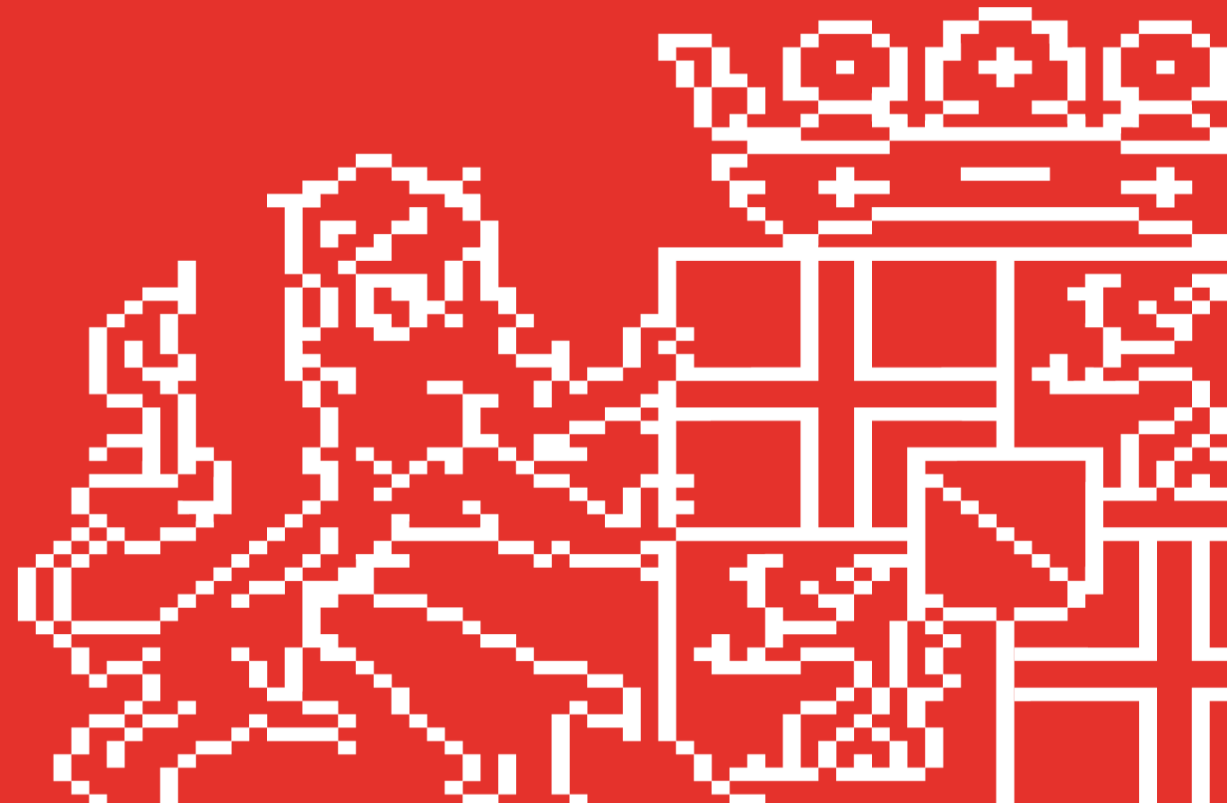




PROVINCIE  UTRECHT

# INFOSESSIE REGIONALE PROGRAMMERING WONEN EN WERKEN

Commissie Omgevingsvisie  
22 april 2020





In de Ontwerp Omgevingsvisie en –verordening is opgenomen dat we een nieuwe systematiek gaan hanteren voor de locatiekeuze voor woon- en werklocaties. Een gezamenlijke regionale programmering neemt in deze nieuwe systematiek een belangrijke plaats in. Met deze nieuwe werkwijze willen we samenwerking op het gebied van de realisatie van woningen en werklocaties bevorderen en kunnen we sneller dan nu mogelijk is inspelen op veranderende omstandigheden op de woningmarkt, de regionale economie en de maatschappij.

Provinciale Staten stelt het Kader voor deze regionale programmering vast. Deze powerpointpresentatie geeft inzicht in de mogelijke inhoud van dit kader en vormt de basis voor een webinar/online info sessie voor de commissie Omgevingsvisie op **22 april** a.s. over dit onderwerp.

Als tussenstap wordt aan u gevraagd om uiterlijk **14 april** te reageren op met name de in deze presentatie opgenomen **dikgedrukte rode teksten**. Uw reactie kunnen we betrekken bij het webinar op 22 april. Voor eventuele nadere – technische – toelichting kunt u ook contact opnemen met Ineke Schartman (06 –2112 4619; [ineke.schartman@provincie-utrecht.nl](mailto:ineke.schartman@provincie-utrecht.nl))

Onlangs bent u ook geïnformeerd over de stand van zaken met betrekking tot de plancapaciteit voor woningbouw. Mocht u hierover nog vragen hebben, dan kan dat tevens in dezelfde sessie van 22 april aan de orde komen.

