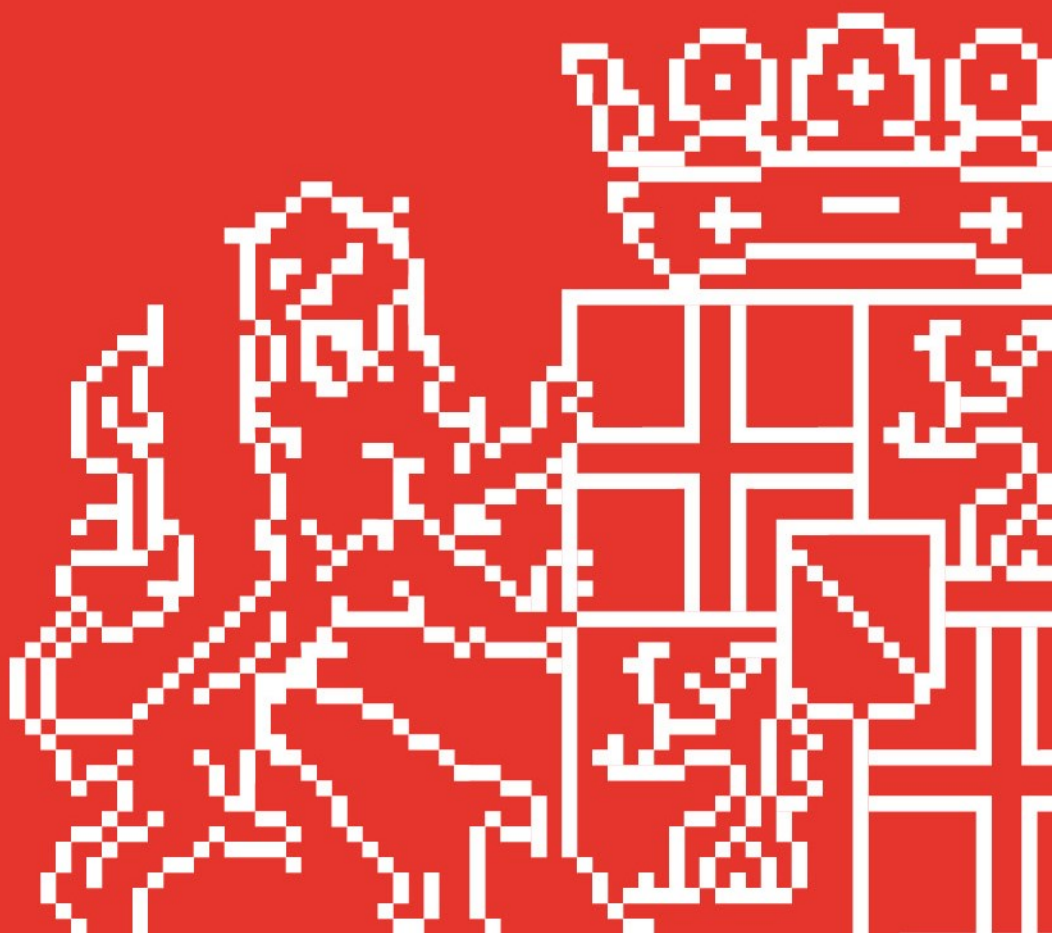




PROVINCIE  UTRECHT

KADER PROVINCIAAL PROGRAMMA WONEN EN WERKEN 2026

Publicatiedatum 8 juli 2025
Status Concept
Documentnummer [UTSP-1494042740-29813](#)



Inhoudsopgave

Inhoudsopgave	2
1 Inleiding	1
1.1 Aanleiding en doel Provinciaal Programma Wonen en Werken.....	1
1.2 Van visie en kaderstelling naar programma.....	1
1.3 Werkingsduur Kader	4
1.4 Opbouw Kader en leeswijzer	4
2 Relevante kaders, trends en ontwikkelingen.....	5
2.1 Ruimtelijke kaders	5
Omgevingsvisie en Omgevingsverordening.....	5
Ruimtelijk Voorstel provincie Utrecht/ Ruimtelijk Arrangement Rijk – provincie Utrecht	5
Vitaliteit van kernen	6
Verstedelijkingsstrategieën	7
Visies van derden	7
2.2 Ontwikkelingen op het thema Wonen	7
Woondeals.....	7
2.3 Ontwikkelingen op het thema Werken	8
<i>Behoefteteraming bedrijventerreinen en kantoren</i>	<i>8</i>
2.4 Relatie met andere provinciale beleidsthema's en programma's.....	10
3 Kader voor programmering woonopgave.....	11
3.1 Kwantitatieve opgave: woonprogramma.....	11
Bruto plancapaciteit en programmering	11
Woningtekort, woningbehoefte en bandbreedte	12
Samenhang met de woondeals	Fout! Bladwijzer niet gedefinieerd.
3.2 Kwalitatieve aspecten wonen.....	Fout! Bladwijzer niet gedefinieerd.
Betaalbaarheid en aandachtsgroepen	15
Toekomstbestendig Bouwen.....	16
Evenwichtige groenontwikkeling en Groen Groeit Mee	17
4 Kader voor Programmering Werklocaties	18
4.1 Kwantitatieve opgave werken naar regio en provincie	18
Huidige situatie	18
Methodiek	18
Programmeringsruimte werken.....	19
4.2 Kwalitatieve aspecten programmering werkopgave.....	23
Zorgvuldig ruimtegebruik	23
Sturen op soorten ruimtegebruik.....	24
Impact van transitie op bedrijventerreinen	25
Netcongestie en energie-infrastructuur	26
Definitielijst en afkortingen	27

1 Inleiding

1.1 Aanleiding en doel Provinciaal Programma Wonen en Werken

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

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

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

De totstandkoming van het PPWW is een cyclisch proces waarbij gemeenten en provincie samen in regionaal verband toewerken naar een programma. Het eerste Provinciaal Programma Wonen en Werken is in oktober 2021 vastgesteld. Op 4 juli 2023 hebben Gedeputeerde Staten het tweede PPWW (PPWW23) vastgesteld. Op 22 april 2025 is het derde PPWW (PPWW25) vastgesteld door Gedeputeerde Staten. Het PPWW is een programma onder de Omgevingswet. Op 9 februari 2022 hebben Provinciale Staten de Werkwijze programma's en projectbesluiten in het kader van de Omgevingswet vastgesteld. Het vaststellen van een omgevingswetprogramma is een bevoegdheid van Gedeputeerde Staten.

1.2 Van visie en kaderstelling naar programma

Rol Kader binnen het proces van Provinciaal Programmeren

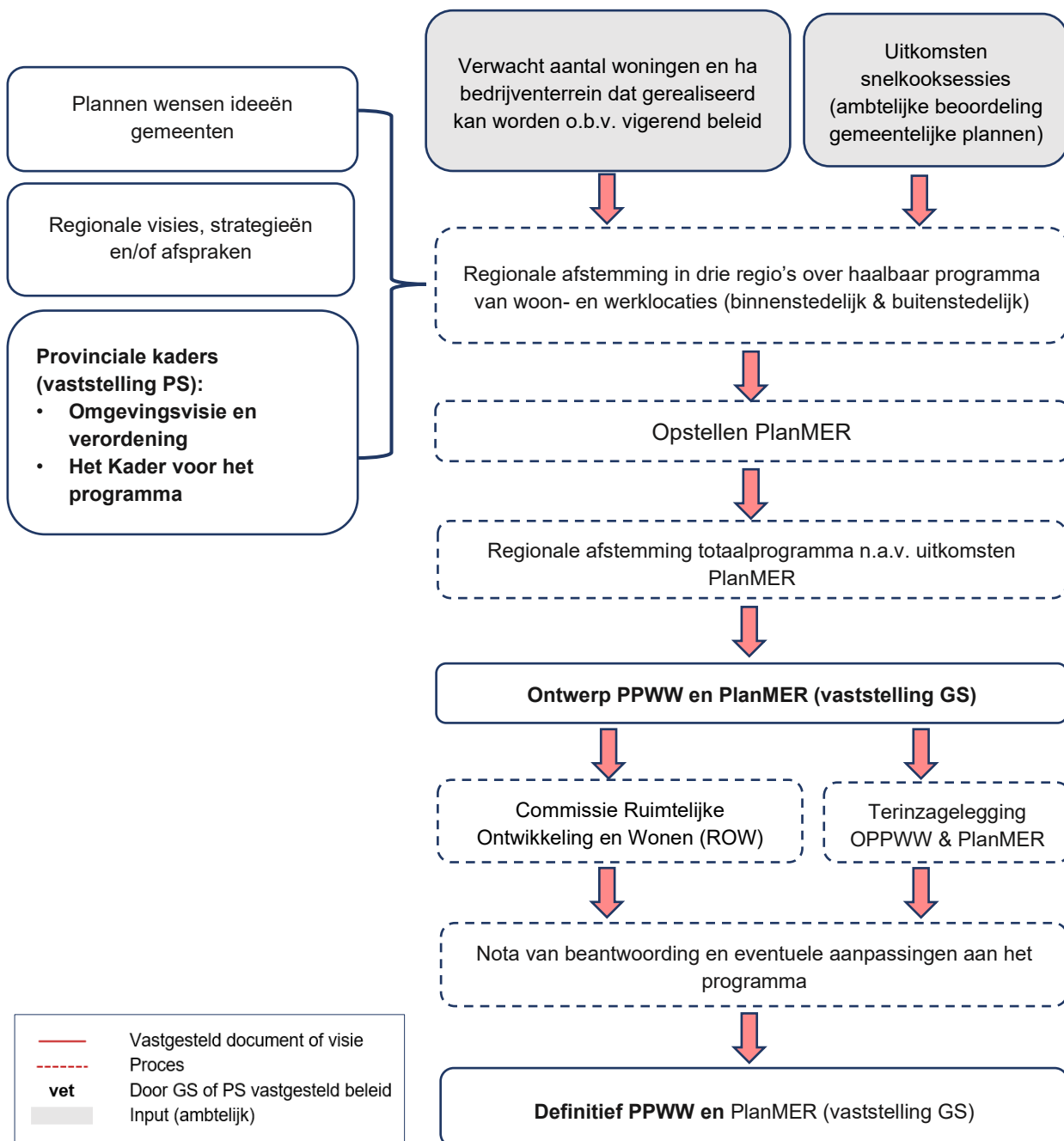
Voor het Provinciaal Programma Wonen en Werken is in de Omgevingsvisie afgesproken dat in aanvulling op de Omgevingsvisie Provinciale Staten aanvullende kaders kunnen meegeven aan Gedeputeerde Staten voor het provinciale programma. Deze kaders hebben, voor zowel wonen als werken, betrekking op kwantitatieve aspecten (bandbreedtes per tijdperiode) en kwalitatieve aspecten. Ook kunnen Provinciale Staten aandachtspunten meegeven voor het proces van de totstandkoming van het Provinciale Programma, waarbij er ruimte is voor een specifieke regionale invulling.

Op basis van het door Provinciale Staten vastgestelde Kader gaan Gedeputeerde Staten het gesprek aan met de drie regio's over de gewenste programmering van woon- en werklocaties. Daarbij is het streven om in samenspraak met de regio's binnen de uitgangspunten van het Kader tot een evenwichtige voorlopige programmering te komen. Naast binnenstedelijke locaties kunnen in het programma ook buitenstedelijke locaties voor wonen en werken worden geprogrammeerd. Om gemeenten tijdig een beeld te geven van de kansrijkheid van een bepaalde uitbreiding worden halfjaarlijks zogenaamde snelkooksessies georganiseerd, waar gemeenten in vertrouwen bepaalde planvoornemens kunnen voorleggen. In deze ambtelijke sessies worden de locaties integraal ruimtelijk door de provincie beoordeeld in het licht van provinciale belangen en regels. Behalve naar de kansrijkheid wordt daarbij ook gekeken naar specifieke randvoorwaarden waaraan moet worden voldaan of naar aandachtspunten die gemeenten mee moeten nemen bij de uiteindelijke planvorming.

Op basis van voorlopige programmering met uitbreidingslocaties voert de provincie een PlanMER en een Passende Beoordeling uit. Op basis van de uitkomsten wordt dan in samenspraak met de regio's en afzonderlijke gemeenten een definitieve regionale programmering opgesteld, die opgenomen wordt in het Ontwerp Provinciaal Programma Wonen en Werken. Dit ontwerp wordt door Gedeputeerde Staten vastgesteld samen met de Passende Beoordeling en de PlanMER. Deze producten worden ter inzage gelegd. Ook wordt het Ontwerp-PPWW toegezonden aan Provinciale Staten zodat zij de gelegenheid hebben om hierover met Gedeputeerde Staten in

gesprek te gaan. Op basis van dit gesprek en de uitkomsten van de inspraakprocedure stellen Gedeputeerde Staten het definitieve programma en de PlanMER vast. Onderstaand is dit proces ook schematisch weergegeven.

Afbeelding 1: Proces Provinciaal Programma Wonen en Werken 2026 (PPWW)



Reikwijdte Kader en Programma

Thematisch: Het Programma Wonen en Werken heeft alleen betrekking op reguliere woonlocaties en bedrijventerreinen. De programmering van kantoren en innovatielocaties (onder andere campussen) valt buiten het Provinciaal Programma Wonen en Werken. Het werkmilieu 'campus' is niet specifiek een bedrijventerrein of een kantorenlocatie, maar een eigen type werkmilieu. We maken specifiek beleid op innovatielocaties. De ruimtevraag zit dus verdisconteerd in de behoefteramingen voor kantoren en bedrijventerreinen. In de nieuwe behoefteraming voor werklocaties (2026) zullen we de vraag naar innovatielocaties scherper in beeld proberen te brengen. Op basis van die raming kunnen we overwegen hoe we deze locaties zouden willen programmeren.

Op het gebied van wonen richt het programma zich op het totaal aantal te realiseren aantal woningen in de provincie, inclusief de zogenaamde vitaliteitslocaties (tot maximaal 50 woningen), flexwoningen en locaties met stedelijke functies in het landelijk gebied die een woonfunctie krijgen (transformatielocaties). De afweging en de besluitvorming over deze vitaliteits-, transformatie- en flexlocaties valt buiten het proces van programmeren, maar de woningbouw wordt wel meegeteld in het totale aantal te realiseren woningen.

Geografisch: Het programma omvat alle 26 gemeenten, onderverdeeld naar drie regio's.

- Regio Amersfoort (het Utrechtse deel) gemeenten Amersfoort, Baarn, Bunschoten, Eemnes, Leusden, Soest en Woudenberg.
- De regio Foodvalley (Utrechtse deel): gemeenten Renswoude, Rhenen en Veenendaal.
- De regio U10: gemeenten De Bilt, Bunnik, Houten, Lopik, Montfoort, Nieuwegein, Oudewater, De Ronde Venen, Stichtse Vecht, Utrecht, Utrechtse Heuvelrug, Vijfheerenlanden, Wijk bij Duurstede, Woerden, IJsselstein en Zeist.

