



eindconcept Regionaal programma wonen en werken Regio Amersfoort

Stec Groep in opdracht van Provincie Utrecht en Regio Amersfoort

Esther Geuting & Lotte Huiskens
11 mei 2021

Inhoudsopgave

1	Aanleiding en doel	3
2	Regionaal programma wonen	6
2.1	Kwantitatieve afspraken wonen	6
2.2	Kwalitatieve afspraken wonen	8
3	Regionaal programma werken	12
3.1	Kwantitatieve opgave werken	12
3.2	Kwalitatieve afspraken werken	18
4	Samenwerking, besluitvorming en monitoring	23

EINDCONCEPT

1 Aanleiding en doel

Dit eerste 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 voor de voortgang van de woningbouw en de ontwikkeling van bedrijventerreinen voor de komende jaren, zowel kwantitatief als kwalitatief. Via dit programma kunnen gemeenten en provincie, ieder vanuit z'n eigen rol en verantwoordelijkheden, samen sturen op de woningbouw- en bedrijventerreinontwikkeling.

Regionaal programmeren is een cyclisch proces: dit programma zal periodiek (jaarlijks) worden geactualiseerd. Ook is sprake van een groeimodel: deze eerste cyclus is gefocust op reeds bestaande plannen en de korte (en middellange) termijn. De komende jaren kan het programma worden aangevuld, bijvoorbeeld naar aanleiding van besluitvorming in het kader van het Ontwikkelbeeld Regio Amersfoort 2030-2040 dat door de regio en provincie gezamenlijk wordt opgesteld.

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, en voorkomen van vertraging daarvan;
- 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.

De provincie Utrecht en gemeenten in regio Amersfoort willen samen werken aan het oplossen van deze maatschappelijke vraagstukken, waarbij ieder vanuit z'n eigen rol en verantwoordelijkheden een bijdrage levert. Recentelijk heeft de provincie Utrecht daarom een nieuwe systematiek voor woon- en werklocaties geïntroduceerd in de Omgevingsvisie en Omgevingsverordening. Het doel is te komen tot een meer flexibele programmering en kortere doorlooptijd van de benodigde planologische processen. Daartoe stellen provincie en gemeenten gezamenlijk een regionaal programma voor wonen en werken op.

De versnelling willen we bereiken door als gemeenten, regio en provincie samen in gesprek te blijven over de opgaven, en met het regionale programma samen te kunnen sturen op voldoende realisatie en planvoorraad. Door de gekozen systematiek kunnen nieuwe locaties ieder jaar worden opgenomen, in plaats van eenmaal per vier jaar bij de herijking van de provinciale visie en verordening. Dit binnen de door Provinciale Staten vooraf vastgestelde kaders. Dit is voor zowel marktpartijen als gemeenten praktisch en leidt tot snelheid en duidelijkheid. Verder is de programmering frequent en naar behoefte aan te scherpen,

en daardoor snel en flexibel. Hierdoor kunnen partijen sneller inspelen op actualiteiten. Ook biedt de regionale programmering een totaaloverzicht van alle plannen, met eventuele knelpunten vanuit gemeentelijk, regionaal of provinciaal belang. 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, omdat de verstedelijkingsopgave ook een regionale opgave is. 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 met het 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 geprognosticeerde 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. De afspraken in dit regionale programma zijn echter een aangelegenheid is van de provincie Utrecht en de Utrechtse gemeenten van de regio Amersfoort. De Gelderse gemeenten Nijkerk en Barneveld zijn partner in de Regio Amersfoort maar maken geen bindende afspraken maken ten aanzien van dit Regionale programma Wonen en Werken van de Regio Amersfoort en de provincie Utrecht.

In dit programma is er tevens aandacht voor de wens vanuit kleinere gemeenten en kernen om te bouwen voor lokale vitaliteit. Het recent vastgestelde 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. Ook zal niet altijd alles mogelijk zijn. Waar mogelijk zoeken we samen naar maatwerkoplossingen, en kijken we meer kwalitatief naar wat we toevoegen aan wonen en werken.

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

Regionale programmering, inclusief monitoring, evaluatie en bijsturing biedt de mogelijkheid snel in te spelen op urgente en veranderende marktomstandigheden. Het is een instrument om te kunnen sturen op voldoende plancapaciteit voor wonen en werken op regionaal niveau, en te komen tot realisatie van de gewenste typen woningen en bedrijfshuisvesting. Deze flexibele en adaptieve werkwijze kan veel voordelen bieden voor alle partijen: gemeenten kunnen plannen die al ver genoeg zijn gevorderd in de planontwikkeling periodiek (jaarlijks) aandragen voor het programma, vervolgens vindt een gezamenlijke afweging plaats.

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 hierin onderscheid tussen verschillende tijdsvakken: korte, middellange en lange termijn.

Deze wijze van programmeren sluit ook goed aan bij de geest van de Omgevingswet. Verschillende overheden werken, ieder vanuit hun eigen rol en verantwoordelijkheid en vanuit onderling vertrouwen samen aan maatschappelijke vraagstukken.

Het door Gedeputeerde Staten vast te stellen provinciaal programma wonen en werken bevat de essentie van de drie regionale programma's. 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 is bepaald, dat nieuwe bestemmingsplannen (straks: Omgevingsplannen) moeten passen in het provinciaal programma wonen en werken. Ook dit programma kan jaarlijks worden geactualiseerd.

We komen samen tot een adaptieve en flexibele werkwijze: een groeimodel

Het regionale programma is niet in beton gegoten, maar juist adaptief. Er is sprake van een groeimodel dat steeds verder aangescherpt en aangevuld kan worden. Eenvoudig beginnen en stap voor stap werken aan uitbreiding van de samenwerking, wanneer dit gewenst blijkt. Met een lichte en gerichte aanpak kunnen gemeenten (en andere partijen) snel aan de slag met toevoegen van plannen en realiseren van woningen. De adaptieve werkwijze biedt de mogelijkheid om het programma goed aan te laten blijven sluiten op regionale trajecten. Zo wordt er voor de Regio Amersfoort momenteel gewerkt aan een Ontwikkelbeeld 2030-2040. Keuzes voor op langere termijn die gemaakt worden in het Ontwikkelbeeld kunnen in volgende jaren meegenomen worden in de concrete invulling van het regionale programma.

Het gezamenlijke regionale programma wonen en werken wordt gemonitord, geëvalueerd en kan periodiek worden bijgesteld (bijvoorbeeld jaarlijks). Op die manier komen we samen tot voldoende met elkaar gedeelde en afgestemde plancapaciteit (kwantiteit, kwaliteit en fasering) en uitvoeringsgerede plannen. Bovendien kunnen we de voortgang monitoren en tijdig eventuele knelpunten signaleren zodat waar mogelijk barrières kunnen worden weggenomen. De provincie zet haar instrumenten uit haar programma versnelling Woningbouw in voor het realiseren van de in het programma opgenomen plannen. Daarnaast zijn er mogelijkheden voor ondersteuning vanuit het Rijk, bijvoorbeeld via de woondeal en woningbouwimpuls.

Het (eerste) programma zal voor de korte termijn verder zijn uitgewerkt dan voor de langere termijn, omdat lopende trajecten de keuzes hierover nog beïnvloeden. Ambities en zoekrichtingen kunnen in een volgende versie van het regionaal programma worden opgenomen, wanneer de planvorming concreter is. Wanneer actualisering van het programma plaatsvindt, kan de invulling voor de langere termijn verder worden aangevuld en bijgesteld.

BOX: REGIONAAL PROGRAMMEREN IN RELATIE TOT ONTWIKKELBEELD REGIO AMERSFOORT

In de regio Amersfoort werken de (Utrechtse en Gelderse) gemeenten en de provincie Utrecht samen aan één Ontwikkelbeeld 2030-2040 met daarin een regionaal integraal visie en strategie op wonen, werken, groen, mobiliteit en energie. De inhoud van dit Ontwikkelbeeld en het regionaal programma raken elkaar (voor locaties op de langere termijn), dus afstemming is wezenlijk. Het Ontwikkelbeeld wordt nog opgesteld en zal vooral richting geven voor keuzes op de lange termijn (na 2030). Het regionaal programma is juist voor de korte termijn concreter, met ruimte om jaarlijks aangepast te worden. Dit betekent dat het regionaal programma voor de korte termijn niet strijdig zal zijn met het Ontwikkelbeeld, en dat invulling van het regionaal programma op lange termijn gestuurd zal worden door keuzes en ambities vanuit het Ontwikkelbeeld. Uitkomsten van en besluitvorming over het Ontwikkelbeeld zal worden meegenomen in volgende versies van het regionale programma.

