

Aan Provinciale Staten

ONDERWERP	Ontwerp Provinciaal Programma Wonen en Werken 2023	TELEFOONNUMMER	+31611715221
		E-MAILADRES	tamar.leene@provincie- utrecht.nl
DATUM	21-02-2023	DOMEIN/OPGAVE	SLO
DOCUMENTNUMMER	UTSP-1494042740-25928	TEAM	SRO
VAN	Tamar Leene	PORTEFEUILLEHOUDER	Van Essen
BIJLAGEN	<ol style="list-style-type: none"><li>1. Ontwerp Provinciaal Programma Wonen en Werken 2023</li><li>2. PlanMER provinciaal programma wonen en werken 2023</li><li>3. Passende beoordeling programma wonen en werken 2023</li><li>4. Regionaal programma wonen en werken 2023 Regio U10 (+ bijlage)</li><li>5. Regionaal programma wonen en werken 2023 Regio Amersfoort (+ bijlage)</li><li>6. Regionaal programma wonen en werken 2023 Regio Foodvalley (+ bijlage)</li></ol>		

Geachte dames en heren,

#### **Essentie / samenvatting:**

Op basis van het door uw Staten op 21 september 2022 vastgestelde Kader voor regionale programmering wonen en werken (Kader) hebben wij samen met gemeenten en regio's regionale programma's wonen en werken opgesteld. Deze drie regionale programma's hebben wij inmiddels afgestemd met de drie regio's en er zijn met de betrokken gemeenten over specifieke uitbreidingslocaties afspraken gemaakt. De essentie van deze regionale programma's hebben wij opgenomen in het Ontwerp Provinciaal Programma Wonen en Werken 2023 (PPWW23), dat u bijgevoegd aantreft. In dit programma wordt inzicht gegeven in de programmering van woon- en werklocaties in de provincie. Ook wordt aangegeven welke nieuwe locaties mogelijk worden op grond van artikel 9.13 en 9.14 van de Interim Omgevingsverordening.

#### **Inleiding:**

In de Omgevingsvisie en Interim Omgevingsverordening is opgenomen dat voor de locatiekeuze voor wonen en bedrijventerreinen gewerkt wordt via de systematiek van regionale programmering. Dit is een cyclisch proces waarbij gemeenten en provincie samen in regionaal verband een programma wonen en werken opstellen. Het door uw Staten vastgesteld Kader voor regionale programmering wonen en werken (september 2022, zie hierbij de [link naar het Kader](#)) is voor ons het uitgangspunt geweest voor de regionale programma's. Dit Kader betreft zowel de kwantitatieve bandbreedtes als kwalitatieve aspecten. Voor de regionale programma's hebben gemeenten uitbreidingslocaties aangedragen. Wij hebben deze locaties beoordeeld op basis van ons provinciale omgevingsbeleid (met name de Omgevingsvisie en Interim–Omgevingsverordening). De ruimtelijke aanvaardbare uitbreidingslocaties passend binnen de regionale en provinciale behoefteningen, zijn opgenomen in de regionale programma's en het provinciale programma. Waar nodig zijn per locatie-specifieke aandachtspunten of randvoorwaarden benoemd. De locaties én de fasering zijn in regionaal verband afgestemd. Met het totale

programma (zowel binnen- als buitenstedelijk) beogen we tegemoet te komen aan de vraag zoals die is vastgesteld in het Kader.

De regionale programma's zijn in alle drie de regio's bestuurlijk voorgelegd en afgestemd. Aanvullend heeft regio Amersfoort ervoor gekomen dit regionale programma ook door de individuele gemeenten te laten vaststellen. Het Ontwerp-PPWW23 bevat de essentie van de drie regionale programma's.

Omdat het PPWW23 kaderstellend wordt voor bestemmingsplannen van gemeenten, is een PlanMER verplicht. Bovendien kan het op voorhand niet worden uitgesloten dat er geen significante effecten zijn op de instandhoudingsdoelen van Natura 2000-gebieden. Daarom is ook een passende beoordeling uitgevoerd. De bijgevoegde PlanMER voor het PPWW23 is een aanvulling op het PlanMER voor het PPWW21 en richt zich specifiek op de in het PPWW23 mogelijke gemaakte nieuwe uitbreidingslocaties voor wonen en werken.

### **Toelichting**

In de provincie Utrecht is een grote behoefte aan extra woningen en extra ruimte voor bedrijfsvestiging. De provincie Utrecht wil in samenwerking met de gemeenten en regio's een bijdrage leveren aan het oplossen van deze en bijpassende maatschappelijke vraagstukken. In de Omgevingsvisie en Interim-Omgevingsverordening is vastgelegd dat de locatiekeuze voor wonen en bedrijventerreinen via de systematiek van regionale programmering zal plaatsvinden. Dit is een cyclisch proces waarbij gemeenten en provincie samen in regionaal verband een programma wonen en werken opstellen.

