Reactienota zienswijzen en nota van wijzigingen

Lagebiezen 4-10 - IJsselstein

Ontwerp wijziging Omgevingsplan

Status:	concept
Versie:	25 februari 2026

Inhoud

1. Inleiding 3
2. Beantwoording reacties 4
3. Overzicht van wijzigingen 18

1. Inleiding

De voorgenomen ontwikkeling Lagebiezen 4-10 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.

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 is voor geïnteresseerden en belanghebbenden een bijeenkomst georganiseerd. Gedurende het gehele proces is met een afvaardiging van de omgeving gesproken. Tevens hebben er verschillende gesprekken plaatsgevonden met de eigenaren van de fysio.

Het ontwerp wijziging Omgevingsplan heeft van 4 december 2025 tot en met woensdag 14 januari 2026 voor een ieder ter inzage gelegen. Tijdens deze periode zijn er 4 zienswijzen binnegenkomen. In deze reactienota zijn de zienswijze voorzien van een antwoord en is aangegeven of dit heeft geleid tot aanpassingen aan de wijziging.

Nota van wijzigingen
Naast de reactie op de ingediende zienswijzen zijn er een aantal ambtelijke aanpassingen gedaan aan het ontwerp. Deze aanpassingen hebben met name te maken om er voor te zorgen dat het omgevingsplan op een juiste en inzichtelijke wijze wordt ontsloten op de Landelijke voorziening van het Digitaal Stelsel Omgevingswet (DSO).

Leeswijzer
In hoofdstuk 2 is de lijst met indieners van reactie opgenomen. De reacties samengevat en is de reactie van de gemeente IJsselstein hierin opgenomen. Daarbij is aangegeven of de ingekomen reactie wel of niet tot aanpassing heeft geleid. In hoofdstuk 3 zijn alle wijzigingen omschreven.

2. Beantwoording reacties

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

- **Nr. en indieners:**
  Hier wordt door een nummer en naam aangegeven wie de beschreven reactie heeft ingediend. Daarin zijn vanwege de Wet Bescherming Persoonsgegevens geen namen van particulieren opgenomen.
- **Samenvatting reactie**
  Hier wordt de reactie 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 op nummer

Nummer	*Naam indiener*	*Zaaknummer*
1	Huisartsenzorg IJsselstein	328980
2	Maatschap Gras- van Glabbeek	328686
3	Fysiotherapie Groene Biezen	328685
4	Particulier	328445

Nr.	Samenvatting	Beantwoording	Aanpassing
1	Om flexibiliteit te behouden ten aanzien van latere invulling wordt geadviseerd om het gehele functiegebied een gecombineerde bestemming ‘maatschappelijk/woongebied’ te geven.	Het plangebied is grotendeels in eigendom van gemeente Ijsselstein. De raad heeft in de raadsvergadering van 11 mei 2023 de Nota van Uitgangspunten voor dit plangebied vastgesteld, waarbij ook het programma is vastgesteld. Voor dit gebied is dat wonen. Op de plek van de huidige fysio is er ons inziens voldoende ruimte voor maatschappelijke voorzieningen en kan er uitgebreid worden met maatschappelijke voorzieningen of woningen.	De reactie heeft niet geleid tot aanpassingen.
Nr.			
2.1	Ongewenste vermindering van het huidige bouwvlak	Voor wat betreft het bouwvlak is deze in het huidige bestemmingsplan afwijkend. De huidige bebouwing bedraagt ongeveer 650 m² met een maximale bouw- en goothoogte van 4 meter , en voor een klein deel 6 meter. In het nieuwe plan zijn de bouwblokken 500 m², een vertaling van de Nota van Uitgangspunten. Hier geldt een maximale hoogte van 11 meter, wat het mogelijk maakt om meerlaags te bouwen en fors meer m² te realiseren. Kortom, het grondoppervlak wordt wel verkleind, maar het totaal aantal m² neemt toe.	De reactie heeft niet geleid tot aanpassingen.
2.2	Bouwvlak valt buiten kadastrale percelen Lagebiezen 8-10	Het klopt dat het bouwblok net buiten het kadastrale perceel gaat. Het omgevingsplan hoeft echter geen rekening te houden met kadastrale percelen. Als we kijken naar de oppervlakte van het bouwblok en het parkeervlak zien we dat de oppervlakte hiervan kleiner is dan het huidige eigendom. Wij zien daarom wel mogelijkheden om door middel van grondruil te komen tot een oplossing. Dit zal in het verdere traject nader besproken moeten worden. Vooralsnog zien wij geen reden om de bouwblokken te verplaatsen, omdat daarmee de stedenbouwkundige opzet in het geding komt.	De reactie heeft niet geleid tot aanpassingen.
2.3	De maatschappelijke functie biedt onvoldoende ruimte om in te spelen op de huidige en toekomstige zorgvraag.	De woonzorgvisie 2024-2034 heeft als doel dat ouderen en kwetsbare aandachtsgroepen in gemeente IJsselstein kunnen wonen in een voor hen prettige en geschikte woning en dat zorg voor de inwoners van IJsselstein toegankelijk blijft. Dit beleid is nauw verbonden met de nieuwe woonvisie die eind 2025 is vastgesteld. Hier	In de motivering wordt de nieuwe woonvisie beschreven en wordt de woon/zorgvisie meegenomen.