2 Regionaal programma wonen

2.1 Kwantitatieve afspraken wonen

Kwantitatieve opgave: behoefte aan circa 15.700 tot 20.600 woningen tot 2030¹

In (het Utrechtse deel van) de Regio Amersfoort bestaat de komende tien jaar een additionele behoefte aan 15.700 woningen (bron: Primos 2020). In de eerste vijf jaar gaat het richtinggevend om een toename van 8.500 woningen en de vijf jaar daarna om 7.200. Deze woningbehoefte komt tot stand door de autonome huishoudensgroei de komende tien jaar. Zie onderstaande tabel 1.

Op dit moment is het woningtekort al circa 4.900 woningen in Regio Amersfoort (bron: ABF). Dit betekent dat er in totaal, afhankelijk van de mate waarin het huidig tekort in de eerste tien jaar al wordt ingelopen, behoefte is aan 15.700 tot 20.600 woningen tussen nu en 2030. Tussen 2030 en 2040 bestaat daarnaast nog een behoefte aan 10.400 woningen. Dit resulteert in een totale kwantitatieve opgave van 26.100 tot 31.000 woningen tussen nu en 2040 in de Regio Amersfoort.

Deze bandbreedtes uit het provinciale kader zijn leidend voor de omvang van de regionale programma's. Deze omvang van de regionale plancapaciteit dient zich in totaliteit tussen de aangegeven bandbreedtes te bevinden. De 'schotten' tussen de verschillende tijdvakken zijn richtinggevend, maar niet absoluut. Mits goed gemotiveerd is hier enige flexibiliteit in mogelijk.

Tabel 1: Bandbreedte woningbouw tot 2040 uit provinciaal kader voor regionale programmering wonen en werken

	Opgave inlopen woningtekort 2020	Toename woningbehoefte			2030 t/m 2039	Totaal 2020 t/m 2039
		2020 t/m 2024	2025 t/m 2029	Subtotaal 2020 t/m 2029		
U16	26.400	30.200	29.100	59.300	39.900	99.200 – 125.600
Regio Amersfoort	4.900	8.500	7.200	15.700	10.400	26.100 – 31.000
Regio Foodvalley	1.200	2.300	2.400	4.700	3.200	7.900 – 9.100
Provincie totaal	32.500	41.000	38.700	79.700	53.500	133.200 – 165.700

Bron: Provinciaal Kader

Aanbod regio Amersfoort: regionaal programma met realisatie en pijplijn

Het regionaal programma bestaat uit twee categorieën met plannen: de realisatie en de pijplijn. Het vertrekpunt voor de samenstelling van het kwantitatief programma is de provinciale planmonitor. Hierin voeren gemeenten concrete plannen op voor korte en middellange termijn, maar ook ambities en zoeklocaties voor de langere termijn.

De meer uitvoeringsgerede plannen (concreet en openbaar) worden ingebracht in het 'realisatie' deel van het regionaal programma. Dit deel van de plannen is het eigenlijke 'regionale programma': hiervoor is de realiseerbaarheid in het aangegeven tijdvak het uitgangspunt, het gaat immers niet alleen om meer plannen maar ook daadwerkelijk toevoegen van woningen. De minder concrete plannen voor de langere termijn, als ook gemeentelijke ambities, zoekrichtingen en/of nu nog vertrouwelijke plannen, zijn

¹ Waarbij 20.600 de maximale behoefte is wanneer het tekort voor tot 2030 helemaal ingelopen wordt. BZK gaat uit van het inlopen van het woningtekort (tot 2%) tot 2035.

opgenomen in de categorie 'pijplijn'. Het totaal aantal woningen in zowel realisatie als pijplijn van het regionaal programma is opgenomen in onderstaande tabel 2. Dit om in beeld te brengen dat er, aanvullend op de locaties/plannen in de realisatietabel, nog een ruime hoeveelheid aan plannen is. Periodiek (jaarlijks) kunnen gemeenten plannen inbrengen in het regionaal programma, waarbij nieuwe plannen aan het regionaal programma toegevoegd (kunnen) worden (zowel voor de pijplijn als het 'realisatie' deel). We benutten de - door gemeenten ingevulde - planmonitor wonen als basis.

Uitgangspunt hierbij is dat het 'realisatie' deel van het regionaal programma openbaar wordt en de 'pijplijn' niet. Plannen die (om welke reden dan ook) vertrouwelijk² dienen te blijven, staan daarom altijd in de pijplijn. Wanneer deze openbaar gemaakt mogen worden, kunnen deze opgevoerd worden in het 'realisatie' deel van het regionaal programma.

Onderstaande tabel 2 geeft inzicht in de omvang van het regionaal programma, met daarbij onderscheid in de realisatie en de pijplijn. Het realisatie deel van het programma bestaat uit openbare plannen die al voldoende concreet zijn om tot uitvoering te komen. Het gaat dan onder andere om:

- Harde binnenstedelijke locaties en alle harde uitbreidingsplannen (locaties buiten stedelijk gebied);
- Zachte binnenstedelijke locaties, voor zover die op openbaar zijn (tot 2030, na 2030 in pijplijn);
- Daarnaast zijn door gemeenten specifieke locaties toegevoegd aan het regionaal programma³

De pijplijn van het programma bestaat uit overige plannen, die minder concreet zijn en/of nog vertrouwelijk dienen te blijven. Het aagt onder andere om⁴:

- Zachte vertrouwelijke binnenstedelijke plannen;
- Zachte openbare uitbreidingsplannen;
- Zachte vertrouwelijke uitbreidingsplannen.

Tabel 2 laat zien dat er voor de regio Amersfoort voor de eerste vijf jaar voldoende plannen in het programma zijn opgenomen om in de huishoudensgroei te voorzien. De transformatie van bedrijventerrein naar (onder andere) wonen draagt bij aan de wenselijke uitbreiding van de woningbouw in de regio Amersfoort. De hoeveelheid plannen boven de behoefte vanuit huishoudensgroei kan ingezet worden om het huidige tekort in te lopen. Vanaf 2030 zijn er nog niet genoeg plannen om te voorzien in de behoefte. Regionale strategische keuzes voor verstedelijking na 2030 zullen plaatsvinden in het traject van het Ontwikkelbeeld.

Tabel 2: Overzicht van behoefte, regionaal programma (realisatie en pijplijn) voor de regio Amersfoort

Periode	Behoefte in provinciaal kader	Realisatie (categorie 1)	Pijplijn (categorie 2)	Totaal programma (realisatie en pijplijn)
Tot en met 2024	8.500 (excl. inlopen tekort)	12.536	1.854	14.389
2025 tot en met 2029	7.200 (excl. inlopen tekort)	4.598	3.913	8.511
Vanaf 2030	10.400 (excl. inlopen tekort)	725	2.638	3.363
Totaal	26.100 tot 31.000 (incl. inlopen tekort)	17.859	8.404	26.263

Bron: behoefte op basis van provinciaal Kader regionale programmering wonen en werken, realisatie en pijplijn op basis van Provinciale Planmonitor en controles gemeenten.

De bij dit regionaal programma behorende bijlage 1 bevat een overzicht van de afzonderlijke plannen per gemeente die zijn opgenomen in het realisatiedeel.

² Plannen kunnen vertrouwelijk zijn omdat ze nog niet lokaal (politiek en/of maatschappelijk) zijn besproken, of in verband met grondposities of -aankopen. Daarnaast zijn nog niet alle plannen al concreet: het gaat mede om ambities en zoekrichtingen.

³ De provincie geeft nog een opvatting over nieuwe uitleglocaties die nog niet verankerd zijn in provinciaal beleid, waarbij mogelijke aandachtspunten voor realisatie worden meegegeven.

⁴ De provincie geeft nog een opvatting over nieuwe kleinschalige transformatielocaties (conform eisen functieverandering vrijkomende agrarische bebouwing of kleine bebouwingsconcentraties).

Hierbij past een belangrijke nuancering. Voor binnenstedelijke plannen is flexibiliteit mogelijk. In de loop van het jaar kunnen zich kansen voordoen, in de vorm van nieuwe (kleinschalige) plannen en locaties. Daartegenover kunnen zich ook knelpunten voordoen, waardoor in het programma opgenomen binnenstedelijke locaties stagneren. Het blijft mogelijk hier op in te spelen: voortgang van de woningbouw is immers het doel. Bij de volgende actualisatie passen we de programmering hier op aan.

