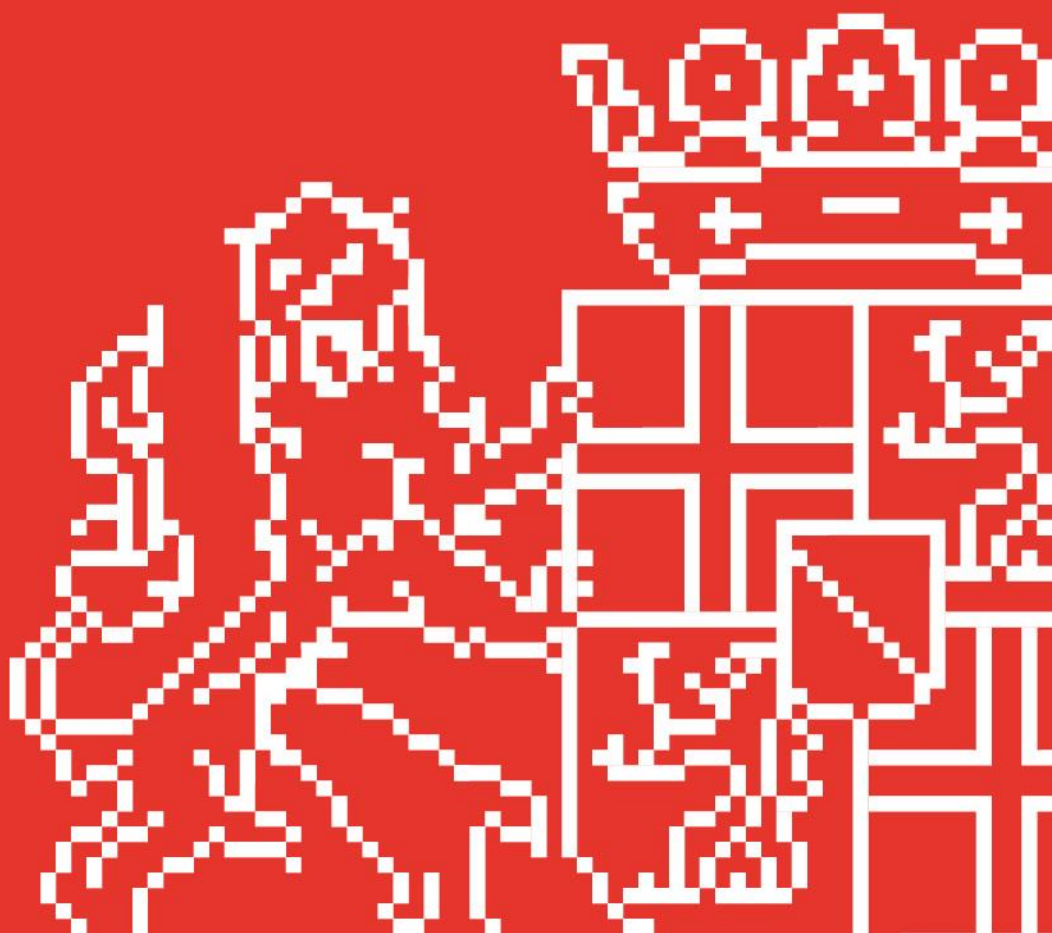




Programma wonen en werken Regio Amersfoort

Publicatiedatum 12 januari 2023
Status concept
Documentnummer UTSP-1494042740-4525



Inhoudsopgave

1	Aanleiding en doel.....	3
2	Regionaal programma wonen	5
2.1	Kwantitatieve afspraken wonen	5
	Tabel 2 Bandbreedte woningbouw tot 2040	5
	Van planaanbod naar regionaal programma	6
2.2	Kwalitatieve afspraken wonen	10
2.2.1	Integrale stedelijke kwaliteit	10
2.2.2	Aandeel sociale en middeldure woningbouw	11
2.2.3	Evenwichtige ontwikkeling van rood en groen	13
2.2.4	Energie neutrale nieuwbouw, klimaatadaptatie en circulariteit	13
3	Regionaal programma werken	16
3.1	Kwantitatieve opgave werken	16
3.1.1	Uitgangspunten actualisatie regionaal programma werken	16
3.1.2	Aanbod van bedrijventerreinen	18
3.1.3	Programma bedrijventerreinen 2022 t/m 2040.....	19
3.1.4	Ruimtegebruik, intensivering en vervanging	20
3.1.5	Nieuwe behoefte raming	22
3.1.6	Monitoring en evaluatie van bedrijventerreinen	22
3.2	Kwalitatieve afspraken werken	23
3.2.1	Regionale uitgiftestrategie	23
3.2.2	Diversiteit in werklocaties.....	23
3.2.3	Zorgvuldig / intensief ruimtegebruik	23
3.2.4	Verduurzaming bedrijventerreinen.....	24
4	Samenwerking, besluitvorming en monitoring.....	26
	Organisatie	26
	Opzet monitoring	27
	Evaluatie en actualisatie van het programma	27
	Planning en tijdpad	27
	BIJLAGEN	28

1 Aanleiding en doel

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

Regionaal programmeren is een cyclisch proces: dit programma wordt periodiek (elke anderhalf jaar) geactualiseerd. Ook is sprake van een groeimodel: bij elke actualisering zullen er nieuwe plannen worden toegevoegd en afspraken worden geüpdatet of aangescherpt. Onder meer het Ontwikkelbeeld 2030-2040 Regio Amersfoort Centraal! is leidraad voor de regionale afweging.

Regionaal programmeren in relatie tot ontwikkelbeeld Amersfoort

In de regio Amersfoort hebben de (Utrechtse en Gelderse) gemeenten en de provincie Utrecht samen het Ontwikkelbeeld 2030-2040. Regio Amersfoort Centraal! vastgesteld met daarin een integrale regionale visie en strategie op wonen, werken, groen, mobiliteit en energie. Het Ontwikkelbeeld geeft richting aan de keuzes op de lange termijn (na 2030). In het Ontwikkelbeeld zijn enkele locaties opgenomen ten behoeve van de woningbouwontwikkeling. Overige kernen kunnen bouwen voor lokale vitaliteit. Voor wat betreft de bedrijventerreinontwikkeling, zijn in de uitvoeringsagenda een aantal acties opgenomen. Zo wordt er op dit moment gewerkt aan een regionale bedrijventerreinvisie.

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 fasering;
- Versnelling van de woningbouwproductie, danwel het 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 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?

Het in regionaal verband bezien van de programmering is belangrijk. De woningmarkt en de werklocatiemarkt zijn ook in regio Amersfoort hoofdzakelijk regionaal (hoge aandelen regionale verhuisstromen). Deze regionale schaal beperkt zich niet tot deze zeven gemeenten, maar omvat ook het aangrenzende Gelderse deel van de regio Amersfoort. Afstemming binnen de hele regio is daarom van belang. Vanuit dat perspectief is het nodig niet

alleen kwantitatief, maar ook kwalitatief te kijken naar de opgave: woningen en woon- en werklocaties van goede (omgevings)kwaliteit. Dat wil zeggen: passend bij de geprognostiseerde behoefte en bij de (financiële) wens en/of draagkracht van de toekomstige woningzoekende of bedrijf. Maar ook toekomstbestendig als het gaat om klimaatadaptief, energieneutraal en circulair bouwen.

Dit regionale programma betreft afspraken tussen de zeven Utrechtse gemeenten en de provincie Utrecht. Dit programma is opgesteld in afstemming met de af te sluiten woondeal Regio Amersfoort, die wèl de negen gemeenten betreft.

In dit programma is er 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 uitvoeringsgerede plannen. De toegevoegde waarde van regionaal programmeren is dat er samenhang ontstaat tussen alle plannen, zodat inzichtelijk wordt waar en wanneer ontwikkelingen beoogd worden. Het regionaal programma maakt onderscheid tussen verschillende tijdsvakken: korte, middellange en lange termijn.

