

Verslag inspraak en vooroverleg voorontwerp bestemmingsplan Hitteschild 6 in IJsselstein

Inspraak

Het voorontwerpbestemmingsplan heeft van 19 maart tot en met 29 april 2020 ter inzage gelegen. Gedurende deze termijn kon een ieder zijn of haar reactie kenbaar maken. Er zijn in deze periode drie reacties ingediend.

Hieronder zijn de inspraakreacties weergegeven en van een antwoord voorzien.

Inspraakreactie 1 (reactie per brief ontvangen op 01-04-2020)	
<i>Reactie</i>	<i>Antwoord</i>
a. In gemeentelijke plannen, zoals het Wijkvernieuwingsplan IJsselveld-Oost uit 2008 en de Structuurvisie IJsselveld-Oost 2025, wordt geconstateerd dat de woningvoorraad in IJsselveld-Oost te eenzijdig is en dat problemen met overlast en criminaliteit zich concentreren in gestapelde bouw. Bij herstructurering moet een sociaal evenwichtige opbouw worden nagestreefd. Eenzijdige concentraties van grote aantallen kwetsbare gezinnen dient te worden vermeden. De keuze om de capaciteit van de opvang op de locatie Hitteschild 6 te verdubbelen en deze mensen bij elkaar in een flat te plaatsen, is tegenstrijdig en niet wenselijk. Tot op heden is de grens van asociaal gedrag, zoals zwerfafval, geluidoverlast, vuil rond containers en vernielingen, redelijk ten zuiden van de natuurlijk grens van de watergang aan de Hitteschild gebleven. Door de bouw van deze gestapelde woningen rekt de gemeente de grens verder op ten nadele van de bewoners aan de Basishof en de Ruimtevaartbaan.	Het bestemmingsplan is niet strijdig met het streven naar een evenwichtige opbouw van de woningvoorraad. In de Woonvisie 2019-2030 heeft de gemeenteraad vastgelegd dat de woonwijken in IJsselstein een gedifferentieerde opbouw moeten hebben en daardoor voor verschillende doelgroepen een passend aanbod bieden. Die differentiatie heeft dan onder andere betrekking op eigendomsverhouding (koop-huur), sector (sociaal-markt) en woningtypologie (hoogbouw-laagbouw, vrijstaand, e.d.). Een betere differentiatie kan worden gerealiseerd door maatregelen in de bestaande woningvoorraad, door bijvoorbeeld verkoop van huurwoningen, of om via nieuwbouw voor specifieke doelgroepen te bouwen. Daarbij is in de Woonvisie ook vastgelegd dat er een toenemende behoefte is aan een woningvoorziening zoals die van de Stichting de Tussenvoorziening (BOKA), waarbij personen en huishoudens tijdelijk onderdak en begeleiding krijgen om vervolgens door te kunnen stromen naar definitieve huisvesting elders. We verwachten niet dat het bestemmingsplan leidt tot een toename van overlast. De voorziening die Stichting De Tussenvoorziening (BOKA) biedt bevindt zich al sinds 1992 op de onderhavige locatie, in een voormalig schoolgebouw. Maar dit gebouw is verouderd en verkeert in een slechte technische staat. Het voorliggende bestemmingsplan maakt het mogelijk om dit gebouw te vervangen door nieuwbouw die ook veel beter is toegesneden op de eisen die er vanuit BOKA in de huidige tijd aan gesteld worden. Vanuit de overwegend goede ervaringen met deze vorm