Programmeringshorizon: Het programma richt zich op de programmering van woon- en werklocaties tot en met 2040. Daarbij wordt voor wonen een onderscheid gemaakt tussen voor de tijdsvakken de periode 2025 t/m 2030 en de periode 2031 t/m 2035 en 2035 t/m 2040, zodat goed kan worden aangesloten bij de systematiek van de woondeals. Voor de programmering van werklocaties wordt gewerkt met de tijdsvakken 2025-2030 en 2031-2040.

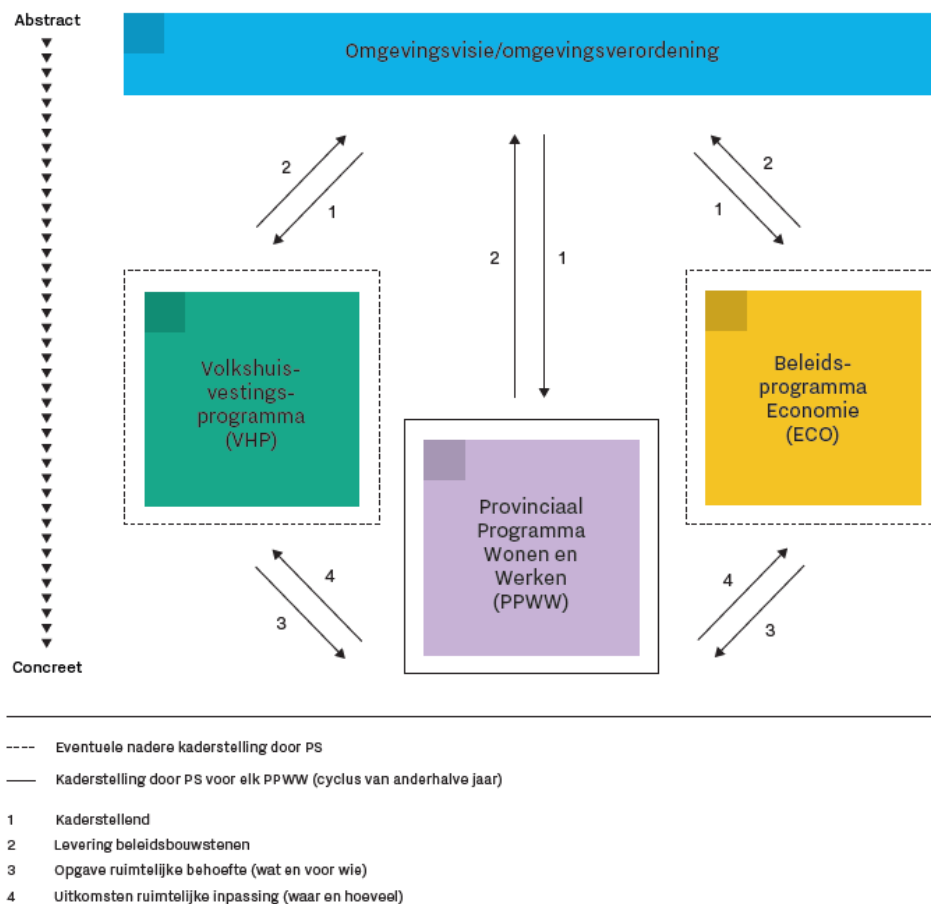
Samenhang Programma Volkshuisvesting en Beleidsprogramma Economie

Parallel aan het Programma Wonen en Werken wordt door de provincie gewerkt aan het opstellen van een Provinciaal Volkshuisvestingsprogramma en een Beleidsprogramma Economie. Het Programma wonen en werken richt zich op de programmering van (voldoende) woon- en werklocaties. Het maakt een vertaalslag van ruimtelijke behoeften naar de programmering van woningbouw en bedrijventerreinen, potentiële locaties en eventueel fasering. Ook bevat het PPWW de ruimtelijk aanvaardbare uitbreidingslocaties, inclusief eventuele specifieke ruimtelijke randvoorwaarden. Het Provinciaal Volkshuisvestingsprogramma en het Beleidsprogramma Economie richten zich beiden op een veel breder pallet aan beleidsaspecten, waarbij de sociale en economische opgaven aan de fysieke opgaven worden verbonden. Daarbij valt voor het Volkshuisvestingsprogramma te denken aan o.a. betaalbaarheid en aandachtsgroepen en voor het Beleidsprogramma Economie aan o.a. circulariteit, innovatie, arbeidsmarkt en herstructurering van bedrijventerreinen. Omdat er inhoudelijk overlap zit in de thematiek waarop deze drie programma's zich richten, zullen de programma's op onderdelen naar elkaar verwijzen om daarmee dubbelingen in beleid te voorkomen. In de praktijk zal dat betekenen dat een deel van de kwalitatieve aspecten van de programmering van wonen en werken zal worden verankerd in de beleidsprogramma's en niet meer in het PPWW.

Aandachtspunt bij de totstandkoming van het voorliggend Kader voor het PPWW, is dat er nog geen besluit is genomen door Provinciale Staten over de kaderstelling in de Omgevingsvisie voor de twee andere beleidsprogramma's. Om te voorkomen dat door een eventuele vertraging bij de totstandkoming van deze meer sectorale programma's m.b.t. de kaderstelling door PS wordt in dit PPWW-Kader nog uitgegaan van een brede Kaderstelling, dus breder dan alleen voor het PPWW. Wanneer echter bij de vaststelling van het PPWW26 deze kwalitatieve randvoorwaarden voldoende zijn geborgd in de sectorale beleidsprogramma's, dan worden deze niet ook nog eens afzonderlijk geregeld in het PPWW.

Afbeelding 2 geeft aan hoe de verschillende beleidsprogramma's zich tot elkaar verhouden en tot de Provinciale Omgevingsvisie.

Afbeelding 2: Samenhang tussen beleidsprogramma's Volkshuisvesting, Economie, PPWW en Omgevingsvisie



1.3 Werkingsduur Kader

Dit Kader dient als kader voor de programmering van woon- en werklocaties voor het eerstvolgende programma Wonen en Werken, dat naar verwachting eind 2026 wordt vastgesteld.

Afstemming en inbreng regio's

In lijn met de Omgevingsvisie wordt het PPWW in samenwerking met de gemeenten en de drie regio's (U10, Amersfoort en Foodvalley) opgesteld. Ook het Kader is in concept met in juni 2025 de drie regio's ambtelijk ben bestuurlijk voorgelegd. Dit heeft niet geleidt tot wezenlijke aanpassingen van het kader, wel een aantal verduidelijking.

Besluitvorming over Kader

Het Kader is vastgesteld door Provinciale Staten op 8 oktober 2025.

1.4 Opbouw Kader en leeswijzer

In hoofdstuk 2 van dit Kader zijn de relevante trends, kaders en ontwikkelingen weergegeven op het gebied van Wonen en Werken. Hoofdstuk 3 bevat de kwantitatieve en kwalitatieve kaders voor de programmering van woningen binnen het PPWW. Hoofdstuk 4 bevat de kwantitatieve en kwalitatieve kaders voor het programma voor werklocaties.

2 Relevante kaders, trends en ontwikkelingen

2.1 Ruimtelijke kaders

Omgevingsvisie en Omgevingsverordening

De Omgevingsvisie vormt het voor de provincie zelf bindende kader waarbinnen het programma Wonen en Werken wordt opgesteld. De Omgevingsvisie is opgebouwd uit 7 thema's, waarbij de programmering van woon- en werklocaties valt binnen het thema vitale steden en dorpen. De programmering van woon- en werklocaties heeft echter een wisselwerking met andere thema's, zoals duurzaam gezond en veilig en bereikbaar en klimaatbestendig. In de Omgevingsvisie worden twee centrale uitgangspunten gehanteerd die ook leidend zijn voor het programma Wonen en Werken:

- Kiezen voor integrale, toekomstgerichte oplossingen waarmee de Utrechtse kwaliteiten per saldo worden behouden of versterkt, zo nodig met compenserende maatregelen;
- Concentreren en combineren van nieuwe ontwikkelingen, om zorgvuldig om te gaan met schaarse ruimte en kwaliteiten en door ontwerp en innovatie te stimuleren.

In hoofdstuk 4 van de Omgevingsvisie worden drie verstedelijkingsprincipes benoemd die gehanteerd worden bij de invulling van de woon- en werkopgave, namelijk:

- zo veel mogelijk binnenstedelijk/ binnendorps (binnen het stedelijk gebied) nabij knooppunten;
- daarnaast in overig stedelijk gebied;
- eventuele nieuwe (grootschalige) uitleg koppelen aan hoogwaardig openbaar vervoer en aan (bestaande of nieuwe) knooppunten van de belangrijkste infrastructurele corridors;

In aanvulling op bovengenoemde principes biedt de Omgevingsvisie ruimte voor kleinschalige uitbreidingen voor vitaliteit (zie alinea vitaliteit).

De Omgevingsverordening bevat regels die eraan bijdragen dat de provinciale belangen goed worden geborgd in de besluitvorming over ruimtelijke ontwikkelingen, o.a. op het gebied van natuur, mobiliteit, stilte, klimaatadaptatie, het bodem- en watersysteem, cultuurhistorie, landschap, groenontwikkeling en recreatie. Nieuwe (uitbreidings)locaties die door de gemeenten ten behoeve van het PPWW worden voorgesteld, worden beoordeeld aan de hand van het Omgevingsbeleid (provinciale Omgevingsvisie, de Omgevingsverordening en provinciale programma's). In de Omgevingsverordening is ook specifiek opgenomen dat een uitbreidingslocatie voor Wonen en Werken opgenomen moet zijn in het door Gedeputeerde Staten vastgesteld programma Wonen en Werken. In geval van nieuwe uitbreidingen wordt ook gezien of de noodzaak daarvan voldoende onderbouwd is, onder meer in relatie tot de binnenstedelijke mogelijkheden en vanuit regionaal perspectief.

Er loopt op dit moment een wijzigingsproces van de Omgevingsvisie en de Omgevingsverordening. Op 18 december 2024 hebben Provinciale Staten van Utrecht hiervoor de Startnotitie vastgesteld. Er is een proces gestart met als doel om Gedeputeerde Staten van Utrecht in december 2025 de Ontwerp wijziging van Omgevingsvisie en Omgevingsverordening vast te laten stellen. Deze documenten worden dan begin 2026 ter inzage gelegd. In het najaar van 2026 worden de gewijzigde documenten door Provinciale Staten vastgesteld.

Ruimtelijk Voorstel provincie Utrecht/ Ruimtelijk Arrangement Rijk – provincie Utrecht

Het Rijk heeft veel opgaven en ambities, die samengaan met die van de provincie Utrecht. Deze staan in de Nationale Omgevingsvisie (NOVI) en het daaraan verbonden programma NOVEX (versnelde uitvoering NOVI). In opmaat naar een nieuwe Nota Ruimte heeft het Rijk gevraagd om te onderzoeken hoe de nationale ruimtelijke opgaven kunnen worden gecombineerd met de eigen provinciale opgaven. Het resultaat hiervan staat in het Ruimtelijk Voorstel provincie Utrecht 'Versnellen, Vernieuwen, Verdiepen' (vastgesteld door Gedeputeerde Staten op 12 december 2023). De Ontwikkelperspectieven voor de NOVEX-gebieden Groene Hart, Utrecht-Amersfoort, Arnhem-Nijmegen-Foodvalley en Schipholregio zijn als bouwsteen verwerkt in het Ruimtelijk Voorstel. In de eerste helft van 2025 stellen Rijk en provincie Utrecht op basis van onder andere het Ruimtelijk Voorstel een eerste gezamenlijk Ruimtelijk Arrangement op. Dit Ruimtelijk Arrangement is een set aan bestuurlijke afspraken tussen Rijk en provincie Utrecht over de ruimtelijke vertaling van nationale en provinciale opgaven in en rond ons provinciale grondgebied. Met als doel om de ruimtelijke vertaling van opgaven op nationaal en provinciaal niveau

op elkaar af te stemmen. De inhoud van het Ruimtelijk Voorstel, het Ruimtelijk Arrangement en de Ontwikkelperspectieven vormen belangrijke bouwstenen voor de wijziging van de Omgevingsvisie en de Omgevingsverordening.

Vitaliteit van kernen

Vitaliteit en leefbaarheid van kernen is een breed begrip dat raakt aan veel verschillende aspecten. Te denken valt aan voorzieningen, verenigingsleven, evenwichtige bevolkingsopbouw, sociale samenhang, ruimtelijke kwaliteit, gezondheid, groen in de directe leefomgeving en welzijn. Om meer samenhang in de aanpak van het thema Vitaliteit aan te brengen is in het coalitieakkoord afgesproken toe te werken naar een Actieagenda Vitale Samenleving waarin het vitaliteitsvraagstuk verder wordt uitgediept en gekoppeld aan provinciale instrumenten.

In relatie tot de programmering in het PPWW leggen veel gemeenten een relatie met het in stand houden van het voorzieningenniveau en het verenigingsleven. Extra woningbouw en bedrijfsleven kan hieraan bijdragen, al spelen hierbij ook veel andere factoren een rol. Daarnaast willen veel gemeenten een evenwichtige bevolkingsopbouw met voldoende mogelijkheden voor starters en ouderen. Zij betrekken deze overwegingen bij hun voorstellen voor uitbreidingslocaties. Binnen de programmering Wonen en Werken wordt daar op twee manieren mee omgegaan.

De Omgevingsverordening van de provincie Utrecht staat onder voorwaarden per kern eenmalig de bouw van maximaal 50 woningen ten behoeve van vitaliteit toe. Plannen hiervoor hoeven niet te worden afgestemd op regionaal niveau en daarom kan over deze plannen buiten het Programma Wonen en Werken worden besloten. Daarbij geldt wel dat de uitbreiding past bij het karakter van het dorp, dat de ontwikkeling geen onevenredige afbreuk doet aan de kernkwaliteiten van het landschap en ook anderszins past binnen de kader van de Omgevingsverordening. Voor een aantal kleinere kernen in de provincie Utrecht kan een uitbreiding met maximaal 50 woningen uitkomst bieden. Met deze vitaliteitsregeling geeft de provincie Utrecht feitelijk al invulling aan het landelijk in opkomst zijnde “straatje erbij” concept.

