

NOTA BEANTWOORDING ZIENSWIJZEN EN WIJZIGING

Ontwerpbestemmingsplan Ruimtevaartbaan

Gemeente IJsselstein

Status: Definitief
Versie: 3 december 2024

Inhoud

1. Inleiding	2
2. Beantwoording zienwijzen.....	3
3. Overzicht van wijzigingen	1
3.1 Wijzigingen bestemmingsplan naar aanleiding van zienswijzen	1
3.2 Ambtshalve wijzigingen bestemmingsplan	1

1. Inleiding

Aanleiding

Het ontwerpbestemmingsplan 'IJsselstein, Ruimtevaartbaan' is op 19 december 2023 vastgesteld door het college van burgemeester en wethouders van de gemeente IJsselstein. Dit ontwerpbestemmingsplan is gedurende de periode 27 december 2023 tot en met 8 februari ter inzage gelegd, digitaal op de website www.ruimtelijkeplannen.nl (nu ook via het omgevingsloket: www.omgevingswet.overheid.nl/regels-op-de-kaart/viewer/locatie), is er gecommuniceerd in het lokale huis-aan-huis krantje het Kontakt Zenderstreek en zijn bewoners in de omgeving middels een brief geïnformeerd over het besluit. Gedurende deze inzageperiode kon eenieder schriftelijk of mondeling zienswijzen indienen.

Zienswijzen en ontvankelijk

Tijdens de periode van terinzagelegging zijn (4) zienswijzen binnengekomen en opgenomen in deze Nota van Beantwoording. De lijst met indieners is aan het einde van deze inleiding opgenomen. De zienswijzen komen van diverse partijen zoals belangorganisaties en inwoners. De zienswijzen zijn voor het einde van de ter inzage termijn binnengekomen en zijn daardoor tijdig ingediend en derhalve ontvankelijk.

Leeswijzer

In hoofdstuk 2 van deze nota is allereerst een algemene beantwoording opgenomen waarin onder andere op het proces wordt ingezoomd. Daarna zijn in hoofdstuk 3 van de voorliggende nota de ingediende zienswijzen samengevat. Tevens is de reactie van gemeente hierop opgenomen, alsmede of het leidt tot een aanpassing van het bestemmingsplan. Tot slot is in hoofdstuk 4 een overzicht van wijzigingen naar aanleiding van de zienswijzen opgenomen, alsmede een overzicht van ambtshalve wijzigingen.

2. Beantwoording zienswijzen

De zienswijzen zijn opgenomen in tabellen. Hierin zijn de volgende kopjes gebruikt:

- **Nr. en indieners:**
Hier wordt door een nummer en naam aangegeven wie de beschreven zienswijze heeft ingediend. Daarin zijn vanwege de Wet Bescherming Persoonsgegevens geen namen van particulieren opgenomen.
- **Samenvatting zienswijze**
Hier wordt de zienswijze inhoudelijk samengevat.
- **Reactie en eventuele aanpassing**
Hier is de reactie van de gemeente opgenomen en is aangegeven of er op basis van de zienswijze aanleiding is het bestemmingsplan te wijzigen en zo ja, wat de essentie van de wijziging is.

Overzicht indieners zienswijzen op nummer

Nummer	Naam indiener	Reactie op bladzijde
01	Particulier	4
02	Particulier	4
03	Bewonersgroep woningbouwlocatie Ruimtevaartbaan	4
04	Werkgroep Behoud Lopikerwaard (WBL)	11

Uitgevoerde aanvullende onderzoeken

Tijdens de zienswijze periode en in de periode daarna hebben er nog aanvullende onderzoeken plaatsgevonden. De wijzigingen die voortvloeien uit de resultaten en adviezen van deze onderzoeken, zijn verwerkt het bestemmingsplan 'IJsselstein, Ruimtevaartbaan'. Waar nodig en mogelijk is er in de beantwoording van de zienswijze verband gelegd tussen de wijzigingen die doorgevoerd zijn naar aanleiding van de aanvullende onderzoeken.

Gebruikte afkortingen

OVIJ: Omgevingsvisie IJsselstein
PPWW23: Provinciaal Programma Wonen en Werken 2023
GGM: Groen Groeit Mee
PRV: Provinciale Ruimtelijke Verordening
WBL: Werkgroep Behoud Lopikerwaard
IOV: Integrale Omgevingsverordening provincie Utrecht
VRU: Veiligheidsregio Utrecht
ODRU: Omgevingsdienst Regio Utrecht

Nr.	Indiener(s)	Samenvatting zienswijze	Beantwoording gemeente op zienswijzen	Aanpassingen in het bestemmingsplan
1.	01	Indiener attendeert dat de brug, welke zichtbaar is op pagina 13, uitloopt op een doodlopend gebied. Een gebied dat niet geschikt is voor wandelaars (met honden).	Het klopt dat de verbinding in de huidige situatie uitloopt op een doodlopend gebied. De brug is verwijderd van de verbeelding op pagina 13 van de toelichting.	Afbeelding op pagina 13 van de toelichting wordt geactualiseerd.
2.	02	Indiener geeft aan dat de nieuw te bouwen woningen zijn gepland op een stuk natuur waar nu vrij uitzicht is. Met de realisatie van de woningen op deze locatie verdwijnt het uitzicht en daalt daardoor het woongenot.	Het klopt dat het vrije uitzicht deels wordt ingeperkt. Echter is het niet automatisch zo dat iemand recht heeft op een vrij uitzicht. We delen niet het standpunt dat het zicht op natuurgrond wordt weggenomen. Het plangebied was voorheen niet in gebruik als natuurgrond, maar als agrarische grond.	Geen aanpassingen
3.	02	Indiener haalt aan dat het aantal woningen die benoemd worden steeds verschillend zijn. De provincie Utrecht noemt 63 woningen en Antea groep noemt 69 woningen. Terwijl de gemeente tijdens een eerdere bijeenkomst 74 woningen noemt en in de brief van 15-12-2023 over ca. 80 woningen. Indiener stelt dat bij het maken van het ontwerpbestemmingsplan het aantal bekend moet zijn en vraagt of dat er nog van alles aangepast kan worden zonder medeweten van inwoners.	Door het verder optimaliseren van het stedenbouwkundig plan is het aantal woningen gewijzigd ten opzichte van eerdere verkavelingen. Er is daarom ook vaak gesproken over ca. 80 woningen. Het definitieve stedenbouwkundige plan gaat uit van 79 woningen.	Geen aanpassingen
4.	02	Indiener stelt dat mede afhankelijk van het aantal woningen, het aantal vervoersbewegingen op 5 meter afstand van hun deur significant zal toenemen. De geluidsoverlast zal door deze vervoersbewegingen toenemen en ons woongenot zal hierdoor nog meer afnemen.	Het klopt dat met het voorgenomen plan het aantal verkeersbewegingen op de Ruimtevaartbaan zal toenemen wat effect heeft op de geluidbelasting. Hierop wordt ingegaan in de toelichting op het bestemmingsplan. Het geluideffect is onderzocht en blijft beperkt. Er zijn geen overmatige nadelige geluideffecten te verwachten. In de toelichting staat hierover het volgende: "Als gevolg van de beoogde ontwikkeling zal er sprake zijn van een extra verkeersaantrekkende werking ten opzichte van de huidige situatie. Hiermee zou sprake kunnen zijn van een toename van geluidshinder op bestaande omringende woningen. Om uitsluitel te geven is de geluidbelasting op de dichtstbijzijnde woningen berekend ten gevolge van het plan. Op de Ruimtevaartbaan bedraagt de verkeerstoename circa 120 %. Het is een toename van meer dan 1,5 dB, drempelwaarde op basis waarvan nadelige effecten ervaren kunnen worden. Nadelige effecten zijn echter uitgesloten middels een toets aan de Wet geluidhinder. De toename leidt hooguit tot een geluidbelasting van 50 dB op de gevels van de geluidgevoelige objecten. De gevel met een geluidbelasting van 50 dB is echter doof waardoor het akoestisch niet relevant is. De andere waarden van 49 dB is niet merkbaar voor een mens ten opzichte van de voorkeursgrenswaarde van 48 dB. Nadelige effecten zijn hierdoor uitgesloten."	Geen aanpassingen
5.	03	De bewonersgroep stelt dat er niet beargumenteerd wordt waarom het voor een goede aansluiting op het recreatiegebied rondom de Nedereindse Plas een minder gunstige optie zou zijn de huidige agrarische bestemming te behouden of het gebied terug te brengen in de oude cultuurhistorische staat en het groen ecologisch	De gemeente staat voor de opgave de komende jaren ca. 2.500 woningen te realiseren. Er is daarom gezocht naar locaties binnen de gemeente voor woningbouw. Hierbij is ook gekeken naar locaties aan de stadsranden. Deze locatie is gezien de ligging grenzend aan de kern van IJsselstein aangewezen als ontwikkellocatie, dit is ook zo vastgelegd in de Omgevingsvisie. In het stedenbouwkundig plan is wel degelijk rekening gehouden met de cultuurhistorische en	Geen aanpassingen