Het door Gedeputeerde Staten vast te stellen provinciaal programma wonen en werken (PPWW) bevat de essentie van de drie regionale programma's (regio Amersfoort, regio U10 en Regio Foodvalley). Voor dit provinciale programma wordt een (verplichte) planMER opgesteld. Alvorens GS 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 (het Utrechtse deel van) de Regio Amersfoort bestaat de komende negen jaar een additionele behoefte aan 16.800 woningen (bron: Primos 2022). Op dit moment is het woningtekort al circa 5.000 woningen in Regio Amersfoort (bron: ABF). In de eerste vier jaar gaat het richtinggevend om een toename van 8.200 woningen en de vijf jaar daarna om bijna 8.600. Deze woningbehoefte komt tot stand door de huishoudensgroei de komende tien jaar. Tussen 2031 en 2040 bestaat daarnaast nog een behoefte aan 12.500 woningen. Dit resulteert in een totale kwantitatieve opgave van 29.300 tot 34.300 woningen tussen nu en 2040 in de Regio Amersfoort. Zie tabel 1.

Tabel 1 Woningtekort en woningbehoefte, Primos 2022 (ABF)

	Regio Foodvalley	Regio Amersfoort	U16	Provincie Utrecht
Woningtekort 2022	1.483	5.051	23.623	30.157
Toename behoefte 2022 t/m 2025 (4 jaar)	2.112	8.204	20.671	30.987
Toename behoefte 2026 t/m 2030 (5 jaar)	2.313	8.581	27.790	38.684
Toename behoefte 2031 t/m 2039 (9 jaar)	3.546	12.476	33.346	49.368
Totale max. opgave (tekort en behoefte) 2022 t/m 2039	9.454	34.312	105.430	149.196

Bron: Provinciaal Kader

Tabel 2 geeft de bandbreedte voor wonen uit het provinciaal Kader weer. De onderkant van de 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 verschillende tijdvakken zijn richtinggevend, maar niet absoluut. Hier is (enige) flexibiliteit in mogelijk.

Tabel 2 Bandbreedte woningbouw tot 2040

	Regio Foodvalley	Regio Amersfoort	U16	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

In het Programma Woningbouw heeft het ministerie van BZK aangegeven dat het Rijk de regio wil versterken en daarvoor onder andere afspraken wil maken over het provinciale aandeel in de opgaven voor de woningbouw. De provincie heeft eind september 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 randvoorwaardelijke bod is om voor de provincie Utrecht in 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 randvoorwaardelijke 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 de gemeenten zelf wordt ingevuld, geeft daarbij per gemeente het totaaloverzicht over de plancapaciteit. Hiervan wordt in tabel 3.1 t/m 3.4. een overzicht gegeven, . Het gaat om de stand van zaken in het planregistratiesysteem d.d. 27 oktober 2022. In de tabel staat de bruto plancapaciteit. Het gaat daarbij om alle openbare (binnenstedelijk en uitleg) en het totaal van de door gemeente als vertrouwelijk, aangemerkte plannen. Het gaat dus om 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 Amersfoort per gemeente, periode 2022 t/m 2025

	Binnenstedelijk	Uitleg	Vertrouwelijk	Totaal
Amersfoort	7.044	84	603	7.731
Baarn	389	98	91	578
Bunschoten	657	3	29	689
Eemnes	313		102	415
Leusden	655		183	838
Soest	1.432		456	1.888
Woudenberg	410		65	475
Regio Amersfoort	10.900	185	1.529	12.614

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

	Binnenstedelijk	Uitleg	Vertrouwelijk	Totaal
Amersfoort	4.463	2.496	1.206	8.165
Baarn	376		26	402
Bunschoten	501			501
Eemnes	0		291	291
Leusden	305	415	12	732
Soest	539		68	607
Woudenberg	640	92	13	745
Regio Amersfoort	6.824	3.003	1.616	11.443

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

	Binnenstedelijk	Uitleg	Vertrouwelijk	Totaal
Amersfoort		1.004		1.004
Baarn				0
Bunschoten	952			952
Eemnes			673	673
Leusden	455	676		1.131
Soest	342		174	516
Woudenberg		918	10	928
Regio Amersfoort	1.749	2.598	857	5.204

Tabel 3.4: Bruto plancapaciteit Regio Amersfoort per gemeente, totalen

	Totaal 2022 t/m 2030 (9 jaar)	Totaal voor en na 2031
Amersfoort	15.896	16.900
Baarn	980	980
Bunschoten	1.190	2.142
Eemnes	706	1.379
Leusden	1.570	2.701
Soest	2.495	3.011
Woudenberg	1.220	2.148
Regio Amersfoort	24.057	29.261

Het programma wonen

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

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

Binnenstedelijk

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

Uitleglocaties

De uitleglocaties die met dit programma mogelijk worden gemaakt zijn in dit programma specifiek opgenomen in tabel 5. 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 uitbreidingslocaties tot een extra woningbouwpotentieel van 2492 woningen tot en met 2030. In het totaal komt het programma voor de Regio Amersfoort (verwachte realisatie binnenstedelijk en uitleg) daarmee op 17.896 woningen tot en met 2030. Daarbij is verhouding programma – bruto plancapaciteit gedurende deze periode 134%. Voor de periode na 2030 zijn op dit moment 1630 woningen op buitenstedelijke locaties geprogrammeerd.

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 Amersfoort per gemeente, 2022 t/m 2025 (4 jaar) in aantallen woningen

	Binnenstedelijk	Uitleg	Totaal
Amersfoort	4.000	84	4.084
Baarn	400	98	498
Bunschoten	600	3	603
Eemnes	340		340
Leusden	750		750
Soest	1.050		1.050
Woudenberg	460		460
Regio Amersfoort	7.600	185	7.785

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

	Binnenstedelijk	Uitleg	Totaal
Amersfoort	5.500	2.000	7.500
Baarn	376		376
Bunschoten	500		500
Eemnes	230		230
Leusden	300	405	705
Soest	200		200
Woudenberg	600		600
Regio Amersfoort	7.706	2.405	10.111

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

	Totaal 2022 t/m 2030 (9 jaar)	Percentage plancapaciteit ten opzichte van programma t/m 2030	Percentage verwachte realisatie ten opzichte van de woningvoorraad op 1-1-2022
Amersfoort	11.584	137 %	17 %
Baarn	874	112 %	7 %
Bunschoten	1.103	108 %	13 %
Eemnes	570	124 %	14 %
Leusden	1.455	108 %	11 %
Soest	1.250	200 %	6 %
Woudenberg	1.060	115 %	20 %
Regio Amersfoort	17.896	134 %	13 %
Bandbreedte Kader	16.800 – 19.800	--	--

* 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 tot en met 2030 Regio Amersfoort

Gemeente	Locatie	Aantal woningen t/m 2030	Aantal woningen na 2030	Toelichting
Amersfoort	Utrechtseweg 299	84	--	Transformatie locatie landelijk gebied (vm. Lichtenberg)
	Bovenduist (Vathorst-West)	2.000	1.000	Nieuw opgenomen. Deze locatie was reeds planologisch mogelijk gemaakt in de PRS/PRV 2013.
Bunschoten		3	--	Transformatielocatie landelijk gebied
Leusden	Tabaksteeg Zuid	305	455	Nieuw opgenomen.
	Achternveld Noordoost	100	75	Nieuw opgenomen.
Totaal uitleglocaties 2^e cyclus		2492	1630	

Bij deze actualisatie zijn de volgende uitbreidingslocaties toegevoegd aan het programma.

