

Vorbereidingsbesluit Bedrijvenpark De Kroon- bedrijfsverzamelgebouwen

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 verduidelijken van het niet toestaan van bedrijfsverzamelgebouwen in het zuidelijk deel van bedrijvenpark De Kroon;
- overwegende dat het wenselijk is om te voorkomen dat voorafgaand aan de inwerkingtreding van voornoemde omgevingsplanwijziging bedrijfsverzamelgebouwen worden gerealiseerd in het zuidelijk deel van bedrijvenpark De Kroon;
- 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 juli 2026.

De burgemeester
Ester Weststeijn

De gemeentesecretaris
Wilma van de Werken

Bijlage A

Voorbeschermingsregels bedrijfsverzamelgebouw bedrijvenpark De Kroon

Voorrangsbepaling

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

Hoofdstuk 1 Voorbeschermingsregels

Artikel 1.1 Definities

Bedrijfsverzamelgebouw:

"Een gebouw dat dient voor de huisvesting van drie of meer bedrijven waarbij eventueel faciliteiten zoals ict voorzieningen parkeervoorzieningen en vergaderruimtes gedeeld kunnen worden en waarbij de ruimtelijke uitstraling in overeenstemming is met die van een bedrijf."

Artikel 1.2 Verbod op bedrijfsverzamelgebouwen zuidelijk deel bedrijvenpark De Kroon

In het gebied 'Zuidelijk deel bedrijvenpark De Kroon' is het verboden gronden en bouwwerken te realiseren en te gebruiken als bedrijfsverzamelgebouw.

Bijlage 1 Overzicht geografische informatieobjecten

Zuidelijk deel bedrijvenpark De Kroon [/join/id/regdata/gm0353/2026/gebiedsaanwijzing_acb98fcead-af4d6f80728ad6030d3977/nld@2026-07-16;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

Divisie 0 -

Schaarste vraagt om duidelijke keuzes

De ruimte op bedrijventerreinen is beperkt. In IJsselstein en de regio is de vraag groter dan het aanbod. Daarom is het belangrijk om zorgvuldig om te gaan met de beschikbare ruimte. Bedrijventerreinen zijn bedoeld voor bedrijven die niet eenvoudig op andere plekken terecht kunnen. Dat geldt vooral voor middelgrote en grotere bedrijven in de maakindustrie. Deze bedrijven hebben een eigen kavel nodig om goed te kunnen werken en groeien. Als bedrijfsverzamelgebouwen ook op grote kavels komen, gaat die ruimte verloren voor dit soort bedrijven. Regionale cijfers laten grote druk zien.

De provinciale behoefteraming bedrijventerreinen (2023) laat zien dat de druk op bedrijventerreinen de komende jaren verder toeneemt. Dat geldt vooral voor bedrijventerreinen die in een hogere milieucategorie vallen.

Belangrijkste conclusies zijn:

- de leegstand bedraagt circa 2%;
- bedrijven hebben meer ruimte nodig dan eerder werd geraamd;
- tot 2030 bestaat een uitbreidingsbehoefte van circa 100–240 hectare;
- daarnaast verdwijnt ongeveer 40 hectare bedrijventerrein door transformatie naar andere functies;
- hierdoor ontstaat een regionaal tekort van circa 80–220 hectare tot 2030.

De provincie werkt momenteel aan een actualisatie van deze raming. De verwachting is dat de ruimtebehoefte verder is toegenomen. Deze ontwikkeling onderstreept dat zorgvuldig ruimtegebruik geen wens maar een noodzaak is.

Leegstand en doorstroming

De leegstand op bedrijventerreinen bedraagt ongeveer 2%. Een gezonde vastgoedmarkt kent normaal gesproken een frictieleegstand van circa 5%. Deze beperkte leegstand is noodzakelijk zodat bedrijven kunnen doorgroeien, verplaatsen of zich nieuw kunnen vestigen. Bij een structureel tekort aan beschikbare bedrijfsruimte neemt de economische dynamiek af. Bedrijven kunnen minder eenvoudig uitbreiden of verhuizen naar een locatie die beter aansluit bij hun bedrijfsactiviteiten. Dit remt de economische ontwikkeling. Ook bestaat het risico dat bedrijven uitwijken naar andere gemeenten. Dat betekent verlies van werkgelegenheid en economische activiteit voor IJsselstein.