	van huisvesting, en door extra aandacht en maatregelen te nemen bij het complexbeheer, zijn negatieve effecten van het woongedrag te voorkomen. In het voorontwerp bestemmingsplan stond vermeld dat het gebouw op termijn ook voor 'reguliere' sociale huurwoningen kan worden benut na eventueel vertrek van BOKA in de toekomst. In het ontwerp bestemmingsplan is het woonsegment niet meer benoemd. De reden daarvan is dat regulier wonen voorlopig niet aan de orde is. De huurperiode van BOKA bedraagt tenminste 7 jaar met de mogelijkheid daarna een nieuwe huurperiode aan te gaan. Te zijner tijd zal moeten worden beoordeeld welke wooncategorie wenselijk is, mocht BOKA op enig moment vertrekken. Dit zal alsdan in prestatieafspraken met Provides moeten worden vastgelegd.
b. Kies voor een sociaal evenwichtige wijkopbouw door een gering aantal laagbouw woningen.	In ruimtelijk opzicht is de voorgestelde bouwmassa passend op deze locatie. Het westelijke deel heeft een maximale bouwhoogte van 7 meter, wat overeenkomt met twee bouwlagen. Dat sluit aan op de aangrenzende woningen die uit twee bouwlagen of twee bouwlagen met een kap bestaat. Het meest oostelijke bouwdeel krijgt een bouwhoogte van 10 meter, wat overeenkomt met drie bouwlagen. Dat is daar ruimtelijk aanvaardbaar, gelet op de royale afstanden tot omliggende bebouwing.
Inspraakreactie 2 (reactie per brief ontvangen op 29-04-2020)	
c. Wij zijn niet tegen voortgezette huisvesting van de BOKA op locatie Hitteschild 6. We hebben namelijk goede ervaringen met de Stichting Tussenvoorziening die de exploitatie verzorgt en volgens het voorontwerp blijft verzorgen. Er is nooit overlast geweest.	Het is goed om te horen dat de ervaringen met de Stichting positief zijn.
d. We onderschrijven in grote lijnen inspraakreactie 3.	Verwezen wordt naar de beantwoording van inspraakreactie 3.
e. Wat we vrezen en waar we bezwaar tegen maken is dat in de toekomst locatie Hitteschild 6 wordt bestemd voor	Het bestemmingsplan is op dit onderdeel aangepast. Er wordt in het aangepaste bestemmingsplan uitgegaan van de bestemming

sociale huurwoningen. Met 30 wooneenheden is te verwachten dat gemiddeld het aantal bewoners richting 100 zou gaan. Omdat er dan geen BOKA/Stichting Tussenvoorziening meer beschikbaar is, kan overlast ontstaan.	‘Gemengd’. Binnen deze bestemming passen maatschappelijke voorzieningen, zorgwoningen en reguliere woningen. Naast de (nu al geldende) maatschappelijke bestemming is ook een woonfunctie hier passend, in een omgeving die gedomineerd wordt door de woonfunctie. Overlast is daarvan op voorhand niet te verwachten. Mocht daar wel sprake van zijn, dan zal handhavend worden opgetreden, zoals dat ook elders in de gemeente IJsselstein gebeurt. Overigens zal dan geen sprake zijn van de veronderstelde 100 bewoners. Het gaat om 30 wooneenheden voor voornamelijk 1- en 2-persoonshuishoudens, waardoor het waarschijnlijk om circa 50 nieuwe bewoners zal gaan.
f. Vanwege woningnood in IJsselstein met name voor senioren willen we aanbevelen om de wooneenheden in de toekomst te bestemmen voor senioren. De bestemming voor seniorenwoningen past uitstekend bij de oorspronkelijke bestemming van de Basishof woningen, namelijk seniorenwoningen en 55 pluswoningen.	Een eventuele ontwikkeling naar reguliere woningen wordt in het aangepaste bestemmingsplan mogelijk gemaakt via een gemengde bestemming, wat de kans biedt om een reguliere woonfunctie te richten op de doelgroep waar op dat moment behoefte aan is. We delen de mening dat seniorenwoningen een optie zijn. Mede naar aanleiding van deze inspraakreactie is de optie van seniorenwoningen in het ontwerp bestemmingsplan expliciet benoemd. In het ontwerp bestemmingsplan staat niet meer dat het om sociale huur moet gaan. In algemene zin zal vooral een vraag bij 1- en 2-persoonshuishoudens aan de orde zijn, waarbij het onderhavige toegankelijke woningtype ook geschikt is voor andere doelgroepen, zoals starters.
g. Een ander punt betreft het aantal parkeerplaatsen en de locatie daarvan. Wanneer locatie Hitteschild 6 om zou schakelen naar bestemming seniorenwoningen valt een veel grotere parkeerbehoefte te verwachten. Dat betekent dat op dat moment in de toekomst een toetsing nodig is of er voldoende parkeerplaatsen beschikbaar zijn bij de hoofdingang van het appartementencomplex.	In het bestemmingsplan is een voorwaardelijke verplichting opgenomen ten aanzien van het parkeren. Daarmee wordt veiliggesteld dat voorzien wordt in voldoende parkeergelegenheid, ook als het programma op de locatie wijzigt. Daarbij is in het bestemmingsplan een royale verkeersbestemming opgenomen aan de oostkant van het gebouw. Die bestemming biedt de mogelijkheid om mee te bewegen met het aantal benodigde parkeerplaatsen.