Bovenduist – gemeente Amersfoort

Deze uitbreidingslocatie voor woningbouw was reeds opgenomen in de Provinciale Ruimtelijke Structuurvisie 2013 en is in de provinciale Omgevingsvisie aangeduid als ‘zoekrichting grootschalige integrale ontwikkeling wonen-werken-bereikbaarheid. Qua woningbouw is de gemeente Amersfoort voornemens om circa 2/3 van de woningen op deze locatie t/m 2030 te realiseren in het sociale en middeldure segment. De gemeente heeft het Convenant Duurzame Woningbouw onderschreven en streeft naar niveau goud. Voor de periode na 2030 worden 1.000 woningen geprogrammeerd. In het totaal gaat het bij deze locatie daarbij om 3.000 woningen.

Tabaksteeg-Zuid – gemeente Leusden

De gemeente Leusden heeft naar verwachting na 2025 nog slechts beperkt binnenstedelijke woningbouwmogelijkheden. Voor de lokale vitaliteit, maar ook ten behoeve van de regionale woningbouwopgave, wordt daarom deze uitbreidingslocatie opgenomen, die gefaseerd zal worden ontwikkeld. De gemeente heeft een woonvisie vastgesteld met daarin al minimaal 40% betaalbaar wonen en herkent de behoefte om op deze locaties 66 % in de segmenten sociaal en middelduur te realiseren. De gemeente zal hierover het gesprek aan gaan met de raad. De gemeente heeft het Convenant Duurzame Woningbouw onderschreven en streeft naar niveau brons. Voor de periode na 2030 worden 455 woningen geprogrammeerd. In het totaal gaat het bij deze locatie daarbij om 760 woningen.

Achterveld Noordoost – gemeente Leusden

Met de gefaseerde ontwikkeling van deze locatie na 2025 blijft de lokale vitaliteit in Achterveld op niveau. De gemeente heeft een woonvisie vastgesteld met daarin al minimaal 40% betaalbaar wonen en herkent de behoefte om op deze locaties 66 % in de segmenten sociaal en middelduur te realiseren. De gemeente zal hierover het gesprek aan gaan met de raad. De gemeente heeft het Convenant Duurzame Woningbouw onderschreven en streeft naar niveau brons. Voor de periode na 2030 worden 75 woningen geprogrammeerd. In het totaal gaat het bij deze locatie daarbij om 175 woningen.

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.

2.2.1 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 Ontwikkelbeeld Regio Amersfoort Centraal! 2030-2040 en toekomstige uitwerkingen daarvan.

- We zetten ons maximaal in om bij te dragen aan de in dit regionaal programma genoemde ambities. Een gezonde, veilige en duurzame leefomgeving is immers in ieders belang. We kunnen onze ambities echter niet allemaal van vandaag op morgen bereiken en verschillende ambities kunnen elkaar in de weg zitten (bijvoorbeeld ruimtelijk of financieel). Niet in alle plannen kunnen alle ambities voor 100% worden gerealiseerd. Onze inzet is dat de totale kwaliteit van de uitvoering van dit programma ten minste 'voldoende' maar bij voorkeur 'goed' moet zijn.
- Het in het regionaal programma 2021 afgesproken gezamenlijke monitoringssysteem voor de 'integrale binnenstedelijke kwaliteit' om voorgaand punt te kunnen volgen zal in 2023 ontwikkeld worden. Zie hiervoor ook hoofdstuk 4.

Toelichting:

- Onder 'levendige en vitale wijken en kernen' verstaan we wijken en kernen waar het prettig wonen, werken en verblijven is. Daarvoor is geen waterdichte definitie te geven, maar elementen als het woningaanbod, functiemenging, de aanwezigheid van voorzieningen en groen en stille plekken zijn daarbij van belang.
- Functiemenging leidt tot meer multifunctionele woon-werkmilieus in stads- en dorpscentra, daarbuiten zal functiemenging op een ander niveau zijn. Bedrijfsmatige functies moeten passend zijn binnen een woonwijk en niet ten koste gaan van de leefbaarheid van woonwijken en centra. Milieucategorie 1 en 2 zijn in de basis geschikt voor mengen.
- Eenmalige kleinschalige uitbreidingen tot 50 woningen per kern 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.

2.2.2 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 een minimum ambitie opgenomen op gemeentelijke schaal van gemiddeld tenminste 50% sociaal en middelduur per gemeente.
- voor nieuwe uitbreidingslocaties opgenomen in tabel 5 die na 2025 worden ontwikkeld, geldt een minimum ambitie van tweederde in de betaalbare segmenten. 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 nu al duidelijk is voor een aantal locatie dat het percentage van 66% betaalbaar 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. Notie hierbij is dat deze aangescherpte afspraken nog niet overal zijn verankerd in gemeentelijk beleid en dat deze prijsgrenzen in beweging zijn. Bij realisatie gelden de grenzen zoals die op dat moment gelden, dat wil zeggen bijvoorbeeld de liberalisatiegrens naar boven wordt bijgesteld, dit programma volgt. De grenzen zijn dus adaptief.

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

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.
- Gemeenten in de regio Amersfoort bespreken de komende periode of een nadere regionale uniforme onderverdeling in de categorie koop tot 355.000 mogelijk en/of nodig is.

Toelichting:

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.

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 afgeleid van de openbare plannen in de plancapaciteit (stand van zaken 27 oktober 2022).

Tabel 6: Plancapaciteit Regio Amersfoort naar prijscategorie in aantal woningen

Periode	Sociale huur	Middeldure huur (1000)	Koop tot 355.000	Totaal	% tov plancapaciteit
Tot en met 2025	3.213	1.167	1.632	6.012	54%
2026 tot en met 2030	2.966	1.442	490	4.898	50%

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.

2.2.3 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 en in het kader van het Ontwikkelbeeld Regio Amersfoort Centraal! 2030-2040 wordt in het handelingsperspectief buitengebied regionale opgave verder verkend. Op basis van deze ruimteclaims en financiële opgaven wordt besproken hoe een relatie kan worden gelegd met dit programma en zo mogelijk maken we hierover aanvullende afspraken.

Toelichting:

In het programma Groen Groeit Mee werken de provincie Utrecht, drie regio's (U16, het Utrechtse deel van Regio Foodvalley en de Regio Amersfoort) en vier waterschappen samen. Daarnaast zijn tal van andere organisaties betrokken. Zo wordt met elkaar een alliantie gebouwd, waarin wordt samengewerkt aan een gezonde leefomgeving en een aantrekkelijk vestigingsklimaat, waarin (recreatief) groen meegroeit met andere ontwikkelingen. Als afronding van de eerste fase ondertekenden overheden, waaronder alle Utrechtse gemeenten, en een groot aantal betrokken organisaties op 7 februari 2022 het Groen Groeit Mee Pact. Met de ondertekening van dit Pact markeren de samenwerkende partijen de gedefinieerde ambities en 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 beschreven onder 3.2.1.

2.2.4 Energieneutrale nieuwbouw, klimaatadaptatie en circulariteit

Gezamenlijke ambitie:

We streven naar energieneutrale klimaatadaptieve 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. 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 CO2-reductie, circulariteit en de energietransitie. In het convenant zijn de afspraken, intenties en het bijbehorend handelingsperspectief opgenomen. In het toetsingskader worden per onderwerp indicatoren aangegeven, waarbij drie niveaus worden onderscheiden: brons, zilver en goud. Op basis van een jaarlijkse evaluatie kan aanscherping van de onderliggende indicatoren plaatsvinden.

Het Convenant is een initiatief dat voortkomt uit de markt en is een samenwerking tussen de Provincie Utrecht, de gemeenten Utrecht en Amersfoort en ROM Utrecht. Bij het tot stand komen van het convenant zijn de waterschappen en vertegenwoordigers uit de bouwketen in de regio nadrukkelijk betrokken. Ontwikkelaars, aannemers, gemeenten en andere provincies worden nadrukkelijk uitgenodigd om mee te doen. De veel partijen, waaronder de meeste Utrechtse gemeenten hebben het CDW onderschreven. Daarnaast wordt via het CDW input geleverd aan de normen voor duurzaamheid die 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.

