

Raadsvoorstel gemeente IJsselstein

Agendapunt 10

Agendapunt:	Vaststelling bestemmingsplan Bedrijventerrein Lage Dijk-Noord
Zaaknummer:	105677
Programma:	Ruimte en wonen
Commissie:	Ruimte
Portefeuillehouder:	Peter Bekker
Onderdeel van:	Ruimte en projecten
Informatie bij:	Yves Smeets

Onderwerp

Vaststelling bestemmingsplan Bedrijventerrein Lage Dijk-Noord

Samenvatting

Dit bestemmingsplan voorziet in de uitbreiding van het bedrijventerrein 'Over Oudland' aan de Lage Dijk-Noord. Deze uitbreiding is gewenst en in lijn met het provinciaal beleid. De benodigde procedure is doorlopen en de stukken zijn gereed zodat dit voorgelegd wordt ter vaststelling. Daarnaast is het gewenst de beeldkwaliteit te borgen middels een beeldkwaliteitsplan en is de financiële situatie door middel van een anterieure overeenkomst geregeld zodat een exploitatieplan niet aan de orde is.

Voorstel

1. Het bestemmingsplan 'Bedrijventerrein Lage Dijk-Noord' met kenmerk: NL.IMRO.0353.LageDijkNoord-Va01 vast te stellen;
2. Het stedenbouwkundig plan en beeldkwaliteitsplan Lage Dijk-Noord d.d. 7 augustus 2025 vast te stellen als beleidsregel als onderdeel van de welstandsnota zoals bedoeld in artikel 4.19 van de Omgevingswet;
3. Geen exploitatieplan vast te stellen.

Aanleiding voor dit voorstel

Dit bestemmingsplan voorziet in de uitbreiding van het bedrijventerrein 'Over Oudland' op de gronden tussen de Techniekweg en de N210. Ter plaatse is nu een paardenhouderij gevestigd. De gronden kennen voornamelijk de agrarische bestemming en voorzien niet in de ontwikkeling van een bedrijventerrein. Dit bestemmingplan maakt de ontwikkeling hiervan mogelijk.

Vorbereiding heeft plaatsgevonden onder 'oude' wetgeving

Het ontwerpbestemmingsplan is ter inzage gelegd voordat de Omgevingswet in werking is getreden. Hierdoor volgt dit bestemmingsplan nog de oude procedure tot vaststelling. Hierna zal deze gepubliceerd worden en onderdeel vormen van het tijdelijk deel van het Omgevingsplan.

Vanaf 21 december 2023 heeft het ontwerpbestemmingsplan voor zes weken ter inzage gelegen. Hierover is uw raad schriftelijk geïnformeerd. Tijdens deze periode zijn vijf zienswijzen ingebracht. In vervolg hierop leggen wij dit bestemmingsplan ter vaststelling aan u voor.

Relevante eerdere besluiten/besluitgeschiedenis

Bestemmingsplan 'Zuidoost' vastgesteld op 8 november 2018
Raadsinformatiebrief ontwerpbestemmingsplan ter inzage december 2023

Wettelijk kader of beleidskader

Vaststelling van het bestemmingsplan is een raadsbevoegdheid op basis van art. 3.8 Wro. Nu de procedure opgestart is onder de Wro dient ook vaststelling via deze wetgeving te verlopen en is deze bevoegdheid toepasbaar.

Alternatieven

Het is mogelijk om het bestemmingsplan, mits ruimtelijk gemotiveerd, niet vast te stellen. Wij zien ten aanzien van dit bestemmingsplan geen redenen hiertoe. De ruimtelijke procedure is op een juiste wijze doorlopen en in de stukken is voorzien in een ruimtelijke motivering ten aanzien van voorgestelde ontwikkeling. Mocht het de wens zijn over te gaan tot het niet vaststellen dan dient hiertoe eerst de benodigde ruimtelijke motivering opgesteld te worden.