Inspraakreactie 3 (reactie per brief ontvangen op 23-04-2020)

<i>Reactie</i>	<i>Antwoord</i>
h. Wij hebben op zichzelf geen bezwaar tegen vestiging van de Boka in nieuwbouw aan de Hitteschild 6, mede omdat: • de crisisopvang voldoet aan een noodzakelijke maatschappelijke functie; • er sprake is van begeleiding van en toezicht op de tijdelijke bewoners; • er bij problemen, zoals geluids- en/of gedragsoverlast, altijd adequaat met de BOKA kan worden overlegd en er altijd naar oplossingen wordt gezocht.	Het is goed om te horen dat de ervaringen met de Stichting positief zijn.
i. Sinds 1992 is de BOKA gevestigd aan de Hitteschild 6. Er is terecht sprake van een 'maatschappelijke bestemming'. Ook bij vestiging van de BOKA in de nieuwe huisvesting dient deze 'maatschappelijke bestemming' te worden gehandhaafd omdat daar ook in letterlijke zin sprake van is. In het voorontwerp wordt in het kader van de BOKA regelmatig gesproken van zorgwoningen. Gelet op jurisprudentie is er bij de BOKA geen sprake van zorgwoningen, maar van tijdelijk verblijf in het kader van crisisopvang met begeleiding op basis van de Wet Maatschappelijke Ondersteuning. Mocht de BOKA zich in de toekomst elders gaan vestigen dan kan alsnog besloten worden tot wijziging in 'woonbestemming'.	Naar aanleiding van de inspraakreacties is de wijze van bestemmen heroverwogen. Dat heeft er toe geleid dat in het aangepaste bestemmingsplan uitgegaan wordt van de bestemming 'Gemengd'. Binnen deze bestemming passen maatschappelijke voorzieningen, zorgwoningen en reguliere woningen. Wij blijven van mening dat (naast een maatschappelijke functie) ook een woonfunctie passend is op de locatie. Als voor een reguliere woonfunctie eerst een wijzigingsprocedure moet worden doorlopen, bestaat er een risico op leegstand bij eventueel vertrek van De Tussenvoorziening/BOKA. Dit vinden wij ongewenst, mede in het licht van de woningbehoefte in IJsselstein.
j. Momenteel heeft de BOKA zo'n 20 verblijfseenheden/units voor de opvang. In het voorontwerp wordt niet onderbouwd waarom nu ineens 30 units voor de opvang nodig zijn. Onduidelijk is wat er gebeurt als niet alle 30 units van de BOKA nodig blijken te zijn.	Het onderhavige initiatief houdt enerzijds verband met het feit dat het huidige gebouw verouderd is en in een slechte technische staat verkeert en anderzijds met de behoefte aan dit type woningen. Stichting de Tussenvoorziening constateert een duidelijke behoefte aan zelfstandige, tijdelijke huisvesting voor haar cliënten. Het betreft een grote vraag met een regionaal karakter. De vraag naar tijdelijke woonruimte in geval van crisis is significant groter dan het aanbod. Dit is reeds jaren het geval, met name daar waar

