

Nota van beantwoording zienswijzen

Ontwerp bestemmingsplan 'Bedrijventerrein Lage Dijk-Noord, IJsselstein'

gemeente IJsselstein

30 oktober 2025

1. Inleiding

Het ontwerp bestemmingsplan 'Bedrijventerrein Lage Dijk-Noord, IJsselstein' met identificatienummer NLIMRO.0353.LageDijkNoord-On01 heeft met ingang van 21 december 2023 gedurende een periode van zes weken ter inzage gelegen. De terinzagelegging van het ontwerp bestemmingsplan is bekend gemaakt in het Gemeenteblad en het plaatselijk nieuwsblad.

Tijdens de periode van terinzagelegging kon eenieder schriftelijk of mondeling een zienswijze op het ontwerp bestemmingsplan indienen. Er zijn in deze periode vijf zienswijzen ingediend, waarvan drie zienswijzen gelijklopend zijn. Deze reactie wordt in de voorliggende nota desondanks als zienswijze behandeld, waarmee het aantal zienswijzen vijf bedraagt. De zienswijzen zijn in hoofdstuk 2 samengevat en van een gemeentelijke beantwoording voorzien. Hierbij is aangegeven of de zienswijzen aanleiding geven tot wijzigingen in het bestemmingsplan.

In hoofdstuk 3 is een overzicht opgenomen van de ambtshalve wijzigingen die in het vast te stellen bestemmingsplan zijn doorgevoerd.

2. Zienswijzen

1, 2 en 3			
	Zienswijze	Beantwoording gemeente	Wijzigingen in het bestemmingsplan
1.1	Indiener constateert dat in de toelichting aangegeven is dat een MER niet nodig is om de potentiële impact van de industriële activiteiten op het milieu te beoordelen. Indiener stelt dat er gewerkt moet worden aan de CO ₂ -reductie en de gevolgen voor de lucht-waterkwaliteit.	In paragraaf 4.3 van de toelichting wordt ingegaan op het aspect luchtkwaliteit. Er is een onderzoek luchtkwaliteit uitgevoerd. Hieruit is te concluderen dat het aspect luchtkwaliteit geen belemmering vormt voor het onderhavige plan. Daarnaast is een AERIUS-berekening uitgevoerd, waaruit te concluderen is dat er geen significant negatieve effecten op de instandhoudingsdoelstellingen van Natura 2000-gebieden zijn. In de toelichting en het stedenbouwkundig plan en beeldkwaliteitsplan wordt uiteengezet wat de duurzaamheidsambities zijn.	Geen
1.2	Indiener stelt dat de bestemmingswijziging aanzienlijke veranderingen in verkeerspatronen mee kan brengen en vindt het van belang om een verkeersonderzoek uit te voeren om de impact van het industrieterrein op de verkeersstromen in de omgeving te evalueren.	In paragraaf 4.11.1 van de toelichting is aandacht voor het aspect verkeer. Hierin wordt ingegaan op de verkeergeneratie van de ontwikkeling, de capaciteit van de N210 en de aansluiting van het plangebied op de Lage Dijk-Noord/Technieweg. Onder andere naar aanleiding van zienswijzen is beoogde ontsluiting aangepast. In paragraaf 4.11.1 van de toelichting wordt dit nader uiteengezet.	De ontsluiting (zie met name paragraaf 4.11.1 van de toelichting) is aangepast.
1.3	Indiener stelt dat, ondanks het economische voordeel, de negatieve verwachte werkgelegenheidseffecten van de huidige bewoners in kaart gebracht moeten worden en ervoor te zorgen dat deze voordelen opwegen tegen de nadelen.	Het is niet duidelijk waarom het werkgelegenheidseffect volgens indiener onderdeel van de afweging in kader van het ruimtelijk besluit dient te zijn. Daarnaast is niet gespecificeerd welk effect verwacht wordt. Wij kijken inzake de ruimtelijke afweging naar de wenselijkheid en toekomstgerichtheid van de bestaande en de nieuwe functie. Naar onze mening is de uitbreiding van het bestaande bedrijventerrein een gewenste en toekomstbestendige functie voor de betreffende locatie.	Geen