		te verbeteren, zodat het landschappelijk aansluit bij het direct naastgelegen Nedereindse Park.	landschappelijke kwaliteiten van het plangebied en omgeving. Door het wegnemen van de huidige gebiedsvreemde agrarische functie, wordt ruimte geboden de relatie tussen de stad IJsselstein en de Nedereindse Plas te versterken. Met het voorgenomen plan wordt een bijdrage geleverd aan een goede overgang tussen het stedelijk gebied en de Nedereindse Plas en wordt de ruimtelijke structuur en de recreatieve functies versterkt.	
6.	03, 04	De indieners verbazen zich over de omschrijving in het ontwerpbestemmingsplan van de huidige status van het plangebied. Specifiek de term “niemandsland” wordt als onjuist benoemd, waar ook de wethouder tijdens de vergadering van de commissie ruimte d.d. 10 oktober 2023 toegegeven dat het gebruik van de term “niemandsland” ongelukkig is en heeft toegezegd deze aanduiding te zullen wijzigen.	We zijn het met de indiener eens dat de term “niemandsland” enigszins ongelukkig is. Het wordt dan ook gewijzigd in de toelichting van bestemmingsplan.	De toelichting van het bestemmingsplan wordt hierop aangepast door de term “niemandsland” te wijzigen.
7.	03	De bewonersgroep deelt de belevingskarakterisering van het plangebied, zoals beschreven op pagina 10 van het ontwerpbestemmingsplan, niet. “Alleen de kruip-sluip-door route naar de Nedereindse Plas en de bijbehorende parkeerplekken bieden een uitzicht op de weilanden aan de noordelijke zijde van ‘t Veld.” De bewonersgroep stelt dat een wandeling op de Ruimtevaartbaan en het Aquamarijnpad nabij het plangebied voldoende is om deze stelling te ontkrachten.	In de huidige situatie heeft het plangebied een gesloten karakter en is de toegankelijkheid van de Nedereindse Plas beperkt. Met het voorgenomen plan wordt de ruimtelijke structuur verbeterd en een bijdrage geleverd aan het versterken van de toegankelijkheid van de Nedereindse Plas.	Geen aanpassingen
8.	03	De bewonersgroep vraagt zich af waarom er binnenstedelijk maar ruimte is voor 600-800 woningen. Aanvullend hierop de vragen of er bij huidige binnenstedelijke bouwplannen niet opgehoogd kunnen worden met 81 wooneenheden en of er onderzocht is of er extra hoogbouw realiseerbaar is. Hierbij stelt de bewonersgroep dat er nog voldoende binnenstedelijke locaties aanwezig zijn die zich voor woningbouw lenen.	De ontwikkeling van 79 woningen binnen het plangebied maakt onderdeel uit van een bredere opgave waar de gemeente de komende jaren voor staat. Zoals uit de Omgevingsvisie blijkt heeft de gemeente de opgave de komende jaren ca. 2.500 woningen te realiseren. Binnenstedelijk is er ruimte voor 600 – 800 woningen. Dit betekent dat er nog eens 1.700 – 1.900 woningen buiten stedelijk gebouwd moeten worden. Inmiddels is de binnenstedelijke woningbouwprognose geactualiseerd. Voor de periode 2025 – 2030 is het aantal binnenstedelijke woningen geprognostiseerd op ca. 1.000 woningen. In de periode 2030 – 2040 is dit nog eens 740 woningen. Gezien de ligging van het plangebied, deels binnen het bestaand stedelijk gebied en deels aansluitend op het bestaand stedelijk gebied, wordt dit als een geschikte locatie gezien voor woningbouw. Dit is ook zo bekrachtigd in de Omgevingsvisie waarbij het plangebied is aangemerkt als ontwikkelgebied voor woningbouw.	Geen aanpassingen
9.	03	De bewonersgroep vraagt zich af of er onderzocht is of er binnen de U10/U19 ruimte is om binnenstedelijk 81 wooneenheden te bouwen. Aanvullend hierop de vraag of er onderzocht is of er bedrijfsgebouwen of bedrijfsterreinen binnenstedelijk voor woningbouw beschikbaar zijn of kunnen komen.	Er is onderzocht welke gebieden, zoals bedrijventerreinen of bedrijfsgebouwen, geschikt zijn voor woningbouw. In de Omgevingsvisie zijn deze locaties die potentieel geschikt zijn voor woningbouw aangegeven als ontwikkelgebied. Het plangebied betreft één van deze locaties. Als gemeente hebben wij maar deels invloed welke ontwikkelgebieden als eerst ontwikkeld worden omdat wij hiervoor ook afhankelijk zijn van derden.	Geen aanpassingen

