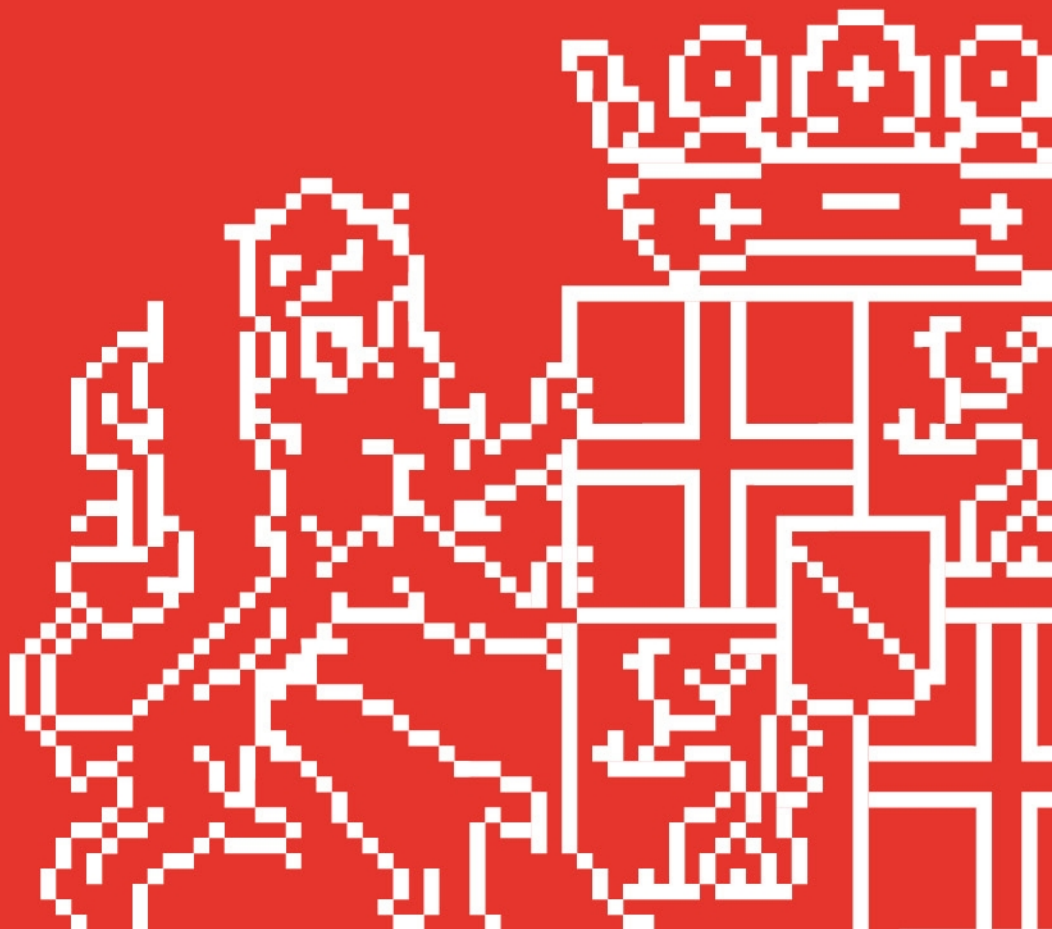




PROVINCIE  UTRECHT

## PROGRAMMA WONEN EN WERKEN REGIO U10

Publicatiedatum 23 januari 2023  
Status CONCEPT



1	Aanleiding en doel .....	3
2	Regionaal programma wonen .....	5
2.1	Kwantitatieve afspraken wonen .....	5
	Van planaanbod naar regionaal programma .....	6
	Het programma wonen .....	8
	Niet geprogrammeerd .....	12
2.2	Kwalitatieve afspraken wonen .....	12
	Integrale stedelijke kwaliteit .....	12
	Aandeel sociale en middeldure woningbouw .....	13
	Evenwichtige ontwikkeling van rood en groen .....	15
	Energie neutrale nieuwbouw, klimaatadaptatie en circulariteit .....	15
3	Regionaal programma werken .....	18
3.1	Kwantitatieve opgave werken .....	18
	Opgave bedrijventerreinen .....	18
	Kwantitatieve kaders werken tot 2030 en 2040 .....	18
	Huidig kwantitatief aanbod werklocaties .....	20
3.2	Kernonderdelen regionaal programma .....	21
	Strategische uitgangspunten werklocaties .....	21
	Regionale uitgiftestrategie .....	21
	Monitoring van het regionaal programma .....	22
	Het kwantitatieve programma: onderscheid in 'realisatie' en 'pijplijn' .....	22
	Verduurzaming .....	23
3.3	Het programma bedrijventerreinen: aanpak op drie manieren .....	23
	Knop 1: uitbreiding van bedrijventerreinen door nieuwe werklocaties toe te voegen aan de programmering .....	23
	Knop 2: zorgvuldig en intensief ruimtegebruik bestaande terreinen en nieuwe terreinen .....	25
	Knop 3: transformatie en menging van wonen en werken .....	27
4	Samenwerking, besluitvorming en monitoring .....	30
	Organisatie .....	30
	Opzet monitoring .....	30
	Evaluatie en actualisatie van het programma .....	31
	Planning en tijdpad 2 <sup>e</sup> cyclus en 3 <sup>e</sup> cyclus .....	31
	<b>BIJLAGEN</b> .....	32
	Bijlage 1: Openbare binnenstedelijke plannen (planregistratiesysteem Wonen) - aparte bijlage .....	32
	Bijlage 2: Overzicht betaalbaarheid per gemeente .....	32
	Bijlage 3: Overzicht ambitieniveaus Convenant Duurzame Woningbouw per gemeente .....	33
	Bijlage 4: overzicht woonlocaties U10 PPWW 2021 .....	33

# 1 Aanleiding en doel

Dit tweede regionale programma wonen en werken is een gezamenlijk product van de provincie Utrecht in samenwerking met de 16 Utrechtse gemeenten die samenwerken in de Regio U10 (verder te noemen Regio U10). Het bevat afspraken voor de voortgang van de woningbouw en de ontwikkeling van bedrijventerreinen voor de komende jaren, zowel kwantitatief als kwalitatief. Mede via dit programma sturen gemeenten en provincie, ieder vanuit z'n eigen rol en verantwoordelijkheden, samen op de woningbouw- en bedrijventerreinontwikkeling.

Regionaal programmeren is een cyclisch proces: dit programma wordt periodiek (elke anderhalf jaar) geactualiseerd. Ook is sprake van een groeimodel: bij elke actualisering zullen er nieuwe plannen worden toegevoegd en afspraken worden geüpdatet of aangescherpt. Onder meer het Ontwikkelperspectief Utrecht Nabij is leidraad voor de regionale afweging.

## REGIONAAL PROGRAMMEREN IN RELATIE TOT UTRECHT NABIJ

In de regio U10 hebben Rijk, provincie Utrecht en de 16 gemeenten in de Regio U10 samen het Ontwikkelperspectief Utrecht Nabij vastgesteld. Hiermee wordt een toekomstbeeld voor de Regio U10 tot 2040 geschetst, met een doorkijk naar 2050. Nabijheid is het leidende principe in dit perspectief, alles vanuit huis zoveel mogelijk te voet, per fiets of met het OV.

## INTEGRAAL RUIMTELIJK PERSPECTIEF 2021-2024

De 16 gemeenten die samenwerken in de Regio U10 hebben gezamenlijk in 2021 het Integraal Ruimtelijk Perspectief 2021- 2040 (hierna: IRP) bestuurlijk vastgesteld. Daarin presenteren de gemeenten hun visie op de brede integrale aanpak van de opgaven die spelen rond wonen, werken, mobiliteit, groen, landschap, water, energie en gezondheid in de regio. Het IRP vormt voor de Regio U10 het kader voor samenwerking met andere overheden. Het heeft een adaptief karakter heeft en de regio streeft ernaar om het IRP de komende jaren verder te realiseren.

## Samenwerking nodig voor aanpak van urgente maatschappelijke vraagstukken

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

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

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

- Voldoende ruimte bieden voor de grote behoefte aan (extra) woningbouw, in de gewenste kwaliteiten (woonmilieus en -typen, inclusief betaalbaarheid), op passende locaties en met een juiste fasering;
- Op tempo houden en waar mogelijk versnellen van de woningbouwproductie, voorkomen van vertraging van de geplande woningbouwproductie;
- Voldoende ruimte bieden voor bedrijventerreinen die nodig zijn voor de gewenste economische ontwikkeling, in de gewenste kwaliteiten, uitgaande van zorgvuldig en intensief ruimtegebruik;
- Wonen-werken-bereikbaarheid in balans;
- De samenhang met andere opgaven en kwaliteiten zoals groen, gezondheid, energie en klimaat (integraliteit);
- Dit met oog voor de lokale vitaliteit van dorpen en steden, met balans in vraag en aanbod.

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

Dit regionale programma betreft een invulling van de regionale woon- en werkbehoefte binnen de Regio U10. Dit programma is opgesteld in samenhang met de af te sluiten woondeal voor de Regio U10.

In dit programma is er uitdrukkelijk aandacht voor de wens vanuit kleinere gemeenten en kernen om te bouwen voor lokale vitaliteit. Het provinciale beleid, zoals vastgelegd in de Omgevingsvisie en Interim Omgevingsverordening die op 1 april 2021 van kracht zijn geworden biedt daar ruimte voor. Dit vergt echter wel maatwerk en zorgvuldigheid.

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

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

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

## 2 Regionaal programma wonen

### 2.1 Kwantitatieve afspraken wonen

In de Regio U10 bestaat de komende negen jaar een additionele behoefte aan 48.461 woningen (bron: Primos 2022). In de eerste vier jaar gaat het richtinggevend om een toename van 20.671 woningen en de vijf jaar daarna om 27.790. Deze woningbehoefte komt tot stand door de huishoudensgroei. Zie onderstaande tabel 1. Tussen 2031 en 2040 bestaat daarnaast nog een behoefte aan 33.346 woningen. Het woningtekort in Regio U10 (bron: ABF) is op de peildatum 27 oktober 2022, 23.623 woningen.

Het tekort en de woningbehoefte resulteert in een totale kwantitatieve opgave van 81.800 tot 105.400 woningen tussen nu en 2040 in de Regio U10. De onderkant van deze bandbreedte faciliteert alleen de toename van de woningbehoefte; de bovenkant faciliteert ook het volledig inlopen van het woningtekort, waarbij wordt opgemerkt dat het niet onze ambitie is om het tekort volledig (tot 0%) in te lopen. Inzet is gericht op het inlopen van het tekort tot 2% (dat wordt gezien als een gezond evenwicht).

De bandbreedtes uit het provinciale Kader zijn leidend voor de omvang van de regionale programma's. De 'schotten' tussen de tijdvakken zijn richtinggevend, maar niet absoluut. Hier is (enige) flexibiliteit in mogelijk.