Argumenten

1.1 Bestemmingsplan is in lijn met het provinciaal beleid

Als onderdeel van de systematiek van de provinciale Omgevingsvisie vormt het Provinciaal Programma Wonen en Werken het kader voor ontwikkeling van werklocaties zoals voorliggend bedrijventerrein. Bij het besluit van 22 april 2025 is onderhavige locatie opgenomen in dit programma zodat deze uitbreiding in lijn is met het provinciaal beleid.

1.2 Uitbreiding van het bedrijventerrein is gewenst

Het betreft de gronden ingesloten tussen het bestaande bedrijventerrein 'Over Oudland', de provinciale weg (N210) en de ontwikkellocatie (onder de zendmast). Gezien deze ligging is er een beperkt toekomstperspectief. Na vertrek van de huidige paardenhouderij zal een voormalig agrarisch perceel resteren. Gezien de omvang en ligging is deze niet geschikt voor vestiging van een nieuwe agrariër. Er is behoefte aan extra areaal aan bedrijventerrein zodat de ontwikkeling tot bedrijventerrein voor deze locatie een gewenste invulling vormt.

1.3 Het definitieve bestemmingsplan is gereed voor vaststelling

Voorliggend bestemmingsplan is zowel intern als extern beoordeeld. Onder andere op de diverse omgevingsaspecten door betrokkenheid van de Omgevingsdienst regio Utrecht. Tevens is dit plan binnen de ambtelijke organisatie voorgelegd en afgestemd. De motivering als opgenomen in voorliggend bestemmingsplan achten wij dan ook gereed voor vaststelling. Inhoudelijk verwijzen wij in hoofdzaak naar deze toelichting, hier gaan wij in op enkele relevante zaken.

1.3.1 De archeologische waarden zijn geborgd

Betreffende gronden kennen een hoge archeologische verwachting. Ter plaatse heeft al onderzoek plaats gevonden. Op dit moment is het onderzoek nog niet zover dat duidelijk is in welke mate er archeologische waarden aanwezig zijn. Om deze reden is een dubbelbestemming opgenomen. Hiermee is geborgd dat het onderzoek afgerond moet zijn voordat er gerealiseerd kan worden.

1.3.2 Er is geen sprake van relevante stikstofdepositie

Voor het bedrijventerrein zal geen sprake zijn van relevante stikstofdepositie op het meest nabij gelegen Natura2000 gebied.

1.3.3 De vestiging van meerdere kleinere bedrijven wordt geweerd

Het is wenselijk om op nieuwe bedrijfsbestemmingen in eerste instantie voorrang te geven aan de minder makkelijk te plaatsen grotere bedrijven. In voorliggend bestemmingsplan trachten wij hierop te sturen door middel van een bepaling die voorziet in een maximum van 10 bedrijven. Hiervan kan in loop der tijd worden afgeweken als invulling van het terrein op basis hiervan niet slaagt.

1.3.4 Een milieueffectrapport is niet vereist

Op basis van de Wet milieubeheer dient bij een aantal categorieën van ontwikkelingen een milieueffectrapport opgesteld te worden en tevens een aanvullende procedure doorlopen te worden. Voor voorliggende ontwikkeling is dit niet aan de orde als ook gemotiveerd in de aanmeldnotitie behorende bij bestemmingsplan (bijlage 2 toelichting). Zodoende hebben wij besloten dat het opstellen van een dergelijk milieueffectrapport niet vereist is en vormt dit geen onderdeel van de stukken.

1.3.5 De verkeerskundige ontsluiting is uitgewerkt

Er is overwogen de ontsluiting van het terrein te verplaatsen om de verkeerskundige situatie te verbeteren. Gebleken is dat de verplaatsing niet zou leiden tot een haalbare verbetering. Daarom is ervoor gekozen de huidige ontsluiting verder uit te werken zodat deze verkeersveiliger wordt. Hierbij is ervoor gekozen om het fietspad en de rijbaan van elkaar te scheiden. Zie ook paragraaf 4.11 en bijlage 14 van de toelichting. Realisatie hiervan zal onder beheer van de gemeente plaats vinden.

