

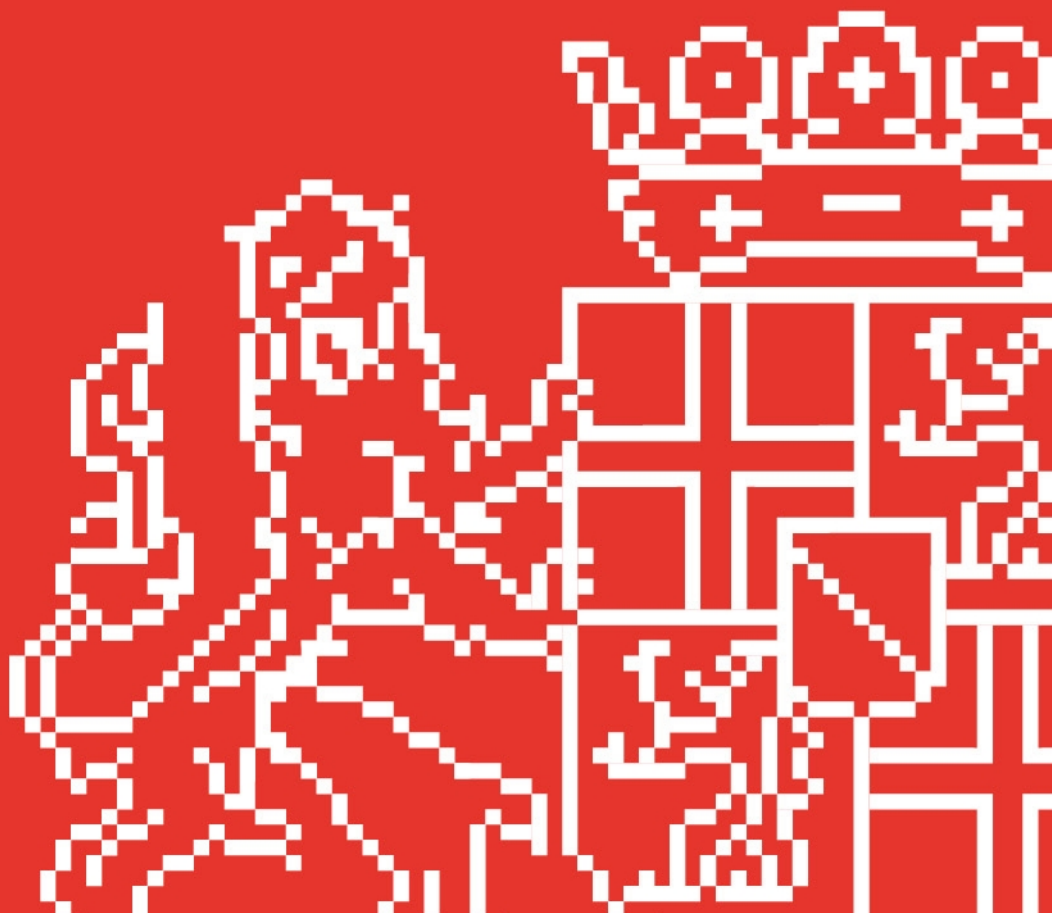
**PROVINCIAAL  
PROGRAMMA  
WONEN EN WERKEN  
2023 (ONTWERP)**

2° cyclus



PROVINCIE **UTRECHT**

Publicatiedatum 21 februari 2023  
Status Ontwerp (vastgesteld door GS 21 februari 2023)  
Referentienummer [UTSP-1494042740-25897](#)



# 1 Inhoud

1.	Inleiding.....	3
1.1	Omgevingsvisie en -verordening .....	3
1.2	Cyclisch proces .....	4
1.3	Leeswijzer .....	5
2.	Wonen.....	7
2.1.	Het kwantitatieve woningbouwprogramma .....	7
2.2.	Kwalitatieve kaders en uitgangspunten .....	10
	Aandeel sociale en middeldure woningbouw .....	11
	Evenwichtige ontwikkeling van rood en groen .....	13
	Energie neutrale nieuwbouw, klimaatadaptatie en circulariteit.....	13
3.	Werken.....	16
3.1.	Kwantitatieve opgave.....	16
	Vervangingsvraag .....	17
	Programma Werken 2023 .....	17
	Regionaal bedrijventerrein .....	18
	Regionale uitgiftestrategie .....	18
3.2.	Kwalitatieve kaders en uitgangspunten .....	19
	Diversiteit in werklocaties .....	19
	Zorgvuldig / intensief ruimtegebruik .....	19
	Verduurzaming bedrijventerreinen .....	20
4.	Analyse en doorkijk per (sub)regio .....	22
4.1.	Regio U10 .....	22
4.2.	Regio Amersfoort .....	27
4.3.	Regio Foodvalley .....	29
4.4.	Totaal overzicht van nieuwe uitleglocaties Programma Wonen en Werken 23 .....	30
5.	Resultaten PlanMER.....	33
6.	Vervolg.....	35
	BIJLAGEN.....	36

# 1. Inleiding

De provincie Utrecht is een aantrekkelijke provincie, waar veel mensen met plezier wonen. Door de aanwezigheid van opleidingen en bedrijven en instellingen willen veel mensen in onze provincie (blijven) wonen. In de huidige krappe woningmarkt is het vinden van een geschikt huis een lastige opgave. Eén van de oplossingen om de woningmarkt vlot te trekken is het bouwen van voldoende woningen, en liefst zo snel mogelijk. Dat kan de provincie niet alleen, samenwerking met andere overheden en organisaties is daarvoor noodzakelijk.

Naast wonen is ook het bieden van voldoende werkgelegenheid belangrijk. Op alle niveaus, en liefst zoveel mogelijk in balans met wonen en in de nabijheid van woningconcentraties. Voor circa 20 tot 30 procent van het gewenste werkgelegenheidsaanbod zijn specifieke bedrijventerreinen noodzakelijk. Ook daarvoor is sprake van een tekort in onze provincie. Samenwerking biedt de mogelijkheid om het aanbod zoveel mogelijk af te stemmen op de maatschappelijke vraag.

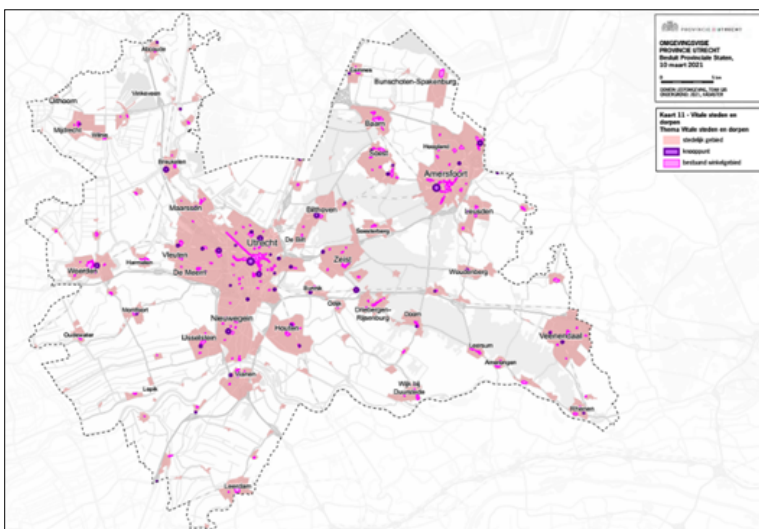
De provincie Utrecht wil graag samen met andere partijen werken aan het oplossen van deze maatschappelijke vraagstukken, waarbij eenieder vanuit z'n eigen rol en verantwoordelijkheden een bijdrage kan leveren. Het afgelopen jaar zijn we met gemeenten en regio's in overleg geweest om te komen tot regionale programma's voor wonen en werken. Begin 2023 hebben we met gemeenten overeenstemming bereikt over de regionale programma's voor wonen en werken. Op basis van deze programma's kunnen we samen verder werken aan realisatie van de woningbouwopgave en de opgave op het gebied van bedrijventerreinen. Dit tweede provinciale programma is een vertaling van deze drie regionale programma's. Gemeenten kunnen bestemmingsplannen opstellen voor verstedelijkingslocaties die in dit programma passen.

Samenhang met het Provinciaal Programma Wonen en Werken 2021

Het voorliggende programma is een aanvulling op het Provinciaal Programma Wonen en Werken 2021 (PPWW21). De uitbreidingslocaties die zijn opgenomen in beide programma's zijn opgenomen (bijlage). Tevens is er een openbaar te raadplegen GISkaart in ontwikkeling waarbij alle uitbreidingslocaties zijn opgenomen. Bij volgende actualisaties kan het programma opnieuw worden aangevuld met locaties, waarbij de regionale afstemming, naast de behoefte belangrijke kaders zijn.

## 1.1 Omgevingsvisie en -verordening

Op 1 april 2021 zijn de provinciale Omgevingsvisie (OpU) en de (Interim) Omgevingsverordening (IOV) van kracht geworden.



Afbeelding 1: Kaart Omgevingsvisie Thema Vitale steden en dorpen

In de [Omgevingsvisie Provincie Utrecht](#) is in paragraaf 4.6 de nieuwe **systematiek locaties voor wonen** en **systematiek locaties voor werken** beschreven. Aansluitend op de filosofie van de Omgevingswet werken we samen met gemeenten op regionaal niveau aan adaptieve programma's voor wonen en werken. De essentiële informatie uit de drie regionale programma's is opgenomen in dit provinciale programma. In de artikelen 9.13, 9.14, 9.15 en 9.16 van de Interim Omgevingsverordening wordt bepaald dat bestemmingsplannen die woningbouw of bedrijventerreinontwikkelingen bevatten moeten passen in dit programma Wonen en werken.

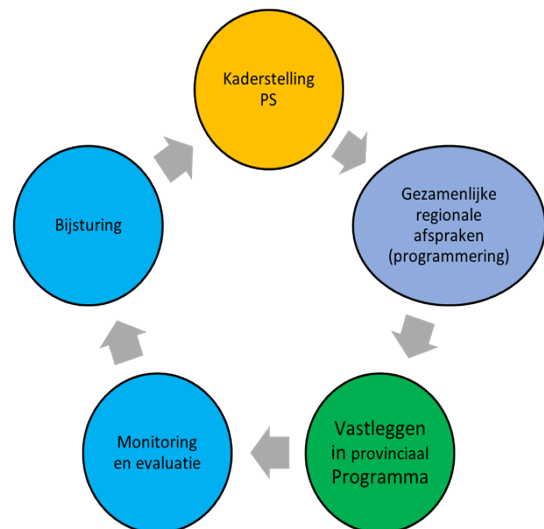
Daarbij is het van belang dat voorliggend programma een aanvulling is op het eerste programma. Omdat in dit programma echter op punten andere randvoorwaarden gelden voor de locaties, onder andere op het gebied van betaalbaarheid, is gekozen voor een aanvulling.

Met dit programma Wonen en Werken wordt uitvoering gegeven aan de in de Omgevingsvisie omschreven woningbouwopgave en de opgave op het gebied van bedrijventerreinen. Dit gaat zowel over het kwantitatieve programma, als over kwalitatieve aspecten.

## 1.2 Cyclisch proces

Vooruitlopend op de besluitvorming over de Omgevingsvisie hebben Provinciale Staten op 27 januari 2020 het [Afwegingskader uitbreidingslocaties voor woningbouw](#) vastgesteld, als bouwsteen voor de Omgevingsvisie. In dit afwegingskader is aangegeven dat we gaan werken met regionale programmering. Doel van deze aanpak is om als overheden gezamenlijk continu met elkaar in gesprek te blijven over de maatschappelijke opgaven qua woningbouw en over de planning, aanpak en ontwikkeling van bedrijventerreinen. Dat doen we via een cyclisch proces van kaderstelling, programmering, monitoring, evaluatie en bijsturing. Wij beogen deze cyclus periodiek, te doorlopen, waarbij op dit moment de doorlooptijd anderhalf jaar is.

Begin 2022 is het proces van totstandkoming van de eerste cyclus van regionale programmering geëvalueerd. Op basis van deze evaluatie is het proces aangepast. Zo is deze tweede cyclus van het regionaal programmeren begonnen met het opstellen van een startdocument: provinciale Kader voor de regionale programmering van wonen en werken (hierna: Kader). Provinciale Staten hebben op 21 september 2022 dit Kader vastgesteld. In dit Kader wordt ingegaan op de provinciale rol en taakopvatting, de regio-indeling, de kwantitatieve bandbreedtes en de kwalitatieve aspecten. Samen met de Omgevingsvisie en Interim-Omgevingsverordening is het kader voor de provincie de basis voor de regionale programmering.



In het najaar van 2022 is begonnen met overleg over en het opstellen van concepten voor de regionale programma's. In de regio's Amersfoort en U10 heeft dit plaatsgevonden via de reguliere ambtelijke en bestuurlijke regio-overleggen. Voor de Regio Foodvalley (Utrechtse deel) zijn er specifieke overleggen georganiseerd. Daarbij is voor deze regio afgesproken dat er wordt gekozen voor een licht proces, omdat parallel aan dit proces door alle partners wordt gewerkt aan de verstedelijkingsstrategie en de daaraan gekoppelde gebiedsuitwerkingen. Thans is er in alle drie de regio's overeenstemming over het regionale programma. Waar gemeenten dat nodig vinden, kunnen gemeenten ervoor kiezen dit ook door de colleges van B&W vast te laten stellen. Dit is echter geen vereiste.

Via dit Provinciale Programma Wonen en Werken verankeren we de uitkomsten van de tweede ronde regionale programmering in ons provinciaal beleid. Voor dit programma is een PlanMER en passende beoordeling opgesteld.

Vervolgens is het van belang de uitvoering van de programma's te monitoren en te evalueren. Op basis daarvan, en van actuele maatschappelijke ontwikkelingen en onderzoeken, kan (eventueel) bijstelling plaatsvinden, te beginnen bij het door Provinciale Staten vast te stellen Kader. Dit is van groot belang: maatschappelijke ontwikkelingen kunnen veranderen, en dat het noodzakelijk is om een systematiek te hebben die daar flexibel en adaptief op kan inspelen.

### **Totstandkoming, doel en inhoud van dit programma.**

In dit Provinciaal Programma Wonen en Werken worden de meegegeven kaders uit de Omgevingsvisie en het Kader samengebracht met de voor de provincie essentiële informatie uit de regionale programma's wonen en werken. Het programma bevat de uitwerking van de in de Omgevingsvisie opgenomen kwantitatieve en kwalitatieve opgaven op het gebied van woningbouw en bedrijventerreinen.

Bovendien worden via dit programma woningbouw- en bedrijventerreinontwikkelingen mogelijk gemaakt; in de Interim Omgevingsverordening is bepaald, dat bestemmingsplannen die nieuwe woningbouw- of bedrijventerreinontwikkelingen mogelijk maken, moeten passen in dit provinciale programma wonen en werken

Voor de totstandkoming van dit programma is samengewerkt met regio's en de daarin gelegen gemeenten. De uitkomsten daarvan zijn vastgelegd in drie regionale programma's. Daarnaast zijn de locaties in dit programma ook voorgelegd aan de waterschappen.

### **Keuze van opgenomen locaties**

Voor de drie regionale programma's hebben de gegevens uit de Planregistratie Wonen en de bij ons bekende bedrijventerreinplannen als uitgangspunt gediend en is aan gemeenten gevraagd om nieuwe (uitbreidings)locaties voor het programma aan te dragen. Daarbij vormen het Ontwikkelbeeld 2030-2040. Regio Amersfoort Centraal!, Utrecht Nabij en de Verstedelijkingsstrategie Arnhem Nijmegen Foodvalley, belangrijke kaders. Alle locaties die zijn aangedragen zijn door de provincie beoordeeld. Daarbij is ook nagegaan hoe de locatie zich verhoudt tot de basisprincipes verstedelijking (Omgevingsvisie/verordening) en in hoeverre de uitlocatie nodig is in relatie tot het (regionale) woningbouwprogramma of vanuit vitaliteitsoogpunt.