Tabel 1 Woningtekort en woningbehoefte, Primos 2022 (ABF)

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

Bron: Provinciaal Kader Wonen en Werken 2022

Tabel 2 Bandbreedte woningbouw tot 2040

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

Bron: Provinciaal Kader Wonen en Werken 2022

In het Programma Woningbouw heeft het Ministerie van BZK aangegeven dat het Rijk de regie wil versterken en daarvoor onder andere afspraken wil maken over het provinciale aandeel in de opgaven voor de woningbouw. De provincie heeft eind september in dit kader het definitieve bod aangeboden aan de Minister voor VRO. Hierin is nadrukkelijk aangegeven welke randvoorwaarden ingevuld moeten worden om tot realisatie te komen. Het bod is mede in afstemming met de regio's en gemeenten tot stand gekomen.

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

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

2023 opgesteld. Rijk, provincies en gemeenten maken hierin nadere afspraken. Het bod en de afspraken zijn daarbij een belangrijk vertrekpunt.

### Van planaanbod naar regionaal programma

Bij het opstellen van het eerste programma in 2021 was ervoor gekozen om een onderverdeling te maken tussen een zogenaamd realisatiedeel (het eigenlijke programma) en een 'pijplijndeel'. Bij die methodiek werden onder meer de openbare binnenstedelijke plannen in de periode tot 2030, toegevoegd aan het realisatiedeel en werden door gemeenten als vertrouwelijk aangemerkte plannen, opgenomen in het pijplijn deel. De afgelopen maanden is door gemeenten en provincie veel tijd gestoken in het beter invullen van de Planregistratie, de bron die we voor het programma gebruiken. Dat heeft er onder andere toe geleid dat er in de periode t/m 2030, veel meer binnenstedelijke plannen een openbare status hebben gekregen in de Planregistratie. Het is echter niet realistisch om dit gehele volume ook te programmeren. Daarmee ontstaat een te hoog bouwprogramma, er kan verwacht worden dat er sprake zal zijn van planuitval. Daarom is ook voldoende planvoorraad (overplanning) wenselijk: als vuistregel wordt uitgegaan van 130 % plancapaciteit. Daarom wordt het onderscheid tussen realisatie- en pijplijndeel bij deze actualisatie losgelaten.

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

**Tabel 3.1:** Bruto plancapaciteit Regio U10 per gemeente, periode 2022 t/m 2025

Gemeente	Binnenstedelijk	Uitleg	Vertrouwelijk	Totaal
De Ronde Venen	1.031	195	108	1.334
Lopik	38	252	146	436
Montfoort	143	138	0	281
Oudewater	221	30	211	462
Stichtse Vecht	2.358	296	369	3.023
Vijfheerenlanden	2.015	88	890	2.993
Woerden	1.509	56	0	1.565
De Bilt	455	21	412	888
Utrechtse Heuvelrug	742	137	442	1.321
Wijk bij Duurstede	199	31	122	352
Zeist	1.772	50	358	2.180
Bunnik	287	225	69	581
Houten	586	22	240	848
IJsselstein	610	326	128	1.064
Nieuwegein	3.715	6	0	3.721
Utrecht	12.748	81	1442	14.271
<b>Regio U10Totaal</b>	<b>28.429</b>	<b>1.954</b>	<b>4.937</b>	<b>35.320</b>

**Tabel 3.2:** Bruto plancapaciteit Regio U10 per gemeente, periode 2026 t/m 2030

Gemeente	Binnenstedelijk	Uitleg	Vertrouwelijk	Totaal
----------	-----------------	--------	---------------	--------

<b>De Ronde Venen</b>	1057	830	550	<b>2.437</b>
<b>Lopik</b>	110	61	245	<b>416</b>
<b>Montfoort</b>	0	310	0	<b>310</b>
<b>Oudewater</b>	0	150	107	<b>257</b>
<b>Stichtse Vecht</b>	175	78	880	<b>1.133</b>
<b>Vijfheerenlanden</b>	267	9	1263	<b>1.539</b>
<b>Woerden</b>	1304	106	0	<b>1.410</b>
<b>De Bilt</b>	36	0	16	<b>52</b>
<b>Utrechtse Heuvelrug</b>	113	0	0	<b>113</b>
<b>Wijk bij Duurstede</b>	67	630	163	<b>860</b>
<b>Zeist</b>	80	352	227	<b>659</b>
<b>Bunnik</b>	750	1001	3000	<b>4.751</b>
<b>Houten</b>	79	0	15	<b>94</b>
<b>IJsselstein</b>	1236	722	23	<b>1.981</b>
<b>Nieuwegein</b>	1.353	0	196	<b>1.549</b>
<b>Utrecht</b>	20.577	232	7636	<b>28.445</b>
<b>Regio U10 Totaal</b>	<b>27.204</b>	<b>4.481</b>	<b>14.321</b>	<b>46.006</b>

Tabel 3.3: Bruto plancapaciteit Regio U10 per gemeente, periode vanaf 2031

Gemeente	Binnenstedelijk	Uitleg	Vertrouwelijk	Totaal
<b>De Ronde Venen</b>	0	0	1300	<b>1.300</b>
<b>Lopik</b>	0	0	0	<b>0</b>
<b>Montfoort</b>	0	440	39	<b>479</b>
<b>Oudewater</b>	0	321	20	<b>341</b>
<b>Stichtse Vecht</b>	0	0	3650	<b>3.650</b>
<b>Vijfheerenlanden</b>	0	0	2400	<b>2.400</b>
<b>Woerden</b>	1654	24	0	<b>1.678</b>
<b>De Bilt</b>	0	0	927	<b>927</b>
<b>Utrechtse Heuvelrug</b>	0	0	500	<b>500</b>
<b>Wijk bij Duurstede</b>	0	370	0	<b>370</b>
<b>Zeist</b>	0	0	0	<b>0</b>
<b>Bunnik</b>	0	0	0	<b>0</b>
<b>Houten</b>	0	0	0	<b>0</b>
<b>IJsselstein</b>	280	631	0	<b>911</b>
<b>Nieuwegein</b>	0	0	8700	<b>8.700</b>
<b>Utrecht</b>	9623	0	16847	<b>26.470</b>
<b>Regio U10 Totaal</b>	<b>11.557</b>	<b>1.786</b>	<b>34.383</b>	<b>47.726</b>

Tabel 3.4: Bruto plancapaciteit Regio U10 per gemeente, totalen

Gemeente	Totaal t/m 2030 (9 jaar)	Totaal voor en na 2031
<b>De Ronde Venen</b>	3.771	5.071
<b>Lopik</b>	852	852
<b>Montfoort</b>	591	1.070
<b>Oudewater</b>	719	1.060
<b>Stichtse Vecht</b>	4.156	7.806

<b>Vijfheerenlanden</b>	4.532	6.932
<b>Woerden</b>	2.975	4.653
<b>De Bilt</b>	940	1.867
<b>Utrechtse Heuvelrug</b>	1.434	1.934
<b>Wijk bij Duurstede</b>	1.212	1.582
<b>Zeist</b>	2.839	2.839
<b>Bunnik</b>	5.332	5.332
<b>Houten</b>	942	942
<b>IJsselstein</b>	3.045	3.956
<b>Nieuwegein</b>	5.270	13.970
<b>Utrecht</b>	42.716	69.186
<b>Regio U10 Totaal</b>	<b>81.326</b>	<b>129.052</b>

## Het programma wonen

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

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

### *Binnenstedelijk*

Voor de binnenstedelijk locaties wordt daarbij alleen het totaal- volume per tijdperiode geprogrammeerd (afgeronde aantallen). In de Planregistratie is zichtbaar om welke locaties het gaat. De lijst met onderliggende openbare binnenstedelijke locaties uit de tabellen 3.1 t/m 3.4 (d.d. 27 oktober 2022), is als bijlage 1 bijgevoegd. Binnenstedelijke woningbouwcapaciteit per gemeente bevat een veelheid aan, vaak kleine, woningbouwplannen. Dit is vaak een momentopname: er doen zich enerzijds geregeld nieuwe kansen voor waardoor nieuwe locaties in beeld komen, terwijl anderzijds zich onverwachts knelpunten kunnen voordoen waardoor de ontwikkeling van een opgenomen locatie stagneert. Het aantal is voor de binnenstedelijke locaties daarom niet limitatief. Er kan sprake zijn van 'plantoeval' en/of 'planoptimalisatie' waardoor er meer of minder woningen gerealiseerd worden dan het aantal dat nu voor die locatie is opgenomen.

### *Uitleglocaties*

De uitleglocaties die met dit programma mogelijk worden gemaakt zijn in dit programma specifiek opgenomen in tabel 5. In bijlage 4 is een overzicht gegeven van locaties die reeds bij het vorige programma (PPWW21) mogelijk zijn gemaakt.

Daarbij worden alleen de uitbreidingslocaties van enige omvang (vanaf ca 15 woningen) specifiek aangegeven. Kleinere locaties betreffen meestal transformatielocaties in het landelijk gebied. Kleinschalige woningbouwlocaties die op basis van het kwaliteitsinstrumentarium landelijk gebied worden gerealiseerd zijn via de regels in de Interim Omgevingsverordening rechtstreeks mogelijk. De aantallen worden kwantitatief wel opgenomen in het programma om een zo compleet mogelijk beeld te geven van de woningbouwcapaciteit. Nieuwe kleinschalige transformatielocaties worden door de provincie nog beoordeeld conform eisen functieverandering vrijkomende agrarische bebouwing (of kleine bebouwingsconcentraties).

In het totaal leiden de beoogde nieuwe uitbreidingslocaties tot een extra woningbouwpotentieel van 3.610 woningen tot en met 2030, waarbij voor de locaties Montfoort (De Bleek) en De Ronde Venen (Mijdrecht) ook zicht is op meer woningen ten behoeve van lokale vitaliteit. In het totaal komt het programma voor de U10 (verwachte realisatie binnenstedelijk en uitleg) daarmee op 61.169 woningen tot en met 2030. Daarbij is verhouding programma – bruto plancapaciteit gedurende deze periode 133%.



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

Tot slot: Voor de periode t/m 2030 moet het totaal geprogrammeerde aantal woningen (binnenstedelijk en uitleg) in lijn met de aantallen woningen in de bestuurlijke afspraken provincie – BZK (83.500 bruto toe te voegen woningen). Ook moet er afstemming zijn met de aantallen waar in de regionale Woondeals afspraken over worden gemaakt.

**Tabel 4.1** Programma woningbouw Regio U10 per gemeente, 2022 t/m 2025 (4 jaar) in aantallen woningen

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

**Tabel 4.2** Programma woningbouw Regio U10 per gemeente, 2026 t/m 2030 (5 jaar) in aantallen woningen

Gemeente	Binnenstedelijk	Uitleg	Totaal
De Ronde Venen	1050	827	1877
Lopik	25	0	25
Montfoort	0	242	242
Oudewater	0	120	120
Stichtse Vecht	750	11	761
Vijfheerenlanden	200	449	649
Woerden	1.200	0	1.200
De Bilt	35	0	35
Utrechtse Heuvelrug *)	110	0	110
Wijk bij Duurstede	150	530	680
Zeist*	379	250	629
Bunnik	700	1.025	1725
Houten	80	0	80
IJsselstein	1.100	0	1.100
Nieuwegein	1.400	0	1.400
Utrecht	20.460	232	20.692
<b>Regio U10 totaal</b>	<b>27.639</b>	<b>3.686</b>	<b>31.325</b>

\*) De aantallen voor de gemeente Utrechtse Heuvelrug geven geen actueel beeld en zijn gebaseerd op verouderde informatie. Op basis van inzichten 2 februari 2023 is de verwachte fasering van de bruto nieuwbouw meer gelijkmatig verdeeld over de periode 2022 t/m 2025 en 2026 t/m 2030.