1.3.6 Dienstverlening en detailhandel is beperkt

Het perspectief voor het toestaan van dienstverlening en detailhandel is recent aangescherpt. Op basis hiervan is binnen voorliggend bestemmingsplan consumentgerichte dienstverlening niet meer mogelijk. Daarnaast is er enkel ondergeschikte productiegebonden detailhandel toegestaan. Op deze wijze wordt het bedrijfsmatig gebruik van dit bedrijventerrein geborgd.

1.4 Benodigde planologische procedure is doorlopen

Voorliggend bestemmingsplan heeft de benodigde procedure doorlopen en is in ontwerp ter inzage gelegd. Dit is gedaan voordat de Omgevingswet in werking is getreden. Hierdoor volgt dit bestemmingsplan nog de oude procedure tot vaststelling. Tevens is het bestemmingsplan in kader van vooroverleg toegestuurd aan de verschillende vooroverlegpartners. De ingediende reacties zijn verwerkt in de nota van beantwoording die onderdeel vormt van de toelichting. Ten aanzien van het ontwerp zijn vijf zienswijzen ingediend (waarvan drie gelijke zienswijzen). Voor de inhoudelijke beantwoording wordt verwezen naar de nota van beantwoording die als bijlage 16 bij de toelichting gevoegd is. Van belang is dat de zorgen zich vooral richten op de ontsluiting via de Techniekweg en de effecten op omliggende woningen en bedrijven. Ten aanzien van de ontsluiting heeft een nadere uitwerking plaatsgevonden waarmee een verbeterde situatie gerealiseerd wordt. Wat betreft de overige zorgen zijn wij van mening dat deze uitbreiding niet leidt tot een onaanvaardbare situatie voor omliggende percelen op het bedrijventerrein. Hiermee leiden deze zienswijzen niet tot een ander standpunt zodat wij dit bestemmingsplan aan u voorleggen ter vaststelling.

1.5 Belangen zijn betrokken

Als benoemd is de planologische procedure doorlopen waarbij de mogelijkheid is geboden om te reageren op het bestemmingsplan. Daarnaast is er voor dit project door ontwikkelaar een website bijgehouden en zijn er meerdere informatieavonden georganiseerd. De uitwerking van de ontsluiting via de Techniekweg is hierbij een belangrijk bespreekpunt geweest. In hoofdstuk 7 van de toelichting van het bestemmingsplan zijn deze momenten nader uitgeschreven. Daarnaast is er veelvuldig contact geweest tussen ontwikkelaar en eigenaar van de paardenhouderij. Deze partijen hebben in het verleden afspraken gemaakt over verkoop van de gronden bij ontwikkeling naar bedrijventerrein. Van belang is dat in vervolg van deze afspraken er tussen partijen overeenstemming is over daadwerkelijke verkoop van de gronden. De paardenhouderij heeft inmiddels een andere locatie gevonden om zich te vestigen. Daarmee is helder dat de ontwikkelaar over de gronden kan beschikken en dit de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan niet in de weg staat.

2.1 De gewenste beeldkwaliteit is vastgelegd

Voor voorliggend plan is een stedenbouwkundig plan en beeldkwaliteitsplan opgesteld. Dit is voorgelegd aan de Commissie Ruimtelijke kwaliteit en is gekoppeld aan het bestemmingsplan via een borging in de regels. Zie ook bijlage 2. In dit beeldkwaliteitsplan is vastgelegd aan welke voorwaarden de verdere uitwerking van de locatie en gebouwen moet voldoen. De Commissie Ruimtelijke Kwaliteit beoordeeld namens de gemeente zodra deze ingediend worden de bouwplannen op basis van dit beeldkwaliteitsplan. Gezien de commissie ingestemd heeft met dit beeldkwaliteitsplan stellen wij voor dit stuk vast te stellen als beleidsregel conform art. 4.19 Omgevingswet zodat deze als aanvulling op de Welstandsnota zal gelden.