Tabel 3: Overzicht van realisatie en pijplijn voor de regio Amersfoort, uitsplitsing naar gemeente

Periode	2020 tot en met 2024			2025 tot en met 2029			Vanaf 2030			Totaal
	Binnenstedelijk	Uitleg	Totaal	Binnenstedelijk	Uitleg	Totaal	Binnenstedelijk	Uitleg	Totaal	
<i>Realisatie (aantallen per gemeente)</i>										
Amersfoort	8.381	0	8.381	2.972	0	2.972	0	0	0	11.353
Baarn	396	72	468	500	0	500	0	0	0	968
Bunschoten	938	0	938	406	0	406	717	0	717	2.061
Eemnes	295	0	295	0	0	0	0	0	0	295
Leusden	689	0	689	40	0	40	0	0	0	729
Soest	1.204	0	1.204	75	0	75	0	0	0	1.279
Woudenberg	561	0	561	605	0	605	8	0	8	1.174
RA totaal	12.464	72	12.536	4.598	0	4.598	725	0	725	17.859
<i>Pijplijn (totaal per regio)</i>										
RA total	1.284	570	1.854	929	2.984	3.913	822	1.816	2.638	8.404
<i>Totaal regionaal programma (realisatie en pijplijn)</i>										
RA totaal	14.389			8.511			3.363			26.263

Bron: Provinciale Planmonitor en controles gemeenten, bewerking Stec Groep

2.2 Kwalitatieve afspraken wonen

Hieronder benoemen we een aantal gezamenlijke ambities en afspraken, op basis van de in het Provinciaal Kader voor regionale programmering genoemde kwalitatieve thema's.

Tabel 4: kwalitatieve ambities en afspraken voor wonen

Thema	Uitgangspunten
Integrale stedelijke kwaliteit	<p>Gezamenlijke ambitie: <i>We streven naar een goede stedelijke kwaliteit: vitale en levendige kernen en wijken. Dit betekent dat:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> 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 zorg dragen 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. <p>Afspraken:</p> <ul style="list-style-type: none"> Verdere verkenning van (locatie)keuzes en afwegingen voor na 2030 zullen via het Ontwikkelbeeld 2030-2040 plaatsvinden. Hierna kan aanscherping/aanvulling van de gezamenlijke ambitie plaatsvinden. 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. Wij beseffen dat we onze ambities niet allemaal van vandaag op morgen kunnen bereiken en dat verschillende ambities elkaar in de weg kunnen zitten (bijvoorbeeld ruimtelijk of financieel). Niet in alle plannen kunnen

	<p>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.</p> <ul style="list-style-type: none"> • We ontwikkelen het komend jaar (dat wil zeggen: voor de beoogde actualisatie van dit regionaal programma in 2022) een gezamenlijk monitoringssysteem om voorgaand punt te kunnen volgen. Zie hiervoor ook hoofdstuk 4. <p>Toelichting:</p> <ul style="list-style-type: none"> • 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 die daarbij van belang zijn, zijn het woningaanbod, functiemenging, de aanwezigheid van voorzieningen en groen. • Functiemenging resulteert in stads- en dorpscentra vaker in multifunctionele woon-werkmilieus, 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.
<p>Betaalbaarheid en beschikbaarheid</p>	<p>Gezamenlijke ambitie: <i>Gemeenten en provincie spreken de intentie uit dat op regionaal niveau 50% van de toe te voegen woningen behoort tot het goedkope of middeldure segment. Gezien de opgave om zorg te dragen voor een passend woningaanbod voor iedereen streven we ernaar dat zoveel mogelijk woningen gebouwd worden die een eind onder de bovengrens van middelduur zitten, zodat een grotere doelgroep bereikt wordt.</i></p> <p>Afspraken:</p> <ul style="list-style-type: none"> • 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 naar de toekomst toe brengen we in beeld hoe dit percentage zich ontwikkelt, en zetten we ons in om de plannen waar mogelijk aan deze ambitie aan te passen. • We bezien de 50% op 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). • We verkennen welke gezamenlijke prijsgrenzen die we hanteren voor het goedkope en middeldure segment in relatie tot bijpassende inkomensgrenzen. Hierbij nemen we de grenzen uit het provinciaal kader in acht. We beseffen dat we bij deze opgave ook afhankelijk zijn van afspraken die door andere partijen worden gemaakt (zoals woningcorporaties). • We gaan in 2021/2022 na hoe we een meer compleet beeld kunnen verkrijgen over de prijssegmenten van de bekende plancapaciteit. In het volgende regionale programma verankeren we deze systematiek. <p>Toelichting:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Prijsgrenzen vanuit gemeentelijk beleid liggen gemiddeld genomen lager dan in provinciaal kader. We hanteren daarom de grenzen uit het provinciaal kader als maximale prijzen, maar houden lokaal (indien gewenst) lagere grenzen aan.
<p>Evenwichtige ontwikkeling van rood en groen</p>	<p>Gezamenlijke ambitie: <i>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.</i></p> <p>Afspraken:</p> <ul style="list-style-type: none"> • In het programma 'Groen groeit mee' wordt de regionale groenopgave in beeld gebracht zowel kwantitatief (in hectares) als financieel en in het Ontwikkelbeeld 2030-2040 verkennen we de regionale groeiopgave (inclusief groen). Op basis van deze ruimteclaim en financiële opgave

	<p>wordt een relatie gelegd met dit programma. Op basis daarvan maken we hierover aanvullende afspraken.</p> <p>Toelichting:</p> <ul style="list-style-type: none"> • In het programma 'Groen groeit mee' wordt allereerst door provincie, regio's, waterschappen en terrein beherende organisaties de regionale groenopgave in beeld gebracht. Op basis daarvan kan dan een relatie worden gelegd met dit regionale programma En wordt door provincie en gemeenten gezamenlijk verkend waar de regionale groenopgave kan landen. • In de provinciale Interim Omgevingsverordening is voor uitbreidingslocaties opgenomen: 'de woningbouw wordt in samenhang ontwikkeld met lokale en regionale groenontwikkeling waarbij de omvang van de woningbouw in evenwichtige verhouding staat tot de hoeveelheid te ontwikkelen natuur en recreatie; en de realisatie van natuur en recreatie en de duurzame instandhouding daarvan is verzekerd.' (art. 9.13)
<p>Energie neutrale nieuwbouw, klimaatadaptatie en circulariteit</p>	<p>Gezamenlijke ambitie: <i>We stimuleren energieneutrale nieuwbouw en klimaatadaptief en circulair bouwen, en gaan hierover in gesprek met initiatiefnemers en partijen in de bouwketen. We koppelen de uitwerking van deze ambitie (op de langere termijn) aan het Ontwikkelbeeld.</i></p> <p>Afspraken:</p> <ul style="list-style-type: none"> • In 2021 verkennen we de nadere uitwerking van deze ambities, ook in relatie tot het Ontwikkelbeeld. Gemeenten en provincie spannen zich in om de gezamenlijke ambities het komend jaar te borgen via het convenant duurzaam bouwen. In dat kader worden onder andere afspraken gemaakt over gezamenlijke definities, indicatoren en ambitieniveau en kennisuitwisseling. • De provincie stelt een (meer)jaarplan op met activiteiten, dat gemeenten in staat stelt om de beschreven ambitie op het gebied van energieneutraliteit ook daadwerkelijk te realiseren. • 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. <p>Toelichting:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Het convenant duurzaam bouwen is een initiatief van EBU, waarbij momenteel een aantal gemeenten en een enkele marktpartij betrokken zijn. Bedoeling daarvan is gezamenlijke ambities en acties af te spreken op het gebied van duurzaam bouwen in brede zin (incl. energieneutraliteit, circulair bouwen en klimaatadaptief bouwen). Gestreefd wordt naar ondertekening deze zomer. • De provincie heeft afgelopen jaar bij Utrechtse gemeenten verkend wat haalbaar is ten aanzien van bovenwettelijke normen voor energiezuinig bouwen. Energie neutrale nieuwbouw lijkt haalbaar; de meeste gemeenten vinden een gemeenschappelijke ambitie wenselijk. Ze willen dit bestuurlijk geborgd hebben (bijvoorbeeld via het Convenant Duurzaam Bouwen) en hebben behoefte aan beleid(skaders) hierover. Daarnaast is er behoefte aan een leidraad voor gesprekken met ontwikkelaars, kennisdeling en gebruik te maken van de goede voorbeelden in de provincie. • De invulling en aanscherping van de ambities op het vlak van energieneutrale nieuwbouw, klimaatadaptatie en circulariteit is daarnaast mede afhankelijk van Rijksbeleid, en de normen en financieringsmogelijkheden die op dit thema ontstaan.

