

Vorbereidingsbesluit Bedrijvenpark De Kroon

Het college van burgemeester en wethouders van de gemeente IJsselstein

- gelet op het bestemmingsplan 'Bedrijvenpark De Kroon', vastgesteld door de raad op 11 mei 2023;
- overwegende dat een wijziging van het omgevingsplan wordt voorbereid met het oog op het voorkomen van de vestiging van vormen van dienstverlening op het bedrijvenpark De Kroon;
- overwegende dat het wenselijk is om te voorkomen dat voorafgaand aan de inwerkingtreding van voornoemde omgevingsplanwijziging omgevingsvergunningen voor de bouw van nieuwe gebouwen voor dienstverlening verleend moeten worden;
- gelet op artikel 4.14 van de Omgevingswet;
- gelet op het raadsbesluit delegatie en adviesrecht Omgevingswet gemeente IJsselstein van 23 november 2023;

BESLUIT:

Artikel I

De voorbeschermingsregels vast te stellen die zijn opgenomen in 'bijlage A'.

Artikel II

Dit besluit in werking te laten treden op de dag van bekendmaking.

Aldus besloten in vergadering van 14 oktober 2025

De burgemeester
Ester Weststeijn
De gemeentesecretaris
Wilma van de Werken

Bijlage A

Voorbeschermingsregels dienstverlening Bedrijvenpark De Kroon

Vorrangsbepaling

Voor zover de regels van de hoofdregeling van het omgevingsplan afwijken van deze voorbeschermingsregels, gelden alleen de voorbeschermingsregels.

Hoofdstuk 1 Voorbeschermingsregels

Artikel 1.1 Verbod dienstverlening Zuidelijk deel Bedrijvenpark De Kroon

In het gebied 'Zuidelijk deel Bedrijvenpark De Kroon' is het verboden gronden en bouwwerken te gebruiken voor dienstverlening.

Bijlage 1 Overzicht geografische informatieobjecten

Zuidelijk deel Bedrijvenpark De Kroon /join/id/regdata/gm0353/2025/gebiedsaanwij-
zing_a6cd46fa7f4d4b50baae53a686d7696f/nld@2025-10-21;1

Algemene toelichting

Gelet op het tijdelijke karakter van de voorbeschermingsregels wordt voor een toelichting bij dit tijdelijke regelingdeel van het omgevingsplan verwezen naar de motivering van het voorbereidingsbesluit. Die is te raadplegen in het gemeenteblad van IJsselstein, te raadplegen op overheid.nl, onder andere via 'meer document kenmerken' in het Omgevingsloket.

Motivering

Ruimtelijke context: dienstverlening toegestaan op Bedrijvenpark De Kroon

Op de gronden tussen de A2 en de Weg der Verenigde Naties wordt het Bedrijvenpark De Kroon ontwikkeld. Met de vaststelling van het bestemmingsplan op 11 mei 2023 heeft de gemeenteraad de nieuwe bouw- en gebruiksmogelijkheden van dit gebied bepaald. Dit bestemmingsplan is opgesteld op basis van de 'Herijkte Nota van Uitgangspunten' (2020) en een Stedenbouwkundige visie en beeldkwaliteitsplan (2022). Inmiddels is een omgevingsvergunning verleend voor de bouw van meerdere bedrijfsverzamelgebouwen voor in totaal meer dan vijftig bedrijfsunits op het deel van Bedrijvenpark De Kroon ten noorden van de toegangsweg.

De huidige regels laten toe dat de gronden en bouwwerken in Bedrijvenpark De Kroon worden gebruikt voor dienstverlening. Er wordt bedoeld op publieke dienstverlening, waarbij sprake is van bezoeken door de consument. Het gaat bijvoorbeeld om kapperszaken, wasserettes of nagelstudio's. Soms worden ook praktijkruimten voor huisartsen, tandartsen of fysiotherapeuten hiertoe gerekend.

