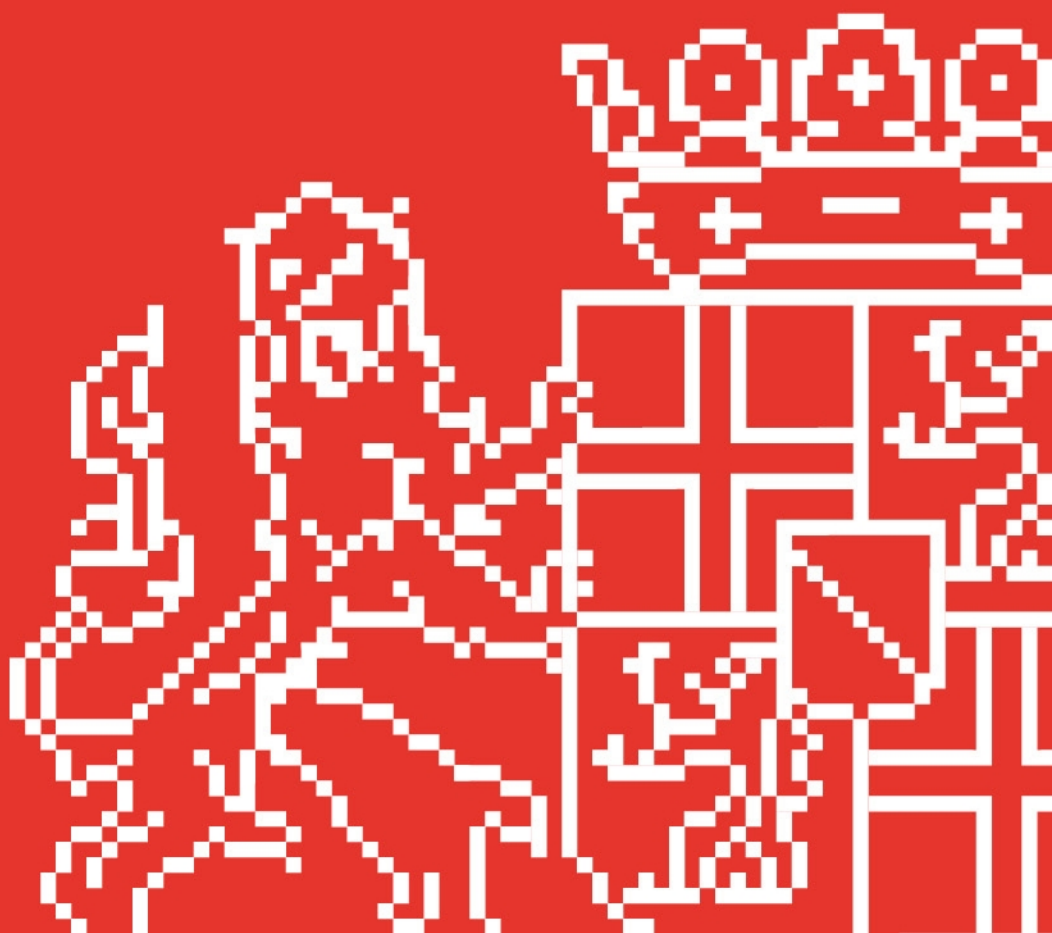




PROGRAMMA WONEN EN WERKEN REGIO FOODVALLEY

Publicatiedatum 24 januari 2023
Status concept
Documentnummer UTS-1494042740-4525



Inhoudsopgave

Programma wonen en werken Regio Foodvalley.....	1
Inhoudsopgave.....	1
1 Aanleiding en doel.....	2
2 Regionaal programma wonen.....	4
2.1 Kwantitatieve afspraken wonen.....	5
Behoeftte en bandbreedte in de regio.....	5
Van planaanbod naar regionaal programma.....	6
Het programma wonen.....	7
Niet geprogrammeerd.....	9
2.2 Kwalitatieve afspraken wonen.....	9
Integrale stedelijke kwaliteit.....	9
Aandeel sociale en middeldure woningbouw.....	10
Evenwichtige ontwikkeling van rood en groen.....	11
Energie neutrale nieuwbouw, klimaatadaptatie en circulariteit.....	12
3 Regionaal programma werken.....	14
3.1 Kwantitatieve opgave werken.....	15
Kader 15	
Strategische uitgangspunten werklocaties.....	16
Aanbod van bedrijventerreinen in de Regio Foodvalley.....	17
Programma bedrijventerreinen 2022 t/m 2040.....	17
Ruimtegebruik, intensivering en vervanging.....	18
Vervangingsvraag.....	19
3.1.1 Nieuwe behoefte raming en regionale bedrijventerreinvisie.....	19
3.1.2 Monitoring en evaluatie van bedrijventerreinen.....	20
3.2 Kwalitatieve opgave werken.....	20
Regionale uitgiftestrategie.....	21
Zorgvuldig/intensief ruimtegebruik.....	21
Verduurzaming werklocaties.....	22
4 Samenwerking, besluitvorming en monitoring.....	22
Organisatie.....	23
Opzet monitoring.....	24
Evaluatie en actualisatie van het programma.....	24
Planning en tijdpad.....	24
Bijlagen:.....	24

1 Aanleiding en doel

Dit tweede regionale programma wonen en werken is een gezamenlijk product van de drie Utrechtse gemeenten (Veenendaal, Renswoude en Rhenen) in Regio Foodvalley en de provincie Utrecht. Het bevat afspraken over de voortgang van de woningbouw en de ontwikkeling van bedrijventerreinen voor de komende jaren, zowel kwantitatief als kwalitatief. Mede met dit programma sturen gemeenten en provincie, ieder vanuit z'n eigen rol en verantwoordelijkheden, samen op de woningbouw- en bedrijventerreinontwikkeling.

Regionaal programmeren is een cyclisch proces: dit programma wordt periodiek (elke anderhalf jaar) geactualiseerd. Ook is sprake van een groeimodel: bij elke actualisering zullen er nieuwe plannen worden toegevoegd en afspraken worden vernieuwd of aangescherpt. De volgende cyclus is voorzien eind 2024.

REGIONAAL PROGRAMMEREN IN RELATIE TOT DE VERSTEDELIJKINGSSTRATEGIE ARNHEM NIJMEGEN FOODVALLEY

De regio's Arnhem-Nijmegen en Foodvalley kennen een forse groei aan inwoners in de komende jaren. Tot 2040 zijn er naar verwachting 100.000 extra woningen nodig in dit gebied. De twee regio's zijn daarom door het kabinet aangewezen als één NOVEX-gebied waar partijen samen werken aan de realisatie van deze opgave. Voor het gebied Foodvalley Zuid ligt er een woningbouwopgave van 27.500 woningen tot 2040 en een bijbehorend aantal arbeidsplaatsen (1 arbeidsplaats per woning). Tot 2030 komt dat neer op 18.500 woningen. In het verlengde van de verstedelijkingsstrategie werken de partijen in het gebied samen aan een Verstedelijkingsprogramma, waarin o.a. wordt gekeken wordt hoe de partijen deze opgave ruimtelijk willen realiseren en welke uitlocaties op termijn daarvoor in beeld zijn. Voor Utrecht zijn daarbij onder andere relevant de mogelijke uitleglocaties Veenendaal De Klomp en De Nieuwe Meent.

De verwachting is dat dat Verstedelijkingsprogramma in de loop van 2023 gereed zal komen is. In dat programma zal ook een voorstel worden gedaan voor toekomstige uitleglocaties. In het Kader Regionaal Programmeren 2022 is afgesproken vooruitlopend op deze uitkomsten geen grootschalige locaties toe te voegen in deze twee cyclus van regionaal programmeren, maar te kiezen voor een 'lichtere aanpak', in die zin dat slechts een geringe actualisatie van het vorige programma zal plaatsvinden waardoor de inzet van betrokken partijen beperkt kan blijven. Gelet op de planning van de verstedelijkingsstrategie, betekent dat bij een volgende actualisering van het programma (3^e cyclus en verder) zeer waarschijnlijk nieuwe (uitbreidings)locaties kunnen worden geprogrammeerd.

Samenwerking nodig voor aanpak van urgente maatschappelijke vraagstukken

In de hele provincie Utrecht spelen urgente vraagstukken op de woningmarkt en de markt voor bedrijventerreinen. Zo is er een grote behoefte aan extra woningen en ruimte voor bedrijfsvestigingen. De oplossing voor deze grote maatschappelijke vraagstukken kan niet door een enkele partij worden geboden. Samenwerking is noodzakelijk: tussen verschillende overheden, maar ook met andere partners.

