

## Raadsvoorstel gemeente IJsselstein

---

Agendapunt:	Vaststellen wijziging omgevingsplan Lagebieden 4-10
Zaaknummer:	315433
Programma:	wonen en ruimte
Commissie:	Ruimte
Portefeuillehouder:	Peter Bekker
Onderdeel van:	
Informatie bij:	Marcia van Kats

---

Agendapunt 9

### Onderwerp

Vaststellen wijziging omgevingsplan Lagebieden 4-10

### Samenvatting

De raad stelt de wijziging in het omgevingsplan voor de Lagebieden 4-10 vast. Op deze voormalige schoollocatie zijn ongeveer 75 woningen en een maatschappelijke functie mogelijk.

---

### Voorstel

1. De Nota van beantwoording zienswijzen en Staat van wijzigingen ontwerp omgevingsplan Lagebieden 4-10 vaststellen;
2. Het omgevingsplan Lagebieden 4-10 gewijzigd vaststellen overeenkomstig de wijzigingen zoals opgenomen in de Staat van wijzigingen.
3. De beeldkwaliteitseisen uit de nota van uitgangspunten, conform artikel 4.19 van de Omgevingswet als beleidsregel vaststellen als aanvulling op de Welstandsnota.
4. Geen exploitatieplan vast te stellen.

### Aanleiding voor dit voorstel

De locatie Lagebieden 4-10 is een voormalige scholenlocatie en er is een fysiopraktijk gevestigd. Het voortraject heeft even geduurd. In eerste instantie waren de gronden van Casaz ook betrokken bij het project. Er is voor gekozen om om met de nu voorliggende locatie verder te gaan. Het participatietraject was in eerste instantie niet goed ingestoken. Hier is uitvoerig aandacht aan besteed waarna u in de raadsvergadering van 11 mei 2023 de Nota van Uitgangspunten voor de Lagebieden 4 en 10 heeft vastgesteld, waar de locatie als woningbouwontwikkeling is bestempeld. Daarmee is er een begin gemaakt met de ontwikkeling van deze locatie.

De voorgenomen ontwikkeling ziet toe op het slopen van de bestaande schoolgebouwen en het realiseren van circa 75 woningen verdeeld over 5 woonblokken. De locatie is grotendeels in gemeentelijk eigendom. De ruimtelijke hoofdopzet is gebaseerd op de bestaande landschappelijke structuren met een grid van afwisselende bouw- en parkeervlakken op een groene ondergrond. Er zijn 5 bouwvlakken beoogd, waartussen geparkeerd kan worden. De bouwvlakken zijn flexibel in te richten que woningtypologieën en bouwhoogte (maximaal drie bouwlagen). Voor het bouwvlak in de zuidwestelijke hoek (Fysio) is het een mogelijkheid om woningen in combinatie met een maatschappelijke voorziening te realiseren. Dit gedeelte is in particulier eigendom. Hierover zijn we in

gesprek gegaan met de eigenaren. De bouw- en parkeervlakken worden gescheiden door een groene zone voor ontsluiting en natuurontwikkeling. De bestaande groene rand langs de Lagebiezen wordt uitgebreid en ingericht als landschappelijke zone. Met de beoogde ontwikkeling sluiten we aan op de kenmerkende structuur van de omgeving. Dat bereiken we door voor de bebouwing een samenhang van materialisatie en kleurstelling te hanteren.

#### *Tijdelijk Omgevingsplan – Bestemmingsplan 'Achterveld en omgeving'*

Het perceel ligt binnen het tijdelijk deel van het Omgevingsplan, in het bestemmingsplan 'Achterveld en omgeving'. Binnen het plangebied is hoofdzakelijk de bestemming 'maatschappelijk' van toepassing. De gronden zijn dus bestemd voor maatschappelijke voorzieningen en bijbehorende voorzieningen. Verder gelden de bestemmingen 'verkeer', 'water' en 'groen', 'waarde –archeologie 3 en 6'. Binnen deze bestemmingen is wonen niet mogelijk. Daarom is het nodig om het tijdelijke omgevingsplan te wijzigen.