1.4	Indiener stelt dat het bestemmingsplan zou moeten voorzien in maatregelen om verstoring van het panorama-effect en de visuele aantrekkelijkheid te minimaliseren ten aanzien van de omliggende en aansluitende percelen. Indiener vindt het essentieel om groenstructuren te behouden en te bevorderen om de biodiversiteit te ondersteunen. Er moet evenwicht gecreëerd worden tussen bebouwde en onbebouwde gebieden om de natuurlijke schoonheid te behouden.	We onderschrijven het belang van behoud en verbetering van de ruimtelijke kwaliteit. We willen graag benadrukken dat bij de totstandkoming het stedenbouwkundig plan en beeldkwaliteitsplan aspecten als ruimtelijke kwaliteit, beeldkwaliteit en landschap bepalend zijn geweest. De ruimtelijke hoofdopzet gaat uit van het continueren van de bestaande voorgevelrooilijnen langs de N210 aan de zuidzijde en de Techniekweg aan de westzijde. Zo krijgt het bestaande bedrijventerrein Over Oudland een logische afronding. Bovendien is het onderdeel van het plan om groenstructuren te behouden en te bevorderen, wat van belang is voor het ondersteunen van biodiversiteit en het creëren van een gezonde leefomgeving. De realisatie van een natuurvriendelijke oever aan de westzijde van het plangebied, de opwaardering van de reeds aanwezige greppel tot watergang aan de zuidzijde en de aanleg van een groenstrook die een overgang mogelijk maakt van het bedrijventerrein naar de aangrenzende groene omgeving zijn enkele ingrepen die voorzien zijn. We zijn ervan overtuigd dat het voorgestelde plan een positieve bijdrage levert aan de ruimtelijke kwaliteit en passend is de landschappelijke context. De zienswijze leidt op dit punt dan ook niet tot wijzigingen in het bestemmingsplan.	Geen
-----	---	---	------

4			
	Zienswijze	Beantwoording gemeente	Wijzigingen in het bestemmingsplan
4.1	Indiener stelt dat er inbreuk wordt gedaan op het woon- en werkgenot, de ontsluiting onaanvaardbaar is gelet op de verkeersveiligheid, voornamelijk voor fiets- en wandelverkeer. Daarnaast stelt de indiener dat de alternatieve ontsluiting onaanvaardbaar is vanwege de hoge parkeerdruk. Indiener stelt een alternatieve ontsluiting voor aan de westelijke zijde	Het is niet duidelijk waarom volgens indiener sprake is van inbreuk op het woon- en werkgenot; dit is onvoldoende gespecificeerd. De ontsluiting van het nieuwe bedrijventerrein is onder andere naar aanleiding van zienswijzen aangepast. In paragraaf 4.11.1 van de toelichting wordt dit nader uiteengezet. Een belangrijke component van de beoogde ontsluiting is dat vrachtverkeer en overig verkeer van en naar het beoogde bedrijventerrein zoveel mogelijk gescheiden wordt van	De ontsluiting (zie met name paragraaf 4.11.1 van de toelichting) is aangepast.

	van het plangebied en de ontsluiting aan de Lage Dijk-Noord op te heffen.	fietsverkeer dat gebruik maakt van de Lage Dijk-Noord, in de richting van de fietstunnel onder de N210 (regionale fietsroute). Dit komt de verkeersveiligheid ten goede. De alternatieve (centrale) ontsluiting die in ontwerp bestemmingsplan werd benoemd is komen te vervallen, onder andere omdat dit alternatief ten koste zou gaan van vrachtwagenparkeerplaatsen langs de Techniekweg. De door de indiener voorgestelde alternatieve ontsluiting aan de westzijde van het plangebied is ook overwogen, maar is niet haalbaar gebleken vanuit waterhuishoudkundig oogpunt.	
4.2	Omdat er geen duidelijkheid is over hoeveel en welke bedrijven gevestigd worden op dit bedrijventerrein, dient een MER-rapportage uitgevoerd te worden.	In de regels in combinatie met de verbeelding van het bestemmingsplan is vastgelegd dat er maximaal 10 bedrijven op het bedrijventerrein gevestigd mogen worden en voor ieder bouwperceel geldt dat het bebouwingspercentage maximaal 70% is. De bedrijven die zich op dit bedrijventerrein mogen vestigen moeten milieucategorie 3.2 of lager hebben. Mede gelet daarop wordt in paragraaf 4.1 geconcludeerd dat volstaan kan worden met een vormvrije m.e.r.-beoordeling. In dit kader is een aanmeldnotitie opgesteld. Op basis van de aanmeldnotitie heeft het bevoegd gezag besloten dat belangrijke milieugevolgen uitgesloten kunnen worden. Wij delen de mening van indiener dan ook niet en achten het uitvoeren van verdere stappen niet noodzakelijk.	Geen
4.3	De terinzagelegging van de opgestelde anterieure overeenkomst tijdens de periode van kerst en nieuwjaar is ongepast en ongehoord.	Vanaf 21 december 2023 tot en met 4 januari 2024 heeft een zakelijke beschrijving van de opgestelde anterieure overeenkomst grondexploitatie voor twee weken ter inzage gelegen. Het is niet mogelijk om op deze overeenkomst te reageren en/of een zienswijze in te dienen. Deze terinzagelegging heeft dan ook vooral een informatief karakter. Wij wijzen er daarbij op dat bovengenoemde periode de voorgeschreven duur betreft. De beschrijving heeft echter de gehele periode bij de stukken van het ontwerp bestemmingsplan fysiek ter inzage gelegen. Nu indiener van de zienswijze niet nader ingaat op de eventuele ruimtelijke relevantie zien wij geen redenen hier nader op te reageren dan wel eventuele aanpassingen te overwegen.	Geen