Daarbij zien we een duidelijke samenhang tussen voor wonen en werken. Het gaat steeds vaker om gezamenlijke vraagstukken en ontwikkelingen. Bijvoorbeeld het realiseren van gemengde woon-werkmilieus, of juist transformaties van werklocaties naar wonen. Dergelijke ontwikkelingen, en mogelijkheden tot daadwerkelijke realisatie hiervan, dienen dan ook in samenhang te worden bekeken.

Maatschappelijke vraagstukken die relevant zijn voor de programmering zijn onder andere:

- Voldoende ruimte bieden voor de grote behoefte aan (extra) woningbouw, in de gewenste kwaliteiten (woonmilieus en -typen, inclusief betaalbaarheid), op passende locaties en fasering;
- Versnelling van de woningbouwproductie, dan wel het voorkomen van vertraging van geplande woningbouwproductie;
- Voldoende ruimte bieden voor bedrijventerreinen die nodig zijn voor de gewenste economische ontwikkeling, in de gewenste kwaliteiten, uitgaande van zorgvuldig en intensief ruimtegebruik;
- Wonen-werken-bereikbaarheid in balans;

- De samenhang met andere opgaven en kwaliteiten zoals groen, gezondheid, energie en klimaat (integraliteit).
- Dit met oog voor de lokale vitaliteit van dorpen en steden, met balans in vraag en aanbod.

Nieuwe locaties kunnen bij iedere actualisatie (elke anderhalf jaar) worden opgenomen in de programmering. Bij actualisatie is het mogelijk de programmering frequent en naar behoefte aan te scherpen, en daardoor adaptief en flexibel. Dit binnen de door Provinciale Staten vooraf vastgestelde kaders. Hierdoor kunnen partijen sneller inspelen op actualiteiten. Ook biedt de regionale programmering een totaaloverzicht van alle nieuwe uitbreidingsplannen waar overeenstemming over is. Wegnemen van de knelpunten draagt ook bij aan versnelling: wat is nodig om harde (en zachte) plancapaciteit gerealiseerd te krijgen?

Regionale programmering als (toekomstbestendige) werkwijze om te komen tot voldoende plannen

Dit regionale programma betreft een voorstel voor de regionale programmering binnen Regio Foodvalley voor het Utrechtse deel. Dit programma is opgesteld samenspraak met de drie gemeenten.

Het uiteindelijke doel van regionaal programmeren is zorgen voor voldoende en kwalitatief goede woningen en bedrijventerrein op passende locaties, om in de groeiende behoefte hieraan te kunnen voorzien. Dit vraagt op regionaal niveau om voldoende uitvoeringsgerede plannen. De toegevoegde waarde van regionaal programmeren is dat er samenhang ontstaat tussen alle plannen, zodat inzichtelijk wordt waar en wanneer ontwikkelingen beoogd worden. Het regionaal programma maakt onderscheid tussen verschillende tijdsvakken: korte, middellange en lange termijn.

Het door Gedeputeerde Staten vast te stellen Provinciaal Programma Wonen en Werken (PPWW) bevat de essentie van de drie regionale programma's (Regio Amersfoort (Utrechtse gemeenten), Regio U10 en Regio Foodvalley (Utrechtse gemeenten). Voor dit provinciale programma wordt een (verplichte) PlanMER opgesteld. Alvorens Gedeputeerde Staten overgaan tot definitieve vaststelling worden het programma en de PlanMER ter inzage gelegd en kan eenieder een zienswijze indienen. In de provinciale Interim Omgevingsverordening (IOV) is bepaald, dat nieuwe bestemmingsplannen (straks: Omgevingsplannen) moeten passen in het Provinciaal Programma Wonen en Werken. Ook dit programma wordt elke anderhalf jaar geactualiseerd.

2 Regionaal programma wonen

2.1 Kwantitatieve afspraken wonen

Behoeftte en bandbreedte in de regio

In het Utrechtse deel van de Regio Foodvalley bestaat is voor tot 2030 een toename van de woningbehoefte voorzien van 4.425 woningen (bron: Primos 2022). In de eerste vier jaar gaat het richtinggevend om een toename van 2.112 woningen en de vijf jaar daarna om bijna 2.313. Deze woningbehoefte komt tot stand door de huishoudensgroei. Zie tabel 1.

Dit betekent dat er in totaal, afhankelijk van de mate waarin het huidig tekort in de eerste negen jaar al wordt ingelopen, behoefte is aan minimaal 4.425 (in de bandbreedte is dit getal afgerond naar 4400) woningen tot 2030. Tussen 2031 en 2040 bestaat daarnaast nog een behoefte aan 3546 woningen. Dit resulteert in een totale kwantitatieve opgave van 8.000 tot 9.500 woningen tussen nu en 2040 in het Utrechtse deel van de Regio Foodvalley. Daarnaast is op dit moment al een woningtekort van ongeveer 1500 woningen in Regio Foodvalley (bron: ABF).

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 Wonen en Werken 2022

Op grond van deze behoeftteraming en het woningtekort is een in het provinciaal Kader een bandbreedte vastgelegd (zie tabel 2). De onderkant van deze bandbreedte faciliteert alleen de toename van de woningbehoefte; de bovenkant faciliteert ook het volledig inlopen van het woningtekort, waarbij 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.

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 Wonen en Werken 2022

In het Programma Woningbouw heeft het Ministerie van BZK aangegeven dat het Rijk de regio wil versterken en daarvoor onder andere afspraken wil maken over het provinciale aandeel in de opgaven voor de woningbouw. De provincie heeft eind september 2022 in dit kader het definitieve bod aangeboden aan de Minister voor VRO. Hierin

is nadrukkelijk aangegeven welke randvoorwaarden ingevuld moeten worden om tot realisatie te komen. Het bod is mede in afstemming met de regio's en gemeenten tot stand gekomen.

Het randvoorwaardelijk bod is om in de provincie Utrecht voor de periode 2022 tot en met 2030 op provinciaal niveau 83.500 (bruto) woningen toe te voegen. Dit is een bruto aantal nieuw te bouwen woningen. Een realistisch aantal en tegelijkertijd ambitieus qua bouwtempo. Hierbij is uitgegaan van bestaande plancapaciteit en waar in de provincie overeenstemming over is met gemeenten en regio's. In het bod is ook ingegaan op beoogd aantal/aandeel betaalbare woningen (streven 2/3) en aantal/aandeel corporatiewoningen.

Medio oktober 2022 zijn bestuurlijke afspraken tussen de provincie Utrecht en de Minister voor VRO ondertekend. Hierin zijn afspraken vastgelegd over de (gezamenlijke) inspanningen die worden verricht ter uitvoering van afspraken gebaseerd op het provinciale randvoorwaardelijk bod. Het gaat hierbij om inspanningsverplichtingen. Het bod is een tussenstap naar de nog af te sluiten regionale woondeals. Deze worden in de periode tot begin 2023 opgesteld. Rijk, provincies en gemeenten maken hierin nadere afspraken. Het bod en de afspraken zijn daarbij een belangrijk vertrekpunt.

Van planaanbod naar regionaal programma

Bij het opstellen van het eerste programma in 2021 was ervoor gekozen om een onderverdeling te maken tussen een zogenaamd realisatiedeel (het eigenlijke programma) en een 'pijplijndeel'. Bij die methodiek werden onder meer de openbare binnenstedelijke plannen in de periode tot 2030, toegevoegd aan het realisatiedeel en werden door gemeenten als vertrouwelijk aangemerkte plannen, opgenomen in het pijplijn deel. De afgelopen maanden is door gemeenten en provincie veel tijd gestoken in het beter invullen van de Planregistratie, 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 ook te programmeren. Daarmee ontstaat een te hoog bouwprogramma, 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. Daarom wordt het onderscheid tussen realisatie- en pijplijndeel bij deze actualisatie losgelaten.

Bij deze actualisatie is de informatie uit de Planregistratie benut als 'referentie' voor het nieuwe programma wonen, in plaats van een één op één getalsmatige koppeling. De informatie uit de Planregistratie die door gemeenten zelf wordt ingevuld, geeft daarbij per gemeente het totaaloverzicht over de plancapaciteit. Hiervan wordt in tabel 3.1 t/m 3.4. een overzicht gegeven. Het gaat om de stand van zaken in het planregistratiesysteem d.d. 27 oktober 2022. In de tabel staat de bruto plancapaciteit. Het gaat daarbij om alle openbare (binnenstedelijk en uitleg) en het totaal van de door gemeente als vertrouwelijk, aangemerkte plannen. Het gaat om dus alle harde en zachte plannen. Voor de bepaling binnenstedelijk en uitleg is uitgegaan van de aanduiding stedelijk gebied in de Interim Omgevingsverordening van de provincie Utrecht. Bij de aantallen plancapaciteit kunnen dus ook (uitleg)locaties zitten waar nog geen overeenstemming over is (besluit over passend in provinciaal beleid).

