen sprake. Reclamant stelt dat er tenminste 48 parkeerplaatsen zijn vereist. Hiervoor is volgens reclamant geen ruimte in het plangebied, waardoor het bestemmingsplan bij voorbaat niet uitvoerbaar is en derhalve afgezien dient te worden van de vaststelling.	Volgens het parkeerbeleid van de gemeente IJsselstein dient uitgegaan te worden van een parkeernorm met een bandbreedte van 1,4 - 1,7 parkeerplaatsen per woning. Voor sociale woningen geldt een bandbreedte van 1,2 - 1,5 parkeerplaatsen per woning. Daarbij is voor voorliggend plan uitgegaan van de ondergrens van 1,4 parkeerplaatsen per woning mede gelet op de ligging ten aanzien van OV verbinding via tramhalte Hooghe Waerd. Wij achten het plan dan ook uitvoerbaar ten aanzien van dit aspect. Middels opgenomen regels in het bestemmingsplan is dit tevens geborgd. Wij zien in dan ook geen redenen voor aanpassing.	
4.17	Reclamant stelt dat ten aanzien van de gevolgen van het bestemmingsplan op de nabij gelegen Natura 2000-gebieden, stikstofdepositie onjuist en onvolledig in kaart is gebracht. Ten eerste worden er geen zelfstandige berekeningen uitgevoerd, maar wordt er verwezen naar een andere ontwikkeling,	Ten tijde van het ontwerpbestemmingsplan hoefden de bouw, sloop en eenmalige aanlegactiviteiten niet berekend te worden. Met de uitspraak van de Raad van State van 2 november 2022 is deze bouwvrijstelling komen te vervallen. Derhalve dienen nu wel	Aeriusberekeningen worden toegevoegd en verwerkt in de toelichting.

	zijnde herontwikkeling van Hitteschild 6. Dit is onaanvaardbaar, op grond van art. 2.7 en 2.8 Wet natuurbescherming dient vastgesteld te worden of dankzij dit plan significante gevolgen zullen worden veroorzaakt op Natura 2000-gebieden. Waarbij de meest actuele versie van de AERIUS-Calculator zal moeten worden gebruikt overigens. Dit is niet gebeurd, waardoor er al in strijd met de Wet Natuurbescherming wordt gehandeld. Daarnaast wordt er nog gebruikt gemaakt van de vrijstelling van art. artikel 2.9a Wet natuurbescherming ten aanzien van de aanlegfase. Met de recente Porthos-uitspraak van de Afdeling is duidelijk geworden dat deze vrijstelling in strijd is met de Habitatrichtlijn en mag deze niet langer gebruikt worden. Er dienen derhalve berekeningen te worden uitgevoerd waarin de aanlegfase wel wordt meegenomen. Het plan is ook op dit aspect gebrekkig. Ten aanzien van de gebiedsbescherming is het ontwerpbestemmingsplan onvoldoende zorgvuldig voorbereid.	weer de mogelijke effecten van de bouwfase op de instandhoudingsdoelstellingen van Natura 2000-gebieden inzichtelijk gemaakt te worden. Hiertoe zijn aanvullende Aeriusberekeningen uitgevoerd. Hieruit blijkt dat ook voor de bouwfase sprake is van 0,0 depositie in nabij gelegen Natura 2000 gebieden. De nieuwe berekeningen worden toegevoegd aan het bestemmingsplan en de toelichting wordt hierop aangevuld.	
4.18	Reclamant stelt dat om te kunnen voorzien in parkeerplaatsen op het terrein de aanwezige groenvoorzieningen die nu aanwezig zijn grotendeels moeten verdwijnen. Dit houdt een totale afname van 560 m² openbaar groen en diverse waardevolle bomen in. Tevens verdwijnt het voetpad tussen Spoetnikhof en Hitteschild ten behoeve van een autostraat waarlangs geparkeerd wordt. Reclamant acht dit een onaanvaardbare aantasting van de aanwezige groenvoorzieningen in de omgeving. Het plan is volgens reclamant hierdoor in strijd met een goede ruimtelijke ordening. Reclamant wil daar aan toevoegen dat in het alternatief dat door de omgeving is voorgesteld wel sprake is van voldoende groenvoorzieningen.	Het is correct dat er groenvoorzieningen zullen verdwijnen ten behoeve van het benodigde parkeren. Daarbij dient aangetekend te worden dat een deel van het betreffende terrein in het geldende bestemmingsplan reeds de bestemming 'Verkeer' had. Verder is het voornemen om de parkeervoorziening in een half-open verharding en met een haag uit te voeren, waardoor het parkeerterrein een groene uitstraling heeft. Daarnaast wordt de kenmerkende groene structuur aan het Hitteschild en het Satellietpad gerespecteerd. Bovendien worden deze zones van een planologische bescherming voorzien, middels de bestemming 'Groen', terwijl deze in het geldende bestemmingsplan 'Noordoost' onderdeel zijn van de bestemming Maatschappelijk'. Gemeente acht een aanpassing ten aanzien van de bestaande groenvoorzieningen inherent aan de ontwikkeling van de locatie.	

		De intentie is om zoveel mogelijk de bestaande bomen te handhaven en in te passen. Hiervoor is een Bomeninventarisatie uitgevoerd en bij de verdere uitwerkingen wordt rekening gehouden met de exacte positie van die bomen. Zoals ook in de Bomeninventarisatie is aangegeven, worden 12 bomen verwijderd, waaronder twee bomen die thans een veiligheidsrisico vormen. In het ontwerp van de nieuwe situatie komen 11 bomen terug, passend bij de nieuwe indeling van het terrein. Dat is een realistische weergave van de nieuwe situatie, waarbij met name door het behoud van de structuurbepalende bomen aan Satellietpad en Hitteschild sprake is van een passende landschappelijke inpassing en uitstraling. Wij achten de aanpassing als genoemd inherent aan deze ontwikkeling en op voorgestelde wijze aanvaardbaar. Wij zien in de zienswijze dan ook geen redenen voor verdere aanpassing. Ook zien wij hierin geen redenen om het alternatieve plan nader af te wegen. Dit is immers op andere gronden niet passend geacht.	
4.19	Reclamant stelt dat de onderbouwing in de toelichting van het ontwerpbestemmingsplan steunt op onder andere een schetsontwerp van een inrichtingsplan. Dit wordt ook gebruikt ter onderbouwing van een aanvaardbare inrichting van de buitenruimte, echter is er geen (definitief)inrichtingsplan als voorwaardelijke voorwaarde aan het bestemmingsplan verbonden. Reclamant stelt dat er naar zijn oordeel dan ook geen waarde kan worden toegekend aan de toelichting, aangezien het gaat om niet gewaarborgde aannames die niet vast staan en zonder met waarborgen omklede procedures kunnen worden gewijzigd na vaststelling van het bestemmingsplan. Zolang deze uitgangspunten niet zijn gewaarborgd dient er van de meest nadelige en minst groene invulling te worden uitgegaan die het bestemmingsplan toelaat. Die uitleg is aanzienlijk meer	Het betreft inderdaad een schetsontwerp, maar in een kader van het bestemmingsplan is daarmee afdoende aangetoond dat een passende invulling mogelijk en haalbaar is. Dit wordt nader uitgewerkt in definitieve plannen, maar dat gebeurt buiten de context van het bestemmingsplan. Gemeente heeft in de afspraken met ontwikkelaar voldoende houvast om, voor zover dat nodig wordt geacht, te voorzien in sturing op dit punt. Daarbij wijzen wij erop dat ook het geldende bestemmingsplan 'Noordoost' niet voorziet in borging van de aanwezige groenopstanden.	