Monitoren van prijssegmenten: circa 36% van het programma goedkoop of middelduur

Een van de kwalitatieve ambities voor woningbouw is om op regionaal niveau te streven naar een programma waarin 50% van de toe te voegen woningen behoort tot het goedkope of middeldure segment. Een eerste analyse van het huidige programma (op basis van de informatie zoals opgenomen in de planmonitor) laat zien dat circa 36% van het realisatie deel van het programma nu in dit segment valt, zie onderstaande tabel. Dit betekent niet dat een groot deel van het programma duur zal zijn: voor circa 44% van de woningen is het prijssegment nog onbekend . Dit betekent niet altijd dat de prijssegmenten voor deze plannen echt niet bekend zijn, maar dat deze gegevens ontbreken in de planmonitor. We spannen ons in om in het vervolg de planmonitor ook op dit onderdeel zo volledig mogelijk in te vullen, voor een goede programmering is deze informatie immers essentieel. Als we uitsluitend kijken naar het deel van de

plannen waar het prijssegment wèl bekend is, valt in totaal 64% onder de segmenten goedkoop en middelduur.

Tabel 5: Aandeel woningen naar prijssegment in tabel realisatie (categorie 1) voor regio Amersfoort

Periode	Goedkoop/middelduur	Duur	Prijssegment onbekend	Totaal
Tot en met 2024	40%	24%	36%	100%
2025 tot en met 2029	31%	11%	58%	100%
Vanaf 2030	0%	3%	97%	100%
Totaal	36%	20%	44%	100%

Bron: aandelen programma op basis van Provinciale Planmonitor en controles gemeenten. Huur en koop opgeteld. Verdeling naar segmenten kan nog wijzigingen, omdat planvorming nog niet voor alle plannen afgerond is.

GEHANTEERDE DEFINITIES VAN PRIJSKLASSEN (CONFORM HET PROVINCIAAL KADER VOOR REGIONALE PROGRAMMERING WONEN EN WERKEN)

Goedkope huur: tot de liberalisatiegrens ('huur 1' en 'huur 2' in de planmonitor)

Middeldure huur: tot circa € 1.000 ('huur 3' in de planmonitor)

Dure huur: vanaf € 1.000 ('huur 4' in de planmonitor)

Goedkope koop: tot circa € 200.000 ('koop 1' in de planmonitor)

Middeldure koop: Nationale Hypotheek Garantie grens 2020 € 310.000 ('koop 2' in de planmonitor)

Dure koop: Vanaf NHG-grens 2020 € 310.000 ('koop 3' en 'koop 4' in de planmonitor)

3 Regionaal programma werken

3.1 Kwantitatieve opgave werken

Wonen en groen zijn belangrijk, maar groei van inwoners vraagt ook om extra ruimte voor werken. 'Werken' vindt plaats in diverse werkmilieus (bijvoorbeeld in of vanuit huis, in stedelijke centra, in kantoren etc.). In dit programma beperken we ons voornamelijk tot de specifieke bedrijventerreinen. Separaat kunnen provincie en regio Amersfoort passend binnen de kaders van het PIP na vaststelling van dit eerste regionale programma afspraken maken over kantoren.

Zo'n 30% van de werkgelegenheid is gevestigd op bedrijventerreinen in deze regio. De regio Amersfoort is een regio die naast werken ook veel waarde hecht aan wonen en natuur. 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.

Voor bedrijventerreinen geldt dat de regio ernaar streeft de ruimtevraag van de reeds gevestigde bestaande bedrijvigheid en van nieuwe bedrijven zo goed mogelijk te faciliteren. Daarbij ligt de focus op het faciliteren van bestaande mkb-bedrijven en bij nieuwe (op te starten) bedrijven die deel uitmaken van economische sectoren en typen die bijdragen aan de ambities van de regio. Hierbij kan op bedrijventerreinen worden gedacht aan de sectoren Agrofood, IT, Health en de maakindustrie⁵.

Regio Amersfoort zet in op de volgende doelstelling 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. 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.

Kwantitatief overzicht plannen: omvang regionaal programma werken

De uitbreidingsvraag naar bedrijventerreinen in de regio Amersfoort bedraagt circa 84 hectare netto tot en met 2030 (bron: Prognose bedrijventerreinen provincie Utrecht, 2019). Hierbij is het WLO Hoog scenario voor de werkgelegenheid als uitgangspunt gehanteerd. Voor de periode 2030-2040 gaat om aanvullend 35 hectare uitbreidingsvraag⁶.

In Het Kader voor regionale programmering wonen en werken (PS 30-9-2020) hebben Provinciale Staten de ambities en uitgangspunten die ze willen meegeven aan het gezamenlijk proces van regionaal programmeren verwoord. In dit Kader geeft de provincie Utrecht mee dat een deel van de vraag niet zal worden geacommodeerd. Dit sluit aan bij de provinciale ambitie van zorgvuldig ruimtegebruik,

⁵ Daarnaast zet de regio in op vestiging van nieuwe kantoren, op kantoorlocaties. Het regionale programma heeft echter alleen betrekking op bedrijventerreinen.

⁶ Deze raming wijkt af van de raming die BCI heeft gemaakt op het vlak van de inschatting van de vervangingsvraag en hoe deze mee te nemen in bedrijventerreinenprognose.

aansluitend bij de grote druk op de ruimte binnen de provincie en de regio Amersfoort voor allerlei functies. Het beschikbaar aanbod dat binnen het provinciaal Kader past bedraagt 50 hectare (behoefte minus ambitie ruimtewinst door intensivering en minus reservering), zie tabel 6. In deze tabel staan de uitgangspunten uit het provinciaal kader voor regionaal programmeren benoemd zoals deze is vastgesteld in september 2020.

Tabel 6: kwantitatieve uitgangspunten uit het PS kader

	Regio Amersfoort tot en met 2030 ⁷
Behoefte (WLO hoog)	84 ha
Waarvan:	
• Ruimtewinst door intensivering bestaand terrein	17-25 ha
• Reservering: niet accommoderen	9-17 ha
• Nieuw bedrijventerrein	50 ha
Beschikbaar aanbod	28 ha
Nog max te accommoderen nieuw terrein	22 ha
Restcapaciteit	7 ha ⁸
Bandbreedte nieuw terrein	7-22 ha

Bron: PS Kader, bewerking Stec Groep

Regio Amersfoort en provincie zijn het eens dat we gezamenlijk verantwoordelijk zijn voor zorgvuldig ruimtegebruik en onderschrijven de ambitie voor het intensiveren. We gaan gezamenlijk met pilots kijken welke mogelijkheden in deze regio zijn voor intensivering en welke ruimtewinst we daarmee kunnen realiseren (Tabel 11). Naast uitbreidingsvraag kan er extra ruimtevraag ontstaan ten behoeve van vervanging als gevolg van transformatie (het onttrekken van een deel van de huidige bedrijventerreinenvoorraad), zie tabel 10.

Stap voor stap samen aan de slag met een regionaal programma werken

We onderstrepen het belang van de kwantitatieve en kwalitatieve thema's uit het provinciaalkader⁹ in regio Amersfoort. Gemeenten signaleren echter ook dat ze op dit moment nog niet op alle thema's concrete afspraken kunnen maken, en dat in gezamenlijkheid ook na vaststelling van dit eerste programma doorgewerkt moet worden aan de uitwerking van concrete afspraken op een deel van deze thema's. Een deel van deze afspraken wordt in het volgende programma werken concreet gemaakt, en heeft daarom in dit eerste programma een procesmatig karakter. Zo is er meer tijd om te komen tot uitwerking van randvoorwaarden en financiële middelen die nodig zijn om de kwalitatieve ambities te realiseren, bijvoorbeeld op het vlak van de intensivering van het ruimtegebruik en de manier waarop de intensivering tot stand kan komen, samenhangend met de ontwikkeling van nieuwe terreinen en schuifruimte op de juiste plekken binnen de regio. We realiseren ons dat om te kunnen intensiveren er ook sprake moet zijn van voldoende schuifruimte, en dat de uiteindelijke omvang van de te realiseren ruimtewinst nauw samenhangt met de beschikbaarheid van expertise en financiële middelen.

Ook in die zin is het regionale programma een groeimodel, waarin we inzetten op het realiseren van de kwantitatieve en kwalitatieve ambities uit het provinciaal kader en dat we stap voor stap in de praktijk monitoren hoe ver we daar mee komen, en wat daar verder nog voor nodig is. Daar kan ook bij horen dat we gaandeweg deze ambities moeten bijstellen, als blijkt dat er redenen zijn waarom de ingezette ambitie in de praktijk niet tot stand komt.

⁷ De provinciale bedrijventerreinenprognose (2018) raamt de uitbreidingsvraag tot en met 2030. Tabellen 13 en 14 geven een confrontatie voor de periodes tot en met 2024, 2025 tot en met 2029 en 2030 tot en met 2039.

