



Ruimte voor economie

Beleidsnota bedrijventerreinen IJsselstein 2025

Inhoud

<i>Inhoud</i>	<i>2</i>
<i>Inleiding</i>	<i>3</i>
<i>Het belang van bedrijventerreinen</i>	<i>4</i>
<i>Waarom deze beleidsnota?</i>	<i>6</i>
<i>Ruimte voor economie</i>	<i>10</i>
<i>Maatregelen</i>	<i>11</i>
<i>Bijlage 1. Opgave, maatregelen en acties</i>	<i>16</i>
<i>Bijlage 2. Samenhang met ander beleid</i>	<i>18</i>



Inleiding

In IJsselstein is de vraag naar ruimte voor bedrijven groter dan het aanbod. De beschikbare bedrijventerreinen zijn vol, terwijl de behoefte aan nieuwe werkplekken toeneemt. Het nieuwe bedrijventerrein De Kroon heeft vertraging door netcongestie. Ook daar is duidelijk dat de vraag groter is dan het aanbod. Tegelijkertijd is er in de regio weinig ruimte voor uitbreiding, wat de druk op de beschikbare terreinen verhoogt.

De gemeente heeft daarom in het kader van “Ruimte voor Economie” de beleidsnota bedrijventerreinen 2025 opgesteld om de beschikbare ruimte optimaal te benutten en toekomstige ontwikkelingen goed te plannen. Deze beleidsnota richt zich op het versterken van de ruimte voor economie.

Het belang van bedrijventerreinen

In dit hoofdstuk wordt het belang van bedrijventerreinen uitgelegd.

Inleiding

Binnen een context van toenemende woningbouwtekort, 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 (business-to-consumer, B2C) op plekken die primair bedoeld zijn voor productie of ambachtelijke bedrijvigheid.

Ruimtelijk

Bedrijventerreinen nemen ruimte in. Ruimte die door bedrijven gebruikt wordt om goederen en diensten te produceren voor inwoners en (andere) bedrijven in de regio tot ver daarbuiten. Deze bedrijventerreinen zijn traditioneel bedoeld voor business-to-business B2B, zoals productie, groothandel, transport, bouw en recycling. Dit soort bedrijvigheid stelt vaak eisen aan:

- bereikbaarheid per vrachtverkeer
- ruimte-intensief gebruik
- ruimte voor milieueffecten (geluid, geur, verkeer)
- nabijheid van logistieke knooppunten of grondstoffen
- parkeren

Deze functies zijn niet goed inpasbaar in gemengde woongebieden vanwege hun ruimtelijke en milieutechnische karakter. Bedrijventerreinen zijn daardoor een noodzakelijke schakel in het faciliteren van een robuuste regionale economie. Steeds vaker vestigen zich B2C-georiënteerde bedrijven op bedrijventerreinen, zoals:

- keuken- en meubelwinkels
- sportscholen
- kinder-speelparadijzen of escape rooms
- webshops met fysieke afhaallocaties
- self-storage en grote logistieke opslag
- perifere detailhandel die zich onttrekt aan regulier winkelgebied

Hoewel deze bedrijven vaak inspelen op ruimtevraag en lagere grondprijzen, brengen ze een verdringingseffect met zich mee. Met name door de toename van autobewegingen van consumenten, met negatieve effecten op bereikbaarheid en verkeersveiligheid. Hierbij kan ook gezegd worden dat consumenten de veiligheid op bedrijventerreinen vergroten. Het zijn de ogen als de bedrijven dicht zijn. Maar het verdringt ook de ruimte voor ambacht, de maakindustrie en groothandels, die nergens anders heen kunnen. Dit zorgt voor verstoring van het ruimtelijk-economische evenwicht, doordat consumentenfuncties zich verspreiden en daarmee ook de reguliere winkelgebieden onder druk zetten.

Werkgelegenheid

Bedrijventerreinen zijn belangrijke vestigingsplekken voor bedrijven. Vooral in de sectoren als bouw, industrie, groothandel, reparatie en industrie. Daarmee leveren de bedrijventerreinen een flinke hoeveelheid werkgelegenheid. Naast banen leveren de bedrijventerreinen ook veel geld op voor de economie. Het is belangrijk dat op een aanvaardbare afstand van woningen ook voldoende werkgelegenheid in alle (relevante) categorieën voor de woonachtige beroepsbevolking is, zodat de arbeidsmarkt goed functioneert en er geen sprake hoeft te zijn van onwenselijk grote woonwerkafstanden. Voor een brede welvaart is een gezonde woon-werkbalans van groot belang.

Sociaal

Veel banen op bedrijventerreinen worden ingevuld door inwoners uit de regio. Een baan geeft zin, inhoud en structuur aan het dagelijkse leven, geeft zelfvertrouwen en sociale contacten. Daarmee vervullen de bedrijventerreinen een belangrijke maatschappelijke rol in de regio.

Een aanzienlijk deel van de inwoners van de regio verdient hier inkomen waardoor gewoond kan worden en waarmee bestedingen weer binnen de regio worden gedaan, bijvoorbeeld bij winkels in het centrum en wijkcentra. Zo vormen de bedrijventerreinen een kurk onder de vitaliteit van de woningmarkt en binnensteden. Wanneer mensen dichtbij huis kunnen werken, neemt ook de afhankelijkheid van woon-werkverkeer af, wat leidt tot minder verkeersdruk, lagere CO₂-uitstoot en een betere balans tussen werk en privé. Door ruimte te blijven bieden voor passende bedrijvigheid binnen de gemeente, ontstaat een vitaal en toekomstbestendig IJsselstein waar wonen, werken en leven in balans zijn. Daarnaast zijn veel bedrijven op bedrijventerreinen maatschappelijk betrokken. Ze zijn bijvoorbeeld sponsor van sportclubs en ander verenigingsleven, stellen ruimtes en materialen beschikbaar, enzovoorts.

Ecologisch

Bedrijventerreinen leggen een flinke claim op milieu en leefomgeving. Het grondstoffen- en energieverbruik is hoog, er wordt flink wat afval geproduceerd, verschillende activiteiten geven hinder zoals stof, geluid, externe veiligheid en verkeer. Tegelijk zijn er kansen om forse stappen te zetten op de grote transities zoals de energietransitie, klimaatadaptatie en circulaire economie. Juist op bedrijventerreinen liggen hiervoor veel kansen, bijvoorbeeld door dakoppervlaktes te benutten voor zonnepanelen, ruimte te bieden aan circulaire bedrijvigheid, en aan duurzame energie-infrastructuurvoorzieningen (onder- en hoogspanningsstations, batterijopslag, et cetera). Met dit laatste speelt een bedrijventerrein niet alleen een rol in de energietransitie van bedrijven, maar ook een belangrijke rol in de bredere energietransitie.