	nadelig dan de tekeningen en schetsontwerpen waar naar wordt verwezen. Doordat de plantoelichting een onrealistisch optimistisch en niet gewaarborgd beeld schept, kan deze niet ten grondslag worden gelegd aan de motivering van het bestemmingsplan.		
4.20	Reclamant stelt dat er bij de beoogde appartementen geen sprake zal zijn van verwarming middels aardgas, daarnaast acht reclamant het aannemelijk dat er airco-installaties worden geplaatst. Art. 3.8 lid 2 van het Bouwbesluit stelt een norm voor het geluid dat mag worden veroorzaakt door individuele installaties voor warmte- of koudeopwekking, echter houdt deze regeling geen rekening met gecumuleerde geluidbelasting van diverse naast elkaar functionerende installaties. In de uitspraak van de Afdeling Bestuursrechtspraak d.d. 4 augustus 2021 is geoordeeld dat in het kader van de goede ruimtelijke ordening moet worden nagegaan of meerdere installaties in elkaars nabijheid zorgen voor een aantasting van een goed woon- en leefklimaat. Reclamant stelt dat dit niet middels een akoestisch onderzoek beoordeeld is. Het plan is op dit punt dan ook onvoldoende zorgvuldig voorbereid.	In het kader van het ontwerpbestemmingsplan was nog niet duidelijk welke installaties gebruikt gaan worden. Inmiddels is daar meer zicht op en is door LBP Sight een akoestisch onderzoek uitgevoerd naar het geluid van lucht-waterwarmtepompen die op het dak van het nieuw te bouwen woongebouw zullen worden geplaatst ('Geluidonderzoek lucht-water warmtepompen', d.d. 14 februari 2023). Uit dit onderzoek blijkt dat kan worden voldaan aan de geluidseisen uit het Bouwbesluit en dat geen aanvullende maatregelen getroffen hoeven te worden. Het geluidonderzoek wordt als bijlage bij het bestemmingsplan gevoegd en de toelichting wordt hierop aangevuld.	Het 'Geluidonderzoek lucht-water warmtepompen' wordt bijgevoegd en de toelichting wordt op dit punt aangevuld.
4.38	In art. 5.2.1 onder e van het bestemmingsplan worden: <i>"ondergeschikte bouwdelen zoals liftschachten zijn ook buiten het bouwvlak toegestaan."</i> Reclamant betwist of een liftschacht als ondergeschikt bouwonderdeel kan worden beschouwd. Dit kan immers een aanzienlijk bouwwerk betreffen, die qua hoogte de maximale bouwhoogte van de appartementen zal overstijgen. Reclamant stelt dat deze bepaling uit het bestemmingsplan gehaald dient te worden.	In de definitie van 'ondergeschikte bouwdelen (lid 2.7) is aangegeven dat onder andere liftschachten buiten beschouwing worden gelaten, maar daarbij is wel bepaald dat de overschrijding van bouwgrenzen niet meer dan 1 m mag bedragen en de overschrijding van maximale bouwhoogtes niet meer dan 2 m. Daarmee is het ondergeschikte karakter afdoende veiliggesteld.	Geen aanpassingen

4.39	Reclamant stelt dat planschade voorkomen kan worden door het aanpassen van het plan. Een goede ruimtelijke ordening vraagt dat het nadeel voor omwonenden zo klein mogelijk wordt gehouden. Ook daarom vraagt reclamant om andere mogelijke locaties te zoeken, waar geen of minder planschade is.	Het staat een ieder vrij om een planschadeverzoek in te dienen, ook als er een andere locatie aan de orde zou zijn. Een andere locatie wordt niet als realistisch beschouwd. Daarbij is een herontwikkeling van het onderhavige terrein gewenst. Er is immers een schoolgebouw aanwezig dat door een afnemend leerlingenaantal buiten gebruik is. Bovendien is het gebouw verouderd en verkeert in een technisch slechte staat, waardoor het gebouw niet meer geschikt is voor een maatschappelijke functie. Om die reden is een herontwikkeling gewenst en het voorliggende initiatief voorziet daar op een passende wijze in.	Geen aanpassingen
4.40	Reclamant vraagt over er in ieder geval rekening kan worden gehouden met de ingediende zienswijze en het plan aan te passen.	De zienswijzen worden op de gebruikelijk manier behandeld waarbij afgewogen wordt of deze aanleiding geeft tot aanpassingen. In voorliggende notitie is aangegeven op welke wijze omgegaan is met de ingediende zienswijze en welke aanpassingen op basis hiervan doorgevoerd zijn.	Geen aanpassingen.
5	Zienswijze 5		
	<i>Samenvatting zienswijze</i>	<i>Beantwoording gemeente</i>	<i>Aanpassingen in het bestemmingsplan</i>
5.1	Reclamanten stellen dat het ontwerp te dicht op de woningen aan de Spoetnikhof is gesitueerd. Dit in combinatie met de massieve uitstraling belemmert het vrije uitzicht naar mening van reclamanten te veel.	Het voorliggende bestemmingsplan voorziet in een verruiming van het bouwvlak nabij de woning van reclamanten. Hierdoor is er inderdaad sprake van een nadelige impact op deze woning. De afstand tussen de gevel van de woning en het nieuwe bouwvlak is circa 16 meter. Tot aan de schuur is dit circa 11 meter. Een dergelijke toename van bebouwing op deze afstand wordt in de stedelijke woonomgeving niet ongebruikelijk geacht en zodoende ook inpasbaar. Daarbij blijkt uit de uitgevoerde bezonningsstudie dat ook op dit aspect voldaan wordt aan de normen. De betreffende bezonningsstudie zal worden toegevoegd. Wij achten de impact dan ook niet zodanig dat er sprake is van een onaanvaardbare aantasting van het woon- en leefklimaat.	Bezonningsstudie wordt toegevoegd en de toelichting wordt aangevuld ten aanzien van het aspect bezonning.