Vriendelijke Groet,

Rob van Muilekom, Robert Strijk, Huib van Essen

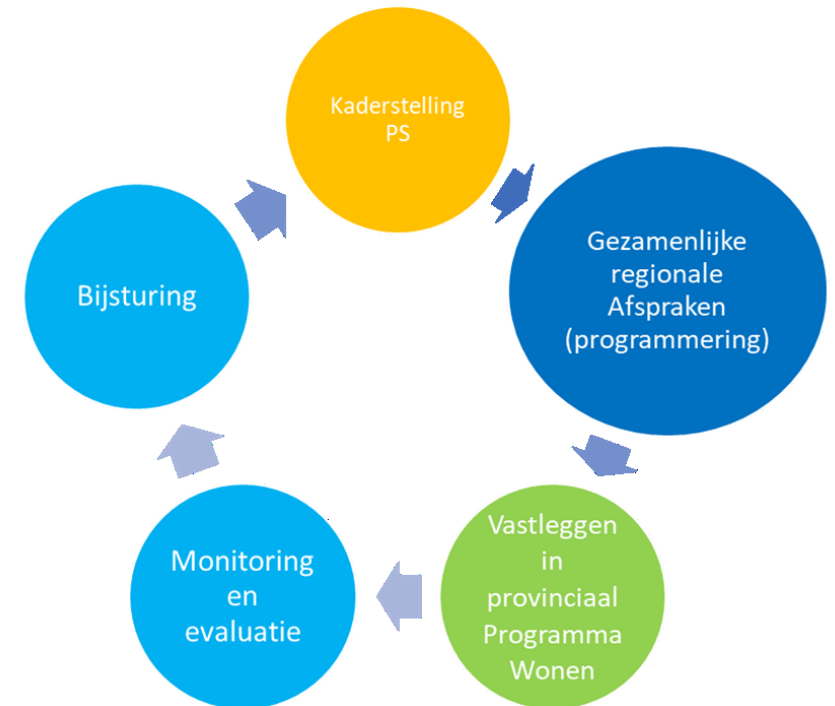


- Toelichting op het proces van regionale programmering en de stand van zaken
- Resultaat: hoe ziet een programma wonen en werken eruit?
- Hoe gaat het provinciale kader er uit zien?
  1. **De regio-indeling**
  2. **De woningbouwopgave: aantallen**
  3. **Wonen met kwaliteit**
  4. **Ten minste 50 % sociaal en middelduur**
  5. **Evenwichtige ontwikkeling van groen**
  6. **Energieneutrale nieuwbouw**
  7. **Klimaatbestendige woningbouw**
  8. **De opgave werklocaties: aantallen**
  9. **Duurzaam, energie en circulariteit**