4.4	Wanneer het plan tot uitvoering wordt gebracht zal dit leiden tot planschade.	We zijn van mening dat met het plan geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de belangen van de omgeving. Desondanks is er de mogelijkheid om, nadat het plan in werking is getreden, een verzoek tot tegemoetkoming in planschade/nadeelcompensatie in te dienen.	Geen
-----	---	--	------

5			
	<i>Zienswijze</i>	<i>Beantwoording gemeente</i>	<i>Wijzigingen in het bestemmingsplan</i>
5.1	Indiener stelt dat het elektriciteitsnetwerk op bedrijventerrein Over Oudland grote hinder ondervindt, omdat er geen nieuwe aansluitingen gemaakt kunnen worden. Er zou geen invulling gegeven kunnen worden aan de beoogde bestemming 'Bedrijventerrein'.	Hetgeen indiener aandraagt is een belangrijk actueel thema dat in beeld is bij zowel gemeente als initiatiefnemer. Op dit moment wordt gekeken op welke wijze aansluiting mogelijk is. Belangrijk element daarbij is dat er mogelijkheden zijn voor aansluiting (op korte termijn). Er zijn op het terrein drie 35 A-aansluitingen. Daarnaast heeft de netwerkbeheerder aangegeven dat de aansluitingen verzwaard kunnen worden naar drie keer 80 A. Daarnaast blijkt uit de communicatie met de netwerkbeheerder dat deze problematiek binnen de planperiode van 10 jaar opgelost zal zijn. Wij zien dan ook voldoende perspectief voor het invulling geven aan de mogelijkheden van het bestemmingsplan binnen de planperiode, zodat wij geen redenen zien om aanpassingen te verrichten. Wel zijn wij het met indiener eens dat dit een belangrijk aandachtspunt is.	Paragraaf 4.10 van de toelichting is aangevuld.
5.2	Tijdens de voorlichtingsavonden is gezegd dat het plan hoge kosten met zich meebrengt. Deze kosten moeten met de uitgifte van gronden terugverdiend worden. Indiener stelt dat de prijs voor de bedrijfsunit(s) buiten de markt geprijsd moeten worden.	Ondanks dat het plan om een aantal redenen kosten met zich mee brengt, zijn de financiële haalbaarheid en de uitvoerbaarheid van het plan niet in het geding. Er zijn kosten gemoeid met de bestemmingswijziging alsook de realisatie van het (bouw)plan. Gezien de verhouding van de kosten tot de opbrengsten zien wij op dit moment geen redenen om aan te nemen dat dit plan financieel niet uitvoerbaar is.	Geen