Waarom deze beleidsnota?

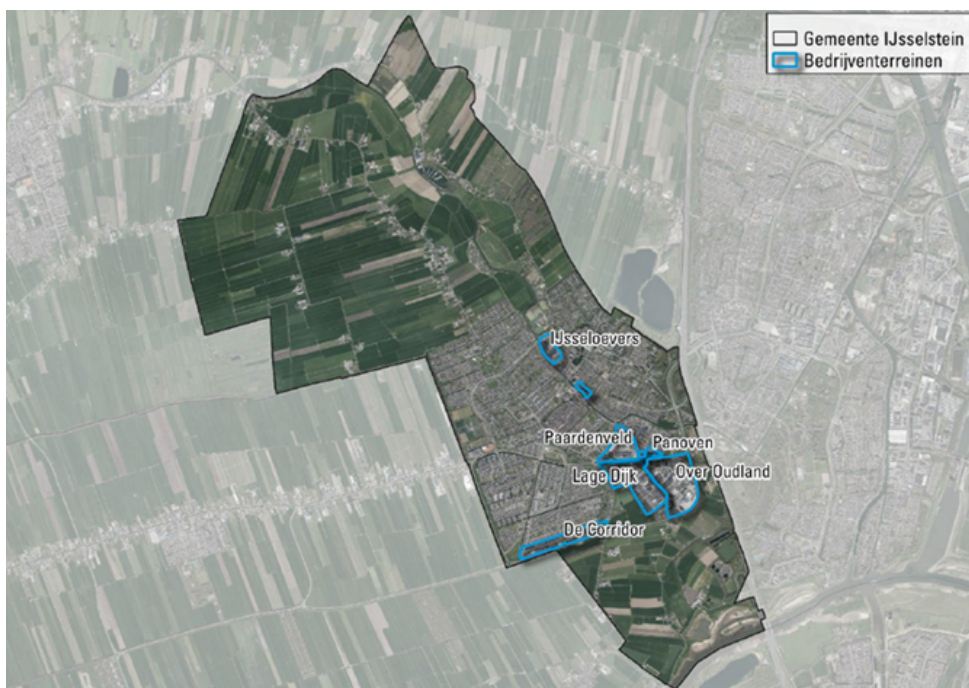
In de gehele provincie Utrecht en ook in IJsselstein is er een groeiende vraag naar bedrijventerreinen, terwijl het aanbod beperkt is. Beschikbare ruimte voor bedrijvigheid is schaars, mede door de noodzaak om ruimte te reserveren voor woningbouw. Tegelijkertijd is er een toenemende behoefte aan werkgelegenheid in de regio. De transitie naar een duurzaam energiesysteem zorgt voor een additionele ruimtevraag voor de aanlanding, distributie, conversie en opslag van energie. Dat geldt ook voor de transitieperiode van de ombouw van fossiel naar duurzaam bij bestaande bedrijven. Daar komt bij dat de omschakeling naar een circulaire economie ook vraagt om extra ruimte (en milieuruimte) voor grondstoffenverwerking en -opslag en voor hergebruik van goederen. Dit zet extra druk op de (beschikbare) ruimte voor bedrijvigheid, ook vanwege het groene karakter van de regio en de ruimte die natuur nodig heeft.

Bedrijventerreinen

Bedrijvigheid is niet alleen te vinden op bedrijventerreinen, maar door heel IJsselstein. Ook in de woonwijken, in de binnenstad, wijkcentra en in het buitengebied zijn allerlei solitaire bedrijven gevestigd. We spreken over bedrijfsterreinen die in IBIS (Integraal Bedrijventerreinen Informatie Systeem) zijn opgenomen en daarmee voldoen aan de volgende definitie: “Een werklocatie van minimaal 1 ha bruto bestemd en geschikt voor gebruik door handel, nijverheid en industrie. Op deze terreinen kan ook enige commerciële en niet-commerciële dienstverlening (zoals kantoorgebouwen, detailhandel) aanwezig zijn, maar deze hebben samen een minderheidsaandeel in de terreinoppervlakte.”

In de gemeente zijn de volgende bedrijventerreinen aanwezig:

- Over Oudland
- Lage Dijk
- Paardenveld
- De Corridor
- IJsseloevers
- Panoven



Huidige situatie

Vooral maakbedrijven en andere bedrijven die afhankelijk zijn van voldoende bedrijfsruimte ervaren problemen met de schaarste. Vrijwel alle gronden binnen de bestaand stedelijk gebied¹ van IJsselstein hebben een functie en zijn planologisch bestemd. Meer ruimte voor bedrijfshuisvesting is dus niet vanzelfsprekend. Kleinschalige uitbreidingen zoals Lagedijk en Eastpoint worden ondersteund door de gemeente. Momenteel wordt Bedrijvenpark De Kroon uitgegeven, een bedrijventerrein met ca. 9 hectare ruimte beschikbaar voor lokale en regionale bedrijven. Door netcongestie loopt de uitgifte vertraging op. Met deze uitbreidingen zijn naar verwachting alle mogelijkheden benut.

Het totale oppervlak dat op dit moment in gebruik is als bedrijventerreinen in IJsselstein is 50,8 hectare netto. Dit is zonder de toevoeging van 9 hectare van De Kroon, de vermindering van Roba van 5,5 hectare, de vermindering van 0,9 hectare van de ontwikkeling van Paardenveld Noord, de vermindering van 0,5 hectare van de transformatie van het Centric gebouw en de vermindering van circa 0,8 hectare van een garagebedrijf. Dan hebben we nog de kleine uitbreiding van Lage Dijk van circa 1,6 hectare van en na 2030 de ontwikkeling van Eastpoint van circa 2,6 hectare.

Bedrijventerrein	Vol?	Hectare bruto	Hectare netto	Hectare uitgegeven
Over Oudland	Ja	23,0	16,5	16,5
Lage Dijk	Ja	21,0	12,0	12,0
Paardenveld	Ja	11,3	7,6	7,6
De Corridor	Ja	10,5	6,7	6,7
IJsseloevers	Ja	6,0	6,0	6,0
Panoven	Ja	2,5	2,0	2,0
Totaal		74,3	50,8	50,8

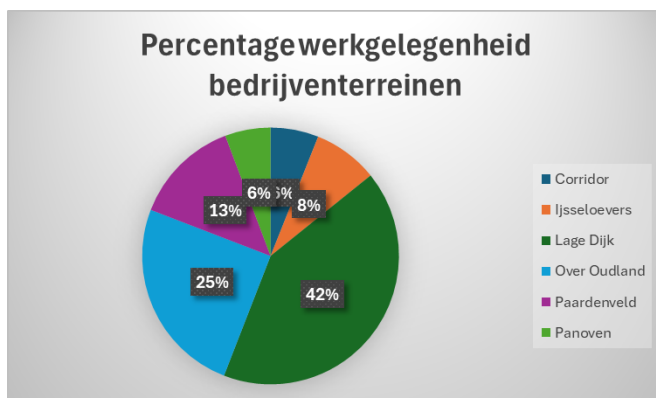
Bron: IBIS (2020), bewerking Stec Groep (2022).