Nieuwe uitleglocaties die gemeenten graag opgenomen willen zien in het programma zijn door de provincie eerste ambtelijk integraal beoordeeld in zogenaamde snelkooksessies. Op die manier is het voor provincie en gemeenten al op voorhand duidelijk of en hoe een bepaalde nieuwe uitbreidingslocatie past binnen het provinciale Omgevingsbeleid. Per jaar worden in principe 2 beoordelingsmomenten ingepland. Voor de 2e cyclus konden gemeenten tot 15 april 2022 nieuwe uitbreidingslocaties voorleggen voor een dergelijke beoordeling. De uitkomst van de beoordeling kan randvoorwaarden en aandachtspunten met zich meebrengen. Wanneer een locatie is beoordeeld als potentieel geschikt met randvoorwaarden, dan is het van belang dat er concreet zich is op het voldoen aan die randvoorwaarden voordat een locatie kan worden opgenomen in het programma. Ook is gekeken naar totale omvang van het programma en is binnen de programmering voor woningbouw gestreefd invulling te geven aan het provinciaal bod aan het Rijk van 83.500 woningen waarbij de basisprincipes voor verstedelijking als uitgangspunt zijn gehanteerd. De randvoorwaarden en aandachtspunten moeten door gemeenten worden betrokken bij de verdere uitwerking. Wij zullen daarop toetsen.

Niet-kansrijke locaties nemen wij (nog) niet over in het provinciale programma. In voorkomende gevallen vindt hierover meestal nog overleg plaats tussen provincie en gemeente.

Tot slot merken we op dat de Ladder voor duurzame verstedelijking een Rijksregel is die bij ontwikkeling van gemeentelijke plannen altijd in acht moet worden genomen. Gemeenten zullen in o.a. bestemmingsplannen, ontwikkelingen buiten het bestaand stedelijk gebied uitgebreid moeten motiveren volgens de Ladder.

## **1.3 Leeswijzer**

De opbouw van dit provinciale programma is als volgt:

Hoofdstuk 2 bevat het programma voor wonen. We geven een overzicht van het aantal woningen dat is opgenomen per regio en voor de provincie totaal. Dit doen we ook met betrekking tot de kwalitatieve afspraken.

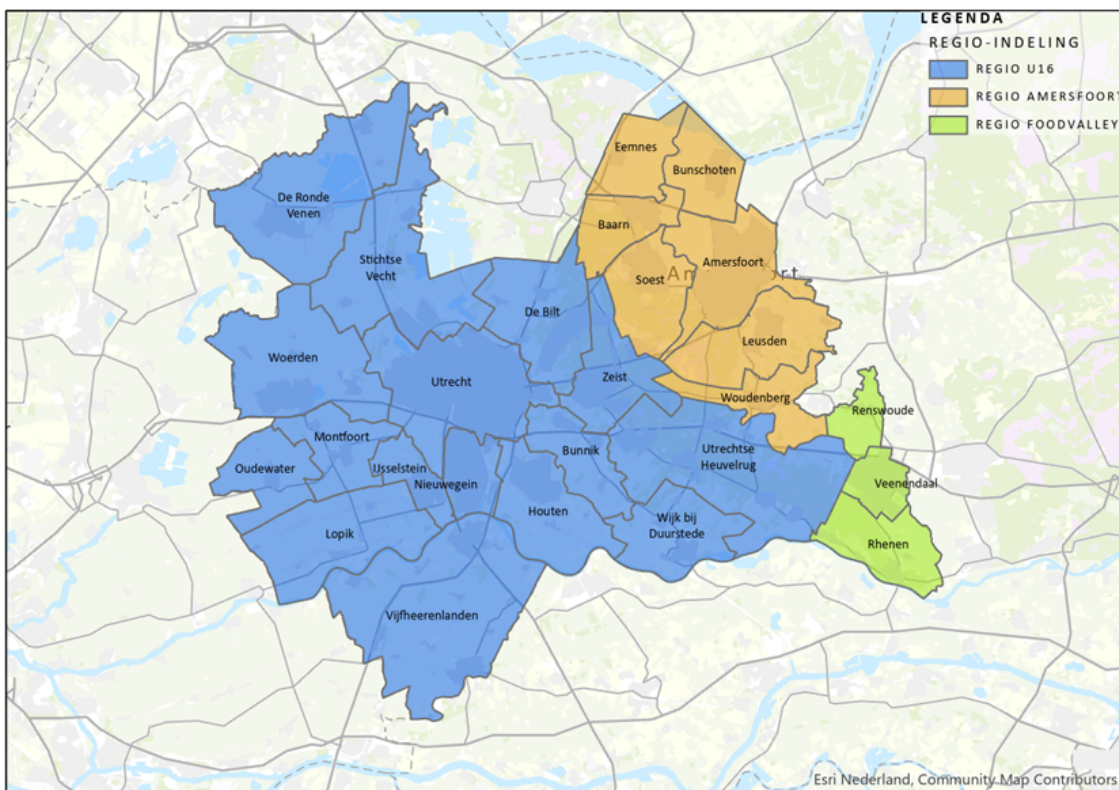
Hoofdstuk 3 geeft een beeld van het programma werken: overzicht van de te ontwikkelen bedrijventerreinen, en de afspraken die we maken ten aanzien van de intensivering, transformatie en verduurzaming van bestaande en nieuwe terreinen.

In hoofdstuk 4 geven we per regio/deelgebied een analyse over het huidige programma en geven we een doorkijk naar volgende actualisaties.

In hoofdstuk 5 zijn de resultaten van de PlanMer kort geschetst.

In hoofdstuk 6 schetsen we tenslotte het vervolproces. Hierbij gaan we onder andere in op de organisatie, de monitoring en evaluatie en de actualisering.

**Afbeelding 2:** Regio-indeling provinciaal programma wonen en werken



## 2. Wonen

### 2.1. Het kwantitatieve woningbouwprogramma

Deze paragraaf is een uitwerking van de tekstpassage **De woningbouwopgave** in hoofdstuk 4.4 van de Omgevingsvisie.

Voor het opstellen van de regionale programma's is de Planregistratie Wonen als basis gebruikt. Deze wordt continu gevoed en geactualiseerd door de gemeenten; gevraagd wordt of zij voor een aangegeven datum per jaar de Planregistratie willen updaten.

#### Methodiek

Bij het eerste programma in (PPWW21) is ervoor gekozen om een onderverdeling te maken tussen een realisatiedeel (het eigenlijke programma) en een 'pijplijndeel'. Bij die methodiek werden de openbare binnenstedelijke plannen in de periode tot 2030, toegevoegd aan het realisatiedeel en werden door gemeenten als vertrouwelijk aangemerkte plannen, opgenomen in het pijlijn deel.

Voorafgaand aan het opstellen van voorliggend programma is door gemeenten en provincie veel tijd gestoken in het beter invullen van de Planregistratie Wonen, de bron die we voor het programma gebruiken. Dat heeft er onder andere toe geleid dat er in de periode t/m 2030, veel meer binnenstedelijke plannen een openbare status hebben gekregen in de Planregistratie. Het is echter niet realistisch om dit gehele volume te programmeren, er kan verwacht worden dat er sprake zal zijn van planuitval. Daarom is ook voldoende planvoorraad (overplanning) wenselijk: als vuistregel wordt uitgegaan van 130% plancapaciteit.

Het totaal van alle woningbouwplannen die gemeenten in de planregistratie hebben ingevuld is de bruto plancapaciteit. In het totaal komt de bruto plancapaciteit binnen de provincie Utrecht uit op 111.420 woningen tot 2031 en 166.084 woningen tot 2040. Daarbij is uitgegaan van de stand van zaken in het planregistratiesysteem d.d. 27 oktober 2022 en het gaat daarbij om alle harde en zachte plannen. Bij de zachte plannen gaat het om zowel concrete locaties als ook mogelijke zoekrichtingen en ambities: locaties die nog minder concreet en/of vertrouwelijk zijn. In deze aantallen is bijvoorbeeld ook al een deel van de woningbouw bij de regiopoorten meegerekend. In de aantallen zijn ook uitleglocaties meegerekend waarover gemeente en provincie geen overstemming hebben.

#### Binnenstedelijke locaties

Bij deze actualisatie is de informatie uit de Planregistratie benut als 'referentie' voor het nieuwe programma wonen. Er is niet meer gekozen voor een één op één getalsmatige koppeling. Aan de hand van de plannen in de Planregistratie is samen met gemeenten gekeken wat een realistisch programma is. Daarbij is ook gebruik gemaakt van de inzichten uit de reality check die in het kader van het provinciaal bod/woondeal is uitgevoerd. Dit heeft geleid tot een '**verwachte binnenstedelijke realisatie**' per gemeente en per tijdsperiode. Daarbij is het van belang te beseffen dat ook dit een momentopname is: er doen zich enerzijds geregeld nieuwe kansen voor waardoor nieuwe locaties in beeld komen, terwijl anderzijds zich onverwachts knelpunten kunnen voordoen waardoor de ontwikkeling van een opgenomen locatie stagneert. Het aantal is voor de binnenstedelijke locaties daarom niet limitatief. Er kan sprake zijn van 'plantoeval' en/of 'planoptimalisatie' waardoor er meer of minder woningen gerealiseerd worden dan het aantal dat nu voor die locatie is opgenomen.

#### Uitleglocaties

Uitbreidingslocaties die reeds zijn opgenomen in de IVO en zijn geprogrammeerd bij het eerste programma, zijn getalsmatig voor 100% meegenomen in het programma (in het getal uitleglocaties). De lijst met uitleglocaties uit het Provinciaal Programma Wonen en Werken 2021 is toegevoegd als bijlage 1. In hoofdstuk 4 is omschreven welke nieuwe uitleglocaties met dit programma worden toegevoegd.



## Woningtekort en woningbehoefte

In het provinciaal Kader is per regio een bandbreedte weergegeven voor woningbouw. Deze bandbreedte is afgeleid uit het woningtekort en de woningbehoefte in de drie regio's. De onderkant van de bandbreedte faciliteert alleen de toename van de woningbehoefte; de bovenkant faciliteert ook het volledig inlopen van het woningtekort. Bij dat laatste wordt opgemerkt dat het niet de ambitie is om het tekort volledig (tot 0%) in te lopen. Inzet is gericht op het inlopen van het tekort tot 2%. Dat wordt gezien als een gezond evenwicht.

De bandbreedtes uit het provinciale kader zijn leidend voor de omvang van de regionale programma's. De 'schotten' tussen de verschillende tijdvakken zijn richtinggevend, maar niet absoluut. Hier is (enige) flexibiliteit in mogelijk. In tabel 2 is ook de bandbreedte uit het Kader 2020 opgenomen om de samenhang met het Provinciaal Programma Wonen en Werken 2021 inzichtelijk te maken.

Tabel 1 Woningtekort en woningbehoefte, Primos 2022 (ABF)

Woningtekort en woningbehoefte	Regio Foodvalley	Regio Amersfoort	U10	Provincie Utrecht
Woningtekort 2022	1.483	5.051	23.623	30.157
Toename behoefte 2022 t/m 2025 (4 jaar)	2.112	8.204	20.671	30.987
Toename behoefte 2026 t/m 2030 (5 jaar)	2.313	8.581	27.790	38.684
Toename behoefte 2031 t/m 2039 (9 jaar)	3.546	12.476	33.346	49.368
Totale max. opgave (tekort en behoefte) 2022 t/m 2039	9.454	34.312	105.430	149.196

Bron: Provinciaal Kader

Tabel 2 Bandbreedte woningbouw tot 2040

Periode	Regio Foodvalley	Regio Amersfoort	U10	Provincie Utrecht
2022 t/m 2030 (9 jaar)	4.400 - 6.200	16.800 - 19.800	48.500 - 66.600	69.700 - 92.700
2022 t/m 2039 (18 jaar)	8.000 - 9.500	29.300 - 34.300	81.800 - 105.400	119.000 - 149.200
Kader 2020, 2020 t/m 2039 (20 jaar)	7.900 - 9.100	26.100 - 31.000	99.200 - 125.600	133.200 - 165.700

Bron: Provinciaal Kader

## Het programma Wonen

In tabel 3 is het kwantitatief programma wonen provincie Utrecht weergegeven. Daaronder is aangegeven hoe het programma zich verhoudt tot de bandbreedte. Ook is in de tabel de plancapaciteit opgenomen. Daaruit blijkt dat er voldoende plancapaciteit is. Er is op basis van huidige inzichten, voor de provincie als geheel ook voor de periode na 2031 voldoende plancapaciteit. Daarbij merken we wel op dat het beeld in de 3 regio's niet gelijk is. In de Regio U10 zijn na 2031 voldoende plannen in beeld, in de andere twee regio's lijkt er nog een tekort aan plannen te zijn. In hoofdstuk 4 wordt specifiek ingegaan op het programma per (sub)regio.

Tabel 3 Overzicht kwantitatief programma wonen provincie Utrecht (in aantallen woningen)

Regio	2022 t/m 2025	2026 t/m 2030	2022 t/m 2030 (9 jaar)	2022 t/m 2039 (18 jaar)
U10	-	-	-	-
Bandbreedte Kader	-	-	48.500 - 66.600	81.800 - 105.400
Programma	29.844	31.325	61.169	-
Bruto Plancapaciteit	35.320	46.006	81.326	129.052
Programma / Plancapaciteit	118%	147%	133%	-



Vervolg tabel 3

Regio	2022 t/m 2025	2026 t/m 2030	2022 t/m 2030 (9 jaar)	2022 t/m 2039 (18 jaar)
<b>Regio Amersfoort</b>	-	-	-	-
<b>Bandbreedte Kader</b>	-	-	<b>16.800 -19.800</b>	<b>29.300 - 34.300</b>
Programma	7.785	9.942	17.727	-
Bruto Plancapaciteit	12.614	11.443	24.057	29.261
Programma / Plancapaciteit	162%	115%	136%	-

Regio Foodvalley	2022 t/m 2025	2026 t/m 2030	2022 t/m 2030 9 jaar	2022 t/m 2039 18 jaar
<b>Bandbreedte Kader</b>	-	-	<b>4.400 - 6.200</b>	<b>8.000 - 9.500</b>
Programma	3.092	2.463	5.555	-
Bruto Plancapaciteit	3.382	2.655	6.037	7.771
Programma / Plancapaciteit	109%	108%	109%	-

Provincie Cumulatief	2022 t/m 2025	2026 t/m 2030	2022 t/m 2030 (9 jaar)	2022 t/m 2039 (18 jaar)
<b>Bandbreedte Kader</b>	-	-	<b>69.700 - 92.700</b>	<b>119.000 - 149.200</b>
Programma	40.721	43.730	84.451	-
Bruto Plancapaciteit	51.316	60.104	111.420	166.084
Programma / Plancapaciteit	126%	137%	132%	-

Tabel 4: Verhouding bruto plancapaciteit t.o.v. de bandbreedte (in procent)

Regio	Regio U10	Regio Amersfoort	Regio Foodvalley	Provincie Utrecht
Plancapaciteit 2022 t/m 2030 t.o.v. onderkant bandbreedte 2022 t/m 2030	168%	143%	137%	160%
Plancapaciteit 2022 t/m 2030 t.o.v. bovenkant bandbreedte 2022 t/m 2030	122%	122%	97%	120%
Plancapaciteit 2022 t/m 2039 t.o.v. onderkant bandbreedte 2022 t/m 2039	158%	100%	97%	140%
Plancapaciteit 2022 t/m 2039 t.o.v. bovenkant bandbreedte 2022 t/m 2039	122%	85%	79%	111%

### Flexibiliteit binnen het programma

Binnenstedelijke woningbouwcapaciteit per gemeente bevat een veelheid aan, vaak kleine, woningbouwplannen. Ten behoeve van de noodzakelijke concretisering bevatten de regionale programma's in de bijlage een overzicht van alle openbare binnenstedelijke locaties uit de in bovenstaande tabellen opgenomen bruto plancapaciteit. Dit is echter een momentopname: er doen zich enerzijds geregeld nieuwe kansen voor waardoor nieuwe locaties in beeld komen, terwijl anderzijds zich onverwachts knelpunten kunnen voordoen waardoor de ontwikkeling van een opgenomen locatie stagneert. Het aantal woningen per gemeente in de regionale programma's is voor wat betreft de binnenstedelijke locaties **niet limitatief**. Er kan sprake zijn van 'plantoeval' en/of 'planoptimalisatie' waardoor er meer of minder woningen gerealiseerd worden dan het aantal dat nu voor die locatie is opgenomen.