Voor een deel van de kernen is soms een grotere uitbreiding vanuit lokaal perspectief gewenst. Voor gemeenten gaat het daarbij vaak om het bouwen voor specifieke doelgroepen (ouderen, starters) en het zoveel mogelijk in stand houden van het voorzieningenniveau en verenigingsleven. Deze grotere locaties worden binnen het proces van het PPWW regionaal afgewogen en beoordeeld. Bij de beoordeling van deze locaties wordt o.a. gekeken naar:

- De mate waarin een kern reeds de binnenstedelijke mogelijkheden benut (of voornemens is om te benutten)
- De mate waarin de uitbreiding voorziet in een natuurlijke bij de schaal van de kern passende groei en voorziet in de lokale behoefte.
- De impact van een ontwikkeling op het bodem en watersysteem (bodem en water sturend).
- De impact van de ontwikkeling in het landschap (incl. cultuurhistorische waarden) en natuur.
- De impact van de ontwikkeling op de onderliggende netwerken (denk aan energienetten en infrastructuur)
- De samenhang met andere stedelijke ontwikkelingen in de regio (zowel ruimtelijk/landschappelijk als kwantitatief).

Omdat in de praktijk geldt dat deze aspecten per kern verschillen en ook de weging per kern daarmee verschillend is, is voor deze grotere uitbreidingen in Omgevingsvisie gekozen voor een maatwerkaanpak, waarbij wordt bekeken welke mate van uitbreiding nodig is. Dit betekent dat provincie en gemeente hierover in gesprek gaan en waar nodig nader onderzoek initiëren.

Ook de economische vitaliteit is van belang in de vorm van ruimte voor het lokale bedrijfsleven en lokaal ondernemerschap. Ook dit vraagt een maatwerkaanpak. Deels is hieraan tegemoetgekomen door de 1e wijziging van de Omgevingsverordening die in werking is getreden op 1 maart 2024. De Omgevingsverordening biedt nu mogelijkheden voor kleinschalige uitbreidingen (tot 1 hectare) bij bestaande bedrijventerreinen, naar rato van de omvang van een gemeente.

Indien een locatie gelegen is aan (bestaand of nieuw) hoogwaardig openbaar vervoer en aan (bestaande of nieuwe) knooppunten van de belangrijkste infrastructurele corridors, is er mogelijk ruimte voor grootschaligere uitleglocaties. Dit betreft onder andere de regiopoorten (verstedelijking rond hoogwaardig openbaar vervoer), maar

ook bijvoorbeeld de grootschalige verstedelijkingslocatie die zijn benoemd in de verschillende verstedelijkingsstrategieën. In dat geval wordt niet gesproken over bouw ten behoeve van vitaliteit.

Verstedelijkingsstrategieën

Binnen de drie regio's zijn er diverse strategische documenten. In de regio U10 is door Rijk, regio en provincie gezamenlijk het Ontwikkelingsperspectief 'Utrecht Nabij' vastgesteld. De provincie heeft samen met de Regio Amersfoort het Ontwikkelbeeld 2030-2040 Regio Amersfoort Centraal vastgesteld. In de Regio Foodvalley is de verstedelijkingsstrategie Arnhem-Nijmegen-Foodvalley vastgesteld. In de verschillende strategieën zijn meerdere grootschalige ontwikkelingen opgenomen of aangekondigd die (op termijn) een belangrijke bijdrage kunnen leveren aan het realiseren van voldoende woon- en werk locaties op plaatsen die aansluiten bij de verstedelijkingsprincipes. Voor zover deze locaties nog niet zijn opgenomen in het Provinciaal Programma Wonen en Werken, wordt wel inzichtelijk gemaakt wat de verwachte bijdrage is van deze locaties op termijn aan de woningbouwprogrammering in de Provincie. Zo ontstaat een beter beeld tussen wat er - aanvullend op de reeds geprogrammeerde woningen en het verstedelijkingspotentieel zoals opgenomen in de drie door Provinciale Staten vastgestelde verstedelijkingsstrategieën - nog nodig is aan programmering om zorg te dragen voor voldoende woningen.

Visies van derden

Naast gezamenlijke visies van provincie en regio's zijn er ook eigen visies en beleidsdocumenten. Door de 16 gemeenten van de U10 is gezamenlijk het Integraal Regionale Perspectief (IRP) vastgesteld. Ook hebben veel gemeenten eigen gemeentelijke (omgevings)visies. De provincie hecht er waar de aan om in goed overleg met gemeenten en regio's te kijken waar verstedelijking mogelijk is. Tegelijkertijd heeft de provincie binnen dit speelveld wel een eigen bevoegdheid en maakt een eigenstandige afweging. Dit betekent dat visies van derden soms kunnen afwijken van beleidskeuzes van de provincie. Dit betekent dat uitbreidingslocaties die zijn opgenomen in eigen omgevingsvisies van gemeenten niet automatisch in aanmerking komen voor opname in het Provinciale Programma Wonen en Werken.

2.2 Ontwikkelingen op het thema Wonen

Woondeals

Sinds maart 2023 wordt uitvoering gegeven aan drie regionale woondeals voor de regio U10, de regio Amersfoort en Foodvalley. De woondeals zijn ondertekend door de minister voor Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening, de provincie Utrecht, de regiogemeenten en de corporaties (in de regio Foodvalley hebben de corporaties een steunverklaring gegeven). De woondeal van Foodvalley is ook door de provincie Gelderland ondertekend. In deze woondeals worden kwantitatieve en kwalitatieve woningbouwafspraken vastgelegd en regelmatig geactualiseerd.

De huidige afspraken gaan uit van ca. 87.500 woningen in de periode 2022-2030, inclusief de woningen die al zijn gerealiseerd. De partijen streven er gezamenlijk naar dat vanaf 2025 tenminste twee derde van de nieuwe woningen betaalbaar zijn (conform definitie Ministerie VRO). Daartegenover staat dat partijen zich samen inzetten om de randvoorwaarden voor woningbouw op orde te brengen.

Het ministerie van VRO is voornemens een nieuwe actualisatiecyclus te introduceren waarbij het eindjaar 2030 wordt losgelaten en steeds kwantitatieve afspraken worden gemaakt voor de komende 10 jaar. De woondeals blijven bestaan naast het verplichte volkshuisvestingsprogramma (zie volgende alinea) en zullen naar verwachting meer het karakter hebben van realisatieafspraken. Uitgangspunt voor de Provincie daarbij is dat er wel zicht is op invulling van de randvoorwaarden, zoals afgesproken bij de woondeals. Zolang deze randvoorwaarden niet of onvoldoende zijn ingevuld, zal het lastig zijn de ambities in zijn geheel te halen.

Wet versterking regie volkshuisvesting

Het wetsvoorstel Versterking Regie op de Volkshuisvesting (Wvrv) is door de minister naar de Tweede Kamer gestuurd. Dit wetsvoorstel beoogt de regie op de volkshuisvesting door overheden te versterken, waaronder de regie op de aantallen woningen en locaties, op de betaalbaarheid van woningen en een evenwichtige verdeling over gemeenten van o.a. de aandachtsgroepen. De wet stelt voor dat het Rijk, de provincies en de gemeenten

kwantitatief en kwalitatief aangeven wat hun huidige woningvoorraad, aanvullende woonbehoefte en daaruit voortvloeiend wat dus hun volkshuisvestelijk volkshuisvestings- of woonprogramma is. Het gaat daarbij om de aantallen te bouwen woningen per woningbouwregio in de aankomende jaren. Verder vraagt de wet aandacht voor vier onderwerpen: betaalbaarheid, huisvesting van aandachtsgroepen, toekomstbestendigheid en leefbaarheid. Voor een deel sluiten deze thema's aan bij bestaand provinciaal beleid zoals opgenomen in het PPWW, de Vitale Wijken Aanpak, Groen Groeit Mee en het Convenant Toekomstbestendig bouwen. Het thema aandachtsgroepen is een nieuw thema dat de provincie gaat oppakken.

In het wetsvoorstel staat dat de provincie wettelijk verplicht is een volkshuisvestingsprogramma te maken, net als het Rijk en de gemeenten. Het Rijk is voornemens deze wet in te laten gaan in 2025, waarbij de provincie in 2026 een volkshuisvestingsprogramma zou moeten hebben. Dit is een programma onder de Omgevingswet. Onderdeel van het volkshuisvestingsprogramma is de huisvesting van aandachtsgroepen (voorheen woonzorgvisie). In het Volkshuisvestingsprogramma moet de woon(zorg)behoefte en -opgave van aandachtsgroepen (incl. ouderen) opgenomen worden. De bijbehorende opgaven en aantallen vormen daarmee een verrijking van de woondeals.

Het college is in gesprek met regio's, gemeenten en stakeholders op het gebied van wonen en zorg over hoe de provincie invulling wil en kan geven aan de nieuwe provinciale taken die deze wet met zich meebrengt. Daarbij zal ook worden gekeken welke taken uit de Wvrv straks geregeld worden via het PPWW, en voor welke taken de provincie beter andere instrumenten kan inzetten. Hiervoor zijn we afhankelijk van de daadwerkelijke vaststelling van de Wvrv. In afwachting van vaststelling van de Wvrv wordt in het kader vooralsnog alleen op regie op locatie en aantallen woningen en op regie op voldoende betaalbare woningen, op de duurzame en toekomstbestendige bouw daarvan en op de leefbaarheid van wijken via het Programma Vitale Wijken en het programma GGM ingezet. De wijze waarop invulling wordt gegeven aan de regie op huisvesting van aandachtsgroepen wordt nu (nog) niet geregeld. Om de opgave in beeld te krijgen is een analyse gemaakt van de woon-, de zorg- als ondersteuningsbehoefte van de aandachtsgroepen (incl. ouderen) en hierover zijn regionale afspraken gemaakt tussen gemeenten. Op basis hiervan worden gemeenten gevraagd de huisvestingsbehoefte van aandachtsgroepen mee te nemen in hun woningbouwprogrammering. Echter, het is de gemeente haar verantwoordelijkheid om te bepalen hoe zij invulling wil geven aan de huisvesting van de aandachtsgroepen en ouderen.

Flexwoningen

De provincie streeft ernaar om de woningbehoefte zoveel mogelijk in te vullen met permanente woningen. Gezien de grote druk op de woningmarkt wordt echter ook nadrukkelijk ingezet op de realisatie van tijdelijke woningen (flexwoningen) als volwaardige aanvulling op de reguliere woningbouwproductie. Vanaf 2024 worden tijdelijke woningen - conform de herziene beleidslijn van het Ministerie van Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening (VRO) - volledig meegeteld in de provinciale woningbouwopgave. De provincie Utrecht heeft zich daarom gecommitteerd aan het realiseren van ten minste 3.000 tijdelijke woningen in de periode 2022–2030. Deze ambitie is gebaseerd op afspraken met het Rijk en is opgenomen in het kader voor het Provinciaal Programma Wonen en Werken (PPWW).

Flexwoningen zijn tijdelijk van aard, maar kwalitatief vergelijkbaar met reguliere woningen. Door technologische innovaties kunnen deze woningen verplaatsbaar worden ingezet, zonder dat dit ten koste gaat van woonkwaliteit of duurzaamheid. Ze zijn daarmee bij uitstek geschikt voor snelle oplossingen, bijvoorbeeld voor jongeren, speedzoekers of andere aandachtsgroepen.

2.3 Ontwikkelingen op het thema Werken

Behoefteraming bedrijventerreinen en kantoren

De behoefteramingen bedrijventerreinen en kantoren kijken vooruit naar de verwachte ontwikkeling van de ruimte vraag voor deze werklocaties tot 2030, met een doorkijk tot 2040. De behoefteramingen vormen input voor onder andere aanpassing van de Omgevingsvisie en -verordening, het Ruimtelijk Voorstel en dit Kader (Kader Provinciale Programmering Wonen en Werken 2026). Op grond van deze raming is een bandbreedte voor bedrijventerreinen bepaald (zie hiervoor hoofdstuk 3).

Circulaire economie

Circulaire bedrijven zijn bedrijven die een (of meerdere) circulaire strategie/bedrijfsactiviteit toepassen. Het gaat dan om een (of meerdere) van de strategieën van de R-ladder, zoals recyclen, en hergebruik. Bedrijven die dit soort strategieën toepassen of zelfs hun hele bedrijfsmodel hierop baseren zijn vooral te vinden in de primaire en secundaire sector van de economie¹. Denk dan aan energiebedrijven, afvalverwerkers, bouw, handel en reparatiebedrijven, productiebedrijven en logistiek. Dit zijn dus ook de sectoren en type bedrijven die vooral op bedrijventerreinen te vinden zijn. Deze bedrijven maken ook vaak gebruik van een hogere milieucategorie. Dienstverleners, zoals ICT-bedrijven, adviesbureaus, ontwerpers, juridisch adviseurs – ofwel de tertiaire sector in onze economie – verlenen via hun diensten ondersteuning aan circulaire bedrijven. Zij maken het circulaire bedrijven mogelijk om circulaire activiteiten uit te voeren. De circulaire transitie zorgt voor een (tijdelijke) toename van het ruimtegebruik van bedrijven. Momenteel wordt onderzoek gedaan naar de omvang van dit extra ruimtegebruik. In dit kader houden we rekening met deze ontwikkeling. Daarnaast heeft PS in februari 2024 motie 'Bedrijventerreinen ter stimulatie van circulaire economie' (M24-6) aangenomen die oproept om voorrang te verlenen aan bedrijven die bijdragen aan de circulaire transitie.

Digitalisering

Robotisering, automatisering en AI nemen de laatste jaren sterk toe in de grote bedrijventerreinsectoren industrie, bouw en logistiek. De krappe arbeidsmarkt geeft daarbij een extra stimulans voor bedrijven om hierin te investeren. Door investeringen in machines en robots kunnen bedrijven de productie vaak opschroeven zonder extra 'handjes'. Dit biedt perspectief omdat de beschikbare beroepsbevolking op langere termijn zal afnemen. Tegelijkertijd ontstaat nieuwe werkgelegenheid voor technische vakmensen, ICT'ers en programmeurs. Door robotisering, automatisering en AI zijn sommige bedrijfsactiviteiten schoner en stiller en zo gemakkelijker te combineren met andere functies, ook buiten formele bedrijventerreinen. Toch zal het voor veel bedrijven aantrekkelijk blijven om juist op bedrijventerreinen gevestigd te zijn.

Kaderstelling Rijk

Het Ministerie van Economische Zaken (EZ) heeft einde 2024 de Tweede kamer geïnformeerd door middel van een kamerbrief over het opgestelde programma Ruimte voor Economie. Het programma heeft een tweetal ambities:

- Het zorgen voor voldoende ruimte voor verschillende soorten bedrijven, zodat bedrijven zich kunnen blijven ontwikkelen op de juiste plek, met de juiste kwaliteiten, met de juiste betaalbaarheid, waarbij de beschikbare ruimte efficiënt en intensief en duurzaam gebruikt;
- Het zorgen voor een goede woon-werkbalans. Bij wonen hoort ook werken en andersom. Het is belangrijk dat op een aanvaardbare afstand van woningen ook voldoende werkgelegenheid beschikbaar is voor alle opleidingsniveaus van de beroepsbevolking.