10.	03	De bewonersgroep neemt aan dat de tekst “Omgevingsvisie onder voorwaarden ruimte geboden aan kernen voor kleinschalige uitbreiding van het stedelijk gebied om de lokale vitaliteit of ruimtelijke kwaliteit te vergroten (lokaal maatwerk).” Verwijst naar het IOV artikel 9.12 Instructieregel éénmalige uitbreiding tot 50 woningen voor lokale vitaliteit van kernen. De bewonersgroep geeft aan hiervoor geen onderbouwing terug te zien. Waarbij de uitbreiding meer is dan 50 woningen en de bewonersgroep van mening is dat de ontwikkeling niet dient aan de vitaliteit van de kern van IJsselstein.	In de Omgevingsvisie provincie Utrecht wordt in paragraaf 4.4 aangegeven dat bij de locatiekeuze voor nieuwe verstedelijking het de voorkeur heeft zoveel mogelijk binnenstedelijk te bouwen. Middels lokaal maatwerk wordt wel onder voorwaarden ruimte geboden aan kleinschalige uitbreiding van het stedelijk gebied, om de vitaliteit of ruimtelijke kwaliteit te vergroten. In dit geval is er sprake van lokaal maatwerk en is hierover overeenstemming bereikt met de provincie Utrecht doordat het plangebied is opgenomen in het programma Wonen en Werken 2023. In dat geval wordt er getoetst aan de instructieregels zoals verwoord in artikel 9.8 en 9.13 van de Interim Omgevingsverordening provincie Utrecht. Op basis van deze instructieregels is onder voorwaarden verstedelijking en uitbreiding toegestaan in het landelijk gebied. Het voorgenomen plan is passend binnen artikel 9.8 en 9.13, het bestemmingsplan wordt op dit onderdeel aangevuld.	De toelichting van het bestemmingsplan wordt aangevuld door ook te toetsen aan artikel 9.13 van de IOV.
11.	03	De bewonersgroep ziet niet terug dat dit gebied vooraf bij het vaststellen van de omgevingsverordening in het werkingsgebied van de regeling is opgenomen.	Het plangebied is opgenomen in het programma Wonen en Werken 2023 van de provincie Utrecht. Dit is op grond van de Interim Omgevingsverordening provincie Utrecht één van de voorwaarden waaronder uitbreiding voor woningbouw mogelijk is.	Geen aanpassingen
12.	03	De bewonersgroep geeft aan geen waardestelling van het plangebied in de kernrandzone van IJsselstein te zien. Deze waardestelling zou vooraf opgenomen moeten worden in de integrale visie kernrandzone door de gemeente, welke door de bewonersgroep niet teruggevonden kan worden.	In de Interim Omgevingsverordening provincie Utrecht is geen verplichting opgenomen om voor de kernrandzone een integrale visie op te stellen. In de Omgevingsvisie IJsselstein zijn wel verschillende ontwikkelgebieden aangewezen waaronder het plangebied aan de Ruimtevaartbaan.	Geen aanpassingen
13.	03	De bewonersgroep is van mening dat er niet (kwantitatief) onderbouwd wordt waarom de 81 wooneenheden niet binnenstedelijk gebouwd kunnen worden en op welke juridische basis dit aantal buitenstedelijk gebouwd mag worden.	De voorgenomen ontwikkeling wordt aangemerkt als een stedelijke ontwikkeling. Daarom is de ‘Ladder van duurzame verstedelijking’ doorlopen. In dat kader is zowel kwalitatief als kwantitatief gemotiveerd dat er behoefte is aan het aantal woningen waarin wordt voorzien. Ook is gezien de ligging voor een groot deel in het landelijk gebied gemotiveerd waarom het voorgenomen plan niet binnenstedelijk gerealiseerd kan worden. De toets aan de ‘Ladder van duurzame verstedelijking’ maakt als bijlage 1 onderdeel uit van de toelichting van het ontwerpbestemmingsplan en is samengevat in paragraaf 3.1.3 van de toelichting van het ontwerpbestemmingsplan. Het voorliggende bestemmingsplan betreft uiteindelijk het juridische kader om het voorgenomen plan mogelijk te maken.	Geen aanpassingen
14.	03	De bewonersgroep is van mening dat er onvoldoende (kwalitatief) gemotiveerd wordt waarom woningen voor de beoogde doelgroepen en in de beoogde prijsklassen niet binnenstedelijk gerealiseerd kunnen worden.	Zie beantwoording onder 8.	Geen aanpassingen
15.	03	De bewonersgroep geeft aan dat de behoefte aan de voorgestelde woningtypen niet terug te vinden is in de <i>Woonvisie Gemeente IJsselstein 2019-2030</i> . Gesteld wordt dat de beoogde	In paragraaf 3.3.2 van de toelichting van het ontwerpbestemmingsplan is gemotiveerd dat het voorgenomen plan passend is binnen de woonvisie van IJsselstein. In hoofdstuk 5 van de woonvisie is een afwegingskader opgenomen voor woningbouw voor inbreiding en uitbreiding.	Geen aanpassingen