Dit geldt niet voor uitbreidingslocaties: deze zijn wel limitatief en ook als zodanig specifiek opgenomen in dit provinciale programma. Kleine woningbouwontwikkelingen in het landelijk gebied zijn via het 'kwaliteitsinstrumentarium' voor het landelijk gebied via de Interim Omgevingsverordening rechtstreeks, dus zonder dat zij dienen te zijn opgenomen in het provinciaal programma, mogelijk, bv. transformatie bestaande bebouwing, rood voor groen, ruimte voor ruimte of kernrandzonebeleid. Deze plannen beschouwen we niet als uitbreidingslocaties, maar zijn veelal vanwege hun kwantitatieve bijdrage aan het programma wel opgenomen in het realisatiedeel. Ze worden verder niet toegelicht. Dit geldt ook voor de zogenaamde 'vitaliteitslocaties' die op basis van artikel 9.12 van de (interim) Omgevingsverordening rechtstreeks mogelijk zijn.

### Versnelling woningbouw

Ten einde de noodzakelijke versnelling van de woningbouw te bewerkstelligen, ambieert ons college de woningbouwproductie te verhogen en toe te groeien naar 10.000 bruto toe te voegen woningen per jaar. Dit programma biedt daarvoor de mogelijkheid. Met een bruto plancapaciteit van 111.420 woningen voor 9 jaar hebben we gemiddeld 12.380 woningen per jaar aan plancapaciteit.

We beogen met de geprogrammeerde aantallen woningen een realistisch programma weer te geven. Desondanks kunnen de locaties niet allemaal van vandaag op morgen worden ontwikkeld, er zijn randvoorwaarden die op orde moeten zijn. Daarbij kan gedacht worden aan ontsluiting, energie-infrastructuur, stikstofruimte, financiële haalbaarheid, beschikbaarheid capaciteit en materialen en dergelijke. Gezien de huidige marktontwikkelingen is dat ambitieus en onzeker. Het gaat dan ook om een randvoorwaardelijk programma.

Omdat er altijd sprake is van planuitval, is extra plancapaciteit nodig. In het algemeen wordt uitgegaan van zo'n 30%. Dat is in lijn met de vraag van het Ministerie van BZK, die graag ziet dat er tot 2030 130% plancapaciteit beschikbaar is. Deze 130% wordt gerelateerd aan het beoogde programma (84.451 woningen). Tabel 3 laat zien dat we met de nu bekende plancapaciteit tot en met 2030 wordt voldaan aan deze opgave. Daarbij merken we op dat er voor de periode na 2031 nu ook al veel plannen zijn waarmee in feite dit percentage nog hoger wordt. Het is de verwachting dat een groot deel van de overige plannen in de plancapaciteit bij actualisaties van dit programma in de komende jaren ook geprogrammeerd kan worden. Dit zijn zachte plannen, mogelijke zoekrichtingen en ambities: binnen- en buitenstedelijke locaties die nog te weinig concreet en/of vertrouwelijk zijn.

## 2.2. Kwalitatieve kaders en uitgangspunten

De hieronder uitgewerkte kwalitatieve uitgangspunten hebben een nauwe relatie met de tekstpassages **Een woning voor iedereen**, **Stedelijke kwaliteit** en **Vitaliteit kernen** onder hoofdstuk 4.4. van de Omgevingsvisie.

Naast voldoende woningen is het zaak dat er ook woningen van goede kwaliteit worden gebouwd. Bij kwaliteit gaat het om de woning en de woonomgeving, en over zowel belevingswaarde, gebruikswaarde als toekomstwaarde. In het Kader voor regionale programmering wonen en werken hebben PS aangegeven dat er voor wat betreft wonen in de regionale programma's algemene afspraken zouden moeten worden gemaakt over de integrale stedelijke kwaliteit, betaalbaarheid, de evenwichtige ontwikkeling van rood en groen, energieneutrale nieuwbouw, klimaatadaptatie en circulariteit.

### Integrale stedelijke kwaliteit

#### *Gezamenlijke ambitie:*

We streven naar een goede stedelijke kwaliteit: vitale en levendige kernen en wijken. Dit betekent dat:

- we primair inzetten op binnenstedelijke ontwikkeling, ontwikkeling bij knooppuntlocaties en op efficiënt ruimtegebruik;
- we streven naar functiemenging, passend bij de lokale situatie en woonmilieus;
- we aandacht hebben voor een gezonde inrichting van de openbare ruimte in het stedelijk gebied met voldoende groen en water;

- we zorgdragen voor een goede bereikbaarheid die past bij de aard en functie van de ontwikkeling en we bezien wonen, werken en bereikbaarheid in samenhang en als onderdeel van de integrale opgave van de regio;
- we aandacht hebben voor energieneutraliteit, klimaatadaptatie en circulariteit.

*Afspraken:*

- Locatiekeuzes voor na 2030 beoordelen we mede aan de hand van strategie zoals verwoord in het Utrecht Nabij en toekomstige uitwerkingen daarvan. Voor de regiogemeenten is daarbij ook het IRP een belangrijk toetsingskader.
- We zetten ons maximaal in om bij te dragen aan de in dit regionaal programma genoemde ambities. Een gezonde, veilige en duurzame leefomgeving is immers in ieders belang. We kunnen onze ambities echter niet allemaal van vandaag op morgen bereiken en verschillende ambities kunnen elkaar in de weg zitten (bijvoorbeeld ruimtelijk of financieel). Niet in alle plannen kunnen alle ambities voor 100% worden gerealiseerd. Onze inzet is dat de totale kwaliteit van de uitvoering van dit programma ten minste 'voldoende' maar bij voorkeur 'goed' moet zijn.
- Het in het regionaal programma 2021 afgesproken gezamenlijke monitoringssysteem voor de 'integrale binnenstedelijke kwaliteit' om voorgaand punt te kunnen volgen zal in 2023 ontwikkeld worden.

*Toelichting:*

- Onder 'levendige en vitale wijken en kernen' verstaan we wijken en kernen waar het prettig wonen, werken en verblijven is. Daarvoor is geen waterdichte definitie te geven, maar elementen als het woningaanbod, functiemenging, de aanwezigheid van voorzieningen en groen en stille plekken zijn daarbij van belang;
- Functiemenging leidt tot meer multifunctionele woon-werkmilieus in stads- en dorpscentra, daarbuiten zal functiemenging op een ander niveau zijn. Bedrijfsmatige functies moeten passend zijn binnen een woonwijk en niet ten koste gaan van de leefbaarheid van woonwijken en centra. Milieucategorie 1 en 2 zijn in de basis geschikt voor mengen;
- Eenmalige kleinschalige uitbreidingen tot 50 woningen per kern worden rechtstreeks mogelijk gemaakt via de provinciale Interim Omgevingsverordening. Deze kleinschalige uitbreidingen worden wel opgenomen in het regionale programma, zodat dit een zo compleet mogelijk beeld bevat. Veel kernen hebben naar aard en omvang behoefte aan een grotere uitbreiding. Deze uitbreidingen worden in dit regionaal programma afgewogen, waarbij het lokale belang, maar ook de provinciale belangen in de afweging worden betrokken;
- Door andere prioritering heeft de provincie nog geen initiatief genomen voor een monitoringsinstrument voor integrale binnenstedelijke kwaliteit, maar dit is nog wel de bedoeling. De provincie wil hier het voortouw voor nemen, en daarbij ook aansluiting zoeken met andere initiatieven, zoals bijvoorbeeld de gezondheidsscan.

## **Aandeel sociale en middeldure woningbouw**

*Gezamenlijke ambitie:*

Gemeenten en provincie spreken de intentie uit dat tot 2025 op regionaal niveau tenminste 50% van de toe te voegen woningen behoort tot het sociale of middeldure segment. Gezien de opgave om zorg te dragen voor een passend woningaanbod voor iedereen wordt ernaar gestreefd dat zoveel mogelijk woningen gebouwd worden die een eind onder de bovengrens van middelduur zitten, zodat een grotere doelgroep bereikt wordt.

In lijn met de randvoorwaardelijke afspraken die met het Rijk zijn gemaakt, wordt vanaf 2025 gestreefd naar tenminste 66% in deze segmenten. Om dit percentage op regionaal niveau te kunnen realiseren, wordt:

- voor de nieuwbouwprojecten waarvan de bouw start in 2025 (of later) een minimum ambitie opgenomen op gemeentelijke schaal van gemiddeld tenminste 50% betaalbaar (sociaal en middelduur) per gemeente;
- voor nieuwe uitbreidingslocaties voor woningbouw, die zijn opgenomen in hoofdstuk 4 van dit programma en die na 2025 worden ontwikkeld, geldt een minimum ambitie van 66% betaalbaar (sociaal en middelduur). Daarbij geldt het uitgangspunt van "comply or explain". Dat wil zeggen dat als gemeenten niet hieraan kunnen voldoen, gemeente en provincie hierover in overleg gaan om te kijken of het alsnog haalbaar is of dat voor de betreffende uitleglocatie uit moet worden gegaan van een lager percentage. Daarbij speelt ook de totale balans betaal-niet betaalbaar in het gemeentelijk woningbouwprogramma mee.

Indien bij de vaststelling van het provinciaal programma al duidelijk is dat het percentage van 66% betaalbaar voor een locatie niet haalbaar is of dat andere afspraken zijn gemaakt, is dat aangegeven in hoofdstuk 4.

Bij de ambitie betaalbaar gaat het om sociale huurwoningen, huurwoningen van de sociale huurgrens tot 1000 euro per maand en koopwoningen tot 355.000 euro. Hierbij is aangesloten bij de prijsgrenzen die in bestuurlijke afspraken tussen provincies en het Ministerie van BZK zijn aangehouden (prijsspeil 2023). Notie hierbij is dat deze aangescherpte afspraken nog niet overal zijn verankerd in gemeentelijk beleid. Daarvoor zijn raadsbesluiten nodig. Ook prijsgrenzen en definities zijn in beweging. Mede door de forse inflatie van afgelopen jaar en de noodzaak om goede afspraken te maken over aandelen sociaal en middenhuur moeten die komende tijd helder worden.

**Tabel 5:** Gehanteerde definities van prijsklassen

Sociale huur	tot de liberalisatiegrens ('huur 1' en 'huur 2' in planregistratiesysteem)
Middeldure huur:	tot € 1.000 ('huur 3' in planregistratiesysteem)
Dure huur:	vanaf € 1.000 ('huur 4' in planregistratiesysteem)
Middeldure koop:	tot € 355.000 ('koop 1 en koop 2' in planregistratiesysteem)
Dure koop:	Vanaf € 355.000 ('koop 3' en 'koop 4' in planregistratiesysteem)

Bron: Provinciaal kader regionale programmering wonen en werken 2022

#### Afspraken:

- Partijen spannen zich in voor het realiseren van deze ambitie door aanpassing van plannen waar nodig en mogelijk. Daarbij realiseren we ons dat dit beperkt te beïnvloeden is voor (harde) plannen tot en met 2024, maar we brengen in beeld hoe het aandeel van deze plannen in de plancapaciteit zich ontwikkelt, en we zetten ons in om de plannen waar mogelijk aan deze ambitie aan te passen;
- We bezien de streefpercentages op regionaal programmaniveau en naar periode, en met uitzondering van nieuwe uitleglocaties, niet op planniveau. Daarbij streven gemeenten waar mogelijk naar verevening binnen eigen grenzen (voor lopende en nieuwe plannen);
- Gemeenten geven zoveel als mogelijk inzicht in de prijssegmenten van de plannen door dit aan te geven in het planregistratiesysteem. Op die manier ontstaat een zo compleet mogelijk beeld.

Indien de provincie signaleert dat het gewenste percentage op programmaniveau niet wordt gehaald, zal hierover het gesprek worden aangegaan met de betreffende gemeenten. Zo nodig wordt onderzocht of en hoe provinciaal instrumentarium, bijvoorbeeld onder de Omgevingswet, kan worden ontwikkeld om dit alsnog te bewerkstelligen.

#### Toelichting:

Naast voldoende woningen in het sociale en middeldure segment is ook de kwaliteit van deze woningen van belang. De te bouwen sociale huurwoningen moeten zoveel mogelijk ook echt sociale huurwoningen zijn (o.a. voldoende m2 passend bij beoogde huishoudensgrootte en toewijzing aan primaire doelgroepen). Voor middenhuur geldt daarnaast dat deze woningen gedurende langere tijd (streven 20 tot 25 jaar) voor dit segment behouden zouden moeten blijven (beperkte aanvangshuren en huurontwikkeling). Zie bijvoorbeeld [het Actieplan Middenhuur van de gemeente Utrecht](#) ter inspiratie. Gemeenten hebben hier aandacht voor.

In tabel 6 zijn de aantallen en percentages afgeleid van het aantal woningen in de openbare plannen in de plancapaciteit (stand van zaken 27 oktober 2022). Daaruit kan worden afgeleid dat er op basis van de nu bekende inzichten (en door de gemeenten opgenomen in de Planregistratie Wonen) 49% van de plancapaciteit in het betaalbare segment valt.

**Tabel 6:** Plancapaciteit naar prijscategorie in aantal en aandeel woningen in openbare plannen voor de Provincie Utrecht.

Periode	Sociale huur	Middeldure huur (1000)	Koop tot 355.000	Totaal aantal en aandeel betaalbaar in plancapaciteit
Tot en met 2025	12.093 (27%)	5.467 (12%)	4.560 (10%)	22.120 (49%)
2026 tot en met 2030	11.708 (27%)	6.338 (14%)	3.565 (8%)	21.611 (49%)

Bron: Planregistratie wonen

Bij bovenstaande tabel merken we op dat nog niet van alle plannen de onderverdeling naar prijssegmenten bekend is. Die onbekendheid is reëel: de gemeente, die het planregistratiesysteem invult, beschikt vaak nog niet over alle informatie per locatie. Daardoor zijn er kansen om het percentage betaalbare woningen op te hogen.

### **Evenwichtige ontwikkeling van rood en groen**

#### *Gezamenlijke ambitie:*

We streven naar een evenwichtige groenontwikkeling, om een gezonde leefomgeving te (blijven) bieden aan onze inwoners. Dit betekent dat er voldoende (recreatief) groen in onze regio beschikbaar moet zijn, zowel in omvang als kwaliteit. Recreatief groen, in zowel de woonomgeving als daarbuiten, op bereikbare afstand is randvoorwaardelijk en vraagt investeringen. De opgave verschilt per locatie en gemeente.

#### *Afspraken:*

- In het programma 'Groen Groeit Mee' wordt de regionale groenopgave in beeld gebracht zowel kwantitatief (in hectares) als financieel ten behoeve van de uitwerking van de bepaling over Groen Groeit Mee in de verordening wordt daarbij nu ook een handreiking opgesteld. Specifiek voor de uitleglocaties wordt afgesproken dat gemeenten kijken hoe ze deze handreiking kunnen toepassen en de provincie is bereid hen hierin actief te ondersteunen. In het bestemmingsplan moet de wijze waarop invulling wordt gegeven aan deze regel zijn uitgewerkt en geborgd. Daarbij wordt gevraagd een koppeling te leggen met de kernkwaliteit van het landschap, zoals opgenomen in de kwaliteitsgidsen landschap.

#### *Toelichting:*

In het programma Groen Groeit Mee werken de provincie Utrecht, drie regio's (U10, het Utrechtse deel van Regio Foodvalley en Regio Amersfoort) en vier waterschappen samen. Daarnaast zijn tal van andere organisaties betrokken. Zo wordt met elkaar een alliantie gebouwd, waarin wordt samengewerkt aan een gezonde leefomgeving en een aantrekkelijk vestigingsklimaat, waarin (recreatief) groen meegroeit met andere ontwikkelingen. Als afronding van de eerste fase ondertekenden overheden, waaronder alle Utrechtse gemeenten, en een groot aantal betrokken organisaties op 7 februari 2022 het Groen Groeit Mee Pact. Met de ondertekening van dit Pact markeren de samenwerkende partijen de gedefinieerde ambities en geïnventariseerde opgaven en onderschrijven zij het belang van een gezamenlijke inspanning om te komen tot realisatie. De wijze waarop dat georganiseerd gaat worden en wat daar precies voor nodig is, wordt nader uitgewerkt in de volgende fase. Belangrijk uitgangspunt daarbij is dat zoveel als mogelijk wordt aangesloten bij wat er op verschillende schaalniveaus en door partijen al gebeurt (geen dingen dubbel doen) en daarmee een gebiedsgerichte benadering hanteren.