		Ten aanzien van het vrije uitzicht merken wij op dat dit in een stedelijke woonomgeving niet als gegeven kan worden beschouwd. Het verlies aan uitzicht zien wij dan ook niet al reden om voorliggend plan op dit punt te heroverwegen.	
5.2	Reclamanten verwachten dat door de bouwwerkzaamheden de toegang tot de woning en oprit belemmerd zal worden. Er zijn zorgen over de bereikbaarheid en veiligheid. Daarbij worden ook zorgen geuit voor de bereikbaarheid van de oprit vanwege het opladen van de elektrische auto.	De zienswijze is gericht op de uitvoering van de bouwwerkzaamheden. Het bestemmingsplan richt zich hier niet op. De zienswijze wordt doorgegeven aan ontwikkelaar. Deze zal ten tijde van de bouwwerkzaamheden zorg moeten dragen voor de bereikbaarheid van omliggende woningen. Een beperkte tijdelijke invloed hierop kan verwacht worden en wordt niet ongewoon geacht in een stedelijke woonomgeving.	Geen aanpassingen
5.3	Reclamanten maken zich zorgen over de schaduwwerking door de geplande bouw op basis van de zonnestudie en de vermindering van de opbrengst van de PV panelen. Verwacht dat hierdoor extra kosten gemaakt moeten worden voor het opladen van de auto. Het verlies aan opbrengst van de zonnepanelen zou voorkomen kunnen worden door de panelen te verplaatsen naar het zadeldak. Reclamanten zien dit als oplossing als de kosten door gemeente vergoed worden.	Op basis van de uitgevoerde bezonningsstudie verwachten wij niet dat de opbrengst van de panelen onevenredig beperkt wordt. Gemeente is niet de ontwikkelende partij. Als er directe aan de bouw gelieerde kosten of schades zijn dan is ontwikkelaar daar het aanspreekpunt toe. Gemeente is wel het aanspreekpunt voor zogenoemde planschade, de eventuele waardedaling die de planologische wijziging met zich mee brengt. Hiertoe kan een verzoek op planschade ingediend worden na vaststelling van voorliggend bestemmingsplan.	Geen aanpassingen
5.4	Reclamanten verwachtte een grote extra verkeersdruk in de Spoetnikhof door de parkeersituatie. Gesteld wordt dat de verkeersdruk in de huidige situatie al gevaar oplevert voor de kleine kinderen in de wijk. Tevens wordt gesteld dat de twee veilige opties om van huis naar het voetpad van het Hitteschild te lopen verdwijnen door het plan. Gesteld wordt dat gemeente snelheidsbeperkende maatregelen dient te nemen om dit op te lossen in combinatie met uitbreiding van het eenrichtingsverkeer in de wijk. In de situatie dient tevens gezorgd te worden voor een veilige mogelijkheid om van de Spoetnikhof naar het Hitteschild te komen.	De verkeersintensiteit ten gevolge van de nieuwe woningen is, zoals in paragraaf 4.11.1 gesteld, lager dan de intensiteit van het voormalig gebruik van de school. Daarbij geldt tevens dat het verdwijnen van de school er voor zorgt dat er minder langzaam verkeer is, waardoor er een kleinere kans ontstaat op verkeersconflicten. De bestaande infrastructuur is daarmee toereikend om te voorzien in de nieuwe situatie. Betreffende de looproutes geldt dat er sprake blijft van een looproute vanaf de Spoetnikhof naar de Hitteschild via de parkeerplaats. Dit blijft een veilige route voor voetgangers.	Geen aanpassingen

		De inrichting van de omliggende wegen is conform het gemeentelijke beleid, het zijn smalle wegen met klinkers. Het is ongebruikelijk en in strijd met het beleid om op deze wegen snelheidsremmende maatregelen te nemen. Dit project biedt, lettend op de beperkte verkeersaantrekkende werking, ook geen aanleiding voor het nemen van dergelijke maatregelen.	
5.5	Reclamanten verwachten dat door de eenrichtingsstraat een hinderlijke inschijn van autolampen in de woningen aan de Spoetnikhoef 2, 3 en 4 ontstaat. Voorgesteld wordt om het eenrichtingsverkeer om deze reden om te draaien.	Het bestemmingsplan is niet het geëigende instrument voor het vastleggen van de rijrichting: dat gaat via een verkeersbesluit op basis van de Wegenverkeerswet. Wel zal in de toelichting benoemd worden, dat vanuit zowel gemeente als ontwikkelaar wordt ingezet op eenrichtingsverkeer in westelijke richting. Dit komt daarmee overeen met de wens van reclamant. De daadwerkelijke rijrichting zal te zijner tijd vastgelegd worden in een verkeersbesluit op basis van de Wegenverkeerswet.	Aanpassing toelichting betreffende de rijrichting.
5.6	Reclamanten wijzen erop dat er uitsluitend uitgegaan wordt van huurwoningen terwijl eerder nog sprake was van een mix van koop en huur. Gesteld wordt dat dit vooral voor de seniorenwoningen geldt omdat hier financiële redenen zijn om niet te willen huren. Voorgesteld wordt om de benedenwoning als koopwoning aan te bieden.	Er is in IJsselstein vooral behoefte aan betaalbare huurwoningen voor de doelgroepen jongeren, starters en ouderen. Bijna 2/3 van de woningvoorraad in IJsselstein bestaat namelijk al uit koopwoningen. In de Woonvisie is aangegeven dat de gemeente middenhuurwoningen wil realiseren voor inkomens die een te hoog inkomen hebben voor de sociale sector. Voor de doelgroep ouderen is een toegankelijke begane grondwoning in de middenhuur een zeer aantrekkelijk woningtype. Dit type aanbod bevordert de lokale doorstroming van senioren. Wij nemen het voorstel van reclamant dan ook niet over.	Geen aanpassingen
5.7	Reclamanten geven aan dat er geen participatie heeft plaatsgevonden voor direct omwonenden maar dat ze slechts geïnformeerd zijn. De wijze van handelen wekt bij reclamanten weerstand omdat ze zich niet betrokken voelen. Gesteld wordt	Gemeente betreurd dat de wijze van handelen zo ervaren wordt. Wij zijn van mening dat voorliggend bestemmingsplan op een juiste wijze tot stand is gekomen. Vanuit ontwikkelaar zullen direct omwonenden nader geïnformeerd worden vooruitlopend op de realisatiefase. Betreffende de	Geen aanpassingen