Het afgelopen jaar zijn in samenwerking met gemeenten en regio's drie regionale programma's opgesteld. De essentie van deze regionale programma's is opgenomen in het Ontwerp provinciaal programma wonen en werken 2023. Het geeft een overzicht van de kwantitatieve en kwalitatieve afspraken over te realiseren woon en werklocaties in deze drie regio's.

In het vorige programma werd nog gesproken over een realisatiedeel en een pijlpijndeel. Dit leidde tot verwarring, ook in relatie tot de parallel aan dit proces opgestelde Woondeals en daarin gehanteerde begrippen. Daarom is nu gekozen voor andere begrippen. Bij de woningbouw wordt nu gesproken over de bruto plancapaciteit en het daadwerkelijke programma (voorheen het realisatiedeel). Voor de werklocaties wordt gesproken over een programma (voorheen het realisatiedeel) en een zachte planvoorraad.

Daarbij wordt wel opgemerkt dat het programma een prognose is van wat er gerealiseerd kan worden. De daadwerkelijke realisatie is afhankelijk is van een groot aantal randvoorwaarden, zoals de ontwikkelingen op het dossier stikstof, marktontwikkelingen maar ook bijvoorbeeld netcongestie ([Stand van zaken netcongestie \(provincie-utrecht.nl\)](#)). Ontwikkelingen op die dossiers kunnen betekenen dat sommige projecten later worden gerealiseerd. Via het cyclische proces van regionaal programmeren monitoren we dit en kunnen we hierop bijsturen indien nodig.

### ***Wonen***

Het programma laat zien dat er voor de provincie als geheel totaal voldoende plannen zijn om de groei van de woningbehoefte tot en met 2031 te kunnen accommoderen en het huidige tekort in te lopen. Er is een bruto plancapaciteit van 111.420 woningen tot en met 2030 en 166.084 woningen tot en met 2039. Het is echter niet de verwachting dat al deze plannen kunnen worden gerealiseerd. Er is altijd sprake van planuitval. Aan de hand van de plannen in de Planregistratie is samen met gemeenten gekeken wat een realistisch programma per gemeente is. Daarbij is ook gebruik gemaakt van de inzichten uit de reality check die ten behoeve van het provinciaal bod en de woondeal is uitgevoerd. Dit heeft geleid tot een programma van binnenstedelijke en uitleglocaties van 84.451 woningen in de periode 2022 tot en met 2030. Hiervan zijn 17.727 woningen voorzien in de Regio Amersfoort, 5.555 woningen in de Regio Foodvalley en 61.169 woningen in de Regio U10. De totale bruto plancapaciteit is 132% van het programma tot en met 2030.

Het totale programma valt binnen de bandbreedte van 69.700 tot 92.700 woningen tot en met 2030 voor de provincie Utrecht als geheel en is in lijn met het provinciaal randvoorwaardelijk bod (september 2022) en de woningbouwafspraken tussen het Ministerie van Binnenlandse Zaken (BZK) en de provincie Utrecht die op 13 oktober 2022 zijn ondertekend. Daarin is aangegeven dat provincie en Rijk zich gezamenlijk inzetten om in de periode 2022 t/m 2030 tenminste 83.500 woningen realiseren. Bij het opstellen van het programma zijn de basisprincipes voor verstedelijking toegepast die in de Provinciale omgevingsvisie zijn opgenomen. Daarbij ligt de nadruk op binnenstedelijke ontwikkeling.

In het totaal wordt binnen de provincie Utrecht 91% van het Programma gerealiseerd op binnenstedelijke locaties. Daarnaast wordt 9% procent van woningbouwprogramma gerealiseerd op uitleglocaties. Deze uitleglocaties zijn deels locaties die in het PPWW21 mogelijk gemaakt zijn en deels locaties die met dit Ontwerp-PPWW23 mogelijk worden gemaakt. Daarbij is er ook een sterke koppeling tussen dit programma en de in ontwikkeling zijnde woondeals. Projecten kunnen alleen in de woondeals worden opgenomen, als ze ook zijn opgenomen in het Provinciaal Programma Wonen en Werken.