Inzet is om samen met de partners te komen tot een samenhangend programma voor Groen Groeit Mee. Vooruitlopend op het gebiedsgericht programmeren wordt nu in vier gebieden door partners een pilot voorbereid. Daarbij wordt ook een financiële raming gemaakt van de investeringen. In deze fase wordt ook ingezet op verdieping, nader onderzoek, acties gericht op financiering/lobby vanwege de groenopgave etc. Onder andere wordt een handreiking voorbereid die nadere duiding geeft aan het 'evenwichtig ontwikkelen van verstedelijking en groen', conform artikel 9.13 IOV (Instructieregel uitbreiding woningbouw onder voorwaarden mogelijk).

Het programma 'Groen Groeit Mee' of acties die in het kader van dit gezamenlijke programma worden uitgevoerd, bijvoorbeeld zoals hierboven geschetst, helpen om bij regionale programmering nadere afspraken te maken over groenontwikkeling.

Naast 'regionaal groen' is ook groen in de woon- en leefomgeving van belang. In dit kader wordt dit beschouwd als onderdeel van de integrale stedelijke kwaliteit zoals eerder beschreven in dit hoofdstuk.

### **Energieneutrale nieuwbouw, klimaatadaptatie en circulariteit**

#### *Gezamenlijke ambitie:*

We streven naar energieneutrale klimaatadaptieve en circulaire nieuwbouw. De meeste gemeenten hebben het Convenant Duurzame Woningbouw ondertekend en koersen op basis daarvan op het generiek hanteren van tenminste het ambitieniveau brons uiterlijk eind 2023 in alle gemeenten.

*Afspraken:*

- Uitvoering en monitoring van de afspraak vindt plaats via het spoor van het Convenant Duurzame Woningbouw (CDW). Mocht uit de monitoring blijken dat het CDW niet leidt tot verwezenlijking van de ambitie, dan bezien partijen hoe de ambitie wel kan worden bereikt;
- Partijen bespreken in 2023 of en de wijze waarop de komende jaren kan worden toegewerkt naar ambitie zilver/goud uit het CDW en hoe hierover afspraken gemaakt kunnen worden;
- Via de werkregio's klimaatadaptatie geven regionale overheden (gemeenten, waterschappen en provincie) samen met de partners uitvoering aan klimaatadaptatie strategieën, waaronder maken van afspraken voor klimaatadaptief bouwen en het opnemen in omgevingsvisies en -plannen;
- Partijen blijven duurzaamheidsaspecten agenderen in onderlinge overleggen en overleggen met andere stakeholders.

*Toelichting*

Gestreefd wordt naar een energieneutrale provincie in 2040. Om dat te kunnen bereiken, is naast het (ruimtelijk) faciliteren van duurzame energiebronnen ook bij andere thema's inzet nodig, bijvoorbeeld door energieneutrale of energiepositieve nieuwbouw. Bij de regionale programmering is energieneutrale, klimaatadaptieve en circulaire nieuwbouw uitgangspunt.

In 2021 zijn de Afspraken Klimaatadaptief Bouwen gezamenlijk met de vier werkregio's Klimaatadaptatie in de provincie tot stand gekomen. Deze werkregio's zijn Klimaat Vallei en Veluwe, NetwerkWater en Klimaat, Samenwerkingsverband Amstel, Gooi en Vecht en Klimaatadaptatie Alblasserwaard-Vijfheerenlanden. In deze werkregio's werken provincie, waterschappen, gemeenten en andere partijen samen aan de regionale adaptatiestrategieën. Ondertussen hebben 30 partijen de intentieverklaring bij de afspraken ondertekend. Ondertekenaars zijn gemeenten, waterschappen, projectontwikkelaars en aannemers. De Afspraken Klimaatadaptief Bouwen zijn voor nieuwbouw volledig opgenomen in het Convenant Duurzame Woningbouw. In 2022 is aan de hand van de afspraken de 'leidraad klimaatadaptief bouwen 2.0' ontwikkeld, dit dient als hulpmiddel om de gemaakte afspraken in de praktijk te gaan toepassen.

Bij de (her)ontwikkeling van woon- en werklocaties liggen er veel mogelijkheden om met circulariteit aan de slag te gaan. Denk bijvoorbeeld aan het zo flexibel, aanpasbaar en modulair mogelijk ontwikkelen en aan hergebruik en biobased gebruik van materialen. Of aan het faciliteren van clustering van bedrijven die deel uitmaken van dezelfde regionale ketens van reststromen en het mogelijk maken van tijdelijke opslag van materialen in zogenaamde 'hubs'. Daarnaast liggen er veel ontwikkelmogelijkheden door goed te kijken naar de beweging van materiaal- en grondstofstromen door de 'woon- en werkgebieden'. In dit verband is in mei 2022 op initiatief van ROM Utrecht een meerjarig innovatieprogramma 'digitalisering in de circulaire bouwconomie' gestart met ondertekening van een intentieovereenkomst. Het programma focust zich op de digitale informatievoorziening die nodig is voor de industrialisatieslag in de bouwsector, het digitaal in kaart brengen van de bestaande bebouwde omgeving en de logistieke uitdaging die bouwen en renoveren met zich meebrengt.

De provincie Utrecht neemt deel aan de Alliantie Cirkelregio Utrecht waarin met maatschappelijke partners wordt gezocht naar samenwerking om de transitie naar een circulaire economie te versnellen. De ontwikkeling van een regionale kennisinfrastructuur waarop een beroep kan worden gedaan door overheden, inwoners en bedrijven maakt daar onderdeel van uit.

In het Convenant Duurzame Woningbouw (CDW) zijn de belangrijkste duurzaamheidsthema's samengebracht. Het biedt een houvast voor opdrachtgevende en opdrachtnemende partijen om de duurzaamheidsambities in de woningbouwopgave te verwezenlijken. De thema's waar het convenant zich op richt zijn: circulair bouwen, energie, klimaatadaptatie, duurzame mobiliteit, biodiversiteit en gezondheid. Uitgangspunt zijn de landelijke doelstellingen en de Parijs-afspraken op het gebied van CO<sub>2</sub>-reductie, circulariteit en de energietransitie. In het convenant zijn de afspraken, intenties en het bijbehorend handelingsperspectief opgenomen. In het toetsingskader worden per onderwerp indicatoren aangegeven, waarbij drie niveaus worden onderscheiden: brons, zilver en goud. Op basis van een jaarlijkse evaluatie kan aanscherping van de onderliggende indicatoren plaatsvinden.

Het Convenant is een initiatief dat voortkomt uit de markt en is een samenwerking tussen de provincie Utrecht, de gemeenten Utrecht en Amersfoort en ROM Utrecht. Bij het tot stand komen van het convenant zijn de waterschappen en vertegenwoordigers uit de bouwketen in de regio nadrukkelijk betrokken. Ontwikkelaars, aannemers, gemeenten en andere provincies worden nadrukkelijk uitgenodigd om mee te doen. De veel partijen, waaronder de meeste Utrechtse gemeenten hebben het CDW onderschreven. Daarnaast wordt via het CDW input geleverd aan de normen voor duurzaamheid die BZK in het Bouwbesluit wil opnemen (gepland 2025). Monitoring van het CDW zal onder andere plaatsvinden via de Planregistratie wonen; deze thema's zullen de komende tijd aan de Planregistratie worden toegevoegd.

In bijlage 2 is een overzicht per gemeente opgenomen van de ambities ten aanzien van het Convenant Duurzaam Woningbouw.

We sluiten zoveel mogelijk aan bij bestaande initiatieven als het 'nieuwe normaal', leidraad voor circulair bouwen. Zie [hierbij de link naar de leidraad](#).



### 3. Werken

#### 3.1. Kwantitatieve opgave

Zoals in de Omgevingsvisie, hoofdstuk 4.4. onder de passage **Specifieke bedrijventerreinen** is aangegeven, zijn specifieke bedrijventerreinen noodzakelijk ten behoeve van de vestiging van bedrijvigheid die zich niet laat mengen met andere stedelijke functies zoals wonen. Het gaat dan bijvoorbeeld om onderdelen van de maakindustrie, bouw, handel en de logistiek.

Tabel 7 geeft de bandbreedte weer voor bedrijventerreinen zoals die in het Kader is meegegeven. Eerst is aangegeven welke bandbreedte t/m 2030 er in het Kader voor regionale programmering wonen en werken beschikbaar is gesteld en in hoeverre die bandbreedte in het programma 2021 is ingevuld. Daarna wordt de aanvullende behoefte van 2031 t/m 2040 weergegeven, afkomstig uit de behoefteeraming Stec 2019. In de rijen daaronder wordt daarop een afslag gedaan van respectievelijk 20 – 30% die wordt opgevangen door de ruimtewinst als gevolg van intensivering van bestaande terreinen en een algemene reservering van 10%. Dit resulteert in de bandbreedte die in de periode van 2031 tot en met 2040 met nieuwe terreinen kan worden ingevuld. De laatste rij tenslotte geeft de totaal beschikbare bandbreedte 2022 t/m 2040 weer, die kan worden ingevuld met nieuw bedrijventerrein.

De extra geboden ruimte van 2031 t/m 2040 kan pas na 2030 daadwerkelijk worden uitgegeven, maar al wel eerder geprogrammeerd. De behoefte tot en met 2040 wordt ook deels door verdere intensivering van bestaande bedrijventerreinen opgevangen. Daarom wordt een deel van de geprognosticeerde ruimtebehoefte niet opgenomen in de bandbreedte.

**Tabel 7** Bandbreedte bedrijventerreinen tot 2030 uit Kader voor regionale programmering (in hectares)

<b>Bandbreedte bedrijventerreinen tot 2030</b>	<b>Regio U10</b>	<b>Regio Amersfoort</b>	<b>Regio Foodvalley</b>	<b>Provincie Utrecht</b>
Bandbreedte nieuw terrein t/m 2030	42- 43	7 - 22	4 - 24	53 - 89
Realisatiedeel PPWW 2021	39,5	10,7	4,0	54,2
<b>Subtotaal: maximaal nog in te vullen bandbreedte t/m 2030</b>	<b>3,5</b>	<b>11,3</b>	<b>20</b>	<b>34,8</b>
Behoefte 2031 t/m 2040 (WLO hoog)	93	35	8	136
Ruimtewinst door intensivering/verduurzaming bestaand terrein (-20 tot -30%)	19 tot 28	7 tot 11	2	27 tot 41
Reservering: niet accommoderen (-10%)	9	3	1	13
<b>Subtotaal: Bandbreedte nieuw terrein 2031 t/m 2040 (60 - 70%)</b>	<b>56 - 65</b>	<b>21 - 25</b>	<b>5</b>	<b>82 - 96</b>
+ Harde vervangingsvraag (80%)	PM	PM	PM	PM
<b>Totaal: in te vullen bandbreedte 2022 t/m 2040</b>	<b>56 - 68,5 + PM</b>	<b>21 - 36,3 + PM</b>	<b>5 – 25 + PM</b>	<b>82 - 130,8 + PM</b>

Naast deze bandbreedte is in het Kader ook tot en met 2040 een algemene reservering aangehouden. De totale reservering, voor en na 2030, kan in uitzonderlijke gevallen beschikbaar worden gesteld voor aantoonbare knelpunten die niet binnen de aangegeven regionale bandbreedte kunnen worden opgelost en die aantoonbaar bijdragen aan ambities die zijn opgenomen in het regionale programma. Denk bijvoorbeeld aan een klein tekort aan programmeringsruimte voor het realiseren van een regionaal, circulair en/of duurzaam bedrijventerrein, of een specifiek lokaal knelpunt. Deze reservering is tot 2030 in de Regio Foodvalley 1 hectare, in de Regio Amersfoort 3 hectare en de Regio U10 9 hectare.

Ten aanzien van de opgave om bestaande bedrijventerreinen te intensiveren en verduurzamen wordt benadrukt dat het niet gaat om een opgave van 20-30% ruimtewinst per bedrijventerrein, maar om een gezamenlijke

ruimtelijke winst van 85 hectare tot 2030 en 34 hectare na 2030, in te vullen binnen het totale areaal van 163 bedrijventerreinen in de provincie Utrecht met een totaal oppervlak van bijna 2.600 hectare.

### Vervangingsvraag

Het Kader Wonen en Werken 2022 biedt de mogelijkheid om de harde vervangingsvraag, die ontstaat door de transformatie van bedrijventerrein die in de behoefte (Stec, 2019) nog zijn meegenomen, in te vullen. Het gaat dan om 80% van het te transformeren areaal netto uitgegeven en in gebruik zijnde bedrijventerrein, met een ondergrens van 1 hectare netto uitgeefbaar per ontwikkeling. De vervangingsvraag moet worden aangetoond door een genomen raads- en/of collegebesluit, waaruit de omvang van het verlies aan bedrijfsruimte op de transformatielocatie blijkt. Deze hectares kunnen aan de bandbreedtes per regio worden toegevoegd.

In dit Provinciaal Programma Wonen en Werken 2023 is dat voor twee locaties gedaan. Een transformatielocatie c.q. bedrijfsverplaatsing van IJsselstein naar Lopik en een transformatielocatie c.q. bedrijfsverplaatsing van Hagestein naar Vianen. In het totaal leiden deze transformaties tot een geschatte vervangingsvraag van 10,7 hectare. Dit oppervlak wordt bij de programmeringsruimte voor de Regio U10 opgeteld, waarmee de totale te programmeren ruimte in de Regio U10 uitkomt op 14,2 hectare.

Daarnaast zijn er in alle drie de regio's terreinen bekend waar op termijn transformatie verwacht wordt. Het gaat daarbij veelal om verouderde binnenstedelijke terreinen waar woningbouw is voorzien. In de nieuwe behoefte die in 2023 wordt uitgevoerd zullen deze vastgestelde transformatieplannen worden geïnventariseerd worden en vertaald naar een kwantitatieve vervangingsvraag. Op basis van deze behoefte kan in het Kader voor Regionale Programmering Wonen en Werken voor de volgende cyclus (2023/2024) de programmeringsruimte worden bijgesteld. Regio en Provincie hebben afgesproken dat als blijkt dat er tot en met 2030 extra ruimte ontstaat als gevolg van deze transformaties, de programmering uit deze tweede cyclus kan worden herijkt en waar nodig terreinen naar voren kunnen worden gehaald.

### Programma Werken 2023

In tabel 8 is het bestaand aanbod van bedrijventerreinen en het reeds geprogrammeerde aanbod weergegeven. Hieronder vallen onder andere de terreinen die zijn mogelijk gemaakt in het Provinciaal Programma Wonen en Werken 2021, maar ook terreinen die al eerder mogelijk waren gemaakt maar nog niet zijn gerealiseerd. Een deel van deze terreinen is binnen een tweetal jaar beschikbaar voor uitgifte. Alle andere plannen vergen nog (langere) doorlooptijden.

In tabel 9 is een overzicht gegeven van het Ontwerp-Provinciaal Programma Wonen en Werken 2023. Dat betreft nieuwe werklocaties die met voorliggend ontwerpprogramma worden mogelijk gemaakt. In deze tabel wordt ook per regio aangegeven welke zachte planvoorraad er nog is. Dit betreft plannen waarover op dit moment geen overeenstemming is tussen de regio en provincie. In de Regio U10 is gekozen voor een kleine overprogrammering tot en met 2030. De reden hiervoor is dat de praktijk leert dat bij de ontwikkeling en uitgifte van bedrijventerreinen veel vertraging optreedt. Door rekening te houden met een lichte overprogrammering, wordt voorkomen dat door vertraging in de realisatie van andere terreinen er sprake kan zijn van een tekort.