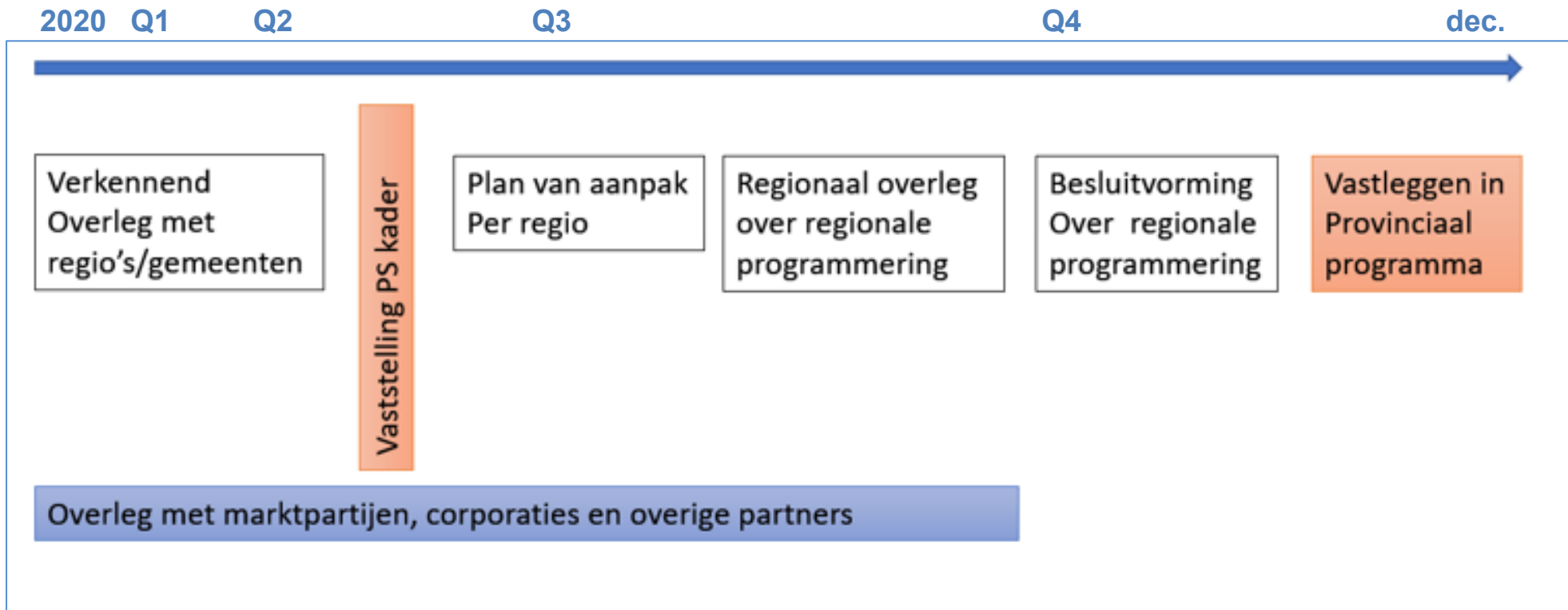


## Regionale programmering is een continue proces:

- Op basis van een provinciaal kader dat door Provinciale Staten wordt vastgesteld
- maken gemeenten/regio en provincie een gezamenlijk regionaal programma: gemeenten stellen in dat proces de locaties voor, regionaal worden die afgewogen via o.a. de basisprincipes voor verstedelijking.
- GS leggen de hoofdlijnen hiervan vast in een provinciaal programma; indien een woningbouwplan of een plan voor nieuw bedrijventerrein past in dit provinciale plan kunnen gemeenten hiervoor een omgevingsplan vaststellen (art. 9.13 en 9.14 Ontwerp-Omgevingsverordening)
- De realisatie van het regionaal programma wordt gemonitord en geëvalueerd
- Op basis van deze evaluatie en maatschappelijke ontwikkelingen kan bijsturing plaatsvinden:
- Provinciale Staten kunnen het provinciale kader aanpassen
- Het regionaal programma kan worden gewijzigd
- En zo verder.
- Bijstelling kan zo vaak als nodig, we gaan vooralsnog uit van maximaal 1 keer per jaar.



# HET PROCES IN 2020



**NB.** dit schema gaat (nog) uit van invoering Omgevingswet en dus in werkingtreding van de provinciale Omgevingsvisie en –verordening op 1-1-2021. Wanneer duidelijk is wat de nieuwe invoeringsdatum wordt, zullen we deze planning nader bezien.



- De verkennende gesprekken met alle gemeenten (ambtelijk) en de regio's (bestuurlijk) vinden momenteel plaats. Omdat fysieke gesprekken niet mogelijk zijn gebeurt dit telefonisch, per mail en via online gesprekken. In de gemeentelijke gesprekken wordt het proces van regionale programmering toegelicht, en wordt naar de wensen en ideeën van de gemeente gevraagd op het gebied van de woningbouw- en werklocatie-ontwikkeling, zowel kwantitatief als kwalitatief. Ook wordt het eerste beeld van de plancapaciteit voor woningbouw per gemeente zoals nu opgenomen in de planmonitor (maart 2020) gedeeld. Daarnaast worden ook aspecten als regio-indeling en wijze van besluitvorming besproken.
- In de bestuurlijke regiogesprekken (mei) zal vooral worden ingegaan op de afstemming met regionale trajecten, denk aan het REP-proces van de U16 en het Ontwikkelbeeld/RRV+ van de regio Amersfoort. Uiteraard komen in deze bestuurlijke gesprekken ook de regio-indeling en de wijze van besluitvorming aan de orde.
- De uitkomsten van deze verkennende gesprekken kunnen worden betrokken bij het vormgeven van het provinciaal kader. Dit kader bevat zowel kwantitatieve als kwalitatieve richtlijnen voor de regionale programma's.
- Met elke regio maken we een plan van aanpak op maat: dit bevat afspraken over de relatie met regionale trajecten, het proces en de wijze van besluitvorming.
- Vervolgens stellen we met de regio een regionaal programma op. Gezien de beperkte tijd en de relatie met andere trajecten en thema's zal het eerste programma hoogstwaarschijnlijk nog niet volledig zijn; de focus ligt op de korte termijn/reeds bekende plannen zodat na van kracht worden van de Omgevingsverordening de voortgang van de woningbouw en de bedrijventerreinontwikkeling gegarandeerd is. Er is sprake van een 'groeiproces': bij toekomstige bijstellingen wordt het programma steeds verder geconcretiseerd.
- Dit programma gaat vervolgens de (gemeentelijke/regionale) besluitvormingstrajecten in, zoals afgesproken in het plan van aanpak.
- Gedeputeerde Staten leggen de essentie van alle programma's vast in een provinciaal programma.