Belang van maakindustrie en werkgelegenheid

De maakindustrie is belangrijk voor de regionale economie. Deze sector zorgt voor veel werk per hectare bedrijventerrein. Daarnaast vervullen maakbedrijven een belangrijke functie binnen regionale productieketens door hun samenwerking met logistieke bedrijven, onderhoudsbedrijven en toeleveranciers. Ook biedt zij werk aan veel mensen met een praktische of technische opleiding. In de regio is er al krapte op de arbeidsmarkt in deze sectoren. Daarom is het belangrijk dat deze bedrijven voldoende ruimte houden om te groeien of zich te vestigen. Als die ruimte verdwijnt, kan dat leiden tot vertrek van bedrijven en banen naar andere regio's. Gemeenten in de regio en naastliggende regio's concurreren om bedrijven. Dat betekent verlies van werkgelegenheid, investeringen en samenwerking met lokale toeleveranciers. Het behoud van voldoende vestigingsruimte voor deze bedrijven sluit aan bij de ambities uit de Economische Visie 2024, waarin het versterken van de maakindustrie als speerpunt is benoemd.

Spanning met bedrijfsverzamelgebouwen

Bedrijfsverzamelgebouwen voorzien in een behoefte van startende en kleinschalige ondernemers en hebben daarmee een belangrijke economische functie. Voor Bedrijvenpark De Kroon is hiervoor bewust ruimte gereserveerd in het noordelijke deel van het terrein. Wanneer bedrijfsverzamelgebouwen ook op de grotere kavels in het zuidelijke deel mogelijk zijn, verandert de economische functie van dat deel van het bedrijventerrein. Kavels die bedoeld zijn voor individuele middelgrote en grotere bedrijven worden dan ingevuld met een groot aantal kleinere gebruikers. De manier waarop een bedrijventerrein wordt ingevuld, bepaalt ook de kwaliteit ervan. Meer kleine units kunnen zorgen voor meer verkeer en vraag naar parkeerplaatsen, intensiever gebruik van de openbare ruimte en minder ruimte voor grotere bedrijven. Dit kan het terrein minder geschikt maken voor bedrijven die juist behoefte hebben aan ruimte. Hierdoor neemt de beschikbaarheid van vestigingslocaties voor ruimte-intensieve bedrijven af. Bovendien blijkt dat bedrijfsverzamelgebouwen aantrekkelijk zijn voor beleggers vanwege het relatief hoge financiële

rendement. Zonder publiekrechtelijke begrenzing bestaat het risico dat marktontwikkelingen leiden tot een andere invulling van het bedrijventerrein dan oorspronkelijk ruimtelijk en economisch is beoogd.

Situatie op bedrijventerrein De Kroon

Bij de totstandkoming van bedrijventerrein De Kroon is (privaatrechtelijk) al een duidelijke keuze gemaakt:

- het noorden is voor lichte bedrijvigheid en bedrijfsverzamelgebouwen (tot milieucategorie 3.2);
- het zuiden is voor grotere kavels en zwaardere bedrijven (tot milieucategorie 4.1).

Dit is belangrijk voor de groei van de maakindustrie in IJsselstein. Deze bedrijven hebben ruimte nodig om te kunnen uitbreiden en doorgroeien. Deze keuze blijkt bij de toetsing aan het tijdelijk deel van het omgevingsplan nog niet heel duidelijk. Dit is de reden om publiekrechtelijk een meer verduidelijking aan te geven door het stellen van voorbeschermingsregels. Met deze voorbeschermingsregels wordt die keuze duidelijk vastgelegd in het omgevingsplan. Zo ontstaat duidelijkheid voor bedrijven en wordt voorkomen dat het terrein anders wordt ingevuld dan bedoeld.

Juridische context

Gezien het bovenstaande is het 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 6 weken kan duren voordat de nieuwe regels rechtskracht verkrijgen. Tot die tijd gelden de huidige regels en is er verschil van interpretatie over de toetsing van de regels.

De Omgevingswet voorziet voor dit soort gevallen in de mogelijkheid van voorbereidingsbescherming (artikel 4.14 Omgevingswet). 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.

Het voorbereidingsbesluit is een geschikt middel om te verzekeren dat het zuidelijk deel van het Bedrijvenpark De Kroon vrij blijft van vestigingen van bedrijfsverzamelgebouwen.

Inhoud voorbereidingsbesluit; het voorkomen van bedrijfsverzamelgebouwen

Met het voorbereidingsbesluit 'Bedrijvenpark De Kroon- bedrijfsverzamelgebouwen' 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 bevat een aanbeveling voor de formulering van deze voorrangsbepaling. In het voorbereidingsbesluit wordt deze aanbeveling opgevolgd.

De voorrangsbepaling stelt dat alleen de tijdelijke regel geldt, voor zover die afwijkt van de regel in de hoofdregeling. In dit geval wordt een bedrijfsverzamelgebouw niet expliciet uitgesloten. Er wordt daarom opgenomen dat 'In het gebied 'Bedrijvenpark De Kroon' het verboden is gronden en bouwwerken te realiseren en te gebruiken als bedrijfsverzamelgebouw', waarbij de definitie van bedrijfsverzamelgebouw wordt opgenomen.

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.