In hoofdstuk vier wordt aanvullend ingegaan op het programma per regio. Daar wordt ook nader toegelicht welk deel van programma ten laste komt van de bandbreedte 2031 t/m 2040 en daarmee pas na 2030 kan worden uitgegeven

**Tabel 8** Overzicht bestaand aanbod en reeds geprogrammeerd aanbod (in hectares)

Bestaand aanbod/ reeds geprogrammeerd aanbod	Regio U10	Regio Amersfoort	Regio Foodvalley	Provincie Utrecht
Bestaand aanbod	7,8	12,6	0	20,4
Reed geprogrammeerd nieuw aanbod bedrijventerreinen	59,7	11,7	4	75,4
Totaal aanbod per regio en Utrecht totaal	67,5	24,3	4	95,8

**Tabel 9** Overzicht kwantitatief programma werken provincie Utrecht (in hectares netto uitgeefbaar)

-	Regio U10	Regio Amersfoort	Regio Foodvalley	Provincie Utrecht
<b>Programmeringsruimte t/m 2030</b>	<b>3,5</b>	<b>11,3</b>	<b>20</b>	<b>34,8</b>
Vervangingsvraag	+ 10,7	0	0	+10,7
Realisatiedeel PPWW 2023 t/m 2030	17,7	7	0	24,7
<b>Tekort / Overschot t/m 2030</b>	<b>- 3,5</b>	<b>4,3</b>	<b>20</b>	<b>20,8</b>
<b>Bandbreedte nieuw terrein 2031 t/m 2040</b>	<b>56 - 65</b>	<b>21 - 25</b>	<b>5</b>	<b>82 - 96</b>
Realisatiedeel PPWW 2031 t/m 2040	40	2	0	42
Overprogrammering t/m 2031	-3,5	0	0	-3,5
<b>Tekort / Overschot t/m 2040</b>	<b>12,5-21,5</b>	<b>19-23</b>	<b>5</b>	<b>36,5-50,5</b>
Zachte planvoorraad (pijplijn)	28	40	12	80

De zachte planvoorraad (pijplijn) is gebaseerd op door gemeenten aangegeven ideeën, voornemens en plannen voor nieuwe bedrijventerreinen. Over deze potentiële) plancapaciteit moet nog nadere besluitvorming plaatsvinden. Gemeenten en provincie maken gezamenlijk keuzes en afweging over de locaties die worden toegevoegd aan het regionaal programma, passend binnen het provinciaal Kader. Voor de regio's gaat het om een totaal areaal aan plancapaciteit van ca. 80 hectare, met voorlopige plannen voor lokale en mogelijk regionale werklocaties in diverse benoemde gemeenten. Deze nieuwe werklocaties bevinden zich in verschillende fases van ontwikkeling, maar zijn deze ronde nog niet gereed voor programmering. Anderen zijn al als kansrijk beoordeeld, maar voldoen nog niet aan alle randvoorwaarden.

### Regionaal bedrijventerrein

In dit ontwerpprogramma is ook rekening gehouden met de programmering van een regionaal bedrijventerrein in de Regio U10. Het gaat daarbij om het terrein Gaasperwaard III van 30 hectare netto in de gemeente Vijfheerenlanden, dat in dit ontwerpprogramma is opgenomen om na 2030 uit te geven. Voor een regionaal bedrijventerrein is in de Omgevingsvisie afgesproken dat, mocht de programmering van een dergelijk terrein aan de orde komen, aan Provinciale Staten wordt voorgelegd dit op te nemen in het Kader voor de regionale programmering wonen en werken. Hoewel in de tekst van het Kader is aangegeven dat door het verruimen van de planningshorizon ook invulling kan worden gegeven aan de ambitie voor het realiseren van enkele regionale bedrijventerreinen, is dit punt niet als expliciet beslistpunt aan Provinciale Staten voorgelegd. Daarom zal parallel aan de terinzagelegging van dit ontwerpprogramma aan Provinciale Staten een Statenbesluit worden voorgelegd waarin Provinciale Staten wordt gevraagd in te stemmen met het voornemen om dit regionale bedrijventerrein op te nemen in het Provinciaal Programma Wonen en Werken 2023. Daarbij worden Provinciale Staten ook in de gelegenheid gesteld de resultaten van de inspraak te betrekken bij haar besluit. Het besluit van Provinciale Staten ten aanzien van dit onderwerp zal worden verwerkt in het definitieve Programma Wonen en Werken 2023. Daarom wordt in de tabel ook gesproken over een voorwaardelijke programmering.

### Regionale uitgiftestrategie

Het tot uitvoering brengen van de regionale afspraken brengt een cultuuromslag met zich mee in de wijze waarop het EZ-beleid binnen de gemeenten wordt vormgegeven. De aandacht zal meer verschuiven naar de samenhang tussen de bestaande bedrijventerreinen en de nieuwe uitgifte van terrein. Dit vraagt in de eerste plaats dat gemeenten deze samenhang vertalen in een regionale uitgiftestrategie voor nieuwe terreinen, zoals dat in de hierna beschreven kwalitatieve afspraken is opgenomen. De strategie is niet van toepassing op direct uitgeefbaar aanbod en zal ingaan vanaf het moment dat de afspraken uit de strategie zijn vastgelegd. Het strekt tot aanbeveling dat in de voorbereiding van uitgifte van nieuwe bedrijventerreinen reeds rekening wordt gehouden met afspraken over de manier van uitgifte. Momenteel onderzoeken provincie en gemeenten welke (on)mogelijkheden er zijn om regionale afspraken te maken over de uitgifte van bedrijventerreinen. In dit

onderzoek wordt gekeken naar de hele keten van sturingsinstrumenten (landelijk, provinciaal, regionaal en gemeentelijk) om te zien hoe het beste gestuurd kan worden op clustering, selectiviteit en regionale meerwaarde.

### 3.2. Kwalitatieve kaders en uitgangspunten

Deze paragraaf heeft relatie met de passage **Specifieke bedrijventerreinen** in hoofdstuk 4.4. van de Omgevingsvisie.

In het Kader heeft Provinciale Staten aangegeven dat zij in de regionale programma's afspraken willen maken over zorgvuldig ruimtegebruik en verduurzaming van bestaande en nieuw te ontwikkelen werklocaties.

Onderstaand is aangegeven welke afspraken op hoofdlijnen hierover in de regionale programma's zijn opgenomen. Deze verschillen per regio. Dat heeft te maken met wat men als gemeenten onderling al heeft afgesproken of wil gaan afspreken. De in het kader genoemde aspecten met betrekking tot intensivering, zorgvuldig ruimtegebruik en verduurzaming komen echter in alle drie de regio's terug.

#### Diversiteit in werklocaties

##### *Gezamenlijke ambitie:*

We streven naar een diversiteit in werklocaties in de regio, zodanig dat deze past bij de werkgelegenheid die wij willen bieden en het gewenste economische profiel.

##### *Afspraken:*

- Gemeenten verkennen in de op te stellen regionale visies werklocaties hoe zij de behoefte aan werklocaties willen faciliteren. Daarbij wordt onderscheid gemaakt tussen verschillende werkmilieus/segmenten, waarvan sommige zich goed laten mengen met andere stedelijke functies. Zie ook de ambitie en afspraken over 'integrale stedelijke kwaliteit' bij wonen (2.2). Gemeenten verkennen in het kader van de verstedelijkingstrategie en/of regionale visies werklocaties op welke locaties functiemenging of meervoudig ruimtegebruik wordt gefaciliteerd en op welke locaties functiemenging of meervoudig ruimtegebruik juist niet gefaciliteerd zal worden. Deze visie zal vanaf 2024-2025 in werking treden;
- We stimuleren functiemenging in stedelijk gebied. We mengen op sommige locaties bewust niet, daar waar het de ambities op bijvoorbeeld voldoende ruimte voor overslag, logistiek en circulariteit en maakindustrie hindert, of het een ongewenste vervangingsvraag met zich meebrengt. Voor deze bedrijven die zich niet laten mengen, blijven specifieke werklocaties nodig;
- Gemeenten streven ernaar bedrijfsruimte te incorporeren in bestaande transformatieplannen, waarbij de werkgelegenheid zoveel mogelijk behouden blijft;
- Functiemenging van wonen en werken op werklocaties zien we met name op binnenstedelijke terreinen. Deze terreinen kunnen eventueel organisch ontwikkeld worden naar interactiemilieus, in verband met bereikbaarheid en vormen van duurzame mobiliteit en de druk vanuit diverse functies die daar al merkbaar is.

#### Zorgvuldig / intensief ruimtegebruik

##### *Gezamenlijke ambitie:*

We streven naar een zorgvuldige invulling van de (schaarse) ruimte op bestaande en nieuwe bedrijventerreinen. Op termijn streven we naar een verhoging van de floor space index en (waar dat passend is bij de bedrijfsprocessen) een verlaging van het terreinquotiënt ten opzichte van de laatst gemeten situatie (peildatum 2020). Voor de termijn tot 2040 richten we ons op het wegwerken van belemmeringen om te komen tot intensivering van het ruimtebeslag. Daarnaast verkennen we welke locaties extra kansrijk zijn om te komen tot intensivering van het ruimtegebruik. We gebruiken hiervoor de input uit de provinciale verkenning van het zorgvuldig ruimtegebruik. De uitwerking van hoe de intensivering wordt vormgegeven verschilt per terrein en per kavel. Dit vraagt ook een belangrijke rol van eigenaar/gebruikers. Niet ieder terrein is geschikt voor intensivering en er is dus een afweging noodzakelijk per werklocatietype om te bepalen in hoeverre intensivering mogelijk en gewenst is.

*Afspraken:*

- Gemeenten zetten stap voor stap in op de intensivering van bedrijventerreinen, rekening houdend met andere omgevingsfactoren en financiële randvoorwaarden. De uitwerking van hoe de intensivering wordt vormgegeven verschilt per terrein(type) en de beschikbaarheid van financiële middelen, schuifruimte op nieuwe bedrijventerreinen en onder meer de aard van de functiemenging op bestaande bedrijventerreinen;
- We zetten bij de herstructurering van bestaande bedrijventerreinen in op verhoging van het intensief ruimtegebruik, tot minimaal bovengemiddeld van dat terreintype binnen de regio;
- Op nieuwe bedrijventerreinen streven we naar een zo hoog mogelijke intensiteit passend bij het terreintype, de sector en activiteit. Daarbij wordt als uitgangspunt gehanteerd dat de nieuwe terreinen minimaal tot de bovengemiddeld intensieve terreinen behoren binnen onze regio;
- Het verder optimaliseren en intensiveren van bedrijventerreinen kan niet los worden gezien van de uitbreiding met nieuwe werklocaties (samenhangend bedrijventerreinenbeleid) en randvoorwaarden als financiën;
- Gemeenten en provincie voeren gesprekken met de OMU over ondersteuning bij de intensiveringsopgave, met als doel het in beeld brengen van kansrijke kavels of panden voor korte en langere termijn. De provincie zegt toe gemeenten hierbij te ondersteunen, uitgaande van een gezamenlijke, niet-vrijblijvende, inzet van instrumenten en middelen;
- Gemeenten en provincie zetten in op verdere regionale kennisontwikkeling over het verhogen van de intensivering van bestaande werklocaties;
- Bedrijfsverplaatsing als gevolg van transformatie wordt in eerste instantie opgevangen binnen de betreffende gemeente, indien niet mogelijk of wenselijk wordt binnen regio gezocht naar alternatieven;
- Gemeenten ontwikkelen in de regionale visies op werklocaties tevens een gezamenlijke intensiveringstrategie op basis van de leerervaringen.

**Verduurzaming bedrijventerreinen**

*Gezamenlijke ambitie:*

We streven zoveel mogelijk naar verduurzaming van (bestaande en nieuwe) bedrijventerreinen, met daarbij aandacht voor circulariteit, energietransitie, vergroening, klimaatadaptatie en biodiversiteit.

*Afspraken:*

- Op bestaande bedrijventerreinen grijpen we de herstructurering van terreinen aan om de werklocaties te verduurzamen door expliciet in te zetten op klimaatadaptatie en duurzaamheid (bv. verduurzaming bedrijfspanden, inzet op energiecollectieven, vergroening en dakoppervlak voor zonnepanelen);
- Gemeenten verkennen hoe de werklocaties stap voor stap zo duurzaam en circulair mogelijk te maken en te houden;
- Gemeenten stimuleren de samenwerking met en vooral ook tussen bedrijven. Verduurzaming begint met goed georganiseerde ondernemerscollectieven. In het stimuleren van de organisatiegraad op bedrijventerreinen kan de provincie Utrecht ook ondersteunen;
- Gemeenten stimuleren individuele bedrijventerreinen en bedrijfsruimtegebruikers om mee te gaan in de energietransitie (van het gas af, opwekken van duurzame vormen van energie, uit wind, zon, et cetera);
- Gemeenten wijzen de komende 4 jaar een aantal geschikte, goed ontsloten, regionale locaties aan die concrete circulaire samenwerking direct kunnen faciliteren (nieuw en/of bestaand);
- Gemeenten behouden voldoende ruimte voor bestaande bedrijvigheid met een hogere milieucategorie, om zowel circulaire ontwikkeling als energietransitie mogelijk te kunnen (blijven) maken. Daarmee doelen we op het borgen van ruimte voor bedrijfsruimtegebruikers die belangrijk zijn in de circulaire ketens in de regio's;
- Op een duurzame, circulaire werklocatie wordt per activiteit zo min mogelijk energie verbruikt, omdat processen zijn geoptimaliseerd en omdat het vastgoed goed is geïsoleerd. Daarnaast wordt zoveel mogelijk energie lokaal en duurzaam opgewekt, bijvoorbeeld door zonnepanelen op daken of windmolens, maar ook bijvoorbeeld door 'restenergie' van andere bedrijven in het gebied te hergebruiken;
- De ruimte wordt zo mogelijk multifunctioneel gebruikt. Bouwwerken worden zoveel mogelijk modulair (demontabel) en adaptief gebouwd. Restafval en emissies worden geminimaliseerd;

- Verduurzaming heeft ook te maken met inrichting van de openbare ruimte: waar mogelijk groen met verblijfskwaliteit, en voor het overige groen en klimaatadaptief. Uitgangspunt is het minimaliseren van verharding om hittestress tegen te gaan;
- Verduurzaming kan op locatieniveau strijdig kan zijn met de ambitie om bedrijventerreinen zo intensief mogelijk te benutten. Het vergroenen van daken en parkeerplaatsen helpt om wateroverlast bij piekbuien te verminderen (hittestress, klimaatadaptie), draagt bij aan de biodiversiteit en maakt van bedrijventerreinen een comfortabelere werkomgeving.

## 4. Analyse en doorkijk per (sub)regio

Hieronder wordt per (sub)regio een overzicht gegeven van het programma. Allereerst cijfermatig, en vervolgens worden de uitbreidingslocaties met name genoemd. Niet alle in het programma opgenomen woningen buiten het stedelijke gebied (uitleg) komen hierin terug: in het programma zijn ook kleinschalige woningbouwlocaties opgenomen, die op basis van het kwaliteitsinstrumentarium landelijk gebied worden gerealiseerd. Deze ontwikkelingen zijn via de regels in de Interim Omgevingsverordening rechtstreeks mogelijk. Het gaat dan bijvoorbeeld om transformatie van bestaande bebouwing, ruimte voor ruimte of kleinschalige verstedelijking ten behoeve van ruimtelijke kwaliteit. Deze woningbouwaantallen zijn wel opgenomen in het programma, omdat daarmee een zo compleet mogelijk beeld ontstaat van de woningbouwcapaciteit. Op grond van artikel 9.12 van de Interim Omgevingsverordening zijn ook eenmalige uitbreidingen van kernen ten behoeve van lokale vitaliteit tot 50 woningen rechtstreeks mogelijk. Ook deze uitbreidingen zijn wel getalsmatig opgenomen in dit programma. In de tabel onder paragraaf 4.4 wordt aangegeven welke locatie(s) het betreft. In dit provinciale programma worden uitsluitend de uitbreidingslocaties van enige omvang specifiek aangegeven.

Bij de ontwikkeling van bestemmingsplannen/omgevingsplannen voor alle uitbreidingslocaties moet rekening worden gehouden met de structurerende keuzes uit de onlangs verstuurde Kamerbrief 'Water en Bodem sturend'. Belangrijke aspecten hierin zijn bijvoorbeeld voldoende waterberging en een klimaatadaptieve inrichting. Bij de gemeentelijke planontwikkeling is vroegtijdige betrokkenheid van het waterschap noodzakelijk.