	dat participeren deelnemen betreft en dat informeren niet vol- doet. Daarbij wordt ook gewezen op een wijkschouw die in 2020 plaats zou vinden maar door Corona uitgesteld is en nooit heeft plaatsgevonden. Voorgesteld wordt om de bewo- ners van de woningen die het meest gedupeerd worden uit te nodigen voor bijeenkomsten om constructief mee te denken en de angsten en zorgen te uiten. Tevens wil men graag het gevoel hebben serieus genomen te worden.	wijkschouw, dit wordt doorgegeven aan betrokken ambtenaar maar staat los van voorliggend bestemmingsplan.	
5.8	Reclamanten stellen dat in de ontwerpen bomen ingetekend staan op plaatsen waar deze niet staan en niet geplaatst kun- nen worden. Dit geeft volgens reclamanten een onterecht beeld van vergroening waar dit juist minder wordt. Er is vol- gens reclamanten zodoende een onrealistisch beeld ge- schetst rondom de besluitvorming zodat dit op een verkeerde basis heeft plaatsgevonden.	De intentie is om zoveel mogelijk de bestaande bomen te handha- ven en in te passen. Hiervoor is een Bomeninventarisatie uitge- voerd en bij de verdere uitwerkingen wordt rekening gehouden met de exacte positie van die bomen. Zoals ook in de Bomeninventari- satie is aangegeven, worden 12 bomen verwijderd, waaronder twee bomen die thans een veiligheidsrisico vormen. In het ontwerp van de nieuwe situatie komen 11 bomen terug, passend bij de nieuwe indeling van het terrein. Dat is een realistische weergave van de nieuwe situatie, waarbij met name door het behoud van de structuurbepalende bomen aan Satellietland en Hitteschild sprake is van een passende landschappelijke inpassing en uitstraling. Wij hebben niet het beeld dat er een onrealistisch beeld geschetst is en zien ook niet in op welke wijze dit besluitvorming op een ver- keerde wijze beïnvloed heeft. Daarbij hebben wij in de afspraken met ontwikkelaar voldoende houvast om, voor zover dat nodig wordt geacht, te voorzien in sturing op dit punt. De zienswijze leidt dan ook niet tot nadere aanpassingen.	Geen aanpassingen
5.9	Reclamanten stellen voor om het bouwvlak op te schuiven naar het westen zodat hiermee de bezwaren als genoemd on- der 5.1 t/m 5.3 opgelost worden. Hiertoe zouden zeven struc- tuurvormende bomen gerooid moeten worden die volgens re- clamanten gecompenseerd kunnen worden aan de zijde van de Spoetnikhof waardoor aan die zijde een groene buffer ont- staat.	Verschuiving van het bouwvlak is niet mogelijk. Het bouwvlak ligt aan de noordwestzijde al in het verlengde van de perceelsgrenzen van de woningen aan het Satellietpad en de zijgevel van de Ruim- tevaartbaan 22. Doordat hier eenzelfde rooilijn aangehouden wordt blijft de structurerende lijn evenwijdig aan het Satellietpad intact. Daartoe is ook het behoud van de structuurbepalende bo- men een belangrijke factor. Verschuiving van het bouwvlak zien wij	Geen aanpassingen

		dan ook niet al een passende oplossing en zal niet worden overgenomen.	
5.11	Afgevraagd wordt welke middelen gemeente inzet om ervoor te zorgen dat de benedenwoningen daadwerkelijk aan senioren verhuurd worden en dat ook zo blijft.	Met de ontwikkelaar zijn afspraken gemaakt om voor deze woningen lokaal woningzoekenden een voorrangspositie te geven. Gemeente en ontwikkelaar gaan bovendien onderzoeken of er een specifiek doorstromingsproject voor de begane grondwoningen kan worden opgezet bij de toewijzing van ouderen uit IJsselstein.	Geen aanpassingen
5.12	Reclamanten vragen zich af waar de vuilcontainers gesitueerd worden. Eerder waren deze bij de parkeerplaatsen voorzien en reclamanten maken zich zorgen over de vrachtwagenbewegingen, het verlies van groen en de afstand voor ouderen om afval weg te brengen.	Er worden ondergrondse vuilcontainers voorzien aan de Ruimtevaartbaan. Wij achten hiermee dat de geuite zorgen niet aan de orde zijn. Daarbij merken wij op dat voorliggend bestemmingsplan niet bepalend is voor de situering hiervan. Deze kunnen ter plaatse van de verkeersbestemming gerealiseerd worden.	Geen aanpassingen
5.13	Gesteld wordt dat de vier oplaadpunten voor elektrische auto's in de directe omgeving vaak bezet zijn en dus voorgesteld om minimaal vier laadplekken bij het ontwerp te realiseren. Dit om toekomstbestendig te zijn, gevraagd wordt waarom gemeente niet vooruitstrevend wil zijn op dit punt.	Gemeente en ontwikkelaar zullen hierover nader in overleg treden. Vanuit zowel gemeentelijke zijde als van de ontwikkelaar wordt de aanleg van laadpunten als wenselijk gezien. Sturing hierop vanuit voorliggend bestemmingsplan wordt niet nodig geacht zodat hier toe geen aanpassingen worden verricht. In aanvulling daarop merken we op dat het bouwbesluit voorziet in de eis dat parkeerplaatsen in kader van een woningbouwproject voorzien moeten zijn van de benodigde bekabeling ten behoeve van laadpalen. Daarnaast geldt dat de gemeente het gebruik van laadpalen continu monitort. Op basis hiervan wordt maandelijks gekeken waar het bijplaatsen van laadpalen nodig is. Zo is op 31 januari 2023 een extra laadpaal in betreffende omgeving gerealiseerd. Op dit moment geldt de prognose dat in de komende twee jaar circa 100 laadpalen geplaatst zullen worden. Voorliggend project zal betrokken worden bij de genoemde monitoring.	Geen aanpassingen

5.14	Reclamanten geven aan dat het gevoel overheerst dat vanuit gemeente slechts het minimale gedaan is om tot een juridisch houdbaar bestemmingsplan te komen. Afgevraagd wordt waarom gemeente de kans heeft laten liggen om tot een vooruitstrevend groen project te komen. Hierbij wordt gedacht aan groene daken en gevels en wadi's. Het had een pronkproject kunnen zijn en reclamanten zien dit als gemiste kans.	Onderhavige ontwikkeling is gericht op de realisatie van woningen in het middensegment. Uiteraard worden er eisen gesteld inzake duurzaamheid en wordt als aangegeven met ontwikkelaar ingezet op een groene inpassing van het plan. Echter een ontwikkeling in dit segment biedt niet de financiële ruimte om hier een vooruitstrevend project te voorzien en te eisen. Bij aanbesteding is hier dan ook niet op ingezet en is het segment een van de belangrijkste pijlers geweest. Wij zien voorliggende ontwikkeling dan ook als een passende invulling op basis van het gewenste programma. Ontwikkelaar zal bij het verdere ontwerpproces nader onderzoeken welke mogelijkheden er zijn, met de insteek om, daar waar er mogelijkheden zijn, deze ook te benutten.	Geen aanpassingen
6	Zienswijze 6		
	<i>Samenvatting zienswijze</i>	<i>Beantwoording gemeente</i>	<i>Aanpassingen in het bestemmingsplan</i>
6.1	Inspraakreactie is namens meerderen ingediend. Dat hier in de nota van beantwoording voorontwerp bestemmingsplan gesproken wordt over 3 inspraak reacties is zodoende niet juist. Er is volgens reclamanten sprake van 100 reacties.	Het is correct dat bij de inspraakreactie van de bewonersgroep een ondertekende lijst gevoegd is. Wij zullen de toelichting hierop aanscherpen. Het betreft overigens een ondertekende lijst behorende bij de ingediende reactie namens bewonersgroep. Deze zijn hiermee zodoende van beantwoording voorzien.	De toelichting wordt aangescherpt zodat helder is dat één van de inspraakreacties namens meerdere bewoners ingediend is.
6.2	De ontwikkeling van het middenhuursegment is volgens reclamanten niet conform het raadsbesluit van 3 oktober 2019 omdat hier wordt gesteld dat de woningen gerealiseerd zullen worden in de koopsector/vrije sectorwoningen.	In het betreffende raadsbesluit wordt inderdaad gesproken over vrije sectorwoningen. Onduidelijk is waarom reclamanten voorliggende ontwikkeling als niet passend beschouwen. In het betreffende besluit is niet gesteld dat dit koopwoningen dienen te zijn en de nu voorgestelde woningen in het middensegment behoren tot de vrije sector-categorie. Alle huurwoningen boven de liberalisatiegrens (op dit moment € 808,06) behoren tot deze categorie. Wij delen de mening van reclamanten dan ook niet en met voorliggend bestemmingsplan is dan ook een passende invulling gegeven aan het raadsbesluit.	Geen aanpassingen