**Tabel 4.3:** Programma woningbouw Regio U10 per gemeente, totalen in aantallen woningen

Gemeente	Totaal 2022 t/m 2030 (9 jaar)	% plancap t.o.v. programma t/m 2030
De Ronde Venen	2.950	128%
Lopik	291	293%
Montfoort	475	124%
Oudewater	450	160%
Stichtse Vecht	3.323	125%
Vijfheerenlanden	2.797	162%
Woerden	2.615	114%
De Bilt	536	175%
Utrechtse Heuvelrug	1.143	125%
Wijk bij Duurstede	900	135%
Zeist *	2.419	117%
Bunnik	2.179	245%
Houten	852	111%
IJsselstein	1.568	194%
Nieuwegein	5.100	103%
Utrecht	33.571	127%
<b>Regio U10 totaal</b>	<b>61.169</b>	<b>133%</b>
<b>Bandbreedte Kader</b>	<b>48.500 – 66.600</b>	

\* Bij bovenstaande tabellen wordt voor de gemeente Zeist opgemerkt dat de fasering van de verwachte realisatie niet in lijn is met de plancapaciteit. Op basis van inzichten na 27 oktober 2022 is de fasering van de verwachte realisatie aangepast.

\*\* Voor de in bovenstaande tabellen opgenomen aantallen woningen geldt dat aan meerdere randvoorwaarden moet worden voldaan. Gezien de huidige marktomstandigheden is dat ambitieus en onzeker.

\*\*\* Opgemerkt wordt overigens dat plannen voor flex-woningen niet altijd bij plancapaciteit en/of verwachte te realiseren aantallen zijn opgenomen.

**Tabel 5:** Uitbreidingslocaties wonen in Programma Wonen 2023 Regio U10

Gemeente	Locatie	Aantal woningen	Toelichting
<b>Bunnik</b>	Kersenweide (Odijk West)	1200	Ophoging van de locatie met 1200 woningen. Met de 141 uit PPWW 2021 (locatie het Burgje), komt de locatie dan uit op 1341 woningen. Dit is meer dan de 1000 woningen die opgenomen waren in PRS/PRV. Met de gemeente zijn nadere afspraken gemaakt over 70% betaalbaarheid en een lagere parkeernorm. Deze laatste zal ook worden opgenomen in het provinciaal programma en worden vastgelegd in het bestemmingsplan.
<b>De Ronde Venen</b>	Abcoude Zuidwest ('Bon-gronden')	270	Er is een stedenbouwkundig plan opgesteld om binnen het gebied 270 woningen te realiseren tot en met 2030. Hierbij wordt nu uitgegaan van 60% betaalbaar (sociaal en middelduur). Dit is nog niet definitief vastgesteld door college/ raad.
<b>De Ronde Venen</b>	Mijdrecht Oosterland (Tuinderslaan)	600 (755)	De locatie is in totaal 755 woningen. Hiervan zijn er nu 600 opgenomen (periode 2026-2030). De overige 155 kunnen in beeld komen na 2030  Locatie specifieke voorwaarden: <ul style="list-style-type: none"> <li>• Locatie heeft in IOV nog aanduiding glastuin- bouw, bij evt. opname zou hierover een randvoorwaarde moeten worden opgenomen.</li> <li>• Afgesproken is dat op deze locatie 55% betaalbaar wordt gerealiseerd. De gemeente zal op andere locaties inzetten op een hoger percentage betaalbaarheid, zodat op het woningbouwprogramma aansluit bij de ambitie 2/3 betaalbaar.</li> <li>• Inpassing Groene Hart is een aandachtspunt. Mede in het kader van GroenGroeiMee worden hier bij de uitwerking van de plannen afspraken over gemaakt.</li> </ul>
<b>IJsselstein</b>	Ruimtevaartbaan	63	Het totale project betreft 75 woningen, waarvan 63 woningen buiten stedelijk gebied.
<b>Lopik</b>	Lopikerkapel	50	Zuidzijde lint - Vitaliteitslocatie
<b>Lopik</b>	Cabauw	50	Vitaliteitslocatie
<b>Montfoort</b>	De Bleek	200 (400)	Het betreft een locatie aan de zuidzijde van Montfoort die bedoeld is voor lokale vitaliteit. De Bleek heeft een totale capaciteit van 400 woningen die voor de komende decennia een rol kan vervullen ten behoeve van de lokale woningbehoefte en vitaliteit. Slechts een beperkt deel (200 woningen) is thans concreet in het programmadeel opgenomen om een gefaseerde ontwikkeling te borgen. Daarbij is met de gemeente afgesproken uit te gaan van realisatie in de periode 2024 t/m/2028 en 2/3 betaalbaarheid. Op een later moment worden afspraken gemaakt over de programmering van het overige deel.  Locaties specifieke voorwaarden Inpassing Groene Hart is een aandachtspunt. Mede in het kader van GroenGroeiMee worden hier bij de uitwerking van de plannen afspraken over gemaakt
<b>Stichtse vecht</b>	Daalseweide	138	Betreft PRS/PRV locatie, die i.s.m. Zuilense vecht (Utrecht) zal worden ontwikkeld
<b>Utrecht</b>	Zuilense vecht	289	Betreft PRS/PRV locatie
<b>Vijfheerenlanden</b>	Leerdam Broekgraaf-Noord	500	Locatie is opgenomen voor max 500 woningen. Nadere afstemming over uitwerking volgt nog; kan leiden tot aanpassingen van de fasering (deels na 2030).
<b>Zeist</b>	W.A. Hoeve	250	Betreft HvdH locatie, als PM opgenomen in PRS/PRV.
<b>Totaal uitleglocaties 2<sup>e</sup> cyclus</b>	<b>-</b>	<b>3610</b>	<b>Plus 355 op termijn</b>

\* In bijlage 4 zijn de uitbreidingslocaties uit het PPWW 2021 opgenomen.

Er zijn diverse kleinschalige transformatielocaties in het programma opgenomen (tabellen 4.1 t/m 4./3). Vanwege de omvang hoeven deze niet apart in bovenstaande tabel te worden benoemd,

### **Niet geprogrammeerd**

Bij de gemeente Houten speelt de wens om een substantieel aantal woningen in een aantal uitleglocaties te bouwen. Deze zijn niet opgenomen in tabel 5a omdat over deze locaties voornamelijk geen overeenstemming is tussen de provincie en de gemeenten. Deze locaties zijn ook nog niet opgenomen in het Planregistratiesysteem Wonen (plancapaciteit) omdat er nog onduidelijkheid is over de aantallen te bouwen woningen. Het gaat onder meer om locaties in Schalkwijk, maximaal 250 woningen en 't Goy, maximaal 50 woningen. Deze locaties kunnen in het kader van de derde cyclus worden beoordeeld. Ook bij de gemeente De Bilt speelt de wens om 200 woningen in Maartensdijk als (gedeeltelijke) uitleglocatie realiseren.

Ook bij diverse andere gemeenten in de Regio U10 zijn er plannen (onder andere plannen voor de regiopoorten) in ontwikkeling die in deze ronde niet opgenomen in tabel 5 omdat deze locaties nog niet zijn beoordeeld door de provincie en er daardoor (nog) geen overeenstemming is tussen de provincie en de gemeenten. Deze locaties kunnen in het kader van de derde cyclus worden beoordeeld. Dan zal worden gekeken of die locaties kunnen worden geprogrammeerd.

## **2.2 Kwalitatieve afspraken wonen**

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

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

### **Integrale stedelijke kwaliteit**

#### *Gezamenlijke ambitie:*

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

- We primair inzetten op binnenstedelijke ontwikkeling, ontwikkeling bij knooppuntlocaties en op efficiënt ruimtegebruik;
- We streven naar functiemenging, passend bij de lokale situatie en woonmilieus;
- We aandacht hebben voor een gezonde inrichting van de openbare ruimte in het stedelijk gebied met voldoende groen en water;
- We zorgdragen voor een goede bereikbaarheid die past bij de aard en functie van de ontwikkeling en we bezien wonen, werken en bereikbaarheid in samenhang en als onderdeel van de integrale opgave van de regio.
- We aandacht hebben voor energieneutraliteit, klimaatadaptatie en circulariteit.

#### *Afspraken:*

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

- Het in het regionaal programma 2021 afgesproken gezamenlijke monitoringssysteem voor de 'integrale binnenstedelijke kwaliteit' om voorgaand punt te kunnen volgen zal in 2023 ontwikkeld worden. Zie hiervoor ook hoofdstuk 4.

*Toelichting:*

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

### **Aandeel sociale en middeldure woningbouw**

*Gezamenlijke ambitie:*

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

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

- Voor de nieuwbouwprojecten waarvan de bouw start in 2025 (of later) een minimum ambitie opgenomen op gemeentelijke schaal van gemiddeld tenminste 50% betaalbaar (sociaal en middelduur) per gemeente.
- Voor nieuwe uitbreidingslocaties opgenomen in tabel 5 die na 2025 worden ontwikkeld, geldt een minimum ambitie van 66% betaalbaar (sociaal en middelduur). Daarbij geldt het uitgangspunt van "comply of explain". Dat wil zeggen dat als gemeenten niet hieraan kunnen voldoen, gemeente en provincie hierover in overleg gaan om te kijken of het alsnog haalbaar is of dat voor de betreffende uitleglocatie uit moet worden gegaan van een lager percentage. Daarbij speelt ook de totale balans betaal-niet betaalbaar in het gemeentelijk woningbouwprogramma mee.

Indien bij de vaststelling van het provinciaal programma al duidelijk is dat het percentage van 66% betaalbaar voor een locatie niet haalbaar is, is dat aangegeven in tabel 5.

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

#### GEHANTEERDE DEFINITIES VAN PRIJSKLASSEN

Sociale huur: tot de liberalisatiegrens ('huur 1' en 'huur 2' in planregistratiesysteem)

Middeldure huur: tot € 1.000 ('huur 3' in planregistratiesysteem)

Dure huur: vanaf € 1.000 ('huur 4' in planregistratiesysteem)

Middeldure koop: tot € 355.000 ('koop 1 en koop 2' in planregistratiesysteem)

Dure koop: Vanaf € 355.000 ('koop 3' en 'koop 4' in planregistratiesysteem)

Bron: Provinciaal Kader regionale programmering wonen en werken 2022

#### Afspraken:

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

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

#### Toelichting:

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

In tabel 6 zijn de aantallen en percentages afgeleid van de openbare plannen in de plancapaciteit (stand van zaken 27 oktober 2022).

