

LADDERONDERBOUWING BEDRIJVENPARK DE KROON IJSSELSTEIN

SEPTEMBER 2021 (ACTUALISATIE VAN AUGUSTUS 2016)



LADDERONDERBOUWING BEDRIJVENPARK DE KROON IJSSELSTEIN

SEPTEMBER 2021 (ACTUALISATIE VAN AUGUSTUS 2016)

Status:

Concept-eindrapportage

Datum:

September 2021 (actualisatie van augustus 2016)

Een product van:

Bureau Stedelijke Planning bv
Hoge Gouwe 93
2801 LD Gouda
0182 - 689416
www.stedplan.nl
info@stedplan.nl

Team Werken

Bianca Lemm MSc
Charissa Banwari MSc
Ir. Joris Quaedflieg

Voor meer informatie: Ir. Joris Quaedflieg, jq@stedplan.nl

In opdracht van:

Van Wijk Vastgoed & Ontwikkeling B.V.

De in dit document verstrekte informatie mag uitsluitend worden gebruikt in het kader van de opdracht waarvoor deze is opgesteld. Elk ander gebruik behoeft de voorafgaande schriftelijke toestemming van Bureau Stedelijke Planning BV©.

Projectnummer: 20210174

Referentie: 20210174_Van Wijk Update LDV De Kroon 03092021

INLEIDING	6
MANAGEMENTSAMENVATTING	7
1 LOCATIE EN PLANCONCEPT DE KROON	9
2 BELEIDSKADERS	11
3 AFBAKENING ONDERZOEKSGBIED	14
4 DE VRAAG NAAR BEDRIJVENTERREINEN	16
4.1 KWANTITATIEVE ANALYSE VRAAG	
4.2 KWALITATIEVE ANALYSE VRAAG	
4.3 CONCLUSIE	
5 HET AANBOD AAN BEDRIJVENTERREINEN	22
5.1 KWANTITATIEVE ANALYSE AANBOD	
5.2 KWALITATIEVE ANALYSE AANBOD	
5.3 CONCLUSIE	
6 DE BEHOEFTE AAN BEDRIJVENTERREINEN	27
6.1 CONCLUSIE	
7 MOGELIJKHEDEN IN BESTAAND STEDELIJK GEBIED	29

INLEIDING

Tussen de A2, de N210 en de Hollandse IJssel komt Bedrijvenpark De Kroon (voorheen Bedrijvenpark A2 zone) tot stand. Het plangebied ligt aan de rand van IJsselstein direct aan het bestaande bedrijventerrein Over Oudland.

Met het opnemen van Bedrijvenpark De Kroon in de Provinciale Ruimtelijke Structuurvisie 2013-2028 en in het Provinciale kader voor regionale programmering wonen en werken (2020), is een belangrijke stap gezet in de planontwikkeling van een bedrijvenpark voor de lokale en (sub)regionale behoefte. Dit is ook vastgelegd in het regionaal convenant bedrijventerreinen Regio Utrecht-West (d.d. 5 april 2012). Het stedenbouwkundig plan en beeldkwaliteitsplan zijn inmiddels opgesteld.

Om daadwerkelijk tot uitgifte over te gaan is het noodzakelijk dat het bestemmingsplan van bedrijvenpark de Kroon deze invulling mogelijk maakt. In 2017 is hier reeds een voorontwerp bestemmingsplan voor opgesteld. De behoefte aan deze nieuwe stedelijke ontwikkeling dient echter onderbouwd te worden conform de Ladder voor Duurzame Verstedelijking (artikel 3.1.6, lid 2, Bro). Aangezien de locatie is gesitueerd buiten stedelijk gebied zijn ook alternatieve binnenstedelijke locaties voor de ontwikkeling afgewogen.

Centrale onderzoeksvraag:

Wat is de kwantitatieve en kwalitatieve behoefte aan bedrijventerreinen in de regio en past de ontwikkeling van bedrijvenpark de Kroon binnen de eisen van de Ladder voor Duurzame Verstedelijking (Ladder)?

Deelvragen:

- Wat is de huidige en toekomstige vraag naar bedrijventerreinen in de regio en in IJsselstein?
- Wat is het huidige en geplande aanbod aan bedrijventerreinen in de regio en in IJsselstein?
- Hoe groot is de behoefte aan bedrijventerreinen in de regio en in IJsselstein?
- In hoeverre past de beoogde ontwikkeling van Bedrijvenpark de Kroon in de behoefte aan bedrijventerreinen?
- Is de beoogde ontwikkeling in te passen op alternatieve beschikbare locaties in bestaand stedelijk gebied, en zo ja is de beoogde ontwikkeling hier ook haalbaar?

MANAGEMENTSAMENVATTING

Op de bestaande bedrijventerreinen in IJsselstein is nagenoeg geen uitgeefbaar areaal meer beschikbaar. Om de groei van de bedrijven in IJsselstein te kunnen faciliteren is de gemeente voornemens bedrijvenpark De Kroon te ontwikkelen. Het betreft een gemengd bedrijventerrein van ca. 9 ha netto voor lokale en regionale bedrijven.

Afbakening onderzoeksgebied

- Voor de afbakening van het onderzoeksgebied zijn de aard en de omvang van de ontwikkeling leidend. De meeste bedrijfsverplaatsingen naar en uit IJsselstein vinden plaats binnen het Coropgebied Utrecht. Voor het voorliggende marktonderzoek is daarom als onderzoeksgebied het Coropgebied Utrecht aangemerkt.
- De Kroon richt zich grotendeels op lokale en regionale bedrijven in de gemeenten Lopik, Montfoort en IJsselstein. Het merendeel van de bedrijfsverplaatsingen vindt over korte afstand plaats. Voor het bepalen van de actuele regionale behoefte voor lokale bedrijven is daarom het grondgebied van de gemeenten Lopik, Montfoort en IJsselstein gehanteerd (regio IJsselstein).

De vraag naar bedrijventerreinen

- In Coropgebied Utrecht is tot 2031 sprake van een vraag naar bedrijventerreinen van ca. 230 tot 318 ha.
- Bedrijvenpark De Kroon richt zich met name op de lokale en regionale bedrijvigheid. De vraag naar bedrijventerreinen voor deze doelgroep in de regio IJsselstein betreft 10 tot 15 ha tot 2031.
- De vestigingscriteria van bedrijven veranderen: de kwaliteit van de arbeidsmarkt, kennis en bereikbaarheid nemen in belang toe. Ondernemers stellen steeds hogere eisen aan de kwaliteit van de omgeving en het vastgoed, onder andere doordat ze steeds meer waarde hechten aan imago en duurzaamheid.

Het aanbod aan bedrijventerreinen

- De harde plancapaciteit in het Coropgebied Utrecht bedraagt ca. 124 ha netto direct en niet direct uitgeefbaar areaal.
- Binnen het Coropgebied Utrecht zijn er plannen voor de transformatie van ca. 87 ha bedrijventerrein. Naar verwachting zal ca. 25% daadwerkelijk worden getransformeerd voor 2031, oftewel ca. 22 ha. Dit leidt tot een extra toename van de vraag naar bedrijventerreinen.
- De harde plancapaciteit bedrijventerreinen in de regio IJsselstein bedraagt ca. 1 ha. Dit is exclusief bedrijvenpark de Kroon.

- Bedrijvenpark de Kroon scoort goed op de vestigingsplaatsfactoren voor bedrijven en sluit hiermee optimaal aan op de behoefte vanuit de markt.

De behoefte aan bedrijventerreinen

- In het Coropgebied Utrecht is tot 2031 sprake van een tekort aan bedrijventerreinen van ca. 128 tot 216 ha. Hiermee bestaat een kwantitatieve behoefte aan bedrijventerreinen.
- Kwalitatief is er in de regio IJsselstein tot 2031 sprake van een behoefte aan lokale bedrijventerreinen van ca. 9 tot 14 ha. Bedrijvenpark De Kroon (9 ha) kan voor een deel in deze behoefte voorzien.
- De ontwikkeling van bedrijvenpark de Kroon sluit optimaal aan op de behoefte uit de markt en past binnen het beleid van de provincie Utrecht en de regio.