Tabel 3.1 Plancapaciteit per gemeente in Regio Foodvalley 2022-2025

Plancapaciteit 2022-2025	Binnenstedelijk	Uitleg	Vertrouwelijk	Totaal
Renswoude	155	6	30	191
Rhenen	331	105	16	452
Veenendaal	2.689	0	50	2.739
Totaal 2022-2025	3.175	111	96	3.382

Tabel 3.2 Plancapaciteit per gemeente in Regio Foodvalley 2026-2030

Plancapaciteit 2026-2030	Binnenstedelijk	Uitleg	Vertrouwelijk	Totaal
Renswoude	113	0	241	354
Rhenen	0	0	0	0

Veenendaal	2301	0	0	2.301
Totaal 2026-2030	2.414	0	241	2.655

Tabel 3.3 Plancapaciteit per gemeente in Regio Foodvalley na 2030

Plancapaciteit na 2030	Binnenstedelijk	Uitleg	Vertrouwelijk	Totaal
Renswoude	0	0	642	642
Rhenen	0	0	0	0
Veenendaal	1092		0	1.092
Totaal na 2030	1.092	0	642	1.734

Tabel 3.4 Plancapaciteit per gemeente in Regio Foodvalley Totalen

Plancapaciteit Totaal	Totaal 2022 t/m 2030	Totaal voor en na 2031
Renswoude	545	1.187
Rhenen	452	462
Veenendaal	5.040	6.132
Totaal	6.037	7.771

Het programma wonen

Op basis van de plannen in de Planregistratie hebben gemeenten aangegeven welke plannen er zijn om woningen op binnenstedelijk locaties te realiseren per tijdsperiode. Op basis van onder andere inzichten uit de reality check die in het kader van het provinciaal bod/woondeal is uitgevoerd en de binnenstedelijke openbare plannen in de Planregistratie is hier, in afstemming tussen gemeenten en provincie, een *'verwachte binnenstedelijke realisatie'* per tijdsperiode uit afgeleid.

Nieuwe uitbreidingslocaties zijn alleen opgenomen na regionale afstemming (overeenstemming tussen regio, gemeenten en provincie). Dit heeft geleid tot een aantal te realiseren woningen op uitleglocaties per gemeente. De *'verwachte binnenstedelijke realisatie'* en het programma op uitleglocaties vormt samen het (concept) programma wonen. Dit is weergegeven in tabel 4.1 t/m 4.3. Het geeft per gemeente en per tijdvak aan hoeveel woningen er naar verwachting binnenstedelijk en op uitleglocaties kunnen worden gerealiseerd.

Binnenstedelijk

Voor de binnenstedelijk locaties wordt daarbij alleen het totaal- volume per tijdsperiode geprogrammeerd (afgeronde aantallen). In de Planregistratie is zichtbaar om welke locaties het gaat. De lijst met onderliggende openbare binnenstedelijke locaties uit de tabellen 3.1 t/m 3.4 (d.d. 27 oktober 2022), is als bijlage 1 bijgevoegd. Binnenstedelijke woningbouwcapaciteit per gemeente bevat een veelheid aan, vaak kleine, woningbouwplannen. Dit is vaak 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 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

De uitleglocaties die met dit programma mogelijk worden gemaakt zijn in dit programma specifiek opgenomen in tabel 5. Daarbij worden alleen de uitbreidingslocaties van enige omvang (vanaf ca 15 woningen) specifiek aangegeven. Kleinere locaties betreffen meestal transformatielocaties in het landelijk gebied. Kleinschalige woningbouwlocaties die op basis van het kwaliteitsinstrumentarium landelijk gebied worden gerealiseerd zijn via de regels in de Interim Omgevingsverordening rechtstreeks mogelijk. De aantallen worden kwantitatief wel opgenomen in het programma om een zo compleet mogelijk beeld te geven van de woningbouwcapaciteit. Nieuwe kleinschalige

transformatielocaties worden door de provincie nog beoordeeld conform eisen functieverandering vrijkomende agrarische bebouwing (of kleine bebouwingsconcentraties).

In dit regionaal programma wordt één nieuwe uitleglocatie toegevoegd. Dit betreft een locatie die als was mogelijk gemaakt in de Provinciale Ruimtelijke Structuurvisie en de Provinciale Ruimtelijke Verordening en die nu zijn opgenomen in bijlage 18 van de Interim Omgevingsverordening. Het gaat daarbij om 100 woningen bij Achterberg West. Het totale programma tot voor de Utrechtse deel van de Regio Foodvalley voor de periode **2022 t/m 2030** komt daarmee uit op **5.555** woningen. Hiermee wordt voorzien in de toename van de woningbehoefte in de drie gemeenten die voor deze periode, welke berekend is op **4.425** woningen. Indien het totale programma wordt gerealiseerd, wordt ook een deel van het woningtekort ingelopen.

Met dit alles is beoogd een realistisch programma weer te geven. Desondanks kunnen deze 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.

Tot slot: Voor de periode t/m 2030 moet het totaal geprogrammeerde aantal woningen (binnenstedelijk en uitleg) in lijn met de aantallen woningen in de bestuurlijke afspraken provincie – Ministerie van BZK (83.500 bruto toe te voegen woningen).

Ook moet er afstemming zijn met de aantallen waar in de regionale Woondeals afspraken over worden gemaakt.

Tabel 4.1 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
Totaal	2.985	107	3.092

Tabel 4.2 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
Totaal	2.463	0	2.463

Tabel 4.3 Programma woningbouw Regio Foodvalley per gemeente, totalen in aantallen woningen

Gemeente	Totaal 2022 t/m 2030 (9 jaar)	Plancapaciteit t/m 2030 t.o.v. programma t/m 2030
Renswoude	324	168%
Rhenen	431	111%
Veenendaal	4.800	105%
Totaal	5.555	109%

Onderstaand het overzicht van de uitbreidingslocaties die zijn meegenomen in het programma.

Transformatielocaties zoals beoogd in artikelen 9.9 tot en met 9.11 uit de Omgevingsverordening van de provincie Utrecht zijn wel meegeteld in de aantallen, maar worden hier expliciet genoemd tenzij het een transformatie betreft met meer dan 50 woningen.

Tabel 5 Overzicht uitbreidingslocaties die zijn meegenomen in het programma.

Gemeente	Locatie	Aantal woningen	Toelichting
Rhenen	Achterberg West	100	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.

Niet geprogrammeerd

Gemeenten en provincie onderzoeken in het kader van de uitwerking van de verstedelijkingsstrategie in het verstedelijkingsprogramma waar in de Regio Foodvalley nieuwe uitleglocaties mogelijk en nodig zijn. Deze locaties kunnen, als dan gereed, beoordeeld worden in de derde cyclus voor het regionaal programmeren. Daarnaast zijn er vanuit de gemeenten Rhenen en Renswoude voorstellen voor vitaliteitslocaties. Ook die locaties worden beoordeeld in het kader van de derde cyclus. Dan zal worden gekeken of die locaties kunnen worden geprogrammeerd.

2.2 Kwalitatieve afspraken wonen

Het is niet alleen belangrijk om voldoende woningen te bouwen, maar ook woningen van voldoende en liefst goede kwaliteit. Hierover zijn in het regionaal programma 2021 al gezamenlijke ambities geformuleerd en afspraken gemaakt. De afgelopen periode is ook samengewerkt in andere trajecten, zoals het Convenant Duurzame Woningbouw (CDW) en het randvoorwaardelijke bod van de provincie Utrecht aan de Minister voor VRO over het Utrechtse aandeel in de nationale woningbouwopgave. Deze afspraken worden voor wat betreft onder andere betaalbaarheid parallel verder uitgewerkt in regionale woondeals.

In het kader van de Monitoring van het Provinciaal Programma Wonen en Werken wordt de voortgang van de afspraken, dus ook de voortgang van de trajecten waar een verbinding mee is gemaakt, gemonitord. Monitoring van de in die – separate – trajecten gemaakte afspraken is aan het desbetreffende traject. Hierna zal dat per kwalitatief aspect nader worden gespecificeerd.

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 verstedelijkingsstrategie Arnhem-Nijmegen-Foodvalley en toekomstige uitwerkingen daarvan.
- 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. Zie hiervoor ook hoofdstuk 4.