**Tabel 6:** Plancapaciteit Regio U10 naar prijscategorie in aantal woningen in openbare plannen.

Periode	Sociale huur	Middeldure huur (1000)	Koop tot 355.000	Totaal	% tov plancapaciteit
Tot en met 2025	8.012 (26%)	3.995 (13%)	2.147 (7%)	14.154	47%
2026 tot en met 2030	8.159 (26%)	4.743 (15%)	2.484 (8%)	15.386	49%

Bron: Planregistratie wonen

Bij bovenstaande tabel merken we op dat nog niet van alle plannen de onderverdeling naar prijssegmenten bekend is. Die onbekendheid is reëel: de gemeente, die het planregistratiesysteem invult, beschikt vaak nog niet over alle informatie per locatie. Daardoor zijn er kansen om het percentage betaalbare woningen op te hogen. In bijlage 2 is een overzicht per gemeente opgenomen van de ambities ten aanzien van betaalbaarheid en de Planregistratie op dit punt.

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

### *Gezamenlijke ambitie:*

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

### *Afspraken:*

- In het programma 'Groen Groeit Mee' wordt de regionale groenopgave in beeld gebracht zowel kwantitatief (in hectares) als financieel ten behoeve van de uitwerking van de bepaling over Groen Groeit Mee, in de verordening wordt daarbij nu ook een handreiking opgesteld. Specifiek voor de uitleglocaties wordt afgesproken dat gemeenten kijken hoe ze deze handreiking kunnen toepassen en hierover in overleg te treden met de provincie. In het bestemmingsplan moet de wijze waarop invulling wordt gegeven aan deze regel zijn uitgewerkt en geborgd.

### *Toelichting:*

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

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

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

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

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

### *Gezamenlijke ambitie:*

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

### *Afspraken:*

- Uitvoering en monitoring van de afspraak vindt plaats via het spoor van het Convenant Duurzame Woningbouw (CDW). Mocht uit de monitoring van het PPWW blijken dat het CDW niet leidt tot verwezenlijking van de ambitie, dan bezien partijen hoe de ambitie wel kan worden bereikt.

- Partijen bespreken in 2023 of en de wijze waarop de komende jaren kan worden toegewerkt naar ambitie zilver/goud uit het CDW en hoe hierover afspraken gemaakt kunnen worden.
- Via de werkregio's klimaatadaptatie geven regionale overheden (gemeenten, waterschappen en provincie) samen met de partners uitvoering aan klimaatadaptatie strategieën, waaronder maken van afspraken voor klimaatadaptief bouwen en het opnemen in omgevingsvisies en -plannen.
- Partijen blijven duurzaamheidsaspecten agenderen in onderlinge overleggen en overleggen met andere stakeholders.

### *Toelichting*

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

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

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

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

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

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



In bijlage 3. is een overzicht per gemeente opgenomen van de ambities ten aanzien van het Convenant Duurzaam Woningbouw.

We sluiten zoveel mogelijk aan bij bestaande initiatieven als het 'nieuwe normaal', leidraad voor circulair bouwen. Zie <https://www.cirkelstad.nl/het-nieuwe-normaal/>.

## 3 Regionaal programma werken

### 3.1 Kwantitatieve opgave werken

#### Opgave bedrijventerreinen

Gemeenten streven ernaar de groei van banen in de Regio U10 gelijk op te laten gaan met de groei van de beroepsbevolking. Op die manier blijven we een evenwichtige regio en blijft de groei van het woon/werkverkeer beperkt. Het gaat tot 2040 om ruim 80.000 arbeidsplaatsen erbij, waarvan 70.000 gerelateerd aan de stad Utrecht. Bedrijventerreinen vormen een belangrijke drager onder de werkgelegenheid in de Regio U10. Het betreft circa 20% van de werkgelegenheid en verwacht wordt dat er een extra behoefte is van circa 15.000 arbeidsplaatsen op bedrijventerreinen. Tot 2030 gaat het om een ruimtebehoefte van in totaal ca. 200 ha. en circa 10.000 arbeidsplaatsen<sup>6</sup>. Dit tweede regionale programma werken richt zich op de opgave op bedrijventerreinen tot 2040. Het vult niet de hele programmeringsruimte tot 2040. Op termijn willen de U10-gemeenten het regionaal programma werken verbreden met kantoren, wetenschap/campussen en andere segmenten van werklocaties.

Om de opgave te kunnen accommoderen zal de ruimte voor formele en informele werklocaties zo efficiënt mogelijk moeten worden benut. Het leeuwendeel van de werkgelegenheidsgroei zal op informele werklocaties en in het gemengde stedelijke milieu moeten worden opgevangen. Voorts zullen de formele bedrijventerreinen fors efficiënter moeten worden benut. Intensivering van het gebruik van formele en informele werklocaties is dan ook de belangrijkste uitdaging tot 2030 en daarna. Daarnaast vormen bedrijventerreinen ook de sleutel in het realiseren van een circulaire economie in 2050. Dat betekent dat we terreinen die een belangrijke rol kunnen gaan spelen in het realiseren van circulaire ketens daarvoor moeten beschermen in dit regionale programma.

Daarnaast is er ruimte voor uitbreiding van een aantal lokale bedrijventerreinen. De afspraken die hierover in het verleden zijn gemaakt zijn door de provincie geborgd in het Kader voor de regionale programmering wonen en werken. Het is in het grootste belang voor de Regio U10 dat deze nieuwe uitbreidingen ook worden benut om de intensivering op bestaande locaties mogelijk te maken, én deze nieuwe uitbreidingen zo intensief mogelijk te gebruiken. De vraag die daarbij gesteld kan worden is hoe de uit te breiden nieuwe werklocaties alleen worden gebruikt wanneer dat echt niet anders kan, op grond van een gezamenlijke uitgiftestrategie. Dit wordt in de Regio U10 een belangrijk instrument bij nieuwe en hernieuwde uitgifte van bedrijventerreinen.

In dit regionale programma maken gemeenten en provincie afspraken over het faciliteren van de bedrijventerreinenbehoefte. Het programma bestaat uit twee onderdelen: realisatie en pijplijn. In het realisatiedeel zijn de terreinen opgenomen die in uitvoering kunnen worden genomen en die met gemeenten binnen de Regio U10 en de provincie zijn afgestemd. In de pijplijn zitten plannen waarvan gemeenten hebben aangegeven deze te willen verkennen. Deze terreinen zijn soms nog niet openbaar en zijn nog niet regionaal en met de provincie afgestemd. Daarom zijn ze ook niet opgenomen in dit regionaal programma. Voor een regionaal bedrijventerrein geldt dat dit aan Provinciale Staten (mits de locatie voldoet aan alle voorwaarden natuurlijk) kan worden voorgelegd om dit op te nemen in het Kader voor de regionale programmering wonen en werken. Omdat dat bij deze tweede cyclus van het regionaal programmeren niet expliciet is gedaan, wordt die vraag nu via een Statenbesluit parallel aan het proces van regionaal programmeren aan Provinciale Staten voorgelegd. De uitkomst hiervan wordt betrokken bij de definitieve besluitvorming over het Provinciaal Programma.

#### Kwantitatieve kaders werken tot 2030 en 2040

Om de groei aan arbeidsplaatsen te kunnen opvangen is er op 1 januari 2019 een uitbreidingsvraag van circa 209 hectare netto formeel bedrijventerrein tot en met 2030 (bron: Prognose bedrijventerreinen provincie Utrecht, 2019). Hierbij is het WLO Hoog scenario voor de werkgelegenheid als uitgangspunt gehanteerd. Voor de periode 2031-2040 wordt uitgegaan van een aanvullende 93 hectare uitbreidingsvraag (excl. te behalen ruimtewinst door intensivering).

Tabel 7 geeft een overzicht van de bandbreedte en de totstandkoming daarvan. Allereerst wordt aangegeven welke bandbreedte t/m 2030 er in het Kader voor regionale programmering wonen en werken beschikbaar is gesteld. Vervolgens wordt aangegeven in hoeverre die bandbreedte in het programma 2021 is ingevuld en welke ruimte er nog resteert. Voor de Regio U10 is dat 3,5 hectare. Daarna wordt de aanvullende behoefte van 2031 t/m 2040 weergegeven, afkomstig uit de behoefte raming Stec 2019. In de rijen daaronder wordt daarop een afslag gedaan van respectievelijk 20 – 30% die wordt opgevangen door de ruimtewinst als gevolg van intensivering van bestaande terreinen en een algemene reservering van 10 %. Dit resulteert in de bandbreedte

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

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

**Tabel 7:** Bandbreedte bedrijventerrein Regio U10, in netto hectares

<b>Regio U10</b>	<b>Netto hectares</b>
Bandbreedte nieuw terrein t/m 2030	42- 43
Realisatiedeel PPWW 2021	- 39,5
<b>A Subtotaal: maximaal nog in te vullen bandbreedte t/m 2030</b>	<b>3,5</b>
Behoefte 2031 t/m 2040 (WLO hoog)	93
Ruimtelijke winst door intensivering/verduurzaming bestaand terrein (-20 tot -30 %)	- 19 tot -28
Reservering: niet accommoderen (-10%)	- 9
<b>B Subtotaal: Bandbreedte nieuw terrein 2031 t/m 2040 (60 - 70%)</b>	<b>56 - 65</b>
+ Harde vervangingsvraag (80 %)	PM
<b>C Totaal: in te vullen bandbreedte 2022 t/m 2040</b>	<b>56 - 68,5</b>

Bron: Provinciaal Kader Wonen en Werken 2022

Ten aanzien van de opgave om bestaande bedrijventerreinen te intensiveren en verduurzamen willen we verduidelijken dat het niet gaat om een opgave van 20-30% ruimtelijke winst per bedrijventerrein, maar om een gezamenlijke ruimtelijke winst van 85 ha. tot-2030 en 34 ha. na 2030, in te vullen binnen het totale areaal van 163 bedrijventerreinen van bijna 2.600 ha. aan oppervlakte in de provincie Utrecht.

### Vervangingsvraag

Het Kader Wonen en Werken 2022 biedt de mogelijkheid om de harde vervangingsvraag, die ontstaat door de transformatie van bedrijventerrein die in de behoefte-raming (Stec, 2019) nog zijn meegenomen, in te vullen. Het gaat dan om 80 % van het te transformeren areaal netto uitgegeven en in gebruik zijnde bedrijventerrein, met een ondergrens van 1 hectare netto uitgiftebaar per ontwikkeling.

De vervangingsvraag moet worden aangetoond door een genomen raads- en/of collegebesluit, waaruit de omvang van het verlies aan bedrijfsruimte op de transformatielocatie blijkt. Deze hectares kunnen aan de bandbreedtes per regio worden toegevoegd. In dit Regionaal Programma Wonen en Werken 2023 is dat voor twee locaties gedaan. Een transformatielocatie c.q. bedrijfsverplaatsing van IJsselstein naar Lopik en een transformatielocatie c.q. bedrijfsverplaatsing van Hagestein naar Vianen.

Op dit moment is in de regio een groter aantal terreinen bekend waar op termijn transformatie verwacht wordt. Het gaat daarbij veelal om verouderde binnenstedelijke terreinen waar woningbouw is voorzien. In de nieuwe behoefte-raming (2023) zullen de vastgestelde transformatieplannen worden geïnventariseerd worden vertaald naar een kwantitatieve vervangingsvraag. In de praktijk is het vaak zo dat een deel van de bedrijvigheid bij transformatie verdwijnt. Ervaringscijfers (Stec) tonen aan dat er bij verplaatsing vaak 20% minder ruimtevraag is. De inzet op intensief en duurzaam ruimtegebruik, zo mogelijk geborgd via een uitgifteprotocol, kan deze ruimtelijke winst bewerkstelligen.