⁸ Aanvullend heeft de provincie al eerder medewerking verleend aan de ontwikkeling van Vinkenhoef/ De Wieken-Noord. Het gaat om 8 ha.

⁹ <https://www.provincie-utrecht.nl/sites/default/files/2020-11/Kader%20voor%20regionale%20programmering%20wonen%20en%20werken.pdf>

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 bedrijfsruimte kavels 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.

Een belangrijk aandachtspunt voor onze regio is dat we signaleren dat er bovenop de uitbreidingsbehoefte ook nog sprake is van een vervangingsvraag naar bedrijventerrein, daar waar hectares bedrijventerrein aan de voorraad worden onttrokken, als gevolg van transformatie. De transformatie van bedrijventerrein naar (onder andere) wonen draagt bij aan de wenselijke uitbreiding van de woningbouw in de regio Amersfoort. De precieze omvang van de vervangingsvraag is een onderwerp waar we nadere uitwerking aan geven, en die we meenemen in een volgend – geactualiseerd regionaal programma. In de regio Amersfoort zijn meerdere initiatieven voor transformatie van (delen) van bedrijventerreinen. De status van deze plannen varieert van ideefase tot initiatieffase. Daarnaast is in Woudenberg recent getransformeerd, hetgeen heeft geleid tot een vervangingsvraag van 3 hectare. Wat betreft het ruimteverlies voor bedrijven door transformatie van werklocaties, zien provincie en regio dat dit leidt tot een vervangingsvraag. We moeten scherp monitoren wat voor effect transformatie heeft op een mogelijke vervangingsvraag. Gemeenten streven ernaar om de vervangingsvraag zoveel mogelijk te beperken, bijvoorbeeld door waar dat mogelijk is bij transformatie zo veel mogelijk werkgelegenheid te behouden. Daarbij spelen elementen als exact verloren ruimte voor bedrijven, verlies/behoud van werkgelegenheid en het zorgvuldig ruimtegebruik op bestaande/ getransformeerde/nieuwe locatie een belangrijke rol. Het is dus niet vanzelfsprekend dat verloren ruimte voor bedrijven (door transformatie) leidt tot een vervangingsvraag van 1 op 1. De manier en in welke mate deze vervangingsvraag wordt meegenomen in de volgende cyclus van regionaal programma, is afhankelijk van de evaluatie van het proces van regionaal programmeren en de aanpassing van het Kader voor Regionaal Programmeren. We werken in dit eerste programma met een kengetal om de mogelijke vervangingsvraag in beeld te brengen. De daadwerkelijke vervangingsvraag die voortkomt uit transformatie monitoren we jaarlijks en nemen we mee in de toekomstige bedrijventerreinenbehoefte¹⁰. Bij de actualisatie van het provinciaal kader zal deze vervangingsvraag worden betrokken.

Tabel 10: bedrijventerreinen met mogelijke vervangingsvraag voortkomend uit transformatie

Gemeente	Locatie	Transformatie van bestaande bedrijven-terreinen in ha	Indicatieve omvang van de vervangingsvraag op basis van kengetallen ¹¹ in ha	Terreintype	Periode
Eemnes	Ocrietterrein	3,9	3,1	Functioneel – grootschalig	2020-2030
Amersfoort	Kop van de Isselt	0-18 ¹²	0-14,4	Grootstedelijke werklocatie	2020-2030

¹⁰ Uit recent onderzoek van BCI (2020) voor de regio Amersfoort wordt ingeschat dat de vervangingsvraag circa 52 hectare kan bedragen. Een vuistregel uit de praktijk laat zien dat er bedrijfsruimtegebruikers na verplaatsing gemiddeld 20% minder ruimte in beslag nemen dan daarvoor. Er is echter sprake van een grote variatie in het ruimtegebruik, van zelfs meer ruimte na verhuizing tot aan fors minder ruimtegebruik naar verhuizing (bandbreedte: -60% tot + 40% ruimtegebruik).

¹¹ Praktijkervaringen laten zien dat de vervangingsvraag van uitgeplaatste bedrijven gemiddeld genomen circa 80% bedraagt.

¹² werkfunctie blijft behouden, invulling nog onbekend, daarom bandbreedte vervangingsvraag. In geval van 0 ha is dit exclusief de vervangingsvraag voortkomend uit de verplaatsing van ROVA.

Amersfoort	ROVA-terrein	5,5	4,4		
Baarn	Drie Eiken	0,5	PM	Functioneel – klein/middelgroot	2020-2030
Bunschoten	Zuidwenk	2	1,6	Functioneel – klein/middelgroot	2020-2030
Leusden	De Plantage	1 (huidig gebruik kantoren)	0	Functioneel – klein/middelgroot	2020-2030
Soest	Soesterberg Noord	9	7,2	Functioneel – klein/middelgroot	2020-2030
Woudenberg	Nijverheidsweg Transformatie divers	3	2,4	Functioneel – klein/middelgroot	2020-2030
		3	3	Functioneel	2020
Totaal		27,9-45,9	22,1-36,5		

Bron: opgave door gemeenten, bewerking Stec Groep 2021

Belangrijk is om zoveel mogelijk behoefte aan bedrijventerrein te faciliteren op de bestaande terreinen door middel van intensivering van bestaande terreinen. In het provinciaal kader staat een streefwaarde van 20 tot 30% ruimtewinst op de uitbreidingsbehoefte. Gemeenten en provincie delen de ambitie ten aanzien van zorgvuldig ruimtegebruik en de intensiveringsprocessen die daarbij nodig zijn. Het is noodzakelijk om doorlopend vraag en aanbod van bedrijventerreinen te blijven monitoren, net als zorgvuldig ruimtegebruik en verduurzaming. Daartoe is ook een monitor opgezet in samenwerking tussen provincie en stad Utrecht en Amersfoort. De in het kader voor regionaal programmeren opgenomen 22 ha zijn daarbij het vertrekpunt van maximale uitgifte tot 2030. Het ruimtelijk beleid is echter niet statisch. Intensiveringen, benodigde schuifruimte, vervangingsvraag uit transformaties, behoefte na 2030, uitgegeven kavels, zorgen ervoor dat het zeer dynamisch is. Gemeenten en provincie maken graag afspraken over deze jaarlijkse dynamiek binnen de regio en de daarmee samenhangende noodzakelijke en gewenste wijzigingen in de beschikbare uitgifte tot 2030. We zoeken daarbij naar een financieel gezonde balans waar de gehele Utrechtse economie en werkgelegenheid baat bij heeft en waarbij wonen en werken in goed evenwicht kunnen functioneren. We werken de eerste jaren met pilots en blijven gezamenlijk met OMU in gesprek over de beschikbare middelen in relatie tot de intensiveringsambities. Daarbij nemen we in ogenschouw dat de gemeentelijke mensen en middelen momenteel beperkt zijn en de omvang van bijdragen mede afhankelijk kunnen zijn van de groei van het gemeentefonds in de komende jaren.

Belangrijke factor daarbij is ook dat er schuifruimte moet zijn voor bedrijfsruimtegebruikers voor grootschalige intensiveringslagen, wanneer de intensivering het kavelniveau overstijgt. Regiogemeenten en provincie gaan daarom aan de slag met de volgende pilotterreinen om te verkennen of en hoe de intensiveringsambitie in de praktijk kan worden gebracht.

Tabel 11: pilot-terreinen voor verkenning van de ambitie voor intensivering van het ruimtegebruik

Gemeente	Bedrijventerrein	Type
Amersfoort	De Hoef-Oost	Functioneel – grootschalig
Amersfoort	Isselt	Grootstedelijke werklocatie
Leusden	Ambachtsweg	Functioneel – klein/middelgroot
Baarn	Noordschil ¹³	Functioneel- klein/middelgroot
Woudenberg	Parallelweg-Oost	Functioneel-klein/middelgroot

Bron: Inventarisatie gemeenten, 2021

Deze pilotterreinen zullen mede door de OMU worden verkend op intensiveringskansen. Gezamenlijk wordt onderzocht op welke manieren invulling kan worden gegeven aan de mogelijkheden voor intensivering. De provincie zegt toe gemeenten hierbij te ondersteunen, uitgaande van een gezamenlijke

¹³ Intensivering van 1,1 ha is opgenomen in de Toekomstvisie werklocaties Baarn (op de Noordschil in Baarn), dit wordt meegenomen in de confrontatietabel. Gemeente probeert deze intensivering te realiseren.

inzet. Provincie en gemeenten monitoren hoe de intensivering in de komende vijf jaar gaat verlopen en of de ambitie haalbaar blijkt of moet worden bijgesteld. Daarnaast streven we ernaar op alle bedrijventerreinen in de regio te kijken of belemmeringen voor intensiever ruimtegebruik in het bestemmingsplan weg te nemen zijn.

