

Aan Provinciale Staten

ONDERWERP	Regionaal bedrijventerrein Gaasperwaard 3	TELEFOONNUMMER	+31636144376
DATUM	28-03-2023	E-MAILADRES	toon.verschuren@provincie- utrecht.nl
DOCUMENTNUMMER	Utsp-852987353-31921	DOMEIN/OPGAVE	SLO
VAN	Toon Verschuren	TEAM	ECO
		PORTEFEUILLEHOUDER	Strijk
BIJLAGEN	1. Locatieaanduiding Gaasperwaard 3 2. Verkennend onderzoek (on) mogelijkheden regionale uitgiftestrategie (Sweco/Hekkelman, 2023).		

Gevraagde besluiten:

1. de nieuwe werklocatie Gaasperwaard 3 in de gemeente Vijfheerenlanden, dat onder voorbehoud is opgenomen in het ontwerp Programma Wonen en Werken 2023, te benoemen tot een regionaal bedrijventerrein;
2. gedeputeerde Staten opdracht te geven om het regionaal bedrijventerrein Gaasperwaard 3 op te nemen in het definitieve Provinciaal Programma Wonen-Werken 2023;
3. gedeputeerde Staten opdracht te geven om te zorgen voor borging van zorgvuldig en duurzaam ruimtegebruik, en sturingsmogelijkheden op het soort bedrijvigheid, in de (1e herziening) Omgevingsverordening, regionale uitgifte strategieën en/of bestuurlijke afspraken/overeenkomsten met gemeenten.

Inleiding:

Op grond van de Omgevingsvisie kan een regionaal bedrijventerrein alleen worden geprogrammeerd als deze is opgenomen in het Kader voor regionaal programmeren. In de Omgevingsvisie staat hierover: "vooralsnog zijn geen zoekrichtingen opgenomen voor grootschaliger regionale bedrijventerreinen. (...) Mocht de realisatie van een dergelijk terrein aan de orde komen, dan wordt aan Provinciale Staten voorgelegd dit op te nemen in het Kader voor de regionale programmering wonen en werken dat jaarlijks bijgesteld kan worden." Dit is niet expliciet gedaan als besluit als onderdeel van het Statenvoorstel voor aanpassing van het Kader (september 2022). Wel staan in het Kader twee zinsneden die op het programmeren van een regionaal bedrijventerrein duiden:

"De belangrijkste actualisering bij de bandbreedte voor werken is dat de programmeringshorizon wordt verlengd t/m 2040. Op die manier ontstaat er ruimte voor lange termijnplanning en versnelling in de programmering, en kan ook invulling worden gegeven aan de ambitie voor het realiseren van enkele regionale bedrijventerreinen. De extra

geboden ruimte van 2031 t/m 2040 kan pas na 2030 daadwerkelijk worden gerealiseerd. De behoefte tot en met 2040 wordt ook deels door verdere intensivering van bestaande bedrijventerreinen opgevangen.”

“We stimuleren de ontwikkeling van regionale bedrijventerrein op goede locaties. Centraal gelegen bedrijventerreinen zorgen voor doorgroeimogelijkheden en schuifruimte voor lokale bedrijven. Het oplossen van lokale knelpunten, mogelijkheden om overlast gevende, zwaardere bedrijven en circulaire bedrijvigheid te bundelen.”

Op basis van bovenstaande is geconcludeerd dat op grond van de Omgevingsvisie Provinciale Staten expliciet wordt gevraagd om een besluit te nemen over het benoemen van het regionaal bedrijventerrein Gaasperwaard 3, voordat deze locatie kan worden opgenomen in het definitieve Provinciaal Programma Wonen en Werken 2023 (PPWW23). De locatie van het regionaal bedrijventerrein Gaasperwaard 3 is al opgenomen in het ontwerp PPWW23. Hierin is expliciet vermeld dat deze locatie onder voorbehoud van besluitvorming door Provinciale Staten is opgenomen. Parallel aan dit proces loopt de besluitvorming van het ontwerp PPWW23, waarin alle andere nieuwe woon- en werklocaties worden vastgesteld. U bent via de statenbrief Provinciaal Programma Wonen en Werken 2023 hierover geïnformeerd.

Regionaal bedrijventerrein Gaasperwaard 3

De locatie voor het regionaal bedrijventerrein omvat 30 hectare netto (45 hectare bruto). De toekomstige werklocatie is gelegen in de kern Vianen, tussen de Biezenweg, Breede Sticht, Autenasekade en de rijkswegen A2 en A27 (zie bijlage 1).