### 4.1. Regio U10

#### Wonen

Het totale programma woningbouw voor de Regio U10 tot en met 2030 omvat 61.169 woningen. Dit valt binnen de bandbreedte (48.500 – 66.600) voor deze regio. Ook wordt hiermee een deel van het tekort ingelopen. Het overgrote deel van de woningbouw wordt binnenstedelijk gerealiseerd. Ongeveer 8% wordt gerealiseerd op uitleglocaties. Dit betreft zowel uitleglocaties die in het Provinciaal Programma Wonen en Werken 2021 zijn geprogrammeerd als locaties die met voorliggend Provinciaal Programma Wonen en Werken worden mogelijk gemaakt. In bijlage 3 is het totaal programma per gemeente voor de periode 2022 t/m 2030 opgenomen.

**Tabel 10a** Programma woningbouw Regio U10 per gemeente, 2022 t/m 2025 (4 jaar) in aantallen woningen

Gemeente	Binnenstedelijk	Uitleg	Totaal
De Ronde Venen	1.030	43	1.073
Lopik	40	226	266
Montfoort	145	88	233
Oudewater	300	30	330
Stichtse Vecht	2.400	162	2.562
Vijfheerenlanden	2.000	148	2.148
Woerden	1.400	15	1.415
De Bilt	480	21	501
Utrechtse Heuvelrug	950	83	1.033
Wijk bij Duurstede	220	0	220
Zeist	1.790	0	1.790
Bunnik	250	204	454
Houten	750	22	772
IJsselstein	400	68	468
Nieuwegein	3.700	0	3.700
Utrecht	12.800	79	12.879
<b>Regio U10 totaal</b>	<b>28.655</b>	<b>1.189</b>	<b>29.844</b>



**Tabel 10b** Programma woningbouw Regio U10 per gemeente, 2026 t/m 2030 (5 jaar) in aantallen woningen

Gemeente	Binnenstedelijk	Uitleg	Totaal
De Ronde Venen	1050	827	1.877
Lopik	25	0	25
Montfoort	0	242	242
Oudewater	0	120	120
Stichtse Vecht	750	11	761
Vijfheerenlanden	200	449	649
Woerden	1.200	0	1.200
De Bilt	35	0	35
Utrechtse Heuvelrug	110	0	110
Wijk bij Duurstede	150	530	680
Zeist	379	250	629
Bunnik	700	1.025	1.725
Houten	80	0	80
IJsselstein	1.100	0	1.100
Nieuwegein	1.400	0	1.400
Utrecht	20.460	232	20.692
<b>Regio U10 totaal 2026 t/m 2030</b>	<b>27.639</b>	<b>3.686</b>	<b>31.625</b>
<b>Regio U10 totaal 2022 t/m 2030</b>	<b>56.294</b>	<b>4.875</b>	<b>61.169</b>

Opmerking bij tabel: de aantallen voor de Utrechtse Heuvelrug geven geen actueel beeld. Op basis van inzichten 2 februari 2023 is de verwachte fasering van de bruto nieuwbouw meer gelijkmatig verdeeld over de periode 2022-2025 en 2026-2030.

### Nieuwe uitbreidingslocaties

De uitleglocaties die met dit ontwerpprogramma mogelijk worden gemaakt zijn weergegeven in tabel 11. In het totaal betreft 11 locaties in de Regio U10. Vier daarvan zijn zogenaamde PRS/PRV locaties. Dat wil zeggen dat deze locaties al mogelijk waren in de Provinciale Ruimtelijke Verordening. Op grond van de Interim Verordening kunnen deze locaties nu worden geprogrammeerd.

**Tabel 11:** Uitbreidingslocaties wonen Regio U10 – PPWW23

Gemeente	Locatie	Aantal woningen t/m 2030	Toelichting
Bunnik	Kersenweide (Odijk West)	1200	PRS/PRV locatie (tot 859) Zie nadere afspraken
De Ronde Venen	Abcoude Zuidwest ('Bon-gronden')	270	-
De Ronde Venen	Mijdrecht Oosterland (Tuinderslaan)	600 (755)	Zie nadere afspraken
IJsselstein	Ruimtevaartbaan	63	-
Lopik	Lopikerkapel	50	Vitaliteitslocatie
Lopik	Cabauw	50	Vitaliteitslocatie
Montfoort	De Bleek	200 (400)	Zie nadere afspraken
Stichtse vecht	Daalseweide	138	PRS/PRV locatie
Utrecht	Zuilense vecht	289	PRS/PRV locatie

Vijfheerenlanden	Leerdam Broekgraaf-Noord	500	-
Zeist	W.A. Hoeve	250	PRS/PRV locatie (Hart v.d. Heuvelrug)
<b>Totaal</b>	-	<b>3.610</b>	-

In bijlage 1 zijn alle uitbreidingslocaties uit het PPWW 2021 weergegeven. Uitbreidingslocaties van minder dan 15 woningen worden niet apart genoemd.

De locatie Kersenweide betreft een uitleglocatie aan de westzijde van kern Odijk. Deze ontwikkeling was al opgenomen in de PRS/PSV voor 1000 woningen. Daarvan waren al 141 geprogrammeerd in het Provinciaal Programma Wonen en Werken 2021 (locatie Het Burgje). Met de gemeente is overlegd over de totale omvang van het bouwprogramma. Daarbij maken wij in dit Provinciaal Programma Wonen en Werken 2023 een verruiming mogelijk, onder voorwaarde dat een programma wordt gerealiseerd dat relatief minder automobiliteit genereert. In de gemeente De Ronde Venen worden twee uitleglocaties gerealiseerd. De gemeente heeft een fors tekort aan woningen om de eigen behoefte op te vangen en heeft naast een stevig binnenstedelijk programma ook behoefte aan uitleglocaties. Een van die locaties betreft de transformatie van verouderd glastuinbouwgebied Tuinderslaan/Oosterland. Deze ontwikkeling wordt onderstaand verder toegelicht. De locatie Ruimtevaartbaan/IJsselstein ligt aan de noordzijde van kern IJsselstein en omvat in het totaal een programma van 75 woningen. Daarvan liggen 63 buitenstedelijk. De locaties Lopikerkapel en Cabouw betreffen beide kleinschalige vitaliteitslocaties. De locatie Montfoort de Bleek is een relatief grotere uitbreiding bij kern Montfoort, gelegen aan de zuidzijde. Voor deze locatie zijn nadere afspraken gemaakt, die onderstaand nader worden toegelicht. De locaties Daalseweide en Zuilense Vecht liggen tussen de kern Maarsen en de wijk Zuilen in Utrecht, langs de Vecht. Het betreft deels de transformatie van sportvelden. Deze ontwikkeling was al mogelijk gemaakt in de PRS/PSV. De locatie W.A. Hoeve is onderdeel van het programma Hart van de Heuvelrug en betreft de herbesteding en herinrichting van het gebied rond de Willem Arntz Hoeve. Deze ontwikkeling was al mogelijk gemaakt in de PRS/PSV.

#### **Nadere afspraken en randvoorwaarden specifieke woonlocaties**

Naast de generieke randvoorwaarden en afspraken die voor alle locaties gelden op het gebied van betaalbaarheid, integrale woonkwaliteit, Groen Groeit Mee en duurzaamheid (hoofdstuk 2), zijn voor een aantal locaties specifieke afspraken gemaakt. Het betreft de volgende locaties:

##### *Gemeente Bunnik Kersenweide*

Met de gemeente Bunnik is afgesproken dat van de 1200 woningen in het totaal 70% worden ontwikkeld binnen het betaalbare segment en dat 30% van de 1200 woningen zal vallen in het sociale segment. Tevens is met de gemeente Bunnik afgesproken dat bij de inrichting van de wijk ingezet wordt op het ontmoedigen van het autogebruik, de realisatie van enkele fietsverbindingen en dat de parkeernorm 20% lager zal zijn dan de norm in de vastgestelde Nota Parkeernormen (gemeente Bunnik, maart 2019) en dat deze lage parkeernorm ook geborgd wordt in het bestemmingsplan zodat niet na oplevering van de wijk het groen weer wordt opgeofferd om toch parkeerplaatsen te maken.

##### *Gemeente De Ronde Venen; Tuinderslaan/Oosterland*

De locatie Tuinderslaan/Oosterland is beoogd om te voorzien in de woonbehoefte in de gemeente de Ronde Venen (lokale behoefte en voor leefbaarheid/vitaliteit). Het totale programma op deze locatie bedraagt 755 woningen. Hiervan zijn er voor de periode 2022-2030 nu 600 woningen geprogrammeerd. De overige 155 worden geprogrammeerd voor de periode na 2030. Een randvoorwaarde voor de realisatie is dat de locatie op dit moment in de Interim Omgevingsverordening (IOV) nog de aanduiding glastuinbouwgebied heeft. Een voorwaarde voor realisatie is dat Provinciale Staten instemmen met het voornemen deze aanduiding te laten vervallen voor deze locatie. Op het gebied van betaalbaarheid is met de gemeente afgesproken dat ten minste 55% van de woningen in het betaalbare segment worden ontwikkeld. Daarbij is met de gemeente afgesproken dat de gemeente zich zal inspannen om bij de realisatie van het gehele woningbouwprogramma in de gemeente De Ronde Venen wel te streven naar de realisatie van 2/3 betaalbaar. Dit betekent dat op andere binnenstedelijke locaties de gemeente in moet zetten op een hoger percentage betaalbaar. Met de gemeente is tevens afgesproken dat andere uitleglocaties bij de kern Mijdrecht daarmee vooralsnog niet meer in aanmerking komen voor verstedelijking. Omdat het hier een Groene Hartlocatie betreft, is met de gemeente de Ronde Venen ook afgesproken dat bij de

planuitwerking bijzondere aandacht is voor inpassing in het Groene Hart en daarmee ook afstemming wordt gezocht met het programma Groen Groeit Mee.

#### *Gemeente Montfoort De Bleek*

De locatie De Bleek is beoogd om te voorzien in de woonbehoefte in de gemeente Montfoort (lokale behoefte en voor leefbaarheid/vitaliteit). De Bleek heeft een totale capaciteit van 400 woningen die voor de komende decennia een rol kan vervullen ten behoeve van de lokale woningbehoefte en vitaliteit. Met de gemeente is afgesproken dat slechts een deel (200 woningen tot 2029) op dit programma worden geprogrammeerd en dat de gemeente inzet op een gefaseerde realisatie. Op een later moment kan een volgende fase worden geprogrammeerd, met een maximum van 400 woningen in het totaal. Met de gemeente is tevens afgesproken dat andere uitleglocaties bij de kern Montfoort in beeld waren vooralsnog niet meer in aanmerking komen opname in de programmering. Met de gemeente is afgesproken dat 2/3 van het aantal woningen zal worden gerealiseerd in het betaalbare segment. Omdat het hier een Groene Hartlocatie betreft, is met de gemeente Montfoort ook afgesproken dat bij de planuitwerking bijzondere aandacht is voor een ontwikkeling die zo goed mogelijk aansluit bij de landschappelijke kernkwaliteiten in het Groene Hart en daarmee ook afstemming wordt gezocht met het programma Groen Groeit Mee.

#### **Vooruitblik**

In bijlage 18 van de Interim Omgevingsverordening is een opsomming gegeven van locaties die eerder door de provincie aanvaardbaar zijn geacht. Het betreft zogenaamde PRS/PRV locaties. Van deze lijst zijn drie locaties nog niet opgenomen in het Provinciaal Programma Wonen en Werken 2021 en ook niet opgenomen in voorliggend ontwerpprogramma. Deze locaties kunnen mogelijk in een volgende cyclus wel worden geprogrammeerd. Het betreft de locaties Eiland van Schalkwijk (Houten), 't Goy (gemeente Houten) en Harmelen – West / Haanwijk.

#### **Werken**

Over de programmering van werklocaties voor de Regio U10 is intensief overleg gevoerd. Dit overleg spitste zich toe op de volgende punten:

- De te programmeren locaties en de omvang van die locaties;
- De realisatietijd van nieuwe locaties en de noodzaak tot het tijdig programmeren van locaties die na 2030 worden uitgegeven;
- De mogelijkheid tot het programmeren van een regionaal bedrijventerrein;
- De vervangingsvraag die ontstaat als gevolg van de transformatie van binnenstedelijke locaties en de mogelijkheid om een deel van deze verwachte vervangingsvraag reeds nu te programmeren.

Het overleg met de regiogemeenten in de U10 heeft ertoe geleid dat in het totaal 57,7 hectare nieuw bedrijventerrein wordt geprogrammeerd. Daarvan is 17,7 hectare geprogrammeerd om te realiseren voor 2030. Dit betreft een kleine overprogrammering van 3,5 hectare. Hiervoor is ruimte geboden om, vergelijkbaar met woningbouw, rekening te houden met enige mate van planvertraging. Zo wordt voorkomen dat een te krap aanbod aan bedrijventerreinen in de regio kan ontstaan dat nadelige effecten kan hebben op de economische ontwikkeling, beschikbaarheid schuifruimte, en/of de transformatie van binnenstedelijke locaties. Vanuit de regio is kenbaar gemaakt dat zij graag meer ruimte zien voor overprogrammering. Wij hebben daarover afgesproken dat dat in dit Programma niet wordt gedaan.

In de Regio U10 is in deze programmering al rekening gehouden met twee transformatielocaties. Een transformatielocatie c.q. bedrijfsverplaatsing van IJsselstein naar Lopik en één transformatielocatie c.q. bedrijfsverplaatsing van Hagestein naar Vianen. Beide bedrijfsverplaatsingen zijn nodig om elders binnenstedelijk woningbouw mogelijk te maken. In het totaal leiden deze transformaties tot een geschatte vervangingsvraag van 10,7 hectare. In de nieuwe behoefteeraming die in 2023 wordt afgerond worden ook alle vastgestelde transformatieplannen geïnventariseerd en vertaald naar een kwantitatieve, programmeerbare vervangingsvraag. Mocht blijken dat er voor 2030 veel extra programmeringsruimte nodig is vanwege binnenstedelijk transformaties, dan is met de regio afgesproken dat de programmering uit deze tweede cyclus kan worden herijkt in de derde cyclus waarbij terreinen (die deels voor 2030 en deels na 2030 worden uitgegeven) naar voren kunnen worden gehaald.

Daarnaast is in dit ontwerpprogramma rekening gehouden met de realisatie van een regionaal bedrijventerrein in de gemeente Vijfheerenlanden met een omvang van 30 hectare netto. Dit sluit bij het regionale IRP en bij de Omgevingsvisie, waarin de mogelijkheid wordt geboden op termijn twee regionale bedrijventerreinen worden geprogrammeerd in de provincie. Daarbij wordt een voorbehoud gemaakt dat de programmering van dit regionale bedrijventerrein instemming behoeft van Provinciale Staten. Provinciale Staten worden hierover apart om besluitvorming gevraagd.

**Tabel 12:** Uitbreidingslocaties Werken Regio U10

Gemeente	Locatie	Nieuw uitgeefbaar (netto ha.)	Periode uitgifte-	Programmeringsruimte 2020-2030	Programmeringsruimte 2030-2040
Programmeringsruimte	-	-	-	3,5	65
Vervangingsvraag	-	-	-	10,7	PM
Reservering	-	-	-	9-30	9
De Bilt	Maartensdijk	1	2024-2026	1	-
Vijfheerenlanden	Gaasperwaard 2	8	2025-2035	5 (vervanging)	3
Vijfheerenlanden	Gaasperwaard 3 (voorwaardelijk)	30	2030-2040	-	30
Wijk bij Duurstede	Broekweg-Noord / Langshaven	5	2028-2035	2	3
Ronde Venen	Bedrijventerrein Mijdrecht-Noord	8	2025-2035	4	4
Lopik	De Copen-Noord (Roba)	5,7	2025	5,7 (vervanging)	-
<b>Totaal</b>	-	<b>57,7</b>		<b>17,7</b>	<b>40,0</b>

#### Nadere afspraken en randvoorwaarden specifieke werklocaties

##### *Gemeente Lopik, De Copen-Noord*

De uitbreiding De Copen-Noord is specifiek bedoeld voor de vestiging van een te verplaatsen bedrijf uit de kern van IJsselstein. Hierdoor komt in IJsselstein een forse locatie voor binnenstedelijke woningbouw beschikbaar. De locatie sluit aan op het bestaande bedrijventerrein De Copen. Tegelijk ligt dit in het landschappelijk – en cultuurhistorisch waardevolle agrarisch cultuurlandschap Lopikerwaard en grenst het aan het NNN (MOB-complex). Een zorgvuldige landschappelijke inpassing is daarom randvoorwaardelijk. Ook dient de ontsluiting op deze locatie te worden aangepast. Dat is randvoorwaardelijk voor de planontwikkeling en dient te worden uitgewerkt in het bestemmingsplan.