De gemeente Bunschoten staat achter de ambitie om te streven naar energieneutrale en circulaire nieuwbouw, maar wil dit bereiken via andere instrumenten dan het CDW.

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

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

Voor de ontwikkeling van de regio en de inwonersgroei zijn ook nieuwe werklocaties nodig. 'Werken' vindt plaats in diverse werkmilieus, bijvoorbeeld in of vanuit huis, in stedelijke centra, in kantoren en op bedrijventerreinen. In dit programma beperken we ons tot de programmering van specifieke bedrijventerreinen. Zo'n 30% van de werkgelegenheid is in deze regio te vinden op bedrijventerreinen.

De regio Amersfoort hecht naast werken ook veel waarde aan een goede woonomgeving en natuur en landschap. Het zoeken naar evenwicht op deze thema's is een belangrijk vraagstuk. Alle gemeenten in de regio Amersfoort hebben bedrijventerreinen die in ieder geval voorzien in een lokale behoefte. Daarnaast zijn er enkele terreinen die voorzien in behoefte van bedrijven met een meer (boven-)regionaal karakter. De regio wil beide soorten bedrijven faciliteren.

Regio en provincie streven ernaar de ruimtevraag van de reeds in de regio gevestigde bedrijvigheid en van nieuwe bedrijven die passend zijn, zo goed mogelijk te faciliteren. Daarbij ligt de focus op het faciliteren van bestaande mkb-bedrijven en nieuwe (op te starten) bedrijven die deel uitmaken van economische sectoren en bedrijfstypen die bijdragen aan de ambities van de regio. Hierbij kan worden gedacht aan de sectoren Agrofood, IT, Health/zorg, Ontwikkeling en Bouw (Earth Valley).

Regio Amersfoort zet in op de volgende doelstellingen met haar werklocaties:

- Het opvangen van de lokale groei- en verplaatsingsdynamiek van ondernemers en daarmee het regionale, krachtige MKB vitaal te houden en een toekomstperspectief te bieden;
- Het bieden van voldoende ruimte voor nieuwe vestigers die passen in het economisch profiel van de regio.
- Het zorgen voor een evenwichtige regio, waarin wonen en werken meer in balans zijn en met aanbod van werkgelegenheid in zowel het lage, middel als het hoger opgeleide segment.
- Aanbod van een divers palet aan sectoren: dit biedt een robuuste en vitale economie met een vestigingsklimaat dat conjunctuurbestendig(er) en adaptief is.

Gemeenten geven zelf aan of zij een locatie willen aandragen voor het regionaal programma. Gemeenten zijn zelf verantwoordelijk om voor deze locaties lokaal draagvlak te organiseren. Als deze locaties op basis van provinciaal beleid en regels als 'kansrijk' zijn aangemerkt, wordt regionaal afgewogen of deze locaties ook daadwerkelijk in het provinciaal programma kunnen worden opgenomen: passen alle plannen binnen de aangegeven kwantitatieve bandbreedte? Hoe verhouden plannen van verschillende gemeenten zich qua planning en invulling tot elkaar?

Randvoorwaarden en aandachtspunten per locatie kunnen tevens worden opgenomen in het regionale programma.

3.1.1 Uitgangspunten actualisatie regionaal programma werken

Regionaal programma werken 2021

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

Provinciale kader voor Regionale programmering wonen en werken

Het geactualiseerde Kader biedt de mogelijkheid om de harde vervangingsvraag, ontstaan door transformatie van bedrijventerrein die in de behoefte-raming (Stec, 2019) nog deels zijn meegenomen, voor 80 % van het te transformeren areaal netto uitgegeven en in gebruik zijnde bedrijventerrein, met een ondergrens van 1 hectare netto uitgeefbaar per ontwikkeling, in te vullen. De vervangingsvraag moet worden aangetoond door een genomen raads- en/of collegebesluit, waaruit de omvang van het verlies aan bedrijfsruimte op de

transformatielocatie blijkt. Deze hectares kunnen aan de bandbreedtes per regio worden toegevoegd. Bij een volgende behoefteeraming zullen de vastgestelde transformatieplannen worden geïnventariseerd en meegenomen. In de praktijk verdwijnt bij transformatie vaak een deel van de bedrijvigheid. Ervaringscijfers (Stec) tonen aan dat er bij verplaatsing vaak 20 % minder ruimtevraag is. De inzet op intensief en duurzaam ruimtegebruik, zo mogelijk geborgd via een uitgifteprotocol, kan deze ruimtewinst ook echt bewerkstelligen.

Tabel 7 geeft een overzicht van de bandbreedte en de totstandkoming daarvan. Allereerst wordt aangegeven welke bandbreedte t/m 2030 er in het Kader voor regionale programmering wonen en werken beschikbaar is gesteld. Vervolgens wordt aangegeven in hoeverre die bandbreedte in het programma 2021 is ingevuld en welke ruimte er nog resteert.

Daarna wordt de aanvullende behoefte van 2031 t/m 2040 weergegeven, afkomstig uit de behoefteeraming 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 de daaropvolgende rij. 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.

Tabel 7: Bandbreedte bedrijventerrein Regio Amersfoort, in netto hectares

	Regio Amersfoort
Bandbreedte nieuw terrein t/m 2030	7 - 22
Opgenomen in realisatiedeel PPWW 2021	10,7
Max. nog in te vullen bandbreedte t/m 2030	11,3
Behoefte 2031 t/m 2040 (WLO hoog)	35
-/- Ruimtewinst door intensivering / verduurzaming bestaand terrein, 20 - 30 %	7 - 11
-/- Reservering: niet accommoderen 10 %	3
Bandbreedte nieuw terrein 2031 t/m 2040, 60 - 70 %	21 - 25
+ Harde vervangingsvraag (80 %)	PM
Totale nog in te vullen bandbreedte 2022 t/m 2040	21 - 36,3

Bron: Provinciaal Kader

Strategische uitgangspunten werklocaties

Gemeenten en provincie hanteren voor de planning en programmering van bedrijventerreinen in de regio Amersfoort onderstaande strategische uitgangspunten:

- Matchen van de behoefte aan bedrijventerrein, vanwege:
 - Noodzaak tot verplaatsing van bedrijven en/of vervallen van werklocaties door transformatie;
 - Oplossen van specifieke lokale knelpunten;
 - Vestiging van bedrijven met het oog op het versterken van lokale/regionale economie;
- Meerdere kleine transformaties (< 1 hectare) binnen één gemeente, waarvoor compensatie moet worden gezocht op nieuw te ontwikkelen bedrijventerrein worden als één vervangingsvraag gezien;
- Bij compensatie wordt rekening gehouden met een intensiveringsopgave van 20%, dus 80% van de te transformeren ruimte mag nieuw worden ontwikkeld;
- Transformaties mogen worden meegerekend vanaf 2019 (referentie is behoefteonderzoek Stec 2019) en moeten aantoonbaar zijn op basis van besluitvorming over concrete plannen of uitvoering;
- Grotere ruimtevragers > 3 hectare worden geplaatst (of verleid te verplaatsen) naar een regionaal bedrijventerrein. Onder een regionaal bedrijventerrein wordt mede begrepen een bedrijventerrein met een regionale opvangfunctie;
- De regio gaat werken aan een bedrijventerreinenstrategie waarin een lange termijnplanning wordt opgenomen voor het bedrijventerreinenaanbod, segmentering, fasering en geografische verdeling van bedrijventerreinen.

Voorts brengt het tot uitvoering brengen van de regionale afspraken over bedrijventerreinen, zowel qua uitgifte als qua kwalitatieve aspecten, een cultuuromslag met zich mee in de wijze waarop het EZ-beleid binnen de gemeenten wordt vormgegeven. De aandacht zal meer verschuiven naar de samenhang tussen de bestaande bedrijventerreinen en de nieuwe uitgifte van terrein. Dit vraagt in de eerste plaats dat gemeenten deze samenhang vertalen in een regionale uitgiftestrategie voor nieuwe terreinen. Hier wordt in paragraaf 3.2. verder ingegaan.