Gaasperwaard 3 is tot nu toe het enige nieuwe regionale bedrijventerrein in de provincie. Dit vraagt extra zorgvuldigheid bij het gebruik en inrichting van het terrein. Het regionaal bedrijventerrein is hoofdzakelijk bedoeld voor:

- grootschalige bedrijvigheid met bedrijfskavels tussen circa 2 en maximaal 5 hectare (geen grootschalige distributie). Hiervoor is op de meeste andere bedrijventerreinen nauwelijks plaats;
- schuifruimte voor bestaande lokale bedrijven die op hun huidige locatie weinig groeimogelijkheden hebben en waarvan de huidige locatie kan worden benut voor andere lokaal gewortelde bedrijven of voor functieverandering;
- bundeling van bestaande bedrijven met hogere milieucategorieën die op hun huidige locatie overlast geven
- Clustering van circulaire bedrijven, waardoor schaalvoordelen en uitwisseling ontstaan in hun bedrijfsvoering;
- nieuwe bedrijven met aantoonbare regionale meerwaarde voor het economisch profiel van de regio/provincie.

Daarnaast is - net als op andere bedrijventerreinen - duurzaam- en zorgvuldig ruimtegebruik belangrijk. Bij duurzaam ruimtegebruik gaat het met name om een hoge omgevingskwaliteit, natuur inclusief, klimaatadaptatie, duurzame mobiliteit, gebruik en opwek van duurzame energie (ook op daken) en gezondheid. Bij zorgvuldig

ruimtegebruik gaat het vooral om het soort bedrijvigheid (zie hierboven), de omvang van kavels, de intensiteit van het gebruik en het tegengaan van oneigenlijke gebruik van bedrijventerreinen.

Juridische en andere relevante kaders:

- Omgevingsvisie Provincie Utrecht (2021)
- Interim-Omgevingsverordening Provincie Utrecht (2021)
- Kader voor Regionaal Programmeren Wonen en Werken (2022)
- Ontwerp Provinciaal Programma Wonen en Werken 2023 [Statencommissie Ruimte, Groen, Water en Wonen 17 mei 2023 09:00:00, Stateninformatie Provincie Utrecht \(provincie-utrecht.nl\)](#)
- PlanMER informatie Gaasperwaard 3 (paragraaf 4.14, pagina 57-59) [Inhoudsopgave Overzicht gebiedsanalyse \(provincie-utrecht.nl\)](#)

Argumentatie:

1. In het Kader voor Regionaal Programmeren Wonen en Werken hebben uw Staten opgenomen dat we de ontwikkeling van regionale bedrijventerreinen op goede locaties willen stimuleren, omdat centraal gelegen regionale bedrijventerreinen zorgen voor doorgroeimogelijkheden en schuifruimte voor lokale bedrijven, lokale knelpunten worden opgelost en het mogelijkheden geeft om overlast gevende, zwaardere bedrijven en circulaire bedrijvigheid te bundelen.
2. Voldoende ruimte voor bedrijven is van cruciaal belang voor het bieden van voldoende werkgelegenheid voor de groeiende bevolking. Het bedrijfsleven heeft te maken met krapte op de markt voor bedrijfsruimte en wil graag op korte termijn helderheid of er een regionaal bedrijventerrein zal worden ontwikkeld, dat zorgt voor eventuele verplaatsings- en/of uitbreidingsmogelijkheden.
3. De mogelijkheden voor nieuw te ontwikkelen bedrijventerrein zijn in het Kader voor Regionaal Programmeren verruimd, waarbij ook de mogelijkheid is geboden om bedrijventerreinen na 2030 te programmeren. In het ontwerp PPWW23 wordt in het totaal bijna 67 ha. nieuw bedrijventerrein geprogrammeerd, waarvan circa 25 ha. tot en met 2030 kan worden uitgegeven en 42 ha. na 2030 (inclusief het regionale bedrijventerrein Gaasperwaard 3). In combinatie met de al eerder geprogrammeerde bedrijventerreinen is daarmee in de regio's U10 en Amersfoort een substantieel programma voorzien van nieuwe werklocaties.
4. Het Kader voor Regionaal Programmeren (2022) biedt voldoende programmeringsruimte (56-65 hectare na 2030 voor de regio U10) om akkoord te kunnen gaan met de programmering van het regionaal bedrijventerrein Gaasperwaard 3.
5. Het nu programmeren van een regionaal bedrijventerreinen gaat zorgen voor de benodigde schuifruimte voor doorgroei/verplaatsing van grotere bedrijven, waardoor op 'achterblijfloccaties' ruimte ontstaat voor andere lokale bedrijven. In de aanpak van intensivering en verduurzaming op bestaande bedrijventerreinen vormt dit een essentiële schakel. Door deze bedrijfsdynamiek kan een locatie geïntensiveerd en verduurzaamd worden, mede door de bemoeienis van NV Ontwikkelingsmaatschappij Utrecht (OMU). Door middel van de nog op te stellen regionale uitgiftestrategie voor de U10, in combinatie met aanpassing van de provinciale verordening, zal gestuurd worden op het beschikbaar stellen van ruimte voor de bedrijven met regionale binding en/of meerwaarde, die passen in het economisch profiel van de regio.
6. Gezien de grootschaligheid van het regionale bedrijventerrein vergt de ontwikkeling een lange doorlooptijd (uitgifte gepland vanaf 2030), waarbij in die tijd ruime aandacht gegeven kan worden aan de randvoorwaarden voor de ontwikkeling en uitgifte van een intensieve, duurzame en circulaire nieuwe werklocatie.
7. Om goed te kunnen sturen op de uitgifte van nieuwe (en hernieuwde) bedrijventerreinen is met de regio's afgesproken om een regionale uitgiftestrategie op te stellen (een afspraak uit het PPWW21). Door Sweco en Hekkelman is een verkennend onderzoek uitgevoerd over de (on) mogelijkheden over een regionale uitgiftestrategie (zie bijlage 2). Op basis van dit advies is geconcludeerd dat alleen met voldoende juridische zekerheid sturing op zorgvuldig en duurzaam ruimtegebruik op nieuwe bedrijventerreinen kan plaats vinden door ook in de provinciale verordening hierover regels op te nemen die doorwerken in nieuwe omgevingsplannen. Door middel van aanpassing van de verordening in combinatie met regionale uitgifte strategieën (provincie en gemeenten samen) kan gestuurd worden op zorgvuldig en duurzaam ruimtegebruik,

en soort bedrijvigheid op alle nieuwe (regionale) bedrijventerreinen. Voorbeelden van sturing zijn: de omvang van kavels, intensiteit van gebruik, energiegebruik, circulariteit, vergroening, klimaatadaptatie, soort bedrijven met regionale binding/meerwaarde, bedrijven met bijdrage aan intensivering/verduurzaming en verplaatsingsmogelijkheden voor bedrijven die nu voor een knelpunt zorgen. Indien nodig kan sturing door middel van verordening en uitgifteafspraken aangevuld worden met bestuurlijke afspraken en overeenkomsten met specifieke gemeenten, en afspraken over de betrokkenheid van de NV Ontwikkelings Maatschappij Utrecht (OMU). De meest effectieve sturing is een mix van instrumenten, met de instructieregels in de provinciale omgevingsverordening als belangrijkste vorm van juridische borging. Wij stellen voor deze inzet van instrumenten op korte termijn uit te werken en waar nodig tot voorstellen te komen voor instructieregels bij de aankomende wijziging van de Omgevingsverordening.