##### *Gemeente Vijfheerenlanden, Gaasperwaard 2 en 3*

Uit de Passende beoordeling blijkt dat voor de locatie Gaasperwaard 3 een forse stikstofdepositie is berekend op stikstofgevoelig Natura2000 gebied. Het vraagt aanzienlijke inspanning bij de gemeentelijke planuitwerking (inclusief mitigerende maatregelen) om deze depositie te voorkomen. Daarnaast dient bij de ontwikkeling beide locaties bij de uitwerking van het bestemmingsplan aandacht te worden besteed aan het bevorderen van de mobiliteitstransitie.

##### *Gemeente De Ronde Venen, Bedrijventerrein Mijdrecht-Noord*

Uit de Passende beoordeling blijkt dat voor deze locatie een forse stikstofdepositie is berekend op voor stikstofgevoelige Natura2000 gebied. Het vraagt aanzienlijke inspanning bij de gemeentelijke planuitwerking (inclusief mitigerende maatregelen) om deze depositie te voorkomen.

**Vooruitblik**

De Regio U10 gaat in de komende periode op zoek naar een mogelijk tweede regionaal bedrijventerrein. Daarnaast zijn er nog verschillende pijplijnlocaties in beeld voor mogelijke programmering in de derde cyclus regionaal programmeren. In een visie werklocaties zullen verschillende toekomstige werklocaties in beeld worden gebracht en zal een meer lange termijn planning ontstaan tot 2040, als input voor toekomstige cycli van regionaal programmeren.

In het kader van de transformatie van binnenstedelijke locaties, werkt de gemeente Stichtse Vecht aan het uitplaatsen van een aantal afvalscheidingsstations uit de bebouwde kom. Op de vrijgekomen binnenstedelijke locaties ontstaan kansen voor woningbouw en met de verplaatsing wordt de kwaliteit van leefomgeving in omringende wijken verbeterd. Met de gemeente de Stichtse Vecht is afgesproken dat deze uitplaatsing daarom kan worden gerealiseerd onder het kernrandzonebeleid, waarbij moet worden voldaan aan de voorwaarden uit o.a. artikel 9.8 uit de (Interim) Omgevingsverordening. Door deze ontwikkeling van het afvalscheidingsstation ontstaat een tussenkavel van circa 1 hectare netto tussen het bestaande bedrijventerrein en het afvalscheidingsstation. Provincie en gemeente hebben de intentie uitgesproken deze kavel in de derde cyclus te programmeren, onder voorwaarde dat er dan voldoende programmeringsruimte is en dat de MER-beoordeling of inspraak geen aanleiding geeft deze locatie dan niet te programmeren. Bij uitwerking van de plannen, dient rekening te worden gehouden met de aandachtspunten (landschap en verkeer) die eerder ambtelijk zijn meegegeven bij de beoordeling van de grotere uitbreidingslocatie Breukelerwaard

**4.2. Regio Amersfoort****Wonen**

Het totale programma woningbouw voor de Regio Amersfoort tot en met 2030 omvat 17.727 woningen. Dit valt binnen de bandbreedte (16.800 – 19.800) voor deze regio. Ook wordt hiermee een deel van het tekort ingelopen. Het overgrote deel van de woningbouw wordt binnenstedelijk gerealiseerd.

**Tabel 13a** Programma woningbouw Regio Amersfoort per gemeente, 2022 t/m 2025 (4 jaar) in aantallen woningen

Gemeente	Binnenstedelijk	Uitleg	Totaal
Amersfoort	4.000	84	4.084
Baarn	400	98	498
Bunschoten	600	3	603
Eemnes	340	0	340
Leusden	750	0	750
Soest	1.050	0	1.050
Woudenberg	460	0	460
<b>Regio Amersfoort 2022 t/m 2025</b>	<b>7.600</b>	<b>185</b>	<b>7.785</b>

**Tabel 13b** Programma woningbouw Regio Amersfoort per gemeente, 2026 t/m 2030 (5 jaar) in aantallen woningen

Gemeente	Binnenstedelijk	Uitleg	Totaal
Amersfoort	5.500	2.000	7.500
Baarn	376	0	376
Bunschoten	500	0	500
Eemnes	61	0	61
Leusden	300	405	705
Soest	200	0	200

Woudenberg	600	0	600
<b>Regio Amersfoort 2022 t/m 2026</b>	<b>7.537</b>	<b>2.405</b>	<b>9.742</b>
<b>Regio Amersfoort 2022 t/m 2030</b>	<b>15.137</b>	<b>2.590</b>	<b>17.727</b>

In bijlage 3 is het totaal programma per gemeente voor de periode 2022 t/m 2030 opgenomen.

### Uitleglocaties woningbouw

De uitleglocaties die met dit ontwerpprogramma mogelijk worden gemaakt in de Regio Amersfoort zijn weergegeven in tabel 14. In het totaal betreft 4 locaties in de regio. Een daarvan is een zogenaamde PRS/PRV locatie. Dat wil zeggen dat deze locatie al mogelijk was in de Provinciale Ruimtelijke Verordening. Op grond van de Interim Verordening kunnen deze locaties nu worden geprogrammeerd. De locatie Bovenduist is een grote gecombineerde woon-werkontwikkeling aan de noordzijde van Amersfoort, ten westen van Vathorst. Bij Amersfoort is verder de transformatielocatie aan de Utrechtseweg opgenomen (verpleeghuis Lichtenberg verpleeghuis). Daarnaast worden twee locaties in Leusden ontwikkeld. De locatie Tabaksteeg ten zuiden van de kern Leusden. Hier wordt deels ten behoeve van lokale vitaliteit gebouwd, deels voor het opvangen van regionale groei.

**Tabel 14: Uitbreidingslocaties wonen in Programma Wonen 2023 tot en met 2030 Regio Amersfoort**

Gemeente	Locatie	Aantal woningen t/m 2030	Toelichting
Amersfoort	Utrechtseweg 299	84	Transformatie locatie landelijk gebied (vm. Lichtenberg)
Amersfoort	Bovenduist (Vathorst-West)	2.000	PRS/PRV locatie.
Leusden	Tabaksteeg Zuid	305	Nieuw opgenomen.
Leusden	Achternveld Noordoost	100	Nieuw opgenomen.

### Nadere afspraken en randvoorwaarden

Naast de generieke randvoorwaarden en afspraken die voor alle locaties gelden op het gebied van betaalbaarheid, integrale woonkwaliteit, Groen Groeit Mee en duurzaamheid (hoofdstuk 2), zijn voor een aantal locaties locatie specifieke afspraken gemaakt. Het betreft de volgende locaties:

#### *Gemeente Amersfoort, Bovenduist*

Het betreft hier een locatie die al was opgenomen in de PRS/PRV. Naast de programmering van 2000 woningen tot 2031 is met gemeente afgesproken dat na 2030 op deze locatie nog een 1000 extra woningen kunnen worden gerealiseerd. In het totaal gaat het bij deze locatie daarbij om 3.000 woningen.

#### *Gemeente Leusden: Tabaksteeg-Zuid*

De locatie Tabaksteeg Zuid wordt gefaseerd ontwikkeld. Voor de periode na 2030 worden 455 woningen geprogrammeerd. In het totaal gaat het bij deze locatie daarbij om 760 woningen. Uit de PlanMer blijkt dat landschappelijke inpassing en kavelstructuur hier een aandachtspunt is. De gemeente dient bij uitwerking van het bestemmingsplan aan te geven hoe ze met deze landschappelijke waarden om willen gaan bij de verdere ontwikkeling van deze locatie. Daarbij kan de gemeente gebruikmaken van de Kwaliteitsgids Utrechtse Landschappen.

#### *Gemeente Leusden Achternveld Noordoost*

De locatie *Achternveld Noordoost* wordt gefaseerd ontwikkeld. Voor de periode na 2030 worden 75 woningen geprogrammeerd. In het totaal gaat het bij deze locatie daarbij om 175 woningen.

Met de gemeenten Amersfoort en Leusden is afgesproken dat 2/3 van het aantal woningen in deze locaties zal worden gerealiseerd in het betaalbare segment.

**Vooruitblik**

Naast de programmering van Bovenduist (1000 woningen) en Leusden na 2030 zijn er op het gebied van woningbouw op dit moment geen strategische uitleglocaties voor woningbouw meer in beeld.

**Werken**

De programmering van deze tweede cyclus regionaal programmeren is voor werklocaties in de regio Amersfoort eenvoudig. Er wordt alleen een grotere werklocatie geprogrammeerd in Vathorst/Bovenduist. In totaliteit gaat het om 9 ha., waarvan al 1,3 ha. is geprogrammeerd in de vorige programmeringscyclus.

**Tabel 15** Uitbreidingslocaties in Programma Werken 2023 tot en met 2039 Regio Amersfoort

Gemeente	Locatie	Nieuw uitgeefbaar (netto ha.)	Periode uitgifte	Programmeringsruimte 2020-2030	Programmeringsruimte 2030-2040
Programmeringsruimte	-	-	-	11,3	21-25
Vervangingsvraag	-	-	-	PM	PM
Reservering	-	-	-	9-17	3
Amersfoort	Vathorst/ Bovenduist	9	2025-2035	7	2
<b>Totaal</b>	-	<b>9</b>	-	<b>7</b>	<b>2</b>

**Nadere afspraken en randvoorwaarden specifieke werklocaties***Amersfoort-Bovenduist*

Uit de PlanMER blijkt dat landschappelijke inpassing en kavelstructuur bij de ontwikkeling van deze werklocatie een aandachtspunt is. De gemeente dient bij uitwerking van het bestemmingsplan aan te geven hoe ze met deze landschappelijke waarden om willen gaan bij de verdere ontwikkeling van deze locatie. Daarbij kan de gemeente gebruikmaken van de Kwaliteitsgids Utrechtse Landschappen.

**Vooruitblik**

Ook de Regio Amersfoort gaat de komende tijd werken aan een visie op werklocaties, waardoor een lange termijn planning ontstaat op de realisatie van mogelijke nieuwe bedrijventerreinen. In deze visie zal ook de mogelijkheid voor een regionaal bedrijventerrein worden verkend.

**4.3. Regio Foodvalley****Wonen in Foodvalley**

Het totale programma woningbouw voor de Regio Foodvalley tot en met 2030 omvat 5.555 woningen. Dit valt binnen de bandbreedte (4.400 - 6.200) voor deze regio. Ook wordt hiermee een deel van het tekort ingelopen. Het overgrote deel van de woningbouw wordt binnenstedelijk gerealiseerd.

**Tabel 16a** Programma woningbouw Regio Foodvalley per gemeente, 2022 t/m 2025 (4 jaar) in aantallen woningen

Gemeente	Binnenstedelijk	Uitleg	Totaal
Renswoude	155	6	161
Rhenen	330	101	431
Veenendaal	2.500	0	2.500
<b>Totaal</b>	<b>2.985</b>	<b>107</b>	<b>3.092</b>



**Tabel 16b** Programma woningbouw Regio Foodvalley per gemeente 2026 t/m 2030 (5 jaar) in aantallen woningen

Gemeente	Binnenstedelijk	Uitleg	Totaal
Renswoude	163	0	163
Rhenen	0	0	0
Veenendaal	2.300	0	2.300
<b>Regio Foodvalley 2026 t/m 2030</b>	<b>2.463</b>	<b>0</b>	<b>2.463</b>
<b>Regio Foodvalley 2022 t/m 2030</b>	<b>5.448</b>	<b>107</b>	<b>5.555</b>

In bijlage 3 is het totaal programma per gemeente voor de periode 2022 t/m 2030 opgenomen.

### Nieuwe uitbreidingslocaties

Met het Provinciaal Programma Wonen en Werken wordt in de gemeente Rhenen bij Achterberg west een nieuwe woonlocatie mogelijk gemaakt met een omvang van 100 woningen. Deze locatie was al voor 75 woningen planologisch mogelijk gemaakt in de PRS/PRV 2013. Op verzoek van gemeente is de locatie opgehoogd naar 100.

**Tabel 17** Overzicht uitbreidingslocaties zie zijn meegenomen in het programma.

Gemeente	Locatie	Aantal woningen
Rhenen	Achterberg West	100

### Werken in Foodvalley

Er worden in dit programma geen nieuwe werklocaties geprogrammeerd.

### Vooruitblik

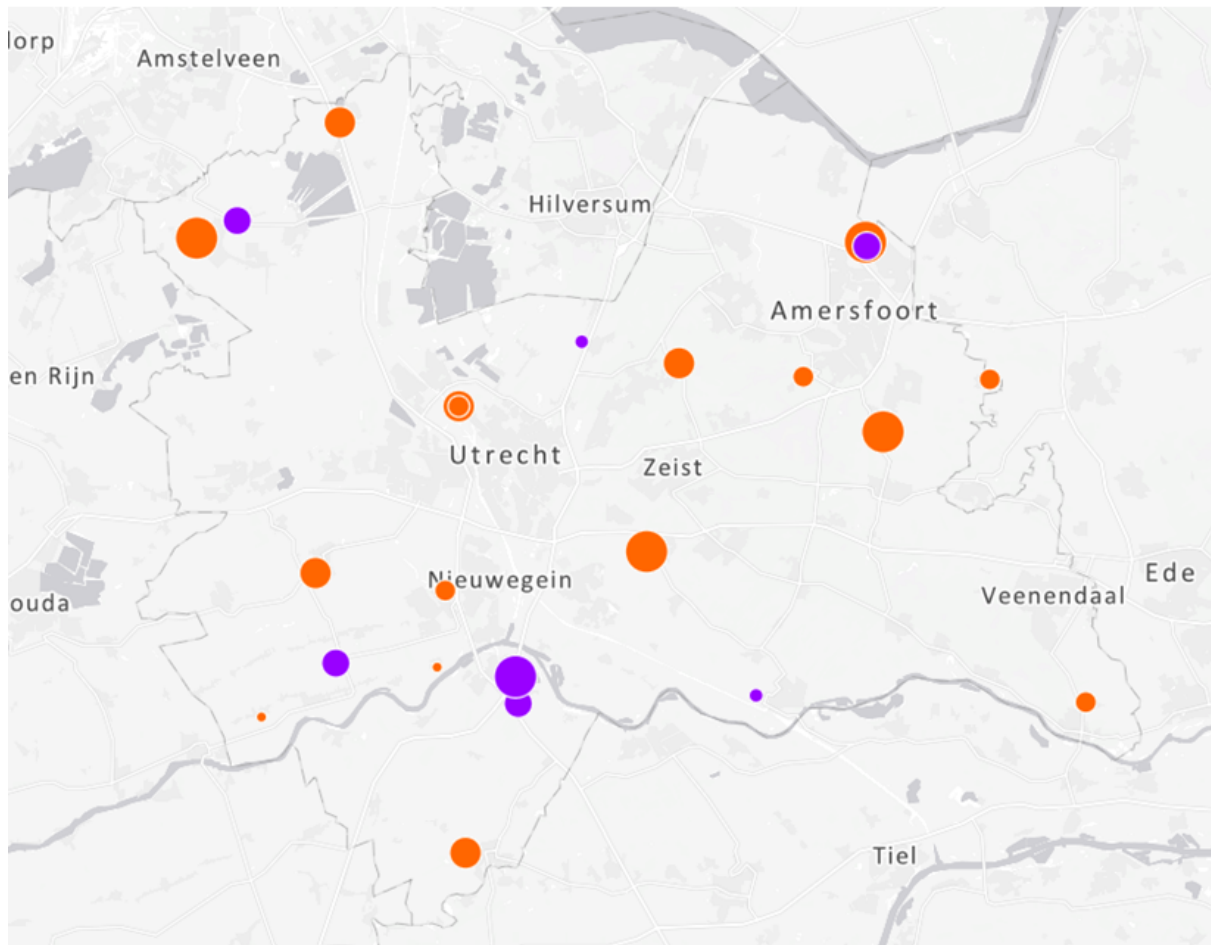
In het kader van de verstedelijkingsstrategie Arnhem-Nijmegen-Foodvalley wordt onderzocht waar op termijn nieuwe woon- en werklocaties mogelijk zijn. Dit is ook een onderdeel van de NOVEX opgave. In dit grensoverschrijdende traject wordt gekeken op de schaal van Foodvalley als geheel. Het streven is de resultaten daarvan te laten landen in een volgend programma. Naast deze strategische verkenningen is vanuit de gemeenten Rhenen en Renswoude al aangekondigd dat zij locaties ten behoeve van de lokale vitaliteit willen inbrengen in de derde cyclus. Provincie en gemeenten gaan daarover met elkaar in overleg. Op het gebied van bedrijventerreinen zal de provincie Utrecht het initiatief nemen om samen met de Utrechtse Foodvalley gemeenten provinciegrens overstijgend te onderzoeken welke mogelijkheden er zijn om nieuwe bedrijventerreinen te gaan realiseren in de toekomst.