Alle ontwikkelingen meegenomen komt het totaal uit op circa 57 hectare voor bedrijventerreinen. Het grondgebied van IJsselstein is circa 2100 hectare. Dat is zo'n 2,7% van de totale oppervlakte van IJsselstein. Dit is vergelijkbaar met het landelijke gemiddelde (2,5%), waarbij rekening gehouden moet worden met de verschillen tussen stedelijke en niet stedelijke gebieden.

Rekening houdend met de termijn van planontwikkeling en de toenemende complexiteit van het ontwikkelen van bedrijventerreinen (maatschappelijke weerstand, arbeidsaanbod, ecologie, netcapaciteit), is het aannemelijk dat niet alle geprogrammeerde hectares in IJsselstein en in de regio voor 2030 op de markt komen.

In IJsselstein bevinden zich bijna 15.200 banen. We constateren dat het aantal banen de afgelopen 10 jaar (2014-2024) in IJsselstein is toegenomen met circa 13%. Wanneer we inzoomen op de sectoren waarin de banen op bedrijventerreinen zich bevinden, concluderen we dat circa 22% zich in de sector ICT, zakelijke en overige dienstverlening bevindt. Van het totaal aantal banen in IJsselstein bevinden zich bijna 6.500 banen op de bedrijventerreinen in de gemeente. Dit is circa 40% van het totale aantal banen in de gemeente. En daarvan bevindt zich circa 40% van deze banen op bedrijventerrein Lage Dijk. In deze getallen is de verhuizing van Roba naar Lopik niet meegenomen. De transformatie van het Centric naar wonen is hierin wel meegenomen.

¹ De rode contouren hebben betrekking op de begrenzing van het stedelijk gebied, verstedelijking moet in principe binnen deze contour plaatsvinden.



Figuur 1: Provinciaal Arbeidsregister 2024 (PAR)

Het landelijk gemiddelde is 0,75 banen per inwoner (CBS). In IJsselstein ligt dit op circa 0,46 (circa 33.349 inwoners / circa 15200 banen in 2024). Dit duidt op het feit dat IJsselstein een typische woongemeente is. Een gemiddelde gemeente beschikt over de verhouding circa 0,6–0,75 banen per inwoner. De verhouding tussen het aantal inwoners en het aantal arbeidsplaatsen in een regio is een belangrijke indicator voor de werkgelegenheid en de mate van zelfvoorziening op de arbeidsmarkt. Hoewel het aantal bedrijfsvestigingen in IJsselstein relatief hoog is, betekent dit niet automatisch dat er evenveel arbeidsplaatsen beschikbaar zijn. Veel inwoners van IJsselstein werken buiten de gemeentegrenzen, wat blijkt uit het lagere aantal banen in vergelijking met het landelijke gemiddelde.

De term woon-werkverhouding verwijst naar de verhouding tussen het aantal mensen dat in een bepaald gebied woont en het aantal mensen dat er werkt. Het is een indicator die vaak wordt gebruikt in ruimtelijke ordening, mobiliteitsplanning en economische analyses. Brede Welvaart betekent ook een goed woon- en werkklimaat waarin werken, wonen en voorzieningen elkaar onderling versterken.

De vastgoedmonitor van de provincie Utrecht voor het jaar 2023 (Cushman & Wakefield) geeft aan dat de frictieleegestand percentage voor IJsselstein, $\pm 5,8\%$ voor kantoren en $\pm 1,6\%$ voor bedrijventerreinen / bedrijfsruimtes is. Bij frictieleegestandpercentage gaat het om de structurele, functionele leegstand die als gezond wordt beschouwd. Er moet immers altijd een kleine hoeveelheid leegstand zijn zodat bedrijven kunnen verhuizen, groeien of zich vestigen. Voor de provincie Utrecht zijn gezonde leegstandpercentage voor kantoren $\pm 5\% - 8\%$ en voor Bedrijventerreinen / bedrijfsruimtes $\pm 5\% - 7\%$. Als deze percentage te laag is dan kunnen bedrijven moeilijker verhuizen of uitbreiden. Een tekort leidt tot stijgende huren. Voor nieuwe bedrijven en start-ups is er weinig betaalbare ruimte. Met een combinatie van zowel weinig aanbod van bouwgrond als weinig aanbod in het bestaande vastgoed, komt de markt op slot te zitten. Als het percentage te hoog is dan kan met name op het gebied van winkelstraten of kantoren dit snel leiden tot afnemende aantrekkelijkheid. Investeerders trekken zich terug als veel leegstand wijst op structurele problemen door bij voorbeeld een mismatch in aanbod en vraag.

Behoefteraming provincie

De behoefteraming bedrijventerreinen van de provincie Utrecht kijkt vooruit naar de verwachte ontwikkeling van de vraag naar en het aanbod van bedrijventerreinen. Deze behoefte aan bedrijventerrein wordt geschat tot 2030, met een doorkijk tot 2040. De behoefteraming laat zien hoeveel ruimte bedrijven verwachten nodig te hebben in de toekomst. Ook vormt de behoefteraming een basis voor andere aanpassingen, zoals de Omgevingsvisie en -verordening, het ruimtelijk voorstel en het Kader voor het Provinciale Programma Wonen-Werken 2024 – 2027. Uit de behoefteraming van de provincie Utrecht wordt duidelijk:

- Er is heel weinig ruimte beschikbaar op bedrijventerreinen. Er staat heel weinig ruimte leeg: gemiddeld 2% van alle ruimte op bedrijventerreinen.
- De vraag van bedrijven om uit te breiden is groter dan in de vorige behoefteraming (2019). Dit komt onder andere door een sterke groei van de werkgelegenheid. Tot en met 2030 bedraagt de uitbreidingsvraag 100-240 hectare (netto). Tot 2040 komt daar 85-190 hectare (netto) bij.

- De behoefte aan ruimte voor het verplaatsen van bedrijven – door verandering van bedrijventerreinen naar (meestal) wonen – is groot. De komende jaren wordt verwacht dat hierdoor ongeveer 40 hectare (netto) bedrijventerrein zal verdwijnen.
- Tot 2030 moet er rekening gehouden worden met een tekort aan bedrijventerreinen van 80-220 hectare (netto). Door het beter gebruiken van de ruimte op bestaande bedrijventerreinen kan het tekort kleiner worden.