Mogelijkheden in bestaand stedelijk gebied

- Het benodigde areaal voor bedrijvenpark de Kroon kan niet ingepast worden in het bestaand stedelijk gebied in de regio IJsselstein. Er zijn geen kavels beschikbaar voor herontwikkeling en ook geen beschikbare braakliggende kavels.
- Aangezien bedrijvenpark De Kroon niet ingepast kan worden in bestaand stedelijk gebied mag volgens de richtlijnen van de Ladder buiten bestaand stedelijk gebied gebouwd worden.
- Bovendien ligt De Kroon volgens het beleid van de provincie Utrecht binnen het bestaand stedelijk gebied.

1 LOCATIE EN PLANCONCEPT DE KROON

In de gemeente IJsselstein zijn zes bedrijventerreinen gesitueerd met in totaal ca. 50 ha netto¹, waarvan Over Oudland (17 ha) netto de grootste is. Op de bestaande bedrijventerreinen is nagenoeg geen uitgeefbaar areaal meer beschikbaar. Om de groei van bedrijven in IJsselstein te faciliteren is de gemeente voornemens het bedrijvenpark De Kroon te ontwikkelen met een areaal van 9,23 ha netto. Het bedrijventerrein is vooral bestemd voor de lokale en regionale vraag. In het regionaal convenant bedrijventerreinen Regio Utrecht-West d.d. 5 april 2012 is vastgelegd dat de beschikbare kavels primair bedoeld zijn voor bedrijven uit de gemeente Lopik, Montfoort en IJsselstein die zich hier willen vestigen. Bedrijven uit Lopikerwaard hebben voorrang. Het gaat hier voornamelijk om bedrijven die willen doorgroeien en geen uitbreidingsmogelijkheden meer hebben op hun huidige locatie. Bedrijvenpark De Kroon wordt een gemengd bedrijventerrein voor uiteenlopende typen bedrijven en is vergelijkbaar met het naastgelegen bedrijventerrein Over Oudland.

De Kroon ligt aan de rand van IJsselstein. Aan de westzijde wordt het plangebied begrensd door de N210 en is Over Oudland gelegen. Dit terrein is bestemd voor middelzware en zwaardere vormen van bedrijvigheid tot en met milieucategorie 4. Aan de oostzijde van het bedrijvenpark de Kroon bevindt zich de A2 en aan de noordzijde stroomt de Hollandse IJssel. Het plangebied heeft momenteel hoofdzakelijk een agrarisch gebruik, een aantal perifere functies zoals een carpoolplaats, en een aantal woningen.



FIGUUR 1 LIGGING BEDRIJVENTERREINEN
IJSELSTEIN

Bron: bewerking ArcGis, 2021



FIGUUR 2 PLANGEBIED DE KROON

Bron: bewerking Bing Maps, 2016

De Kroon wordt sterk naar buiten gericht. De gemeente ziet het bedrijvenpark als een kans om IJsselstein en de regio te presenteren. Dat betekent een uitwerking als

¹ Bedrijventerreinen De Corridor, Lage Dijk, Over Oudland, Panoven, Paardenveld en IJsseloevers.

hoogwaardig, regionaal bedrijvenpark dat de identiteit van de regio uitstraalt: ruimte, groen, water en vergezichten. Zo worden eisen gesteld aan de kavelinrichting en de bebouwing, een maximaal bebouwingspercentage, de bouwhoogte en zichtlijnen op het landschap.² De ontwikkeling van het bedrijventerrein wordt gefaseerd uitgevoerd, waarbij elke fase een afgerond geheel vormt.³

De zijde van de N210 is vooral geschikt voor regionale bedrijven. Hier krijgt het bedrijvenpark, in aansluiting op het bedrijventerrein Over Oudland, een gevarieerde en representatieve uitstraling. Aan de zijde van de A2 kan de ambitie om zich aan de regio te presenteren worden waargemaakt.

Beoordeling locatie

- *Ligging*; de locatie ligt centraal in Nederland nabij Utrecht.
- *Bereikbaarheid*; door de directe aansluiting op de N210 en de ligging aan de A2 is het terrein optimaal bereikbaar met de auto.
- *Ruimtelijke kwaliteit*; het terrein wordt ontwikkeld naar duurzame en groene maatstaven en heeft een hoge vestigingskwaliteit: hoogwaardige bebouwing, zichtlocaties en veel groen. Dit komt tot uitdrukking in zowel de openbare ruimte als in de bebouwing.



FIGUUR 3 STEDENBOUWKUNDIG PLAN BEDRIJVENPARK DE KROON
Bron: Stedenbouwkundige Visie en Beeldkwaliteitsplan, 2021

² Bedrijventerrein De Kroon IJsselstein Stedenbouwkundige visie en Beeldkwaliteitsplan (maart 2021)

³ Herijkte Nota van Uitgangspunten (mei 2020)

2 BELEIDSKADERS

In dit hoofdstuk is het rijksbeleid voor de Ladder voor Duurzame Verstedelijking toegelicht. Daarnaast is provinciaal, regionaal en gemeentelijk beleid geanalyseerd dat relevant is voor de ontwikkeling van De Kroon.

BELEIDSDOCUMENT	RELEVANTE ONDERDELEN
Rijksbeleid: De Ladder voor Duurzame Verstedelijking	Op 1 juli 2017 is het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) gewijzigd, waarbij een nieuwe Laddersystematiek geldt. Art. 3.1.6. lid 2 Bro luidt: <i>“De toelichting bij een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, bevat een beschrijving van de behoefte aan die ontwikkeling, en, indien het bestemmingsplan die ontwikkeling mogelijk maakt buiten het bestaand stedelijk gebied, een motivering waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien.”</i>
Omgevingsvisie Provincie Utrecht (2021)	• De beschikbare ruimte voor bedrijfsvestiging is schaars. Er is weinig tot geen leegstand en weinig beschikbaar en uitgeefbaar bedrijventerrein. • De provincie zet in op herstructurering, verduurzaming en efficiënter gebruik van bestaande bedrijventerreinen en is selectief met het bieden van ruimte voor nieuwe, nog niet geplande bedrijventerreinen. De primaire insteek is accommodatie van de behoefte van het lokaal en regionaal gevestigde bedrijfsleven.
Omgevingsverordening provincie Utrecht 2022 (ontwerp, 2021)	• De Kroon ligt binnen de rode contouren en is daarmee gekenmerkt als stedelijk gebied. Er gelden instructieregels voor een omgevingsplan met betrekking tot bedrijventerreinen binnen ‘Stedelijk gebied’, mits is voldaan aan een aantal voorwaarden. Een van deze voorwaarden is dat de uitbreiding van een bedrijventerrein plaatsvindt in aansluiting op een bestaand bedrijventerrein. • In het provinciale ‘Kader voor regionale programmering wonen en werken (2020)’ is de ontwikkeling van De Kroon (9 hectare) opgenomen.
Economische visie Provincie Utrecht (2020)	• Er is nieuwe ruimte voor bedrijven en instellingen nodig om het vestigingsklimaat aantrekkelijk te houden. • Ook wordt onderzocht of en hoe bestaande, lokale bedrijven gefaciliteerd kunnen worden in hun uitbreidingsbehoefte.