8. De gemeente Vijfheerenlanden is bereid om per direct te starten met de voorbereidingen voor de ontwikkeling van het regionaal bedrijventerrein Gaasperwaard 3, met breed draagvlak onder de andere U10-gemeenten. Er zijn in de regio op dit moment geen alternatieve locaties voor een regionaal bedrijventerrein.
9. De gemeente Vijfheerenlanden heeft de Wet voorkeursrecht gemeenten (Wvg) gevestigd op de beoogde locatie. Dit geeft een sterke positie bij de ontwikkeling en de invulling van de randvoorwaarden van het regionale bedrijventerrein en voorkomt ongewenste ontwikkelingen. De gemeente wil door middel van een vastgestelde ruimtelijke visie en bestemmingsplan/omgevingsplan voor einde 2024 het voorkeursrecht bestendigen. Gezien de toetsende rol van de provincie in deze ruimtelijke procedures, is opname in het PPWW23 belangrijk om dit goed uit te kunnen voeren. Inmiddels hebben zich ook partijen met grondeigendom gemeld bij de gemeente, waardoor de gemeente moet afwegen of ze overgaan tot aankoop. Met opname in het regionaal bedrijventerrein Gaasperwaard 3 in het PPWW23 geeft dit de gemeente helderheid en verminderen de risico's.
10. Wij hebben de gewenste locatie voor het regionaal bedrijventerrein beoordeeld op basis van de Interim-Omgevingsverordening en geconcludeerd dat deze in beginsel ruimtelijk aanvaardbaar is. De locatie is ook meegenomen in het PlanMER en de Passende Beoordeling bij het Ontwerp PPWW 2023 (februari 2023), waarbij de effecten voor de zeven thema's uit de Provinciale Omgevingsvisie in beeld zijn gebracht (zie link bij juridische en andere relevante kaders). Uit de PlanMER-beoordeling blijkt dat deze locatie positief scoort op het bedrijventerreinenaanbod en recreatiemogelijkheden. Als belangrijkste aandachtspunten komen de mobiliteitstransitie en de relatief hoge stikstofdepositie op Natura 2000 gebieden naar voren. Deze punten zijn ook al genoemd bij de beschrijving van deze locatie in het Ontwerp PPWW 2023. In het PlanMER scoort de locatie, net als veel andere uitbreidingen, licht negatief op landschap, biodiversiteit en landbouw. Dit heeft vooral te maken met het omzetten van een agrarisch landschap in een bedrijventerrein.
11. Het PlanMER bevat verschillende mogelijke mitigerende maatregelen om de negatieve effecten weg te nemen. De gemeente kan deze betrekken bij de verdere planontwikkeling. De verwachting van het onderzoeksbureau is dat de ontwikkeling van het regionale bedrijventerrein haalbaar is met uitvoering van deze maatregelen, hoewel deze, met name vanwege de stikstofbelasting, leiden tot een substantiële opgave bij de uitwerking. De Passende Beoordeling bij het Ontwerp PPWW 2023 bevat mogelijke maatregelen om deze stikstofbelasting te voorkomen, zoals het intern salderen met het huidige landbouwkundig gebruik in het plangebied, meer elektrisch vervoer en inzet op bedrijven met een lagere milieucategorie. De natuurcompensatie Autenasekade zorgt niet voor beperkingen op de ontwikkeling van het regionaal bedrijventerrein en vice versa.

Doelenboom:

Het doel van de regionale programmering voor wonen en werken kan kernachtig worden omschreven als: het door middel van gezamenlijke programmering (gemeenten, regio en provincie) en afspraken bijdragen aan de realisatie van voldoende woningen en bedrijventerrein met een goede kwaliteit. Dit raakt met name aan drie doelen uit de doelenboom, te weten 1.2: de gebiedsontwikkeling is integraal en gericht op efficiëntie en kwalitatief hoogwaardig ruimtegebruik; 1.3: er is passende woonruimte die aansluit bij de woningbehoefte in de provincie Utrecht; en 8.4: er zijn voldoende vestigingsmogelijkheden in aantal en kwaliteit.

Brede welvaart indicatoren:

Door te voorzien in voldoende vestigingsmogelijkheden voor bedrijven wordt zowel groeiende als nieuwe bedrijvigheid ruimte geboden. Bedrijven zorgen voor werkgelegenheid, en het hebben van werk draagt op individueel niveau bij aan maatschappelijke participatie, aan persoonlijke waardering en aan besteedbaar inkomen.

Kijk ook door de Sociale bril:

Zie Brede welvaart indicatoren.

Participatie:

Er bestaat binnen de U10-gemeenten veel draagvlak voor realisatie van een regionaal bedrijventerrein. Verschillende U10-gemeenten en ondernemersverenigingen hebben aangegeven dat er grote behoefte is aan een grootschaliger regionaal bedrijventerrein wat zorgt voor de benodigde schuifruimte op bestaande bedrijventerreinen, waardoor er dankzij de doorwerking ook nieuwe mogelijkheden ontstaan voor andere bestaande bedrijven. In de programmeringsgesprekken met de regio U10 is er uitvoerig overleg geweest over het realiseren van een regionaal bedrijventerrein. In een eerder stadium is door een onderzoeksbureau onderzocht waar de beste mogelijkheden zijn voor regionale bedrijventerreinen.