Economische visie en uitvoeringsagenda 2024-2030

In de Economische Visie is de beleidsruimte voor uitbreiding van werklocaties beschreven. Door de schaarste in ruimte is het belangrijk dat de komende jaren duidelijke keuzes gemaakt worden omdat:

- De druk op de ruimte in IJsselstein groot is en de ruimte schaars.
- Binnen de huidige rode contouren van IJsselstein vrijwel alle gronden reeds een functie hebben en planologisch bestemd zijn.
- Voor de leefbaarheid van IJsselstein een goede balans tussen (ruimtelijke) functies een belangrijke opgave is.
- Afwegingen over waar hoeveel extra uitbreidingsruimte voor bedrijvigheid mogelijk is in regionaal verband worden gemaakt.
- Afstemming hierover en lobby hiervoor richting de regio iets van de lange adem is en deze economische visie is gericht op een termijn tot 2030.

Tegelijkertijd onderstrepen we de behoefte van uitbreiding voor het accommoderen van nieuwe bedrijven. Uitbreiding is belangrijk voor de vitaliteit van IJsselstein. Er is gestart met de eerste uitgifte van De Kroon. Ook zijn in provinciale programma wonen en werken 2025 (PPWW) de kleine uitbreidingen van Lage Dijk (voor 2030) en Eastpoint (na 2030) opgenomen.

De ambitie van de Economische Visie is als volgt: “IJsselstein is en blijft in 2030 een ondernemende gemeente met een toekomstbestendige economie, voldoende ruimte voor het lokale bedrijfsleven en een aantrekkelijk hoogwaardig woon- en leefgebied.” Hierbij staat de bijdrage aan brede welvaart centraal: alles wat het welzijn van inwoners in brede zin bepaalt.

Deze ambitie is met betrekking tot toekomstbestendige bedrijven terreinen omgezet in de volgende doelen:

1. De organisatiegraad op bedrijventerreinen versterken
2. Werklocaties verduurzamen op het gebied van klimaat, veiligheid, energie, mobiliteit en circulariteit
3. Het juiste bedrijf op de juiste plek huisvesten
4. De bestaande ruimte op bedrijventerreinen optimaal benutten (intensivering van bestaande locaties)
5. Behoud (of compensatie bij transformatie) van bestaande locaties
6. Werklocaties goed en veilig bereikbaar maken

Deze beleidsnota is hiervan een verdere uitwerking.

Ruimte voor economie

In opvolging van de Economische Visie wille we door het opstellen van deze beleidsnota het belang van bedrijventerreinen als geheel en maatwerk (het juiste bedrijf op de juiste plek) benadrukken om zo voldoende ruimte voor economie op de bedrijventerreinen te behouden en te bestendigen. We bespreken de opgaven die momenteel spelen voor bedrijventerreinen in IJsselstein, waarna we in aansluiting op de economische visie de ambitie en doelen nader toespitsen.

Opgave voor IJsselstein

De opgave is om zorg te dragen voor voldoende ruimte voor alle gewenste (en vanuit de economie noodzakelijke) soorten bedrijven, zodat bedrijven zich kunnen blijven ontwikkelen (ook qua circulariteit): op de juiste plek, met de juiste kwaliteiten/kenmerken, efficiënt en intensief en duurzaam gebruikt. Nieuwe functies moeten passen bij de schaal van de werklocatie en de schaal van de gemeente, waarbij de focus op het juiste bedrijf op de juiste plek moet liggen. Het is belangrijk dat op een aanvaardbare afstand van woningen ook voldoende werkgelegenheid in alle (relevante) categorieën voor de woonachtige beroepsbevolking, zodat de arbeidsmarkt goed functioneert en er geen sprake hoeft te zijn van onwenselijk grote woonwerkafstanden.

Om ook economie voldoende ruimte te geven, hebben we ten aanzien van de bedrijventerreinen de opgave als volgt geformuleerd:

1. De kwantitatieve opgave is dat de totale voorraad bedrijventerreinen minimaal gelijk blijft en niet onder 57 hectare uit komt. De kwalitatieve opgave gaat om “het juiste bedrijf op de juiste plek”.
2. Bij nieuwe initiatieven en bij de beoordeling van een omgevingsplan moet er een evenwichtige toedeling van functies aan locaties (ETFAL) ontstaan.
3. De kwantitatieve opgave is dat voor IJsselstein aantal banen per bewoner niet onder het huidige gemiddelde van 0,46 komt.

Geografische afbakening

De opgave betreft bedrijfsruimte op de bedrijventerreinen en geldt voor bestaande en toekomstige bedrijventerreinen in IJsselstein. Bij kleinschalige solitaire werklocaties en bij werklocaties in het buitengebied is meer maatwerk aan de orde en moet er goed gekeken worden of het bedrijf (nog) past in de omgeving.



Maatregelen

Om de drie opgaven te behalen zijn verschillende maatregelen nodig. De verschillende maatregelen maken duidelijk welke acties mogelijk zijn en waar we mee aan de slag gaan.

1. Beschermen

Het beschermen van de huidige (bestaand en in plannen) hoeveelheid ruimte voor bedrijven en bedrijventerreinen is van essentieel belang.

Het is belangrijk om selectiever te zijn en keuzes te maken over welke bedrijven we wel/niet willen faciliteren op bedrijventerreinen. Naast de milieucategorie moeten nieuwe functies ook passen bij de schaal van de werklocatie en de schaal van de gemeente. Dit betekent dat de gemeente een zorgvuldige afweging moet maken met de toewijzing van nieuwe bedrijvigheid op bestaande en nieuwe bedrijventerrein.

In het Omgevingsplan staan de toegestane gebruiksmogelijkheden per deelgebied. Het komt regelmatig voor dat marktpartijen op een locatie activiteiten willen ontplooiën die daarvan afwijken. De afgelopen jaren heeft er al een duidelijke verkleuring van de bedrijfsterrainen plaatsgevonden.

Verkleuring van bedrijventerreinen betekent dat het soort bedrijven dat zich op een terrein vestigt, verandert. Waar eerder vooral productiebedrijven zaten, komen nu steeds vaker dienstverlenende bedrijven, kantoren, detailhandel en sport voor in de plaats. In sommige gevallen worden zelfs woningen, horeca of zorgvoorzieningen toegevoegd. Doordat terreinen veranderen van functie, verdwijnt er vaak ruimte voor bedrijven met een hoge milieucategorie, zoals zware industrie of grootschalige productie. Deze bedrijven zijn lastig ergens anders onder te brengen, omdat zij vanwege geluid, geur of andere milieueffecten niet dichtbij woningen mogen zitten. Door verkleuring ontstaat er schaarste aan geschikte locaties voor deze bedrijven. Dit kan leiden tot verdringing, waardoor productiebedrijven zich moeilijker kunnen handhaven of zelfs moeten verhuizen naar buiten de regio. Om dit te voorkomen, is het belangrijk dat de gemeente IJsselstein goed overzicht houdt van het aanbod aan terreinen in verschillende milieucategorieën, en daarbij sturen op zorgvuldig een evenwichtige mix van functies.