Regionaal convenant bedrijventerreinen regio Utrecht-West (2012)	- De regio stelt als doel om gezamenlijk aantrekkelijke en duurzame terreinen te behouden en te realiseren binnen de grenzen van het Groene Hart, met oog voor intensief en duurzaam ruimtegebruik en landschappelijke inpassing. - In de regio Utrecht-West is sprake van een krapte aan bedrijventerreinen en bedrijfspanden. - De gemeenten in de regio Utrecht-West maken gezamenlijk locatievoorstellen voor de ontwikkeling van nieuwe bedrijventerreinen, wanneer dit past binnen de regionale planning. - De ontwikkeling van bedrijvenpark De Kroon (A2 zone) is opgenomen in het convenant. Daarnaast is vastgelegd dat de beschikbare kavels primair bedoeld zijn voor bedrijven uit de gemeente Lopik, Montfoort en IJsselstein die zich hier willen vestigen. - Het Regioconvenant Bedrijventerreinen liep formeel tot 1 januari 2020. De formele status van de regioconvenanten is daarmee beëindigd.
IJsselstein Dichtbij, Toekomstvisie 2025 (2010)	- Het is noodzakelijk te blijven investeren in het versterken van bestaande economische kwaliteiten en nieuwe ontwikkelingen. - Dit is terug te brengen tot drie kernkwaliteiten: 1. Het goed functionerend bedrijfsleven. 2. De centrale strategische ligging in Nederland en aan de A2. 3. Het aantrekkelijke woon- en leefklimaat. - De komende tien jaar richt IJsselstein zich op behoud en bovenal versterking (betere benutting) van deze drie kernkwaliteiten. Daarnaast is een zorgvuldige benutting van de schaarse ruimte bij ruimtedruk van belang.
Economische visie IJsselstein 2015-2020 (2015)	De A2-zone (bedrijvenpark De Kroon) is een voor IJsselstein beeldbepalend gebied. Vanuit de initiatiefgroep en het college worden signalen opgepakt en bemiddeld om het gebied het visitekaartje van IJsselstein te kunnen laten zijn. Vertrouwde bedrijven kunnen hier doorgroeien en de ruimte die vrijkomt op de verouderde terreinen kan worden ingezet voor jonge ondernemers en nieuwe vormen van ondernemen.
Ontwerp Omgevingsvisie IJsselstein (2021)	- De gemeente heeft gezonde bedrijventerreinen met weinig of geen leegstand, maar weinig uitbreidingsmogelijkheden. - Eén van de ambities is om ruimte te bieden voor economische groei, innovatie en verduurzaming van bedrijventerreinen. - De Kroon is opgenomen als enige mogelijkheid voor nieuw bedrijventerrein.

De ontwikkeling van bedrijventerrein De Kroon past goed binnen de bovenstaande beleidskaders:

- De Kroon ligt binnen bestaand stedelijk gebied en grenst direct aan het bestaande bedrijventerrein Over Oudeland. De ontwikkeling van De Kroon

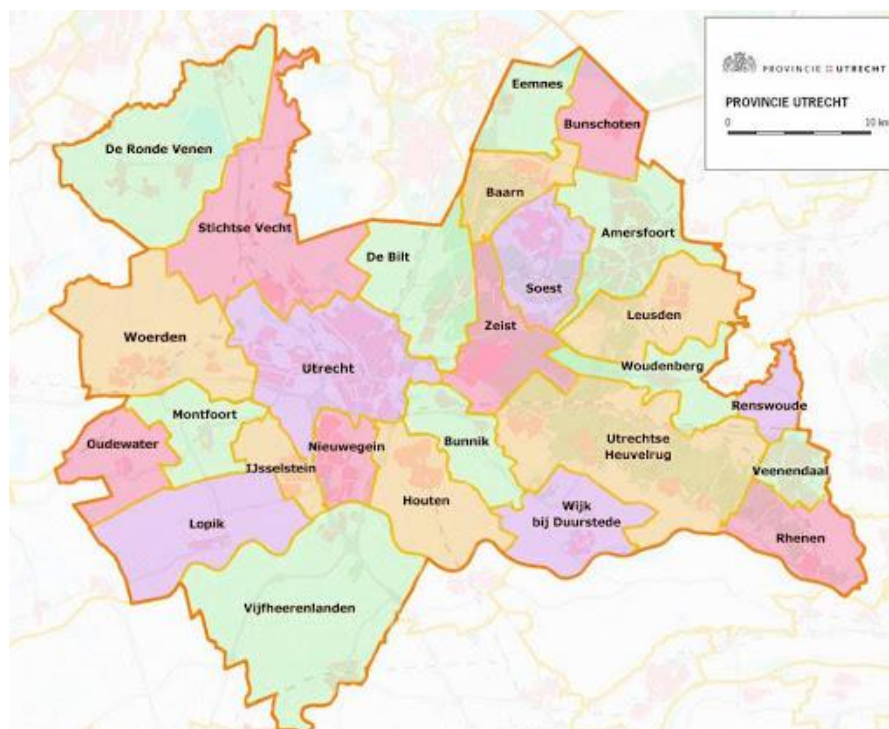
sluit hiermee aan bij de ontwerp Omgevingsverordening provincie Utrecht 2022.

- De Kroon wordt ontwikkeld naar duurzame en groene maatstaven. Dit past zowel bij de provinciale als gemeentelijke ambities ten aanzien van duurzaamheid.
- In de Economische Visie IJsselstein (2015) is opgenomen dat de A2-zone (bedrijvenpark De Kroon) een voor IJsselstein beeldbepalend gebied is. In de stedenbouwkundige visie is De Kroon uitgewerkt als hoogwaardig, regionaal bedrijvenpark dat de identiteit van de regio uitstraalt: ruimte, groen, water en vergezichten.
- Tot slot is de ontwikkeling van De Kroon al opgenomen in het provinciale 'Kader voor regionale programmering wonen en werken (2020)' en is hiermee op provinciaal niveau afgestemd.

3 AFBAKENING ONDERZOEKSGBIED

Om een goede berekening te maken van de actuele regionale behoefte aan bedrijventerreinen is het van belang om het onderzoeksgebied zorgvuldig af te bakenen. Voor het afbakenen van het verzorgingsgebied is gebruik gemaakt van verhuisbewegingen van bedrijven.

Voor de afbakening van het onderzoeksgebied zijn de aard en de omvang van de ontwikkeling leidend. Bedrijvenpark De Kroon is gelegen in de gemeente IJsselstein. IJsselstein maakt onderdeel uit van het Coropgebied Utrecht. Van de verhuisbewegingen uit en naar IJsselstein vond 83,3% binnen Coropgebied Utrecht plaats.⁴ Dit is in lijn met diverse onderzoeken waaruit blijkt dat het merendeel van de bedrijfsmigratie plaatsvindt over korte afstand: 94% van de bedrijven verhuist binnen de eigen regio.⁵ Om deze reden hanteren wij het Coropgebied Utrecht als onderzoeksgebied.⁶ Ook in de Prognose bedrijventerreinen provincie Utrecht (2019) wordt het Coropgebied Utrecht gehanteerd.



FIGUUR 4 AFBAKENING ONDERZOEKSGBIED

Bron: bewerking Bureau Stedelijke Planning

⁴ Bron: Vastgoeddata (2021), periode 2011-juni 2021

⁵ Bron: Ruimtelijk Planbureau (2007), Pellenburg en Van Steen (2003).

⁶ Dit Coropgebied omvat naast IJsselstein tevens de volgende gemeenten: Amersfoort, Baarn, De Bilt, Bunnik, Bunschoten, Eemnes, Houten, Leusden, Lopik, Montfoort, Nieuwegein, Oudewater, Renswoude, Rhenen, De Ronde Venen, Soest, Stichtse Vecht, Utrecht, Utrechtse Heuvelrug, Veenendaal, Vianen, Wijk bij Duurstede, Woerden, Woudenberg en Zeist.