5.3	De parkeerdruk is op het bestaande bedrijventerrein reeds erg hoog. Momenteel is er al een gebrek aan parkeerplaatsen. Indiener stelt dat met de plannen meerdere parkeerplaatsen zouden verdwijnen. Indiener stelt dat de gemeente eerst de parkeerproblematiek op het bestaande bedrijventerrein moet oplossen.	Het uitgangspunt voor het aspect parkeren voor dit bestemmingsplan is dat er op eigen terrein voorzien moet worden in de parkeerbehoefte en dat het aantal parkeerplaatsen in de openbare ruimte niet afneemt. De parkeerdruk op het huidige bedrijventerrein zal daardoor niet toenemen. Een tekort aan de parkeerplaatsen op het huidige bedrijventerrein valt buiten de reikwijdte van het bestemmingsplan.	Geen
5.4	Indiener stelt dat het verhogen van de verkeersdruk zal resulteren in toenemende verkeersonveiligheid en onoverzichtelijkheid, onder andere voor fietsers die gebruik maken van de fietstunnel om naar de andere zijde van de N210 en vice versa te geraken.	De ontsluiting van het nieuwe bedrijventerrein is onder andere naar aanleiding van zienswijzen aangepast. In paragraaf 4.11.1 van de toelichting wordt dit nader uiteengezet. Een belangrijke component van de beoogde ontsluiting is dat vrachtverkeer en overig verkeer van en naar het beoogde bedrijventerrein zoveel mogelijk gescheiden wordt van fietsverkeer dat gebruik maakt van de Lage Dijk-Noord, in de richting van de fietstunnel onder de N210 (regionale fietsroute). Dit komt de verkeersveiligheid ten goede.	De ontsluiting (zie met name paragraaf 4.11.1 van de toelichting) is aangepast.
5.5	Indiener stelt dat de voorziene (alternatieve) ontsluiting zal leiden tot planschade. Verkeer dat bij het verlaten van het plangebied naar links of rechts zal rijden, zal over de grond van de indiener moeten rijden, waar de indiener geen toestemming voor geeft. Volgens de indiener is de openbare ruimte te beperkt en vindt die dat de beste plek voor een ontsluiting in de westelijke hoek van het plangebied is.	Bij de (nieuwe) wijze waarop het beoogde bedrijventerrein ontsloten wordt, die een ruime opzet kent, hoeft geen gebruik gemaakt te worden van gronden die in eigendom zijn van de indiener. Vanuit dat oogpunt wordt dan ook geen planschade/nadeelcompensatie verwacht. De door de indiener voorgestelde alternatieve ontsluiting aan de westzijde van het plangebied is overwogen, maar is niet haalbaar gebleken vanuit waterhuishoudkundig oogpunt.	De ontsluiting (zie met name paragraaf 4.11.1 van de toelichting) is aangepast.
5.6	Indiener heeft bezwaar tegen het beeldkwaliteitsplan, waarbij de nadruk ligt op de kwalitatieve bebouwing aan de zijde van de provinciale weg. De indiener heeft zicht op de achterzijde van dit gebouw/deze gebouwen.	De ruimtelijke hoofdopzet gaat uit van het continueren van de bestaande voorgevelrooilijnen langs de N210 aan de zuidzijde en de Techniekweg aan de westzijde. Zo krijgt het bestaande bedrijventerrein Over Oudland een logische afronding. In het beeldkwaliteitsplan is opgenomen dat de oriëntatie van de representatieve zijden en gebouwen gericht moet zijn op de aanliggende openbare ruimte. De voorzijde van het gebouw dient een representatieve, bij voorkeur, deels groene gevel te zijn. Ook aan de zijde van de indiener dient sprake te zijn van een aantrekkelijk beeld. We zien	Geen

		dan ook niet in op welke wijze de belangen van indiener onevenredig geschaad worden.	
5.7	Indiener heeft herhaaldelijk bij de gemeente een melding gemaakt van wateroverlast. De afwatering en rioolinfrastructuur hebben grote moeite het water af te kunnen voeren. Indiener stelt dat met het toevoegen van nog meer verharding en bebouwing, zonder het riool aan te passen, nog meer problemen ontstaan met hemelwater.	Met het plan wordt voorzien in voldoende watercompensatie voor het betreffende plan, wat mogelijkheden geeft voor de afwatering van de omliggende percelen. Aan drie zijden van het plangebied komen watergangen te liggen. Aan de noordzijde ligt reeds een watergang en aan de zuid- en westzijde wordt een watergang gerealiseerd/ opgewaardeerd. Dit zorgt ervoor dat er meer water afgevoerd en geborgen kan worden binnen (de omgeving van) het plangebied. Daarnaast is een rioolberekening voor een verbeterd gescheiden stelsel uitgevoerd en is besproken dat de capaciteit van het pompgemaal in de omgeving wordt vergroot. Hierover heeft tevens afstemming plaatsgevonden met het Hoogheemraadschap De Stichtse Rijnlanden.	Geen
5.8	Indiener stelt dat de opgave van groen of een agrarische bestemming onwenselijk is. Met de huidige stalhouderij/fokkerij is sprake van een mix van bedrijvigheid en een mooie overgang naar het landelijk gebied.	De betreffende locatie is onderdeel van het stedelijk gebied, binnen de ring van de provinciale weg, en wordt omringd door bedrijventerrein Over Oudland. Een bestemmingswijziging van een agrarische bestemming naar een bedrijventerreinbestemming is passend op deze plek. Er ontstaat daarmee een logische afronding van het bedrijventerrein. Zoals ook beschreven wordt in het beeldkwaliteitsplan, dient de nieuwe bebouwing in te spelen op de ligging aan de N210 en het open landschap.	Geen.