Op basis van deze behoefte-raming zal in het Kader RPWW24, indien nodig, de programmeringsruimte worden aangepast. Regio en provincie hebben afgesproken dat als blijkt dat er tot en met 2030 extra ruimte ontstaat als gevolg van deze transformaties, de programmering uit deze tweede cyclus kan worden herijkt. Hierbij kunnen de terreinen zoals Mijdrecht-Noord en Broekweg-Noord/Langshaven, die nu deels na 2030 zijn geprogrammeerd, in tijd naar voren worden gehaald.

## Huidig kwantitatief aanbod werklocaties

*Huidig aanbod Regio U10: circa 8 hectare*

De Regio U10 beschikt (peildatum medio 2022) over een uitgifbaar (plan)aanbod van circa 8 hectare. Hierbij gaat het om terstond uitgifbaar aanbod, zowel in gemeentelijk als particulier eigendom. Van deze 8 ha. komt 5 ha. voor rekening van de stad Utrecht. Bijna 14 ha. is nog beschikbaar, maar in optie. Het niveau van dit aanbod voor de gehele Regio U10 is zeer laag voor een gezonde economische dynamiek. Een overzicht van uitgifbare terreinen is weergegeven in tabel 8.

**Tabel 8:** Uitgifbaar (plan)aanbod van bedrijventerreinen in Regio U10 (in netto ha)

Gemeente	Kern	Bedrijventerrein	Uitgifbaar	Locatietype
Houten	Houten	De Meerpaal	0,8 ha (gereserveerd)	Functioneel werkmilieu klein/middelgroot
Nieuwegein	Nieuwegein	Het Klooster	2,2 ha. (13,7 ha. in optie)	Functioneel werkmilieu middelgroot /groot
Utrecht	Utrecht	Hooggelegen	1,8 ha.	Functioneel werkmilieu klein/middelgroot
Utrecht	Utrecht	De Wetering Noord+Zuid	3,0 ha.	Stedelijk werkmilieu klein/middelgroot
<b>Totaal</b>	-	-	<b>7,8 ha. (13,7 in optie)</b>	-

Bron: Inventarisatie gemeenten stand van zaken einde 2022

*Status realisatie geprogrammeerd nieuw aanbod: circa 60 hectare op korte termijn uitgifbaar bedrijventerrein*

Er is circa 58 ha in voorbereiding, waarvan circa 40 ha. binnen een tweetal jaar beschikbaar zal zijn voor uitgifte. Alle andere plannen vergen nog (langere) doorlooptijden, soms logisch verklaarbaar, soms zou er meer inzet gepleegd kunnen worden op realisatie. Voor al deze locaties geldt dat uitgifte verwacht wordt tussen 2023-2028. De Regio U10 stelt voor om kennis en ervaringen te delen om tot korte doorlooptijden te komen en zo de ontwikkeling van nieuwe bedrijventerreinen te versnellen. Het overgrote deel van deze locaties is goedgekeurd in het PPWW 2021.

**Tabel 9:** Status realisatie geprogrammeerd nieuw aanbod bedrijventerreinen Regio U10 (in netto ha,)

Gemeente	Kern	Bedrijventerrein	Uitgifbaar	Status	Locatietype
IJsselstein	IJsselstein	De Kroon	9 ha. per 2023	Uitgiftevoorwaarden opgesteld	Functioneel werkmilieu klein/middelgroot
Lopik	Lopik	De Copen	4 ha. (+ 1,7 ha. verplaatsing De Heer) per 2025	Vaststellen bestemmingsplan januari 2023	Functioneel werkmilieu klein/middelgroot
Montfoort	Montfoort	Heeswijk-Oost	3 ha. per 2028	Verkenningfase	Functioneel werkmilieu klein/middelgroot
Oudewater	Oudewater	Tappersheul 3	3 ha. per 2023	Reserverings-overeenkomsten met gebruikers	Functioneel werkmilieu klein/middelgroot
Utrecht	De Meern	Strijkviertel	19 ha. per 2024	Uitgifbaar 2024	Stedelijk werkmilieu klein/middelgroot
Vijfheeren landen	Meerkerk	Meerkerk IVA	5 ha. per 2024	Bestemmingsplan vastgesteld	Functioneel werkmilieu klein/middelgroot
Wijk bij Duurstede	Wijk bij Duurstede	Broekweg-Noord / Langshaven	1,6 per 2026 (gaat mee in grotere ontwikkeling Broekweg-Noord/Langshaven)	Wordt meegenomen in ontwikkeling Broekweg-Noord/Langshaven	Functioneel werkmilieu klein/middelgroot
Woerden	Harmelen	De Putkop	3,6 ha. per 2024	Concept bestemmingsplan	Functioneel werkmilieu klein/middelgroot

<b>Woerden</b>	Woerden	Burg. Van Zwietenweg	5,7 ha. per 2025	Concept bestemmingsplan	Functioneel werkmilieu klein/middelgroot
<b>Woerden</b>	Woerden	De Voortuin	4,1 ha. per 2024	Vaststelling bestemmingsplan einde 2023	Functioneel werkmilieu klein/middelgroot
<b>Totaal</b>	-	-	<b>59,7 ha.</b>	-	-

Bron: Inventarisatie gemeenten stand van zaken medio 2022

### 3.2 Kernonderdelen regionaal programma

Het regionaal programma bestaat uit de volgende kernonderdelen:

- Strategische uitgangspunten voor werklocaties
- Regionaal uitgifteprotocol
- Monitoring van het regionaal programma
- Het kwantitatieve programma: onderscheid in 'realisatie' en 'pijplijn'
- Verduurzaming

Deze punten worden hieronder verder toegelicht. Paragraaf 3.4 bevat de uiteindelijke gezamenlijke afspraken (kwantitatief en kwalitatief, onderverdeeld in de '3 knoppen').

#### Strategische uitgangspunten werklocaties

Regio U10-Gemeenten en provincie hanteren onderstaande strategische uitgangspunten voor bedrijventerreinen:

- Altijd mengen van functies in stad en regio, er is alleen een uitzondering wanneer het écht niet past.
- De circulaire keten vereist complementariteit in segmentering van werklocaties in de Regio U10.
- Verdichten en intensief ruimtegebruik is noodzakelijk voor Gezond Stedelijk Leven in de Regio U10.
- Kantoren op bedrijventerreinen op termijn verplaatsen naar stationslocaties. Geen nieuwe zelfstandige kantoren op bedrijventerreinen toestaan.
- We zetten maximaal in op intensief en duurzaam ruimtegebruik op bestaande bedrijventerreinen. We verwachten dat na 2025/2030 de meeste ruimtewinst te behalen zal zijn.
- Op alle locaties is sprake van toepassing van de ladder voor duurzame verstedelijking (onderbouwing die behoefte aantoont en aangeeft waarom de ontwikkeling niet binnenstedelijk kan plaatsvinden).
- Bij alle nieuwe terreinen hoort een passende beoordeling van de effecten op N2000-gebieden. De PlanMER brengt dit ook in beeld.
- Het totaal van de plannen die worden opgenomen in het programma (onderdeel 'realisatie') moet passen binnen de bandbreedte voor de (sub)regio en het tijdvak zoals opgenomen in het provinciaal Kader voor regionale programmering wonen en werken. Hierbij is enige flexibiliteit mogelijk.
- De regio gaat werken aan een bedrijventerreinenstrategie waarin een lange termijn planning wordt opgenomen voor het bedrijventerreinenaanbod, segmentering, fasering en geografische verdeling van bedrijventerreinen.

#### Regionale uitgiftestrategie

Het tot uitvoering brengen van de regionale afspraken brengt een cultuuromslag met zich mee in de wijze waarop het EZ-beleid binnen de gemeenten wordt vormgegeven. De aandacht zal meer verschuiven naar de samenhang tussen de bestaande bedrijventerreinen en de nieuwe uitgifte. Dit vraagt in de eerste plaats dat gemeenten deze samenhang vertalen in een regionale bedrijventerreinenstrategie voor nieuwe terreinen, zoals dat in de kwalitatieve afspraken is beschreven. De strategie is niet van toepassing op direct uitgeefbaar aanbod en zal ingaan vanaf het moment dat de afspraken uit de strategie zijn vastgelegd. Het strekt tot aanbeveling dat in de voorbereiding van uitgifte van nieuwe bedrijventerreinen reeds rekening wordt gehouden met afspraken over de manier van uitgifte. Momenteel verkennen provincie en gemeenten welke (on) mogelijkheden er zijn om regionale afspraken te maken over de uitgifte van bedrijventerreinen. In deze verkenning wordt gekeken naar de hele keten van sturingsinstrumenten (landelijk, provinciaal, regionaal en gemeentelijk) om te zien hoe het beste gestuurd kan worden op clustering, selectiviteit en regionale meerwaarde.

Elementen in de regionale uitgiftestrategie:

- Afstemming over aanbod, profilering, segmentering, fasering en geografische verdeling.
- We geven zoveel mogelijk lokaal voorrang aan lokaal gebonden bedrijven.
- We stellen aan nieuwe uitgiften eisen ten aanzien van de floor space index en terrein quotiënt (passend bij de activiteit).
- We stellen ten aanzien van vrijkomende terreinen ook eisen aan de floor space index en terrein quotiënt (passend bij de activiteit), waarbij we eerst kijken naar alternatieve mogelijkheden op de kavel en op bestaande bedrijventerreinen.
- We zetten in op het concentreren van grootschalige ruimtegebruikers op een aantal regionaal (georiënteerde) bedrijventerreinen (bestaand en nieuw).
- We vestigen grootschalige bedrijven van buiten de regio enkel binnen de Regio U10, wanneer het bedrijf bijdraagt aan de economisch vitaliteit en aansluit op de profilering en segmentering.
- We bieden – gemeentegrens overstijgend – de ruimte aan het faciliteren van de groei van lokale en regionale bedrijven.
- We zetten zoveel mogelijk en passend binnen financiële randvoorwaarden in op een clustering van bedrijven uit eenzelfde sector zodat samenwerking en innovatie en circulariteit kan worden versterkt. Dit kan betrekking hebben op bestaande terreinen en op nieuwe terreinen.
- Gemeenten monitoren jaarlijks de effecten van het uitgifteprotocol. De provincie ondersteunt hierbij met de Vastgoedmonitor en IBIS.

### **Monitoring van het regionaal programma**

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

Met betrekking tot plannen in het programma kan er vanuit partijen een gesprek wenselijk zijn over de kwalitatieve/kwantitatieve invulling van de locatie, dan wel het versnellen of vertragen daarvan. We monitoren ook de realisatie en voortgang van dit regionale programma. De uitkomsten daarvan zijn belangrijk voor een goede evaluatie en volgende actualisering van het programma. De provincie neemt het initiatief om daarvoor een voorstel te doen, waarbij zoveel mogelijk gebruik wordt gemaakt van bestaande bronnen. Zowel waar het gaat om de uitgifte van nieuw terrein, als ook waar het gaat om de belangrijke indicatoren van de bestaande terreinen zoals de floor space index en de terreinquotiënt en de duurzaamheidsprestaties.