Bedrijvenpark De Kroon richt zich vooral op lokale en regionale bedrijven in de gemeenten Lopik, Montfoort en IJsselstein. Het merendeel van de bedrijfsverplaatsingen vindt over korte afstand plaats (75% van de bedrijven verhuist binnen de eigen gemeente)⁷. Daarnaast is in de Randstedelijke provincies de gemiddelde verhuisafstand korter dan in de overige provincies.⁸ In het Coropgebied Utrecht (waarbinnen het plangebied ligt) is de gemiddelde verhuisafstand van bedrijven 7 tot 8 kilometer. Voor het bepalen van de behoefte aan lokaal georiënteerde bedrijven is het grondgebied van de gemeenten Lopik, Montfoort en IJsselstein gehanteerd (regio IJsselstein).



FIGUUR 5 AFBKENING ONDERZOEKSGBIED LOKALE BEHOEFTE
Bron: bewerking Bureau Stedelijke Planning

⁷ Bron: Ruimtelijk Planbureau (2007), Pellenbarg en Van Steen (2003)

⁸ Bron: CBS (2013), <https://www.cbs.nl/nl-nl/achtergrond/2013/33/bedrijven-verhuizen-vooral-binnen-eigen-gemeente>

4 DE VRAAG NAAR BEDRIJVENTERREINEN

In dit hoofdstuk is de ontwikkeling van de vraag naar bedrijventerreinen in beeld gebracht. De kwantitatieve vraag is in beeld gebracht binnen het Coropgebied Utrecht. Vervolgens is vanuit een kwalitatieve invalshoek ingezoomd op de behoefte vanuit de doelgroep voor bedrijvenpark De Kroon (lokale en regionale bedrijvigheid).

4.1 KWANTITATIEVE ANALYSE VRAAG

De toekomstige vraag naar bedrijventerreinen in het Coropgebied Utrecht is berekend aan de hand van twee methodieken. De eerste methode is gebaseerd op een prognose van de regionale werkgelegenheid, de tweede berekent de vraag naar bedrijventerreinen op basis van historische uitgifte.

Impact van de coronacrisis

Door de coronacrisis was sprake van een forse krimp van de economie in 2020. De krimp van de economie viel met een kleine 4% uiteindelijk positiever uit dan in het voorjaar van 2020 werd verwacht. Het steunpakket (van de Nederlandse overheid en van veel andere landen) hielp om productiecapaciteit te behouden, werkgelegenheid zoveel mogelijk in stand te houden en weer op het groeipad te komen.

De Nederlandsche Bank voorspelt dat de Nederlandse economie vanaf nu krachtig en vlot herstelt. De groei komt volgens de ramingen in 2021 uit op 3,0% en volgend jaar zelfs op 3,7%. Pas in 2023 normaliseert de groei naar 1,9 procent. DNB gaat er hierbij van uit dat met de grootschalige vaccinaties alle contactbeperkende maatregelen dit jaar afgebouwd worden en volgend jaar niet meer nodig zijn. Ook volgens het CPB zijn de vooruitzichten voor de Nederlandse economie gunstig en blijft de permanente schade van de coronacrisis beperkt. Het CPB gaat voor dit jaar uit van een groei van 3,2%. Het steunbeleid heeft goed gewerkt om de effecten op arbeidsmarkt en productie te dempen en grote permanente schade te voorkomen.

Op basis hiervan verwachten wij geen (negatieve) impact van de coronacrisis op de behoefte aan bedrijventerreinen voor de komende periode.

Bronnen: DNB, <https://www.dnb.nl/actueel/algemeen-nieuws/persberichten-2021/vlot-economisch-herstel-verwacht-na-coronacrisis/> en CPB, <https://www.cpb.nl/juniraming-2021>

ONTWIKKELING WERKGELEGENHEID >>

In Coropgebied Utrecht was in 2019 sprake van ca. 173.300 banen in sectoren die over het algemeen gevestigd zijn op bedrijventerreinen⁹. Het Economisch Instituut voor de Bouw (2019) hanteert twee scenario's voor de economische ontwikkeling in Nederland tot 2030: het scenario Behoedzaam en het scenario Gunstig. Het scenario Gunstig gaat voor de komende periode uit van een groeipercentage van de werkgelegenheid in regio West van ca. 0,9% per jaar. In het scenario Behoedzaam is dit 0,5%. Gezien de huidige positieve verwachtingen van het DNB en CPB voor het aantrekken van de economie hanteren wij in onze berekeningen het scenario Gunstig.

Voor de werkgelegenheid in sectoren op bedrijventerreinen in Coropgebied Utrecht betekent een jaarlijkse groei van 0,9% dat de werkgelegenheid tot 2031 toeneemt tot 192.970 banen (Tabel 1).

	BANEN 2021*	TOENAME BANEN 2021-2031	BANEN 2031
Coropgebied Utrecht	176.430	16.540	192.970

TABEL 1 TOENAME BEDRIJVENTERREINEN GERELATEERDE WERKGELEGENHEID 2021-2031

Bron: Bewerking Bureau Stedelijke Planning van gegevens Lisa en PBL

*Dit is het berekend aantal banen o.b.v. een jaarlijkse groei van 0,9% en het aantal banen in 2019 (bron: Lisa)

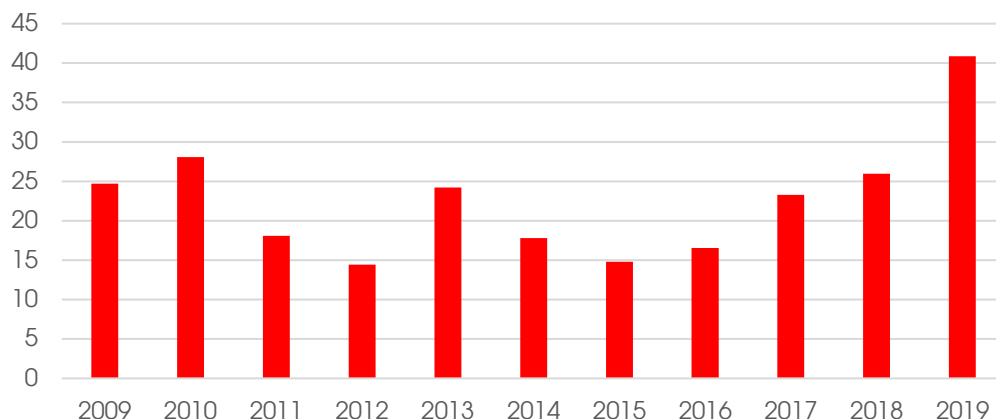
De terreinquotiënt betreft de ruimte in m² per werkzame persoon op een bedrijventerrein. In het Coropgebied Utrecht bedraagt de terreinquotiënt ca. 192 m².¹⁰ Hiermee leidt de toename van 16.540 arbeidsplaatsen tot ca. **318 ha** netto bedrijventerrein in het Coropgebied Utrecht tot 2031.

HISTORISCHE UITGIFTE >>

In de periode 2009-2019 was de gemiddelde uitgifte van bedrijventerreinen in Coropgebied Utrecht ca. 23 ha per jaar (Figuur 6). In deze periode was zowel sprake van jaren met hoogconjunctuur als jaren met laagconjunctuur. Indien we de historische uitgifte projecteren naar de toekomst resulteert dit in een vraag naar bedrijventerreinen van ca. **230 ha** tot 2031.

⁹ Bron: Lisa. Dit betreft de sectoren: C Industrie, F bouw, G45 Autohandel, G46 Groothandel, H49 Goederenvervoer, H52 Opslag, J58 Uitgeverijen, N77 Verhuur en Lease roerende goederen en S95 Reparatie

¹⁰ Bron: Prognose bedrijventerreinen provincie Utrecht (2019), gemiddelde van de provincie Utrecht van de sectoren: Bouw, handel en reparatie, Industrie HTSM, Industrie VGM, Industrie Overig, Logistiek en groothandel



FIGUUR 6 HISTORISCHE UITGIFTE BEDRIJVENTERREINEN UTRECHT (2009-2019*)

Bron: IBIS werklocaties (2020)

* IBIS 2021 is nog niet beschikbaar

De twee methoden leiden tot een prognose van **de vraag naar bedrijventerreinen in Utrecht van 230 tot 318 ha in de periode tot 2031**. Ter vergelijking: in de Prognose Bedrijventerreinen Provincie Utrecht (2019) is een vraag van 115 tot 335 ha tot en met 2030 berekend¹¹.