	kinderen betrokken zijn. Het is helaas niet waarschijnlijk dat er in de toekomst minder capaciteit nodig is. De beoogde 30 wooneenheden zullen dus nodig zijn voor BOKA, waarbij BOKA de huur van alle eenheden garandeert.
k. Mocht op termijn bij eventueel vertrek van de BOKA sprake worden van een 'woonbestemming' dan is een aantal van 30 woningen onevenredig veel ten opzichte van de daar tegenoverliggende Basishof. Bij 30 appartementen zal sprake zijn van zo'n 90 bewoners, een grote overbelasting van ons wijkje de Basishof.	Een aantal van 30 wooneenheden wordt hier als passend ervaren, in een omgeving die gedomineerd wordt door de woonfunctie. Er zal dan geen sprake zijn van de veronderstelde 90 bewoners. Het gaat om 30 wooneenheden voor voornamelijk 1- en 2-persoonshuishoudens, waardoor het waarschijnlijk om circa 50 nieuwe bewoners zal gaan. In ruimtelijk opzicht is de voorgestelde bouwmassa passend op deze locatie. Het westelijke deel heeft een maximale bouwhoogte van 7 meter, wat overeenkomt met twee bouwlagen. Dat sluit aan op de aangrenzende woningen die uit twee bouwlagen of twee bouwlagen met een kap bestaat. Het meest oostelijke bouwdeel krijgt een bouwhoogte van 10 meter, wat overeenkomt met drie bouwlagen. Dat is daar ruimtelijk aanvaardbaar, gelet op de royale afstanden tot omliggende bebouwing.
l. Mocht er op termijn bij eventueel vertrek van de BOKA sprake zijn van sociale huurappartementen, dan wordt het toch al overgrote aandeel sociale woningen in IJsselveld-Oost nog groter. Tevens wordt de sociale problematiek overgeheveld naar de directe omgeving van de Basishof.	Bij eventueel vertrek van BOKA bestaat de mogelijkheid om het gebouw te gebruiken voor een reguliere woonfunctie. In het voorontwerp bestemmingsplan stond dat het in dat geval om sociale huurwoningen zal gaan. In het ontwerp bestemmingsplan is dit niet meer zo opgenomen. Op voorhand staat niet vast dat het om sociale huurwoningen of om huurwoningen in de vrije sector zal gaan. Dat wordt op dat moment nader bezien, afgestemd op de behoeften zoals die zich op dat moment manifesteren. Vervolgens zullen nauwgezet de effecten op de directe omgeving in de gaten worden gehouden en wordt zonodig handhavend opgetreden als daar aanleiding toe is, zoals dat ook elders in de gemeente IJsselstein gebeurt.
m. In de plannen voor Hitteschild 2-4 en 6 worden, indien er op Hitteschild 6 op termijn sociale huurwoningen komen, van de 60 appartementen maar liefst 30 een sociale huurwoning. Dit is ver boven de nagestreefde minimale 30% zoals door de Gemeenteraad vastgesteld.	Op de locatie Hitteschild 2-4 beogen we een appartementengebouw met ca 30 vrije sectorappartementen voor één- en tweepersoonshuishoudens (jongeren en senioren), in de grootte van 50-70 m2. Voor wat betreft de eventuele komst van sociale huurwoningen op Hitteschild 6 wordt verwezen naar de beantwoording hiervoor onder l.

Met Provides zijn wij van mening dat bij er bij eventueel vertrek van de BOKA huurwoningen in de vrije sector zouden moeten komen (zie bijgaand Memo Provides, punt 6). Daarmee wordt de concentratie van sociale huurwoningen in IJsselveld-Oost niet nog groter.	
n. We verzoeken u naar aanleiding van het voorgaande het ontwerp bestemmingsplan tenminste te wijzigen door: • de maatschappelijke bestemming te handhaven; • het aantal verblijfsruimten te beperken tot 20; • indien daar in de toekomst sprake van gaat worden de bestemming sociale huurwoningen te wijzigen in huurwoningen c.q. vrije sectorwoningen, zoals ook door Provides als oplossing aangedragen.	Het bestemmingsplan wordt op onderdelen aangepast, rekening houdend met hetgeen is ingebracht via de inspraakreacties. Dat betreft de aanpassing van de bestemming 'Wonen' naar 'Gemengd'. Als BOKA op enig moment uit het gebouw vertrekt, wordt gezien welke woningcategorie (of maatschappelijke voorziening) op dat moment het meest geëigend is. Het aantal wooneenheden wordt niet aangepast. Het aantal van 30 wooneenheden is hier passend; de voorgestelde bouwmassa sluit aan op de ruimtelijke karakteristieken van de omgeving en er is ruimte om het ook in de toekomst benodigde aantal parkeerplaatsen te realiseren.
Samenvattend kan gesteld worden dat het bestemmingsplan als volgt wordt aangepast naar aanleiding van de ingekomen inspraakreacties: 1. de bestemming 'Wonen' wordt veranderd in de bestemming 'Gemengd'. Binnen deze bestemming passen maatschappelijke voorzieningen, zorgwoningen en reguliere woningen. Hierbij komt de nadere aanduiding 'gestapeld' te vervallen. De overige aanduidingen ('maximum aantal wooneenheden' en 'maximum bouwhoogte (m)') worden gehandhaafd. 2. in de plantoelichting van het voorontwerp bestemmingsplan stond vermeld dat het gebouw op termijn voor 'reguliere' sociale huurwoningen kan worden benut na eventueel vertrek van BOKA; in het ontwerp bestemmingsplan wordt niet meer benoemd om welk woonsegment het bij regulier wonen zou moeten gaan.	