		woningtype/woonmilieus niet bij het stedelijke karakter van IJsselstein passen, maar beter binnen bij de dorpen van de U19.	De beoogde woningtypes en het woonmilieu is in lijn met dit afwegingskader en daarmee ook passend binnen de woonvisie van IJsselstein.	
16.	03	De bewonersgroep is van mening dat de aangegeven kwalitatieve behoefte lijkt ingegeven door de aard van het ingebrachte bouwplan van de projectontwikkelaar. Hierbij is veelzeggend dat, zoals ook door de portefeuillehouder is toegegeven, door het college dit plangebied als mogelijke bouwlocatie niet in de toekomstige bouwplannen is betrokken voordat de planontwikkelaar met dit voorstel voor een bouwproject kwam.	Gemeente heeft op deze locatie geen grondpositie. Hiermee is het een particuliere grondpositie, van een bewoner van IJsselstein, waarbij de locatie pas in zicht komt voor ontwikkeling wanneer de bewoner met een initiatief komt.	Geen aanpassingen
17.	03	De bewonersgroep is van mening dat de verwachting dat de beoogde type woningen geen aantrekkingskracht heeft voor mensen van buiten IJsselstein, maar wel voor eigen inwoners, een misvatting is zonder enkele waarde als motivering. Hierbij wordt gerefereerd aan de tabel op pagina 6 van bijlage 1, waarop staat vermeld dat slechts 37% van de in IJsselstein gevestigde personen uit IJsselstein afkomstig is. Op basis van deze historische cijfers verwacht de bewonersgroep dat rond de 63% van de woningen door mensen van buiten IJsselstein gekocht/bewoond zullen worden.	De gemeente heeft met de ontwikkelaar overeenstemming om bij verkoop/verhuur van de woningen deze de eerste maand beschikbaar te stellen voor inwoners van IJsselstein en de tweede maand voor IJsselsteiners die inmiddels elders wonen maar graag terugkeren naar IJsselstein. Daarna zullen de woningen opengesteld worden voor iedereen.	Geen aanpassingen
18.	03	De bewonersgroep vraagt zich af of dat het realistisch is dat er in het zuiden en westen van het plangebied niet dieper dan 80 cm of - 21 cm NAP gegraven zal worden. Hierbij wordt aanvullend gevraagd of dat de gemeente ofwel de ontwikkelaar dit kan garanderen. Of dat er intensief zal worden toegezien op dat de graafwerkzaamheden zich tot de maximale diepte beperken, wat de juridische en financiële gevolgen zijn als er door de ontwikkelaar toch dieper wordt gegraven en of er op wordt toegezien of dat het aanvullende booronderzoek tijdig wordt uitgevoerd.	Ten behoeve van het voorgenomen plan is een archeologisch bureau- en inventariserend veldonderzoek in de vorm van boringen uitgevoerd. Dit onderzoek maakt als bijlage 9 onderdeel uit van het bestemmingsplan. Dit heeft geresulteerd in het toekennen van de dubbelbestemmingen 'Waarde – Archeologie – 3' en 'Waarde – Archeologie – 4' aan het plangebied. Voor de gronden met de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie – 3' zal verder onderzoek uitgevoerd moeten worden als dieper dan 80 cm beneden maaiveld wordt gegraven. Een deel van de rijwoningen en 4 twee-onder-één-kapwoningen liggen binnen de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie – 3'. De verwachting is dat voor deze woningen niet dieper dan 80 cm gegraven hoeft te worden. Daarom is ervoor gekozen in dit stadium geen aanvullend onderzoek uit te voeren, maar dit juridisch te borgen in de regels middels een dubbelbestemming. Als blijkt dat in het kader van de aanvraag omgevingsvergunning alsnog de gestelde oppervlaktes worden overschreden zal hiervoor een aanvullend archeologisch onderzoek uitgevoerd worden.	Geen aanpassingen
19.	03	De bewonersgroep vindt het vreemd dat de gemeente IJsselstein zelf een vormvrije MER beoordeling opstelt, belangrijke nadelige milieugevolgen uitsluit en daarom stelt dat een MER beoordeling niet noodzakelijk is. Dit terwijl de provincie Utrecht wel een MER	De drempelwaarden zoals genoemd in onderdeel D van de bijlage bij het Besluit milieueffectrapportage worden niet overschreden. Daarom kan er volstaan worden met een vormvrije m.e.r.-beoordeling. Hiervoor is de als bijlage 2 opgenomen vormvrije m.e.r.-beoordeling opgenomen. Gesteld wordt dat er geen sprake is van bijzondere omstandigheden	Geen aanpassingen

		onderzoek heeft laten uitvoeren door Antea Groep (publicatie 03-02-2023) .	ten aanzien van de kenmerken en locatie van het plan die zouden kunnen leiden tot belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu. De conclusie is dan ook dat belangrijke nadelige milieugevolgen zijn uitgesloten. Het volgen van een m.e.r.-(beoordelings-) procedure is daarom niet nodig. Vooraf aan de ter inzage legging van het ontwerpbestemming is door het college een besluit hierover genomen.	
20.	03	De bewonersgroep haalt aan dat de genoemde onderzoeken die nodig zijn voor de ontheffing Wet Natuurbescherming aan, genoemd in bijlage 2 "Vormvrije m.e.r. beoordeling", nog niet uitgevoerd zijn.	Het klopt dat op het moment van publicatie van het ontwerpbestemmingsplan de aanvullende onderzoeken naar beschermde soorten nog geen onderdeel uitmaakten van het ontwerpbestemmingsplan. Vanwege de doorlooptijd van deze aanvullende onderzoeken is ervoor gekozen het ontwerpbestemmingsplan eerder ter inzage te leggen. Inmiddels zijn de aanvullende onderzoeken. De resultaten van het aanvullend onderzoek zijn toegevoegd aan het vast te stellen bestemmingsplan. Het aspect soortenbescherming vormt geen belemmering voor de uitvoering van het bestemmingsplan. Wel dient in een volgende fase nog te worden voorzien in een vergunning ten behoeve van de bunzing, hermelijn, wezel, haas en gewone grootoorvleermuis. Hiertoe is een voorwaardelijke verplichting voor de vergunning in de planregels opgenomen. Met deze vergunning wordt voorzien in het belang om de flora en fauna te beschermen. Een bestaande zomerverblijfplaats moet worden behouden, ontzien of verplaatst in het kader van de nieuwe woningbouw. Ook het verdwijnen van territoria van kleine zoogdieren moet worden gecompenseerd.	De toelichting van het bestemmingsplan wordt aangevuld met de resultaten van het aanvullend onderzoek naar beschermde diersoorten. Aan de regels wordt een voorwaardelijke verplichting toegevoegd vanwege de ontheffing in het kader van Wnb
21.	03	De bewonersgroep is van mening dat er onvoldoende onderbouwd wordt dat zoveel woningen de recreatieve structuur versterken. Hierbij wordt gesteld dat artikel 9.13 van de IOV onjuist wordt toegepast.	We zijn het eens met de indiener dat in de toelichting van het ontwerpbestemmingsplan onvoldoende aan artikel 9.13 is getoetst, terwijl wel met de provincie is afgestemd dat aan deze voorwaarden is voldaan.	De toelichting van het bestemmingsplan wordt aangevuld door ook te toetsen aan artikel 9.13 van de IOV.
22.	03	De bewonersgroep stelt dat met dat de nabij gelegen (bouw)locaties van appartementencomplexen BOKA en Hitteschild al fors meer verkeersbewegingen op de Ruimtevaartbaan zullen veroorzaken. Daarnaast blijkt uit de MER van Antea Groep (publicatie 03-02-2023) dat de concentratie stikstof en fijnstof al te hoog is in deze wijk door de nabijheid van de snelweg A2 met een overschrijding van de WHO-norm. Meer bebouwing en verkeersbewegingen zullen de concentratie nog verder verhogen. Ook de bouwwerkzaamheden zullen tot hogere concentraties leiden, zonder dat hier compensatie voor is voorzien, zoals de huidige rechtspraak vereist.	De gemeente heeft in lijn met het Besluit niet in betekende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen) getoetst of dit ruimtelijk project niet in betekende mate (NIBM) bijdraagt aan de luchtkwaliteit. Hiervan is sprake als het plan maximaal 3% van de jaargemiddelde grenswaarde bijdraagt aan de concentraties fijnstof (PM ₁₀) of stikstofdioxide (NO ₂) in de buitenlucht. Voor woonfuncties zijn hier getalsmatig grenzen aan gesteld. Nieuwe woonfuncties zijn NIBM als het gaat om maximaal 1.500 woningen (bij 1 ontsluitingsweg) of 3.000 woningen (bij 2 of meer ontsluitingswegen). Hiervan is geen sprake. Uiteraard is het niet toegestaan om 'in betekende mate' (IBM) projecten in verschillende NIBM-projecten op te knippen, om zo onder de 3%-bijdrage te blijven. Als verschillende projecten of activiteiten ruimtelijk of functioneel met elkaar zijn verbonden, dan dienen deze projecten als 1 project te worden beschouwd. Hiervan is geen sprake doordat de ruimtelijke en functionele binding tussen de genoemde projecten ontbreekt. Hiernaast is het zo dat genoemde projecten gezamenlijk de grens van maximaal 1.500 woningen niet overschrijdt, zodat ook in het geval van het	Geen aanpassingen