6.3	Niet alle gronden kennen de maatschappelijke bestemming, een deel kent bijvoorbeeld ook de bestemming 'Groen'.	De aangegeven bewoording bij beantwoording ten aanzien van het voorontwerp bestemmingsplan richt zich in algemene bewoording op de benodigde om te zetten bestemming. Het is correct dat er ook delen buiten de maatschappelijke bestemming vallen en onderdeel vormen van voorliggend plangebied. Excuses voor deze onduidelijkheid. Uit de toelichting van het bestemmingsplan blijkt dit ook, zodat verdere aanpassing niet vereist is.	Geen aanpassingen
6.4	Gesteld wordt dat er inhoudelijk niet ingegaan is op de voors en tegens van het alternatieve plan van bewoners en dat er volgens het raadsbesluit sprake dient te zijn van koopwoningen in de vrije sector.	Zie de beantwoording onder 6.2 betreffende het type woningen in relatie tot het raadsbesluit. In de toelichting van het bestemmingsplan is nader ingegaan op de redenen waarom er niet voor gekozen is om het alternatieve plan van de bewonersgroep verder uit te werken. Gezien het plan om deze redenen niet optioneel is geacht is er niet verder ingegaan op de voors- en tegens.	
6.5	Er is volgens reclamanten niet tegemoet gekomen aan vermindering van het bouwvolume door het aantal bouwlagen terug te brengen naar drie. Hierbij wordt een berekening gemaakt op basis van de uitgangspunten vanuit het raadsbesluit. Gesteld wordt dat er een toename is van 816m ³ , vergelijkbaar met 6 grondgebonden woningen. Dit staat volgens reclamanten los van de verdeling in drie of vier bouwlagen en 28 of 30 appartementen.	De vastgestelde kaders door de gemeenteraad zijn niet gericht op de totaalomvang van het bouwplan, maar op de doelgroepen/woonsegment vanuit de Woonvisie, zoals te lezen valt in het betreffende raadsvoorstel. Het doelgroepenbeleid vanuit de woonvisie is dan ook nog steeds het uitgangspunt voor dit plan. We merken daarbij overigens op dat als de door reclamanten gestelde berekening uitgevoerd wordt op basis van de maximale invulling van de kaders, er sprake kan zijn een vergelijkbare bouwmasse (6.300 m ³) en daarmee geen toename. Vooropgesteld dat de kaders niet gericht zijn op het bepalen van het bouwvolume, zien wij in het gestelde door reclamanten ook hierom geen reden voor heroverweging of aanpassing van het bestemmingsplan.	Geen aanpassingen
6.5	Volgens reclamanten wordt het plan ten onrechte opgerekt voor de parkeerplaatsen die op eigen terrein moeten plaats-	Als ook bij beantwoording van de inspraakreactie verwoord geldt als uitgangspunt de goede ruimtelijke inpassing en niet zozeer de	Geen aanpassingen

	vinden. Dit aangezien er volgens reclamanten altijd gesproken is over het vervangen van de school en de voorgenomen verkoop van 2. 926 m ² aan gronden.	bestaande school met schoolplein. Het plangebied van het bestemmingsplan is op basis hiervan bepaald. Wij delen de mening dat het terrein opgerekt is om te kunnen voorzien in de benodigde parkeergelegenheid niet. In de toelichting is nader ingegaan op de benodigde parkeergelegenheid. Tevens is middels algemene gebruiksregel geborgd dat hieraan voldaan wordt. Verder merken we op dat het voornemen voor verkoop van gronden bij definitieve verkoop aangescherpt zal worden tot de benodigde gronden voor ontwikkeling.	
6.6	Volgens reclamanten is een herziening van het bestemmingsplan nodig voor omzetting naar verkeersbestemming.	Het is correct dat voor de omzetting een wijziging van het bestemmingsplan vereist is. Voorliggend ontwerpbestemmingsplan voorziet hierin. Hierbij dient te worden opgemerkt dat een zone in het oostelijke deel van het plangebied, ten zuiden van het Loenapad, in het geldende bestemmingsplan 'Noordoost'. reeds een verkeersbestemming heeft. Vanwege de samenhang is dit gebied nu opnieuw meegenomen in de bestemming 'Verkeer'.	Geen aanpassingen
6.7	Reclamanten verwijzen naar verschillen met de ontwikkeling Hitteschild 6. Gezien het verschil in omvang is het volgens reclamanten niet reëel om uit te gaan van gelijke woningaantallen.	Per locatie is gekeken naar de ruimtelijke inpasbaarheid. De nu opgenomen kaders in voorliggend ontwerpbestemmingsplan achten wij passend op deze locatie. De verschillen ten opzichte van de locatie Hitteschild 6 leiden niet tot een ander inzicht op dit punt.	Geen aanpassingen
6.8	Volgens reclamanten sluiten de groenstructuren de wijk af van de appartementencomplexen aan de zuid en westzijde. De lijn van de bestaande woningen aan het Loenapad is een overgang naar de appartementencomplexen. Het complex doorbreekt de zichtlijn van het Loenapad. De vergelijking van de locaties gaat volgens reclamanten niet op.	Reclamanten hebben een andere visie op de stedenbouwkundige inpassing zoals gemeente die ziet en uiteengezet heeft bij beantwoording van de inspraakreactie. Dit verschil in visie leidt niet tot andere inzichten en redenen om de beschreven ruimtelijke inpassing te heroverwegen.	Geen aanpassingen
6.9	Bij beantwoording wordt volgens reclamanten alleen ingegaan op de aanwezige bomen. Nieuwe bomen zijn niet opgenomen alsook de groenvoorzieningen als grasvelden en struiken. Er is volgens reclamanten sprake van een onaanvaard-	We zijn van mening dat met de voorgestelde herinrichting sprake is van voldoende en een juiste groeninrichting, mede door de voorgenomen compensatie van de bomen. Zoals ook in de Bomeninventarisatie is aangegeven, worden 12 bomen verwijderd, waaron-	Geen aanpassingen