3. Ambtshalve wijzigingen

In het vast te stellen bestemmingsplan zijn de volgende ambtshalve wijzigingen doorgevoerd:

1. Naar aanleiding van de nieuwe ontsluiting is het stedenbouwkundig plan (bijlage 1 en paragraaf 2.2 van de toelichting) aangepast. De verkeersparagraaf (paragraaf 4.11.1) is aangepast/aangevuld en hierin is de verkeersafwikkeling en nieuwe ontsluiting nader onderbouwd.
2. De in het ontwerp bestemmingsplan opgenomen mogelijke alternatieve ontsluiting via de Technieweg is komen te vervallen (paragraaf 4.11.1 van de toelichting, artikel 13.3 van de regels en verbeelding).
3. Vanwege de vaststelling en inwerkingtreding van het Provinciaal Programma Wonen en Werken 2025 is de voorwaardelijke verplichting waarin een koppeling wordt gemaakt met dit programma verwijderd. Paragraaf 3.2.2 van de toelichting is tevens aangepast.
4. Aan paragraaf 4.2 van de toelichting is toegevoegd dat de aangetroffen verontreinigingsspot met barium, koper en zink verwijderd moet worden.
5. Het aanvullend ecologisch onderzoek is verwerkt in de toelichting (paragraaf 4.6) en als bijlage toegevoegd.
6. Het stikstofonderzoek is geactualiseerd met de meeste recente versie van AERIUS Calculator. Dit onderzoek is verwerkt in de toelichting (paragraaf 4.6) en als bijlage bijgevoegd.
7. De waterbalans (zie paragraaf 4.8.3 van de toelichting) is bijgesteld naar aanleiding van de nieuwe ontsluiting en wijzigingen aan de westzijde van het plangebied, waar nieuw wateroppervlak aangelegd wordt en waarover overleg met de beheerder van de DPO-leiding is gevoerd.
8. In paragraaf 4.8.3 van de toelichting is een aanvulling gedaan over de afvoer van vuilwater.
9. Het evaluatierapport bij het archeologisch proefsleuvenonderzoek is verwerkt in de toelichting (paragraaf 4.9.2) en als bijlage toegevoegd.
10. Aan paragraaf 4.10 van de toelichting is informatie over de energievoorziening (elektriciteit) toegevoegd.
11. De resultaten van het overleg dat is gevoerd met de Defensie Pijpleiding Organisatie (DPO) zijn toegevoegd aan paragraaf 7.1.
12. Artikel 1.6 (begripsbepaling 'bedrijf') is aangepast, zodat er geen overlap meer is met de (begripsbepaling van) productiegebonden detailhandel.
13. Artikel 1.20 (begripsbepaling 'dienstverlening' en artikel 3.1 onder e zijn aangepast, met als doel om dienstverlening te beperken tot zakelijke dienstverlening (niet gericht op particulieren).
14. Aan artikel 3.5.1 is voor de volledigheid toegevoegd dat detailhandel anders dan productiegebonden detailhandel niet toegestaan is.
15. Onder artikel 3.5.2 is een voorwaardelijke verplichting toegevoegd waarmee geregeld is dat bij het bouwen van bouwwerken voldaan moet worden aan de beeldkwaliteitscriteria van het beeldkwaliteitsplan.
16. De ligging van de dubbelbestemming 'Leiding - Brandstof' is aangepast en in overeenstemming gebracht met de werkelijke ligging van de DPO-leiding.
17. De huidige parkeerplaatsen voor vrachtwagens langs de Technieweg zijn voorzien van de bestemming 'Verkeer', waarmee deze parkeerplaatsen positief bestemd worden.