			gezamenlijk beschouwen van genoemde projecten nog steeds sprake is van een niet in betekenende mate bijdrage aan de luchtkwaliteit. Naast de wettelijke grenswaarden voor de luchtkwaliteit vanuit de Wet milieubeheer heeft de WHO advieswaarden opgesteld. Wettelijk gezien hoeft er niet getoetst te worden aan de advieswaarden van de WHO. Uit paragraaf 4.4 van de toelichting van het ontwerpbestemmingsplan blijkt dat de luchtkwaliteit geen belemmering vormt voor de uitvoerbaarheid van het voorgenomen plan. Er wordt immers voldaan aan de grenswaarden uit de Wet milieubeheer.	
23.	03	De bewonersgroep stelt dat de geluidstoename er is voor de woningen aan het Aquamarijnpad en of er mitigerende maatregelen noodzakelijk zijn.	Binnen het plan worden wegen gerealiseerd. Het wegverkeer op deze wijkontsluitingswegen is beperkt en zal niet leiden tot een overschrijding van de wettelijke grenswaarden op de omliggende bestaande woningen. De afstand tot de nieuwe ontsluitingsweg is meer dan 30 meter. Gelet op het aantal woningen en het bijbehorende aantal autobewegingen leidt niet tot een overschrijding van de voorkeurswaarde van 48 dB. Andere mogelijke geluidbronnen zijn bijvoorbeeld warmtepompen. Hiervoor gelden ook wettelijke eisen ter voorkoming van geluidhinder bij omliggende woningen. Dit aspect wordt bij de aanvraag omgevingsvergunning bouwen getoetst. De nieuwe bebouwing zal tenslotte een beperkt effect hebben op het geluid van de rijksweg. Voor de woningen aan het Aquamarijnpad geeft dit enige afscherming maar dat zal naar verwachting niet of slechts in geringe mate hoorbaar zijn. Zie verder ook de beantwoording onder punt 4.	Geen aanpassingen
24.	03	De bewonersgroep spreekt uit dat zij zich zorgen maken over hun veiligheid door de aanwezigheid van de hogedruk aardgastransportleiding, en het risico hiervan. De ongerustheid neemt toe met de beoogde werkzaamheden op en nabij de leiding. De bewonersgroep stelt dat het college Russisch roulette speelt met de levens van omwonenden en nieuwe bewoners, indien het bouwplan zou worden uitgevoerd.	Het klopt dat binnen het plangebied een hogedruk aardgastransportleiding is gelegen. In paragraaf 4.6 van de toelichting van het ontwerpbestemmingsplan zijn de effecten hiervan beoordeeld en nader onderzocht. Dit heeft onder andere ertoe geleid dat binnen een strook van 4 meter aan weerszijde van de leiding geen bouwwerken mogen komen. Deze paragraaf van de toelichting is afgestemd met de ODRU en VRU, deze adviezen en beoordeling zijn leidend geweest in het verder vorm geven van de plannen en de vertaling daarvan in het ontwerpbestemmingsplan.	Geen aanpassingen
25.	03	De bewonersgroep vraagt hoe de gemeente IJsselstein er op gaat toezien dat de bouw veilig voor omwonende gaat verlopen. Daarbij de vraag of dat de 5 adviezen van de Veiligheidsregio Utrecht opgevolgd zullen worden.	Ja deze adviezen worden opgevolgd.	Geen aanpassingen

26.	03	De bewonersgroep vraagt of dat de gemeente IJsselstein en/of de projectontwikkelaar verzekerd is voor eventuele schade aan omliggende woningen en/of omwonenden. Zo ja, tot welk bedrag per geval.	De aansprakelijkheid hiervoor ligt bij de ontwikkelende partij. De uitvoering geschiedt door de aannemer (VORM). Voor dergelijke schades beschikt VORM over een Aansprakelijkheidsverzekering Bedrijven.	Geen aanpassingen
27.	03	De bewonersgroep vraagt of er contact is opgenomen met de eigenaar van de buisleiding om deze te verplaatsen of (tijdelijk) af te sluiten?	In het kader van het wettelijke vooroverleg is het bestemmingsplan aan verschillende vooroverlegpartners voorgelegd. Hierbij heeft ook de eigenaar van de buisleiding de mogelijkheid gehad te reageren op het bestemmingsplan. Deze reacties zijn verwerkt en van een reactie voorzien in paragraaf 6.2 van de toelichting van het ontwerpbestemming. Er is geen sprake van het verplaatsen of tijdelijk afsluiten van de buisleiding.	Geen aanpassingen
28.	03	De bewonersgroep vraagt of bij de realisatie van de bouwplannen aan de omwonenden in bijvoorbeeld een straal van 75 meter van de buisleiding vervangende woonruimte worden aangeboden gedurende de bouwwerkzaamheden?	Nee, er worden geen werkzaamheden verricht waarvoor het noodzakelijk is om een vervangende woonruimte aan te bieden.	Geen aanpassingen
29.	03	De bewonersgroep is van mening dat een onderzoek naar (toekomstig) potentieel gevaar voor de gezondheid, van de naastgelegen vervuilde Nedereindse Plas, noodzakelijk is. Daarbij stelt de bewonersgroep dat zij aannemen dat potentiële kopers en huurders vooraf op de hoogte worden gesteld van de huidige en mogelijk toekomstige gezondheidsrisico's.	Op de website van de gemeente Utrecht wordt het volgende vermeld: "zwemmen of varen is verboden in de Nedereindse Plas. De oevers zijn te steil, het water is niet schoon genoeg als zwemwater en er komen scherpe voorwerpen in voor. Dat komt doordat er vroeger bouwafval in het water terecht is gekomen." https://www.utrecht.nl/wonen-en-leven/parken-en-groen/parken-en-plantsoenen/nedereindse-park Voor het Nedereindsepark wordt door de gemeente Utrecht een toekomstbeeld uitgewerkt om het gebied beter te gebruiken voor recreatie. Voor de in het verleden uitgevoerde sanering wordt door de gemeente Utrecht een nazorg- en beheerplan gemaakt. De waterkwaliteit van de Oostplas en Westplas wordt blijvend gemonitord door de gemeente Utrecht. De problematiek van de Nedereindse Plas spitst zich toe op de voormalige stortlocatie aan de overzijde van de plas en de eventuele uitstraling naar de waterkwaliteit van de plas. In 2022 is op verzoek van het waterschap HDSR de kwaliteit van het water van de sloot westelijk van de Westplas onderzocht. Hieruit is gebleken dat er geen verontreiniging verplaatst vanuit de Westplas naar deze sloot (bron Saneringsevaluatie Nedereindse Plas, AnteaGroup, 12 april 2024, projectnummer 0486520.100). Het grondwater op de te ontwikkelen locatie is onderzocht en bevestigd dit ook (Verkenkend en nader bodemonderzoek, K2320263, De klinker Milieuvakbureau, 1 mei 2024). Conclusie: Er is geen sprake van gezondheidsrisico's. Het terrein is geschikt voor het beoogde gebruik. De beoogde ontwikkeling van de Ruimtevaartbaan wordt niet belemmerd door de voormalige stortlocatie.	Geen aanpassingen
30.	03	De bewonersgroep is van mening dat de participatieprocedure een valste start heeft gemaakt. Zij geven aan dat de omwonenden niet	De locatie is al in het woningbouwprogramma opgenomen dat sinds 2016 wordt overlegd met de gemeenteraad. Vervolgens is het plangebied opgenomen als ontwikkelgebied in de Omgevingsvisie, waarbij de mogelijkheid is geboden te participeren. Daarna is bij het opstellen	Geen aanpassingen