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 ten behoeve van lokale vitaliteit en voor zover passend bij aard en omvang van de kern worden rechtstreeks mogelijk gemaakt via de provinciale Interim Omgevingsverordening (art. 12 IOV). 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 opgenomen in tabel 5 die na 2025 worden ontwikkeld, geldt een minimum ambitie van 66% betaalbaar (sociaal en middelduur). Daarbij geldt het uitgangspunt van "comply of 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, is dat aangegeven in tabel 5.

Definities van prijsklassen (bron: Provinciaal Kader voor regionale programmering wonen en werken 2022)

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)

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 (met prijspeil 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.

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, niet op planniveau of per jaar. 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 de openbare plannen in de plancapaciteit (stand van zaken 27 oktober 2022).

Tabel 6: Plancapaciteit Regio Foodvalley naar prijscategorie in aantal woningen openbare plannen.

Periode	Sociale huur	Middeldure huur (1000)	Koop tot 355.000	Totaal	% t.o.v. plan­capaciteit
Tot en met 2025	868 (26%)	305 (9%)	781 (24%)	1.954	59%
2026 tot en met 2030	583 (24%)	153 (6%)	591 (24%)	1.327	55%

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 % betaalbare woningen op te hogen. In bijlage 2 is een overzicht per gemeente opgenomen van de ambities ten aanzien van betaalbaarheid en de Planregistratie op dit punt.

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.

In het kader van de Verstedelijkingsstrategie wordt via het programma Groen Groeit Mee verkend wat nodig is voor de landschaps- en natuurontwikkeling en hoe te komen tot financieringsmodellen, mechanismen en instrumenten om de maatschappelijke baten en lasten van investeringen in groen/blauw adequaat te dekken in de regio.

Afspraken:

- Voorstel koppeling Achterberg West. Uitwerking geven aan het 'evenwichtig ontwikkelen van verstedelijking en groen', conform artikel 9.13 IOV (Instructieregel uitbreiding woningbouw onder voorwaarden mogelijk). In het bestemmingsplan moet de wijze waarop invulling wordt gegeven aan deze regel zijn uitgewerkt en geborgd.

Toelichting:

In het programma Groen Groeit Mee werken de provincie Utrecht, drie regio's (Regio U16, het Utrechtse deel van Regio Foodvalley en de 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 geïntariseerde 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 onder.

Energie neutrale nieuwbouw, klimaatadaptatie en circulariteit

Gezamenlijke ambitie:

We streven naar energieneutrale klimaatadaptatie en circulaire nieuwbouw. We volgen het Convenant Duurzame Woningbouw en koersen op het generiek hanteren van 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 van het Provinciaal Programma Wonen en Werken 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 de komende jaren kan worden toegewerkt naar ambitie zilver/goud uit het Convenant Duurzame Woningbouw 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 klimaat-adaptief 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 energiepostieve 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. 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.

Gemeente	Ambitieniveau Convenant Duurzame woningbouw
Renswoude	Ambitieniveau Brons
Rhenen	Ambitieniveau Brons
Veenendaal	Ambitieniveau Brons

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 CO2-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 Convenant Duurzame Woningbouw onderschreven. Daarnaast wordt via het Convenant Duurzame Woningbouw input geleverd aan de normen voor duurzaamheid die het Ministerie van BZK in het Bouwbesluit wil opnemen (gepland 2025). Monitoring van het Convenant Duurzame Woningbouw zal onder andere plaatsvinden via de Planregistratie wonen; deze thema's zullen de komende tijd aan de Planregistratie worden toegevoegd.

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

3 Regionaal programma werken

3.1 Kwantitatieve opgave werken

Voor de ontwikkeling van de regio en de inwonersgroei zijn ook nieuwe werklocaties nodig. 'Werken' vindt plaats in diverse werkmilieus, bijvoorbeeld in of vanuit huis, in stedelijke centra, in kantoren en op bedrijventerreinen. In dit programma beperken we ons tot de programmering van specifieke bedrijventerreinen. Zo'n 30% van de werkgelegenheid is in deze regio te vinden op bedrijventerreinen. In Veenendaal is dit zelfs bijna 55%. Regio en provincie streven ernaar de ruimtevrage van de reeds in de regio gevestigde bedrijvigheid en van nieuwe bedrijven die passend zijn, zo goed mogelijk te faciliteren. Daarbij ligt de focus op het faciliteren van bestaande mkb-bedrijven en nieuwe (op te starten) bedrijven die deel uitmaken van economische sectoren en bedrijfstypen die bijdragen aan de ambities van de regio. Hierbij kan worden gedacht aan bijvoorbeeld de ICT campus ontwikkeling.

In algemene zin is er in de Regio Foodvalley op dit moment een tekort aan geschikte locaties voor bedrijventerreinen. In het kader van de Verstedelijkingsstrategie Arnhem-Nijmegen-Foodvalley onderzoeken de overheden betrokken bij de Regio Foodvalley met elkaar hoe invulling kan worden gegeven aan nieuwe toekomstige werklocaties. Daarbij wordt uitgegaan van grens-ontkennend werken en geldt het uitgangspunt één woning één arbeidsplaats. Omdat dit onderzoek nog lopend is en omdat er op dit moment geen locaties zijn die vooruitlopend daarop kunnen worden geprogrammeerd, kan hier worden gesproken van een sober regionaal programma. Tegelijkertijd brengt dit programma wel goed de onderprogrammering van de werklocaties in de Regio Foodvalley in beeld en laat het ook zien welke kwalitatieve uitdagingen we op termijn zien. Daarmee is het een belangrijke basis voor verdere gesprekken tussen gemeenten en provincie om met elkaar, binnen het raamwerk van de verstedelijkingsstrategie, te komen tot een gezamenlijk perspectief op de ontwikkeling van werklocaties.

Kader

Uitgangspunt voor deze actualisatie is allereerst het in mei 2021 vastgestelde Regionaal Programma Wonen-Werken. Voorts is het geactualiseerde Kader voor regionale programmering wonen en werken (september 2022) een belangrijk uitgangspunt. Hierin is de programmeringshorizon verlengd t/m 2040. Op die manier ontstaat er ruimte voor lange termijnplanning en versnelling in de programmering, en kan ook invulling worden gegeven aan de ambitie voor het realiseren van enkele regionale bedrijventerreinen. De extra geboden ruimte van 2031 t/m 2040 kan pas na 2030 daadwerkelijk worden gerealiseerd. De behoefte tot en met 2040 wordt ook deels door verdere intensivering van bestaande bedrijventerreinen opgevangen. Daarom wordt een deel van de geprognostiseerde ruimtebehoefte niet opgenomen in de bandbreedte.

Het geactualiseerde kader biedt de mogelijkheid om de harde vervangingsvraag, ontstaan door transformatie van bedrijventerrein die in de behoefteaming (Stec, 2019) nog deels zijn meegenomen, voor 80 % van het te transformeren areaal netto uitgegeven en in gebruik zijnde bedrijventerrein, met een ondergrens van 1 hectare netto uitgeefbaar per ontwikkeling, in te vullen. 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. Bij een volgende behoefteaming zullen de vastgestelde transformatieplannen worden geïnventariseerd en meegenomen. In de praktijk verdwijnt bij transformatie vaak een deel van de bedrijvigheid. Ervaringscijfers (Stec) tonen aan dat er bij verplaatsing vaak 20 % minder ruimtevrage is. De inzet op intensief en duurzaam ruimtegebruik, zo mogelijk geborgd via een uitgifteprotocol, kan deze ruimtewinst ook echt bewerkstelligen.

Tabel 7 geeft een overzicht van de bandbreedte en de totstandkoming daarvan. Allereerst wordt aangegeven welke bandbreedte t/m 2030 er in het Kader voor regionale programmering wonen en werken beschikbaar is gesteld. Vervolgens wordt aangegeven in hoeverre die bandbreedte in het programma 2021 is ingevuld en welke ruimte er nog resteert. Voor de Regio Foodvalley is dat 20 hectare. Daarna wordt de aanvullende behoefte van 2031 t/m 2040 weergegeven, afkomstig uit de behoefteaming 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 met nieuw terrein

kan worden ingevuld, aangegeven in rij B. De rij daaronder geeft aan dat de bandbreedte kan worden opgehoogd met de vervangingsvraag als gevolg van transformatie, zijnde 80%. De laatste rij tenslotte geeft de totaal beschikbare bandbreedte 2022 t/m 2040 weer, die kan worden ingevuld met nieuw bedrijventerrein. De ondergrens hiervan wordt berekend door de ondergrens van B, de bovengrens door A plus de bovengrens van B.