#### *Omgevingswet/Ontwerpwijziging Omgevingsplan*

We hebben met de inwerkingtreding van de Omgevingswet op 1 januari 2024 een van rechtswege tijdelijk omgevingsplan. De nu voorliggende ontwikkeling is de eerste wijziging van dit tijdelijk deel, naar een definitief omgevingsplan.

We hebben een casco omgevingsplan. Hierin is ontwikkelhoofdstuk 20 opgenomen. Artikel 20.1 zal gevuld worden met regels voor Lagebiezen. Deze regels volgen het casco Omgevingsplan, waardoor deze op termijn goed te integreren is in het integrale omgevingsplan. In de regels zijn gebiedspecifieke bepalingen opgenomen voor 'wonen', 'maatschappelijk' en 'parkeervoorzieningen'

#### *Ter inzage*

Gezien het feit dat de ontwikkeling niet passend is binnen het tijdelijk deel van het omgevingsplan is het ontwerp omgevingsplan gepubliceerd en voor een periode van 6 weken ter inzage gelegd.

Het ontwerp omgevingsplan heeft van 4 december 2025 tot en met woensdag 14 januari 2026 ter inzage gelegen. Hierop zijn 3 zienswijzen ingediend. De volgende stap is het ontwerp omgevingsplan vast te stellen.

---

### **Relevante eerdere besluiten/besluitgeschiedenis**

11 mei 2023 vaststelling Nota van Uitgangspunten

### **Wettelijk kader of beleidskader**

In artikel 2.4 van de Omgevingswet is opgenomen dat de gemeenteraad voor het gehele grondgebied van de gemeente één omgevingsplan vaststelt waarin regels over de fysieke leefomgeving worden opgenomen.

### **Alternatieven**

Het is mogelijk om het omgevingsplan voor het ontwikkelhoofdstuk 20.1 niet vast te stellen. Hiermee kan de ontwikkeling echter geen doorgang vinden. Gezien het feit dat er wordt voldaan aan een evenwichtige toedeling van functies aan locaties, zien wij geen reden om het omgevingsplan niet vast te stellen.

### **Argumenten**

*Er is sprake van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties*

In de Omgevingswet is bepaald dat bij nieuwe ontwikkelingen aangetoond moet worden dat er sprake is van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties (ETFAL).

Daarbij wordt rekening gehouden met bijvoorbeeld de beleidskaders vanuit onder andere het Rijk, provincie Utrecht en de gemeente. Daarnaast worden de effecten op de fysieke leefomgeving inzichtelijk gemaakt door in te gaan op de verschillende milieuaspecten zoals bodem, flora- en fauna en archeologie. In vergelijking met het vorige recht is ETFAL het vervolg op het criterium van een 'goede ruimtelijke ordening' uit de Wet ruimtelijke ordening (Wro).

Ten aanzien van de milieuaspecten heeft met de Omgevingsdienst Regio Utrecht afstemming plaatsgevonden. Vanuit de milieu- en omgevingsaspecten is het plan uitvoerbaar is. Dit is onder andere toegelicht in de bijgevoegde motivering aan dit voorstel waarin is aangetoond dat er sprake is van ETFAL.

#### *De gewenste beeldkwaliteit is vastgelegd*

Voor voorliggend plan is in de Nota van Uitgangspunten een stedenbouwkundig plan en beeldkwaliteitsplan opgesteld. Dit is voorgelegd aan de Commissie Ruimtelijke kwaliteit en akkoord bevonden. Dit beeldkwaliteitsplan zal bij de vaststelling van het omgevingsplan als beleidsregel conform art. 4.19 Omgevingswet als aanvulling op de Welstandsnota worden vastgesteld.