3.1.2 Aanbod van bedrijventerreinen

Huidig aanbod: nog circa 12 hectare uitgeefbaar bedrijventerrein beschikbaar

De Regio Amersfoort beschikt (peildatum medio 2022) over een uitgeefbaar (plan)aanbod van 12,6 hectare. Hierbij gaat het om terstond aanbod, zowel in gemeentelijk als particulier eigendom. Van deze 12,6 hectare komt ca. 11 hectare voor rekening van de stad Amersfoort. Het niveau van dit aanbod voor de gehele regio Amersfoort is zeer laag voor een gezonde economische dynamiek.

Tabel 8: Uitgeefbaar (plan)aanbod van bedrijventerreinen in Regio Amersfoort (in netto ha)

Gemeente	Kern	Bedrijventerrein	Uitgeefbaar	Locatietype
Amersfoort	Amersfoort	De Wieken	1,8 ha.	Functioneel werkmilieu klein/middelgroot
Amersfoort	Amersfoort	Vathorst	6,8	Stedelijk werkmilieu/gemengd
Amersfoort	Amersfoort	Vinkenhoeft	3,5	Functioneel circulair werkmilieu klein/middelgroot
Leusden	Leusden	Princenhof	0,2	Functioneel werkmilieu klein/middelgroot
Leusden	Leusden	't Spiegel	0,3	Functioneel werkmilieu klein/middelgroot/groot
Totaal			12,6 ha.	

Bron: Inventarisatie gemeenten, stand van zaken medio 2022

Status realisatie nieuw aanbod (regionaal programma 2021) : circa 12 hectare uitgeefbaar bedrijventerrein op korte termijn

In het regionaal programma 2021 zijn 4 bedrijventerreinen nieuw geprogrammeerd, voor in totaal 11,7 hectare netto uitgeefbaar. Hiervan zal circa 10 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. De regio Amersfoort wil kennis en ervaringen delen om tot korte doorlooptijden te komen en zo de ontwikkeling van nieuwe bedrijventerreinen te versnellen.

Tabel 9: Status realisatie nieuw aanbod bedrijventerreinen Regio Amersfoort (in netto ha)

Gemeente	Kern	Bedrijventerrein	Uitgeefbaar	Status	Locatietype
Amersfoort	Amersfoort	Vathorst Smink	1,3 ha. Per	Onbekend	Functioneel werkmilieu klein/middelgroot
Baarn	Baarn	Noordschil	2,4 ha. Per 2024?	Aanbesteding werkzaamheden	Functioneel werkmilieu klein/middelgroot
Bunschoten	Bunschoten	De Kronkels-Zuid 1e fase	7,0 ha per 2024	Concept bestemmingsplan	Functioneel werkmilieu klein/middelgroot
Leusden	Leusden	De Plantage	1 ha. Per 2022	Transformatie naar bedrijventerrein	Functioneel werkmilieu klein/middelgroot
Totaal			11,7 ha.	Start uitgifte tussen 2022-2024	

Bron: Inventarisatie gemeenten, stand van zaken medio 2022

3.1.3 Programma bedrijventerreinen 2022 t/m 2040

Bij deze actualisatie wordt 1 nieuwe locatie opgenomen in het programma, te weten Vathorst Bovenduist voor 9 hectare in de categorie 'functioneel klein/middelgroot'. Omdat in het programma 2021 al 1,3 hectare was opgenomen, bedraagt de totale omvang van die locatie thans 10,3 hectare netto uitgeefbaar. De ontwikkeling van het bedrijventerrein Amersfoort-Bovenduist is nodig voor verplaatsing van bedrijven uit stedelijk gebied en als buffer tussen de toekomstige woonwijk en de vuilstortlocatie. In tabel 9 is het geactualiseerde programma opgenomen.

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: Programma bedrijventerreinen Regio Amersfoort per gemeente, periode 2022 t/m 2030 in hectares netto uitgeefbaar

Gemeente	Locatie	Binnenstedelijk	Uitleg	Totaal	Toelichting
Amersfoort	Vathorst/Bovenduist	0	8,3	8,3	1,3 ha opgenomen in programma 2021, nieuw geprogrammeerd 9 ha, waarvan 7 ha. tot 2030 toegevoegd en 2 ha. na 2030.
Baarn	Noordschil	2,4	0	2,4	opgenomen in programma 2021
Bunschoten	De Kronkels-Zuid fase 1	0	7	7	opgenomen in programma 2021
Leusden	De Plantage	1	0	0	Dit betreft transformatie van een kantoren- naar een bedrijvenlocatie en gaat niet ten koste van de bandbreedte
Regio Amersfoort		3,4	15,3	17,7	
Bandbreedte Kader				7 - 22	

Voor de periode t/m 2030 resteert er nu nog een bandbreedte van 4,3 hectare, exclusief de eventuele vervangingsvraag die gehonoreerd kan worden.

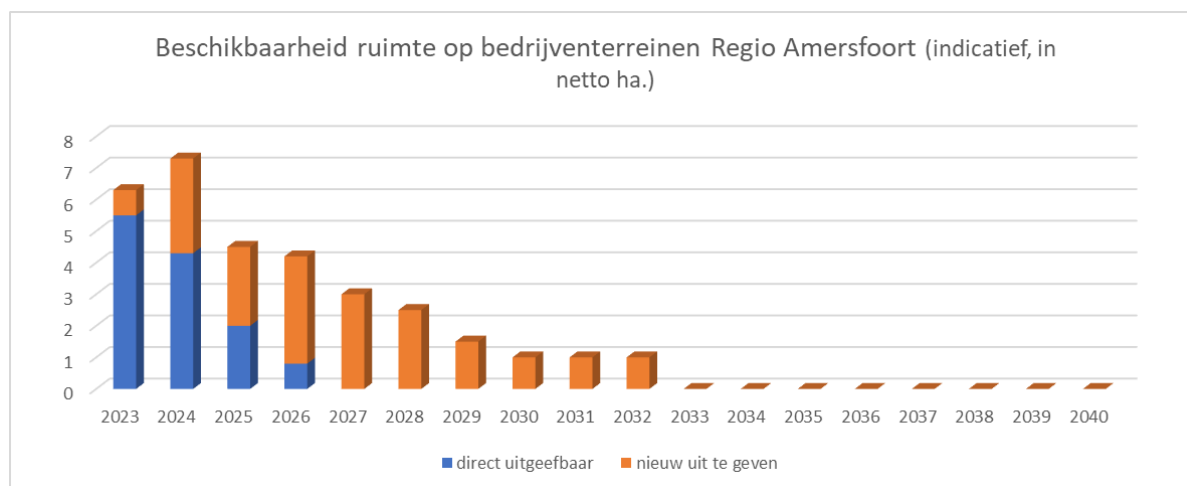
Tabel 11: Programma bedrijventerreinen Regio Amersfoort per gemeente, periode 2031 t/m 2040 in hectares netto uitgeefbaar

Gemeente	Locatie	Binnenstedelijk	Uitleg	Totaal	Toelichting
Amersfoort	Vathorst/Bovenduist	0	2	2	Nieuw geprogrammeerd 9 ha., waarvan 7 ha. tot 2030 en 2 ha. na 2030
Regio Amersfoort		0	2	2	
Bandbreedte Kader				21 - 25	

We zien daarnaast mogelijke meerwaarde in de ontwikkeling van een of meer bedrijventerrein met een regionale functie (indicatie >20 ha.) op termijn, om te voorzien in de ruimtebehoefte van regionale en hogere milieucategorie (MHC) bedrijvigheid. Realisatie daarvan is echter niet op korte termijn mogelijk. Daarom verkennen gemeenten ten behoeve van een volgende actualisatie of het mogelijk is omeen regionaal bedrijventerrein toe te voegen aan het regionaal programma. Daar hoort ook een beeld bij over de definitie van een regionaal bedrijventerrein en de manier waarop een dergelijk terrein georganiseerd wordt en met welke financiële kaders een dergelijk terrein functioneert. In de binnenkort op te stellen bedrijventerreinenstrategie is een regionaal bedrijventerrein onderwerp van gesprek.