Tabel 7 Bandbreedte bedrijventerrein tot 2030, in netto hectares (bron: Kader 2022)

	Bandbreedte	Regio Foodvalley
	Bandbreedte nieuw terrein t/m 2030	4 - 24
	Realisatiedeel PPWW 2021	- 4
A	Subtotaal: maximaal nog in te vullen bandbreedte t/m 2030	20
	Behoefte 2031 t/m 2040 (WLO hoog)	8
	Ruimtwinst door intensivering/verduurzaming bestaand terrein (-20 tot -30 %)	-2
	Reservering: niet accommoderen (-10%)	1
B	Subtotaal: Bandbreedte nieuw terrein 2031 t/m 2040 (60 - 70%)	6
	+ Harde vervangingsvraag (80 %)	PM
C	Totaal: in te vullen bandbreedte 2022 t/m 2040	25

Strategische uitgangspunten werklocaties

In het Regionaal Programma Werklocaties Foodvalley (Toekomstbestendige bedrijventerreinen (werklocaties) die meekunnen én waarde toevoegen in de 'Next Economy', mei 2022) heeft Regio Foodvalley keuze gemaakt over hoe om te willen gaan met haar werklocaties. In dit programma staat vermeld dat Regio Foodvalley één van de meest innovatieve regio's binnen Nederland is en een Europese topregio op het gebied van agrofood. Bovendien staat de regio voor mooi wonen met volop aandacht voor de natuur. Deze mooie positie wil de regio vasthouden. Daarvoor zijn toekomstbestendige bedrijventerreinen (werklocaties) die meekunnen én waarde toevoegen in de 'Next Economy' essentieel. Regio Foodvalley kiest ervoor om ruimte te blijven bieden voor groei van het bedrijfsleven, maar vooral ook de kwaliteit en vitaliteit van werklocaties hoog te houden. Nieuw en bestaand. Dit vraagt om ruimte, kwantitatief (wie ontwikkelt hoeveel en waar) maar zeker ook kwalitatief (voor wie wordt ontwikkeld en hoe vullen we dit goed in).

Het bedrijfsleven heeft te maken met verschillende trends die enorme impact hebben op de bedrijfsvoering en de vereiste kwaliteit van werklocaties. Denk aan een circulaire economie, energietransitie, robotisering en digitalisering. Hiermee verandert ook de vraag naar de hoeveelheid en het soort ruimte.

In het Regionaal Programma Werklocaties hebben de regiogemeenten met elkaar (en met de provincie Gelderland en Utrecht) bindende afspraken gemaakt over de te ontwikkelen bedrijventerreinen. Het doel van het Regionaal Programma Werklocaties is om voldoende aanbod met goede kwaliteit van bedrijventerreinen te hebben en te realiseren in de regio. Maar ook met voldoende flexibiliteit om in te spelen op nieuwe ontwikkelingen en op de vraag van bedrijven. In het Regionaal Programma Werklocaties zijn onderstaande strategische uitgangspunten voor bedrijventerreinen in Regio Foodvalley opgenomen:

- We streven naar optimalisatie van regionale samenwerking
- We streven naar gezonde vraag-aanbodverhouding voor werklocaties
- We streven naar het juiste bedrijf op de juiste plek
 - Regionale ecosystemen
 - Lokaal maatwerk mogelijk maken
 - Inspelen op verplaatsing niet-agrarische bedrijven naar formele bedrijventerreinen
- We streven naar versterking van ons regionale 'Food-profiel' door middel van clustering van toonaangevende sectoren en ketens
 - Clustering om economische ecosystemen te versterken
- We streven naar optimaliseren van het ruimtegebruik op werklocaties

- Inbreiding voor uitbreiding
- Intensiveren bestaande werklocaties
- Gebruik maken van instrumenten om te intensiveren (herstructurering, functiemenging, meervoudig ruimtegebruik)
- We streven naar toekomstbestendige werklocaties
 - Verduurzamen werklocaties
 - Gezamenlijk investeren om marktwaarde en kwaliteit te behouden
 - Verduurzamen dagelijkse mobiliteit

Voorts brengt het tot uitvoering brengen van de regionale afspraken over bedrijventerreinen, zowel qua uitgifte als qua kwalitatieve aspecten, 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. Hier wordt in paragraaf 3.2. verder op ingegaan.

Aanbod van bedrijventerreinen in de Regio Foodvalley

Op dit moment is er sprake van krapte op de markt van bedrijventerreinen: op de bestaande bedrijventerreinen is er een tekort aan ruimte, en er is op dit moment in de regio geen nieuw uitgeefbaar terrein binnen het Utrechtse deel van de Regio Foodvalley. Zie hiervoor tabel 8. De Regio Foodvalley als geheel beschikt (peildatum november 2022) over een (plan)aanbod van 23,5 hectare direct uitgeefbaar en 83,3 hectare niet direct uitgeefbaar. Hierbij gaat het om terstond aanbod, zowel in gemeentelijk als particulier eigendom. Het niveau van dit aanbod voor de gehele Regio Foodvalley is laag voor een gezonde economische dynamiek. De uitgeefbare terreinen bevinden zich in het Gelderse deel van Regio Foodvalley.

Tabel 8: Uitgeefbaar (plan)aanbod van bedrijventerreinen in Utrechts deel Regio Foodvalley (in netto ha.)

Gemeente	Bedrijventerrein (kern)	Uitgeefbaar	Locatietype
Veenendaal	0	0	-
Renswoude	0	0	Functioneel werkmilieu klein/middelgroot
Rhenen	0	0	-

Bron: Inventarisatie gemeenten, stand van zaken medio 2022

Status realisatie nieuw aanbod: circa 4 hectare uitgeefbaar bedrijventerrein op korte termijn

In het regionaal programma 2021 zijn voor 2 bedrijventerreinen uitbreidingen geprogrammeerd, voor in totaal 4 hectare netto uitgeefbaar. Er is ca 3 ha. in voorbereiding, welke naar verwachting binnen een jaar beschikbaar zal zijn voor uitgifte. Alle andere plannen vergen nog (langere) doorlooptijden, soms logisch verklaarbaar, soms zou er meer inzet gepleegd kunnen worden op realisatie.

Tabel 9: Status realisatie nieuw aanbod bedrijventerreinen Utrechts deel Regio Foodvalley (in netto ha.)

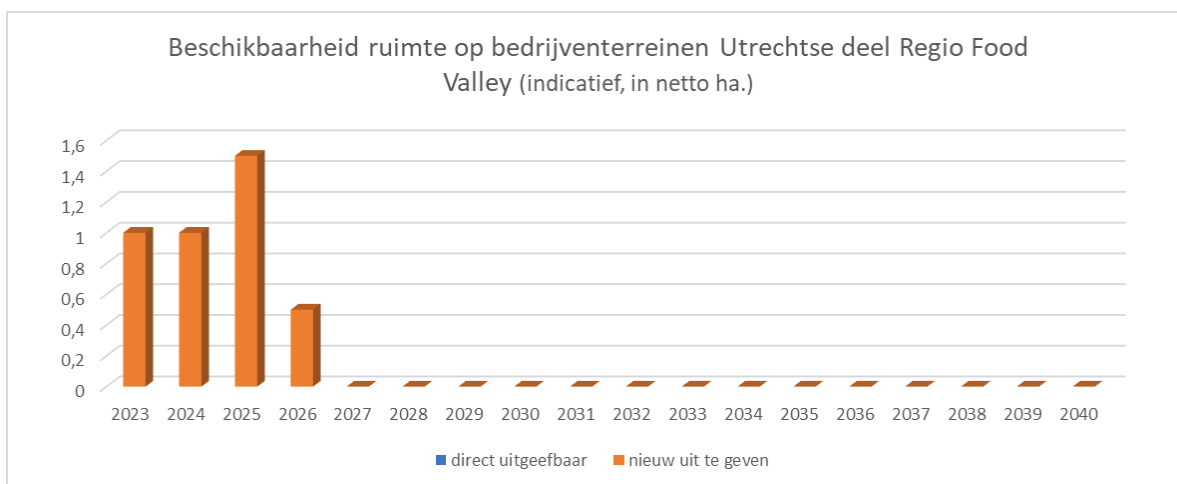
Gemeente	Bedrijventerrein (kern)	Uitgeefbaar	Status	Locatietype
Veenendaal	-	-	-	-
Renswoude	Groot-Overeem (Renswoude)	3 ha. per 2023	Bestemmingsplan vastgesteld	Functioneel werkmilieu klein/middelgroot
Rhenen	Remmerden (Rhenen)	1 ha.	Toegekend	Functioneel werkmilieu klein/middelgroot/groot
Totaal	-	3 ha	Start uitgifte 23/24	-

Bron: PPWW, 2021, aanvulling gemeenten.