De gemeente Vijfheerenlanden leidt het proces van de voorbereidingen om tot ontwikkeling van het regionaal bedrijventerrein Gaasperwaard 3 over te kunnen gaan. Dit gaat in overleg met de andere U10-gemeenten en de provincie Utrecht. In het Integraal Ruimtelijk Perspectief (IRP) van de U10 is destijds al voorgesorteerd op een mogelijk grotere werklocatie in dit gebied. In het kader van de Wvg zijn omwonenden (individueel en/of via bewonersorganisaties/dorpsraden) geïnformeerd en benaderd over de ontwikkeling van Gaasperwaard 3. Er loopt vanuit de gemeente een communicatie- en participatietraject.

Financiële consequenties:

Geen.

Vervolg:

Op 1 maart 2023 is het ontwerp PPWW23 voor een periode van 6 weken ter inzage gelegd (tot en met 11 april 2023). Gedurende deze periode heeft iedereen de gelegenheid om een zienswijze over het ontwerp in te dienen. Deze zullen beantwoord worden in een Nota van Beantwoording en worden betrokken bij het vaststellen van het definitieve programma. De zienswijzen die betrekking hebben op het regionaal bedrijventerrein zullen wij te zijner tijd beschikbaar stellen voor behandeling in de Statencommissie.

Door middel van een statenbrief wordt u in de gelegenheid gesteld om het ontwerp PPWW23 te bespreken, voordat wij een besluit nemen over het definitieve programma en de reactie op de zienswijzen. Bij de behandeling van het eerste PPWW21 is dit zo afgesproken. Uiteindelijk is het streven om net voor of na het zomerreces 2023, afhankelijk van de besluitvorming over dit statenvoorstel, het PPWW definitief vast te stellen.

Na benoeming van dit regionaal bedrijventerrein zullen nadere afspraken gemaakt worden over onder andere de planologische en financiële voorwaarden.

Gedeputeerde Staten van Utrecht,

Voorzitter,
mr. J.H. Oosters

Secretaris,
mr. drs. A.G. Knol-van Leeuwen

Besluit

Provinciale Staten van Utrecht, in vergadering bijeen op 31 mei 2023,

op het voorstel van Gedeputeerde Staten van 28-03-2023
met nummer Utsps-852987353-31921,
van afdeling SLO, team ECO.

overwegende dat:

- de ontwikkeling van regionale bedrijventerreinen op goede locaties wordt gestimuleerd, omdat centraal gelegen regionale bedrijventerreinen zorgen voor doorgroeimogelijkheden en schuifruimte voor lokale bedrijven, lokale knelpunten worden opgelost en het mogelijkheden geeft om overlast gevende, zwaardere bedrijven en circulaire bedrijvigheid te bundelen.
- het bedrijfsleven te maken heeft met krapte op de markt voor bedrijfsruimte en graag op korte termijn helderheid wil of er een regionaal bedrijventerrein zal worden ontwikkeld, dat zorgt voor eventuele verplaatsings- en/of uitbreidingsmogelijkheden.
- op grond van de Omgevingsvisie het noodzakelijk is om een besluit te nemen over het benoemen van het regionaal bedrijventerrein Gaasperwaard 3, voordat deze locatie kan worden vastgelegd in het definitief Provinciaal Programma Wonen en Werken 2023 (PPWW23). De locatie van het regionaal bedrijventerrein Gaasperwaard 3 is nu al opgenomen in het ontwerp PPWW. Hierin is expliciet vermeld dat deze locatie onder voorbehoud van besluitvorming door Provinciale Staten is opgenomen.

Besluiten:

1. de nieuwe werklocatie Gaasperwaard 3 in de gemeente Vijfheerenlanden, dat onder voorbehoud is opgenomen in het ontwerp Programma Wonen en Werken 2023, te benoemen tot een regionaal bedrijventerrein;
2. gedeputeerde Staten opdracht te geven om het regionaal bedrijventerrein Gaasperwaard 3 op te nemen in het definitieve Provinciaal Programma Wonen-Werken 2023;
3. gedeputeerde Staten opdracht te geven om te zorgen voor borging van zorgvuldig en duurzaam ruimtegebruik, en sturingsmogelijkheden op het soort bedrijvigheid, in de (1e herziening) Omgevingsverordening, regionale uitgifte strategieën en/of bestuurlijke afspraken/overeenkomsten met gemeenten.

Voorzitter,
mr. J.H. Oosters

Griffier,
mr. C.A. Peters