Voor de zomer 2025 wil EZ de Tweede Kamer informeren over de Ruimtelijk-Economische Visie waar momenteel aan gewerkt wordt. De essentie van de concept visie laat zich als volgt samenvatten:

- Het is de taak van het Rijk om ervoor te zorgen dat de ruimtelijke randvoorwaarden op orde zijn voor de economische ontwikkeling die bijdraagt aan het versterken van het verdienvermogen, strategische autonomie en de ambities voor klimaatneutraal en circulair.
- Om deze ambitie te bereiken, wordt ingezet op drie sturingsprincipes, welke meer detail worden uitgewerkt in een strategie voor verschillende werkmilieus. De drie sturingsprincipes zijn:
 - werken aan een samenhangend systeem op nationaal en internationaal niveau;
 - borgen van voldoende, diverse ruimte voor economische activiteiten en deze zo efficiënt mogelijk benutten;
 - centraal zetten van de regionale kenmerken bij de ontwikkeling van de economie.

¹ primaire sector: grondstoffen en voedsel; secundaire sector: verwerking van grondstoffen en voedsel; tertiaire sector: commerciële dienstverlening; quaire sector: niet-commerciële dienstverlening.

2.4 Relatie met andere provinciale beleidsthema's en programma's

Het programma Wonen en Werken raakt alle 7 beleidsthema's uit de Omgevingsvisie. Ten aanzien van twee thema's spelen er actuele ontwikkelingen die hier expliciet worden genoemd.

Energie

Het elektriciteitsnet in de provincie Utrecht is op veel plekken in de provincie overbelast (netcongestie). Samen met de netwerkbeheerders en de Energy Board wordt er gewerkt aan verschillende sporen, zowel op korte termijn (slimme oplossingen) als op lange termijn. Netbewust bouwen (woningbouw met minimale belasting van het elektriciteitsnet) wordt verder ontwikkeld om woningbouw mogelijk te houden in tijden van netcongestie. Daarnaast wordt binnen de drie NOVEX-ontwikkelperspectieven (Groene Hart, Utrecht Amersfoort en Arnhem Nijmegen Foodvalley) ook aandacht gevraagd bij het Rijk om samen snel tot oplossingen te komen om problemen op te lossen. Ook wordt onderzocht of het nodig is om afspraken te maken hoe de verschillende grootschalige gebiedsontwikkelingen in de tijd worden ontwikkeld. Voor bedrijventerreinen geldt dat er naar verwachting tot minimaal 2030 geen nieuwe stroomaansluitingen kunnen worden gerealiseerd op nieuwe bedrijventerreinen. Dat geldt in ieder geval voor grootverbruikers, maar mogelijk ook snel voor kleinverbruik. In de toekomstige ontwikkeling van bedrijventerreinen zal veel meer een sturende voorwaarde zijn, de afstemming van het energieverbruik en de energieopwekking van verschillende bedrijven. Om dit te realiseren wordt de energietoets in de komende actualisatie van de verordening ook verder ontwikkeld.

Water

Het principe water en bodem sturend is een belangrijk sturingsprincipe voor de programmering van nieuwe woon- en werklocaties. Een onderlegger om de geschiktheid van locaties te beoordelen is de geschiktheidskaart voor woon- en werklocaties van de Utrechtse waterpartners. Daarbij wordt onder andere gekeken naar de bodemgeschiktheid, kans op overstromingen en wateroverlast en op basis daarvan wordt een geschiktheid aangegeven van een locatie voor wonen en werken. Deze kaart wordt nu al meegenomen bij de beoordeling van mogelijke verstedelijkingslocaties in de snelkooksessies en zal ook worden betrokken bij de 2^e wijziging van de Omgevingsverordening. Naast de geschiktheid van een locatie op basis van lokale omstandigheden is ook de mogelijk beperkte beschikbaarheid van drinkwater van groot belang als het gaat om nieuwe verstedelijkingslocaties. Dit is een generiek uitgangspunt dat voor alle locaties geldt.

Samen met de waterschappen wordt ook gekeken naar zoekgebieden voor waterberging. Deze zoekgebieden zullen betrokken worden bij de locatiekeuzes van toekomstige woningbouwgebieden. De wijze waarop wordt uitgewerkt in het traject van de Omgevingsvisie en Omgevingsverordening.

3 Kader voor programmering woonopgave

3.1 Kwantitatieve opgave: woonprogramma

Dit Kader legt de uitgangspunten vast voor de programmering van voldoende woningen. Daarbij wordt gestreefd naar meer evenwicht tussen vraag en aanbod in de drie woningmarktregio's in de provincie Utrecht. Door bureau Companen is in opdracht van de provincie Utrecht onderzoek gedaan naar de woningvraag, die is opgebouwd uit twee elementen: de woningbehoefte in de toekomst en het al bestaande woningtekort.

Voor het berekenen van de bandbreedte is gebruik gemaakt van de meest recente Primos-prognose. De Primos-prognose 2023 is recent gepubliceerd en de uitkomsten verschillen op enkele punten ten opzichte van de prognose Primos 2022. Zo schat het Rijk de immigratie wat lager in dan in het jaar daarvoor. De Primos-prognose is een trendprognose, wat betekent dat gesignaleerde trends (bijvoorbeeld hogere immigratie als gevolg van een grote werkgelegenheidsgroei of een oorlog) door worden getrokken naar de toekomst.

Op basis van deze prognoses is een bandbreedte opgesteld die het kader vormt voor het kwantitatief programma wonen en werken.

Methodiek in het kort:

- De basis voor het programma is de meest recente Primos-prognose van ABF: 'Primos-prognose 2024'.
- Er wordt gewerkt met een bandbreedte voor de opgave in plaats van één aantal. Door te werken met een bandbreedte kunnen fluctuaties in de opgave (door bijvoorbeeld de jaarlijkse actualisatie van de behoefte ramingen) worden opgevangen.
- Er wordt geprogrammeerd in twee tijdsvakken. De periode 2025 tot en met 2030 (woondeal) en de periode 2031 tot en met 2035 en 2036-2040.
- Er wordt geprogrammeerd op het niveau van de regio waarbij de verstedelijkingsprincipes uit de Verordening worden gevolgd.
- Planregistratie Wonen wordt als bron gebruikt voor het opstellen van de regionale programma's. Deze Planregistratie Wonen wordt gevoed en geactualiseerd door de gemeenten. De gemeenten wordt gevraagd om tweemaal per jaar de actuele woningbouwplannen in te vullen of te updaten in de Planregistratie Wonen, inclusief informatie over het realisatiejaar, betaalbaarheid, etc. Voor het bepalen van het binnenstedelijk programma worden de data uit de planregistratie met als peildatum oktober 2025 gebruikt.

Bruto plancapaciteit en programmering

Binnen de programmering wordt onderscheid gemaakt tussen het programma en de bruto plancapaciteit. De bruto plancapaciteit is opgenomen in de Planregistratie Wonen. Dit zijn harde, zachte en vertrouwelijke plannen die gemeenten in beeld hebben. Ook plannen waarover nog niet is besloten. In de praktijk blijkt dat een deel van de woningen niet of later wordt gerealiseerd (planuitval). Dit heeft verschillende oorzaken, zoals de rentestand, energiebeschikbaarheid, bezwaren van omwonenden, meervoudige ruimteclaims, strategische belangen van grondeigenaren, projectontwikkelaars en beleggers.

Om rekening te houden met deze planuitval, gaat de provincie Utrecht net als de andere provincies en het Rijk uit van 30% overprogrammering. Dit betekent dat het gewenst is dat de totale bruto plancapaciteit 130% is ten opzichte van het programma. Deze 130% is nodig om de geprogrammeerde woningbouw te realiseren. Zeker voor de programmering op de korte termijn (tot en met 2030) is deze overcapaciteit noodzakelijk.

Begrippen:

Programma: het aantal woningen dat naar verwachting daadwerkelijk kan worden gerealiseerd. Dit betreft een inschatting per gemeente, opgesteld in overleg met de gemeente. Het programma omvat woningen in bestaand stedelijk gebied, woningen in de in het PPWW opgenomen uitbreidingslocaties, woningen die op vitaliteitslocaties kunnen worden gerealiseerd, woningen als gevolg van transformatieopgaven in het landelijk gebied en flexwoningen.

Bruto plancapaciteit: het totaal aantal woningen in gemeentelijke plannen en - initiatieven die zijn opgenomen in planregistratie wonen. Dit omvat:

- harde plannen (vastgesteld bestemmingsplan of omgevingsvergunning),
- zachte plannen (zoals locaties in verkenning),
- en vertrouwelijke plannen, waarvan gemeenten in overleg met de provincie een inschatting maken van de realiseerbaarheid.

In de praktijk blijkt dat een deel van de woningen niet of later wordt gerealiseerd (planuitval). Dit heeft verschillende oorzaken, zoals de rentestand, energiebeschikbaarheid, bezwaren van omwonenden, meervoudige ruimteclaims, strategische belangen van grondeigenaren, projectontwikkelaars en beleggers.

Een hoger percentage overprogrammering (dus meer dan 30% meer plancapaciteit ten opzichte van het programma) zal naar verwachting niet leiden tot realisatie van meer woningen, ook omdat de ambtelijke capaciteit bij gemeenten om plannen te realiseren beperkt is. Wel kan een hoger percentage overprogrammering leiden tot een situatie waarbij complexere locaties met veel belanghebbenden later of met een lager ambitieniveau worden gerealiseerd, terwijl het vanuit de verstedelijkingsprincipes van de Omgevingsvisie wel gewenst is deze locaties volwaardig te ontwikkelen.

Woningtekort, woningbehoefte en bandbreedte

Voor het bepalen van de bandbreedte wordt eerst inzicht gegeven in het woningtekort en de (aanvullende) woningbehoefte in de periodes 2025 t/m 2030 en 2031 t/m 2035 en 2035 t/m 2040. De totale extra woningbehoefte in de provincie, inclusief het inlopen van het woningtekort, bedraagt voor de periode 2025 tot en met 2040 129.100 woningen. In de regio Foodvalley (Utrechtse gemeenten) zijn dit 9.720 woningen, in de regio Amersfoort (Utrechtse gemeenten) zijn dit 26.900 woningen en in de regio U10 zijn dit 92.470 woningen.

Tabel 1a: Totale maximale opgave (tekort en behoefte) 2025 t/m 2030 (in aantallen woningen)

Periode 2025 t/m 2030	Regio Amersfoort	Regio Foodvalley	Regio U10	Provincie Utrecht
Toename woningbehoefte (huishoudensontwikkeling)	9.230	2.990	30.690	42.910
In te lopen woningtekort	3.460	530	22.430	26.420
Totaal woningbehoefte en woningtekort	12.690	3.520	53.120	69.330
Frictieleegstand	250	70	1.060	1.390
Totaal: maximale opgave 2025 t/m 2030	12.940	3.590	54.180	70.720

Tabel 1b: Totale maximale opgave (tekort en behoefte) 2031 t/m 2040 (in aantallen woningen)

Periode 2031 t/m 2035	Regio Amersfoort	Regio Foodvalley	Regio U10	Provincie Utrecht
Toename woningbehoefte (huishoudensontwikkeling)	7.220	3.320	20.380	30.920
Frictieleegstand	140	70	410	620
Totale maximale opgave 2031 t/m 2035	7.360	3.390	20.790	31.540

Periode 2036 t/m 2040	Regio Amersfoort	Regio Foodvalley	Regio U10	Provincie Utrecht
Toename woningbehoefte (huishoudensontwikkeling)	6.470	2.690	17.160	26.320
Frictieleegstand	130	50	340	520
Totale maximale opgave 2036 t/m 2040	6.600	2.740	17.500	26.840

Periode 2031 t/m 2040	Regio Amersfoort	Regio Foodvalley	Regio U10	Provincie Utrecht
Toename woningbehoefte (huishoudensontwikkeling)	13.690	6.010	37.540	57.240
Frictieleegstand	270	120	750	1.140
Totale maximale opgave 2031 t/m 2040	13.960	6.130	38.290	58.380

Voor de regio's Amersfoort en Foodvalley zijn alleen de gemeenten in de provincie Utrecht meegerekend. Cijfers zijn afgerond op tientallen.

Op basis van bovenstaande data is voor beide tijdsvakken een bandbreedte berekend. Bij de berekening zijn de volgende uitgangspunten gehanteerd:

- De onderkant van de bandbreedte is gebaseerd op de aanvullende woningbehoefte op basis van de huishoudensontwikkeling en een frictieleegstand van 2% (als aandeel van de toe te voegen woningen op basis van de huishoudensontwikkeling).
- De bovenkant van de bandbreedte is gebaseerd op de aanvullende woningbehoefte op basis van de huishoudensontwikkeling, het inlopen van het woningtekort tot 2% in 2030 en een frictieleegstand van 2% (als aandeel van de toe te voegen woningen op basis van de huishoudensontwikkeling en de inloop van het woningtekort).
- De cijfers zijn afgerond op tientallen.

Tabel 2: Bandbreedte voor programmering woonlocaties (in aantallen woningen)

	Regio Amersfoort	Regio Foodvalley	Regio U10	Provincie Utrecht
Bandbreedte 2025 t/m 2030 (6 jaar)	9.480 – 12.940	3.060 – 3.590	31.750 – 54.180	44.280 – 69.660
Bandbreedte 2025 t/m 2040 (16 jaar)	23.440 – 26.900	9.190 – 9.720	70.040 – 92.470	102.660 – 129.100

In de bandbreedte zijn de effecten van sloop - die bij bepaalde projecten nodig is om nieuwbouw te realiseren - nog niet meegerekend. De reden hiervoor is dat de daadwerkelijke sloop niet eenvoudig te voorspellen is, en sterk afhankelijk van welke projecten wel en welke projecten niet worden gerealiseerd. In plaats daarvan wordt gekozen om binnen de systematiek van het Provinciaal Programmaren sloop die daadwerkelijk heeft plaatsgevonden mee te tellen bij de herijking van de woonbehoefte. Dit gebeurt in principe elke 1,5 jaar. Dit betekent bij het berekenen van de bovenstaande bandbreedte, de sloop die heeft plaatsgevonden in 2023 en 2024 is meegerekend.

Voor de programmering geldt dat voor de periode 2025 tot en met 2030 het doel is om binnen deze bandbreedte te blijven, met als streven zo dicht mogelijk aan de bovenzijde van de bandbreedte uit te komen. Bij de bovenkant van de bandbreedte is sprake van een gezond woningtekort van 2%. Dit sluit aan bij de landelijke normen.