#### *Participatie*

De Nota van Uitgangspunten is via een uitgebreid participatieproces tot stand gekomen. De ontwerpwijziging Omgevingsplan is een juridische vertaling van deze nota. Op 2 december 2025 zijn tijdens een bijeenkomst de plannen opnieuw besproken. Ook is er apart met een afvaardiging van de omgeving gesproken. Het parkeren was hier het grootste punt van aandacht.

Ook uit diverse gesprekken met omwonenden en andere belanghebbenden in de omgeving blijkt parkeren een belangrijk aspect. Naar aanleiding hiervan is het volgende opgenomen:

"Het gebied wordt ingericht op basis van de door de gemeenteraad vastgestelde Nota van Uitgangspunten Lagebieden - IJsselstein. We toetsen de definitieve plannen in het vervolg aan het gemeentelijke (parkeer)beleid. Alle parkeerplaatsen in het plangebied worden openbaar (er worden geen parkeerplaatsen verkocht, verhuurd of voor een beperkte groep toegankelijk gemaakt) en wordt in het gebied betaald parkeren ingevoerd (als vorm van gereguleerd parkeren). Zo worden deze parkeerplaatsen gelijk aan de parkeerplaatsen elders in de schil rondom het centrum ingericht. De parkeerdiscussie aan de andere zijde van de ontwikkeling worden afzonderlijk bekeken en worden niet betrokken bij deze ontwikkeling. De ontwikkeling zelf heeft een overschot aan parkeerplaatsen, waarbij nog uitgegaan kan worden van dubbelgebruik door middel van het rekenen met aanwezigheidspercentages. Dit is in beginsel mogelijk gezien de functiemix van woningen en een fysiopraktijk. De piekmomenten van beide functies verschillen namelijk in tijd: de fysiopraktijk kent voornamelijk overdag bezoekers, terwijl de parkeerbehoefte van woningen in de avonduren, nachtperiode en weekenden hoger is. Hierdoor kunnen parkeerplaatsen efficiënt worden gedeeld en is sprake van een lagere parkeerbehoefte (dubbelgebruik), zonder dat dit hoeft te leiden tot parkeeroverlast." Let op dit is wanneer ook de fysio mee gaat in de ontwikkeling. Wanneer de fysio in de huidige vorm blijft behoren de parkeerplaatsen op het terrein van de fysio toe aan de fysio.

Het ontwerp omgevingsplan heeft van 4 december 2025 tot en met woensdag 14 januari 2026 ter inzage gelegen. Hierop zijn 3 zienswijzen ingediend. Deze zienswijze zijn opgenomen in de reactienota zienswijze. In deze reactienota zijn de zienswijzen weerlegd en is aangegeven of het heeft geleid tot het aanpassen van het plan. De zienswijzen

hebben voornamelijk betrekking op de maatschappelijke functie binnen het plangebied. Het parkeren is hierin niet aan bod gekomen.

#### *Kostenverhaal*

Het gemeentelijk kostenverhaal is verzekerd door de toekomstige verkoop van de grond. Verder heeft de ontwikkeling geen financiële gevolgen voor de gemeente. Een overeenkomst of opnemen van regels voor kostenverhaal in het omgevingsplan is daarom niet noodzakelijk. Voor wat betreft de particuliere gronden van de fysiopraktijk zijn we in overleg om deze kosten in een overeenkomst op te nemen. Het plan is hierdoor economisch uitvoerbaar.

#### **Kanttelingen en / of risico's**

##### *Aanbesteding*

In overleg met het Inkoopbureau Midden Nederland zullen wij de marktstrategie opstellen voor de vier bouwblokken die gemeentelijk eigendom zijn. In deze bouwblokken kunnen circa 60 woningen worden gerealiseerd. De marktstrategie wordt ter besluitvorming voorgelegd aan het college van b&w. Het tijdstip van het daadwerkelijk in de markt zetten is afhankelijk of tegen de wijziging omgevingsplan beroep wordt ingesteld bij de Raad van State. Indien er geen beroep wordt ingesteld en indien er stroom beschikbaar is kan in 2027 een start worden gemaakt met bouw van de woningen.