		tijdig en voldoende kenbaar geïnformeerd zijn over voorgenomen woningbouwplannen.	van de Nota van Uitgangspunten de mogelijkheid geboden te participeren. Ook is tijdens de ter inzage legging van het ontwerpbestemmingsplan een inloopavond geweest. Het moment van direct betrekken is altijd een groot vraagstuk, in dit geval is dat gebeurd toen de ideeën van de ontwikkelaar voldoende concreet werden en het college er voldoende potentie in zag. Voorwaarde was een haalbaarheidsonderzoek incl. participatie. Bovenstaande is uitgevoerd, waarbij de woordvoerder van de bewonersgroep in de Commissie Ruimte van 10 oktober 2023 had aangegeven tevreden te zijn met de gevoerde participatie.	
31.	03	De bewonersgroep haalt aan dat de projectontwikkelaar heeft toegezegd contact met direct omwonenden op te gaan nemen, voornamelijk om het groen aan de rand van de bouwlocatie te bespreken (t.b.v. privacy) en overlast (licht en geluid) van de nieuwe (ontsluitings)wegen zo veel mogelijk te beperken.	De ontwikkelaar zal op basis van het Voorlopig Ontwerp inrichtingsplan contact opnemen met de omwonenden om het voorgestelde plan te bespreken, zodat dit bij het Definitief Ontwerp meegenomen kan worden. Bij het opstellen van het Voorlopig Ontwerp is als rekening gehouden met privacy en licht en geluid.	Geen aanpassingen
32.	03	De bewonersgroep stelt dat met het verdwijnen van het uitzicht op agrarisch gebied de waarde van de woningen significant zullen dalen.	Op basis van de huidige WOZ-waardes hebben vergelijkbare woningen in de omgeving die geen vrij uitzicht hebben op agrarisch gebied een vergelijkbare WOZ-waarde met woningen waar wel sprake is van vrij uitzicht op agrarisch gebied. Het is niet zo dat iemand recht heeft op een vrij uitzicht. Wel is het zo dat als door een bepaalde ontwikkeling de waarde van bestaande woningen daalt er recht is op planschade. Er kan dan ook aanspraak gemaakt worden op planschade.	Geen aanpassingen
33.	04	De WBL benoemd dat de gemeente IJsselstein vooraf geen integrale visie kernrandzone heeft opgesteld, terwijl dit nodig zou zijn om gebruik te kunnen maken van artikel 9.8 van de Provinciale Ruimtelijke Verordening. Deze visie kernrandzone wordt ook niet vermeld in de aanvraag.	Zie beantwoording onder 12	Zie beantwoording onder 12
34.	04	De WBL stelt dat op grond van artikel 9.8 van de PRV niet gebouwd kan worden, omdat de realisatie van de 74 woningen niet gebruikt worden als noodzakelijke financiering voor kwaliteitsverbetering van het gebied. WBL is van mening dat dat het volbouwen van het perceel met zoveel woningen geen kwaliteitsverbetering oplevert, maar juist leidt tot verlies van ruimtelijke kwaliteit in dit gebied.	Zie beantwoording onder 12	Zie beantwoording onder 12
35.	04	De WBL is van mening dat de huidige agrarische bestemming, met eventueel omvorming van de huidige gebouwen, of verdere verbetering van het gebied van landschapselementen en groen en het terugbrengen in de oude cultuurhistorische staat	Dit wordt ter kennisgeving aangenomen.	Geen aanpassingen

		landschappelijk aanzienlijk beter aansluiten bij het Nedereindse Park.		
36.	04	De WBL stelt dat de onderbouwing voor de bouw van extra woningen er derhalve geen blijk van geeft dat door ruimtelijke kwaliteitswinst een uitzondering op het provinciale beleid valt te rechtvaardigen.	Het bestemmingsplan is in overstemming met de artikelen 9.8 en 9.13 van de IOV. Hiermee is er geen sprake van een uitzondering op het provinciaal beleid.	Geen aanpassingen
37.	04	De WBL is van mening dat alleen <i>IOV Artikel 9.11 Instructieregel functiewijziging (voormalig) agrarisch bedrijfsperceel naar woonfunctie met extra woningen ('ruimte voor ruimte')</i> van toepassing is. Maar dan eventueel alleen (compacte) woningen op het erf toestaan met behoud van agrarische uitstraling, zichtlijnen en oprit, maar niet op het omliggende groen en niet buiten stedelijk.	Dit wordt ter kennisgeving aangenomen.	Geen aanpassingen
38.	04	De WBL geeft aan dat er geen onderbouwing wordt gegeven voor het toepassen van <i>IOV artikel 9.12</i> om een kleinschalige uitbreiding te realiseren. Daarbij benoemd WBL dat de uitbreiding meer dan 50 woningen omvat en niet dient voor de vitaliteit van de kern van IJsselstein.	Op basis van artikel 9.13 wordt buiten het bestaand stedelijk gebied gebouwd. Er hoeft dan ook niet aan artikel 9.12 van de IOV getoetst te worden.	Geen aanpassingen
39.	04	De WBL geeft aan niet onderbouwd te zien dat de bouw van zoveel woningen de recreatieve structuur versterkt. Daarbij is WBL van mening dat de recreatieve structuur minder wordt doordat doorzichten worden ontnomen en groen verdwijnt.	Door meerdere toegangswegen via het plangebied te realiseren richting het recreatiegebied Nedereindse Park, wordt getracht om de recreatieve structuur te verbeteren. Daarnaast zal het mogelijk zijn om via de wijk een ommetje te maken, zowel richting het Nedereindse Park of enkel binnen de wijk. Ook wordt er ruimte gereserveerd om speeltuinen in te richten voor verschillende leeftijden. Waarbij het mogelijk is om het groen in de wijk van dichtbij te beleven doordat de wijk toegankelijk is. Met deze ontwikkeling wordt ook de recreatieve fietsverbinding / -route richting het Nedereindse Park verbeterd door deze te verleggen. Hierdoor kent de fietsroute minder (haakse) bochten.	Geen aanpassingen
40.	04	De WBL is van mening dat de voorgestelde financiële bijdrage aan het Nedereindse Park op Utrechts grondgebied een vreemd en loze constructie is.	Deze financiële bijdrage betreft een bijdrage onder het provinciaal programma Groen Groeit Mee. In overleg met de provincie Utrecht is bepaald dat de bijdrage aan dit programma moet landen op grondgebied van de gemeente IJsselstein, waarbij de <i>Handreiking Nieuwe Woongebieden</i> leidend is.	Geen aanpassingen
41.	04	De WBL is van mening dat het overschrijden van de rode contour dient te stoppen en dat er dus geen reden is om af te wijken van IOV artikel 9.2. WBL stelt dat de argumenten die worden gegeven	Gezien de eerdere beantwoording zijn wij van mening dat het voorgenomen plan passend is binnen de instructieregels van de IOV.	Geen aanpassingen