	bare aantasting van natuur en leefomgeving door de versnippering van het groen. Er wordt ook voorbij gegaan aan het feit dat 50 jaar oude bomen verdwijnen en hier kleine nieuwe bomen voor terugkomen. De wijze waarop en welke soort bomen terugkomen is niet aangegeven.	der twee bomen die thans een veiligheidsrisico vormen. In het ontwerp van de nieuwe situatie komen 11 bomen terug, passend bij de nieuwe indeling van het terrein. Dat is een realistische weergave van de nieuwe situatie, waarbij met name door het behoud van de structuurbepalende bomen aan Satellietland en Hitteschild sprake is van een passende landschappelijke inpassing en uitstraling. Daarbij hebben wij in de afspraken met ontwikkelaar voldoende houvast om, voor zover dat nodig wordt geacht, te voorzien in sturing op dit punt. Daarbij wijzen wij erop dat ook het geldende bestemmingsplan 'Noordoost' niet voorziet in borging van de aanwezige groenopstanden. Een onaanvaardbare aantasting van natuur en leefomgeving achten wij dan ook niet aan de orde.	
6.10	De parkeernorm van 1.4 is onjuist. Er dient een norm van 1,7 aangehouden te worden waardoor er 48 parkeerplaatsen nodig zijn. De toekenning van 6 parkeerplaatsen aan de voormalige school is volgens reclamanten niet juist. Deze zijn broodnodig voor bewoners. De school heeft eigen parkeerplaatsen op eigen terrein. Ook wordt in het plan niet ingegaan hoe het parkeren voor de bewoners op eigen terrein wordt opgelost. Gewezen wordt op de voorwaarde hiertoe vanuit de parkeervisie als vastgesteld door gemeenteraad.	Wij delen de mening van reclamant betreffende de toe te passen parkeernorm niet. Het is ons niet duidelijk op welke eigen parkeerplaatsen reclamant wijst. Naar onze mening zijn er geen als zodanig ingerichte parkeerplaatsen op eigen terrein van de school aanwezig. Het betrekken van de genoemde zes parkeerplaatsen achter wij reëel. De genoemde voorwaarde uit het parkeerbeleid geldt als uitgangspunt. De toepasbaarheid wordt per ontwikkelopgave bepaald. In voorliggende situatie betreft het een appartementencomplex waarbij de parkeeroplossing in en direct nabij het plangebied gesitueerd is. Volgens het parkeerbeleid van de gemeente IJsselstein dient uitgegaan te worden van een parkeernorm met een bandbreedte van 1,4 - 1,7 parkeerplaatsen per woning. Daarbij is voor voorliggend plan uitgegaan van de ondergrens van 1,4 parkeerplaatsen per woning, mede gelet op de ligging ten aanzien van OV verbinding via tramhalte Hooghe Waerd. Middels opgenomen regels in het bestemmingsplan is dit tevens geborgd. Wij zien in dan ook geen redenen voor aanpassing.	Geen aanpassingen

6.11	Reclamanten vinden de term 'enige verdichting' onjuist gezien het bouwvolume. Er is volgens reclamanten sprake van een toename van 86 procent. Dit valt niet onder genoemde term volgens reclamanten aangezien dit gelijk staat met 19 eengezinswoningen. Deze toename voorziet samen met de parkeervoorzieningen in een onaanvaardbare aantasting van het leefgenot van omwonenden. Gewezen wordt op het feit dat de Structuurvisie IJsselveld Oost waarin 14 grondgebonden woningen opgenomen zijn.	Reclamanten hanteren inzake de term 'verdichting' een berekening van het bouwvolume. Allereerst merken wij ten aanzien van deze berekening op dat deze niet uitgaat van de mogelijkheden uit het bestemmingsplan. Echter, betreffende de term 'verdichting' geldt niet enkel het bouwvolume als bepalend. Het gaat vooral ook om de situering van het bouwvolume in verhouding tot de bestaande en omliggende bebouwing en bestaande structuurlijnen. We begrijpen dat het gebruik van de term 'enige verdichting', zoals eenmalig gebruikt in de Nota van beantwoording vooroverleg en inspraak voor reclamanten anders ervaren wordt. Aantasting van het woon- en leefklimaat is niet nader geduid. Onder verwijzing naar het eerder gestelde hierover achten wij voorliggende ontwikkeling acceptabel en inpasbaar. Wij zien in de zienswijze geen redenen voor onaanvaardbare aantasting van het woon- en leefklimaat van omwonenden, zodat op dit niet leidt tot aanpassingen.	Geen aanpassingen
6.12	Reclamanten zijn het niet eens met de stelling dat de bepalende structuurlijnen in tact blijven. De structuurlijn van het Loenapad loopt uit op een éénlaags schoolgebouw en niet op een 10 meter hoog appartementengebouw.	De structuurlijnen waar gemeente op wijst zijn van een ander schaalniveau dan waar reclamanten op wijzen. Vanuit de stedenbouwkundige inpassing wordt gekeken naar structuurlijnen op een hoger schaalniveau die een combinatie zijn van doorgaande lijnen (water, groen, verkeer) die een structurerende werking hebben op wijkniveau. Hieronder vallen Hitteschild en de groenstructuur evenwijdig aan het Satellietpad. De Spoetnikhof en het Loenapad vallen hier niet onder en vormen woonstraten met bijbehorende lijnen binnen de woonbuurt. Ten aanzien van de genoemde onderbreking van de zichtlijn Loenapad geldt dat het klopt dat de bouwhoogte wijzigt. De zichtlijn wordt in de huidige situatie al onderbroken door bebouwing zodat er onzes inziens geen sprake is van het doorbreken van een bestaande zichtlijnlijn. Echter, wij begrijpen dat gewezen wordt op het effect van de hoogte van de bouwmassa. Het nieuwe complex zal inderdaad in dat opzicht een ander effect hebben op de omgeving.	Geen aanpassingen