##### *Netcongestie*

In Nederland en zeker ook in de regio Utrecht is er sprake van netcongestie. Het elektriciteitsnetwerk is overbelast. Vanuit provincie, Tennet, Stedin en gemeente wordt er druk gewerkt aan oplossingen te vinden door bijvoorbeeld door het bestaande netwerk uit te breiden en te verbeteren. Als maatregel is Stedin terughoudend bij nieuwe aansluitingen. Op grootverbruik aansluitingen rust momenteel al een stop. Het risico bestaat echter dat de energieaansluiting voor woningen in dit project later plaatsvindt en dat er meerkosten mee gemoeid zijn, die een effect op het project en eventueel de grondopbrengst hebben.

In provinciaal verband is een aanvraag ingediend bij Stedin voor verschillende woningbouwprojecten, waaronder Lagebiezen. Dit is met name een signaalfunctie, maar zeker geen garantie op een snelle aansluiting.

---

#### **Uitvoering**

##### Kosten

'Zie onder 'Argumenten'

##### Planning

##### *Procedure*

Na vaststelling zal het omgevingsplan worden gepubliceerd. Er staat vervolgens een beroepstermijn over van 6 weken. Afhankelijk van of er beroep wordt ingesteld, kan de aanbesteding worden opgestart.

##### *Sloop*

Onlangs hebben wij het tijdelijk beheer door Gaphh van het pand Lage Biezen 6 opgezegd. Het gebouw wordt uiterlijk 30 april 2026 leeg opgeleverd. Vervolgens zal het destructief asbestonderzoek worden uitgevoerd en kan de sloopmelding worden gedaan

bij de ODRU. Eind mei 2026 zullen de panden worden afgekoppeld van stroom, gas en water. Wij verwachten dat, na een aanbesteding van de sloopwerkzaamheden, in september 2026 kan worden gestart met de daadwerkelijke sloop.

#### *Start bouw*

Indien er geen beroep wordt ingesteld en indien er stroom beschikbaar is kan in 2027 een start worden gemaakt met bouw van de woningen.

#### Duurzaamheid

n.v.t.

#### Participatie

Zie onder 'argumenten'

#### Communicatie

Het vastgestelde omgevingsplan zal worden gepubliceerd in het Gemeenteblad en Het Kontakt. De stukken zijn vervolgens inzichtelijk op 'regels op de kaart' en op de gemeentepagina op onze website. Hiertegen kan beroep bij de Raad van State worden aangetekend. Indieners van de zienswijze krijgen hierover bericht.

#### Evaluatie

N.v.t.

---

#### ***Bijlagen***

- Reactienota zienswijzen en Staat van wijzigingen
- Omgevingsplan regels
- Omgevingsplan motivering
- Omgevingsplan kaartbladen
- Nota van uitgangspunten

De raad van de gemeente IJsselstein;

Gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van 7 april 2026, zaaknummer 315433

BESLUIT:

1. De Nota van beantwoording zienswijzen en Staat van wijzigingen ontwerp omgevingsplan Lagebiezen 4-10 vaststellen;
2. Het omgevingsplan Lagebiezen 4-10 gewijzigd vaststellen overeenkomstig de wijzigingen zoals opgenomen in de Staat van wijzigingen.
3. De beeldkwaliteitseisen uit de nota van uitgangspunten, conform artikel 4.19 van de Omgevingswet als beleidsregel vaststellen als aanvulling op de Welstandsnota.
4. Geen exploitatieplan vast te stellen.

Aldus besloten in de openbare vergadering van de raad van de gemeente IJsselstein, gehouden op 28 mei 2026.

de griffier,

Arnout J.O. van Kooij MMC

de voorzitter,

Ester Weststeijn