#### *Kwaliteit van wonen*

In het Kader hebben uw Staten kaders meegegeven voor een aantal kwalitatieve punten. Dit betreft de realisatie van de integrale stedelijke kwaliteit, duurzaam bouwen, voldoende betaalbare woningen en een evenwichtige ontwikkeling van rood en groen. In de gesprekken die met de regio's en individuele gemeenten zijn gevoerd en in de drie regionale programma's zijn hier in lijn met het Kader ambities en algemene afspraken over gemaakt. De aspecten integrale stedelijke kwaliteit en evenwichtige ontwikkeling van rood en groen dienen daarbij ook vooral een plek krijgen in de verdere planuitwerking door gemeenten. Op het gebied van betaalbaarheid is als streven afgesproken toe te werken naar twee derde betaalbaarheid vanaf 2025. Om dit waar te maken wordt voor de nieuwe uitleglocaties die met dit programma mogelijk worden gemaakt uitgegaan van tweedere betaalbaarheid (woningen in het sociale en middeldure segment), waarbij maatwerk wel mogelijk is. Zeker voor locaties waarvoor de planvorming in een vergevorderd stadium is, kan dit ingewikkeld zijn. Bij de gemeente De Ronde Venen is voor één locatie afgesproken uit te gaan van een lager percentage. Het betreft hier een te transformeren glastuinbouwgebied. Op het gebied van duurzaamheid is afgesproken bij alle nieuwe woningbouwprogramma's ten minste niveau Brons van het Convenant Duurzame Woningbouw te worden gerealiseerd. Voor gemeenten die dat convenant niet hebben ondertekend, geldt dat zij in het bestemmingsplan op een andere manier aan moeten tonen dat zij dit niveau ook bereiken.

#### *Nieuwe uitleglocaties*

In het Ontwerp-PPWW23 worden in het totaal 23 nieuwe uitleglocaties opgenomen. Het betreft hier zowel locaties die als in de PRS/PRV mogelijk waren gemaakt als nieuwe ruimtelijk aanvaardbare locaties die naar voren zijn gebracht door gemeenten. Een groot deel van deze locaties dient om de lokale behoefte te accommoderen. De locaties zijn opgenomen in hoofdstuk 4 van het Ontwerp-PPWW23. Indien van toepassing zijn er bij specifieke uitleglocaties ook aandachtspunten en randvoorwaarden opgenomen voor de gemeentelijke planuitwerking.

Voor de locatie Oosterland/Tuinderslaan in de gemeente De Ronde Venen speelt dat op dit moment deze locatie in de (Interim) Omgevingsverordening (IOV) nog de aanduiding concentratiegebied Glastuinbouw heeft. Een voorwaarde voor realisatie van deze woningen is dat Provinciale Staten deze aanduiding voor deze locatie laten vervallen. Wij zullen hierover een voorstel opnemen bij de eerstvolgende wijziging van de Omgevingsverordening, zoals reeds is aangekondigd in het memorandum dat op 6 september 2022 aan uw Staten is gestuurd.

#### *Werklocaties*

De mogelijkheden voor nieuw te ontwikkelen bedrijventerrein zijn in het Kader verruimd, waarbij ook de mogelijkheid is geboden om bedrijventerreinen na 2030 te programmeren. In het Ontwerp-PPWW23 wordt in het totaal bijna 67 ha. nieuw bedrijventerrein geprogrammeerd, waarvan circa 25 ha. tot en met 2030 kan worden uitgegeven en 42 ha. na 2030. In combinatie met de al eerder geprogrammeerde bedrijventerreinen is daarmee in de regio's U10 en Amersfoort een substantieel programma voorzien van nieuwe werklocaties.

In de Regio Foodvalley zijn geen nieuwe bedrijventerreinen geprogrammeerd. Ook is er in deze regio zeer beperkt nog ruimte beschikbaar in eerder geprogrammeerd aanbod. Dit zien wij als een punt van aandacht en met de gemeenten wordt in het kader van de uitwerking van de Verstedelijkingsstrategie gekeken welke mogelijkheden er zijn om meer ruimte voor werklocaties te creëren.