Kortom, voor nu is het van belang dat bij nieuwe initiatieven vastgehouden wordt aan de Staat van Bedrijfsactiviteiten (lijst van toegestane bedrijvigheid) uit het bestemmingsplan en dat verdere verkleuring niet (meer) wordt toegestaan. Het economisch advies is dan ook in beginsel negatief bij de aanvragen van een omgevingsvergunning voor het realiseren van een “niet bedrijfsfunctie” op een plek waar volgens het bestemmingsplan alleen bedrijven zijn toegestaan. Dit geldt voor alle werklocaties maar in het specifiek voor de bedrijventerreinen met een hogere milieubelasting (meer milieugebruiksruimte).. Het gaat hierbij om bedrijventerreinen met een hoge milieucategorie (4-6) welke geschikt is voor zwaardere industrieën die niet in woonwijken of nabij kwetsbare functies kunnen worden gevestigd (categorie 3 afstand van 100 meter+). Deze mogen niet getransformeerd worden en ook niet gebruikt worden voor andere functies Een vergunningaanvraag voor een activiteit die niet in de lijst van toegestane activiteiten voorkomt, kan het evenwicht verstoren en onterecht ruimte in beslag nemen die beter benut kan worden door bedrijven die voldoen aan de bestemmingsplan- en milieueisen. Dit is bedoeld ter bescherming van bedrijven met een hogere milieubelasting.

Ook vraagt de energietransitie en de transitie naar een circulaire economie om plekken waar enige hinder bij mag vrijkomen en waar schaalvoordelen kunnen ontstaan. Hiervoor is het van belang dat het huidige aanbod milieucategorie 4 op de aanwezige bedrijventerreinen in stand wordt gehouden. Het is daarom belangrijk om bedrijventerreinen of delen van bestaande bedrijventerreinen in de nabije toekomst aan te wijzen, die niet mogen verkleuren en welke terreinen of gedeelten waar dit wel mogelijk is. Een mogelijkheid is om hier ook een minimum-milieucategorie aan te koppelen.



2. Beter benutten

Diverse ontwikkelingen op het gebied van netcongestie, circulaire economie, verduurzaming en parkeren zorgen ervoor dat we de nog beschikbare ruimte rondom en op bedrijventerreinen beter moeten gaan benutten. De netcongestieproblematiek vraagt bijvoorbeeld om maatregelen zoals het opzetten van smart energy hubs, clusteren van vraag en aanbod van energie, energieopslag en investeringen in hoogspannings- en onderstations. Rondom bedrijventerreinen is het borgen van extra ruimte in de openbare ruimte of kleine particuliere uitbreidingen (bijvoorbeeld onder de Zendmast) voor bedrijven daarom van groot belang.

Het optimaal ontmengen/mengen van bedrijven met andere functies, waarbij bedrijven die gemengd kunnen worden met wonen of andere functies zo veel mogelijk gemengd worden (op andere locaties), zodat de ruimte op bedrijventerreinen beschikbaar is voor bedrijven die niet gemengd kunnen worden. Dit betekent bijvoorbeeld ook dat er een uitsterfbeleid wat betreft oude bedrijfswoningen op de bedrijfsterreinen gehanteerd zal gaan worden.

In de huidige planologische regels zijn op bedrijventerreinen activiteiten toegestaan die vallen in lagere milieu categorieën (lager dan 3.1, zoals dienstverlening, detailhandel, horeca, opslag, self-storage en sporten). Ze zijn hier vaak beland vanwege lage huur- of bouwkosten. Allerlei soorten ondernemingen die niet op deze locatie zijn aangewezen, mogen zich hier nu nog vestigen en dat gebeurt dus ook.

Het schrappen van de lagere milieucategorieën of het schrappen van activiteiten uit de lijst van (toegestane) bedrijfsactiviteiten in het Omgevingsplan voorkomt nieuwe vestigingen van ongewenste bedrijven op de bedrijfsterreinen. Deze maatregel heeft geen directe invloed op al gevestigde bedrijven (wel als zij willen verbouwen en/of uitbreiden). Onderzocht zal moeten worden of beperking van de toegestane activiteiten leidt tot schadeclaims.

Voor nieuwe grote woningbouwontwikkelingen is het vanuit economisch perspectief wenselijk dat op deze locaties kleinschalige bedrijvigheid inpasbaar wordt gemaakt. Het gaat hier om bedrijvigheid die gemengd kan worden met wonen (niet zijnde bedrijfswoningen). Met hierbij de kanttekening dat specifieke bedrijfsruimte alleen een optie is bij grote ontwikkelingen. IJsselstein beschikt (bijna) niet meer over grote woningbouwontwikkelingen. In de toekomst zou dit bij de ontwikkeling van Kromme IJsselgebied een mogelijkheid zijn.

3. Intensiveren

Het intensiveren van het gebruik van bedrijventerreinen – de aanwezige ruimte voor bedrijven door het optimaliseren van het ruimtegebruik, het optimaliseren van de aanwezige bedrijvenmix naar aard van het terrein o.a. qua milieubelasting. Daarnaast is het van belang dat de regiogemeenten samenwerken met de provincie en OMU om waar mogelijk op bestaande terreinen onbenutte ruimte en intensiveringskansen te verzilveren. Dit in combinatie met kwaliteitsverbetering en het toekomstbestendig maken van de bedrijventerreinen. In het Omgevingsplan staan de toegestane bouwmogelijkheden.

Het beter benutten van de ruimte is ook mogelijk door het intensiever bebouwen van de huidige locaties. Vanuit ruimte voor economie is het wenselijk om de maximale bouwhoogte te verhogen en te zorgen voor een hogere Floor Space Index (FSI). De FSI is de verhouding tussen de totale vloeroppervlakte van een gebouw en de oppervlakte van het perceel waarop het gebouw is. Het intensiveren zorgt minimaal voor behoud van de bestaande voorraad en vergroot zelfs mogelijk de voorraad bedrijfsruimte op geschikte locaties doordat er met hoge dichtheden gebouwd kan worden. Dit sluit ook aan bij het provinciaal beleid.