Programma bedrijventerreinen 2022 t/m 2040

Bij deze actualisatie worden geen nieuwe uitleglocaties opgenomen ten opzichte van het vorige Provinciaal Programma Wonen en Werken. Wel onderzoeken de overheden met elkaar binnen het kader van de Verstedelingsstrategie Arnhem-Nijmegen-Foodvalley waar op termijn binnen de Regio Foodvalley mogelijk wel ruimte is voor nieuwe werklocaties. Het streven is dit te laten landen in de volgende cyclus van het regionaal programmeren. Ook gaan we in overleg over de locatie Remmerden. Gemeenten en provincie maken daarbij gezamenlijk keuzes en afwegingen over de locaties die worden toegevoegd aan het regionaal programma, passend binnen het PS-kader. Voor het Utrechtse deel van Regio Foodvalley gaat het om een totaal areaal van ca. 12 hectare. Het gaat om mogelijke ontwikkelingen in de gemeente Renswoude, Veenendaal en Rhenen. De bestaande overzichten uit dit regionaal programmeren laten al zien dat naast de reeds bekende locaties behoefte is aan uitbreidingslocaties. Binnen de verstedelijkingsstrategie kan dit verder worden verkend. Specifiek op het Utrechtse deel van de regio is mogelijk nog ruimte bij een locatie in Veenendaal/Rhenen. Echter, deze locatie is ook in beeld voor woningbouw. Hier zal een zorgvuldige afweging binnen het kader van de verstedelijkingsstrategie plaats moeten vinden.

De plannen brengen de totale potentiële voorraad op 12 ha. (pijplijn Regionaal Programma) + 0 ha (realisatie Regionaal Programma) + 0 ha direct uitgeefbaar aanbod en 4 ha. nieuw te realiseren aanbod. De totale potentiële voorraad komt daarmee op bijna 16 ha tot en met 2040 (hard en zacht).



Ruimtegebruik, intensivering en vervanging

Het is onze intentie om de behoefte aan bedrijventerrein in eerste instantie te faciliteren op de bestaande terreinen door benutting van leegstand en door ruimte vrij te maken door middel van intensivering. Om deze ruimtewinst te behalen werken de gemeenten en de provincie samen in pilots en de gemeenten kunnen bij concrete plannen een beroep doen op de OMU voor ondersteuning bij projecten en beschikbare fondsen. Hierbij is voorzien in een lange termijn aanpak van 10-15 jaar waarbij dit vraagt om aanzienlijke inspanningen in geld, tijd en middelen van zowel overheden als particulieren. Het ruimtelijk beleid is ook niet statisch; bedrijfsdynamiek, intensiveringen, benodigde schuifruimte, vervangingsvraag uit transformaties en nieuw uitgegeven kavels zorgen ervoor dat het zeer dynamisch is. Jaarlijks wordt daarom gemonitord hoe de feitelijke ontwikkelingen zich verhouden tot de uitgangspunten van het programma.

In onderstaand overzicht staan de beoogde pilotlocaties. De OMU heeft inmiddels met de meeste gemeenten gesprekken gevoerd over de kansen voor intensivering. De provincie ondersteunt door middel van OMU gemeenten, uitgaande van een gezamenlijke inzet. Intensivering en verduurzaming is vooral een aanpak van de lange adem. Provincie en gemeenten monitoren hoe de intensivering in de komende vijf jaar gaat verlopen en of de in het provinciaal kader genoemde ruimtewinst haalbaar blijkt of moet worden bijgesteld. Daarnaast streven we

ernaar om voor alle bedrijventerreinen in de regio belemmeringen voor intensiever ruimtegebruik in het bestemmingsplan weg te nemen.

Tabel 10: pilotterreinen voor verkenning van de ambitie voor intensivering van het ruimtegebruik (Bron: inventarisatie gemeenten, 2021)

Gemeente	Bedrijventerrein	Type
Veenendaal	Compagnie-Oost	Functioneel-grootschalig
Veenendaal	De Factorij	Grootstedelijke werklocatie

Bron: inventarisatie gemeenten, 2022

Regio Foodvalley en provincie werken samen in het streven naar zorgvuldig ruimtegebruik en onderschrijven de ambitie ten aanzien van intensivering van bedrijventerreinen uit het provinciaal Kader. De regio inventariseert de terreinen die voor intensivering en ruimtewinst in aanmerking komen.

INTENSIVEREN EN SCHUIFRUIMTE

Om de intensiveringspotentie te verzilveren is ook schuifruimte nodig. In principe zit deze schuifruimte in de bedrijventerreinenprognose verwerkt. Deze gaat namelijk uit van een frictieleegestand van 5%. De frictieleegestand is bedoeld om normale verhuisbewegingen in de bedrijfsruimtemarkt mogelijk te maken. Op het moment is de leegstand in bedrijfsruimtekevels lager dan de frictieleegestand. Dat betekent dat bedrijven in geval van uitplaatsing en op nieuw beginnen weinig keuze hebben in hoe en waar men zich kan vestigen. Dit maakt het extra belangrijk om in de omgeving van te intensiveren terreinen ook enige uitbreidingsruimte te hebben zodat men op de nieuwe locatie intensiever kan bouwen en dat tegelijkertijd op het achterliggende perceel ook weer intensief gebouwd moet gaan worden. Zo slaan we als regio twee vliegen in één klap. Een dergelijke samenhang tussen bestaande en nieuwe bedrijventerreinen zal aandacht krijgen bij het uitwerken van een gezamenlijke uitgifterichtlijn.

Vervangingsvraag

Zoals hierboven aangegeven zal de omvang van de vervangingsvraag bij de binnenkort op te stellen behoeftebehoefte worden geïnventariseerd. Indicatief is voor de Regio Foodvalley het onderstaande overzicht opgesteld (tabel 11).

Tabel 11: Indicatie Bedrijventerreinen met mogelijke vervangingsvraag voortkomend uit transformatie (bron: opgave gemeente, bewerking Stec Groep 2021)

Gemeente - locatie	Transformatie bestaande bedrijventerreinen	Indicatieve omvang van de vervangingsvraag (80%)	Terreintype	Periode
Veenendaal - Het Ambacht	15 ha.	12 ha.	Functioneel grootschalig	2022-2030

Bron: inventarisatie gemeenten, medio 2022

In de aanstaande nieuwe behoeftebehoefte bedrijventerreinen en kantoren van de provincie Utrecht (gereed medio 2023), zal ook geïnventariseerd worden welke locaties daadwerkelijk getransformeerd gaan worden (recente besluitvorming en helderheid over verlies aan bedrijfsruimte). Er moeten regionale afspraken gemaakt worden over de inzet van de vervangingsvraag in de regionale programmering. Er kan gekozen worden om een vervangingsvraag prioritair opnieuw te programmeren binnen dezelfde gemeente. Wanneer dit niet mogelijk is, kan de vervangingsvraag toegevoegd worden aan de regionale programmeringsruimte.

3.1.1 Nieuwe behoeftebehoefte en regionale bedrijventerreinenvisie

De provincie Utrecht heeft opdracht gegeven voor een nieuw behoefteonderzoek naar bedrijventerreinen. De uitkomsten daarvan worden in het tweede kwartaal van 2023 verwacht en kunnen worden meegenomen in de 3^e cyclus regionaal programmeren die is voorzien in 2024.

Ook Gelderland is inmiddels gestart met een actualisatie van de brede behoefte-raming naar ruimte voor bedrijventerreinen in 2030 met een doorkijk naar 2040. In de verstedelijkingsstrategie streven de Groene Metropoolregio en Regio Foodvalley het 1-woning-1-baan-principe na. Dat wil zeggen dat voor de instromende beroepsbevolking een baan beschikbaar is in de regio. De provincie Gelderland heeft Ecorys opdracht gegeven om voor beide regio's te onderzoeken wat het effect daarvan op de uitbreidingsvraag op bedrijventerreinen is, zie bijlage. In de prognose wordt de meest letterlijke interpretatie, 100.000 nieuwe woningen is 100.000 nieuwe banen, vergeleken met een meer realistische insteek, waarbij behoefte is aan nieuwe banen voor instromende beroepsbevolking. Deze onderzoeksgegevens worden meegenomen in de actualisatie van de behoefte-raming van beide provincies.