3.1 De economische uitvoerbaarheid is geborgd

De economische uitvoerbaarheid voor voorliggende ontwikkeling dient gewaarborgd te zijn (i.k.v. art. 6.12 Wro). Voor betreffende locatie geldt dat er een anterieure overeenkomst getekend is waar onder meer het risico op planschade en kostenverhaal verlegd is naar ontwikkelaar (zie ook kopje kosten). Zodoende is de economische uitvoerbaarheid anderszins verzekerd en stellen wij u voor om geen exploitatieplan op te stellen.

Kanttekeningen

Netcongestie zal ook voor dit plan een rol spelen

Net als bij de ontwikkeling van bedrijvenpark De Kroon zal ook in voorliggend plangebied het aspect netcongestie een rol spelen. Voorliggende ontwikkeling heeft het voordeel dat deze van beperkte omvang is. Initiatiefnemer heeft hierover inmiddels afstemming met netbeheerder gehad waaruit volgt dat ze kunnen beschikken over voldoende aansluiting om tot de beoogde ontwikkeling te komen. Daarnaast geldt dat er binnen 10 jaar een oplossing verwacht wordt voor verzwarende van het netwerk. Dit staat zodoende de uitvoerbaarheid van dit plan niet in de weg.

Deze uitbreiding staat de ontwikkeling van het Kromme IJsselpark niet in de weg

In voorliggend bestemmingsplan worden bedrijven tot de categorie 3.2 toegestaan. Deze kennen een richtafstand van 50 meter tot een gebied met gemengde functies (nu aan de orde) en 100 meter tot een gebied met overheersend woningen (bij ontwikkeling Kromme IJsselpark aan de orde). Met de nu opgenomen zonering is vanuit dit bedrijventerrein een geluid- en geurbelasting mogelijk boven de standaard of basiswaarde. Echter, deze afstand valt binnen de geluidsbelasting van de N210. Wij zijn daarom van mening dat woningbouw ter plaatse niet zonder maatregelen mogelijk is. Bij deze maatregelen zal ook het cumulatieve effect van de bedrijven betrokken worden. Zodoende achten wij de nu opgenomen zonering voldoende om belemmeringen te voorkomen.

Concurrentie met Bedrijvenpark De Kroon wordt niet verwacht

De ontwikkeling van Bedrijvenpark De Kroon is volop aan de gang na het onherroepelijk worden van het hiertoe opgestelde bestemmingsplan. Voor het Corop gebied Utrecht is er tot 2031 sprake van een tekort aan bedrijventerreinen (ca 128 tot 216 ha). Voor de regio IJsselstein wordt tot 2031 uitgegaan van een behoefte van circa 9 tot 14 ha. Op basis hiervan wordt verwacht dat er, naast de ontwikkeling van Bedrijvenpark De Kroon, ruime behoefte is aan bedrijventerreinen. Een concurrerende positie tussen voorliggende ontwikkeling en het bedrijvenpark wordt dan ook niet verwacht.

De voormalig eigenaren hebben een alternatieve locatie gevonden

De eigenaren van de paardenhouderij op het perceel hebben inmiddels een alternatieve locatie gevonden waar ze zich zullen vestigen. Zodoende zijn ze met initiatiefnemer tot overeenstemming gekomen over verkoop van de gronden. Er is dan ook voldoende zekerheid over verkoop van de gronden zodat dit de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan niet in de weg staat.

Er zijn beschermingsregels opgenomen voor de brandstofleiding

Door en langs het gebied loopt een brandstofleiding van Defensie. Hierover is in het traject meermaals contact geweest met deze organisatie. In het bestemmingsplan is een beschermingsregel opgenomen zodat deze leiding geborgd is.

Risico's

Initiatiefnemer trekt zich terug

Het betreft een private ontwikkeling op basis van grondpositie. Mocht initiatiefnemer zich om welke reden dan ook terugtrekken dan zal de ontwikkeling van bedrijventerrein niet doorgaan. Na vaststelling achten wij een uitvoerbare bestemming aanwezig zodat de uitvoer ook door een andere partij over genomen zou kunnen worden mits deze de gronden kan verkrijgen. Op basis hiervan achten wij dit risico gering en niet onoverkomelijk.