Confrontatie tussen vraag en aanbod

Door vraag en aanbod op hoofdlijn confronteren naar tijdsperiode en terreintype, kan worden gesignaleerd waar tekorten en/of overschotten zitten. Voor deze confrontatietabel hebben we de volgende gegevens gehanteerd:

- We gaan uit van het totaal van realisatie- en pijplijnplannen (tabel 8 en 9). Qua tijdperiode hebben we gebruikgemaakt van de door de gemeenten aangeleverde gegevens, dit is de kolom 'aanbod';
- De kolom 'vraag' in de tabel is op basis van de provinciale prognose (2019), indicatief toegedeeld naar tijdspannen om enigszins inzicht te krijgen in de knelpunten in de vraag. Notabene: prognoses vormen een lange termijn behoefte, waarin rekening wordt gehouden met perioden van laagconjunctuur en perioden van hoogconjunctuur. Het toedelen aan tijdspannen van 5 jaar kent dan ook de nodige beperkingen. Voorts is een onderverdeling in de vraag gemaakt naar terreintype, zie tabel 12. Basis voor deze onderverdeling vormt een verdieping op de werkgelegenheid op bedrijventerreinen naar terreintype.

Tabel 12: marktaandeel naar locatietype

Locatietype		Indicatief marktaandeel
Functioneel werkmilieu	Klein/middelgroot	50%
	Grootschalig	20%
	XXL	10%
Stedelijk werkmilieu	Klein / middelgroot	20%

Bron: Stec Groep, 2020 op basis van samenstelling werkgelegenheid op bedrijventerreinen in regio Amersfoort

- De kolom Intensivering is gebaseerd op de ambitie uit het provinciaal Kader: een ruimtewinst van 20 tot 30% van de uitbreidingsbehoefte staat vermeld, zie tabel 6. Daarbij is het midden van deze bandbreedte (17 – 25 ha, dus totaal 21 ha) aangehouden. Omdat deze mogelijke ruimtewinst pas na enkele jaren gerealiseerd kan worden is voor de periode tot en met 2024 uitgegaan van het streven naar ruimtewinst op de Noordschil in Baarn (1,1 ha). Omdat in de regio Amersfoort met name op kleinschalige en middelgrote functionele terreinen grote verschillen in het ruimtegebruik voor komen, is de inschatting gemaakt dat met name op dit type terrein intensivering mogelijk is. Dit is in lijn met de situatie dat op dit type terrein ook nieuwe terreinen worden toegevoegd, zodat indien noodzakelijk sprake kan zijn van schuifruimte op uitleglocaties.
- De laatste kolom geeft de confrontatie van aanbod en vraag weer.

Tabel 13: indicatieve confrontatie vraag en aanbod naar tijdsperiode en terreintype (uitgeefbaar aanbod inclusief realisatie, exclusief pijplijn en exclusief vervangingsvraag)

Tijdsperiode ¹⁴	Bedrijventerrein naar terreintype	Aanbod in ha ¹⁵	Vraag in ha ¹⁶	Waarvan indicatieve	Vraag – intensivering in ha ¹⁸	Confrontatie vraag en aanbod in ha ¹⁹
----------------------------	-----------------------------------	----------------------------	---------------------------	---------------------	---	--

¹⁴ De provinciale bedrijventerreinenprognose (2018) raamt de uitbreidingsvraag tot en met 2030. Deze tabel geeft een confrontatie voor de periodes tot en met 2024, 2025 tot en met 2029 en 2030 tot en met 2039.

¹⁵ Aanbod: beschikbaar aanbod (IBIS, 2019, verminderd met terreinen die niet meer beschikbaar zijn, zoals aangegeven door gemeenten) plus geborgd aanbod uit PRS/PRV plus ambities van gemeenten om nieuwe terreinen toe te voegen.

¹⁶ Vraag op basis van provinciale prognose (Stec Groep 2019), indicatief toegedeeld naar tijdspannen. Notabene: prognoses vormen een lange termijn behoefte, waarin rekening wordt gehouden met perioden van laagconjunctuur en perioden van hoogconjunctuur. Het toedelen aan tijdspannen van 5 jaar kent dan ook de nodige beperkingen.

¹⁸ Vraag minus ruimtebeslag dat in potentie vrij kan komen uit intensivering in ha.

¹⁹ Confrontatie van aanbod en vraag minus ruimtebeslag dat in potentie vrij kan komen uit ruimtewinst. Groen= indicatief voldoende aanbod, oranje = indicatief tekort aan aanbod

		intensivering in ha ¹⁷				
Tot en met 2024	Functioneel - klein/middelgroot	8,9	11,2	1,1	10,1	-1,2
	Functioneel – grootschalig	3,0	5,4	0,0	5,4	-2,4
	Functioneel – XXL	0,0	2,9	0,0	2,9	-2,9
	Stedelijk werkmilieu - klein/middelgroot	6,3	3,5	0,0	3,5	2,8
	<i>Totaal</i>	18,2	22,9	1,1	21,8	-3,6
2025 tot en met 2029	Functioneel - klein/middelgroot	5,4	14,0	21,0	-7,0	12,4
	Functioneel – grootschalig	0,0	6,7	0,0	6,7	-6,7
	Functioneel – XXL	0,0	3,6	0,0	3,6	-3,6
	Stedelijk werkmilieu - klein/middelgroot	0,0	4,4	0,0	4,4	-4,4
	<i>Totaal</i>	5,4	28,6	21,0	7,6	-2,3
2030 tot en met 2039	Functioneel - klein/middelgroot	0,0	16,1	0,0	16,1	-16,1
	Functioneel – grootschalig	0,0	6,7	0,0	6,7	-6,7
	Functioneel – XXL	0,0	3,4	0,0	3,4	-3,4
	Stedelijk werkmilieu - klein/middelgroot	0,0	6,2	0,0	6,2	-6,2
	<i>Totaal</i>	0,0	32,4	0,0	32,4	-32,4
<i>Totaal</i>	Functioneel - klein/middelgroot	14,2	41,3	22,1	19,2	-5,0
	Functioneel – grootschalig	3,0	18,7	0,0	18,7	-15,7
	Functioneel – XXL	0,0	9,8	0,0	9,8	-9,8
	Stedelijk werkmilieu - klein/middelgroot	6,3	14,1	0,0	14,1	-7,8
	<i>Totaal</i>	23,5	83,9	22,1	61,8	-38,3

Bron: Stec Groep 2021

Tabel 14: indicatieve confrontatie vraag en aanbod naar tijdsperiode en terreintype, inclusief pijplijn (uitgeefbaar aanbod inclusief realisatie en pijplijn en vervangingsvraag)

Tijdsperiode	Bedrijventerrein naar terreintype	Aanbod in ha ²⁰	Vraag in ha ²¹	Waarvan indicatieve intensivering in ha ²²	Vraag – intensivering in ha ²³	Confrontatie vraag en aanbod in ha ²⁴
Tot en met 2024	Functioneel - klein/middelgroot	14,9	19,9	1,1	18,8	-4,0
	Functioneel – grootschalig	3,0	6,4	0,0	6,4	-3,4
	Functioneel – XXL	0,0	2,9	0,0	2,9	-2,9
	Stedelijk werkmilieu - klein/middelgroot	6,3	3,5	0,0	3,5	2,8

¹⁷ Input: PS Kader uitgaande van de ambitie tot en met 2029 (bandbreedte 17-25 ha) Voor de periode tot en met 2024 is uitgegaan van 0 ha ruimtewinst, in de periode tot en met 2029 gaat het om het uitgangspunt uit het PS Kader

²⁰ Aanbod: beschikbaar aanbod (IBIS, 2019, verminderd met terreinen die niet meer beschikbaar zijn, zoals aangegeven door gemeenten) plus geborgd aanbod uit PRS/PRV plus ambities van gemeenten om nieuwe terreinen toe te voegen.

²¹ Vraag op basis van provinciale prognose (Stec Groep 2019), indicatief toegedeeld naar tijdsperiodes. Notabene: prognoses vormen een lange termijn behoefte, waarin rekening wordt gehouden met perioden van laagconjunctuur en perioden van hoogconjunctuur. Het toedelen aan tijdsperiodes van 5 jaar kent dan ook de nodige beperkingen.

²² Input: PS Kader uitgaande van de ambitie tot en met 2029 (bandbreedte 17-25 ha) Voor de periode tot en met 2024 is uitgegaan van 0 ha ruimtewinst, in de periode tot en met 2029 gaat het om het uitgangspunt uit het PS Kader

²³ Vraag minus ruimtebeslag dat in potentie vrij kan komen uit intensivering in ha.