		Wij achten dit echter passend in de stedelijke woonomgeving en niet zodanig dat hierdoor de woonomgeving onevenredig geschaad wordt. Daarbij merken wij op dat het bouwvlak aan de noordzijde, ten opzichte van het geldende bestemmingsplan Noordoost, ongeveer 3.6 meter in zuidelijke richting is opgeschoven, waarmee de niet te bebouwen zone nabij de woningen aan het Satellietpad wordt verruimd.	
6.13	Er is geen behoefte aan massief rechthoekige gebouwen volgens reclamanten. Eerdere beantwoording wordt als onvoldoende ervaren. De Woonvisie is zodanig dat alle woningtypen waaronder ook de door de bewonersgroep aangedragen varianten passen. Niet aangegeven is wat het verschil is met de bestaande appartementencomplexen qua woningtypologie. Volgens reclamanten is er geen sprake van een kwantitatieve aanvulling aangezien er in het alternatieve plan evenveel bewoners gehuisvest kunnen worden.	Stedenbouwkundig wordt het bouwplan inpasbaar geacht. Wij delen de mening dan ook niet dat er sprake is van massief rechthoekige gebouwen waar geen behoefte aan is. Daarnaast zien wij niet welke verschillen er volgens reclamanten moeten zijn met bestaande appartementencomplexen qua woningtypologie. We zijn bij voorliggende beantwoording al meermaals ingegaan op de kwalitatieve wenselijkheid van dit type woningen. Ook zijn we ingegaan op de redenen waarom het alternatieve plan niet passend wordt geacht. Dat maakt dat het feit dat er mogelijk evenveel personen gehuisvest kunnen worden niet af doet aan het feit dat voorliggend plan voorziet in een kwantitatieve aanvulling. Wij zien in de zienswijze geen redenen voor aanpassing.	Geen aanpassingen
6.14	Reclamanten geven aan dat het bouwplan op basis van de uitgangspunten van de welstandsnota afgewezen zou moeten worden. Dit omdat er aangesloten zou moeten worden op de bestaande architectuur van naastgelegen panden. Aangegeven wordt dat dit niet tegengeworpen kan worden bij bezwaar op de aanvraag omgevingsvergunning. Er wordt volgens reclamanten wel nader ingegaan op de welstandsaspecten bij beantwoording en noemt dit non argumenten. Er is volgens reclamanten duidelijk een groot verschil tussen het appartementencomplex en de eengezinswoningen. Het bestaande gebouw betreft volgens reclamanten geen referentie.	In de beantwoording van de inspraakreactie op het voorontwerp is ingegaan op de beoordeling door de commissie Ruimte. Met de uitgevoerde beoordeling is de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan voldoende getoetst in kader van de welstandsnota. De aanvraag omgevingsvergunning zal te zijner tijd ook aan deze commissie voorgelegd worden. De genoemde argumenten in de beantwoording zijn ruimtelijk van aard en gericht op een nadere beantwoording van de vragen van indieners. Dat reclamanten deze argumenten als onjuist beschouwen doet niet af aan ons standpunt en hierin zien wij geen redenen voor aanpassing.	Geen aanpassingen

6.15	Er wordt gereageerd op de aangepaste paragraaf inzake participatie zoals opgenomen in de toelichting. Gesteld wordt dat het geen participatiemomenten betreft maar o.a. het informeren van de raad, het informeren van omwonenden of een raadsbesluit. Er is volgens reclamanten geen verband met participatie.	De paragraaf in de toelichting van het bestemmingsplan is opgenomen met de doelstelling een overzicht te geven van de kenbare momenten in het proces vooruitlopend op de huidige stap, het ontwerpbestemmingsplan. Dat niet alle punten ervaren worden als participatiemomenten is zodoende mogelijk. Echter, we benadrukken dat wij de meeste punten wel als zodanig zien. Informeren is een vorm van participeren. Daarbij merken wij op dat bij de bijeenkomsten er ruimte is geweest voor de visie vanuit omwonenden. Het is echter inderdaad zo dat niet alle wensen ingewilligd zijn. Wij blijven van mening dat de belangen van omwonenden voldoende betrokken zijn bij voorliggend bestemmingsplan.	Geen aanpassingen
6.16	Reclamanten gaan daarbij nader in op het raadsbesluit van 3 oktober 2019 betreffende het voorbereidingskrediet en stellen dat de woonwensen van omwonenden niet in acht zijn genomen. Ook wordt gesteld dat er onvoldoende gesteld wordt over het afwijken van de Structuurvisie IJsselveld oost. Gesteld wordt dat het raadsbesluit op dubieuze wijze tot stand is gekomen en afgevraagd wordt of er geen afzonderlijk raadsbesluit benodigd is met inspraak van omwonenden. Ook wijzen reclamanten erop dat in het raadsbesluit wordt gesproken over appartementen in de koopsfeer, vrij sector, in twee tot vier bouwlagen en daarmee niet in drie bouwlagen.	De Ontwikkelvisie IJsselveld-Oost is op 13 april 2010 vastgesteld door het college van burgemeester en wethouders. Vervolgens is deze ontwikkelvisie verwerkt in de Structuurvisie IJsselveld Oost als vastgesteld door de gemeenteraad op 15 september 2011. In deze structuurvisie is helder gesteld dat er vertaalslag heeft plaatsgevonden ten aanzien van de ontwikkelingsvisie, mede aangezien de ontwikkelingsvisie uit gaat van de op dat moment bekende omstandigheden en niet uitgesloten kan worden dat er in de loop der tijd veranderingen plaats kunnen vinden. Hierbij wordt o.a. gewezen op veranderingen in de woningprogrammering. Wij zijn het zodoende niet eens met reclamant dat de ontwikkelingsvisie onderdeel vormt van de structuurvisie. Deze is hierin vertaald. De structuurvisie vormt het uitgangspunt. De opzet van deze structuurvisie is, met eerder genoemde redenen, flexibeler dan de ontwikkelingsvisie. Niet geheel onbelangrijk is dat juist een van de genoemde redenen zich hier voordoet en deze structuurvisie dus de ruimte biedt om hierop te anticiperen. Naar onze mening voldoen de plannen dan ook aan deze Structuurvisie.	Geen aanpassingen

		Gemeenteraad heeft door het vaststellen van de al eerder genoemde kaders (3 oktober 2019) nadere invulling gegeven aan de herontwikkelingsopgave die eerder genoemde Structuurvisie voorziet. Het voorliggende plan is vanuit deze kaders opgesteld en is zodoende in lijn met het geldend beleid. Er is geen separaat raadsbesluit met participatie vereist. Daarnaast geldt dat dit raadsbesluit nu niet voorligt, maar het besluit om te komen tot een vastgesteld bestemmingsplan. Als eerder genoemd, voldoet voorliggend bestemmingsplan aan de door gemeenteraad vastgestelde kaders. Deze reactie geeft dan ook geen aanleiding tot het doorvoeren van aanpassingen. Aanvullend zien we niet in waarom het voorgestelde complex in drie lagen niet zou voldoen aan dit raadsbesluit.	
6.17	Er wordt in de reactie op de participatieparagraaf wederom gewezen op de hoge massieve blokken qua beleving vanuit omwonenden en de toename van het volume. Ook wordt wederom ingegaan op de goedkeuring door welstand.	Zie hiertoe beantwoording van de punten 6.13 en 6.14. Wij zien hierin geen redenen voor aanpassingen aan het bestemmingsplan.	Geen aanpassingen.
6.18	Reclamanten wijzen op de vergelijking tussen de plannen aan de Hitteschild 6 en voorliggend plan en stellen dat dit verband niet opgaat. Gesteld wordt dat ieder plan op zijn eigen merites beoordeeld moet worden en dat op de locatie Hitteschild 6 inmiddels wel een complex gerealiseerd is omdat daar goed in overleg is getreden met omwonenden.	Wij delen de stelling dat de plannen zelfstandig beoordeling behoeven. Naar onze mening is dit ook gedaan en is de motivatie hiertoe op juiste wijze opgenomen in de toelichting van voorliggende bestemmingsplan. Wij lezen uit de zienswijze van reclamanten geen redenen voor aanpassing.	Geen aanpassingen
6.19	Reclamanten zijn van mening dat het plan niet in redelijkheid tot stand is gekomen en dat ze bereid zijn op basis van het ingediende alternatief tot een oplossing te komen. Verzocht wordt de zienswijze toe te passen en aanpassingen aan het plan te doen zodat de belangen van omwonenden voor een goed woon- en leefklimaat gewaarborgd worden.	Per onderdeel van de zienswijze is gereageerd en aangegeven in welke mate dit leidt tot aanpassingen aan het bestemmingsplan.	Geen aanpassingen