# RESULTAAT: HET REGIONALE PROGRAMMA



- Het regionale programma bevat per regio de beoogde opgave en de wijze waarop die opgave kan worden gerealiseerd
- Dit door per project aan te geven welke segmenten, specifieke kwaliteitsaspecten, knelpunten en in welk tijdvak de ontwikkeling beoogd is
- Daarnaast kunnen er in de programmering nog algemene afspraken worden gemaakt in relatie tot de woningbouw/werklocaties in de regio, denk aan te betrekken partijen of intenties.
- Bovendien wordt in het Kader aangegeven welke plannen zeker moeten worden opgenomen: uitbreidingen die al in de PRS/PRV mogelijk zijn gemaakt en de 7 bedrijventerreinen.
- Per gemeente kunnen ook potentiële locaties/zoekgebieden worden opgenomen die nog niet als plan kunnen worden ingevuld
- Het gaat om een adaptief programma dat wordt gemonitord en (jaarlijks) kan worden bijgesteld zodat kan worden ingespeeld op veranderende omstandigheden

woningbouw		aantal woningen		binnenstedelijk/uitleg	kwalitatieve aspecten	aandachtspunten	doorlooptijd			
		sociaal	middelduur				duur	tot 2025	2025-2030	v.a. 2030
gemeente X					<i>hier kunnen specificaties m.b.t. bv. het woningbouw-programma, het energieneutraal maken of klimaataspecten worden toegelicht</i>	<i>hier kunnen bv. knelpunten op het gebied van bereikbaarheid of milieu worden aangegeven</i>				
plan A	xxx			B			xxx			
plan B		xx	x	U				xxx		
etc.										
gemeente Y										
etc.										
bedrijventerrein		aantal hectares bedrijventerrein	herstructurering		binnenstedelijk/uitleg	kwalitatieve aspecten	aandachtspunten	doorlooptijd		
		nieuw						tot 2025	2025-2030	v.a. 2030
gemeente X					<i>hier kunnen specificaties m.b.t. duurzaamheid, energie en circulariteit worden aangegeven</i>	<i>hier kunnen bv. knelpunten op het gebied van bereikbaarheid of milieu worden aangegeven</i>				
plan A			xxx	B			xxx			
plan B	xxx			U				xxx		
etc.										
gemeente Y										
etc.										

# RESULTAAT: HET PROVINCIALE PROGRAMMA



- Het provinciale programma bevat slechts de essentie van de regionale programma's: de beoogde opgave, de opgave waarop deze opgave kan worden gerealiseerd, de hoofdlijnen van de afspraken die zijn gemaakt ten aanzien van kwaliteiten, inclusief energieneutraliteit, klimaatadaptatie en de evenwichtige groenontwikkeling.
- Het programma bevat voor binnenstedelijke (herstructurerings) mogelijkheden alleen totalen per gemeente of deelgebied, voor uitbreiding aantallen op locatieniveau en het tijdvak waarin ontwikkeling is voorzien
- Het gaat om een adaptief programma dat wordt gemonitord en (jaarlijks) kan worden bijgesteld zodat adaptief kan worden ingespeeld op veranderende omstandigheden

<b>woningbouw</b>				
	aantal woningen	doorlooptijd		
		tot 2025	2025-2030	v.a. 2030
gemeente X				
binnenstedelijk totaal	xxx			
uitbreiding locatie A				
uitbreiding locatie B				
etc.				
gemeente Y				
etc.				
<b>bedrijventerrein</b>				
	aantal hectares	doorlooptijd		
		tot 2025	2025-2030	v.a. 2030
gemeente X				
herstructurering totaal				
uitbreiding locatie A				
uitbreiding locatie B				
etc.				
gemeente Y				
etc.				



# 1. DE REGIO-INDELING



- Uitgangspunt hiervoor zijn de regio's waarin de gemeenten nu al samenwerken, zie hieronder.
  - **FoodValley**: de Utrechtse gemeenten Rhenen-Renswoude-Veenendaal in afstemming met de Gelderse gemeenten Ede, Wageningen, Barneveld, Nijkerk, Scherpenzeel
  - **Regio Amersfoort**: de Utrechtse gemeenten Amersfoort, Baarn, Bunschoten, Eemnes, Leusden, Soest, Woudenberg in afstemming met de Gelderse gemeenten Barneveld en Nijkerk
  - **U16**, eventueel met bandbreedtes per (sub)regio. U16 gebruikt wel deelgebieden, maar deze zijn niet op gemeentegrenzen gelegd en ze overlappen elkaar. heeft zelf wel een indeling gemaakt in deelgebieden, maar deze overlappen elkaar
- In de verkennende gesprekken met gemeenten en regio's vragen we naar hun wensen en ideeën over de regionale (sub)indeling.