Voor de periode tussen 2031 en 2040 zal het niet gelijk mogelijk zijn om te komen tot een volledig programma binnen de bandbreedte. Dat is ook niet het streven. Zeker voor een aantal grootschalige locaties uit de verstedelijkingsstrategieën, zoals de metropoolpoorten, vindt nog onderzoek plaats. Voor een deel van deze locaties komt programmering in deze cyclus te vroeg. Tegelijkertijd moet worden voorkomen dat de programmeringsruimte die op termijn nodig is voor deze locaties nu al ingevuld wordt ten gunste van locaties die vanuit het Omgevingsbeleid gezien minder wenselijk zijn. Daarom zal voor het tijdvak 2031 t/m 2040 op het gebied van wonen gewerkt worden aan het opnemen van een strategische reservering voor deze locaties. Locaties die daarbij worden genoemd worden nog niet geprogrammeerd, maar de kwantitatieve ruimte wordt wel gereserveerd. Op het moment dat de onderzoeken klaar zijn en er is consensus over de omvang van het programma, kunnen deze locaties alsnog geprogrammeerd worden. De omvang van deze reservering wordt in samenspraak met de regio's uitgewerkt.

De programmering van woningen zoals die wordt opgenomen in het PPWW dient straks als input voor de herijking van de regionale woondeals.

3.2 Kwalitatieve aspecten wonen

Onderstaand wordt op basis van de kwalitatieve thema's zoals die zijn benoemd in de Omgevingsverordening nadere duiding gegeven aan de kwalitatieve aspecten waaraan het PPWW dient te voldoen. Ook de nieuwe Wvrv vraagt aandacht voor kwalitatieve aspecten als betaalbaarheid, aandachtsgroepen, vitale wijken/leefbaarheid en duurzaamheid. Naast aandacht voor vitale wijken gaat het dus om de volgende thema's:

- Efficiënt ruimtegebruik
- Betaalbaarheid en aandachtsgroepen
- Toekomstbestendig bouwen
- Evenwichtige ontwikkeling groen.

Efficiënt ruimtegebruik

Er wordt gestreefd naar efficiënt ruimtegebruik met behoud van een goede stedelijke kwaliteit (vitale en levendige kernen en wijken) en tevens naar een hoogwaardige kwaliteit van het landelijk gebied en naar een goede bereikbaarheid. Dit betekent dat primair wordt ingezet op binnenstedelijke ontwikkeling, ontwikkeling bij knooppuntlocaties, efficiënt ruimtegebruik en functiemenging, passend bij de lokale situatie en woonmilieus en dat er wordt bijgedragen aan een evenwichtige spreiding van woonruimte o.a. voor de aandachtsgroepen. Bij binnenstedelijke locaties is er aandacht voor een gezonde inrichting van de openbare ruimte, inclusief voldoende ruimte voor water en groen. Dit is vooral een verantwoordelijkheid van de gemeenten. De provincie stimuleert hier wel bij, onder andere via het Convenant Toekomst Bestendig bouwen. Bij het besluiten over de programmering van eventuele uitleglocaties wordt eerst gekeken naar de mate waarin binnenstedelijk nog ruimte is om in de woningvraag te voorzien.

Om deze ambitie in te realiseren:

- worden plannen voor binnenstedelijke en buitenstedelijke locaties beoordeeld aan de hand van het provinciale Omgevingsbeleid (Omgevingsvisie, Omgevingsverordening, relevante provinciale programma's);
- wordt bij de programmering van nieuwe woonlocaties rekening gehouden met nog niet geprogrammeerde ontwikkelingen zoals die zijn voorzien in de verstedelijkingsstrategieën, waaronder Utrecht Nabij en de Verstedelijkingsstrategie Arnhem Nijmegen Foodvalley. Maar ook met andere ruimtelijke ontwikkelingen en de daarmee samenhangende ruimtelijke claims, zoals elektriciteitsopwekking, waterberging en ruimte voor de landbouwtransitie.

Betaalbaarheid en aandachtsgroepen

Kaderstelling:

In de regionale woondeals zijn afspraken gemaakt over de betaalbaarheid van de toe te voegen woningen. In navolging daarvan is in het Kader PPWW25 opgenomen dat voor woningbouw geldt dat het totale woningbouwprogramma per gemeente moet voldoen aan de eis dat 2/3e van de woningen, waarvan de bouw vanaf 2025 start, betaalbaar is en minimaal 30% van het woningbouwprogramma per gemeente sociale huur is. Als een gemeente hier niet aan kan voldoen, gaan die gemeente en de provincie in overleg om te kijken of en hoe het aandeel van 2/3 betaalbaarheid alsnog gerealiseerd kan worden (comply or explain). Deze kaderstelling wordt in voorliggend kader gecontinueerd.

Onder betaalbare woningen vallen sociale huurwoningen, middeldure huurwoningen en betaalbare koopwoningen. Van de toe voegen woningen moet 30% vallen binnen de categorie sociale huur indien gemeenten een kleiner aandeel hebben dan het landelijk gemiddelde. Gemeenten met een hoger aandeel sociale huur dan het landelijk gemiddelde worden geacht juist meer middeldure woningen (40%) te bouwen om op twee derde betaalbaar uit te komen. Om deze ambitie te kunnen realiseren, wordt:

- voor de in het PPWW opgenomen woningbouwprogramma gestreefd naar twee derde betaalbaar per gemeente.
- Voor het binnenstedelijk programma geldt het uitgangspunt dat gemotiveerd wordt hoe het woningbouwprogramma bijdraagt aan dit streven.
- voor nieuwe uitbreidingslocaties voor woningbouw die in dit programma mogelijk worden gemaakt wordt gestreefd naar twee derde betaalbaar. Daarbij geldt het uitgangspunt van “comply or explain”. Dat wil zeggen dat als gemeenten hieraan niet kunnen voldoen, gemeenten en provincie hierover in overleg gaan om te kijken of het alsnog haalbaar is of dat voor de betreffende uitleglocatie moet worden uitgegaan van een lager percentage. Daarbij speelt ook de totale balans betaalbaar versus niet-betaalbaar in het gemeentelijk woningbouwprogramma mee en eventuele regionale afspraken over betaalbaarheid n.a.v. de Wvrv. Deze randvoorwaarde gold ook al voor uitbreidingslocaties die in het PPWW23 waren opgenomen.

Iedere gemeente heeft regionaal afspraken gemaakt (of is deze aan het maken) over de verdeling van aandachtsgroepen en ouderen over de gemeenten. Iedere gemeente zal op deze manier haar verantwoordelijkheid voor een deel van deze opgave moeten gaan nemen. Het is aan de gemeenten zelf om te bepalen hoe zij deze opgave willen invullen (binnenstedelijk, in uitbreidingslocaties, bestaande voorraad). Daarom vragen we gemeenten om over hun nieuwe uitbreidingslocaties aan te geven voor wie zij bouwen.

Toelichting:

In navolging van de woondeals wordt in dit Kader uitgegaan van de ambitie om toe te werken naar twee derde betaalbaarheid. Dit kan alleen als partijen samenwerken om te zorgen dat de randvoorwaarden worden ingevuld om deze betaalbaarheid te realiseren. Bij de ambitie betaalbaar gaat het om sociale huurwoningen en middeldure huur- en koopwoningen tot de betaalbaarheidsgrens. Het kader volgt hierbij de prijsgrenzen die in bestuurlijke afspraken tussen provincies en het ministerie van BZK worden aangehouden. Deze prijsgrenzen zijn onderstaand weergegeven.

Voor betaalbare woningen worden landelijk de nationale door het rijk geïndexeerde prijsgrenzen gehanteerd:

- Sociale huur: Huurwoningen onder de liberalisatiegrens van €900,07 (prijsspeil 2025).
- Middeldure huur: woningen met een huurprijs vanaf de liberalisatiegrens tot en met het bedrag dat hoort bij 186 punten in het Woningwaarderingssysteem. Op dit moment (tot en met juni 2024) staan 186 WWS-punten gelijk aan €1.184,82 huur per maand. Dit bedrag wordt jaarlijks geïndexeerd met inflatie.
- Betaalbare koop: De Rijksoverheid hanteert voor 2025 een betaalbaarheidsgrens van €405.000 voor koopwoningen.

Bij de realisatie dient rekening te worden gehouden met het prijspeil op het moment van realisatie, waarbij de normen op rijksniveau worden gevolgd. Dit betekent dat indien na programmering de referentieprijzen van betaalbaarheid worden geïndexeerd, de normen gelden zoals die zijn bij realisatie.

Toekomstbestendig Bouwen

Kaderstelling:

De gezamenlijk ambitie van de provincie Utrecht en onze stakeholders is het streven naar, netbewuste, natuurinclusieve, klimaatadaptieve, circulaire en gezonde nieuwbouw. Om deze ambitie in te realiseren:

- wordt voor de in het PPWW opgenomen locaties bouwen volgens het convenant Toekomstbestendig Bouwen, met als minimumniveau brons, geambieerd en gestimuleerd. Waar haalbaar en uitvoerbaar streven we naar zilver of goud.
- wordt daarnaast via de werkregio's van het DPRA (Delta Programma Ruimtelijke Adaptatie) door de regionale overheden (gemeenten, waterschappen en provincie) uitvoering gegeven aan regionale adaptatie strategieën;

Toelichting:

Voor de bouwsector was er al eerder een helder beeld van wat nodig is om klimaatbestendig te bouwen. Hierop zijn instrumenten ontwikkeld die in de praktijk toegepast kunnen worden. In 2021 zijn de Afspraken Klimaatadaptief Bouwen tot stand gekomen. De Afspraken Klimaatadaptief Bouwen die van toepassing zijn op nieuwbouw zijn volledig opgenomen in het Convenant Toekomstbestendig Bouwen (CTB, voorheen Duurzame Woningbouw). Het CTB is zowel ondertekend door gemeenten als ontwikkelaars, beleggers, (bouw)bedrijven en financiers van woningbouwprojecten en hypotheek. Het CTB heeft zowel betrekking op de bouwwijze (materiaalgebruik, energieopwekking, energieverbruik) als op de inrichting van de openbare ruimte (natuurinclusief). Naast dat het CTB toekomstbestendig bouwen stimuleert, draagt het ook bij aan een gelijk speelveld en daardoor aan betaalbaarder en sneller bouwen. Aanvullend daarop zorgt het CTB ervoor dat gemeenten en bouwende partijen voorbereid worden op regelgeving die vanuit EU geïmplementeerd zal worden. We streven er nog steeds naar dat het CTB samen met andere landelijke initiatieven als o.a. het Nieuwe Normaal en de Citydeal de basis blijven vormen voor de landelijke standaardisatie, waar in de kamerbrief van oktober 2023 en in de woontopafspraken van december 2024 over wordt gesproken. Deze wordt naar verwachting gebruikt om het Besluit bouwwerken leefomgeving (Bbl) en het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl) in 2030 aan te passen.

Voor nieuwe woningbouwlocaties wordt gestreefd naar ten minste niveau brons van het CTB. In 2023 hebben Provinciale Staten verzocht dat de provincie met de partners van het CTB in gesprek gaat om tot afspraken te komen om voor woningen (waarvan de bouw start in 2026) het ambitieniveau te verhogen naar ambitieniveau zilver of goud uit het CTB, op basis van de actuele stand van de techniek op het moment van start bouw. Op basis van ervaringen bij diverse projecten en signalen uit het veld, kiezen we er nu niet voor om vanaf een bepaald jaar generiek uit te gaan van niveau zilver, maar kijken we samen met gemeenten per project wat haalbaar is (maatwerk). We promoten toekomstbestendig bouwen en bieden ondersteuning. Het is aan gemeenten en bouwpartners om samen een passend niveau in te vullen, soms is dat brons, soms is dat zilver en waar mogelijk is dat goud. Voor gemeenten die het CTB niet hebben ondertekend, wordt gevraagd nader te onderbouwen hoe deze plannen passen binnen de ambitie om te streven naar een toekomstbestendige ontwikkeling.

We streven ook naar netbewuste nieuwbouw. Dit concept is in plaats gekomen van energieneutrale nieuwbouw. De reden voor deze aanpassing is dat met energieneutrale nieuwbouw in de praktijk mogelijk de verkeerde maatregelen worden gestimuleerd, waardoor een verdere overbelasting van het net ontstaat. We zien dat bij Nul-Op-de-Meter woningen de elektriciteitsvraag in de winter te hoog is en in de zomer het aanbod van elektriciteit te hoog voor het huidige net. Daar willen we meer balans in aanbrengen door netbewust te bouwen.

Bij de ontwikkeling van woon- en werklocaties liggen er mogelijkheden om met circulariteit aan de slag te gaan. Denk aan het zo flexibel, aanpasbaar en modulair mogelijk ontwikkelen en toepassen van hergebruikte en biobased materialen, aan clustering van bedrijven die deel uitmaken van dezelfde regionale ketens van reststromen of aan 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. 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.

In de Omgevingsvisie is de ambitie opgenomen dat de provincie Utrecht in 2050 klimaatbestendig en waterveilig is ingericht. Dit doet de provincie samen met het Rijk, de waterschappen en de gemeenten en ook bewoners zullen daaraan moeten meewerken. In de Omgevingsverordening is een aantal regels opgenomen die wateroverlast en overstromingen moeten voorkomen. Deze hebben onder andere betrekking op waterbergingsgebieden, vrijwaringszones regionale keringen en regels voor het bouwen in overstroombaar gebied. In de nieuwe omgevingsverordening en omgevingsvisie worden mogelijk ook zoekgebieden voor waterberging opgenomen. Deze zoekgebieden spelen met name een rol bij de locatiekeuze voor nieuwe uitleglocaties, en minder voor locaties die zijn opgenomen in het Provinciaal Programma Wonen en Werken.

Evenwichtige groenontwikkeling en Groen Groeit Mee

Kaderstelling:

De provincie streeft naar een evenwichtige groenontwikkeling, om een gezonde leefomgeving te (blijven) bieden aan de inwoners van de provincie. Dit betekent dat er voldoende (recreatief) groen beschikbaar moet zijn, zowel in omvang als kwaliteit. Toegankelijk en beleefbaar groen, in zowel de woonomgeving als daarbuiten, op bereikbare afstand is randvoorwaardelijk en vraagt investeringen. De opgave verschilt per locatie en gemeente. Voor binnenstedelijke locaties wordt de evenwichtige groenontwikkeling ook bevorderd via de afspraken uit het Groen Groeit Mee Pact en het Convenant Toekomstbestendig Bouwen.