Aanvullend hebben gemeenten aangegeven ideeën en plannen te hebben voor nieuw bedrijventerrein. 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 Amersfoort gaat het om een totaal areaal aan plancapaciteit van ca. 40 hectare, met voorlopige plannen in de gemeente Bunschoten, Eemnes, Woudenberg (onderdeel maatwerkverkenning), Baarn, Leusden en Soest.

De plannen brengen de totale potentiële voorraad op 40 ha. (pijplijn Regionaal Programma) + 19,7 ha. (Realisatie Regionaal Programma) + 12,6 ha uitgeefbaar aanbod. De totale potentiële voorraad komt daarmee op bijna 73 ha. tot en met 2040 (hard en zacht).



3.1.4 Ruimtegebruik, intensivering en vervanging

Het is onze intentie om de behoefte aan bedrijventerrein in eerste instantie te faciliteren op de bestaande terreinen door benutting van leegstand en door ruimte vrij te maken door middel van intensivering. Om deze ruimtewinst te behalen werken de gemeenten en de provincie samen in pilots en de gemeenten kunnen bij concrete plannen een beroep doen op de OMU voor ondersteuning bij projecten en beschikbare fondsen. Het ruimtelijk beleid is ook niet statisch; bedrijfsdynamiek, intensiveringen, benodigde schuifruimte, vervangingsvraag uit transformaties en nieuw uitgegeven kavels zorgen ervoor dat het zeer dynamisch is. Jaarlijks wordt daarom gemonitord hoe de feitelijke ontwikkelingen zich verhouden tot de uitgangspunten van het programma. Onderkend wordt dat de sturingsmiddelen en de uitvoeringscapaciteit bij gemeenten beperkt zijn.

In onderstaand overzicht staan de beoogde pilotlocaties. OMU heeft inmiddels met de meeste gemeenten gesprekken gevoerd over de kansen voor intensivering. De provincie ondersteunt door middel van OMU gemeenten, uitgaande van een gezamenlijke inzet. Provincie en gemeenten monitoren hoe de intensivering in de komende vijf jaar gaat verlopen en of de in het provinciaal kader genoemde ruimtewinst haalbaar blijkt of moet worden bijgesteld. Daarnaast streven we ernaar om voor alle bedrijventerreinen in de regio belemmeringen voor intensiever ruimtegebruik in het bestemmingsplan weg te nemen.

Tabel 12: pilotterreinen voor verkenning van de ambitie voor intensivering van het ruimtegebruik

Gemeente	Bedrijventerrein	Type	Status
Amersfoort	De Hoef-Oost	Functioneel-grootschalig	Verkenning
Amersfoort	Isselt	Grootstedelijke werklocatie	Verkenning
Leusden	Ambachtsweg	Functioneel-klein/middelgroot	Verkenning
Baarn	Noordschil	Functioneel-klein/middelgroot	In uitvoering
Woudenberg	Parallelweg-Oost	Functioneel-klein/middelgroot	In uitvoering

Bron: inventarisatie gemeenten, 2022

Regio Amersfoort en provincie werken samen in het streven naar zorgvuldig ruimtegebruik en onderschrijven de ambitie ten aanzien van intensivering van bedrijventerreinen. In het provinciaal Kader staat een streefwaarde van 20 tot 30% ruimtewinst op de uitbreidingsbehoefte. De regio inventariseert de terreinen die voor intensivering en ruimtewinst in aanmerking komen en neemt dit mee in haar bedrijventerreinenstrategie.

Intensiveren en schuifruimte

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

Vervangingsvraag

Zoals hierboven aangegeven zal de omvang van de vervangingsvraag bij de binnenkort op te stellen behoeftebehoefte worden geïnterpreteerd. Indicatief is het onderstaande overzicht opgesteld (Tabel 13).

In de regio Amersfoort houden we 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 minimaal circa 39 ha aan transformatieterrein. Onder 'gemiddelde omstandigheden' brengt dit een mogelijke vervangingsvraag van circa 32 ha (tabel 8) met zich mee. 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 behoeftebehoefte bedrijventerreinen en kantoren van de provincie Utrecht (gereed medio 2023), zal ook geïnterpreteerd worden welke locaties daadwerkelijk getransformeerd gaan worden (recente besluitvorming en helderheid over verlies aan bedrijfsruimte).

Tabel 13: Bedrijventerreinen met mogelijke vervangingsvraag voortkomend uit transformatie

Gemeente	Locatie	Transformatie van bestaande bedrijventerreinen in hectare	Indicatieve omvang van de vervangingsvraag op basis van kengetallen in hectare	Terreintype	Periode
Eemnes	Ocrietterrein	3,9	3,1	Functioneel-grootschalig	2020-2030
Amersfoort	Kop van Isselt	0-18	0-14,4	Grootstedelijke werklocatie	2020-2030
Bunschoten	Zuidwenk	2	1,6	Functioneel-klein/middelgroot	2020-2030
Soest	Soesterberg Noord	9	7,2	Functioneel-klein/middelgroot	2020-2030
Woudenberg	Nijverheidsweg	3	2,4	Functioneel-klein/middelgroot	2020-2030
Woudenberg	Transformatie divers	4	3,2	Functioneel	2020

Bron: inventarisatie gemeenten, medio 2022

Er moeten regionale afspraken gemaakt worden over de inzet van de vervangingsvraag in de regionale programmering. Er kan gekozen worden om een vervangingsvraag prioritair opnieuw te programmeren binnen dezelfde gemeente. Wanneer dit niet mogelijk is, kan de vervangingsvraag toegevoegd worden aan de regionale programmeringsruimte. Op basis van de nieuwe behoefteeraming bedrijventerreinen zal de vervangingsvraag bepaald worden en vervolgens leiden tot aanpassing van de programmeringsruimte in het kader voor regionale programmering.

3.1.5 Nieuwe behoefteeraming

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

Parallel aan het provinciaal behoefteonderzoek werkt de regio Amersfoort aan een regionale bedrijventerreinen visie. Het doel is om binnen de provinciale behoefteprognose voor de lange termijn meer zicht te krijgen op de concrete behoefte en knelpunten van het regionale bedrijfsleven. Evenzeer is echter het doel om in regionaal verband op hoofdlijnen af te spreken hoe in de behoefte kan worden voorzien. Het vertrekpunt daarbij is dat zowel (de uitbreiding, vervanging of revitalisering van) terreinen met een lokale functie als terreinen met een regionale functie moeten bijdragen aan de opvang van de totale regionale behoefte. Gestreefd wordt om een regionale bedrijventerreinvisie medio 2023 vast te stellen. De uitkomsten van een regionaal onderzoek naar opkomende en innovatieve sectoren (december 2022) zullen worden hierbij worden betrokken.

In de nieuwe behoefteeraming bedrijventerreinen zullen we vraag en aanbod naar terreintype en tijdsperiode met elkaar confronteren, rekening houdend met een potentiële ruimtewinst die op termijn op bestaande bedrijventerreinen ontstaat, en rekening houdend met de vervangingsvraag van terreinen die worden getransformeerd. Op die manier kan worden gesignaleerd dat er op termijn nog aanvullende ruimtebehoefte is aan specifieke segmenten bedrijventerrein. De nieuwe behoefteeraming bepaalt ook mede de programmeringsruimte in de volgende cycli van regionaal programmeren. De actualisatie van de bandbreedte in het volgende Kader voor regionaal programmeren zal mede hierop worden gebaseerd.