In de nieuwe behoefte-raming bedrijventerreinen zullen we vraag en aanbod naar terreintype en tijdsperiode met elkaar confronteren, om op die manier te signaleren dat er op termijn nog aanvullende ruimtebehoefte is aan specifieke segmenten bedrijventerreinen. De nieuwe behoefte-raming bepaalt ook de programmeringsruimte in de volgende cycli van regionaal programmeren. De behoeftecijfers in het kader voor regionaal programmeren zullen hierop worden aangepast.

3.1.2 Monitoring en evaluatie van bedrijventerreinen

De planmonitor Bedrijventerreinen IBIS vormt een belangrijke basis voor het proces om jaarlijks te komen tot het Regionaal programma wonen en werken. In de monitor kunnen alle ambities van gemeenten worden opgenomen, ongeacht planologische status of regionale overeenstemming. Dit is de basis voor het regionale programma. Door IBIS beter te benutten kan dit een belangrijker instrument worden voor nieuwe programmeringscycli. In overleg met andere provincies wordt gekeken hoe IBIS beter gebruikt kan gaan worden.

We monitoren de realisatie en voortgang van het provinciale programma. De uitkomsten daarvan zijn belangrijk voor een goede evaluatie en volgende actualisering van het programma. Zowel waar het gaat om de uitgifte van nieuw terrein, als ook waar het gaat om de belangrijke indicatoren van de bestaande terreinen zoals de floor space index en de terreinquotiënt en de duurzaamheidsprestaties.

De provincie Utrecht verzorgt een jaarlijkse Vastgoedmonitor Werklocaties waarin verschillende aspecten, zoals ontwikkeling van de voorraad, aanbod, opname, indicatoren voor zorgvuldig ruimtegebruik en duurzaamheid worden gevolgd. Dit voor de segmenten bedrijventerreinen, kantoren en detailhandel. Dit instrument wordt beschikbaar gesteld aan alle gemeenten en biedt de mogelijkheden om historische analyses te maken en vergelijkingen tussen gemeenten of specifieke werklocaties.

Voor een bedrijventerreinenmonitor is het daarnaast praktisch dat er door gemeenten gewerkt kan worden met een pijplijn van bedrijventerreinenplannen die een nog vertrouwelijke status hebben, wanneer deze bijvoorbeeld nog niet gedeeld kunnen worden in de regio of met de regiegemeenten.

Aanvullend signaleren we dat we ten behoeve van de uitvoering van de ambities uit het regionaal programmeren ook aanvullende kennisontwikkeling en -uitwisseling nodig is, naast financiële middelen die specifiek op de thema's uit het regionaal programma worden ingezet. Dit is voorwaardelijk om te komen tot het realiseren van een intensivering van het ruimtegebruik van 20 tot 30%, zoals de provincie in haar provinciale beleid heeft verankerd.

Binnen de verstedelijkingsstrategie wordt onderzoek gedaan naar de toekomst van de economie in Regio Foodvalley. Het onderzoek is enerzijds gericht op het in kaart brengen van de toekomstige ruimtebehoefte voor innovatieve economische ontwikkelingen in de regio. Anderzijds bedoeld om de basis te leggen voor een heldere en eenduidige economische verhaallijn (contouren voor storytelling) met bijbehorend beeldverhaal (imagineering). De focus ligt op next economy kansen met aandacht voor duurzaamheid en circulariteit.

3.2 Kwalitatieve opgave werken

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. Regio Foodvalley heeft in het Regionaal Programma Werklocaties regionale afspraken gemaakt over uitgifte: Actielijn C uitgiftestrategie voor nieuwe kaveluitgifte. 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 en de afspraken in Regio Foodvalley verder te verfijnen. 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.

Afspraken:

Ontwikkeling van nieuwe bedrijventerreinen is dé kans om concreet in te spelen op het behalen van duurzaamheidsambities. Doelen die in de Regionale Energiestrategie zijn gesteld bieden hierbij een belangrijk kader. Het gaat om een uitgiftestrategie die past binnen de regionale visie en leidende principes van de regio. Daarin staat een duurzame toekomst voorop. Met de opgestelde regionale uitgangspunten voor gronduitgifte geven we bovendien invulling aan concreet beleid. In het Regionaal Programma Werklocaties kiezen we bewust voor een menukaart met enige bewegingsvrijheid. Het Didam-arrest dwingt ons om aan deze criteria objectieve, toetsbare en redelijke eisen te verbinden. Tegelijkertijd is de wetgeving, o.a. Omgevingswet, nog niet zover dat we de eisen t.a.v. duurzaamheid af kunnen dwingen. Voorlopig is het bouwbesluit leidend. We hanteren daarom de niet-wettelijk vereisten in de menukaart als hulpmiddel en gespreksleidraad bij uitgifte van nieuwe kavels maar ook bij uitbreiding (aanvraag omgevingsvergunning). Wetgeving rondom uitgifteprotocollen is volop in beweging. We onderzoeken en evalueren jaarlijks hoe we het uitgifteprotocol willen, kunnen én mogen hanteren. Jurisprudentie moet ons helpen om de regionale uitgiftecriteria verder vorm te geven.

Gezamenlijke ambitie:

We stimuleren functiemenging in stedelijk gebied. Voor bedrijven die zich niet laten mengen blijven specifieke werklocaties nodig. 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.

Afspraak:

Gemeenten verkennen in het kader van de verstedelijkingstrategie en/of de visie werklocaties op welke locaties functiemenging of meervoudig ruimtegebruik wordt gefaciliteerd en op welke locaties functiemenging of meervoudig ruimtegebruik juist niet gefaciliteerd zal worden. Deze strategie zal vanaf 2025 in werking treden.

Zorgvuldig/intensief ruimtegebruik

Gezamenlijke ambitie:

Het ruimtegebruik op de bedrijventerreinen in Regio Foodvalley is intensief. Het uitgangspunt van de gemeenten is om ruimtevragers zoveel mogelijk een plaats te laten krijgen binnen bestaande bebouwde gebieden, onder andere op bestaande werklocaties. We streven tot aan 2040 naar verdere verhoging van de floor space index (verhouding tussen het bruto vloeroppervlak van de bebouwing (BVO) en grondoppervlak van het uitgeefbare terrein) en het verlagen van het aantal vierkante meter per arbeidsplaats van 20 tot 30% ten opzichte van de huidige situatie (2020).

Afspraken:

Gemeenten ontwikkelen in 2023 een intensiveringsstrategie voor de bestaande bedrijventerreinen en maken daarin onderscheid naar werklocatietype (terreintype), en in het verlengde daarvan: de bedrijfssectoren en activiteiten die op de terreinen plaats vinden. Passende ambities en maatregelen per type werklocatie zijn dan ook gewenst. De

haalbaarheid van het verhogen van de dichtheid moet in de praktijk worden bekeken, en kan gezien huidig gebruik en dichtheid van locaties mogelijk complex zijn. We moeten dit goed monitoren.

Toelichting

- 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.
- Het verder optimaliseren en intensiveren van bedrijventerreinen kan niet los worden gezien van de uitbreiding met nieuwe werklocaties (samenhangend bedrijventerreinenbeleid) en randvoorwaarden als financiën. Keuzes over nieuwe uitbreidingslocaties maken onderdeel uit van de Verstedelijkingstrategie. Daarnaast verkennen gemeenten en provincie hoe de OMU kan bijdragen aan de intensiveringsprocessen in Regio Foodvalley.

Verduurzaming werklocaties

Gezamenlijke ambitie:

Gemeenten en provincie streven ernaar uitleglocaties voor nieuwe bedrijventerreinen circulair te ontwikkelen, met als doel dat onze bedrijventerreinen een volledig circulair karakter hebben in 2040.

Afspraken:

- Gemeenten stimuleren samenwerking met en vooral ook tussen bedrijven. Verduurzaming begint met goed georganiseerde ondernemerscollectieven (ondernemersvereniging, industriële kring, bedrijfsinvesteringszone – BIZ, energiecollectief, ondernemersfonds, etc.).
- We stimuleren als gemeenten en provincie individuele bedrijventerreinen om mee te gaan in de energietransitie. Welke middelen hiervoor worden ingezet zal worden onderzocht.
- Gemeenten bieden ruimte voor nieuwe duurzame concepten bij nieuw-ontwikkeling.
- Gemeenten zetten middels een regionaal uitgifteprotocol in op duurzaamheidsmaatregelen en creëren daarmee regionaal een gelijk speelveld.
- We wijzen de komende 4 jaar een aantal geschikte, goed ontsloten, regionale locaties aan die concrete circulaire samenwerking direct kunnen faciliteren.
- Gemeenten behouden voldoende ruimte voor bedrijvigheid met een hogere milieucategorie, om zowel circulaire ontwikkeling als energietransitie mogelijk te kunnen (blijven) maken.
- We monitoren de ontwikkelingen op het gebied van netcongestie en de mogelijke consequenties daarvan.