Een belangrijk nieuw onderdeel in het Ontwerp Provinciaal Programma Wonen en Werken is de voorwaardelijke programmering van een regionaal bedrijventerrein (30 hectare) in de gemeente Vijfheerenlanden. Dit is de locatie Gaasperwaard III. De programmering van een dergelijk terrein sluit aan bij de Provinciale Omgevingsvisie, waarin wordt aangegeven dat in de provincie wordt gekeken naar de ontwikkeling van twee van zulke terreinen. Daarbij kent de planvormingsfase van dit type bedrijventerrein vaak een lange doorlooptijd. Mede daarom is het gewenst dit terrein nu al te programmeren in het Provinciaal Programma Wonen en Werken. Omdat wij in de Omgevingsvisie met u hebben afgesproken dat het besluit over een dergelijk terrein aan uw Staten zal worden voorgelegd, ontvangt u hiervoor in maart 2023 een separaat statenvoorstel. Hierin zal ook een nadere toelichting worden gegeven over het karakter van het terrein, de noodzaak en de randvoorwaarden die aan de ontwikkeling worden meegegeven. Deze locatie is dan ook opgenomen in het Ontwerp-PPWW23 met het voorbehoud dat opname in het definitieve PPWW23 alleen mogelijk is als Provinciale Staten positief besluiten over het mogelijk maken van een regionaal bedrijventerrein in deze ronde van het provinciaal programmeren.

Bij de kwaliteit van de bestaande en nieuwe werklocaties zetten we in op verduurzaming en intensivering van ruimtegebruik op bestaande locaties. Dit wordt in alle regionale programma's onderschreven. Realisatie daarvan is echter complex en vraagt schuifruimte. We verwachten dat met het op de markt komen van de terreinen die reeds in het PPWW21 zijn geprogrammeerd, die schuifruimte er op korte termijn komt.

In de Regio U10 was ook een belangrijk aandachtspunt de vervangingsvraag die ontstaat door de transformatie van binnenstedelijke werklocaties naar woonbestemmingen. Afgesproken is dat, voorafgaand aan de derde cyclus, deze vervangingsvraag in beeld wordt gebracht. Vooruitlopend daarop is voor twee specifieke locaties wel gekozen om deze vervangingsvraag in te vullen. Dit betreft een bedrijfsverplaatsing van IJsselstein naar Lopik en een bedrijfsverplaatsing van Hagestein naar Vianen. Met deze verplaatsingen wordt ruimte gemaakt voor indicatief 450 woningen op binnenstedelijke locaties en ook wordt de kwaliteit van de leefomgeving in deze en aangrenzende woongebieden sterk verbeterd.

#### *PlanMER*

Voor het PPWW 23 is een aanvullende planMER en een passende beoordeling voor de nieuwe uitleglocaties opgesteld. In het PlanMER zijn de effecten in beeld gebracht aan de hand van de zeven thema's uit de Provinciale Omgevingsvisie. De resultaten van het PlanMER hebben niet geleid tot een ander inzicht over de ruimtelijke aanvaardbaarheid van de uitleglocaties. Wel zijn er per locatie een aantal aandachtspunten geformuleerd voor de verdere planvorming door gemeenten. Deze zullen wij onder de aandacht brengen van gemeenten. Een aantal belangrijke aandachtspunten is ook opgenomen als randvoorwaarden in het Ontwerp-PPWW23. Deze aandachtspunten zullen bij de verdere uitwerking van de bestemmingsplannen (of omgevingsplannen) verder moeten zijn ingevuld. Wij zullen de gemeentelijke plannen daar ook op beoordelen.

Voor de nieuwe uitleglocaties is ook een passende beoordeling uitgevoerd. Vanwege de afstand tot stikstofgevoelige Natura2000-gebieden zijn de effecten over het algemeen klein en kunnen deze bij gemeentelijke planvorming worden ondervangen of gemitigeerd. Bij twee bedrijventerreinen (Gaasperwaard 3 en Mijdrecht Noord) wordt een relatief hoge stikstofdepositie berekend. Realisatie van deze locaties is op voorhand niet onmogelijk, maar hier ligt een substantiële opgave bij de planuitwerking. In het PPWW23 is dit bij deze twee locaties ook specifiek benoemd als aandachtspunt. In de passende beoordeling is gerekend met het standaard rekenprogramma AERIUS Calculator 2021. Sinds 26 januari 2023 is de nieuwe (2022) versie van AERIUS Calculator beschikbaar. Gezien het tijdpad van de besluitvorming over het programma wonen & werken was het niet haalbaar om alle stikstofberekeningen met deze nieuwe versie uit te voeren. Er is gekozen om de berekeningen te actualiseren voorafgaand aan vaststelling van het programma. De verwachting is op dit moment niet dat dat zal leiden tot andere beoordelingen. Mocht dat wel zo zijn, dan wordt u daarover tijdig geïnformeerd.