4.2 KWALITATIEVE ANALYSE VRAAG

DE VRAAG VANUIT LOKALE BEDRIJVEN >>

Bedrijvenpark De Kroon richt zich met name op lokale bedrijven in de gemeenten Lopik, Montfoort en IJsselstein. Bedrijven uit Lopikerwaard hebben voorrang. Dit sluit optimaal aan bij het verplaatsingsgedrag van bedrijven die zich met name over korte afstand verplaatsen.

In de regio IJsselstein was in 2019 sprake van 9.781 banen in sectoren die over het algemeen gevestigd zijn op bedrijventerreinen. Voor sectoren op bedrijventerreinen in de regio IJsselstein betekent een jaarlijkse groei van 0,9%¹² dat de werkgelegenheid in de periode 2021-2031 met ca. 933 arbeidsplaatsen toeneemt.

De gemiddelde terreinquotiënt voor de regio IJsselstein bedraagt 162 m².¹³ Dit betekent dat een toename van ca. 933 arbeidsplaatsen leidt tot een vraag van ca. **15 ha netto bedrijventerrein** in de regio IJsselstein tot 2031.

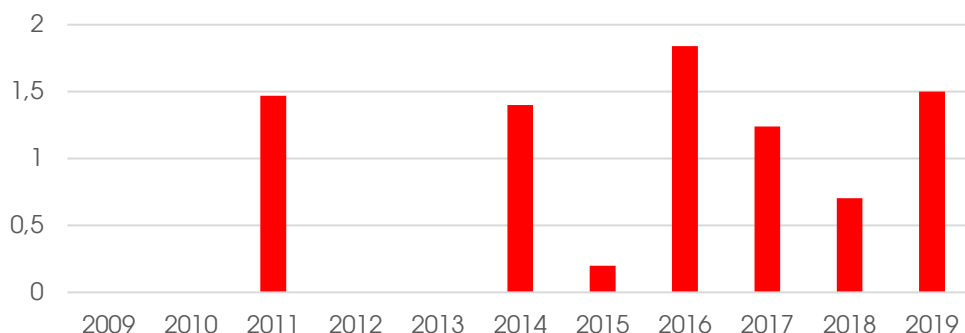
In de periode 2009-2019 was de gemiddelde uitgifte van bedrijventerreinen in de regio IJsselstein ca. 0,8 ha per jaar (Figuur 7). Indien we de historische uitgifte projecteren naar de toekomst resulteert dit in een vraag naar bedrijventerreinen

¹¹ Stec Groep (2019), Prognose bedrijventerreinen provincie Utrecht

¹² Bron: EIB (2019), regio West

¹³ Prognose bedrijventerreinen provincie Utrecht (2019), gemiddelde voor bedrijventerreinen gerelateerde sectoren in de regio's Utrecht-Midden en Utrecht-West

van ca. 8 ha tot en met 2031. Gezien de positieve verwachtingen voor de economie is het echter aannemelijker dat de uitgifte vergelijkbaar doorzet als in de meest recente jaren. In de periode 2015-2019 was de gemiddelde uitgifte ca. 1 ha per jaar. Dit resulteert in een vraag van ca. **10 ha** tot en met 2031. Deze uitgifte had vrijwel volledig betrekking op de gemeente IJsselstein en Montfoort.



FIGUUR 7 HISTORISCHE UITGIFTE BEDRIJVENTERREINEN REGIO IJSSELSTEIN (2009-2019)
Bron: IBIS werklocaties (2020)

De twee methoden tezamen leiden tot een prognose van de vraag naar bedrijventerreinen in de regio IJsselstein die zich beweegt in de bandbreedte tussen **10 en 15 ha tot en met 2031**.

ACTUELE INTERESSE VANUIT DE MARKT >>

Vanuit 23 bedrijven is al concrete interesse in vestiging op bedrijventerrein De Kroon. Dit betreft ontwikkelaars en beleggers, maar ook bedrijven in o.a. de bouw, groothandel, opslag en transport. In totaal hebben deze bedrijven een omvang van ca. 11 ha.

TRENDS EN VESTIGINGSCRITERIA >>

Een aantal belangrijke trends en ontwikkelingen is van invloed op de vraag naar bedrijventerreinen:



ONTMOETING

Bedrijven zoeken steeds meer de connectie met andere bedrijven op. Dit geldt voor zowel creatieve bedrijven, startups en ZZP'ers, als grotere bedrijven. Onderlinge (kennis)uitwisseling stimuleert innovatie. Ook in vormgeving van gebouwen komt dit tot uiting.



STRIJD OM TALENT

De strijd om geschikt personeel neemt toe. Dit kan de groei van de economie in de weg zitten. Om talent te binden zijn een aantrekkelijke werkplek, locatie en omgeving van groot belang. Bedrijven kiezen locaties dicht bij talent pools. Multifunctionaliteit wordt steeds belangrijker voor een aantrekkelijk werkklimaat.

 GROEI EENMANSAKEN De afgelopen jaren is het aantal ZZP'ers toegenomen. Hierdoor stijgt de vraag naar kleinschalige bedrijfsruimten, terwijl het aanbod beperkt is. De opkomst van bedrijfsverzamelgebouwen en garageparken voorziet in de behoefte van kleinere bedrijven. In alle sectoren heeft schaalverkleining plaatsgevonden.	 INTENSIEF RUIMTEGEBRUIK Vormen van intensief ruimtegebruik worden steeds meer toegepast. Bijvoorbeeld door het stapelen van bedrijfsruimten, en combinaties met andere functies daarboven. Daarnaast zijn er vaker gemeenschappelijke voorzieningen op bedrijventerreinen zoals gedeelde kantines, parkeergarages, mobiliteitssystemen en collectieve energieopwekking.
 TOENEMENDE AANDACHT LOKAAL PRODUCEREN De coronacrisis heeft de kwetsbaarheid van de wereldwijde productieketens aan het licht gebracht. Producten kennen een productieproces dat in onderdelen geknipt is en verspreid over verschillende landen. Consumenten hebben ook in toenemende mate aandacht voor lokale producten en ondernemers.	 CIRCULARITEIT & DUURZAAMHEID Duurzaamheid is van groot belang. Voor bedrijfsruimten is nog geen energielabel verplicht (voor kantoren wel en daarnaast ook BENG norm vanaf 2021). De circulaire economie is in opkomst als thema voor toekomstbestendige werklocaties, waarbij een forse bijdrage geleverd dient te worden aan de klimaatdoelstellingen. Dit kan leiden tot meer ruimtebehoefte voor opslag en hogere milieucategorieën door het werken met 'afval'.
 OPKOMST WERKVLOEREN 'Nieuwe' sectoren, zoals de creatieve en hightech maakindustrie, laten zich niet indelen in het traditionele onderscheid tussen kantoren en bedrijfsruimten. Er is in toenemende mate behoefte aan multifunctionele 'werkvloeren'. Daarnaast is er minder behoefte aan traditionele bedrijfshallen, maar aan hoogwaardige objecten, inclusief laboratoria, cleanrooms en datacenters.	 DIGITALISERING EN NIEUWE TECHNIEK Opkomst slimme systemen en verdere automatisering. Digitalisering zorgt voor de groei van Artificial Intelligence. De techniek wordt ingezet voor taken die makkelijk zijn te automatiseren. Door ontwikkelingen zoals 3d printen zal de industrie zich meer gaan richten op maatwerk. Ook worden sommige bedrijfsactiviteiten schoner en stiller en daardoor makkelijker te combineren met andere functies. De technologische ontwikkelingen faciliteren trends als internetwinkelen. Op bedrijventerreinen ontstaat meer ruimtevrage voor logistieke bedrijvigheid en functies die hiermee samenhangen. IJsselstein is door de centrale ligging en goede bereikbaarheid aantrekkelijk voor logistiek.