**We bespreken de indeling in (sub) regio's met gemeenten en betrekken deze informatie bij het formuleren van het provinciale kader.**

## 2. DE WONINGBOUWOPGAVE: AANTALLEN



- Voorstel is te gaan werken met 'bandbreedtes' en tijdvakken.
- Basis voor de opgave zijn de meest recente prognosecijfers woningbehoefte (Primos), waarbij minimaal gewenste toevoeging de ondergrens is en het tevens inlopen van het woningtekort de bovengrens. In ons beleid gaan we uit van de totale behoefte, dus de maximale aantallen van onderstaande tabel:

	Opgave inlopen tekort	Minimaal gewenste toevoeging			Totaal 2021-2040
		2021-2025	2026-2030	2030-2040	
U16	26.700	33.200	21.300	26.800	81.300 - 108.000
Regio Amersfoort	4.300	10.400	6.200	8.100	27.700 - 29.000
Regio FoodValley	1.000	2.600	2.000	2.400	7.000 - 8.000
Provincie totaal	32.000	46.200	29.500	37.300	113.000 - 145.000

- Sommige regio's/gemeenten willen een grotere bandbreedte dan de prognosecijfers in verband met eigen ambitie: bijvoorbeeld inhaalslag vanwege restrictief beleid in de afgelopen jaren, opvang vanuit andere regio's, lokale vitaliteit e.d. We bezien de woningbouwprogrammering regionaal, het is geen optelling van lokale programma's en wensen.
- Met het Rijk is afgesproken dat we zorgen voor een plancapaciteit van 130 %. Dit percentage wordt gerelateerd aan de 'minimaal gewenste toevoeging'. Op totaal-provincieniveau tot 2040 is bovenkant bandbreedte (145.000) gelijk aan 130 %.
- Er wordt een nieuw provinciaal programma opgesteld ter versnelling van de woningbouw (vervolg op het Programma Binnenstedelijke Ontwikkeling).

**De prognosecijfers –zoals hierboven geschetst- zijn uitgangspunt voor de regionale programmering. Ophoging van de bandbreedte is mogelijk, zolang dat op de voorkeurslocaties vanuit de 'basisprincipes voor verstedelijking' kan worden gesitueerd, dus binnenstedelijk en bij voorkeur bij een knooppunt.**

# 3. WONEN MET KWALITEIT



- In de Ontwerp Omgevingsverordening is vastgelegd dat hierover afspraken worden gemaakt in de regionale programmering, zie begripsbepaling programma woningbouw in Bijlage 1 bij de verordening.
- Circulair bouwen, dus met aandacht voor hergebruik van bouwmaterialen is uitgangspunt. Voorstel is om dit als zodanig op te nemen in het kader.
- Ook letten we op efficiënt ruimtegebruik: kansen voor transformatie, meervoudig ruimtegebruik en hoogbouw. In relatie met de andere ambities en de lokale omstandigheden is dit echter maatwerk per plan.
- Hierna wordt nader ingegaan op een aantal kwalitatieve aspecten en wordt per aspect geschetst wat we daarover in het provinciaal kader willen opnemen (dikgedrukte rode tekst)
- Niet alle plannen kunnen 100 % voldoen aan alle ambities. Echter het resultaat per project moet wel in totaliteit goed zijn. Daarom is speelruimte nodig.

## 4. TEN MINSTE 50 % SOCIAAL EN MIDDELDUUR



- In de Ontwerp Omgevingsverordening is vastgelegd dat hierover afspraken worden gemaakt in de regionale programmering, zie begripsbepaling programma woningbouw in Bijlage 1 bij de verordening. Hier is al de keuze gemaakt om de voorwaarde niet te verbinden aan een Omgevingsplan.
- Gemeenten (zowel de grote als de kleinere) geven aan dat zij dit een gemeentelijke aangelegenheid achten, en dit prima zelf kunnen. Sommige gemeenten geven ook aan dat zij kort cyclisch plannen zodat zij zich snel kunnen aanpassen aan de lokale vraag. Overigens hanteren de meeste gemeenten ook zelf soortgelijke percentages.
- Niet voor alle plannen is dit percentage gewenst. Bijvoorbeeld bij herstructurering in een wijk met al veel goedkopere voorraad is juist toevoeging van het dure segment beter. Daarom wordt het percentage van ten minste 50 % op regionaal programmaniveau gezien
- Voorstel is voor de definitie van sociaal en middelduur voor een huurwoning uit te gaan van een max. huur van € 1.000,-/m en t.a.v. koop van een koopsom van max. € 310.000,--. Dit is gebaseerd op de grens van de NHG en de maximale hoogte van de hypotheek die met een 'middeninkomen' kan worden verkregen.