## 4.4. Totaal overzicht van nieuwe uitleglocaties Programma Wonen en Werken 23

Op de volgende bladzijde tabel zijn alle in dit Provinciaal Programma Wonen en Werken 2023 nieuwe uitleglocaties opgenomen. Verwezen wordt ook naar de nadere toelichting over de locaties in de hoofdstuk 4.1 t/m 4.3. Tevens is een kaart opgenomen waarbij alle nieuwe woon en werklocaties indicatief zijn weergegeven.

Gemeente	Locatie	Woningen t/m 2030	Woningen na 2030	Bedrijventerrein t/m 2030 (ha netto)	Bedrijventerrein na 2030 (ha netto)
Bunnik	Kersenweide (Odijk West)	1200	-	-	-
De Ronde Venen	Abcoude Zuidwest	270	-	-	-
De Ronde Venen	Mijdrecht Oosterland (Tuinderslaan)	600	155	-	-
IJsselstein	Ruimtevaartbaan	63	-	-	-
Lopik	Lopikerkapel	50	-	-	-
Lopik	Cabauw	50	-	-	-
Montfoort	De Bleek	200	200	-	-
Stichtse Vecht	Daalseweide	138	-	-	-
Utrecht	Zuilense vecht	289	-	-	-
Vijfheeren landen	Leerdam Broekgraaf-Noord	500	-	-	-
Zeist	W.A. Hoeve	250	-	-	-
Amersfoort	Utrechtseweg 299	84	-	-	-
Amersfoort	Bovenduist (Vathorst-West)	2.000	1000	-	-
Leusden	Tabaksteeg Zuid	305	455	-	-
Leusden	Achternveld Noordoost	100	75	-	-
Rhemen	Achterberg West	100	-	-	-
Amersfoort	Vathorst-West/Bovenduist	-	-	7	2
De Bilt	Maartensdijk	-	-	1	-
Vijfheeren landen	Gaasperwaard 2	-	-	5	3
Vijfheeren landen	Gaasperwaard 3 (voorwaardelijk)	-	-	-	30
Wijk bij Duurstede	Broekweg-Noord / Langshaven	-	-	2	3
De Ronde Venen	Bedrijventerrein Mijdrecht-Noord	-	-	4	4
Lopik	De Copen-Noord (Roba)	-	-	5,7	-

**Afbeelding 3:** Overzichtskaart met nieuwe woonlocaties (oranje) en nieuwe werklocaties (paars)



## 5. Resultaten PlanMER

### Introductie PlanMER

In de Wet Milieubeheer is vastgelegd dat voor kaderstellende plannen voor M.E.R-(beoordelings)plichtige activiteiten de procedure van de milieueffectrapportage doorlopen moet worden. In een planMER worden milieueffecten van een plan of besluit in beeld gebracht. Het doel is om inzichtelijk te maken welke effecten het nieuwe beleid heeft op de leefomgeving en of het voorgestelde beleid bijdraagt aan het halen van de gestelde doelen.

In 2021 is het eerste Provinciaal Programma Wonen en Werken (PPWW 2021) vastgesteld. Hierbij is ook een planMER opgesteld. Het PlanMER behorende bij het Ontwerp-Provinciaal Programma Wonen en Werken 2023 bouwt voort op het PlanMER Provinciaal Programma Wonen en Werken 2021, maar is een nieuw separaat document. Het gaat om een aanvulling op het bestaande PlanMER, specifiek voor de nieuwe uitbreidingslocaties voor wonen en werken.

De aanvullende PlanMER opgesteld bestaat uit twee delen:

- Een samenvattend rapport waarin de uitkomsten van de beoordelingen zijn weergegeven.
- 14 afzonderlijke gebiedsanalyse voor de uitleglocaties voor wonen en werken die met dit beleidsvoornemen worden mogelijk gemaakt.

Locaties die al mogelijk waren in de PRS/PRV en woningbouwlocaties met een omvang van minder dan 50 woningen zijn niet voorzien van een M.e.r.-beoordeling omdat die al eerder zijn beoordeeld.

### Uitkomsten beoordeling en doorwerking resultaten

Door de systematiek van een ambtelijke beoordeling voorafgaand aan de opname in het Ontwerp-Provinciaal Programma Wonen en Werken 2023 heeft al een eerste selectie plaatsgevonden. Hierdoor zijn locaties waarvan bij voorbaat helder is dat die op gespannen voet staan met regels uit de (Interim) – Omgevingsverordening en op meerdere thema's negatief scoren niet opgenomen in het Ontwerp – Provinciaal Programma Wonen en Werken 2023 en ook niet in het PlanMER beoordeeld. Alleen locaties die ruimtelijk aanvaardbaar zijn, zijn meegenomen in het Ontwerp-PPWW23.

Een aantal aspecten is relatief moeilijker te beoordelen in deze fase van de planvorming. Het gaat vaak om contouren en de echte planuitwerking moet nog plaats vinden. Deze gemeentelijke planuitwerking vindt later plaats. Dit betekent dat bij deze uitwerking pas echt inzichtelijk wordt wat effecten zijn. Dat geldt bijvoorbeeld voor een thema als klimaatadaptatie, waarbij omgang met hitte, droogte en wateroverlast elementen zijn die in het stedenbouwkundig plan een plaats dienen te krijgen. Hetzelfde geldt in iets mindere mate voor landschap en cultuurhistorie. De mate van aantasting hangt sterkt samen met de mate waarin de landschappelijke en cultuurhistorische waarden herkenbaar blijven in het uiteindelijke ontwerp.

Per gebiedsanalyse zijn mitigerende/optimaliserende maatregelen voorgesteld ten gunste van de provinciale ambities. De verantwoordelijkheid ligt verder bij de gemeenten om de ontwikkellocaties uit te werken binnen de kaders van het provinciaal omgevingsbeleid en de wettelijke kaders. In het kader van het vooroverleg en planbeoordeling zal de provincie daar bij de verdere planvorming op toezien.

#### *Woonlocaties*

Van de woonlocaties scoren twee locaties op het aspect landschap en cultuurhistorisch in het PlanMER negatief (oranje). Het betreffen de locaties Leusden-Tabaksteeg en de locaties Bunnik-Kersenweide Odijk. Bij deze laatste locatie speelt mee dat deze locatie ook nabij het Werelderfgoed Neder-Germaanse Limes en daarmee ook een aanzienlijke verwachting kent ligt en in de attentiezone van het Werelderfgoed Hollandse Waterlinie. Om eventuele nadelige effecten te ondervangen, is voor aspecten waar negatief op wordt gescoord in het PlanMER bij de locaties die het betreft een extra randvoorwaarde opgenomen. Zie hiervoor paragraaf 4.1.

*Werklocaties*

Van de werklocaties scoren twee locaties kritisch op het aspect mobiliteitstransitie en één locatie negatief op het aspect landschap/cultuurhistorie. Om eventuele nadelige effecten te ondervangen, is voor aspecten waar negatief op wordt gescoord, in het PlanMER bij de locaties die het betreft een extra randvoorwaarde opgenomen. Zie hiervoor paragrafen 4.1 en 4.2.

*Passende beoordeling*

Tevens is een passende beoordeling uitgevoerd. Hieruit komt naar voren dat het programma mogelijke effecten kan hebben op verzuring/vermesting in de stikstofgevoelige Natura 2000-gebieden als gevolg van stikstofuitstoot. Voor alle ontwikkelingen die in het PPWW23 worden opgenomen dient nog daar onderzoek op dit vlak te worden uitgevoerd. Op dit moment wordt geen van de beoordeelde locaties onuitvoerbaar geacht vanwege het effect op Natura 2000-gebieden. Er zijn wel risico's maar met voldoende mitigerende maatregelen is het mogelijk om de locaties opgenomen in het programma te realiseren. Daarbij komt ook voor dat door de transformatie ook stikstofbronnen verdwijnen. Voor twee locaties geldt dat uitvoerbaarheid niet onmogelijk is, maar er wel sprake is van een grote opgave voor mitigerende/compenserende maatregelen om significante gevolgen te kunnen uitsluiten. Dit is ook opgenomen bij de beschrijving van deze locaties in hoofdstuk 4. Het is aan de gemeenten om dit verder mee te nemen in de ontwikkeling van deze locaties.

## 6. Vervolg

### Ter inzagelegging en vaststelling

Het Ontwerp Provinciaal Programma Wonen en werken 2023, met de opgestelde PlanMER, ligt vanaf 1 maart 2023 gedurende zes weken ter inzage. Eenieder die dat wil heeft de mogelijkheid zienswijzen hierover in te dienen. Ook wordt de mogelijkheid geboden om zienswijzen mondeling kenbaar te maken.

Provinciale Staten worden via een Statenbrief geïnformeerd over de inhoud van dit Ontwerpprogramma. Zij krijgen daarbij de gelegenheid om met het college van Gedeputeerde Staten in gesprek te gaan over het Ontwerp-programma en de ingekomen zienswijzen. De uitkomsten zullen worden betrokken bij het definitieve besluit. Specifiek over het onderwerp regionaal bedrijventerrein, zal aan Provinciale Staten een Statenbesluit worden voorgelegd. Dit in aansluiting met de afspraak hierover uit de Omgevingsvisie.

Gedeputeerde Staten zullen daarna, afhankelijk van de agendering in de betreffende statencommissie, in juni 2023 of augustus 2023 het Provinciaal Programma Wonen en werken 2023 definitief vaststellen, inclusief de opgestelde Nota van Beantwoording.

### Monitoring

Monitoring heeft een belangrijke functie in het cyclische proces van regionale programmering. Op die manier kunnen we de uitvoering en effectiviteit van het realisatiedeel van het programma volgen. Hierover zijn afspraken gemaakt in de regionale programma's, in de zin dat de provincie een voorstel doet voor een monitoringsaanpak en dat gemeenten zich zullen inspannen om de daarvoor benodigde gegevens te leveren. Om extra werkdruk voor gemeenten zo veel mogelijk te voorkomen, is het uitgangspunt om zo veel mogelijk gebruik te maken van reeds bestaande systemen en beschikbare informatie.

### Planning

01-03-2023 t/m 11-04-2023	Terinzage Ontwerp Provinciaal Programma Wonen en Werken
Na 11-04-2023	Beantwoording zienswijzen/ schrijven Nota van Beantwoording
17-05-2023	Behandeling van Ontwerp PPWW 2023 in Commissie RGW verwacht
28-06-2023 of 05-07-2023	Besluit Provinciale Staten over regionaal bedrijventerrein Gaasperwaard 3 verwacht
04-07-2023 of 22-08-2023	Gedeputeerde Statenstellen definitief Provinciaal Programma Wonen en Werken 2023 en Nota van Beantwoording vast

## BIJLAGEN

### BIJLAGE 1

In onderstaande tabel zijn alle uitbreidingslocaties uit het PPWW 2021 weergegeven. Uitbreidingslocaties van minder dan 15 woningen worden niet apart genoemd.

Gemeente	Locatie	Aantal woningen	Toelichting
Lopik	Lopik oost 1	126	-
Montfoort	Linschoten Zuid oost	80	-
Montfoort	Lindeboomseweg	50	-
Oudewater	Kerkwetering	150	totaal 500. In PPWW21 eerste deel van 150 woningen geprogrammeerd
Stichtse Vecht	Nieuwer ter Aa	35	Vitaliteitslocatie (art. 9.12 Interim-verordening)
Wijk bij Duurstede	De Geer III	250	-
Wijk bij Duurstede	Ophoging De Geer III	280	-
Utrechtse Heuvelrug	Overberg	50	-
Bunnik	't Burgje	141	-
Vijfheerenlanden	Schoonrewoerd	50	Vitaliteitslocatie (art. 9.12 Interim-verordening)
Baarn	Alexanderkwartier	98	Betreft transformatielocatie in het landelijk gebied.

In onderstaande tabel zijn alle bedrijvenlocaties uit het PPWW 2021 (2020 t/m 2029) weergegeven.

Gemeente	Locatie	Binnenstedelijk netto uitgeefbaar (in ha)	Uitleg netto uitgeefbaar (in ha)
Lopik	De Copen	-	4
Montfoort	Heeswijk-oost	-	3
Oudewater	Uitbreiding Tappersheul	-	3
Vijfheerenlanden	Meerkerk IVa	-	5
Woerden	De Voortuin	5	
Woerden	Van Zwietenweg-oost	-	5,7
Woerden	Uitbreiding De Putkop - Harmelen	-	3,2
Wijk bij Duurstede	Uitbreiding Broekweg	-	1,6
IJsselstein	De Kroon	9	
Amersfoort	Vathorst Smink	-	1,3
Baarn	Noordschil	2,4	
Bunschoten	De Kronkels-Zuid fase 1	-	7
Leusden	De Plantage	1	
Renswoude	Groot Overeem	-	3
Rhenen	Remmerden	1	



**BIJLAGE 2**

In onderstaande tabel is een overzicht per gemeente opgenomen van de ambities ten aanzien van het Convenant Duurzaam Woningbouw (CDW).

<b>Gemeente</b>	<b>Ambitieniveau CDW</b>
De Bilt	Brons
Bunnik	Goud
Houten	Zilver
IJsselstein	Brons
Lopik	Niet getekend
Montfoort	Brons
Nieuwegein	Brons
Oudewater	Niet getekend
De Ronde Venen	Brons
Stichtse Vecht	Brons
Utrecht	Goud
Utrechtse Heuvelrug	Brons
Vijfheerenlanden	Brons
Wijk bij Duurstede	Brons
Woerden	Brons
Zeist	Goud
Amersfoort	Goud
Baarn	Niet getekend
Bunschoten	Niet getekend
Eemnes	Brons
Leusden	Brons
Soest	Brons
Woudenberg	Brons
Renswoude	Brons
Rhenen	Brons
Veenendaal	Brons

**BIJLAGE 3**

In onderstaande tabel is het totale woningbouwprogramma per gemeente voor de periode 2022 t/m 2030 opgenomen.

<b>Gemeente</b>	<b>Totaal 2022 t/m 2030 (9 jaar)</b>
De Ronde Venen	2.950
Lopik	291
Montfoort	475
Oudewater	450
Stichtse Vecht	3.323
Vijfheerenlanden	2.797
Woerden	2.615
De Bilt	536
Utrechtse Heuvelrug	1.143
Wijk bij Duurstede	900
Zeist	2.419
Bunnik	2.179
Houten	852
IJsselstein	1.568
Nieuwegein	5.100
Utrecht	33.571
<b>Regio U10 totaal</b>	<b>61.169</b>

<b>Gemeente</b>	<b>Totaal 2022 t/m 2030 (9 jaar)</b>
Amersfoort	11.584
Baarn	874
Bunschoten	1.103
Eemnes	401
Leusden	1.455
Soest	1.250
Woudenberg	1.060
<b>Regio Amersfoort</b>	<b>17.727</b>

<b>Gemeente</b>	<b>Totaal 2022 t/m 2030 (9 jaar)</b>
Renswoude	324
Rhemen	431
Veenendaal	4.800
<b>Totaal</b>	<b>5.555</b>