		voor de afwijkmogelijkheden van IOV art 9.8, 9.12 en 9.13 geen stand houden.		
42.	04	De WBL is van mening dat de verwachting dat woningen voor senioren geen aantrekkingskracht heeft voor mensen van buiten IJsselstein maar juist voor eigen inwoners, volkomen onterecht is.	Zie beantwoording onder 17	Zie beantwoording onder 17
43.	04	De WBL is van mening dat de ladder van duurzame verstedelijking bij de beoogde ontwikkeling niet gevolgd worden. WBL stelt dat er argumenten gezocht worden om van deze ladder af te wijken en zo deze woningbouw mogelijk te maken.	De zoektocht naar woningbouwlocaties gaat gelijk op. De locatie aan de Ruimtevaartbaan heeft zich voorgedaan doordat grondeigenaren, samen met een ontwikkelaar, met een initiatief zijn gekomen. Parallel hieraan wordt er gewerkt aan mogelijke woningbouw op meerdere binnenstedelijke locaties binnen IJsselstein. Het één sluit het ander niet uit. In de PPWW2023 heeft de provincie eenzelfde afweging hierin meegenomen, waarbij geconcludeerd is dat woningbouw op deze locatie, zowel binnen als buiten het bestaand stedelijk gebied, aanvaardbaar is. Er is dan ook geen sprake van het afwijken van de ladder van duurzame verstedelijking. Als bijlage 1 van het ontwerpbestemmingsplan is de toets aan de ladder van duurzame verstedelijking opgenomen. Hierin is gemotiveerd dat er behoefte is aan de beoogde woningbouw en is onderbouwd waarom de ontwikkeling niet binnen het bestaand stedelijk gebied wordt voorzien.	Geen aanpassingen
44.	04	De WBL geeft aan dat het hen bevreemdt dat het gebied als 'een stukje niemandsland zonder enige cultuurhistorische waarde' wordt genoemd en in tegenspraak is met de omschrijving op p.53 van de toelichting van het bestemmingsplan en de vastgestelde cultuurhistorische waarde.	De omschrijving als 'een stukje niemandsland' is ongelukkig gekozen en had zoals toegezegd door de wethouder aangepast moeten worden, dit zal alsnog gebeuren (zie ook 6). Dat het gebied 'zonder enige cultuurhistorische waarde' wordt genoemd is onjuist, zoals omschrijven op p53 van de toelichting van het bestemmingsplan, kent het gebied een cultuurhistorische waarde. Deze cultuurhistorische waarde is echter verstoord door de aanleg van de Nedereindse Plas, waardoor het gebied haar verbinding met de aangelegen agrarische cultuurlandschap verloor. Met de beoogde ontwikkeling wordt ingezet om een logische en heldere ruimtelijke relatie tussen IJsselstein en de Nedereindse Plas te realiseren. Door de nieuwe recreatieve functies wordt de bestaande recreatiewaarde van de Nedereindse Plas versterkt, maar wordt de recreatiefunctie ook meer in verbinding gebracht met de rest van IJsselstein. Daarnaast wordt onder meer met de verbreding van de IJsselwetering en het versterken van het wandelnetwerk gewerkt aan de versterking van de ruimtelijke structuren, kwaliteiten en waarden van het gebied.	De toelichting van het bestemmingsplan wordt hierop aangepast door de term "niemandsland" te wijzigen.
45.	04	De WBL is van mening dat deze percelen cultuurhistorisch belangrijk zijn voor de wijk en voor heel IJsselstein. WBL stelt dat dit een laatste stuk groen binnen de grens van IJsselstein is en als buffer dient tegen het gebied van de gemeente Utrecht. Hierbij geeft WBL aan dat het veranderen van groen naar hoge mate van versterking niet opheffen kan worden door aanplant van groen en	Bij woningbouwprojecten buiten het bestaande stedelijk gebied zal altijd sprake zijn van zekere versterking. Wel wordt er gestreefd om de woningbouw in samenhang met het groen te realiseren waarbij veel aandacht wordt besteed aan het ontwikkelen van natuur en recreatie. Deze verplichting is aan de ontwikkelaar opgelegd door de invulling aan het GGM programma van de provincie Utrecht.	Geen aanpassingen

		dat verhoging van biodiversiteit in de toekomstige situatie uitgesloten is.		
46.	04	De WBL stelt dat het perceel door zijn doorzicht, agrarisch gebruik en groen een recreatieve functie kent. Daarbij wordt aangegeven dat het voetpad langs dit groen door veel mensen uit de buurt veelvuldig gebruikt wordt als wandelroute.	De mogelijkheden om de gronden binnen het plangebied en de omgeving recreatief te gebruiken zullen in de toekomst anders zijn dan in de huidige situatie. Doordat er in de huidige situatie sprake is van een gesloten agrarisch erf zal er sprake zijn van een verbetering. Door onder andere het realiseren van een wandelroute door het plangebied dat in verbinding staat met recreatiegebied Nedereindse Park wordt de recreatie functie versterkt.	Geen aanpassingen
47.	04	De WBL stelt dat het advies van <i>Bureau voor Archeologie</i> , o.a. om niet dieper dan 80 cm of -21 cm NAP te graven, niet gegarandeerd opgevolgd kan worden.	Zie beantwoording onder 18	Geen aanpassingen
48.	04	De WBL benoemd dat er geen ecologisch onderzoek gedaan is op deze locatie.	Er is een quickscan flora en fauna uitgevoerd, zie bijlage 7 van het ontwerpbestemmingsplan. Op basis hiervan is een aanvullend onderzoek uitgevoerd naar beschermde soorten. De uitkomsten hiervan zijn bijgevoegd aan het bestemmingsplan. Zie beantwoording onder 20 voor een nadere toelichting.	Geen aanpassingen
49.	04	De WBL is van mening dat een zodanig groot aantal woningen wel degelijk belangrijke gevolgen heeft voor het milieu (bouw, verharding, verkeersbewegingen) en dat hiervoor op grond van de mogelijke effecten van dit plan een MER verplicht is.	Zie beantwoording onder 19	Zie beantwoording onder 19
50.	04	Volgens het 'Kaderrichtlijn Water' (KRW), die in 2027 van kracht wordt, mogen er geen huizen gebouwd worden in de buurt van vervuild water. De WBL stelt dat de beoogde bouwlocatie heel dicht bij de vervuilde Nedereindse Plas ligt, waardoor het in de nabije toekomst vrijwel zeker zal zijn dat hier volgens deze richtlijn geen vergunning verleend mag worden voor woning- en wegebouw.	De KWR is door de Nederlandse overheid omgezet in nationale regelgeving (Omgevingswet en het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl). In de nationale regelgeving zijn normen opgenomen op basis waarvan kan worden bepaald of een locatie geschikt is om te wonen. Als op een locatie gezondheidsrisico zijn moeten deze risico's eerst worden weggenomen voordat de locatie gebruikt mag worden om te wonen. Bodem en grondwater op de locatie zijn onderzocht. Daaruit is gebleken dat er geen risico's aanwezig zijn. De locatie is daarom geschikt voor het beoogde gebruik.	Geen aanpassingen
51.	04	De WBL geeft aan dat de concentratie stikstof en fijnstof in deze wijk al te hoog is door de nabijheid van de snelweg A2 met een overschrijding van de WHO-norm. De WBL stelt dat door meer bebouwing en verkeersbewegingen deze concentraties nog verder verhogen. Daarnaast wordt benoemd dat de bouwwerkzaamheden	Zie beantwoording onder 22	Zie beantwoording onder 22