4. Compenseren

Het is belangrijk om “verloren” ruimte voor bedrijven door heel IJsselstein heen door transformatie naar andere functies of het aanpassen van de gebruiksmogelijkheden te compenseren (geldt ook voor solitaire bedrijven). Het is onvermijdelijk dat ook in de toekomst nog locaties (gedeeltelijk) worden getransformeerd, ook omdat locaties niet langer geschikt zijn voor toekomstige bedrijvigheid. Hiermee gaan vierkante meters bedrijfsruimte verloren. Dat betekent dat we hoe dan ook nieuwe bedrijfsruimte bij moeten bouwen voor de zogenoemde vervangingsvraag. Gelet op het bestaand stedelijk gebied van IJsselstein en het ontbreken van beschikbare ruimte binnen de gemeentegrenzen is dit lastig realiseerbaar. Door het duidelijk sturen van de huidige bedrijfslocaties en daarmee het vertrek van functies die niet passen op de bedrijventerrein kan een deel van de ruimte opleveren. Het goed monitoren en bijhouden van de vierkante meters bedrijventerrein met daarin de bestemmingsplanfuncties en de feitelijke functies is essentieel. Hier zal nader onderzoek over moeten plaatsvinden.

Afwegingen over waar de “verloren” ruimte voor bedrijvigheid mogelijk wordt gemaakt, is iets wat in regionaal verband onder leiding van de provincie wordt gemaakt. Afstemming en de bijbehorende lobby is iets van de lange adem.

5. Nieuwe ontwikkelingen

Voor toekomstige ontwikkelingen op het gebied van bedrijventerreinen is het een mogelijkheid om als gemeente een actief grondbeleid te voeren. Actief grondbeleid kan een krachtige manier zijn om lokale ondernemers beter te ondersteunen bij het verkrijgen van ruimte op bedrijventerreinen, vooral ook via een uitgifteprotocol. Hierbij moet de juridische speelveld goed in beeld worden gebracht. Daarnaast hebben we in IJsselstein een vastgesteld grondbeleid. Daarin staat beschreven dat we maar beperkt strategisch grond aankopen. Voor de toekomst zouden we graag buiten stedelijk zoeken naar meer ruimte. Hierbij moet wel opgemerkt worden dat deze ruimte er eigenlijk niet is. Door GGM Hollandse IJssel, Kromme IJsselgebied en kern agrarisch gebied blijft rondom IJsselstein niets over. Als gemeente IJsselstein zijn we daarmee afhankelijk van een bedrijventerrein in Rijnenburg of de uitbreiding in Lopik.

6. Juiste bedrijf op de juiste plek

Het doel is het verbeteren van de ruimteverdeling. Met andere woorden: ruimte voor belangrijke IJsselsteinse bedrijvigheid op de juiste locatie. Uit de economische visie is gebleken dat IJsselstein een zeer diverse arbeidsproductiviteit heeft en dat er niet echt een branche bovenuit springt.

Naast het behouden van de huidige voorraad is het belangrijk om meer inzicht te krijgen in de gewenste verdeling van de aanwezige bedrijfsruimte. Momenteel is er bijvoorbeeld geen inzicht in hoeveel procent van de gevestigde bedrijven meer dan 1 categorie onder de toegestane milieucategorie aanwezig zijn. Ook is er geen inzicht over welke type bedrijven waar zitten en of er clusters van bepaalde bedrijvigheid mogelijk en wenselijk is. Een beter profiel en inzicht op de relevante sectoren of bedrijfsketens voor IJsselstein kan in de toekomst helpen om selectiviteit in te zetten.

Het omgevingsplan is het instrument waarin gemeenten regels stellen over de fysieke leefomgeving, waaronder het ruimtegebruik op bedrijventerreinen. Binnen dit plan mogen gemeenten bepalen welke functies of activiteiten op een locatie zijn toegestaan of verbieden. Hierbij is het mogelijk dat sectoren worden uitgesloten. Dit kan plaatsvinden door:

- Bepaalde activiteiten expliciet niet toe te staan in de planregels.
- Strikte milieunormen (zoals geur, geluid, stikstof) op te nemen, die sommige bedrijven feitelijk uitsluiten.
- Eisen te stellen aan zaken als verkeersbewegingen, parkeerdruk of arbeidsomstandigheden, voor zover deze onder de fysieke leefomgeving vallen.

Hier zijn wel juridische voorwaarden aan verbonden. De uitsluiting moet objectief gemotiveerd zijn en regels mogen niet discriminerend zijn of gebaseerd op sociale overwegingen die niet tot de fysieke leefomgeving behoren. De regels moeten voldoen aan de algemene beginselen van behoorlijk bestuur, zoals zorgvuldigheid, evenredigheid en motivering. Je mag dus geen bedrijf uitsluiten alleen vanwege het type werknemers dat het in dienst heeft, maar wel als het bijvoorbeeld leidt tot druk op de parkeervoorzieningen.

In de huidige beleidsdocumenten is er geen onderscheid gemaakt naar eindgebruikers van bedrijfsruimte en wordt er niet gestuurd op de ruimteverdeling binnen sectoren en de daarmee samenhangende milieucategorie. Daarmee is er op dit moment geen beleidsmatige basis voor instrumenten die gericht zijn op selectieve toewijzing of afwijzing.

7. Integraal beleid

Het is cruciaal om de bedrijventerreinenopgave niet verkokerd te bekijken. Het is belangrijk om integraal te programmeren, rekening houdend met andere beleidsvelden. Een duidelijk toetsingskader is nodig om te beoordelen welke functies bijdragen aan de ambities. De overgang van bestemmingsplannen naar een Omgevingsplan biedt dan ook de kans om ambities om te zetten in concreet beleid. De “Handreiking ruimte voor economie” is een eerste stap waarin de samenwerking en speelveld tussen de beleidsvelden ruimtelijke ordening en economie is beschreven.

Voor IJsselstein wordt nu een Visie en Uitvoeringsagenda duurzaamheid en energie opgesteld. Ondernemers dragen bij door te investeren in circulaire bedrijfsvoering, duurzame energie en innovatieve oplossingen. De gemeente ondersteunt hen door kennis te delen, subsidies toegankelijk te maken en regelgeving waar mogelijk te vereenvoudigen.

8. Samenwerken

IJsselstein is niet uniek in de problematiek van schaarse bedrijfsruimte. In bijna alle gemeenten en zeer zeker ook in de regio Utrecht speelt dit vraagstuk. Ook andere overheden denken na over wat het juiste bedrijf op de juiste plek is en welke instrumenten daar sturing aan kunnen geven. Binnen de U10 wordt nu nagedacht over een regionale bedrijventerreinstrategie.

Samenwerken met bedrijven en ondernemers is hierbij ook van essentieel belang. Een gezamenlijke aanpak op een bedrijventerrein biedt ook kansen op het gebied van duurzaamheidsambities, zoals gezamenlijke inzet op een logistieke hub, gezamenlijke aanpak voor een groenere en klimaatbestendige inrichting en het bundelen van krachten en kennis om de circulaire economie te bevorderen. Door samen te werken, worden de kansen vergroot om op de korte termijn obstakels zoals netcongestie op te lossen. Op de langere termijn draagt samenwerken bij aan een toekomstbestendig bedrijventerrein. Als gemeente nemen we het voortouw in het verkennen van samenwerkingsvormen en het creëren van randvoorwaarden voor het verhogen van de organisatiegraad op bedrijventerreinen zoals ook benoemd in de economische visie. Een mogelijke structuur hiervoor is de Bedrijven Investeringszone (BIZ).