In de Herijkte Nota van Uitgangspunten is een onderbouwing gegeven van de gewenste functionele invulling van het Bedrijvenpark De Kroon. Zo staat uitgelegd waarom bijvoorbeeld detailhandel en wonen niet worden toegelaten. Voor wat betreft bedrijven wordt het Regionaal Convenant Bedrijventerreinen regio Utrecht-West gevolgd. In dat convenant is tussen de gemeenten in de regio en de provincie afgesproken dat voor nieuwe bedrijventerreinen een segmentering wordt toegepast, volgens onderscheidende terreinprofielen. Voor Bedrijvenpark De Kroon wordt ingezet op hoogwaardig terrein met de kenmerken en doelgroepen genoemd in bijlage E van het convenant. In de Nota werd de verwachting uitgesproken dat de vraag naar hoogwaardig bedrijventerrein in de regio niet zo groot is om het gehele Bedrijvenpark De Kroon te vullen. Daarom zijn ook bedrijven die zich op een modern gemengd terrein zouden vestigen (productie, bouw, groothandel et cetera) inpasbaar op Bedrijvenpark De Kroon, mits een kwalitatief goede uitstraling wordt nagestreefd.

In de Nota wordt ook persoonlijke dienstverlening genoemd. Er staat dat de laatste jaren een toename is waar te nemen van vestigingen voor persoonlijke dienstverlening op bedrijventerreinen. Daarnaast werd de verwachting uitgesproken dat deze doelgroep van ondernemers veelal niet geïnteresseerd zal zijn in Bedrijvenpark De Kroon vanwege de relatief geïsoleerde ligging. In de Nota wordt gesteld dat er naast de mogelijke verkeersaantrekkende werking geen reden is om deze groep van economische activiteiten niet toe te staan.

Beleid: economische functie bedrijventerreinen beschermen

De gemeente denkt daar nu anders over. Het wordt niet langer wenselijk gevonden om dienstverlening toe te staan. Binnen een context van toenemende woningbouwopgaven, mobiliteitsdruk en klimaatadaptatie staat ook de ruimte voor bedrijvigheid onder druk. In dit spanningsveld vormen bedrijventerreinen een cruciaal, maar vaak ondergewaardeerd onderdeel van het ruimtelijke beleid. Juist op deze terreinen wordt de basis gelegd voor economische waarde, werkgelegenheid en innovatie. Tegelijkertijd dreigt de functie van bedrijventerreinen te vervagen door de toename van consumentgerichte bedrijvigheid (B2C) op plekken die primair bedoeld zijn voor productie, logistiek of ambachtelijke bedrijvigheid.

Deze ontwikkeling dreigt zich ook voor te doen op Bedrijvenpark De Kroon, omdat het omgevingsplan dienstverlening toestaat. De gemeente wil voorkomen dat al verkleuring ontstaat, voordat het plan voor het bedrijventerrein volledig is gerealiseerd. Om die reden is het wenselijk om het gebruik van gronden en bouwwerken voor dienstverlening te verbieden.

Juridische context: voorbereidingsbesluit vooruitlopend op wijziging omgevingsplan

Het is daarom noodzakelijk om het omgevingsplan te wijzigen. De procedure tot wijziging van het omgevingsplan duurt enige maanden, doordat de uniforme openbare voorbereidingsprocedure moet worden gevolgd. Die houdt kort gezegd in dat een ontwerpbesluit ter inzage wordt gelegd, een ieder zijn zienswijze naar voren kan brengen en daarna de gemeenteraad het definitieve besluit neemt. Daarnaast stelt de Omgevingswet regels aan de inwerkingtreding van het besluit, waardoor het na vaststelling van de omgevingsplanwijziging nog ruim zes weken kan duren voordat de nieuwe regels rechtskracht verkrijgen. Tot die tijd gelden de huidige regels en kan een aanvraag om omgevingsvergunning voor de bouw van een vestiging voor publieke dienstverlening niet worden geweigerd.

De Omgevingswet voorziet voor dit soort gevallen in de mogelijkheid van voorbereidingsbescherming (artikel 4.14 Omgevingswet). Het doel van voorbescherming is, in het kort gesteld, het voorkomen van activiteiten die op grond van een geldende regeling nog zijn toegestaan, maar die met de in voorbereiding

zijnde nieuwe regeling naar verwachting niet meer of alleen onder restricties zullen zijn toegestaan. Het voorbereidingsbesluit heeft het karakter van een tijdelijke noodmaatregel die gericht is op het voorkomen van activiteiten. Het komt zonder voorgeschreven voorbereidingsprocedure tot stand en er kan geen beroep tegen worden ingesteld. Het bevoegde bestuursorgaan kan snel, direct en op ieder moment een voorbereidingsbesluit nemen. In IJsselstein is het college van burgemeester en wethouders bevoegd als gevolg van het delegatiebesluit van de gemeenteraad van 23 november 2023.