²⁴ Confrontatie van aanbod en vraag minus ruimtebeslag dat in potentie vrij kan komen uit ruimtewinst. Groen= indicatief voldoende aanbod, oranje = indicatief tekort aan aanbod

	<i>Totaal</i>	24,2	32,7	1,1	31,6	-7,4
2025 tot en met 2029	Functioneel - klein/middelgroot	15,9	31,4	21,0	10,4	5,4
	Functioneel – grootschalig	0,0	8,8	0,0	8,8	-8,8
	Functioneel – XXL	0,0	3,6	0,0	3,6	-3,6
	Stedelijk werkmilieu - klein/middelgroot	4,4	4,4	0,0	4,4	0,0
	<i>Totaal</i>	20,2	48,1	21,0	27,1	-6,9
2030 tot en met 2039	Functioneel - klein/middelgroot	4,5	16,1	0,0	16,1	-11,6
	Functioneel – grootschalig	0,0	6,7	0,0	6,7	-6,7
	Functioneel – XXL	0,0	3,4	0,0	3,4	-3,4
	Stedelijk werkmilieu - klein/middelgroot	4,4	6,2	0,0	6,2	-1,9
	<i>Totaal</i>	8,9	32,4	0,0	32,4	-23,6
<i>Totaal</i>	Functioneel - klein/middelgroot	35,2	67,5	22,1	45,4	-10,2
	Functioneel – grootschalig	3,0	21,8	0,0	21,8	-18,8
	Functioneel – XXL	0,0	9,8	0,0	9,8	-9,8
	Stedelijk werkmilieu - klein/middelgroot	15,0	14,1	0,0	14,1	0,9
	<i>Totaal</i>	53,2	113,2	22,1	91,1	-37,9

Bron: Stec Groep 2021

Uit de tabel blijkt dat er over de hele linie tekorten zijn, met uitzondering van de stedelijke werkmilieus. Dit is een belangrijk aandachtspunt voor het regionaal programmeren. Er zijn direct al tekorten voor functioneel grootschalige terreinen en XXL-terreinen. Daarnaast mag verwacht worden dat er extra ruimtebehoefte voortkomt uit de onttrekken van bedrijventerreinen aan de bedrijventerreinenvoorraad (als gevolg van transformatie).

3.2 Kwalitatieve afspraken werken

De gemeenten in regio Amersfoort onderkennen het belang van de kwalitatieve thema's uit het PS Kader voor het regionale programma. De gemeenten hebben de intentie om de onderstaande ambities en afspraken zoveel mogelijk na te komen. Provincie Utrecht zal op basis van de gemeentelijke input de resultaten op deze ambities monitoren. Indien uit de praktijk blijkt dat bepaalde ambities desondanks niet kunnen worden gerealiseerd in de mate die hier wordt beoogd, kunnen de ambities waar nodig in gezamenlijkheid worden aangepast.

Dit zijn onderwerpen die gemeenten en/of provincie na vaststelling van dit eerste programma verder verkennen en concreet maken.

Tabel 15: kwalitatieve afspraken werken

Thema	Uitgangspunten
Diversiteit in werklocaties	<p>Gezamenlijke ambitie: <i>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.</i></p> <p>Afspraken:</p> <ul style="list-style-type: none"> We verkennen in het Ontwikkelbeeld Regio Amersfoort 2030-2040 we hoe we de behoefte aan werklocaties na 2030 willen faciliteren. Daarbij maken we onderscheid tussen verschillende werkmilieus, waarvan sommige zich goed laten mengen met andere stedelijke functies. Zie ook de ambitie en afspraken over 'integrale stedelijke kwaliteit' bij wonen (tabel 3).

	<ul style="list-style-type: none"> Niet alle bedrijvigheid laat zich echter mengen. Daarvoor blijven specifieke bedrijventerreinen nodig, welke we in dit programma samen programmeren (zie tabel 8 en 9). <p>Toelichting:</p> <ul style="list-style-type: none"> 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. Funciemenging van wonen en werken op werklocaties zien we met name op binnenstedelijke terreinen, op enkele locaties in Amersfoort (zoals de Kop van de 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.
<p>Zorgvuldig / intensief ruimtegebruik</p>	<p>Gezamenlijke ambitie. <i>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 huidige situatie (peildatum 2020).</i></p> <p>Afspraken:</p> <ul style="list-style-type: none"> 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 funciemenging 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.²⁵ We zetten bij de herstructurering van bestaande bedrijventerreinen in op verhoging van het intensief ruimtegebruik, tot minimaal bovengemiddeld van dat terreintype binnen onze regio²⁶. (Wanneer specifieke omstandigheden afwijking van dit streven nodig maken, wijken we hier beargumenteerd van af, zie hierna). 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 na de totstandkoming van dit eerste regionale programma een gezamenlijke/regionale intensiveringstrategie op basis van de leerervaringen die we opdoen met de pilots. De provincie spant zich in om (aanvullend) instrumentarium te ontwikkelen teneinde gemeenten (bijvoorbeeld via inzet OMU) ondersteuning te kunnen bieden. <p>Toelichting:</p> <ul style="list-style-type: none"> Voor de komende tien 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

²⁵ Concreet betekent dit dat we inzetten op een floor space index van 0,6, waar dat mogelijk is (ofwel: een verhouding van brutovloeroppervlak van het vastgoed en een netto kaveloppervlak van 0,6).

²⁶ Concreet betekent dit dat we inzetten op een floor space index van 0,6, waar dat mogelijk is (ofwel: een verhouding van brutovloeroppervlak van het vastgoed en een netto kaveloppervlak van 0,6).

	<p>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.</p> <ul style="list-style-type: none"> • We signaleren dat niet ieder terrein geschikt is voor intensivering en dat er dus een afweging noodzakelijk is per werklocatietype en per bedrijventerreinen om te bepalen in hoeverre intensivering mogelijk en gewenst is. Met dit doel beschouwen we de genoemde terreinen in tabel 11 als pilotterreinen waar de OMU en gemeenten de haalbaarheid en praktische uitvoerbaarheid verkennen. Belangrijk daarbij is dat de randvoorwaarden voor de intensivering op orde zijn, zoals de financiën en de beschikbaarheid van schuifruimte.
<p>Verduurzaming bedrijventerreinen</p>	<p>Gezamenlijke ambitie: <i>We streven zoveel mogelijk naar verduurzaming van (bestaande en nieuwe) bedrijventerreinen.</i></p> <p>Afspraken:</p> <ul style="list-style-type: none"> • 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 en dakoppervlak voor zonnepanelen) moet een rol spelen wanneer er op herstructurering wordt ingezet). • In 2021 verkennen gemeenten 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. • Gemeenten stimuleren de samenwerking met en vooral ook tussen bedrijven. Verduurzaming begint met goed georganiseerde ondernemerscollectieven (ondernemersvereniging, industriële kring, bedrijfsinvesteringszone – BIZ, energiecollectief, ondernemersfonds, etc.). • 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. <p>Toelichting:</p> <ul style="list-style-type: none"> • 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. • Lokale en duurzame opwekking van energie kan bijvoorbeeld door zonne-panelen op daken, geïntegreerd in gevels en met windmolens. Daarnaast is energiebesparing en verbinden van (rest)stromen mogelijk: bijvoorbeeld door 'restenergie' van andere bedrijven in het gebied te gebruiken. Met grote dakoppervlakken en geveloppervlak kunnen werklocaties energie-opwekkers zijn. Belangrijk is dat de infrastructuur daar ook bij past. • 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

	<p>minimaliseren van verharding om hittestress tegen te gaan (denk aan groen en halfverharding voor o.a. parkeerplaatsen).</p> <ul style="list-style-type: none"> • 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.
<p>Uitgifte van bedrijventerrein</p>	<p>Gezamenlijke ambitie: <i>Gemeenten streven naar het opstellen van een regionale uitgifterichtlijn: deze richtlijn betreft geen stringente regionale regelgeving over hoe een kavel moet worden uitgegeven en bebouwd maar stimuleert dat gemeenten de schaarse bedrijventerreinen in de regio aan die bedrijven uitgeven die niet op het eigen perceel kunnen intensiveren.</i></p> <p>Afspraken:</p> <ul style="list-style-type: none"> • We werken deze uitgifterichtlijn in 2021 uit met nadere criteria en leggen in 2021 een voorstel voor ter besluitvorming. Elementen die hierbij mogelijk een rol spelen zijn: <ol style="list-style-type: none"> 1. We geven lokaal voorrang aan lokale bedrijven. 2. We stellen aan nieuwe uitgiften eisen ten aanzien van de floor space index en terrein quotient (passend bij de activiteit). 3. We zetten zoveel mogelijk in op het concentreren van grootschalige ruimtegebruikers op een aantal regionaal (georiënteerde) bedrijventerreinen (bestaand en nieuw). 4. We vestigen grootschalige bedrijven van buiten de regio enkel binnen Regio Amersfoort wanneer het bedrijf bijdraagt aan de economisch vitaliteit. 5. We bieden – gemeentegrens overstijgend –de ruimte aan het faciliteren van de groei van lokale en regionale bedrijven. 6. We zetten zoveel mogelijk en passend binnen financiële randvoorwaarden in op een clustering van bedrijven uit eenzelfde sector zodat samenwerking en innovatie kan worden versterkt. Dit kan betrekking hebben op bestaande terreinen en op nieuwe terreinen. • Gemeenten monitoren jaarlijks de effecten van een regionale uitgifterichtlijn. De provincie ondersteunt hierbij met de Vastgoedmonitor.