4.3 CONCLUSIE

- IJsselstein kent een sterke verhuisrelatie met het Coropgebied Utrecht. Van de verhuisbewegingen uit en naar IJsselstein vond 83,3% binnen Coropgebied Utrecht plaats.
- In Coropgebied Utrecht is tot 2031 sprake van een vraag naar bedrijventerreinen van ca. 230 tot 318 ha.
- In het Coropgebied Utrecht is de werkgelegenheid op bedrijventerreinen in de afgelopen 10 jaar met 4% gedaald. In de afgelopen vijf jaar is de werkgelegenheid echter met 7% gestegen.

- Bedrijvenpark De Kroon richt zich met name op de lokale en regionale bedrijvigheid. De vraag naar bedrijventerreinen van deze doelgroep in de regio IJsselstein betreft 10 tot 15 ha tot en met 2031.
- Het karakter van vestigingsfactoren verschuift: de kwaliteit van de arbeidsmarkt, kennis en bereikbaarheid nemen in belang toe. Ondernemers stellen steeds hogere eisen aan de kwaliteit van de omgeving en het vastgoed, onder andere doordat ze steeds meer waarde hechten aan imago en duurzaamheid.

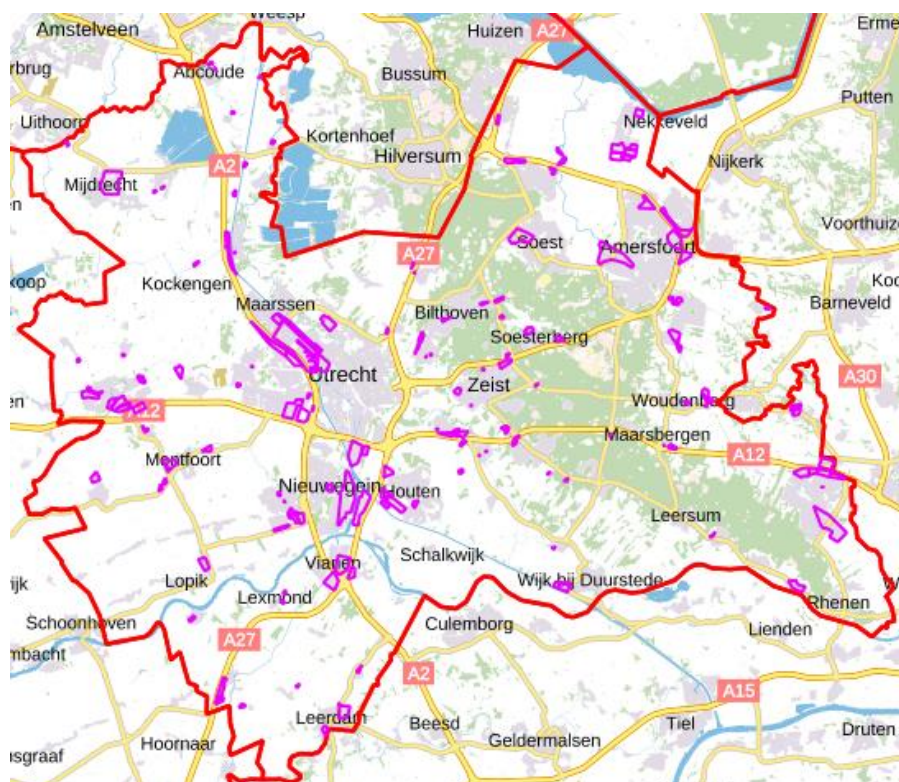
5 HET AANBOD AAN BEDRIJVENTERREINEN

Dit hoofdstuk geeft een analyse van de ontwikkeling van het aanbod van bedrijventerreinen. Zowel het huidige als het toekomstige aanbod is in beeld gebracht. Daarnaast is bij de kwalitatieve analyse ingezoomd op het (toekomstig) aanbod aan bedrijventerreinen in de regio IJsselstein.

5.1 KWANTITATIEVE ANALYSE AANBOD

HUIDIGE VOORRAAD >>

Het Coropgebied Utrecht beschikt over ca. 2.900 hectare netto bedrijventerrein in ontwerp-, of vigerende bestemmingsplannen (4.000 ha bruto).¹⁴



FIGUUR 8 BEDRIJVENTERREINEN IN UTRECHT
Bron: provincie Utrecht, 2020

De gemeente Utrecht beschikt met ca. 560 ha over de grootste voorraad aan bedrijventerreinen in de regio Utrecht, gevolgd door Vijfheerenlanden (263 ha),

¹⁴ Bron: IBIS (2020)

Amersfoort (260 ha) en Veenendaal (256 ha). Het grootste terrein in de regio is Lage Weide in Utrecht (308 ha netto).

LEEGSTAND >>

De leegstand op bedrijventerreinen in Coropgebied Utrecht bedraagt ca. 5,3%.¹⁵ Een frictieleegstand van ca. 5% à 6% wordt over het algemeen gezien als een gezonde leegstand die nodig is voor een noodzakelijke investerings- en verhuisdynamiek. Hiermee is het huidige aanbod niet beschikbaar om in de vraag naar bedrijventerreinen te voorzien en dit duidt op een krappe marktsituatie en een tekort aan bedrijventerreinen.

PLANCAPACITEIT >>

De harde plancapaciteit betreft het direct uitgeefbaar en niet-direct uitgeefbaar areaal aan bedrijventerreinen dat is vastgesteld in (ontwerp)bestemmingsplannen. Daarnaast zijn er ook zachte plannen die nog niet planologisch-juridisch zijn vastgesteld. Dit deel van de plancapaciteit is niet meegeteld bij het aanbod. Voor deze plannen geldt immers dat deze bij vaststelling eerst aan de Ladder getoetst dienen te worden.

Op bedrijventerreinen in Coropgebied Utrecht is direct of indirect grond uitgeefbaar op basis van ontwerp- of vigerende bestemmingsplannen. In totaal betreft dit ca. 124 ha netto areaal aan harde plancapaciteit.¹⁶ Dit is exclusief de 9 ha die is opgenomen in het plan voor bedrijvenpark De Kroon (Tabel).

	HARDE PLANCAPACITEIT (HA)
Coropgebied Utrecht	124

TABEL 2 PLANCAPACITEIT BEDRIJVENTERREINEN IN UTRECHT
Bron: inventarisatie Bureau Stedelijke Planning, op basis van IBIS (2020).

ONTTREKKING BEDRIJVENTERREINEN >>

Een deel van de bedrijventerreinen in de Coropgebied Utrecht is economisch, ruimtelijk of technisch verouderd. Terreinen die geherstructureerd worden zijn onder andere Nieuw Overvecht in Utrecht, Kronkels in Bunschoten en Noordschil in Baarn (IBIS, 2020). Daarnaast wordt een deel van de bedrijventerreinen getransformeerd naar andere functies. In dit geval is sprake van een vermindering van de voorraad en dus een toename van de vraag naar bedrijventerreinen. Onderzocht is hoeveel areaal bedrijventerrein in de komende periode wordt onttrokken aan de voorraad.

¹⁵ Bron: Stec (2019), prognose bedrijventerreinen provincie Utrecht o.b.v. Funda in Business, peildatum 1 januari 2019.