Voor nieuwe buitenstedelijke locaties is evenwichtige groenontwikkeling op grond van de Provinciale Verordening verplicht. In het programma 'Groen Groeit Mee' is de regionale groenopgave in beeld gebracht zowel ruimtelijk (in hectares) als financieel. In 2023 is de Handreiking Nieuwe Woongebieden opgesteld, ten behoeve van de uitwerking van artikel 9.15 van de provinciale Omgevingsverordening. Op basis van de eerste ervaringen is de handreiking in 2024 aangepast naar de handreiking 'Groen bij uitbreidingslocaties'. Gemeenten kunnen deze handreiking gebruiken om invulling te geven aan artikel 9.15. De provincie is bereid hen hierin te ondersteunen met landschappelijk ontwerpadvies en/of kennis over financieringsmogelijkheden en opzet. Daarbij is het onder andere nodig een koppeling te leggen met de kernkwaliteit van het landschap, zoals opgenomen in de kwaliteitsgidsen landschap. Bij het maken van programmeringsafspraken over nieuwe uitbreidingslocaties wordt al met gemeenten gekeken naar de invulling van Groen Groeit Mee. In het omgevingsplan 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 (U10, het Utrechtse deel van Regio Foodvalley en Regio Amersfoort) en de waterschappen samen. Daarnaast zijn tal van andere organisaties betrokken. Zo wordt met elkaar een alliantie gebouwd, waarin partijen samenwerken aan een gezonde leefomgeving en een aantrekkelijk vestigingsklimaat, waarin (recreatief) groen meegroeit met andere ontwikkelingen. Op 7 februari 2022 ondertekenden overheden, waaronder alle Utrechtse gemeenten, en een groot aantal betrokken organisaties het Groen Groeit Mee Pact. En ook daarna blijven nieuwe organisaties zich aansluiten. Met de ondertekening van dit het 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. Belangrijk uitgangspunt bij de realisatie is dat zoveel als mogelijk wordt aangesloten bij wat er op verschillende schaalniveaus en door partijen al gebeurt (geen dingen dubbel doen) en daarmee wordt een gebiedsgerichte benadering gehanteerd.

Om de opgave voor Groen Groeit Mee gebiedsgericht te programmeren wordt er gewerkt aan voorbeeldgebieden. Er is een catalogus met gesprekskaarten en een financiering- en bekostigingsstrategie opgesteld. Dit wordt verder geconcretiseerd voor de voorbeeldgebieden. In deze fase wordt ook ingezet op verdieping, nader onderzoek, acties gericht op financiering/lobby vanwege de groenopgave et cetera. 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.

4 Kader voor Programmering Werklocaties

4.1 Kwantitatieve opgave werken naar regio en provincie

Dit Kader legt de uitgangspunten vast voor de programmering van werklocaties. Het gaat hierbij om de ruimte op bedrijventerreinen die beschikbaar is/komt voor bedrijven.

Huidige situatie

De provincie Utrecht heeft 2.920 ha. netto aan uitgegeven bedrijventerreinen. Dat is 1,9% van de totale oppervlakte van de provincie. Op die bedrijventerreinen zijn ca. 17.000 bedrijven gevestigd en 205.000 banen. Dat is respectievelijk 9% van het aantal bedrijven en 24% van het totaal aantal banen. In het PPWW21, PPWW23 en PPWW25 is in het totaal 154 hectare netto (nieuw) bedrijventerrein geprogrammeerd, waarvan 110 hectare tot en met 2030 en 44 na 2030. De gemeenten waar deze terreinen zijn geprogrammeerd treffen voorbereidingen om over te gaan tot uitgifte van deze ruimte. De initiële verwachting was dat er tot 2030 bijna 90 ha. beschikbaar zou komen voor bedrijven. Als gevolg van netcongestie (en dus gebrek aan stroom op een nieuw bedrijventerrein) is de verwachting nu dat (een groot deel van) deze uitgifte wordt uitgesteld.

Mede als gevolg van deze vertraagde uitgifte is er op dit moment sprake van een zeer krappe markt voor bedrijventerreinen met weinig direct beschikbaar aanbod. Zonder nieuwe ontwikkelingen is het aanbod binnen twee tot vier jaar op. In 2023 is een nieuwe behoefteeraming opgesteld, waarin de toekomstige marktvraag vanuit het bedrijfsleven zo goed mogelijk wordt voorspeld (zie [Statenbrief](#)). Deze uitkomsten zijn weergegeven in het tekstblok op de volgende bladzijde. De uitkomsten van deze behoefteeraming liggen ten grondslag aan dit kader.

Methodiek

Uitgangspunt voor de programmering van werklocaties is dat er op een gecontroleerde en gefaseerde manier voldoende nieuwe (en hernieuwde) ruimte beschikbaar komt op bedrijventerreinen. Daarvoor wordt via een adaptieve manier van programmering gestuurd op het voorkomen van zowel een te lage als een te hoge programmering en op de beschikbaarheid van voldoende aanbod aan bedrijventerrein, gelijkmatig verdeeld in tijd en hoeveelheid. Hiervoor is het ook noodzakelijk om de ontwikkeling van vraag en aanbod, (frictie)leegstand, resultaten op intensivering en verduurzaming, ruimteverlies door transformaties en ruimtelijke impact/ voortgang (circulaire en energie) transitie nauwgezet te monitoren. Deze monitoring stelt de provincie in staat de programmeringsruimte regelmatig bij te stellen.

Om gecontroleerd te kunnen sturen op de programmering is een zekere mate van marktspanning van belang. Voorkomen moet worden dat er te veel nieuwe bedrijventerreinen ruimtelijk mogelijk worden gemaakt, om voldoende druk te houden op het intensiveren (en verduurzamen) op bestaande bedrijventerreinen en vice versa. In de ontwikkeling van nieuwe bedrijventerreinen vormt het moment van uitgifte in relatie tot netcongestie een belangrijke factor. Per ontwikkellocatie van nieuwe bedrijventerreinen wordt vastgelegd wat de start (en periode) van uitgifte zal worden. Op die manier kan worden gezorgd voor een gefaseerde en gelijkmatige beschikbaarheid van nieuwe bedrijventerreinen. Daarbij wordt de voorbereidingstermijn (7-8 jaar) voor de ontwikkeling van nieuwe bedrijventerreinen in acht genomen.

We nemen graag een proactieve rol aan in de zoektocht naar nieuwe werklocaties, waarbij we het initiatief nemen om te komen tot programmering van nieuwe werklocaties juist in die gebieden waar programmering aanzienlijk achter blijft op de programmeringsruimte

Uitkomsten behoefteraming bedrijventerreinen

In 2023 is een nieuwe behoefteraming opgesteld, waarin de toekomstige marktvraag vanuit het bedrijfsleven zo goed mogelijk wordt voorspeld (zie [Statenbrief](#).)

De belangrijkste resultaten uit de behoefteraming voor bedrijventerreinen samengevat:

- De bedrijventerreinenmarkt is heel krap met weinig direct beschikbaar aanbod. Zonder nieuwe ontwikkelingen is het aanbod binnen één tot drie jaar op, afgezien van aanbod wat in ontwikkeling is als gevolg van goedkeuring in het PPWW 21, 23 en 25, maar waarschijnlijk vertraagd gerealiseerd wordt door netcongestie. De leegstand is stabiel gebleven op gemiddeld 1-3%, terwijl 5% een 'gezonde' leegstand is om voldoende alternatieve vestigmogelijkheden (schuifruimte) te hebben.
- De uitbreidingsvraag voor bedrijventerreinen is groter dan de vorige raming (2019), door sterke werkgelegenheidsgroei en transities (bijvoorbeeld behoefte aan ruimte voor circulaire bedrijvigheid). Tot en met 2030 bedraagt de uitbreidingsvraag 100-240 hectare netto; tot 2040 komt daar 85-190 hectare netto bij.
- De uitbreidingsvraag per werkmilieu wordt gekenmerkt door vooral vraag in het segment 'reguliere bedrijventerreinen' (bijna 60%), en aanzienlijke vraag in de segmenten 'XXL-logistiek' (bijna 20%) en 'grootschalige bedrijven in een hoge milieucategorie' (15%). Er is een beperkte vraag (bijna 10%) in het segment 'gemengd/interactie' (bedrijven die mengbaar zijn met andere functies).
- De vervangingsvraag als gevolg van verlies van bedrijventerreinen door transformaties naar (voornamelijk) wonen, is omvangrijk. De komende jaren bestaat er een 'harde' vervangingsvraag door concrete (reeds goedgekeurde) transformatieplannen van ca. 40 hectare netto.
- Er is ook nog een additionele ruimtevraag naar bedrijventerreinen door bijvoorbeeld uitbreiding van het energienetwerk, klimaatadaptatie, vergroening en bedrijven die van elders zich in de regio vestigen. Deze vraag is moeilijk in te schatten en maakt geen deel uit van de cijfers.
- Tot 2030 moet er rekening gehouden worden met een fors tekort aan bedrijventerreinen van 80-220 hectare (inclusief 'harde' vervangingsvraag). De ruimtewinst door intensivering kan zorgen voor een hoger aanbod van ruimte en een beperking van het genoemde tekort.

Naast de drie- tot vierjaarlijkse behoefteramingen wordt jaarlijks gekeken naar de ontwikkeling op de verschillende werklocaties, door middel van de Vastgoedmonitor Werklocaties (zie link: [Vastgoedmonitor Provincie Utrecht 2024](#)).

Programmeringsruimte werken

Bij het bepalen van de programmeringsruimte wordt uitgegaan van de geprognosticeerde vraag uit het hoge EIB-scenario. Daarop wordt een aantal op- en afslagen en reserveringen gedaan als gevolg van politiek strategische keuzes. Tabel 3 (volgende bladzijde) geeft de programmeringsruimte voor de drie regio's en de provincie als geheel weer, onderverdeeld naar twee tijdsvakken. Op de programmeringsruimte zijn de geprogrammeerde werklocaties uit het PPWW25 in mindering gebracht (27,5 ha.) en is een verschuiving in de tijd (tussen programmeringsperiodes 25-30 en 30-40) doorgevoerd (20 ha.) Onder de tabel worden de verschillende categorieën toegelicht.

Tabel 3: programmeringsruimte per regio per tijdvak (in netto hectares)

Regio	PU	PU	RA	RA	RF	RF	RU10	RU10
Tijdperiode	2025-2030	2031-2040	2025-2030	2031-2040	2025-2030	2031-2040	2025-2030	2031-2040
Uitbreidingsvraag	237	187	59	46	31	30	147	111
Vervangingsvraag (80%)	30	27	1	13	8	0	22	14
Additionele vraag (10%) (ruimteclaim transitie)	12	28	3	7	2	5	7	17
Normaal niveau schuifruimte (4%-5%)	14	29	4	8	2	3	9	17
Niet faciliteren soorten bedrijvigheid (XXL-logistiek)	-22	-12	-5	-3	-3	-2	-14	-9
Totaal vraag	271	259	62	71	40	36	171	151
Ruimtewinst intensivering bestaand	27-41	68-101	7-11	17-25	0-2	9-13	19-29	42-64
Reservering kleinschalige uitbreidingen 1-3 ha.	10	5	3	1	1	1	6	3
Hard aanbod	56	0	20	0	0	0	36	0
PPWW goedgekeurd zacht aanbod	110	44	14	7	4	0	92	37
Totaal aanbod	203-217	117-150	44-48	25-33	5-7	10-14	154-164	82-104
Totale programmeer-ruimte	54-68	109-142	14-18	38-46	33-35	22-26	7-17	47-69
Strategische reserve (15%)	0	-64	0	-16	0	-9	0	-39
Te programmeren ruimte binnen de looptijd van dit kader	54-68	45-78	14-18	22-30	33-35	13-17	7-17	8-30

PU= Provincie Utrecht, RA = regio Amersfoort, RF = Regio Foodvalley, RU10 = Regio U10.

Uitbreidingsvraag - Werkgelegenheidsscenario

Om de huidige woon-werkbalans in de provincie Utrecht in stand te houden is er voor de woningbouwopgave tot 2030 een forse hoeveelheid extra bedrijventerrein nodig. Er is geen vaste verhouding tussen de uitbreiding van het aantal woningen en het aantal hectaren nieuw bedrijventerrein. Gezien ontwikkelingen rondom duurzame mobiliteit, arbeidsmarkt en nabijheid van werk, is het verstandig om de woon-werkbalans niet te veel uit evenwicht te laten gaan. Nabijheid van werkgelegenheid zorgt voor minder en duurzamer woon-werkverkeer. De provincie Utrecht kent in vergelijking met andere provincies een zeer laag aandeel bedrijventerrein per inwoner en deze balans zal door de bevolkingsgroei nog verder uit evenwicht kunnen raken.

Vervangingsvraag

De vervangingsvraag tot 2030 wordt geprogrammeerd op basis van vastgestelde transformatieplannen uit de behoefteschatting bedrijventerreinen 2023 (vooral naar wonen). Na 2030 wordt de vervangingsvraag vooruit geprogrammeerd op basis van gemiddelde omvang per jaar van gerealiseerde transformaties in de periode 2019-2023. In het programmeren van de vervangingsvraag wordt rekening gehouden met nieuwe ruimtebehoefte van 80%.

Om in de toekomst goed om te gaan met het verlies van ruimte op bedrijventerreinen door transformaties (veelal naar wonen), wordt rekening gehouden met een gemiddelde omvang van de vervangingsvraag (verlies aan bedrijventerreinen) en deze vooruit te programmeren in tijd. Op deze manier is er op het moment dat een besluit wordt genomen om een bedrijventerrein te gaan transformeren ook daadwerkelijk ruimte beschikbaar voor bedrijven om te verplaatsen. Dit uitgangspunt geeft de beste aansluiting bij de bedrijfsdynamiek rondom transformaties. Er wordt niet gekozen voor het compenseren van transformaties uit het verleden, aangezien de ruimtevraag die hieraan verbonden was, al is ingevuld op de bestaande bedrijventerreinen.

Additionele vraag - Voldoende ruimte voor transitie

De benodigde ruimte voor de circulaire, energie- en andere maatschappelijke transitie laat zich lastig kwantificeren. Het gaat hier vooral om een additionele vraag. Het is duidelijk dat met name de vraag naar ruimte voor circulaire bedrijvigheid substantieel zal zijn. Uit een eerste verkenning van het Planbureau voor de Leefomgeving (Ruimte voor circulaire economie, 2023) wordt een schatting gedaan van maximaal 40% extra benodigde ruimte tot 2050. Door te kiezen voor het hoge scenario en het inbouwen van voldoende schuifruimte (gezond frictieniveau) geeft dit meer ruimte om deze transitie (gedeeltelijk) te kunnen accommoderen. De verwachting is echter dat dit leidt tot een nog grotere vraag naar ruimte op bedrijventerreinen. In de programmering is hiervoor een oplopende reservering van 5% (tot 2030) en 15% (na 2030) van de uitbreidingsbehoefte opgenomen om op die manier te kunnen inspelen op deze ruimtevraag. De programmering van deze reservering kan plaats vinden door in de ontwikkeling van nieuwe bedrijventerrein deze ruimte geïdentificeerd in te zetten voor circulaire bedrijvigheid. Daarbij is het gewenst een slag om de arm te houden bij deze additionele vraag en mogelijk de reservering bij te stellen naar gelang er concretere cijfers komen over deze ruimtevraag of uit evaluatie blijkt dat de ruimtevraag zich anders ontwikkelt.