		tot hogere concentraties zullen leiden zonder dat daarvoor in de vereiste compensatie is voorzien.		
52.	04	De WBL is van mening dat de groencompensatie zeer onvoldoende is gezien de beoogde vele huizen en verharding. Hierbij wordt verwezen naar het pact 'Groen Groeit Mee', welke ondertekend is door de U10 gemeentes, het HDSR en de provincie Utrecht.	Ten aanzien van de groencompensatie en invulling aan het GGM programma van de provincie Utrecht, heeft er overleg plaatsgevonden met de provincie Utrecht. Hier is overeengekomen dat er invulling wordt gegeven aan de benodigde groencompensatie volgens de Handreiking Nieuwe Woongebieden van het programma GGM. Voor de invulling hiervan is met de provincie Utrecht overeengekomen dat de ontwikkelaar een financiële bijdrage doet.	Geen aanpassingen
53.	04	De WBL is van mening dat er geen juiste participatieprocedure gevolgd is om de omwonenden te informeren. De WBL stelt dat in november 2022 de ontwikkellocatie als beoogde bouwlocatie uit het niets en zonder aankondiging in een bericht op social media vanuit de gemeente is verschenen. Waarbij er geen gerichte informatie naar omwonenden is gestuurd.	In de Omgevingsvisie van de gemeente IJsselstein, welke in 2019 is vastgesteld door de gemeenteraad, is de ontwikkellocatie als (potentieel) ontwikkelingsgebied opgenomen. Bij het opstellen van de omgevingsvisie is er een uitvoerig participatietraject doorlopen, waaronder maar niet uitsluitend: - <i>Thematische Verdieping sessie Woningbouw - maart 2020 – Ketenpartners</i> - <i>Enquête Burgerpanel IJsselstein - juli 2020 – Inwoners</i> - <i>Informatieavonden concept-omgevingsvisie - oktober 2020 - Ketenpartners, maatschappelijke organisaties en inwoners</i> - <i>Terinzagelegging ontwerp-omgevingsvisie -juni-juli 2021 - openbaar</i> Op basis van deze gegevens is te stellen dat de ontwikkeling op deze locatie al langere tijd een openbaar gegeven was. De plannen van de ontwikkelaar waren echter nog zo ver in concept, dat deze nog niet gereed waren om openbaar te maken. Daarbij was het van belang dat het standpunt van de provincie Utrecht eerst nog werd opgehaald, om te bepalen of dat het überhaupt mogelijk is op deze locatie. Bij de principe uitspraak van de gemeente om medewerking te verlenen aan het initiatief was de voorwaarde dat er eerst een haalbaarheidsonderzoek uitgevoerd diende te worden. Waarbij het betrekken van de bewoners, participatie, een belangrijk onderdeel is. Dit is uitgevoerd en heeft geleid tot de vastgestelde Nota van Uitgangspunten in de raad van 26 oktober 2023, Tijdens de behandeling in de commissievergadering is door de spreker namens de bewonersgroep aangegeven dat zij tevreden waren over het participatietraject dat is doorlopen.	Geen aanpassingen
54.	04	De WBL benoemd dat op 21 februari 2023 het bouwplan opgenomen is in het PPWW23 met een mogelijkheid om een zienswijze in te dienen te dienen tot 11 april 2023, zonder voorafgaande aankondiging naar de omwonenden.	Het PPWW23 heeft ter inzage gelegen met de mogelijkheid hiertegen zienswijzen kenbaar te maken. Hier is vanuit de provincie via de gebruikelijke kanalen over gecommuniceerd.	Geen aanpassingen

3. Overzicht van wijzigingen

3.1 Wijzigingen bestemmingsplan naar aanleiding van zienswijzen

Toelichting

- Artikel 9.13 van IOV toevoegen
- “Niemandslaan” vervangen
- Afbeelding op pagina 13 wordt geactualiseerd

Regels

-

Verbeelding

-

3.2 Ambtshalve wijzigingen bestemmingsplan

Toelichting

- Afbeeldingen in toelichting worden geactualiseerd naar aanleiding van recente versie van stedenbouwkundig plan.
- Bodemonderzoek ter plaatse van de bestaande woningen aan de Ruimtevaartbaan wordt toegevoegd.
- Aanvullend onderzoek naar beschermde diersoorten wordt toegevoegd als bijlage 13 van de toelichting.
- Er wordt getoetst aan artikel 9.13 van de Omgevingsverordening van de provincie Utrecht.
- Bijlage 13: ‘Groen groeit mee’ wordt niet opgenomen in het vast te stellen bestemmingsplan. Met de provincie is inmiddels overeenstemming bereikt over de invulling voor Groen groeit mee.
- Door de wijziging van het aantal seniorenwoningen, wijzigt het totaal aantal woningen van 81 naar 79 woningen.
- Bij het ontwerpbestemmingsplan is een berekening van de stikstofdepositie opgenomen die met een verouderde versie van de AERIUS-calculator is uitgevoerd. Op 1 oktober 2024 is er een nieuwe versie van de calculator verschijnen. De berekening is daarom geactualiseerd.

Regels

- Aan de regels wordt een voorwaardelijke verplichting toegevoegd vanwege de ontheffing in het kader van Wet natuurbescherming.

Verbeelding

- Vorm bouwvlak ten behoeve van de seniorenwoning wijzigt.
- Aantal woningen wijzigt naar in totaal 79 doordat het aantal seniorenwoningen wijzigt van 8 naar 6.
- Bouwvlak ten behoeve van bergingen voor de seniorenwoningen wordt weggehaald.