¹⁶ Bron: IBIS (2020), provincie Utrecht

Voor de Coropgebied Utrecht zijn er in totaal plannen voor de transformatie van ca. 87 ha bedrijventerrein¹⁷. Overigens betreft het hier grotendeels areaal dat is opgenomen in het beleid, maar waarvoor nog geen besluitvorming heeft plaatsgevonden. Het is hiermee onzeker wanneer de transformaties daadwerkelijk plaatsvinden. Op basis van ervaringen in het verleden zal naar verwachting ca. 25% daadwerkelijk worden getransformeerd tot 2031, oftewel ca. **22 ha**.

Recent is in IJsselstein een deel van het terrein IJsseloevers getransformeerd naar woningen (Figuur 9). Daarnaast zijn er plannen voor een verdere transformatie van de noordzijde van de IJsseloevers. Maar de realisatie en planning hiervan zijn nu nog onduidelijk (en daarom niet opgeteld bij de vraag).



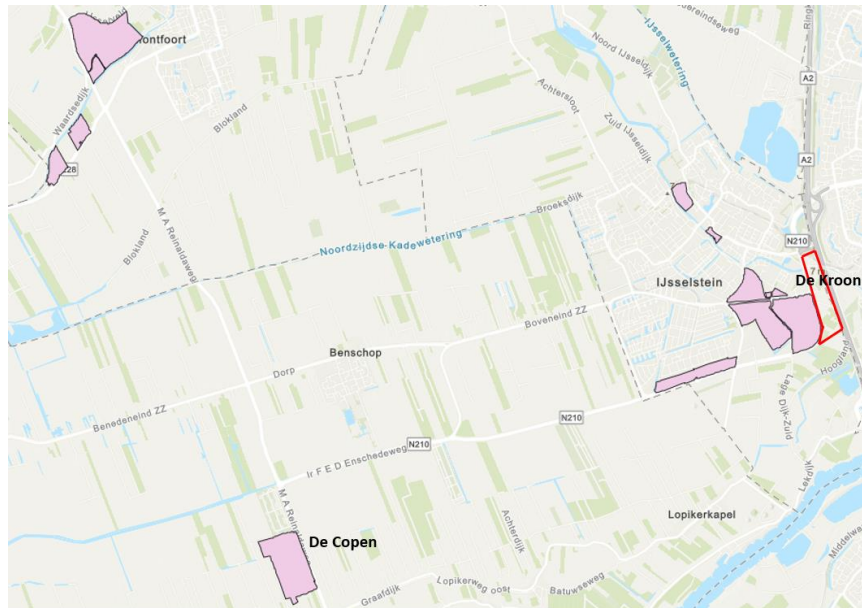
FIGUUR 9 ORANJE NASSAU KADES, TRANSFORMATIE DEEL VAN DE IJSSELOEVERS (GEREALISEERD)
Bron: Oranje Nassau Kades

5.2 KWALITATIEVE ANALYSE AANBOD

De harde plancapaciteit aan bedrijventerreinen in de regio IJsselstein bedraagt ca. 1 ha¹⁸. Dit is exclusief bedrijvenpark De Kroon en heeft betrekking op uitgeefbaar areaal op de bedrijventerrein de Copen.

¹⁷ Bron: Prognose bedrijventerreinen provincie Utrecht (2019), op basis van inventarisatie transformatielocaties

¹⁸ Bron: IBIS (2020)



FIGUUR 10 LIGGING BEDRIJVENTERREINEN IJSSELSTEIN

Bron: provincie Utrecht, 2021 bewerking Bureau Stedelijke Planning

Het beschikbare terrein is nader geanalyseerd aan de hand van de vestigingsplaatsfactoren van bedrijven. Ligging en bereikbaarheid zijn voor bedrijven een belangrijkste locatiefactor. Met name bedrijvenpark De Kroon beschikt over een centrale ligging nabij het stedelijk gebied van Utrecht. Het terrein de Copen is meer landelijk gelegen. Ook de bereikbaarheid van dit terrein is minder optimaal dan De Kroon, hoewel beide wel gesitueerd zijn aan een N-weg. De Kroon wordt ontwikkeld naar groene en moderne maatstaven. Daarnaast biedt het bedrijvenpark zichtlocaties aan de snelweg. Hiermee beschikt het terrein over een uitstekende ruimtelijke kwaliteit en imago. Bedrijventerrein de Copen is een bestaand bedrijventerrein en beschikt niet over een hoge ruimtelijke kwaliteit.

	UITGEEFBAAR AREAAL	CENTRALE LIGGING	BEREIKBAARHEID	RUIMTELIJKE Kwaliteit en IMAGO	TOTAAL SCORE
De Copen	1	+/-	+	+/-	+/-
Bedrijvenpark de Kroon	9	+	++	++	++

TABEL 3 ANALYSE BEDRIJVENTERREINEN

Bron: Bureau Stedelijke Planning

Bedrijvenpark de Kroon scoort goed op alle vestigingsplaatsfactoren en de ontwikkeling sluit hiermee optimaal aan op de behoefte van bedrijven.

5.3 CONCLUSIE

- De harde plancapaciteit in Coropgebied Utrecht bedraagt ca. 124 ha netto direct en niet direct uitgeefbaar areaal.

- Voor Coropgebied Utrecht zijn er plannen voor de transformatie van ca. 87 ha bedrijventerrein. Naar verwachting zal ca. 25% daadwerkelijk worden getransformeerd voor 2031, oftewel ca. 22 ha. Dit zal leiden tot een extra toename van de vraag naar bedrijventerreinen.
- De harde plancapaciteit aan bedrijventerreinen in de regio IJsselstein bedraagt ca. 1 ha. Dit is exclusief bedrijvenpark de Kroon.
- Bedrijvenpark de Kroon scoort goed op de vestigingsplaatsfactoren voor bedrijven en sluit hiermee optimaal aan op de behoefte vanuit de markt.

6 DE BEHOEFTE AAN BEDRIJVENTERREINEN

In dit hoofdstuk is de behoefte aan bedrijventerreinen in beeld gebracht op basis van de vraag- en aanbodanalyse. De behoefte is zowel kwantitatief als kwalitatief in beeld gebracht.

KWANTITATIEVE BEHOEFTE >>

- Op basis van de prognose van de werkgelegenheid is er in Coropgebied Utrecht tot 2031 sprake van een vraag naar bedrijventerreinen van 318 ha. Door transformatie van bestaande bedrijventerreinen in Coropgebied Utrecht zal sprake zijn van een additionele vraag van ca. 22 ha. Hiermee bedraagt de totale vraag ca. 340 ha.
- Op basis van de historische uitgifte is een vraag berekend van 230 ha tot 2031. Inclusief transformatie betreft de vraag ca. 252 ha.
- De harde plancapaciteit van bedrijventerreinen in Coropgebied Utrecht bedraagt ca. 124 ha netto direct en niet-direct uitgeefbaar bedrijventerrein. Dit is exclusief bedrijvenpark de Kroon (9 ha netto).
- Dit betekent dat er in het Coropgebied Utrecht in de periode tot 2031 sprake is van een tekort aan bedrijventerreinen van ca. **128 tot 216 ha**.
- In de Prognose Bedrijventerreinen Provincie Utrecht (2019) is in het hoge scenario een behoefte aan 212 ha tot en met 2030 berekend.¹⁹ Dit komt overeen met de bovenkant van de bandbreedte.

COROP UTRECHT	VRAAG	TRANSFORMATIE	PLANCAPACITEIT	BEHOEFTE
Onderkant bandbreedte	230 ha	22 ha	124 ha	128 ha
Bovenkant bandbreedte	318 ha	22 ha	124 ha	216 ha

TABEL 4 KWANTITATIEVE BEHOEFTE BEDRIJVENTERREINEN IN HET ONDERZOEKSGBIED TOT 2031

In het Coropgebied Utrecht is sprake van een actuele regionale behoefte aan bedrijventerreinen. Bedrijvenpark de Kroon voorziet in de ontwikkeling van 9 ha bedrijventerreinen en kan hiermee voor een deel voorzien in de behoefte aan bedrijventerreinen in het Coropgebied Utrecht.