Op dit moment komt dienstverlening niet voor op Bedrijvenpark De Kroon. De gemeente wil dit het liefste zo houden. Er is al een omgevingsvergunning verleend voor meerdere bedrijfsverzamelgebouwen. Voordat de procedure tot wijziging van het omgevingsplan volledig is doorlopen, kan het zo zijn dat reeds vergunde gebouwen voor dienstverlening gebruikt gaan worden. Omdat de omgevingsvergunning voor de bouw al is verleend, acht het gemeentebestuur het niet wenselijk om per direct dienstverlening te verbieden. Een noodmaatregel voert voor het noordelijke deel van Bedrijvenpark de Kroon te ver. Voor het resterende deel van het bedrijventerrein wil de gemeente per direct voorkomen dat nieuwe gebouwen voor dienstverlening vergund moeten worden. Het voorbereidingsbesluit is voor het zuidelijke deel van Bedrijvenpark De Kroon een geschikt middel om te verzekeren dat het bedrijventerrein vrij blijft van vestigingen voor publieke dienstverlening. De definitieve beslissing over het toestaan van dienstverlening op Bedrijvenpark De Kroon wordt gemaakt met de wijziging van het omgevingsplan die volgt op het voorbereidingsbesluit.

Inhoud voorbereidingsbesluit: schrappen mogelijkheid voor dienstverlening

Met het voorbereidingsbesluit 'Bedrijvenpark De Kroon' worden tijdelijke voorbeschermingsregels toegevoegd aan het omgevingsplan. Die voorbeschermingsregels komen in een apart deel van het omgevingsplan te staan (een tijdelijk regelingdeel). In zo'n tijdelijk regelingdeel moet altijd duidelijk worden aangegeven wat de verhouding is tot de regels in de hoofdregeling van het omgevingsplan. Veelal wijken de regels in een tijdelijk regelingdeel af van de hoofdregeling. Er is dan een voorrangsbepaling nodig. De technische standaarden voor een voorbereidingsbesluit bevatten een aanbeveling voor de formulering van deze voorrangsbepaling. In het voorbereidingsbesluit wordt deze aanbeveling opgevolgd.

De voorrangsbepaling stelt dat alleen de tijdelijk regel geldt, voor zover die afwijkt van de regel in de hoofdregeling. In dit geval is sprake van een afwijking van artikel 3.1, aanhef en onder d, van het bestemmingsplan 'Bedrijvenpark De Kroon, IJsselstein', dat van rechtswege onderdeel is geworden van het omgevingsplan op grond van artikel 22.1 van de Omgevingswet. Doordat sprake is van een afwijking, regelt de voorrangsbepaling dat alleen de voorbeschermingsregel geldt. Bij alle andere regels van het omgevingsplan is geen sprake van afwijking. Die blijven dan ook onverminderd van kracht.

De voorbeschermingsregel verbiedt het gebruik van gronden en bouwwerken voor dienstverlening in het gebied Zuidelijk Bedrijvenpark De Kroon. Het betreft de gronden met de bestemming 'Bedrijventerrein' volgens het voormalige bestemmingsplan 'Bedrijvenpark De Kroon, IJsselstein', voor zover ze ten zuiden van de toegangsweg liggen. In de praktijk betekent de voorrangsbepaling dus dat voor het zuidelijk deel van Bedrijvenpark De Kroon onderdeel d van artikel 3.1 uit het voormalige bestemmingsplan wordt geschrapt.

Er is geen reden om met het voorbereidingsbesluit een extra uitleg van het begrip dienstverlening op te nemen. De uitleg in artikel 1.20 van het voormalige bestemmingsplan 'Bedrijvenpark De Kroon, IJsselstein' volstaat. Er is ook geen reden om een regel op te nemen met een eerbiedigende werking voor bestaande situaties. Er komt nu immers geen dienstverlening voor op het zuidelijk deel van Bedrijvenpark De Kroon.

Geldigheid voorbereidingsbesluit: vanaf bekendmaking tot wijziging omgevingsplan

De voorbeschermingsregels komen te vervallen als de nieuwe regels – vastgesteld volgens de voorgeschreven procedure voor de wijziging van het omgevingsplan – in werking treden. Mocht het besluit tot wijziging van het omgevingsplan onverhoopt niet tijdig bekendgemaakt worden, dan vervallen de voorbeschermingsregels in elk geval anderhalf jaar na inwerkingtreding van het voorbereidingsbesluit. Het voorbereidingsbesluit treedt in werking na bekendmaking.