9. Breder bewustzijn

Het maatschappelijk belang van bedrijfsruimte is groot en vraagt om meer bewustzijn. De netwerken van Platform Bedrijven Utrecht West (BUW), U10, de provincie, OMU, EBU/ROM bieden een kans om kennis te delen. Ook met betrekking tot het verhogen van de organisatiegraad op bedrijventerreinen is dit een onderwerp dat we tijdens de informatiebijeenkomsten kunnen delen met de bedrijven.



Bijlage 1. Opgave, maatregelen en acties

De opgave is: 1. Het zorgen voor voldoende kwalitatieve en kwantitatieve ruimte voor alle gewenste (en vanuit de economie noodzakelijke) soorten bedrijven. De kwantitatieve opgave is dat de voorraad bedrijventerreinen minimaal gelijk blijft en niet onder 57 hectare uit komt. De kwalitatieve opgave gaat om “het juiste bedrijf op de juiste plek”. 2. Bij nieuwe initiatieven en bij de beoordeling van een omgevingsplan moet er een evenwichtige toedeling van functies ontstaan. 3. Het zorgen voor een gezonde woon-werkbalans. De kwantitatieve opgave is dat voor IJsselstein aantal banen per bewoner niet onder het huidige gemiddelde van 0,46 komt.		
Maatregel	actie	Planning
Beschermen	De Staat van Bedrijfsactiviteiten uit het bestemmingsplan biedt een lijst van toegestane bedrijvigheid. Initiatieven met bedrijvigheid die niet voorkomen in de Staat van Bedrijfsactiviteiten worden afgewezen. Met name ook activiteiten die consument gericht zijn. Deze activiteiten zijn niet wenselijk op bedrijventerreinen, omdat ze een verkeer aantrekkende werking voor consumenten hebben. Hierdoor kunnen conflicten ontstaan met het bedrijfsverkeer. Het advies is in beginsel negatief bij de aanvragen van een omgevingsvergunning voor het realiseren van een niet bedrijfsfunctie op een plek waar volgens het bestemmingsplan alleen bedrijven zijn toegestaan (Staat van Bedrijfsactiviteiten is leidend).	Per direct
	Het aanwijzen van bedrijventerreinen of delen van bedrijventerreinen, die absoluut niet mogen verkleuren en welke terreinen of gedeelten waar dit wel mogelijk is (eventueel door middels van een afgebakend cluster). Een mogelijkheid is om hier ook een minimum milieucategorie aan te koppelen. Dit laatste moet nader onderzocht worden.	Actie voor 2025-2026
	Geen bedrijvenlocaties en bedrijfsterreinen meer laten transformeren naar andere functies. Bij solitaire bedrijfsvestigingen moet gekeken worden of deze als bedrijfsfunctie nog passen bij de locatie.	Per direct
Beter benutten	Het optimaal ontmengen/mengen van bedrijven met andere functies, waarbij bedrijven die gemengd kunnen worden met wonen of andere functies zo veel mogelijk gemengd worden (op andere locaties dan bedrijventerreinen), zodat de ruimte op bedrijventerreinen beschikbaar is voor bedrijven die niet gemengd kunnen worden. Dit betekent bijvoorbeeld ook dat er een uitsterfbeleid wat betreft oude bedrijfswoningen op de bedrijfsterreinen gehanteerd zal gaan worden.	Per direct
	Het voornemen van het schrappen van de lagere milieu categorieën of het schrappen van activiteiten uit de lijst van (toegestane) bedrijfsactiviteiten in het bestemmingsplan voorkomt nieuwe vestigingen van ongewenste bedrijven op de bedrijfsterreinen. Onderzocht zal moeten worden of beperking van de toegestane activiteiten leidt tot schadeclaims. Deze maatregel heeft geen directe invloed op al gevestigde bedrijven (wel als zij willen verbouwen en/of uitbreiden). Onderzocht zal moeten worden of beperking van de toegestane activiteiten leidt tot schadeclaims.	Onderzoek RO mogelijkheden en juridische bezwaren
	Voor nieuwe woningbouwontwikkelingen wordt als uitgangspunt vanuit economie meegenomen dat op deze locaties ook een	Per direct

	toevoeging van bedrijvigheid moet komen. Het gaat hier om bedrijvigheid die gemengd kunnen worden met wonen.	
	Zoeken naar mogelijkheden voor extra ruimte op bedrijventerreinen.	N.t.b, nader onderzoek zal hiervoor moeten plaatsvinden.
Intensiveren	Het intensiveren van het gebruik van bedrijventerreinen – de aanwezige ruimte voor bedrijven door het optimaliseren van het ruimtegebruik, het optimaliseren van de aanwezige bedrijvenmix naar aard van het terrein o.a. qua milieubelasting. Zie ook onderdeel compenseren.	Vervolg actie m.b.t. onderzoek optimaliseren ruimtegebruik en bedrijvenmix.
	Het beter benutten van de ruimte is ook mogelijk door het intensiever bebouwen van de huidige locaties. In het Omgevingsplan staan de toegestane bouw mogelijkheden. Vanuit economie wordt positief geadviseerd op de plekken daar waar mogelijk om de toegestane bouw mogelijkheden te verhogen.	Per direct en vervolg omgevingsplannen
	Samenwerken met OMU om waar mogelijk op bestaande terreinen onbenutte ruimte en intensiveringskansen te verzilveren. Zoals het opstellen van een kansenkaart met de OMU.	Oppakken Q3-4 2025
Compenseren	Het is belangrijk om “verloren” ruimte voor bedrijven door transformatie naar andere functies of het aanpassen van de gebruiksmogelijkheden te compenseren.	Per direct
	Het goed monitoren en bijhouden van de vierkantmeters bedrijventerrein.	Per direct.
	Het in kaart brengen van de bestemmingsplanfuncties en de feitelijke functies per bedrijventerrein. Zie ook onderdeel intensiveren.	N.t.b, nader onderzoek zal hiervoor moeten plaatsvinden.
Extra ruimte	Voor mogelijke ontwikkelingen op het gebied van bedrijventerreinen is het van belang om als gemeente een actief grondbeleid te voeren.	Bij het opstarten van een project worden de mogelijkheden onderzocht. .
Juiste bedrijf op de juiste plek	Een beleidsmatige basis voor instrumenten opzetten die gericht zijn op selectieve toewijzing (of afwijzing).	N.t.b, nader onderzoek zal hiervoor moeten plaatsvinden.
Integraal beleid	Het Omgevingsplan biedt dan ook de kans om ambities om te zetten in concreet beleid. De “Handreiking ruimte voor economie” is een eerste stap waarin de samenwerking en speelveld tussen Ruimtelijke Ordening en Economie is beschreven.	N.t.b.
Samenwerken	Ook andere overheden denken na over wat het juiste bedrijf op de juiste plek is en welke instrumenten daar sturing aan kunnen geven. Binnen de U10 wordt nu nagedacht over een regionale bedrijventerrein strategie. Vanuit IJsselstein zoeken we de samenwerking op dit onderwerp.	Per direct
Breder bewustzijn	De netwerken van Platform Bedrijven Utrecht West, U10, de provincie, OMU, EBU/ROM bieden een kans om kennis te delen en de gezamenlijke lobby te voeren.	Per direct