3.1.6 Monitoring en evaluatie van bedrijventerreinen

De planmonitor Bedrijventerreinen / IBIS vormt een belangrijke basis voor het proces om anderhalf jaarlijks te komen tot het Regionaal programma wonen en werken. In de monitor kunnen alle ambities van gemeenten worden opgenomen, ongeacht planologische status of regionale overeenstemming. Dit is de basis voor het regionale programma. Door IBIS beter te benutten kan dit een belangrijker instrument worden voor nieuwe programmeringscycli. In overleg met andere provincies wordt gekeken hoe IBIS beter en meer als planninginstrument 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, danwel het versnellen of vertragen daarvan. Eenmaal per halfjaar wordt de voortgang van de uitvoering van het programma geagendeerd voor het bestuurlijk overleg in de regio Amersfoort. De uitkomsten daarvan zijn belangrijk voor een goede evaluatie en volgende actualisering van het programma. De provincie monitort het provinciale programma, waarin de essentie van de regionale programma's in is opgenomen. Hierbij wordt gebruik 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 (voor zover beschikbaar), 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 programmeerbaar, nog niet programmeerbaar, en/of een nog vertrouwelijke status hebben, wanneer deze bijvoorbeeld nog niet gedeeld kunnen worden in de regio of met de regiogemeenten.

3.2 Kwalitatieve afspraken werken

De gemeenten in regio Amersfoort onderkennen het belang van de kwalitatieve thema's uit het provinciale Kader voor regionale programmering wonen en werken. De gemeenten hebben de intentie om de ambities en afspraken in de onderstaande sub paragrafen zoveel mogelijk na te komen. De provincie Utrecht zal de uitvoering van de afspraken en ambities monitoren via het provinciaal programma. Als blijkt dat bepaalde ambities niet kunnen worden gerealiseerd in de mate die hier wordt beoogd, kunnen de ambities waar nodig in gezamenlijkheid worden aangepast bij een volgende actualisatie

3.2.1 Regionale uitgiftestrategie

Het tot uitvoering brengen van de regionale afspraken brengt een cultuuromslag met zich mee in de wijze waarop het EZ-beleid binnen de gemeenten wordt vormgegeven. De aandacht zal meer verschuiven naar de samenhang tussen de bestaande bedrijventerreinen en de nieuwe uitgifte van terrein. Dit vraagt in de eerste plaats dat gemeenten deze samenhang vertalen in een regionale uitgiftestrategie voor nieuwe terreinen, zoals dat in de hierna beschreven kwalitatieve afspraken is opgenomen. 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 onderzoeken provincie en gemeenten welke (on)mogelijkheden er zijn om regionale afspraken te maken over de uitgifte van bedrijventerreinen. In dit onderzoek wordt gekeken naar de hele keten van sturingsinstrumenten (landelijk, provinciaal, regionaal en gemeentelijk) om te zien hoe het beste gestuurd kan worden op clustering, selectiviteit en regionale meerwaarde.

3.2.2 Diversiteit in werklocaties

Gezamenlijke ambitie:

We streven naar een diversiteit in werklocaties in de regio, zodanig dat deze past bij de werkgelegenheid die wij willen bieden en het gewenste economische profiel.

Afspraken:

- Gemeenten verkennen in de op te stellen bedrijventerreinvisie hoe zij de behoefte aan werklocaties willen faciliteren. Daarbij wordt onderscheid gemaakt tussen verschillende werkmilieus/segmenten, waarvan sommige zich goed laten mengen met andere stedelijke functies. Zie ook de ambitie en afspraken over 'integrale stedelijke kwaliteit' bij wonen (2.2.1.).
- Niet alle bedrijvigheid laat zich echter mengen. Daarvoor blijven specifieke bedrijventerreinen nodig, welke we in dit programma samen programmeren.

Toelichting:

- Gemeenten in de regio Amersfoort vinden het belangrijk om voldoende monofunctionele bedrijventerreinen te behouden. Op de meeste bedrijventerreinen wordt bewust niet gemengd, daar waar het de ambities op bijvoorbeeld voldoende ruimte voor overslag, logistiek en circulariteit en maakindustrie hindert, of het een ongewenste vervangingsvraag met zich meebrengt. De maakindustrie, bouw en logistiek zijn blijvend grote ruimtevragers.
- Functiemenging van wonen en werken op werklocaties zien we met name op binnenstedelijke terreinen, op enkele locaties in Amersfoort (zoals de Kop van Isselt) en op de Zuidwenk in Bunschoten. Deze terreinen kunnen eventueel organisch ontwikkeld worden naar interactiemilieus, in verband met bereikbaarheid en vormen van duurzame mobiliteit en de druk vanuit diverse functies die daar al merkbaar is.

3.2.3 Zorgvuldig / intensief ruimtegebruik

Gezamenlijke ambitie:

We streven naar een zorgvuldige invulling van de (schaarse) ruimte op bestaande en nieuwe bedrijventerreinen. Op termijn (na 2030) streven we naar een verhoging van de floor space index en (waar dat passend is bij de bedrijfsprocessen) een verlaging van de terrein quotiënt ten opzichte van de laatst gemeten situatie (peildatum 2020).

Afspraken:

- Gemeenten zetten stap voor stap in op de intensivering van bedrijventerreinen, rekening houdend met andere omgevingsfactoren en financiële randvoorwaarden. De uitwerking van hoe de intensivering wordt vormgegeven verschilt per terrein(type) en de beschikbaarheid van financiële middelen, schuifruimte op nieuwe bedrijventerreinen en onder meer de aard van de functiemenging op bestaande bedrijventerreinen. Verdichten en zo intensief mogelijk omgaan met bestaande en toekomstige werklocaties vraagt om een transitie in denken en doen. Dit vraagt ook een belangrijke rol van eigenaar-gebruikers en ook van gemeenten om belemmeringen voor verdere intensivering waar mogelijk weg te nemen.
- Op nieuwe bedrijventerreinen streven we naar een zo hoog mogelijke intensiteit passend bij het terreintype, de sector en activiteit. Daarbij wordt als uitgangspunt gehanteerd dat de nieuwe terreinen minimaal tot de bovengemiddeld intensieve terreinen behoren binnen onze regio.
- We zetten bij de herstructurering van bestaande bedrijventerreinen in op verhoging van het intensief ruimtegebruik, tot minimaal bovengemiddeld van dat terreintype binnen onze regio
- Bedrijfsverplaatsing als gevolg van transformatie wordt in eerste instantie opgevangen binnen de betreffende gemeente, indien niet mogelijk of wenselijk wordt binnen regio gezocht naar alternatieven.
- Gemeenten ontwikkelen in de regionale bedrijventerreinenvisie een gezamenlijke/regionale intensiveringstrategie op basis van de leerervaringen die we opdoen met de pilots.

Toelichting:

- Voor de komende 10-15 jaar zal de floor space index nog slechts beperkt verhogen, omdat processen van intensivering een lange doorlooptijd hebben. In de periode 2025 tot en met 2029 verwachten we de uitgangspunten voor intensief ruimtegebruik uit het PS-kader zoveel mogelijk te verzilveren. We monitoren de voortgang van deze ambitie. Na 2030 verwachten we grotere intensiveringslagen.

3.2.4 Verduurzaming bedrijventerreinen

Gezamenlijke ambitie:

We streven zoveel mogelijk naar verduurzaming van (bestaande en nieuwe) bedrijventerreinen.