Vooroverleg (ex artikel 3.1.1 Bro)

Het voorontwerpbestemmingsplan 'Hitteschild 6 in IJsselstein' is op grond van artikel 3.1.1 Besluit op de ruimtelijke ordening voor overleg toegestuurd naar:

- Hoogheemraadschap De Stichtse Rijnlanden
- Gasunie
- Veiligheidsregio Utrecht
- Provincie Utrecht
- Rijkswaterstaat
- Stedin
- GGD

Hieronder zijn de overlegreacties van Veiligheidsregio Utrecht en Provincie Utrecht samengevat en van een antwoord voorzien.

Hoogheemraadschap De Stichtse Rijnlanden heeft per mail van 20 maart 2020 te kennen gegeven geen op- en/of aanmerkingen te hebben. Van de overige instanties is geen reactie ontvangen dus mag er vanuit gegaan worden dat ook zij geen op- en aanmerkingen hebben op het voorontwerpbestemmingsplan.

Veiligheidsregio Utrecht (reactie per brief en mail d.d. 24-03-2020, met verwijzing naar eerdere brief van 02-02-2020)	
<i>Reactie</i>	<i>Antwoord</i>
Het plangebied ligt op circa 800 meter afstand van de Rijksweg A2, waarover het transport van gevaarlijke stoffen plaatsvindt, en bevindt zich daarmee in het invloedsgebied van een toxisch incidentscenario. Omdat de afstand tot de Rijksweg meer dan 200 meter bedraagt hoeft het groepsrisico niet berekend te worden. In het advies van de VRU wordt ingegaan op de mogelijkheden tot verbeteren van de zelfredzaamheid in het plangebied. De bereikbaarheid en de bluswatervoorziening van het plangebied zijn voldoende. Geadviseerd wordt om de volgende voorwaarden op te laten nemen in de omgevingsvergunning: Het gebouw te laten beschikken over een eenvoudig uit te schakelen ventilatiesysteem. Door deze maatregel kunnen personen die verblijven in het	Dit wordt voor kennisgeving aangenomen. Deze aspecten komen in het kader van de omgevingsvergunningen aan bod, buiten het kader van het bestemmingsplan.

gebouw zich tijdelijk onttrekken aan de schadelijke, irriterende stoffen en enige tijd veilig schuilen in het gebouw. De schadelijke stoffen kunnen bijvoorbeeld bestaan uit een toxische wolk vanaf een incident met gevaarlijke stoffen op de snelweg. Het meenemen van het genoemde scenario van een toxische wolk in het bedrijfsnoodplan waarbij de handelingsperspectieven beschreven worden.	
Provincie Utrecht (<i>reactie per mail d.d. 26-03-2020</i>)	
<i>Reactie</i>	<i>Antwoord</i>
Het voorliggende bestemmingsplan 'Hitteschild 6' geeft geen aanleiding opmerkingen te plaatsen in het kader van het provinciaal belang zoals dat is opgenomen in de Provinciale Ruimtelijke Structuurvisie 2013-2028 (herijking 2016) en de Provinciale Ruimtelijke Verordening, Provincie Utrecht 2013 (herijking 2016).	Dit wordt voor kennisgeving aangenomen.
Samenvattend kan gesteld worden dat er geen aanpassingen nodig zijn naar aanleiding van de ingekomen vooroverlegreacties.	