**Uitgangspunt voor de regionale programmering is dat ten minste 50 % van de te realiseren woningen een huur heeft van  $\leq$  € 1.000,-/m of een koopsom van  $\leq$  € 310.000,--. Per regio kunnen hier gemotiveerd andere afspraken over worden gemaakt.**

# 5. EVENWICHTIGE ONTWIKKELING VAN GROEN



- Dit is voor uitbreidingslocaties vastgelegd in de ontwerp Omgevingsverordening, zie art. 9.13 lid 1 onder d. en e. Voor binnenstedelijke locaties is deze koppeling bij amendement geschrapt (29/1/2020: Afwegingskader uitbreidingslocaties voor wonen).
- Voor een gezonde leefomgeving is het van belang dat ook bij binnenstedelijke ontwikkeling aandacht wordt besteed aan (voldoende) groen in en om de stad.
- De programmering van groen in en om de stad maakt geen onderdeel uit van de regionale programmering wonen en werken, maar volgt een apart traject. Onder de noemer 'Groen groeit mee' starten we hiervoor een verkenning. Hierover wordt u binnenkort nader geïnformeerd.
- Vraagstuk daarbij is onder andere de financiering van dit groen. Het is niet vanzelfsprekend dat de woningbouw hieraan kan bijdragen, mede gezien andere noodzakelijke investeringen (zoals in bereikbaarheid) en ambities. Opties worden in de verkenning in beeld gebracht.
- Gemeenten geven aan dat zij aandacht hebben voor groen in de nabije omgeving. Er zijn ook goede initiatieven, zoals bovenlokale landschapsfondsen.

**In de Omgevingsverordening stellen we een evenwichtige groenontwikkeling verplicht bij uitbreidingslocaties voor woningbouw. GS zien hier een provinciale verantwoordelijkheid: daarom starten we daarvoor een verkenning. In het kader schetsen we de regels in de verordening en onze aanpak.**

# 6. ENERGIENEUTRALE WONINGBOUW



- In de Ontwerp Omgevingsverordening, bij de begripsbepaling programma woningbouw is aangegeven dat er in de regionale programmering afspraken worden gemaakt over energieneutraliteit
- Vanaf 1-1-2021 worden van rijkswege de energieprestatie-eisen voor nieuwbouwwoningen aangescherpt; vanaf dan gelden de eisen m.b.t. Bijna EnergieNeutrale Gebouwen (BENG). Voorts worden nieuwbouwwoningen sinds 2018 al niet meer op het aardgasnet aangesloten. Hiermee is de nieuwbouw vanaf 1-1-2021 met naar schatting  $\geq 95\%$  bijna energieneutraal
- Vanuit het provinciale programma energietransitie wordt nagedacht hoe we energieneutrale nieuwbouw kunnen bewerkstelligen.
- We verwachten van gemeenten dat zij sturen op energieneutrale woningbouw. De aanpak gemeenten verschilt, we werken aan een inventarisatie hiervan. Er zijn gemeenten die geen extra eisen stellen, maar er zijn ook gemeenten die dat wel doen en borgen via privaatrechtelijke weg of via gemeentelijke Omgevingsvisie en Omgevingsplannen/Crisis- en Herstelwet. Veel gemeenten geven aan dat zij niet willen dat de provincie extra eisen gaat stellen
- We hebben de ambitie om in 2040 een energieneutrale provincie te zijn. Daarom leggen we de lat hoog: nieuwbouwwoningen zijn energieneutraal tenzij.. Hiervan afwijken kan alleen gemotiveerd, bijvoorbeeld als dat aantoonbaar nodig is om aan andere ambities te voldoen.

**In het provinciale kader nemen wij op dat alle nieuwbouwprojecten energieneutraal moeten zijn of uitsluitend gebruik maken van duurzame energiebronnen. Afwijking is alleen in uitzonderlijke gevallen mogelijk, als is aangetoond dat daardoor andere ambities met betrekking tot de woningbouwopgave in het gedrang komen.**