Omwonenden en bedrijven kunnen beroep instellen

Na vaststelling van voorliggend bestemmingsplan kunnen belanghebbenden beroep indienen bij afdeling Bestuursrecht Raad van State. Wij zijn van mening dat voorliggend bestemmingsplan op juiste wijze opgesteld is en voldoet waarbij tevens de zorgen van belanghebbenden voldoende betrokken zijn.

Er kan een verzoek om planschade ingediend worden

Daarnaast kan er een verzoek om planschade ingediend worden vanwege de impact van deze planologische wijziging op de waarde van onroerend goed. Hiertoe is een overeenkomst met ontwikkelaar aangegaan zodat dit risico naar deze partij verlegd is.

Uitvoering

Kosten

Gelijktijdig met het ontwerpbestemmingsplan is een anterieure overeenkomst aangegaan met initiatiefnemer. Deze overeenkomst zet in op kostenverhaal, het verleggen van de financiële risico's zoals planschade en kosten voor realisatie, alsook een bijdrage aan bovenplanse kosten (op basis van de concept Nota Bovenwijks). Zodoende zijn de benodigde ambtelijke inzet en de te verwachten risico's gedekt. De bijdrage voor bovenwijkse voorzieningen zal met name ingezet gaan worden voor de realisatie van de aangepaste ontsluiting. Hierover heeft afstemming plaatsgevonden met het uitvoerende team.

Planning

Na vaststelling zal het besluit hiertoe voor een periode van zes weken ter inzage liggen en is het voor belanghebbenden mogelijk om beroep in te stellen bij de afdeling Bestuursrecht Raad van State. Inzake de ontwikkeling wordt verder gewerkt aan de voorbereiding voor de verkoop van de bedrijfskavels. Verwachting dat in 2026 gestart wordt met de verkoop van de kavels.

Duurzaamheid

Er wordt op diverse manieren invulling gegeven aan het aspect duurzaamheid. In paragraaf 4.10 van de toelichting van het bestemmingsplan wordt dit nader uiteengezet.

Participatie

Als benoemd in het advies is de planologische procedure doorlopen inclusief het ter inzage leggen van het ontwerpbestemmingsplan. Tevens hebben er informatieavonden plaatsgevonden en is door ontwikkelaar veelvuldig contact geweest met de grondeigenaren.

Communicatie

Het besluit tot vaststelling zal gepubliceerd worden en het bestemmingsplan zal op de landelijke website www.ruimtelijkeplannen.nl geplaatst worden. Hierdoor zal het ook zichtbaar worden op www.regelsopdekaart.nl als onderdeel van het tijdelijk omgevingsplan. Indieners van zienswijzen zijn op de hoogte gesteld van de beantwoording van de zienswijze en de commissievergadering vooruitlopend op voorliggende vaststelling.

Bijlagen

1. Bestemmingsplan Bedrijventerrein 'Lage Dijk-Noord, IJsselstein, NL.IMRO.0353.LageDijkNoord-Va01
2. Stedenbouwkundig plan en beeldkwaliteitsplan Lage Dijk-Noord IJsselstein

De raad van de gemeente IJsselstein;

Gelezen het voorstel van burgemeester en wethouders van 4 november 2025, zaaknummer 105677.

BESLUIT:

1. Het bestemmingsplan 'Bedrijventerrein Lage Dijk-Noord' met kenmerk: NL.IMRO.0353.LageDijkNoord-Va01 vast te stellen;
2. Het stedenbouwkundig plan en beeldkwaliteitsplan Lage Dijk-Noord d.d. 7 augustus 2025 vast te stellen als beleidsregel als onderdeel van de welstandsnota conform bedoeld in artikel 4.19 van de Omgevingswet;
3. Geen exploitatieplan vast te stellen.

Aldus besloten in de openbare vergadering van de raad van de gemeente IJsselstein, gehouden op 11 december 2025

de griffier,

Arnout J.O. van Kooij MMC

de voorzitter,

Ester Weststeijn