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

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

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

### **Het kwantitatieve programma: onderscheid in 'realisatie' en 'pijplijn'**

Gemeenten geven zelf aan of zij een locatie willen opnemen in het onderdeel 'realisatie' dan wel 'pijplijn'. Het realisatie-deel betreft het uiteindelijke openbare programma. Gemeenten zijn zelf verantwoordelijk om voor deze locaties lokaal draagvlak te organiseren. Plannen in het deel 'pijplijn' zijn niet openbaar, uitsluitend het totale regionale volume.

Nieuwe uitbreidingslocaties voor bedrijventerreinen die worden ingebracht voor het realisatiedeel worden door de provincie zo snel mogelijk van een eerste ambtelijke opvatting voorzien. Hierbij wordt gekeken naar provinciaal beleid (waaronder regionale context), belangen en regels. Randvoorwaarden en aandachtspunten per locatie worden tevens opgenomen in het regionale programma. Vervolgens wordt bezien of verdere regionale afstemming nodig is: passen alle plannen binnen de aangegeven kwantitatieve bandbreedte en hoe verhouden plannen van verschillende gemeenten zich qua planning en invulling tot elkaar? De regionale bedrijventerreinenstrategie kan hier een hulpmiddel voor bieden.

### Verduurzaming

Hieronder beschrijven we de gezamenlijke ambitie en afspraken op het gebied van duurzaamheid en circulariteit. De uitwerking daarvan moet plaatsvinden in de aanpak volgens de drie knoppen zoals beschreven in paragraaf 3.3.

### 3.3 Het programma bedrijventerreinen: aanpak op drie manieren

Om te kunnen voorzien in de vraag naar bedrijventerreinen hanteren we drie knoppen:

- Knop 1: uitbreiding van bedrijventerreinen door nieuwe locaties toe te voegen aan de programmering
- Knop 2: zorgvuldig en intensief ruimtegebruik bestaande terreinen en nieuwe terreinen
- Knop 3: transformeren en mengen van locaties.

#### Knop 1: uitbreiding van bedrijventerreinen door nieuwe werklocaties toe te voegen aan de programmering

##### *Inventarisatie nieuwe lokale en regionale plannen*

Het bestaande aanbod aan bedrijventerreinen kan, voor zover passend binnen het provinciaal Kader voor wonen en werken, worden uitgebreid. In tabel 10 staat het voorstel opgenomen voor uitbreidingen van bestaande werklocaties. Deze plannen zijn reeds planologisch aanvaardbaar geacht (beoordeling 'kansrijk'). Het gaat in totaal om circa 60 hectare. Dit is het realisatiedeel van het regionaal programma. De druk op de ruimte geeft de noodzaak om bij ieder plan voor nieuw bedrijventerrein af te wegen hoe dit terrein maximaal bij kan dragen aan de kwalitatieve criteria en de regionale behoefte aan bedrijventerreinen.

**Tabel 10:** realisatiedeel regionaal programma

Gemeente	Locatie	Netto uitgiftebaar aanbod	Terreintype	Periode uitgifte	Randvoorwaarden aandachtspunten
De Bilt	Maartensdijk	1	Functioneel-klein/middelgroot	2024-2026	-
Lopik	De Copen-Noord	5,7	Functioneel klein/middelgroot	2025	Oplossing knelpunt verplaatsing bedrijf met transformatie achterblijflocaatie
De Ronde Venen	Mijdrecht-Noord	8	Functioneel klein/middelgroot	2025-2035	Alleen gericht op lokale behoefte
Vijfheerenlanden	Gaasperwaard 2	8	Functioneel klein/middelgroot	2025-2035	Oplossing knelpunt verplaatsing bedrijf voor woningbouwmogelijkheden
Vijfheerenlanden	Gaasperwaard 3	30	Grootschalig	2030-2040	Regionaal bedrijventerrein
Wijk bij Duurstede	Broekweg-Noord / Langshaven	5	Functioneel klein/middelgroot	2028-2035	Totale omvang 6,6, want gecombineerde met reeds toegekende 1,6 ha.
<b>Totaal hectares</b>	-	<b>57,7</b>	-	-	-

We zien meerwaarde in de ontwikkeling van één of meerdere regionale bedrijventerreinen (>20 ha.) om te voorzien in de behoefte aan regionale bedrijventerreinen. In het voorstel in tabel 10 staat Gaasperwaard 3 benoemd als regionaal bedrijventerrein. In de uitwerking van de realisatie moet duidelijk worden op welke manier een dergelijk terrein georganiseerd wordt en met welke financiële kaders een dergelijk terrein gaat functioneren. In het IRP zijn vijf zoekgebieden voor een regionaal bedrijventerrein benoemd. In de komende jaren wordt verkend welke andere mogelijkheden er voor zo'n regionaal bedrijventerrein zijn.

**Tabel 11:** fasering realisatiedeel regionaal programma

Gemeente	Locatie	Nieuw uitgeefbaar (netto ha.)	Periode uitgifte	Programmeringsruimte 2020-2030	Programmeringsruimte 2030-2040
<b>Programmeringsruimte</b>	-	-	-	3,5	65
<b>Vervangingsvraag</b>	-	-	-	10,7 <sup>1</sup>	PM
<b>Reservering</b>	-	-	-	9-30 <sup>2</sup>	9
-	-	-	-	-	-
<b>De Bilt</b>	Maartensdijk	1	2024-2026	1	-
<b>Vijfheerenlanden</b>	Gaasperwaard 2	8	2025-2035	5 (vervanging)	3
<b>Vijfheerenlanden</b>	Gaasperwaard 3	30	2030-2040	-	30
<b>Wijk bij Duurstede</b>	Broekweg-Noord / Langshaven	5	2028-2035	2	3
<b>Ronde Venen</b>	Bedrijventerrein Mijdrecht-Noord	8	2025-2035	4	4
<b>Lopik</b>	De Copen-Noord (Roba)	5,7	2025	5,7 (vervanging)	-
<b>Totaal</b>	-	<b>57,7</b>	-	<b>17,7</b>	<b>40,0</b>
<b>Tekort/Overschot</b>	-	-	-	<b>-3,5</b>	<b>25,0</b>

#### Regionale programmering na 2023

Aanvullend hebben gemeenten aangegeven ideeën en plannen te hebben voor nieuwe bedrijventerreinen. Over deze potentiële) plancapaciteit moet nog nadere besluitvorming plaatsvinden. Gemeenten en provincie maken gezamenlijk keuzes en afweging over de locaties die worden toegevoegd aan het regionaal programma, passend binnen het provinciaal Kader. Voor de Regio U10 gaat het om een totaal areaal aan plancapaciteit van ca. 28 hectare, met voorlopige plannen voor lokale en mogelijk regionale werklocaties in de gemeente Bunnik, Stichtse Vecht, De Ronde Venen, IJsselstein en Vijfherenlanden. Sommige van deze nieuwe werklocaties bevinden zich in de ideefase; anderen zijn al concreter, maar deze ronde nog niet gereed voor programmering; weer anderen zijn al als kansrijk beoordeeld, maar voldoen nog niet aan alle randvoorwaarden.

Opgeteld leidt dit tot een totale potentiële voorraad in de Regio U10 van bijna 154 ha. tot en met 2040 (hard en zacht). Deze potentiële voorraad is opgebouwd uit:

- 8 hectare direct uitgeefbaar aanbod;
- 60 hectare geprogrammeerd nieuw aanbod (realisatiedeel van het Provinciaal Programma 2021 + eerder geaccordeerd bedrijventerrein Strijkviertel);
- 58 hectare regionaal programma Wonen en Werken 2023 (voorgesteld concept);
- 28 hectare pijplijn Regionaal Programma.

<sup>1</sup> Dit is nu al te programmeren vervangingsvraag vooruit lopend op een (grotere) definitieve omvang die moet blijken uit de behoefteanalyse en toegevoegd zal worden aan de programmeringsruimte in het aangepaste Kader RPWW voor de volgende programmeringscyclus.

<sup>2</sup> De totale reservering, voor en na 2030, kan in uitzonderlijke gevallen beschikbaar worden gesteld voor aantoonbare knelpunten die niet binnen de aangegeven regionale bandbreedte kunnen worden opgelost en die aantoonbaar bijdragen aan ambities die zijn opgenomen in het regionale programma. Denk bijvoorbeeld aan een klein tekort aan programmeringsruimte voor het realiseren van een regionaal, circulair en/of duurzaam bedrijventerrein, of een specifiek lokaal knelpunt.



In de rest van deze paragraaf komen de sturingsknoppen aan de orde, om de behoefte aan bedrijventerrein te kunnen faciliteren.

#### AFFSPRAKEN KNOP 1: UITBREIDING VAN BEDRIJVENTERREINEN DOOR NIEUWE LOCATIES TOE TE VOEGEN AAN DE PROGRAMMERING

Afspraak: Regio U10-gemeenten en provincie stemmen jaarlijks af welke terreinen toegevoegd worden aan het realisatiedeel van het Regionaal Programma Werken en verkennen de toevoeging van regionale bedrijventerreinen naast lokale bedrijventerreinen. Volgens de provinciale Interim Omgevingsverordening is een plan voor nieuw bedrijventerrein alleen uitvoerbaar als revitalisering, herstructurering en efficiënter gebruik van bestaande terreinen is verzekerd.

- Gemeenten voegen hun ambities voor het ontwikkelen van nieuwe terreinen toe aan de pijplijn van het regionaal programma. Voordat terreinen worden toegevoegd aan het realisatiedeel van het regionaal programma vindt regionale afstemming plaats.
- Gemeenten signaleren het belang van het toevoegen van regionale bedrijventerreinen in de Regio U10 in verschillende windrichtingen rondom Utrecht. De Regio U10 hebben in het IRP 3 à 4 terreinen als zoeklocaties vastgelegd en werken het concept van regionale terreinen zoals omschreven in het IRP verder uit op bedoeling, randvoorwaarden en uitgangspunten. De betreffende gemeenten nemen deze terreinen mee in hun eigen omgevingsvisie (GOVI) trajecten.
- Gemeenten houden de reeds uitgeefbare en de in het realisatiedeel van dit programma opgenomen locaties kritisch tegen het licht op uitgiftetempo, voldoen aan circulaire ambities, floor space index en terreinquotiënt en de inzetbaarheid als schuifruimte ten behoeve van de aanpak van bestaand bedrijventerrein (intensivering, verduurzaming, herstructurering).
- Gemeenten wegen pijplijn plannen af tegen de ambities uit het IRP.

Ten aanzien van de vier segmenten bedrijventerreinen gelden de volgende afspraken:

- We zetten de functioneel kleinschalige terreinen in het realisatiedeel van het programma zo effectief mogelijk in. Dat betekent dat gemeenten terughoudend omgaan met uitgiften op deze terreinen, en dat deze terreinen zo intensief mogelijk worden uitgegeven, met een afspraak over intensief hergebruik van de achterblijvende kavel.
- Insteek is dat het eerste regionale bedrijventerrein vanaf 2030 in uitgifte is en dat andere regionale terreinen tot ontwikkeling komen in de periode tussen 2030 en 2040. Dit is alleen mogelijk als dit past binnen de programmeringsruimte uit het (geactualiseerde) provinciale Kader voor regionale programmering wonen en werken.
- Het segment XXL onder de functionele grootschalige terreinen (kavels >5 ha.) wordt niet geaccommodeerd in de Regio U10. We gaan in dit segment geen plannen ontwikkelen. Indien een geïnteresseerde eindgebruiker zich in dit segment meldt, bespreken we dit in het proces van regionaal programmeren.
- In het segment stedelijke werkmilieus streven we naar menging zonder vervangingsvraag en met een hoge floor space index en terreinquotiënt. We verwachten dat de ruimtewinst die hieruit kan voortkomen pas na 2025/2030 optreedt.