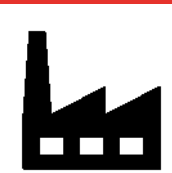
# 7. KLIMAATBESTENDIGE WONINGBOUW



- In Ontwerp Omgevingsvisie is vastgelegd dat daar waar daar sprake van is, de regels m.b.t. ‘waterbergingsgebied’, ‘vrijwaringszones regionale keringen’ en ‘overstroombaar gebied’ in acht moeten worden genomen. Voorts is bij de begripsbepaling van het programma woningbouw aangegeven dat er in de regionale programmering afspraken worden gemaakt over klimaatadaptiviteit
- Daarnaast is het van belang dat (nieuwe) woonwijken klimaatbestendig worden ontworpen en ingericht. Het gaat dan bijvoorbeeld over wateropvang en –afvoer, tegengaan van hittestress e.d.
- In het kader van het provinciale programma Klimaatadaptatie wordt hierover nagedacht. Hiermee vindt afstemming plaats
- Gemeenten geven aan aandacht te hebben voor klimaatbestendige inrichting, met name waar het gaat om stedenbouw en inrichting openbare ruimte.
- Waterschappen zijn in deze ook een belangrijke partner: hoe klimaatadaptiever de inrichting, hoe beter zij hun taken kunnen uitvoeren. Bovendien beschikken zij over veel specifieke kennis. Daarom worden waterschappen ook betrokken bij de regionale programmering.

**In het provinciale kader schetsen wij onze ambitie op het gebied van klimaatbestendige woonwijken, eventueel aangevuld met inspirerende voorbeelden en we zetten in op gezamenlijke afspraken daarover in het regionale programma.**

## 8. DE OPGAVE WERKLOCATIES: AANTALLEN (1)



- We zetten primair in op herstructurering en efficiënter ruimtegebruik op bestaande bedrijventerreinen en zijn terughoudend met het bieden van extra ruimte voor bedrijventerreinen (zie Ontwerp Omgevingsvisie). In de Omgevingsverordening wordt de relatie gelegd: nieuw bedrijventerrein kan alleen worden ontwikkeld als bestaande terreinen zijn/worden aangepakt (art. 9.14 lid 1 onder c).
- In de regionale programmering leggen we een koppeling tussen intensivering/herstructurering van bestaande en ontwikkeling van nieuwe terreinen. Daarnaast maken we afspraken over de inspanningen van gemeenten op dit vlak. Via de OMU beschikken we over een beperkt faciliterend instrumentarium daarvoor.
- We faciliteren primair de ruimtebehoefte van het lokale en regionale bedrijfsleven
- Gemeenten hebben meestal wel begrip hiervoor – vaak ontbreekt draagvlak voor ontwikkeling van grootschalige, bovenregionale bedrijventerreinen – maar hebben meestal wel enige uitbreidingsbehoefte, mede in relatie tot herstructurering en transformatie naar wonen
- De totale behoefte aan bedrijventerrein varieert tussen de 114 ( WLO laag) en 324 hectare (WLO hoog). Afgezet tegen het huidige planaanbod resteert een tekort van maximaal 212 hectare (zie volgende pagina). Daarvan kan grofweg de helft worden bestempeld als lokale/regionale behoefte (bron: prognose behoefte bedrijventerreinen, Stec 2019). Intensivering/herstructurering zou 10-20 % van de ruimtebehoefte kunnen afdekken
- Vanwege Europese wetgeving (vrij verkeer van goederen en diensten) kunnen we niet sturen op herkomst van bedrijvigheid, maar alleen op de ruimte die we beschikbaar stellen. Gemeenten hebben aanvullend de mogelijkheid om te sturen met bijvoorbeeld kavelgrootte en soorten bedrijvigheid die zich volgens het Omgevingsplan kunnen vestigen
- Door middel van een uitgifteprotocol kunnen gemeenten onderling afspraken maken over welke bedrijven onder welke voorwaarden in aanmerking kunnen komen voor nieuwe werklocaties en op wat voor bedrijven gestuurd zou kunnen worden