Normaal niveau schuifruimte – leegstand van 2% naar 4%-5%

Schuifruimte is nodig voor de processen van transformatie en intensivering, voor een gezonde bedrijfsdynamiek en een passende balans tussen nieuwe en bestaande bedrijventerreinen. De geraamde behoefte aan uitbreidingsruimte gaat uit van de ontwikkelingen van bestaande bedrijven, maar zorgt niet voor een verruiming van de bedrijfsruimtemarkt van de huidige 1-3% leegstand naar een 'gezonde' frictieleegstand van 4% tot 5%. Deze 4-5% frictieleegstand van de voorraad bedrijfsruimte dient voor een normale bedrijfsdynamiek waarbij bedrijven keuzemogelijkheden hebben om te kunnen verplaatsen, groeien en krimpen. Door deze inhaalslag wordt voorkomen dat de bedrijventerreinmarkt op slot komt te zitten en er geen ruimte is voor noodzakelijke dynamiek en transitie.

Niet faciliteren specifieke soorten bedrijvigheid

In het coalitieakkoord is gekozen om geen ruimte te bieden voor grote datacenters en grote distributiecentra. Aanscherping van dat uitgangspunt is dat er geen ruimte wordt geïdentificeerd voor nieuwe vestigers van buiten de provincie zonder een maatschappelijke meerwaarde (additionele vraag) en dat van de bestaande grootschalige (XXL-) logistiek alleen ruimte wordt geboden voor die bestaande bedrijven die regionaal/lokaal gebonden zijn en kleiner dan 5 hectare². Het is goed om zich te realiseren dat (XXL-) logistiek een belangrijke rol speelt in verschillende transitie. Waar dus wel ruimte voor wordt geboden zijn de bestaande XXL-logistieke bedrijven die regionaal/lokaal zijn gebonden en die een omvang hebben tussen de 4-5 ha. Ingeschat wordt dat dit maximaal 50% van de uitbreidingsbehoefte XXL-logistiek is.

Strategische reserve

We kiezen ervoor een strategische reserve in te bouwen om - op termijn - ruimte te kunnen geven aan (grootschalige) ontwikkelingen die reeds zijn voorzien in de ontwikkelperspectieven, verstedelijkingsstrategieën of voortkomen uit andere strategische opgave(n). Deze strategische reserve heeft betrekking op ruimte die na 2030 uitgegeven kan worden. De reservering heeft als doel om ook na de periode waarop dit kader betrekking heeft, ruimte te hebben om te programmeren en mee te kunnen bewegen met ontwikkelingen in de markt. Een deel van

² In de omgevingsverordening wordt gestuurd op de vestiging van grootschalige bedrijvigheid door de ontwikkeling van bedrijfskavels groter dan 5 ha. te verbieden. Uitzondering daarop is de situatie waarbij het gaat om verplaatsing van een bedrijf dat reeds gevestigd is in de regio en op de huidige locatie een ruimtelijk of functioneel knelpunt veroorzaakt.

deze strategische reservering 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 provinciale programma. Hierbij wordt bijvoorbeeld gedacht aan een klein tekort aan programmeringsruimte voor het realiseren van een regionaal, circulair en/of duurzaam bedrijventerrein, of een specifiek lokaal knelpunt.

Op deze manier wordt voorkomen dat er op termijn onvoldoende programmeringsruimte is om gewenste locaties te kunnen programmeren. In de programmering wordt rekening gehouden met een reservering van 15% voor de periode na 2030.

Er wordt niet voor gekozen om regionale bedrijventerreinen te programmeren vanuit de strategische reserve. Deze grootschaligere bedrijventerreinen kunnen op basis van de normale programmeringsruimte gerealiseerd worden. Gezien het regionale belang verbindt de provincie wel voorwaarden aan de ontwikkeling van zo'n bedrijventerrein. Het voornemen is om gedurende de werkingsperiode waarop dit kader betrekking heeft een tweede en mogelijk derde regionaal bedrijventerrein te programmeren. Hiervoor is medio 2024 gestart met een verkenning.

Intensivering en verduurzaming bestaande bedrijventerreinen

Er wordt vastgehouden aan de doelstellingen uit de vorige kaders voor programmeren om op bestaande bedrijventerreinen gemiddeld 85 ha. en gemiddeld 34 ha. (respectievelijk voor en na 2030) extra ruimte op bedrijfskavels hernieuwd uit te geven (intensiveren). Zowel marktpartijen als NV OMU kunnen een rol spelen bij deze intensivering. Om deze ambities niet telkens door te vertalen op een nieuwe behoeftebepaling wordt uitgegaan van een vaste intensiveringsopgave van ca. 4% van het huidige totale areaal aan bedrijventerreinen van 2.730 ha (per 1-1-23).

Op korte termijn zorgt intensivering niet voor meer lucht op de krappe markt voor bedrijventerreinen. Uitgangspunt is om het intensiveringsbeleid voort te zetten. En te blijven monitoren of dit uiteindelijk ook de hernieuwde ruimte op bedrijventerreinen gaat bieden, zoals beoogd. Gezien de onzekerheid over de verwachte ruimteopbrengsten, wordt gekozen voor een bandbreedte (met een onder- en bovengrens) en is er een verschuiving van de ruimteopbrengst doelstelling. Dit laatste betekent dat er rekening wordt gehouden met een ruimteopbrengst van 30% van de doelstelling (samen 119 ha.) tot 2030 en 70% tussen 2030-2040.

Recent heeft evaluatie van de resultaten van NV OMU plaats gevonden. Op basis van deze resultaten volgt een statenvoorstel voor bijstelling van de koers van NV OMU. Dit voorstel zou mogelijk gevolgen kunnen hebben voor de doelstellingen en opgave omtrent intensivering en verduurzaming van bestaande bedrijventerreinen.

Reservering kleinschalige uitbreidingen bestaande bedrijventerreinen (1-3 ha.)

Door middel van een aanpassing van de Omgevingsverordening is ruimte geboden aan kleinschalige uitbreidingen van bestaande bedrijventerreinen. Dit om meer flexibiliteit te bieden en op korte termijn meer ruimte beschikbaar te maken. Deze kleinschalige uitbreidingen hoeven niet meer via de cyclus van het PPWW geprogrammeerd te worden. In deze mogelijkheid wordt ook recht gedaan aan de verschillen tussen gemeenten. Er komt een mogelijkheid om 1 tot 3 hectare per gemeente toe te voegen eens per tien jaar, afhankelijk van de omvang van het bedrijventerreinenareaal van een gemeente. De maximale toevoeging per bedrijventerrein blijft 1 hectare, waarbij de acht gemeenten met het minste areaal 1 hectare mogen toevoegen, de acht gemeenten met het meeste areaal 3 hectare, en de tien middelste gemeenten 2 hectare. Meer en grotere uitbreidingen blijven mogelijk via het PPWW. In de programmeringstabel is rekening gehouden met de toepassing van deze mogelijkheid door een reservering op te nemen vooruitlopend op het daadwerkelijke aanbod. Hierbij gaat het om een inschatting van het gebruik van deze nieuwe mogelijkheden (tot 2030 en 2040). Momenteel treffen een aantal gemeenten voorbereiding om gebruik te maken van deze mogelijkheid.

Hard aanbod - direct uitgeefbare bedrijfskavels

De omvang van bedrijfskavels die direct uitgeefbaar zijn, is geïnventariseerd bij alle gemeenten. Dit 'harde' aanbod van bedrijfskavels is meegenomen in de behoeftebepaling. Het harde aanbod is in de afgelopen jaren verder

afgenomen door uitgifte van kavels. In de programmeringstabel passen we nu dit aantal niet aan, omdat de nieuwe behoefte in 2026 het meetmoment is om deze cijfers bij te stellen.

PPWW goedgekeurd zacht aanbod – concrete plannen voor nieuw aanbod

In de programmering wordt rekening gehouden met het in ontwikkeling zijnde aanbod van bedrijventerreinen die goedgekeurd zijn in het PPWW21 of -23. Ondanks dat deze goedgekeurde plannen nog geen definitieve bestemmingsplannen kennen en nog niet beschikbaar zijn om uit te geven, zijn deze plannen wel dermate concreet dat de verwachting is dat ze op afzienbare termijn op de markt zouden kunnen komen. Belangrijke kanttekening bij deze beschikbaarheid, is de waarschijnlijk belemmering van toekomstige uitgifte door het uitblijven van de levering van stroom (als gevolg van netcongestie in vrijwel de hele provincie). Het gaat hierbij om 84 ha. tot 2030 en 42 ha. na 2030. Om te voorkomen dat al het nieuwe aanbod ineens op de markt komt, ondersteunen we gemeenten in het realiseren van off-grid bedrijventerreinen om zo wel op kortere termijn nieuwe ruimte te bieden.

Doorschuiven programmeringsruimte van voor 2030, naar na 2030

Praktisch gezien kan de overgebleven programmeringsruimte van tot 2030 niet meer gerealiseerd worden in die tijdperiode. De behoefte blijft wel bestaan, maar zal mogelijk later ingevuld kunnen worden. We kiezen ervoor om deze programmeringsruimte door te schuiven naar de periode tussen 2030-2040. Als er toch behoefte is aan het eerder inzetten van deze programmeringsruimte dan kan dit nog steeds. Vanzelfsprekend blijven we gemeenten actief ondersteunen om wel op kortere termijn tot realisatie van nieuwe (off-grid) bedrijventerreinen te komen.

4.2 Kwalitatieve aspecten programmering werkopgave

In de Omgevingsverordening is vastgelegd dat de programmering van woon- en werklocaties niet alleen gaat over aantallen, maar dat er ook nadrukkelijk aandacht wordt gegeven aan de kwalitatieve aspecten van de ontwikkeling van locaties. In onder andere de Provinciale (Interim) Omgevingsverordening zijn de volgende thema's benoemd voor werklocaties waar de provincie via het PPWW verder invulling aan wil geven:

Zorgvuldig ruimtegebruik

Ambitie Intensivering/herstructurering:

In de komende 10 tot 15 jaar wil de provincie Utrecht door intensivering van bestaande bedrijventerreinen extra ruimte voor bedrijven beschikbaar maken (streven gemiddeld 85 ha. voor 2030 en gemiddeld 34 ha. na 2030). Zo is er minder noodzaak voor de aanleg van en investering in nieuwe bedrijventerreinen, worden er meer vestigingsmogelijkheden geboden aan ondernemers en gaat men zorgvuldig en duurzaam om met de schaarse ruimte in de provincie Utrecht. Hierbij blijft de vitaliteit van het lokale bedrijfsleven gewaarborgd en wordt de werkgelegenheid op bestaande bedrijventerreinen versterkt (met name voor bedrijven die niet te mengen zijn met andere functies). Het plan Toekomstbestendige Werklocaties (van NV OMU) geeft de ondersteunende aanpak weer vanuit de provincie Utrecht en onderbouwt de benodigde middelen.

Kaderstelling:

- Het gelijk opgaan van wonen en werken (ontwikkeling beroepsbevolking in verhouding tot beschikbaarheid van het aantal banen) is een belangrijk uitgangspunt.
- NV OMU is beschikbaar om in samenwerking met gemeenten de mogelijkheden voor intensivering en verduurzaming op bestaande bedrijventerreinen te benutten. Op die manier wordt een impuls gegeven aan de intensivering en verduurzaming van bedrijventerreinen en worden investeringen vanuit marktpartijen bevorderd. In de afgelopen jaren heeft NV OMU met de nieuwe middelen inmiddels geïnvesteerd in de aankoop van een zestal verouderde bedrijfslocaties, die na sloop en intensieve en duurzame nieuwbouw opnieuw worden uitgegeven.
- Het beleid van intensivering en verduurzaming op bestaande bedrijventerreinen is geëvalueerd in 2025, met als belangrijkste conclusies: vasthouden aan de bestaande opgave voor intensivering en verduurzaming, beschikbaar stellen van het benodigde investeringsvermogen, verlenging van de uitvoeringstermijn, versterken/verleggen van een gebiedsgerichte aanpak, versterken van de adviserende rol van OMU en nauwere afstemming van de doelstellingen van het transformatie- en herstructureringsfonds.

- Er wordt gestreefd naar de ontwikkeling van nieuwe en hernieuwd uitgiftebare bedrijventerreinen met een hoge intensiteit qua ruimtegebruik en hoge duurzaamheidsvereisten.
- Er wordt een verband gelegd tussen goede resultaten op intensivering en verduurzaming van bestaande bedrijventerreinen en de beoordeling van de noodzaak voor nieuwe bedrijventerreinen. In samenwerking met de regio's wordt dit geconcretiseerd.

Sturen op soorten ruimtegebruik

Ambitie sturing op uitgifte (aanpassing verordening - regionale uitgifteafspraken):

We willen in de komende periode met de regio's toewerken naar meer sturing op soorten ruimtegebruik op bedrijventerreinen. Dit kan door regionale uitgifteafspraken te maken voor alle nieuwe bedrijventerreinen, te beginnen met de grotere, regionale. Deze uitgifteafspraken worden vervolgens doorvertaald in omgevingsplannen, zodat ze van toepassing zijn op zowel private als publieke ontwikkelingen. Daarnaast zouden we in de programmeringsafspraken willen gaan sturen op het soort nieuwe bedrijventerreinen dat geprogrammeerd gaat worden om niet alleen kwantitatief, maar ook kwalitatief aan te sluiten op de behoefte. Dit ter voorkoming van een kwalitatieve mismatch. We maken daarbij onderscheid naar: gemengd, regulier, grootschalig logistiek en grootschalig HMC. In het op te stellen beleidsprogramma Economie (dat naar verwachting in 2026 wordt vastgesteld) wordt hier verder uitwerking aan gegeven. Vervolgens worden keuzes doorvertaald naar afspraken in het PPWW.

Kaderstelling:

- Bij de ontwikkeling van een regionaal of bovenlokaal bedrijventerrein stellen wij regionale uitgifteafspraken verplicht.
- Voor locaties die in volgende PPWW's worden geprogrammeerd, wordt de voorwaarde gesteld dat er voorafgaand aan de uitgifte gebruik wordt gemaakt van regionale uitgifte-afspraken.
- In de regionale uitgifteafspraken worden ook afspraken gemaakt over de soorten bedrijvigheid die wel en niet worden geaccommodeerd.
- In de regionale uitgifteafspraken wordt opgenomen hoe zorgvuldig ruimtegebruik hoogste prioriteit heeft en voor gaat op bijvoorbeeld het uitgiftetempo of de opbrengsten.
- Via het op te stellen beleidsprogramma economie gaat de provincie waar nodig en gewenst sturing geven op soorten bedrijvigheid goed verloopt en worden generieke en/of specifieke sturingsmogelijkheden afgewogen. In het verlengde van kunnen bij de programmering van locaties tussen provincie en gemeenten afspraken worden gemaakt over het soort bedrijvigheid waar nodig en gewenst. Deze afspraken worden dan vastgelegd in het PPWW.
- In het proces 'Grip op grootschalige bedrijfshuisvesting' worden op landelijk niveau afspraken gemaakt tussen Rijk, provincies en gemeenten over de clustering, selectie en inpassing van grootschalige ruimtegebruikers (> 5ha.), met name XL-logistiek.
- We maken in een nieuw PPWW concrete afspraken over het soort nieuwe bedrijventerreinen en checken of dit aansluit op de behoefte naar segment. We programmeren geen nieuwe grootschalige logistieke bedrijventerreinen.