#### **Knop 2: zorgvuldig en intensief ruimtegebruik bestaande terreinen en nieuwe terreinen**

Een deel van de behoefte aan bedrijfsruimte accommoderen we via een intensiveringslag van 20 tot 30% van de uitbreidingsbehoefte op bestaande bedrijventerreinen tot 2040. Daarmee bedoelen we dat de formele bedrijventerreinen meer bedrijfsruimte en arbeidsplaatsen kunnen huisvesten dan op dit moment. We zien echter ook dat deze ruimtewinst (in floor space index en terreinquotiënt) als gevolg van de intensiveringslag niet op de korte termijn kan worden ingeboekt. Dat betekent dat er op de korte termijn schuifruimte beschikbaar moet zijn, zodat bedrijven kunnen verplaatsen en er op achterblijvende kavels verder geïntensiveerd kan worden. De Regio U10-gemeenten zijn kritisch op de te verwachte resultaten in ruimtewinst door intensivering (het IRP geeft aan 10%) en vinden dat er meer tijd en financiële ondersteuning nodig is om tot resultaat te komen.

Verdichten en zo intensief mogelijk omgaan met bestaande en toekomstige werklocaties vraagt gemeente breed om een transitie in denken en doen. Gemeenten stimuleren de intensivering van bedrijventerrein over de hele linie (in afstemming met andere disciplines die hier invloed op hebben), zodat planologische en ruimtelijke beperkingen worden opgeheven. Hiermee faciliteren we ondernemers die het ruimtegebruik op hun kavels willen intensiveren, bijvoorbeeld door te werken met een verruiming van de bouwhoogte, de floor space index en

schakelen mogelijk te maken. De omzetting van bestemmingsplannen naar omgevingsplannen vormt een goed moment om hier mee gaan de slag te gaan. De aanpak van intensivering en verduurzaming van bestaande bedrijventerreinen is er echter een van de lange adem, die veel tijd, geld en inspanningen vergt.

Daarnaast werken we gebiedsgericht aan de intensivering van het ruimtegebruik door terreinen die in vergelijking met terreinen van hetzelfde terreintype (veel) minder intensief gebruikt worden, te intensiveren. Hiervoor is belangrijk om zelf kennis en expertise rondom het gebiedsgericht intensiveren te vergroten, en gebruik te maken van ondersteuning van de provincie en bijvoorbeeld de OMU. Kansrijk zijn terreinen waar sprake gaat zijn van herstructurering. Gemeenten gaan een inspanningsverplichting aan ten opzichte van hun inzet in middelen en instrumenten bij herstructurering van terreinen om te komen tot intensivering waar kansen liggen.

Een belangrijk instrument om werk te maken van de intensivering op bestaande en op nieuw uit te geven bedrijventerreinen is een regionale uitgiftestrategie die in 2022-23 gezamenlijk uitgewerkt wordt. Deze strategie is van toepassing op alle nieuwe uit te geven bedrijventerreinen en stelt eisen aan de herkomst van de bedrijfsruimtegebruikers, de vraag of de ruimtebehoefte op het huidige perceel kan worden gerealiseerd, en de wijze waarop het nieuwe bedrijventerrein zal worden gebruikt (floor space index en terreinquotiënt).

**Tabel 12:** mogelijke intensiveringslocaties (locaties met in potentie bovengemiddeld grote ruimtewinst als pilotterreinen voor intensivering)

Gemeente	Locatie	Terreintype	Periode	Knelpunten/ aandachtspunten
Bunnik	Stationsgebied	Gemengd	2020-2030	Intensivering en menging van alle functies
De Bilt	Weltevreden	Functioneel – klein/middelgroot	2020-2040	Vestiging woonwagencamp en gemeentelijk depot
De Bilt	Stationsgebied	-	-	Intensivering en menging van alle functies
IJsselstein	IJsseloevers	Functioneel – klein/middelgroot	2020-2040	Transformatie met mogelijke vervangingsvraag
Houten	Doornkade (deels)	Functioneel- klein/middelgroot	2020-2040	Ook pilotlocatie voor mengen/intensiveren
Houten	De Schaft (deels)	Functioneel- klein/middelgroot	-	-
Houten	Meerpaal	Functioneel- klein/middelgroot	-	-
Houten	Rondeel	Functioneel- klein/middelgroot	-	-
Nieuwegein	Plettenburg-De Wiers	Functioneel grootschalig	2020-2040	-
Stichtse Vecht	Maarssebroek	Gemengd	2020-2040	-
De Ronde Venen	Mijdrecht	Functioneel klein/middelgroot/ functioneel	2020-2030	-
Utrecht	4eKwadrant LW)	Gemengd	2020-2040	Vereist diverse ingrepen zoals verbinding met station Leidsche Rijn
	Park Voorn	Gemengd	2020-2040	
Utrecht	Werkspoor	Gemengd	2020-2040	-
Vijfheerenlanden	De Hagen + De Biezen	Functioneel – grootschalig	2020-2040	-
Woerden	Barwoutswaarder	Functioneel – klein/middelgroot	2020-2040	Voorstel voor pilotlocatie met herontwikkeling/ herstructurering

Zeist	Dijnselburg	Functioneel – klein/middelgroot	2020-2040
	Fornheselaan	Gemengd	2020-2040
	Zeist-West	Functioneel – klein/middelgroot	2020-2040
	Dijnselburg Handelscentrum (Zeist Noord)	Functioneel – klein/middelgroot	2020-2040

Bron: Stec (2020), Zorgvuldig ruimtegebruik bedrijventerrein provincie Utrecht; RPWW 2021, Voorstel U10

## AFSPRAKEN KNOP 2: ZORGVULDIG EN INTENSIEF RUIMTEGEBRUIK BESTAANDE TERREINEN EN NIEUWE TERREINEN:

Gezamenlijke ambitie: uitgangspunt is om ruimtevragers zoveel mogelijk plaats te laten krijgen binnen het bestaande stedelijk gebied, onder andere ook op bestaande werklocaties. We streven naar een verhoging van de floor space index (fsi) en /of het verlagen van het aantal vierkante meters per arbeidsplaats ten opzichte van de huidige situatie. Voor de termijn tot 2040 richten we ons op het wegwerken van belemmeringen om te komen tot intensivering van het ruimtebeslag. Daarnaast verkennen we welke locaties extra kansrijk zijn om te komen tot intensivering van het ruimtegebruik. We gebruiken hiervoor de input uit de provinciale verkenning van het zorgvuldig ruimtegebruik. De uitwerking hoe de intensivering wordt vormgegeven verschilt per terrein.

### Afspraken:

- Gemeenten spannen zich in om te komen tot een zo hoog mogelijke intensivering van bedrijventerreinen in floor space index en terreinquotiënt, passend bij terreintype en bedrijfsproces.
- Gemeenten en provincie voeren gesprekken met de OMU over ondersteuning bij de intensiveringsopgave, met als doel het in beeld brengen van kansrijke kavels of panden voor korte en langere termijn. Het starten van één of meerdere pilots komt daarbij concreet aan de orde. De provincie zegt toe gemeenten hierbij te ondersteunen, uitgaande van een gezamenlijke, niet-vrijblijvende, inzet van instrumenten en middelen.
- Gemeenten en provincie zetten in op verdere regionale kennisontwikkeling over het verhogen van de intensivering van bestaande werklocaties.
- Gemeenten en provincie zoeken de samenwerking op met het Ministerie van EZK, kennispartners en Europa om te komen tot intensivering en zorgvuldig ruimtegebruik op de bedrijventerreinen in de Regio U10.
- Gemeenten en provincie monitoren de ontwikkeling van de floor space index in de Regio U10 en de provincie beziet of deze informatie ook mee kan worden genomen in de provinciale monitor werklocaties die in ontwikkeling is.

## Knop 3: transformatie en menging van wonen en werken

Een andere belangrijke knop die invloed heeft op de manier waarop we bedrijfsruimte binnen de Regio U10 kunnen borgen, hangt samen met de manier waarop we omgaan met het mengen van wonen en werken en de transformatie van bedrijventerreinen. Insteek daarbij is telkens dat we ernaar streven te komen tot menging zonder dat dit ten koste gaat van bedrijfsruimtegebruik binnen het betreffende gebied.

De mate waarin dit mogelijk is hangt af van de aard en samenstelling van de bedrijfsruimtegebruikers op de betreffende terreinen. In de stad Utrecht wordt mengen van wonen en werken verkend op Papendorp (mengen met wonen en toevoegen bedrijfsruimte, verplaatsing van kantoren naar elders), op Rijnsweerd (kantorenlocatie mengen met wonen) en in het Beurskwartier (Jaarbeursdoeleinden gemengd met andere vormen van werken en wonen). In de Merwedekanaalzone wordt wonen gemengd met lichte vormen van bedrijvigheid en in de zone langs de A12 in Oudenrijn wordt verkend of de kantoren aldaar een gemengde invulling kunnen krijgen.

In de Regio U10 houden we verder rekening met de toekomstige transformatie van een aantal bedrijventerreinen. Het is belangrijk deze transformatie zoveel mogelijk te laten plaatsvinden zonder dat hier vervangingsvraag door ontstaat. Op termijn gaat het naar verwachting om een aanzienlijke hoeveelheid aan transformatieterreinen, met een dito vervangingsvraag. Dit komt overeen met het aangepaste Kader voor regionale programmering waarin is vastgelegd dat 80% van de getransformeerde bedrijfsruimte kan worden 'terug' geprogrammeerd als

vervangingsvraag. Ook hier staan we voor de uitdaging het aandeel transformatie met vervangingsvraag zoveel mogelijk te beperken, zodat de locaties hun economische functionaliteit zoveel mogelijk kunnen behouden.

In de aanstaande nieuwe behoefteeraming bedrijventerreinen en kantoren van de provincie Utrecht (gereed medio 2023), zal vastgelegd worden welke locaties daadwerkelijk getransformeerd zijn (recente besluitvorming vanaf 2019 en helderheid over verlies aan bedrijfsruimte). In de onderstaande tabel staat een indicatief overzicht van mogelijke transformatielocatie met het verwachte verlies aan bedrijventerrein, op basis van opgaven van de gemeenten. De status van deze locaties is uiteenlopend van gerealiseerd tot voornemen. In het proces van de behoefteeraming bedrijventerreinen en kantoren zal per locatie worden vastgesteld, of er sprake is van een vervangingsvraag en hoeveel.