6A			
Aanvulling zienswijze 6			
	Samenvatting zienswijze	Beantwoording gemeente	Aanpassingen in het bestemmingsplan
6A.1	Reclamant geeft aan dat het project in een onderhandse aanbesteding is toegekend aan Keystone Vastgoed. Reclamant is hier verbaasd over omdat op enig moment van koopappartementen, zoals vermeld in het raadsbesluit van 3 oktober 2019, is overgegaan naar huurappartementen. Deze wijziging heeft reclamant overigens niet terug kunnen vinden. Op het moment van wijziging zou het echter wel voor de hand hebben gelegen om ook woningbouwvereniging Provides, als grootste realisator en beheerder van huurwoningen in IJsselstein uit te nodigen. Zij hebben bewezen effectief, door goed overleg met omwonende, een dergelijk plan (BOKA terrein) te kunnen realiseren. Hiermee zou tevens de schijn van belangenverstrengeling worden vermeden.	Er is sprake geweest van een meervoudige onderhandse aanbestedingsprocedure waarbij vijf geselecteerde partijen zijn uitgenodigd een plan van aanpak in te dienen. Door reclamant genoemde partij heeft geen interesse getoond voor deze locatie, gezien het gestelde kader uitgaat van het middenhuursegment. De aanbesteding is verlopen volgens het vastgestelde protocol en begeleid door het Inkoopbureau Midden Nederland. Wij vinden het gestelde ten aanzien van belangenverstrengeling dan ook niet op zijn plaats. Daarnaast merken wij op dat dit aspect geen onderdeel vormt van voorliggend bestemmingsplan. Het bestemmingsplan wordt economisch uitvoerbaar geacht. De reactie leidt niet tot redenen om dit te heroverwegen.	Geen aanpassingen.
6A.2	Reclamant geeft aan dat het door de bewonersgroep ingediende plan terzijde is geschoven omdat het financieel niet haalbaar zou zijn. Reclamant merkt op dat het plan een financiële onderbouwing bevat, waarbij een positief saldo overblijft. Ook op een aantal andere door ons aangedragen argumenten is totaal niet ingegaan. Bijvoorbeeld het aantal plannen voor appartementen in voorbereiding c.q. gerealiseerd (700) t.o.v. van de grondgebonden woningen (40) waaraan voor doorstromers grote behoefte is. Dit geeft scheefgroei in de woningvoorraad. De tabel uit de Visienota 2019-2030 toont een sterke teruggang in gezinnen tussen 25 en 65 jaar. Om deze groep, belangrijk voor het in stand houden van verenigingen, het winkelbestand en scholen, te faciliteren is het belangrijk dat invulling wordt gegeven aan onderstaande doelstellingen uit de woonvisie 2019-2030.	Ten aanzien van het alternatieve plan voor 16 woningen is in de toelichting en eerdere beantwoording ingegaan. Hieruit blijkt dat het feit dat er niet aan de kaders voldaan wordt de belangrijkste reden is om dit terzijde te leggen. Gezien de vraagstelling van reclamanten gaan we nader in op de overige punten ondanks dat dit gezien het gestelde ondergeschikt is aan de reden om dit terzijde te leggen. De bij het alternatieve plan opgenomen financiële onderbouwing geeft een onrealistisch beeld. Zo wordt bijvoorbeeld de waarde van gronden niet betrokken. Deze onderbouwing is voor een ontwikkelaar onhaalbaar. Daarnaast is al meermaals ingegaan op de visie en interpretatie van de behoefte namens bewoners. Wij zijn ervan op de hoogte dat bewoners van mening zijn dat op voorliggende locatie gebouwd dient te worden voor gezinnen tussen de 25 en 65 jaar. Dit strookt niet met de visie van gemeente en de hiertoe vastgestelde kaders. Voorliggend bestemmingsplan voldoet aan de gemeentelijke visie	Geen aanpassingen.

		en deze kaders. Er zijn zodoende geen redenen om op basis van deze zienswijzen aanpassingen door te voeren. Deze financiële onderbouwing is voor de betrokken ontwikkelaar financieel onhaalbaar en geeft ook geen realistisch beeld van de feitelijke kosten. Daarnaast is het gelet op de vastgestelde kaders ook qua programma onhaalbaar.	
6A.3	Reclamant stelt dat het bewonersplan, met eventuele aanpassingen, goed kan bijdragen aan de woonvisie, ten aanzien van 'Passende woonmilieus realiseren gericht op gezinnen en doorstroming'. Reclamant geeft aan dat het bewonersplan zorgt voor voldoende variatie in koop- en huurwoningen in buurten. Aangegeven wordt dat de gemeente nieuwbouw wil realiseren gericht op gezinnen en jonge huishoudens om voor hen een werkend woonmilieu te creëren. Het accent in de koop ligt hierbij op woningen tussen € 200.000 en € 350.000. Circa 35% van de vraag komt van de doorstroomvraag van huishoudens die woon carrière willen maken in het segment vanaf € 250.000. Daarnaast wordt beoogd om op locaties nabij basisvoorzieningen nieuwbouw te realiseren, gericht op doorstroming van oudere huishoudens vanuit gezinswoningen naar voor hen meer geschikte woningen. Ongeveer 25% van de vraag naar nieuwbouw is gericht op doorstroming naar meer levensloop geschikte woningen. Het bewonersplan biedt in dit kader op verzoek ook ruimte aan specifieke woonvoorkeuren (zoals hofjes concepten) en het initiatief vanuit deze groep, zodat ook vormen als groepswonen (zoals Knarrenhof) tot ontwikkeling kunnen komen.	Zie ook het gestelde ten aanzien van 6A.2. Het alternatieve plan is niet overgenomen, aangezien dit niet past binnen de door de gemeenteraad vastgestelde kaders voor deze locatie.	Geen aanpassingen.

3. Overzicht van wijzigingen

Wijzigingen bestemmingsplan naar aanleiding van zienswijzen

Regels

Geen aanpassingen

Verbeelding

Geen aanpassingen

Toelichting

1. Bezonningsstudie wordt verwerkt en toegevoegd
2. Aeriusberekeningen worden verwerkt en toegevoegd
3. Geluidonderzoek lucht-water warmtepompen wordt verwerkt en bijgevoegd
4. Aanvulling participatie-overzicht met beoordeling alternatief plan (L-variant)
5. Verduidelijken dat één van de inspraakreacties is ingediend namens een groep bewoners
6. Aanvulling gemeentelijk beleid met Omgevingsvisie IJsselstein
7. Aanpassing ten aanzien van de rijrichting

Ambtshalve wijzigingen bestemmingsplan

Geen