Afspraken:

- Op bestaande bedrijventerreinen grijpen we de herstructurering van terreinen aan om de werklocaties te verduurzamen door expliciet in te zetten op klimaatadaptatie en duurzaamheid (bv. verduurzaming bedrijfspanden, inzet op energiecollectieven, vergroening en dakoppervlak voor zonnepanelen)
- Gemeenten verkennen hoe de werklocaties stap voor stap zo duurzaam en circulair mogelijk te maken en te houden. Onderdeel van de verkenning is hoe zoveel mogelijk energie lokaal en duurzaam kan worden opgewekt, bijvoorbeeld door zonnepanelen op daken of windmolens, maar ook bijvoorbeeld door 'restenergie' van andere bedrijven in het gebied te hergebruiken. Met grote dakoppervlakken kunnen bedrijventerreinen energie-opwekkers zijn, belangrijk is dat de infrastructuur daar ook bij past (problematiek van netcongestie).
- Gemeenten stimuleren de samenwerking met en vooral ook tussen bedrijven. Verduurzaming begint met goed georganiseerde ondernemerscollectieven (ondernemersvereniging, industriële kring, bedrijfsinvesteringszone – BIZ, energiecollectief, ondernemersfonds, etc.). In het stimuleren van de organisatiegraad op bedrijventerreinen kan de provincie Utrecht ook ondersteunen.
- Gemeenten stimuleren individuele bedrijventerreinen en bedrijfsruimtegebruikers om mee te gaan in de energietransitie (van het gas af, opwekken van duurzame vormen van energie, uit wind, zon, et cetera). Welke middelen hiervoor worden ingezet zal worden onderzocht.
- Gemeenten wijzen de komende 4 jaar een aantal geschikte, goed ontsloten, regionale locaties aan die concrete circulaire samenwerking direct kunnen faciliteren (nieuw en/of bestaand), waarin we het belang van circulariteit wegen ten opzichte van andere belangen (zoals hittestress et cetera). We sluiten daarbij goed aan bij ervaringen zoals die al worden opgedaan op concrete terreinen in onze regio.
- Gemeenten behouden voldoende ruimte voor bestaande bedrijvigheid met een hogere milieucategorie, om zowel circulaire ontwikkeling als energietransitie mogelijk te kunnen (blijven) maken. Daarmee doelen we op het borgen van ruimte voor bedrijfsruimtegebruikers die belangrijk zijn in de circulaire ketens in de regio Amersfoort.

Toelichting:

- Op een duurzame, circulaire werklocatie wordt per activiteit zo min mogelijk energie verbruikt, omdat processen zijn geoptimaliseerd en omdat het vastgoed goed is geïsoleerd. De ruimte wordt zo mogelijk

multifunctioneel gebruikt. Bouwwerken worden zoveel mogelijk modulair (demontabel) en adaptief gebouwd. Restafval en emissies worden geminimaliseerd.

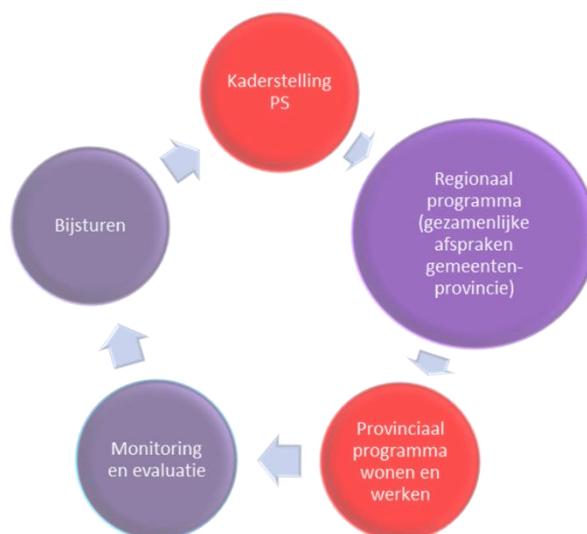
- Verduurzaming heeft ook te maken met inrichting van de openbare ruimte: waar mogelijk groen met verblijfskwaliteit, en voor het overige groen en klimaatadaptief. Uitgangspunt is het minimaliseren van verharding om hittestress tegen te gaan (denk aan groen en halfverharding voor o.a. parkeerplaatsen).
- Verduurzaming kan op locatieniveau strijdig kan zijn met de ambitie om bedrijventerreinen zo intensief mogelijk te benutten. Het vergroenen van daken en parkeerplaatsen helpt om wateroverlast bij piekbuien te verminderen (hittestress, klimaatadaptie), draagt bij aan de biodiversiteit en maakt van bedrijventerreinen een comfortabelere werkomgeving. Verduurzaming van werklocaties begint met goede samenwerking van bedrijven op werklocaties. De ambities waar we op inzetten, sluiten aan bij wat in wet- en regelgeving mogelijk is.

4 Samenwerking, besluitvorming en monitoring

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

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

Nadat er in een regionaal bestuurlijk overleg overeenstemming is over het regionale programma, zal Gedeputeerde Staten de essentie daarvan vastleggen in een provinciaal programma. Voor dit programma wordt tevens een PlanMER opgesteld. Het Ontwerp-programma en PlanMER worden ter inzage gelegd. Voor locaties die passen in dit provinciale programma, kunnen gemeenten op basis van de provinciale Interim omgevingsverordening bestemmingsplannen vaststellen.



Op basis van de ervaringen tot nu toe is een besluitvormingsmodel vastgesteld 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 intensiveert bedrijventerreinen, maar we maken de benodigde samenwerkingsafspraken en brengen zo goed mogelijk in kaart wat er gebeurt zodat de afspraken (kwantitatief en kwalitatief) als nodig kunnen worden bijgesteld of aangescherpt. Zo is er een directe relatie met de woondeal voor de Regio Amersfoort en de inzet vanuit de OMU.

Provinciale eerste integrale ambtelijke beoordeling van nieuwe uitleglocaties

Nieuwe uitleglocaties die gemeenten graag opgenomen willen zien in de aantallen 'verwachte realisatie woningbouw' (het eigenlijke 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). Daarna wordt de actualisering voor besluitvorming aan de gemeenten vrijgegeven.

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

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

Opzet monitoring

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

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

Evaluatie en actualisatie van het programma

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

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

Planning en tijdpad

Het geplande tijdpad voor de komende periode is als volgt:

Tabel 14: Planning regionale programmering

Januari 2023	Overeenstemming regionaal programma
Januari 2023	GS stellen Ontwerp provinciaal programma en PlanMER vast
Februari/maart 2023	Ter inzagelegging
Mei/Juni 2023	GS bespreken het programma met de commissie en daarna stellen GS het provinciaal programma 2023 en PlanMER definitief vast

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

BIJLAGEN

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

Bijlage 2: overzicht betaalbaarheid per gemeente

<i>Gemeente</i>	<i>Ambitieniveau betaalbaarheid</i>	<i>Percentage betaalbaarheid 2022-2025 in planregistratie</i>
Amersfoort	Sociale huur 35% Middelduur 20%	62%
Baarn	Sociale huur 30%	36%
Bunschoten	Totaal sociale huur, Middelduur (huur en koop) en Goedkope koop 50%	39%
Eemnes	Sociale huur en goedkope koop 35% Middelduur 35%	46%
Leusden	< 2025 minimaal sociale huur 30% Sociale huur en Middelduur minimaal 30%	48%
Soest	Sociale huur 20% Middeldure koop 25%	38%
Woudenberg	Sociale huur 30% Goedkope koop 10%	42%
Regio Amersfoort		54%

Toelichting:

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 dd 27 oktober 2022

Bijlage 3 overzicht ambitieniveaus Convenant Duurzame Woningbouw per gemeente

<i>Gemeente</i>	<i>Ambitieniveau CDW</i>
Amersfoort	goud
Baarn	Niet getekend
Bunschoten	Niet getekend
Eemnes	brons
Leusden	brons
Soest	brons
Woudenberg	brons

Bijlage 4 Overzicht woonlocaties Regio Amersfoort opgenomen in PPWW21 (1^e cyclus)

<i>Gemeente</i>	<i>Locatie</i>	<i>Aantal woningen (max.)</i>	<i>Toelichting</i>
Baarn	Alexanderkwartier	98	Betreft transformatielocatie in het landelijk gebied.