**Tabel 12:** inventarisatie transformatie van bedrijventerreinen in de periode 2023-2040 (indicatief)

Gemeente	Bedrijventerrein	Oppervlakte transformatie in ha.	Indicatieve vervangingsvraag, op basis van kengetallen
De Bilt	Molenkamp en Ambachtstraat	3,0	2,4
IJsselstein	IJsseloever/Zomerdijk Roba Metals <sup>3</sup>	5,5	4,4
Nieuwegein	Liesbosch-West	PM	PM
De Ronde Venen	Spoorlaan -Vinkeveen	3	2,4
De Ronde Venen	Den Engel	0,5	0,4
De Ronde Venen	Voorbij Wilnis	1,8	1,4
Oudewater	Westerval	2,0	1,6
Utrecht	MWKZ deelgebied 6	5,9	4,7
Vijfheerenlanden	Dekker Hout De Hagen	16,0	12,8
Vijfheerenlanden	Van der Lee Hagestein <sup>4</sup>	6,3	5,0
Wijk bij Duurstede	Bedrijventerrein Cothen	3,3	2,6
Woerden	Middelland-Noord	15,7	12,6
<b>Totaal</b>	<b>-</b>	<b>63,0</b>	<b>50,3</b>

Bron: opgave gemeenten einde 2022, Stec Groep 2021

### AFSPRAKEN KNOP 3:

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

#### Afspraken:

- Gemeenten streven ernaar bedrijfsruimte te incorporeren in bestaande transformatieplannen, waarbij de werkgelegenheid zoveel mogelijk behouden blijft.
- De gemeenten verkennen op welke locaties functiemenging wordt gefaciliteerd en op welke locaties functiemenging juist niet gefaciliteerd zal worden. Gemeenten wijzen in 2023 enkele pilotterreinen aan waarin wordt verkend hoe mengen zonder vervangingsvraag vorm kan krijgen.
- Er moeten regionale afspraken tussen de Regio U10-gemeenten gemaakt worden over de inzet van de vervangingsvraag in de regionale programmering. Er kan gekozen worden om een vervangingsvraag prioritair opnieuw te programmeren binnen dezelfde gemeente. Wanneer dit niet mogelijk is, kan de vervangingsvraag toegevoegd worden aan de regionale programmeringsruimte.

### Resultaat van deze knoppen

In de nieuwe behoefteeraming bedrijventerreinen zullen we vraag en aanbod naar terreintype en tijdsperiode met elkaar confronteren, om op die manier te signaleren dat er op termijn nog aanvullende ruimtebehoefte is aan specifieke segmenten bedrijventerreinen. De nieuwe behoefteeraming bepaalt ook de programmeringsruimte in de

<sup>3</sup> Relatie met nieuwe locatie Roba, verrekking tussen nieuw en verlies moet achteraf plaats vinden.

<sup>4</sup> Relatie met nieuwe locatie Van der Lee, verrekking tussen verlies en nieuw moet achteraf plaats vinden.

volgende cycli van regionaal programmeren. De programmeringsruimte in het Kader voor regionaal programmeren zal hier op worden aangepast.

## 4 Samenwerking, besluitvorming en monitoring

Dit regionale programma is een product van de provincie Utrecht in samenwerking met de gemeenten van de Regio U10.

De totstandkoming van dit programma is ambtelijk voorbereid, en beraadslaging en besluitvorming erover vindt plaats aan de bestuurstafels van de Regio U10 met deelneming van de verantwoordelijke gedeputeerden. Bij de eerste cyclus van het regionaal programmeren is door gemeenten aangegeven dat het programma niet door de afzonderlijke colleges wordt vastgesteld. Zoals reeds in paragraaf 1 aangegeven is regionale programmering een cyclisch en adaptief proces: het programma zal periodiek worden geactualiseerd.

Nadat er in een regionaal overleg overeenstemming is over het regionale programma, zal Gedeputeerde Staten de essentie daarvan vastleggen in een provinciaal programma. Voor locaties die passen in dit provinciale programma, kunnen gemeenten op basis van de provinciale Interim omgevingsverordening bestemmingsplannen vaststellen.

Op basis van de ervaringen met deze eerste cyclus voor regionale programmering wordt hier een voorstel gedaan voor een werkwijze ten behoeve van het gezamenlijk sturen op en bewaken van de voortgang van het programma en ten aanzien van de toekomstige actualisaties.

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

### **Provinciale eerste integrale ambtelijke beoordeling van nieuwe uitleglocaties**

Nieuwe uitleglocaties die gemeenten graag opgenomen willen zien in het programma worden door de provincie ambtelijk integraal beoordeeld. Op die manier is voor gemeenten al op voorhand duidelijk hoe een bepaalde nieuwe uitbreidingslocatie past binnen het provinciale Omgevingsbeleid. Per jaar worden ca. 2 beoordelingsmomenten ingepland. Voor de 2e cyclus konden gemeenten tot 15 april 2022 nieuwe uitbreidingslocaties voorleggen voor een dergelijke beoordeling. Deze termijn is – helaas - nodig vanwege een goede organisatie en in verband met de benodigde m.e.r. beoordeling. De uitkomst van de beoordeling wordt teruggekoppeld naar gemeenten. Uiteraard is de provincie bereid om ambtelijk met de gemeente in gesprek te gaan over locaties die niet als kansrijk zijn beoordeeld.

### **Organisatie**

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

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

Als er in het regionale bestuurlijke overleg tussen gemeenten en provincie overeenstemming is over het regionale programma, wordt de essentie hiervan opgenomen in het ontwerp provinciaal programma Wonen en Werken. Dit programma wordt samen met de PlanMER ter inzage gelegd. Parallel hieraan kunnen gemeenten of regio's besluiten het regionale programma wonen en werken ter informatie aan colleges en/of raad toe te sturen.

Voor de uitvoering van het programma, zowel het kwantitatieve als het kwalitatieve deel, vindt waar relevant overleg en afstemming plaats tussen vertegenwoordigers van provincie, regio, gemeenten en andere betrokkenen. Tenminste halfjaarlijks zal de voortgang van het programma worden besproken in een bestuurlijk overleg, in het geval van de Regio U10 de bestuurstafel. Zo zal er ten behoeve van de planvorming van de in het programma opgenomen locaties separaat contact zijn tussen provincie en de desbetreffende gemeente.

### **Opzet monitoring**

De provincie heeft het initiatief genomen om de monitoring van het provinciale programma in te richten. Dit gaat zowel over de voortgang van de woningbouw en de ontwikkeling van bedrijventerreinen (kwantitatieve deel) als

de kwalitatieve afspraken. Hierbij wordt uitsluitend gebruik gemaakt van reeds bestaande gegevens en systemen, zoals bijvoorbeeld de Monitor Wonen van de provincie, IBIS en de planmonitor Bedrijventerreinen (als onderdeel van de Vastgoedmonitor die gezamenlijk wordt ontwikkeld door gemeente Utrecht, Amersfoort en de provincie). De eerste monitoringsrapportage is in juli 2022 gepubliceerd.

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

### **Evaluatie en actualisatie van het programma**

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

Begin 2022 is het proces van totstandkoming van de eerste ronde regionale programmering geëvalueerd. Op basis van deze evaluatie is het proces verder uitgelijnd. Zo is deze eerste actualisatie van het regionale programma begonnen met het opstellen en ter kennis brengen van een startdocument. Ook op basis van deze tweede cyclus zal een korte ambtelijke evaluatie met de regio's plaatsvinden om te kijken op welke punten verdere verbetering nodig is.

### **Planning en tijdpad 2<sup>e</sup> cyclus en 3<sup>e</sup> cyclus**

Het geplande tijdpad voor de komende periode is als volgt:

**Tabel 14: Planning regionale programmering**

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

Het streven is om dit regionale programma elke anderhalf jaar te actualiseren. Dat betekent dat de derde cyclus eind 2023 zal starten, eindigend met vaststelling van het PPWW 2024 eind dat jaar.

## BIJLAGEN

### Bijlage 1: Openbare binnenstedelijke plannen (planregistratiesysteem Wonen) - aparte bijlage

### Bijlage 2: Overzicht betaalbaarheid per gemeente

Gemeente	Ambitieniveau betaalbaarheid	Percentage betaalbaarheid 2022-2025 in planregistratie
De Bilt	30% Sociale huur Min 20% Middelduur huur en/of koop	59%
Bunnik	30% Sociale huur 50% Middelduur huur en/of koop	58%
Houten	30% Sociale huur 10% goedkope koop 10% Middelduur huur en/of koop	52%
IJsselstein	30-40% Sociale huur + middelduur (huur en/of koop)	80%
Lopik	30% Sociale huur + goedkope koop	30%
Montfoort	30% Sociale huur + goedkope koop 25% middelduur (huur en/of koop)	64%
Nieuwegein	50% betaalbaar (30% sociale huur; 12% lage middenhuur; overige middenhuur of betaalbare koop)	21%
Oudewater	30% Sociale huur 10% middelduur (huur en/of koop) 30% goedkope koop + middeldure koop	23%
De Ronde Venen	30% Sociale huur 15% goedkope koop + middelduur (huur en/of koop)	39%
Stichtse Vecht	30% Sociale huur	53%
Utrecht	40% Sociale huur 35% goedkope koop + middelduur (huur en/of koop)	54%
Utrechtse Heuvelrug	-	11%
Vijfheerenlanden	50% betaalbaar	33%
Wijk bij Duurstede	35% sociale huur	63%
Woerden	Min. 25% Sociale huur + goedkope koop 30% middelduur (huur en/of koop)	43%
Zeist	20-30% Sociale huur 50% middelduur (huur en/of koop)	53%
<b>Regio U10</b>	-	<b>47%</b>

De ambitieniveaus betaalbaarheid per gemeente zijn gebaseerd op basis van coalitieakkoorden en/of woonvisies. De genoemde percentages hebben over het algemeen betrekking op nieuwbouwprojecten. Het percentage betaalbaarheid is bepaald op basis van de plannen / plancapaciteit 2022-2025 waarvan het prijssegment bekend is (in het planregistratiesysteem is ingevuld). Stand van zaken d.d. 27 oktober 2022



**Bijlage 3: Overzicht ambitieniveaus Convenant Duurzame Woningbouw per gemeente**

Gemeente	Ambitieniveau CDW
De Bilt	brons
Bunnik	goud
Houten	zilver
IJsselstein	brons
Lopik	Niet getekend
Montfoort	brons
Nieuwegein	brons
Oudewater	Niet getekend
De Ronde Venen	brons
Stichtse Vecht	brons
Utrecht	goud
Utrechtse Heuvelrug	brons
Vijfheerenlanden	brons
Wijk bij Duurstede	brons
Woerden	brons
Zeist	goud

**Bijlage 4: overzicht woonlocaties U10 PPWW 2021**

Gemeente	Locatie	Aantal woningen
Bunnik	Kersenweide (het Burgje)	141. Hiervan is inmiddels een groot deel gerealiseerd. In de plancapaciteit (27 okt) zijn nog 25 woningen opgenomen.
Lopik	Lopik oost 1	126
Montfoort	Linschoten zuid oost	80
Montfoort	Lindeboomseweg	50
Lopik	Lopikerkapel	50
Oudewater	Kerkwetering	150 (500)
Stichtse Vecht	Nieuwer ter Aa	35
Utrechtse heuvelrug	Overberg	49
Vijfheerenlanden	Schoonrewoerd	50
Wijk bij Duurstede	De Geer	530
<b>Totaal PPWW21</b>	-	<b>1261 plus 350 (500 -150) op termijn</b>