KWALITATIEVE BEHOEFTE >>

Het bedrijvenpark de Kroon is vooral gericht op de lokale en regionale behoefte. Deze doelgroep kent een kleiner onderzoeksgebied: de regio IJsselstein. De vraag naar bedrijventerreinen voor lokale bedrijvigheid tot en met 2031 bedraagt hier

¹⁹ Bron: Prognose bedrijventerreinen provincie Utrecht (2019)

naar verwachting ca. 10 tot 15 ha. De harde plancapaciteit aan bedrijventerreinen in de regio IJsselstein bedraagt ca. 1 ha. Dit betekent dat in de regio IJsselstein tot 2031 sprake is van een tekort aan bedrijventerreinen van ca. 9 tot 14 ha.

REGIO IJSSELSTEIN	VRAAG	PLANCAPACITEIT	BEHOEFTE
Onderkant bandbreedte	10 ha	1 ha	9 ha
Bovenkant bandbreedte	15 ha	1 ha	14 ha

TABEL 5 KWALITATIEVE BEHOEFTE BEDRIJVENTERREINEN REGIO IJSSELSTEIN TOT 2031

Ook in kwalitatief opzicht is sprake van een tekort aan bedrijventerreinen in de regio IJsselstein.

Bedrijvenpark De Kroon voorziet in de ontwikkeling van ca. 9 ha bedrijventerrein. Dit past binnen het tekort aan bedrijventerreinen in de regio IJsselstein.

Bedrijvenpark De Kroon sluit optimaal aan op de vestigingscriteria van bedrijven. Het terrein heeft een centrale ligging en is optimaal bereikbaar. Bovendien sluit een ontwikkeling van bedrijvenpark de Kroon optimaal aan bij de afspraken die in regionaal en in provinciaal verband gemaakt zijn:

- De ontwikkeling is opgenomen in het provinciale kader voor regionale programmering wonen en werken en in het regionaal convenant bedrijventerreinen regio Utrecht-West.
- De ontwikkeling van nieuwe terreinen moet volgens het beleid van de provincie Utrecht gekoppeld zijn aan de herstructurering van bestaande terreinen. In de afgelopen periode zijn de bedrijventerreinen Lagedijk en Paardenveld geherstructureerd. Voor de komende periode staat onder meer de herstructurering van bedrijventerrein Lage Weide gepland.²⁰ Met deze herstructureringsprojecten is voldaan aan de vereiste van de provincie om de ontwikkeling van een nieuw terrein te koppelen aan de herstructurering van bestaande bedrijventerreinen.

6.1 CONCLUSIE

- In Coropgebied Utrecht is tot 2031 sprake van een tekort aan bedrijventerreinen van ca. 128 tot 216 ha. Hiermee bestaat een kwantitatieve behoefte aan bedrijventerreinen.
- Kwalitatief is er in de regio IJsselstein tot 2031 sprake van een behoefte aan bedrijventerreinen voor de lokale/regionale markt van ca. 9 tot 14 ha. Bedrijvenpark De Kroon (9 ha) kan voor een deel in deze behoefte voorzien.
- De ontwikkeling van bedrijvenpark de Kroon past binnen de regionale behoefte conform de Ladder, sluit optimaal aan op de kwalitatieve behoefte uit de markt en past binnen het beleid van de provincie Utrecht en de regio.

²⁰ Bron: <https://www.utrecht.nl/ondernemen/vestigingen/bedrijventerreinen/herstructurering-lage-weide/>

7 MOGELIJKHEDEN IN BESTAAND STEDELIJK GEBIED

De Ladder vereist dat als er sprake is van een actuele regionale behoefte, geanalyseerd dient te worden in hoeverre in die behoefte kan worden voorzien in bestaand stedelijk gebied. Wanneer blijkt dat de ontwikkeling niet mogelijk is binnen het bestaand stedelijk gebied van de betreffende regio, dan is het toegestaan op uitleglocaties te bouwen.

Bedrijvenpark De Kroon wordt ontwikkeld voor de lokale en regionale behoefte aan bedrijventerreinen en de ontwikkeling omvat ca. 9 ha netto. Binnen de regio IJsselstein is in het bestaande stedelijk gebied geanalyseerd in hoeverre er locaties beschikbaar zijn om een bedrijventerrein van deze omvang in te passen. Gezien de verspreide leegstand kan de ontwikkeling niet in bestaand vastgoed worden ingepast. Bovendien zijn deze leegstaande panden vaak incourant en niet geschikt voor de markt.

Binnen de regio IJsselstein zijn in het bestaand stedelijk gebied geen locaties beschikbaar voor herontwikkeling. Ten opzichte van 2016 zijn de volgende veranderingen geconstateerd:

- Op het bedrijventerrein de Corridor in IJsselstein was in 2016 nog een kavel van ca. 0,2 ha beschikbaar. Hier heeft F5 Projectengroep haar nieuwe vestiging gebouwd en hiermee is de kavel niet meer beschikbaar.²¹
- In het gebied tussen de Panoven en de Baronieweg was in 2016 een kavel van ca. 0,4 ha beschikbaar. Deze kavel is inmiddels uitgegeven en bebouwd.

Hieruit blijkt dat de benodigde 9 ha. van bedrijvenpark de Kroon niet ingepast kan worden in bestaand stedelijk gebied. Volgens de richtlijnen van de Ladder betekent dit dat buiten bestaand stedelijk gebied gebouwd mag worden.

De provincie Utrecht hanteert een afwijkende definitie voor het bestaand stedelijk gebied dan de Ladder. Alles wat zich binnen de door de provincie vastgestelde rode contouren bevindt, is gekenmerkt als het stedelijk gebied. Het plangebied van bedrijvenpark de Kroon bevindt zich binnen deze rode contouren (Figuur 11). In de provinciale verordening en structuurvisie is de ontwikkeling van bedrijvenpark de Kroon dan ook gekenmerkt als inbreidingslocatie, oftewel een ontwikkeling die plaatsvindt binnen de rode contouren. Volgens de definitie van de provincie Utrecht vindt de ontwikkeling van bedrijvenpark de Kroon hiermee plaats binnen het stedelijk gebied.

²¹ Bron: F5 Projectengroep; <http://rijver.nl/projecten/nieuwbouw-op-laaste-bouwkavel-bedrijventerrein-de-corridor-te-ijsselstein/>



FIGUUR 11 11 BEGREZING RODE CONTOUREN EN LIGGING BEDRIJVENPARK DE KROON
Bron: Provincie Utrecht

Volgens de definitie van het Rijk is een locatie binnen bestaand stedelijk gebied gesitueerd zijnde *‘een stedenbouwkundig samenstel van bebouwing ten behoeve van wonen, dienstverlening, bedrijvigheid, detailhandel en horeca, alsmede de daarbij behorende openbare of sociaal culturele voorzieningen, stedelijk groen en infrastructuur.’*

De huidige bestemming van het plangebied van De Kroon is vooral agrarisch. Er is hierdoor geen sprake van een stedenbouwkundig samenstel van bebouwing. Wel grenst het plangebied van bedrijventerrein De Kroon aan bestaand stedelijk gebied: direct aansluitend op het bestaande bedrijventerrein Over Oudeland en als relatief smalle strook ingeklemd tussen de A2 en N210. Hiermee sluit de ontwikkeling van De Kroon aan bij de ontwerp omgevingsverordening provincie Utrecht 2022, waarin onder meer als voorwaarde voor ontwikkeling van bedrijventerreinen binnen stedelijk gebied is opgenomen dat de uitbreiding in aansluiting op een bestaand bedrijventerrein plaatsvindt.