## **Voortgang moties**

Motie 62: “Hoe Weeg je Wegen”. In het proces van het voorbereiden van dit Provinciaal Programma hebben wij invulling gegeven aan deze motie door bij twee locaties waar dat speelde in samenwerking met gemeenten te kijken hoe we op een andere manier invulling kunnen geven aan de inrichting van de locatie over het mobiliteitssysteem, om te voorkomen dat de ontwikkeling van die locaties de bereikbaarheid van het gebied te veel nadelig zou beïnvloeden. Zo zijn in het geval van de locatie Oosterland/Tuinderslaan in de gemeente Ronde Venen afspraken gemaakt over de aanleg van een snelfietsroute van de tramhalte in Uithoorn. In het geval van Kersenweide in de gemeente Bunnik zijn afspraken gemaakt over een lagere parkeernorm, het autoluw ontwikkelen, het verbeteren fietsontsluiting en een groter aandeel sociale huurwoningen waardoor autogebruik lager zal zijn. Naast dit maatwerk zijn we voornemens bij de herziening van de Interim Omgevingsverordening de tekst over de mobiliteitstoets te herzien. Deze motie is daarmee nog niet volledig afgehandeld.

Motie 63 ‘Echte sociale huur’ en motie 64 “reguleer middenhuur”: In het Provinciaal Programma Wonen en Werken 2023 wordt ingegaan op de kwalitatieve ambitie van het aandeel sociale en middeldure woningbouw, zowel op binnenstedelijke locaties als op uitleglocaties. U vindt deze in hoofdstuk 2.2. van het provinciaal programma. Bij de uitleglocaties hebben we met de gemeenten die het betreft ook afspraken gemaakt over het aandeel sociaal en betaalbaar. Ook is in het programma aangegeven dat we het van belang vinden dat deze woningen gedurende langere tijd (streven 20 tot 25 jaar) voor dit segment behouden zouden moeten blijven (bepaalde aanvangshuren en huurontwikkeling). We verwijzen hierbij ook naar het Actieplan Middenhuur van de gemeente Utrecht ter inspiratie. Wij vragen gemeenten in het Provinciaal Programma hier aandacht voor te hebben. Daarnaast vragen we in het kader van het uitvoeringsprogramma versnelling woningbouw in de reguliere contacten met gemeenten aandacht voor de opgave om 2/3 van de woningen in het ‘betaalbare’ segment te realiseren.

Het onderwerp betaalbaarheid is een onderwerp in de momenteel op te stellen regionale woondeals. In het kader van de regionale Woondeals worden aanvullende afspraken met gemeenten en corporaties gemaakt om de positie van woningcorporaties te versterken. Om een goede prijs-kwaliteitverhouding van middeldure huurwoningen te bevorderen heeft het kabinet besloten het woningwaarderingssysteem ook voor dit segment te gaan gebruiken.

Op nationaal niveau wordt in de Nationale Woon- en Bouwagenda (programma Een Thuis voor Iedereen & programma Betaalbaarheid) ingezet op het tegengaan van “nep” sociale huur, door het versterken van de positie van woningcorporaties. Woningcorporaties hanteren goede kwaliteitsnormen voor sociale huurwoningen, zorgen voor een langdurige beschikbaarheid en toewijzing aan de doelgroepen die van sociale huur afhankelijk zijn. In de Wet versterken regie volkshuisvesting wordt naar verwachting hiervoor een definitie voor sociale huur vastgelegd.

### **Vervolprocedure / voortgang:**

Op 1 maart 2023 wordt het ontwerp provinciaal programma voor een periode van 6 weken ter inzage gelegd. Dit wordt onder andere bekend gemaakt via de huis-aan-huisbladen. Gedurende deze periode is eenieder in de gelegenheid om een zienswijze over het ontwerp in te dienen. Deze zullen beantwoord worden in een Nota van Beantwoording en worden betrokken bij het vaststellen van het definitieve programma.

Met deze statenbrief bent u in de gelegenheid het Ontwerp-PPWW23 te bespreken, voordat wij een besluit nemen over het definitieve programma en de reactie op de zienswijzen. Bij de behandeling van het eerste PPWW21 is dit al afgesproken. Daarnaast zal u in maart 2023 een Statenvoorstel ontvangen over het regionaal bedrijventerrein.

Uiteindelijk is het streven om net voor of na het zomerreces, afhankelijk van de datum van besluitvorming over het Regionale Bedrijventerrein in Provinciale Staten, het PPWW vast te stellen.

De eerste cyclus hebben wij extern laten evalueren. Voor deze tweede cyclus zullen wij een interne evaluatie uitvoeren, waarbij we met de gemeenten en regio's willen kijken hoe we dit proces efficiënter willen laten doorlopen. De uitkomsten van deze gesprekken zal als input kunnen dienen voor het geactualiseerde Kader voor de volgende cyclus.

Gedeputeerde Staten van Utrecht,

Voorzitter,  
mr. J.H. Oosters

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