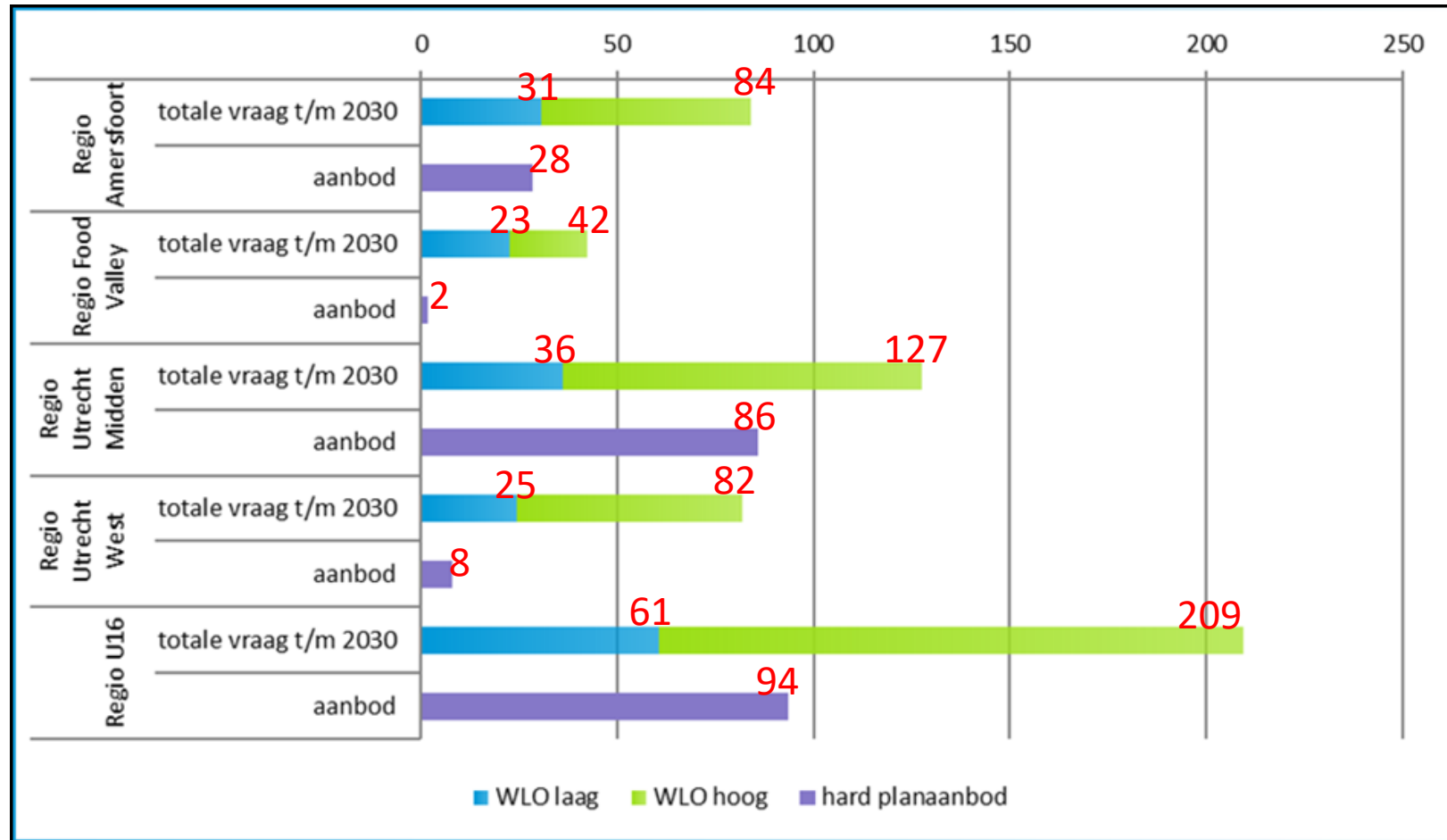
**We zetten volop in op herstructurering en verduurzaming bestaande terreinen en beperken de uitbreidingsruimte per regio tot de behoefte voor lokale en regionale bedrijven. De opgave voor de provincie totaal bedraagt daarmee max. 106 hectare extra bedrijventerrein tot 2030**

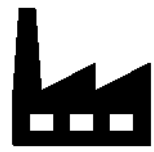


## 8. DE OPGAVE WERKLOCATIES: AANTALLEN (2)



- Overzicht vraag/aanbod naar deelregio (Stec, 'prognose behoefte bedrijventerreinen', oktober 2019):





- Bij aanpak van bestaande terreinen en de ontwikkeling van nieuwe terreinen verdient de duurzaamheid aandacht. Dat gaat bijvoorbeeld om het gebruik van duurzame materialen en het faciliteren van duurzame vormen van vervoer maar ook bijvoorbeeld om groene daken en gevels
- Bij bedrijfsbebouwing is aandacht nodig voor energieneutraliteit en klimaatadaptatie
- Bedrijventerreinen kunnen een belangrijke rol spelen bij de energiebesparing en de opwekking van duurzame energie, denk aan zonnepanelen op daken of windturbines. Ook tijdelijke opslag van energie kan op bedrijventerreinen worden gefaciliteerd. Dit vergt soms wel extra ruimte
- Ter bevordering van een circulaire economie is het aan te bevelen om bedrijven in dezelfde keten geclusterd te situeren zodat de reststoffen van de een door het andere bedrijf als grondstof kunnen worden verwerkt en transportbewegingen te beperken. Voor tijdelijke opslag is soms echter wel meer ruimte nodig.

**In het provinciale kader schetsen we onze ambities op het gebied van duurzaamheid, energie en circulariteit, eventueel aangevuld met inspirerende voorbeelden en we zetten in op het maken van concrete afspraken hierover in de regionale programmering**



**Zijn er nog andere aandachtspunten die u wilt meegeven t.b.v. de sessie op 22 april of het provinciale kader?**