Bijlage 2. Samenhang met ander beleid

Ruimte voor economie

Programma dat zich richt op de ruimte die bestemd is voor economische activiteit op voornamelijk de bedrijventerreinen. In het bestaande stedelijk gebied heeft de economie ruimte nodig voor kantoren en bedrijventerreinen.

www.rijksoverheid.nl/documenten/rapporten/2023/10/13/ezk-programma-ruimte-voor-economie

https://www.eerstekamer.nl/overig/20241220/rho_adviseurs_handreiking_ruimte/meta

Economisch beleid Provincie Utrecht

Het economisch beleid van de provincie is vertaald naar onder andere de volgende provinciale beleidsstukken.

www.provincie-utrecht.nl/onderwerpen/economie/economisch-beleid:

- Economische visie 2020-2027
- Regionale Economische Agenda
- Human Capital Agenda
- Ruimtelijk Economische Strategie
- Provinciale Omgevingsvisie
- Het Programma U Ned

U10 Integraal Ruimtelijk Perspectief

Het U10 Integraal Ruimtelijk Perspectief bevat naast wonen, recreatie en groen een opgave “werken”. We stemmen de lokale, binnenstedelijke en regionale opgave op elkaar af en geven invulling aan de gezamenlijk gestelde ambities voor toekomstbestendige werklocaties, te weten op: verduurzaming, verhogen van de organisatiegraad en zorgvuldig ruimtegebruik.

Hierin is een opgave werklocaties tot 2040 voor de U10 regio in beeld gebracht. Berekend is dat in de U10 circa 60 hectare benodigd is voor regionale bedrijventerreinen. Daarvoor is een zoektocht in de U10 regio gestart naar geschikte locaties nabij snelwegen waar deze regionale bedrijventerreinen kunnen gaan landen. Insteek is om reiskilometers te beperken. Om wonen en werken vooral lokaal en in de nabije regio te voorzien.

www.utrecht10.nl/integraal-ruimtelijk-perspectief

Ontwikkelingsperspectief ‘Utrecht Nabij’

In de regio U10 is door Rijk, regio en provincie gezamenlijk het Ontwikkelingsperspectief ‘Utrecht Nabij’ vastgesteld.

www.programma-uned.nl

Provinciaal Programma Wonen en werken

In de provincie Utrecht is er een grote behoefte aan woningen en ruimte voor bedrijven. De oplossing van deze grote maatschappelijke vraagstukken kan niet door een enkele partij worden geboden, daarvoor is samenwerking noodzakelijk, tussen verschillende overheden maar ook met andere partners. De provincie Utrecht wil graag samen met andere partijen werken aan het oplossen van deze maatschappelijke vraagstukken, waarbij eenieder vanuit z'n eigen rol en verantwoordelijkheden een bijdrage kan leveren.

In de Omgevingsvisie en de Omgevingsverordening is ervoor gekozen om via een adaptieve en meer flexibele manier om te gaan met de invulling van deze opgaven, namelijk door een gezamenlijk proces van de programmering van woon- en werklocaties en ten behoeve daarvan een provinciaal Programma Wonen en Werken (PPWW) op te stellen. Dit programma dient twee doelen:

- Het geeft aan hoe we in onze provincie zorgen voor voldoende (ruimte voor) woningen en bedrijventerrein. Daarbij gaat het zowel om binnenstedelijke locaties als om buiten stedelijke locaties.
- Het programma stelt kwalitatieve ambities en kaders aan de te realiseren woon en werklocaties.

Behoefteraming bedrijventerreinen en kantoren

Vestiging en ontwikkeling van bedrijven en instellingen is belangrijk voor een toonaangevende regio zoals de provincie Utrecht. Belangrijke factoren om onze positie te behouden en te versterken zijn de kwaliteit en beschikbaarheid van werklocaties, een aantrekkelijke woon- en leefomgeving met voorzieningen en goede mobiliteit. De behoefteramingen bedrijventerreinen en kantoren kijken vooruit naar de verwachte ontwikkeling van de ruimtevraag voor deze werklocaties tot 2030, met een doorkijk tot 2040. De behoefteramingen vormen input voor onder andere aanpassing van de Omgevingsvisie en -verordening, het ruimtelijk voorstel en voorliggend Kader (Kader Provinciale Programmering Wonen en Werken 2024 – 2027). Ten aanzien van het kantorenbeleid wordt in 2024 een evaluatie opgestart. Op grond van deze evaluatie kan op een later moment worden besloten al dan niet ook kantoorruimte te gaan programmeren. Indien daar sprake van is dient het Kader hier dan op te worden aangepast.

<https://www.provincie-utrecht.nl/onderwerpen/economie/werklocaties#Bedrijventerreinen>

De totstandkoming van het PPWW is een cyclisch proces waarbij gemeenten en provincie samen in regionaal verband toewerken naar een programma. Het eerste Provinciaal Programma Wonen en Werken is in oktober 2021 vastgesteld. Op 24 april 2024 hebben Provinciale Staten het kader voor het provinciaal programma wonen en werken (PPWW25) vastgesteld. Het PPWW is een programma onder de Omgevingswet.

www.provincie-utrecht.nl/onderwerpen/ruimtelijke-ontwikkeling/regionale-programmering-wonen-en-werken

Gemeente IJsselstein

- Omgevingsvisie Ruimtelijke plannen IJsselstein (2021):
www.ijsselstein.nl/Inwoners/Wonen_en_leefomgeving/Omgevingswet/Omgevingsvisie_IJsselstein
- Woningbouw IJsselstein: www.ijsselstein.nl/woningbouw
- Economische visie en uitvoeringsagenda 2024-2030:
https://www.ijsselstein.nl/Ondernemers/Beleid_en_projecten/Economische_visie_2030
- Concept uitvoeringsagenda duurzaamheid en energie (2025)