Ambitie regionale bedrijventerreinen:

De ontwikkeling van een grootschaliger regionaal bedrijventerrein (gemiddeld >20 ha. netto) zorgt voor een alternatieve vestigingslocatie in de regio voor o.a. grootschaligere (circulaire) bedrijvigheid die nu vaak een lokaal ruimtelijk knelpunt vormt. Aansluitend op de behoefte willen we 1 en mogelijk 2 extra regionale bedrijventerreinen in de provincie programmeren, met een goede geografische spreiding over de provincie. Deze regionale bedrijventerreinen moeten ook gezien worden binnen het raamwerk van regionale, bovenlokale en lokale bedrijventerreinen in de provincie. Met dit Kader wordt ruimte gegeven om een dergelijke locatie op te nemen in een PPWW, mits passend in de programmeerruimte per regio en ruimtelijk aanvaardbaar en na separate besluitvorming hierover door PS. Omdat een provinciebreed overzicht mist ten aanzien van de mogelijk kansrijke locaties voor regionale bedrijventerreinen, is een onderzoek opgestart dat ingaat op de (on)mogelijkheden voor regionale bedrijventerreinen in de provincie. De resultaten ervan worden betrokken bij het programmeren van 1 en mogelijk 2 regionale bedrijventerreinen in een PPWW.

Kaderstelling:

- Het provinciebrede onderzoek naar de (on)mogelijkheden voor grootschalige regionale bedrijventerreinen, vormt een leidraadoverzicht voor de lange termijn ontwikkelingsmogelijkheden.
- Er wordt bij voorkeur voorgesorteerd op de ontwikkeling van regionale bedrijventerreinen in een bedrijventerreinstrategie per regio en/of lokale Omgevingsvisie. We nemen graag een proactieve rol aan in de zoektocht naar deze nieuwe werklocaties, waarbij we het initiatief nemen en ondersteuning bieden om te komen tot programmering, vooral in die gebieden waar programmering aanzienlijk achter blijft op de programmeringsruimte.

Impact van transities op bedrijventerreinen

Ambitie energietransitie:

Het energiesysteem bestaat uit drie elementen: productie (energieopwekking), netwerken (infrastructuur, energieconversie, energieopslag) en consumptie (energiegebruik). Het energiesysteem en de duurzame transitie daarvan heeft een directe relatie met bedrijventerreinen. Zo zijn bedrijven gevestigd op bedrijventerreinen verbruiker/consumptie van energie, maar ook zijn bedrijven(terreinen) in toenemende mate producent van duurzame energie (zon op dak, restwarmte, windmolens). Daarnaast zijn bedrijventerreinen een plek waar een deel van het (toekomstige) netwerk zich bevindt, zoals schakelstations, batterij-opslag, warmtenet en laadstations. Er komen vanuit de energietransitie dus diverse ruimteclaims op de provincie Utrecht af. Voor een deel doen die een ruimteclaim op bedrijventerreinen. Op hun beurt zijn deze echter hard nodig om economische ontwikkelingen en verduurzaming mogelijk te (blijven) maken. Vanwege de energietransitie wordt een groei verwacht van (mkb) bedrijven die zich richten op een reductie van energie en het benutten van nieuwe (energie)bronnen.

Kaderstelling:

- Er wordt gestreefd naar het beter benutten van de (grote) potentie van bedrijventerreinen voor de energietransitie.

Ambitie circulaire transitie:

De circulaire transitie gaat gepaard met een transformatie van het economische landschap. Het gaat om een ombouw van het huidige lineaire economische systeem naar een circulair systeem. Dit betekent dat de circulaire economie dwars door alle sectoren heen loopt en niet direct is op te knippen in specifieke bedrijfssegmenten of te typeren is als een op zichzelf staande sector. Naar verwachting zullen circulaire bedrijfsactiviteiten om meer ruimte gaan vragen, zeker tijdens de transitie van het lineaire systeem naar het circulaire systeem. Qua kwalitatieve randvoorwaarden, zijn kadegebonden en HMC-bedrijventerreinen belangrijk voor activiteiten zoals recycling.

Kaderstelling:

- Er wordt ingezet op ook kwalitatief programmeren, waarbij ook voldoende ruimte wordt geprogrammeerd voor de verschillende soorten bedrijventerreinen, zoals de grootschalige en hogere milieu categorie (HMC) terreinen, die voor circulaire bedrijvigheid van groot belang zijn.

Ambitie vergroening en klimaatadaptatie:

Om beter met klimaatproblematiek om te kunnen gaan is het belangrijk om bedrijventerreinen beter klimaatadaptief te maken. Er is meer aandacht en actie nodig voor het omgaan met piekbuien, hitte en langdurige droogte, maar ook voor behoud en het versterken van de biodiversiteit en verduurzaming van bedrijfsvastgoed, productieprocessen en mobiliteit. Denk aan investeringen in wadi's, halfverharding, groene daken en gevels en hoogwaardig groen, dat niet alleen een natuurlijke, maar ook recreatieve functie heeft waar werknemers baat bij hebben. De verwachting is daarom dat dit hoofdzakelijk in het bruto deel van het bedrijventerrein (openbaar gebied) extra ruimtevraag oplevert. De trend van meer vergroening en betere klimaatadaptatie op bedrijventerreinen kan op gespannen voet staan met de intensiveringsopgave die op de bedrijventerreinen sterk speelt. De bedrijventerreinen die in het afgelopen decennium zijn ontwikkeld, laten een licht lagere netto-bruto-verhouding zien op terreinen met een hogere ambitie op groen. Gemiddeld is die verhouding op bedrijventerreinen tussen 70% en 80% (uitgeefbaar deel ten opzichte van het totale plangebied). Op steeds meer 'groenere' terreinen gaat de verhouding naar 60 tot 70%. Dit betekent dat de netto programmering van werklocaties steeds meer bruto ruimte kost.

Kaderstelling:

- Bij nieuwe bedrijventerreinen wordt gestreefd naar een standaard van meervoudig ruimtegebruik, een duurzame inrichting (klimaatadaptief en natuurinclusief) en energie-opwekking.

Netcongestie en energie-infrastructuur

Ambitie energie-infrastructuur op bedrijventerreinen:

De realisatie van nieuwe energie-infrastructuur om de capaciteit van het energienetwerk te verbeteren en/of te verzwaren, raakt aan de ontwikkeling van bedrijventerreinen. Bijvoorbeeld wanneer deze infrastructuur op een bedrijventerrein landt. Hierbij gaat het onder andere om de realisatie van nieuwe onderstations (110/150 kV), waarvoor regelmatig bedrijventerreinen in beeld zijn. Ook gaat het om ruimte die nodig is voor (tijdelijke) opslag van duurzame energie. Verder is de aanleg van infrastructuur tussen bedrijven op een bedrijventerrein, bijvoorbeeld een warmtenet, onderdeel van de nieuwe energie-infrastructuur.

Een aantal gemeenten heeft concreet te maken met de aanleg van een TS/MS-station op nog te ontwikkelen bedrijventerreinen. De verwachting is dat deze verzoeken vanuit Stedin vaker bij gemeenten terecht gaan komen. Het gaat dan vooral om gemeenten die de aanleg van een nieuw bedrijventerrein in voorbereiding hebben. Een deel van dat nieuwe bedrijventerrein zal dan worden gebruikt voor de aanleg van nieuwe energie-infrastructuur en niet voor bedrijvigheid. Daarmee blijft er minder ruimte voor bedrijven over. Voor gemeenten vormt deze kwestie een dilemma. Ze willen graag ruimte beschikbaar maken voor hun bedrijfsleven. Zeker gezien de krapte op de bedrijfsruimtemarkt. Daarnaast willen ze ook graag meewerken aan uitbreiding van de benodigde energie infrastructuur, want ook zij realiseren zich dat zonder een goede stroomvoorziening het lastig wordt om bedrijven te vestigen en tevens nieuwe woningen te realiseren.

Kaderstelling:

- Bij de ontwikkeling van nieuwe (en hernieuwde) bedrijventerreinen rekening houden met het beperken van de belasting van het energienet door het lokaal (per (deel van een) bedrijventerrein) afstemmen van vraag naar en aanbod van energie (zie ook energietoets, zoals opgenomen in de Omgevingsverordening).
- In een gezamenlijke aanpak met de regio's, netbeheerders, experts en collega's netcongestie worden de krachten gebundeld om in te spelen op de nieuwe uitdagingen die de problematiek van netcongestie voor de nieuwe – en uitbreidingen van bestaande bedrijventerreinen veroorzaakt. We zetten pilots in voor gemeenten die geprogrammeerde nieuwe bedrijventerreinen hebben, om te verkennen welke mogelijkheden er zijn om tot zelfvoorzienende (off-grid) nieuwe bedrijventerreinen te komen.
- Uitwisseling van informatie op provinciaal en regionaal niveau over de investeringsplannen vanuit de netbeheerders en de (geplande) ontwikkelingen op/van bedrijventerreinen. Op deze manier kan de ruimtevraag in het PPWW concreet worden benoemd. Gemeenten die medewerking verlenen aan de uitbreiding van de energie-infrastructuur op geplande nieuwe bedrijventerreinen kunnen het verlies aan ruimte voor bedrijven herprogrammeren, na onderzoek van:
 - meer intensivering op het betreffende bedrijventerrein;
 - vergroting van de geplande ontwikkeling (met het verlies aan uitgeefbaar bedrijventerrein) met inachtneming van de aanvaardbaarheid van de ruimtelijke effecten;
 - een alternatieve werklocatie elders ter grootte van het verlies aan uitgeefbaar bedrijventerrein;
 - wanneer dit geen soelaas biedt, wordt het verlies aan uitgeefbaar bedrijventerrein opnieuw regionaal geprogrammeerd.

Definitielijst en afkortingen

Definitielijst

In dit Kader wordt verstaan onder:

Bandbreedte	Het gaat hier om de programmeringsruimte, waarbij de onderkant van de bandbreedte bestaat uit het aantal woningen/hectares bedrijventerrein dat we minimaal willen mogelijk maken in een bepaalde periode en de bovenkant uit
Convenant	Een samenwerking tussen publieke en private partijen waaronder gemeenten, woningcorporaties en ontwikkelaars, die zich inzetten voor het bouwen van woningen die zowel duurzaam als betaalbaar zijn. Het convenant heeft als doel om duidelijke afspraken te maken over de normen en richtlijnen voor toekomstbestendig bouwen.
Toekomstbestendig Bouwen	
Circulaire economie	Een circulaire economie is een economisch systeem waarin grondstoffen, producten en materialen zo lang mogelijk worden hergebruikt en afval wordt geminimaliseerd. Het doel is om waarde te behouden, verspilling te voorkomen en duurzaam om te gaan met de aarde.
Flexwoningen	Flexibele woonoplossingen die relatief snel en goedkoop kunnen worden gerealiseerd. Kenmerkend is vaak het 'tijdelijke karakter'.
Het Kader	Het Kader is een document dat vastgesteld wordt door PS en geeft, in aanvulling op wat al is vastgelegd in de Omgevingsvisie en verordening, aan waaraan het PPWW minimaal en maximaal dient te voldoen.
Klimaatadaptief	Klimaatadaptief betekent dat iets is aangepast aan de gevolgen van klimaatverandering, zoals hitte, droogte of wateroverlast.
Programmeringsruimte	Het aantal woningen of hectares bedrijventerrein dat (voor zover ruimtelijk aanvaardbaar) nog kan worden toegevoegd
Provinciaal programmeren	Het begrip Provinciaal Programmeren gaat over het gehele proces om tot het Provinciaal Programma Wonen Werken te komen.
R-ladder	De R-ladder geeft de mate van circulariteit aan. De R-ladder bestaat uit 6 tredes (R1 tot en met R6). Strategieën hoger op de ladder, besparen meer grondstoffen. Hoe hoger een strategie op de R-ladder staat, hoe meer circulair de strategie is, waarbij R1 de hoogste trede is.
Snelkooksessie	Eerste ambtelijke beoordeling van buitenstedelijke locatie
Strategische reserve	Dit is een reserve om - op termijn - ruimte te kunnen geven aan (grootschalige) ontwikkelingen die reeds zijn voorzien in de ontwikkelperspectieven, verstedelijkingsstrategieën of voortkomen uit andere strategische opgave(n)
Vervangingsvraag	Vraag naar ruimte op bedrijventerreinen door onttrekking van een deel van de huidige voorraad werklocaties (bijvoorbeeld door transformatie van een bedrijventerrein of kantoorpand naar een woonfunctie).
Woondeal	Afspraken o.a. het Rijk over aantallen, locaties en prijssegmenten voor nieuwbouwwoningen. Deze afspraken hebben als doel om gezamenlijk te werken aan het oplossen van urgente problemen op de woningmarkt, waaronder het tekort aan betaalbare woningen. In de woondeals zijn ook randvoorwaarden opgenomen die van belang zijn om de afspraken te kunnen waarmaken.

Afkortingen

In dit Kader worden de volgende afkortingen gehanteerd:

Bbl	Besluit bouwwerken leefomgeving
BKI	Besluit kwaliteit leefomgeving
Commissie ROW	Commissie Ruimtelijke Ontwikkeling en Wonen
CTB	Convenant Toekomstbestendig Bouwen
DPRA	Delta Programma Ruimtelijke Adaptatie
GGM	Groen Groeit Mee
GS	Gedeputeerde Staten
HMC	Hogere milieucategorie
IRP	Integraal Regionaal Perspectief (U10)
MKB	Middel- en kleinbedrijf
Ministerie VRO	Ministerie van Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening
NOVEX	Rijksprogramma gericht op het versnellen van de uitvoering van de Nationale Omgevingsvisie (NOVI), het versterken van de ruimtelijke regierol van het Rijk en het vernieuwen van de samenwerking in de uitvoering met provincies en in gebieden. Voor deze laatste ambitie zijn 16 zogenaamde NOVEX-gebieden aangewezen, waarvan er 4 (deels) in de Provincie liggen en waarin we samen met het Rijk werken aan de gezamenlijke opgaven.
NOVI	Nationale Omgevingsvisie
OGV	Provinciale Omgevingsverordening
OMU	Ontwikkelmaatschappij Utrecht (ook wel aangeduid als N.V. OMU)
OPPWW	Ontwerp Provinciaal Programma Wonen Werken
PlanMER	Plan-milieueffectenrapport
POVI	Provinciale Omgevingsvisie
PPWW	Programma Wonen Werken
PS	Provinciale staten
PU	Provincie Utrecht
RA	Regio Amersfoort
RF	Regio Foodvalley
RU10	Regio U10
Wvrv	Wet versterking regie volkshuisvesting