Nr.	Samenvatting	Beantwoording	Aanpassing
		wordt met de wijziging omgevingsplan aan voldaan. Door de maatschappelijke functie op te nemen in het wijziging omgevingsplan met daaraan een bouwblok gekoppeld biedt ruimte aan de huidige (maatschappelijke) activiteiten van de fysio, maar biedt ook meer ruimte om andere maatschappelijke functie toe te staan, als bijvoorbeeld een huisarts.	
2.4	Onduidelijk over de nieuw aan te leggen toegangsweg	De nieuwe wegenstructuur is niet hard vastgelegd in het omgevingsplan. Deze is mogelijk binnen het functiegebied. De toegangsweg is in het stedenbouwkundige plan voorzien op de helft tussen de bouwblokken in noordelijke richting. Bij de aanbesteding en de uitwerking van de omgevingsvergunningaanvraag zal dit duidelijk worden.	De reactie heeft niet geleid tot aanpassingen.
Nr.			
3.1	Ongewenste vermindering van het huidige bouwvlak	Zie reactie 2	De reactie heeft niet geleid tot aanpassingen.
3.2	Bouwvlak valt buiten kadastrale percelen Lagebiezen 8-10	Zie reactie 2	De reactie heeft niet geleid tot aanpassingen.
3.3	De maatschappelijke functie biedt onvoldoende ruimte om in te spelen op de huidige en toekomstige zorgvraag.	Zie reactie 2	De reactie heeft niet geleid tot aanpassingen.
3.4	Onduidelijk over de nieuw aan te leggen toegangsweg	Zie reactie 2	De reactie heeft niet geleid tot aanpassingen.
Nr.			
4.1	Betreft het koop en/of huur?	In totaal wordt voorzien in de realisatie van circa 75 woningen, verdeeld over een gemengd programma dat bestaat uit zowel koop- als huurwoningen. Hiermee wordt actief ingespeeld op de uiteenlopende woonbehoeften binnen de gemeente, waaronder die van starters, doorstromers, gezinnen en ouderen.	De reactie heeft niet geleid tot aanpassingen.
4.2	Er staat dat er een mix van grondgebonden woningen en appartementen is. Later uitsluitend appartementen. Wat is correct? Motivering hierop aanpassen.	Na het vaststellen van het omgevingsplan zal de grond worden aanbesteed. De bouwblokken geven de contouren weer waarbinnen gebouwd mag worden. Dit kunnen appartementen zijn, maar bijvoorbeeld ook rug-aan-rug woningen. Wat de definitieve typologie wordt zal derhalve later duidelijk worden.	De reactie heeft niet geleid tot aanpassingen.
4.3	Er worden nu 3 laagse bouwvlakken aangegeven. Hoe wordt 3 lagen geïnterpreteerd en kan er niet later worden opgetopt?	In het omgevingsplan is een maximale bouwhoogte opgenomen van 11 meter. Dit betekent dat er maximaal 3 bouwlagen gerealiseerd kunnen worden, dus begane grond en 2 bouwlagen. Het realiseren van een extra bouwlaag is niet toegestaan binnen het omgevingsplan.	De reactie heeft niet geleid tot aanpassingen.

Nr.	Samenvatting	Beantwoording	Aanpassing
4.4	Het aantal woningen is niet definitief vastgelegd.	Er wordt voorzien in totaal circa 75 woningen, maximaal 15 woningen per bouwvlak. De afmetingen van het bouwblok laten meer woningen niet toe.	De reactie heeft niet geleid tot aanpassingen.
4.5	Er is maar 1 ontsluiting op de hoofdweg vanaf de Lagebiezen. Dit brengt verschillende problemen met zich mee. Het is niet duidelijk hoeveel autos er daadwerkelijk in- en uit zullen rijden.	Voor het totale plangebied geldt een verkeersgeneratie van 367 voertuigbewegingen per etmaal. Dit is gebaseerd op kengetallen. De ontsluiting van het plangebied geschiedt via een nieuw aan te leggen ontsluitingsweg. Het verkeer komt vervolgens uit op de Lagebiezen. De verkeersgeneratie zal hier toenemen als gevolg van de woningbouwontwikkeling, waarbij opgemerkt dient te worden dat de verkeersgeneratie van beide scholen komt te vervallen. De nieuwe wegenstructuur is niet hard vastgelegd in het omgevingsplan. Deze is mogelijk binnen het functiegebied. De toegangsweg is in het stedenbouwkundige plan voorzien op de helft tussen de bouwblokken in noordelijke richting. Bij de aanbesteding en de uitwerking van de omgevingsvergunningaanvraag zal de inrichting van de ontsluiting duidelijk worden.	De reactie heeft niet geleid tot aanpassingen.

3. Overzicht van wijzigingen

- Nieuwe woonvisie in motivering opnemen;
- Woon/zorgvisie in motivering opnemen;

Technische wijzigingen door SRO laten opnemen.