Toelichting

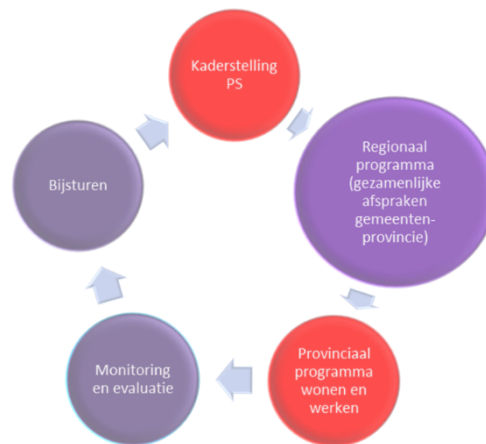
- Op een duurzame, circulaire werklocatie wordt per activiteit zo min mogelijk energie verbruikt, omdat processen zijn geoptimaliseerd en omdat het vastgoed goed is geïsoleerd.
- Daarnaast wordt zoveel mogelijk energie lokaal en duurzaam opgewekt, bijvoorbeeld door zonnepanelen op daken of windmolens, maar ook bijvoorbeeld door 'restenergie' van andere bedrijven in het gebied te hergebruiken. Met grote dakoppervlakken kunnen bedrijventerreinen energie-opwekkers zijn.
- 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. Verduurzaming van werklocaties begint met goede samenwerking van bedrijven op werklocaties.
- Energietransitie op werklocaties is lokaal al een item in veel gemeenten. Voor de uitwerking hiervan verwijzen we daarom naar de lokale programma's.

4 Samenwerking, besluitvorming en monitoring

Dit regionale programma is een product van de provincie Utrecht en ontwikkeld in samenspraak met de Utrechtse gemeenten in Regio Foodvalley en de gezamenlijk, op initiatief van de provincie Utrecht.

De totstandkoming van dit programma is ambtelijk voorbereid, en beraadslaging en besluitvorming erover vindt plaats in de bestuurlijke overleggen van de regio met deelneming van de verantwoordelijke gedeputeerden. Regionale programmering is een cyclisch en adaptief proces: het programma zal periodiek worden geactualiseerd.

Nadat er in een regionaal bestuurlijk overleg afspraken zijn gemaakt over het regionale programma, zal Gedeputeerde Staten op grond hiervan een Provinciaal Programma Wonen en Werken opstellen. Voor dit programma wordt een PlanMER opgesteld. Het ontwerpprogramma en PlanMER worden ter inzage gelegd. Voor locaties die passen in dit provinciale programma, kunnen gemeenten op basis van de provinciale Interim Omgevingsverordening bestemmingsplannen vaststellen.



Belangrijke opmerking hierbij is dat dit regionale programma moet worden gezien als een sturingsinstrument: het is als het ware een dashboard dat acties en afspraken met elkaar in verband brengt. Vanuit dit programma worden in principe geen eigen acties gestart: dit programma bouwt geen woningen noch intensificeert bedrijventerreinen, maar we maken de benodigde samenwerkingsafspraken en brengen zo goed mogelijk in kaart wat er gebeurt zodat de afspraken (kwantitatief en kwalitatief) als nodig kunnen worden bijgesteld of aangescherpt. Zo is er een directe relatie met de woondeal voor Regio Foodvalley en de inzet vanuit de OMU.

Snelkooksessies

Nieuwe uitleglocaties die gemeenten graag opgenomen willen zien in het daadwerkelijke programma (de te verwachte realisatie aantallen woningbouw) worden door de provincie voorafgaand ambtelijk integraal beoordeeld. Op die manier is voor gemeenten al op voorhand duidelijk hoe een bepaalde nieuwe uitbreidingslocatie past binnen het provinciale Omgevingsbeleid en welke eventuele randvoorwaarden er zijn bij die locaties. Per jaar wordt gestreefd naar 2 beoordelingsmomenten (snelkooksessies). Voor de 2e cyclus konden gemeenten tot 15 april 2022 nieuwe uitbreidingslocaties voorleggen voor een dergelijke beoordeling. De uitkomst van deze beoordeling wordt teruggekoppeld naar gemeenten, en waar nodig zijn provincie en gemeenten met elkaar verder in overleg gegaan.

Organisatie

Het zorgdragen voor en het bewaken van de voortgang van de uitvoering van dit programma wordt primair uitgevoerd door de ambtelijk overleggen wonen en economie van de regio, in aanwezigheid van een betrokken provinciedeskundige. In die overleggen wordt ook de voortgang en actualisatie van het regionale programma wonen en werken regelmatig (ten minste 1x per kwartaal) geagendeerd.

Indien relevant wordt de voortgang en actualisering van het programma geagendeerd voor de bestuurlijke overleggen in de regio, met uitnodiging van de verantwoordelijke gedeputeerde(n). Daarna wordt de actualisering voor besluitvorming aan de gemeenten vrijgegeven.

Als er in het regionale bestuurlijke overleg tussen gemeenten en provincie overeenstemming is over het regionale programma, wordt dit voorgelegd aan de colleges van de drie gemeenten, met het verzoek om de gemeenteraad hierover te informeren.

Voor de uitvoering van het programma, zowel het kwantitatieve als het kwalitatieve deel, vindt waar relevant overleg en afstemming plaats tussen vertegenwoordigers van provincie, regio, gemeenten en andere betrokkenen. Tenminste halfjaarlijks zal de voortgang van het programma worden besproken in een bestuurlijk overleg. Zo zal er

ten behoeve van de planvorming van de in het programma opgenomen locaties separaat contact zijn tussen provincie en de desbetreffende gemeente.

Opzet monitoring

De provincie heeft het initiatief genomen om de monitoring van het provinciale programma in te richten. Dit gaat zowel over de voortgang van de woningbouw en de ontwikkeling van bedrijventerreinen (kwantitatieve deel) als de kwalitatieve afspraken. Hierbij wordt uitsluitend gebruik gemaakt van reeds bestaande gegevens en systemen, zoals bijvoorbeeld de Monitor Wonen van de provincie, IBIS en de Planmonitor Bedrijventerreinen (als onderdeel van de Vastgoedmonitor die gezamenlijk wordt ontwikkeld door gemeente Utrecht, Amersfoort en de provincie). De eerste monitoringsrapportage is in juli 2022 gepubliceerd.

Aan gemeenten wordt gevraagd om de gegevens zo volledig en tijdig mogelijk aan te leveren. Dat geldt voor de Planregistratie wonen en andere bestaande systemen.

Evaluatie en actualisatie van het programma

De monitoring laat zien wat er gebeurt: hierover vindt een evaluatie plaats zodat bij een volgend programma kan worden bijgestuurd.

Begin 2022 is het proces van totstandkoming van de eerste ronde regionale programmering geëvalueerd. Op basis van deze evaluatie is het proces verder uitgelijnd. Zo is deze eerste actualisatie van het regionale programma begonnen met het opstellen en ter kennis brengen van een startdocument.

Planning en tijdpad

Het geplande tijdpad voor de komende periode is als volgt:

Februari 2023	Overeenstemming regionaal programma
Februari 2023	Gedeputeerde Staten stellen Ontwerp provinciaal programma en PlanMER vast
Februari/mrt	Ter inzagelegging
Mei/juni 2023	Debat in Commissie RGW over het ontwerpprogramma Wonen en Werken en resultaten inspraak en tevens besluit Provinciale Staten over te programmeren regionaal bedrijventerrein.
Juli/Augustus 2023	Gedeputeerde Staten stellen provinciaal programma 2023 en PlanMER definitief vast

Het streven is om dit regionale programma elke anderhalf jaar te actualiseren. Dat betekent dat de derde cyclus begin 2024 zal starten, eindigend met vaststelling van het PPWW 2024 eind dat jaar.

Bijlagen:

1. Openbare binnenstedelijke plannen (planregistratiesysteem Wonen) (aparte bijlage)
2. Overzicht betaalbaarheid per gemeente

Bijlage 2: overzicht betaalbaarheid per gemeente

Gemeente	Ambitieniveau betaalbaarheid	Percentage betaalbaarheid 2022-2025 in planregistratie
Renswoude	Min 15% sociale huur	53%
Rhenen	25% sociale huur 10% middeldure huur 15% goedkope koop + middeldure koop	63%
Veenendaal	20% sociale huur; 10% sociale koop; 7% goedkope koop	59%
Regio Foodvalley	-	59%