Kwantitatieve en kwalitatieve afspraken monitoren

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.

We gaan ook de realisatie van dit regionale programma monitoren, de uitkomsten daarvan zijn belangrijk voor een goede evaluatie en volgende actualisering van het programma. De provincie neemt het initiatief om daarvoor een voorstel te doen, waarbij zoveel mogelijk gebruik wordt gemaakt van bestaande bronnen. Zowel waar het gaat om de uitgifte van nieuw terrein, als ook waar het gaat om de belangrijke indicatoren van de bestaande terreinen zoals de floor space index en de terreinquotiënt en de duurzaamheidsprestaties. De provincie neemt deze indicatoren mee in de totstandkoming en/of doorontwikkeling van de monitor bedrijventerreinen. Naast IBIS gaat het om bijvoorbeeld BAG en PAR. Gemeenten leveren daartoe de benodigde beschikbare informatie.

VASTGOEDMONITOR

De Vastgoedmonitor zoals deze gezamenlijk door de gemeenten Utrecht, Amersfoort en de provincie wordt ontwikkeld heeft betrekking op terreinen die groter zijn dan 10 ha en gaat over de volgende aspecten:

- Voorraad (≥ 750 m² v.v.o.): bedrijfsruimtevoorraad over de afgelopen 5 jaar; transformatie binnen de voorraad over de afgelopen 5 jaar
- Aanbod (≥ 750 m² v.v.o.): aanbod totaal in m² over de afgelopen 5 jaar; courant/incourant aanbod m² over de afgelopen 5 jaar; leegstand totaal in m² en % van de totale voorraad over de afgelopen 5 jaar
- Opname (≥ 750 m² v.v.o.): opname totaal in m² over afgelopen 5 jaar

Voor een bedrijventerreinenmonitor is het daarnaast praktisch dat er door gemeenten gewerkt kan worden met een pijplijn van bedrijventerreinen plannen die nog een vertrouwelijke status hebben, wanneer deze bijvoorbeeld nog niet gedeeld kunnen in de regio of met de regio-gemeenten. In de monitor kunnen deze plannen mogelijk aangegeven worden met 'een stip op het gemeentehuis' (naar analogie van de monitor woningbouw). Voor regiogemeenten en provincie is dan duidelijk dat gemeenten hier mee aan het werk zijn, op een manier die op dat moment nog recht doet aan de vertrouwelijke status van het plan.

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

EINDCONCEPT

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. Zoals reeds in paragraaf 1 aangegeven is regionale programmering een cyclisch en adaptief proces: het programma zal periodiek worden geactualiseerd.

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

Op basis van de ervaringen met deze eerste cyclus voor regionale programmering wordt hier een voorstel gedaan voor een werkwijze ten behoeve van het gezamenlijk sturen op en bewaken van de voortgang van het programma en ten aanzien van de toekomstige actualisaties. Dit besluitvormingsmodel is een eerste stap richting een goed werkend proces, passend bij de regio Amersfoort. Dit betekent dat we gaandeweg leren programmeren en de werkwijze rondom besluitvorming aanpassen als het proces van regionaal programmeren hierom vraagt.

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. Belangrijke uitzondering daarop is de monitoring: dit programma beoogt in kaart te brengen wat er gebeurt zodat de afspraken daarop kunnen worden aangepast.

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 provinciedeskundige. In die overleggen wordt tevens 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 ter instemming voorgelegd aan de colleges van de zeven gemeenten. De provincie stelt het provinciale programma vast, waarin de essentie van de (drie) regionale programma's wordt opgenomen.

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. 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 neemt het initiatief om de monitoring van dit regionale 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 zo veel als mogelijk gebruik gemaakt van reeds bestaande gegevens en systemen, zoals bijvoorbeeld de planmonitor Wonen, IBIS en de planmonitor Bedrijventerreinen (als onderdeel van de Vastgoedmonitor die gezamenlijk wordt ontwikkeld door gemeente Utrecht, Amersfoort en de provincie). Voorts wordt bezien welke gegevens aanvullend nodig zijn. Over deze monitoringsopzet zal uiteraard overleg plaatsvinden met de gemeenten, in de hier voornoemde gremia. Daarbij zal uiteraard ook de extra capaciteit danwel inspanning die hiervoor aan partijen gevraagd wordt onderwerp van gesprek zijn. Het voorstel zal in ieder geval gereed zijn bij de volgende actualisatie van dit regionaal programma in 2022.

Aan gemeenten wordt vervolgens gevraagd om de gegevens zo volledig en tijdig mogelijk aan te leveren. Dat geldt voor de planmonitor wonen en andere bestaande systemen. Ook wordt gevraagd om voor plannen die worden ingebracht bij de regionale programmering – voor zover die gegevens nog niet zijn opgenomen in de bestaande systemen zoals de planmonitor wonen – gebruik te maken van een format. Hiervan is een eerste opzet hieronder weergegeven. Op die manier kunnen relatief eenvoudig aanvullende gegevens worden verzameld.

Kwantitatief aanbod: uitgeefbaar bedrijventerrein

De regio Amersfoort beschikt (peildatum ultimo 2019) over een uitgeefbaar (plan)aanbod van circa 27 hectare (IBIS 2019). Hierbij gaat het om terstond uitgeefbaar aanbod, zowel in gemeentelijk als particulier eigendom.

Tabel 7: uitgeefbaar aanbod aan bedrijventerrein

Gemeente	Plannaam	Terreintype	Totaal uitgeefbaar IBIS 2019	Waarvan nog beschikbaar januari 2021 (opgave gemeente)
Amersfoort	De Wieken Zuid	Functioneel – grootschalig	4,0	3,0
Amersfoort	Vathorst	Gemengd	12,3	5,8
Amersfoort	Vinkenhoef	Functioneel-klein/middelgroot		2,5 ⁴⁹
Woudenberg	Spoorzone	Functioneel - klein/middelgroot	3,0	0
Leusden	Princenhof	Functioneel- klein/middelgroot	0,6	0,2

⁴⁹ De locatie Vinkenhoef is in totaal 8 hectare. 5,5 hectare is gereserveerd voor de verplaatsing van de ROVA, er resteert nog 2,5 hectare op Vinkenhoef.

Bunschoten	Haarbrug Zuid	Functioneel - klein/middelgroot	1,9	0
Soesterberg	Richelleweg	Functioneel - klein/middelgroot	1,2	0
Eemnes	Zuidpolder	Functioneel - klein/middelgroot	0,9	0,0
Leusden	t Spieghele - deelplan de Plantage	Functioneel - klein/middelgroot	2,3	0,5
Leusden	t Spieghele - deelplan Buitenplaats	Functioneel - klein/middelgroot	0,8	0,8
Totaal regio Amersfoort			27,1	12,8

Bron: IBIS 2019, inventarisatie gemeenten januari 2021

Naast dit bestaande aanbod is sprake van niet terstond aanbod, waarover deels al besluitvorming heeft plaatsgevonden en waarover deels nog besluitvorming moet plaatsvinden. Het gaat met name om 7 hectare op De Kronkels-Zuid in gemeente Bunschoten. Dit is het realisatiedeel van het regionaal programma. De regio kiest er voor om in dit eerste regionale programma werken geen andere locaties toe te voegen.

Tabel 8: realisatiedeel regionaal programma

Gemeente	Locatie	Netto uitgifbaar aanbod in ha	Terreintype	Periode
Amersfoort	Vathorst Smink	1,3	Functioneel – klein/middelgroot	2020-2030
Baarn	Noordschil	2,4	Functioneel – klein/middelgroot	2020-2030
Bunschoten	De Kronkels-Zuid	7	Functioneel – klein/middelgroot	2020-2030
Leusden	De Plantage	1 ⁵⁰	Transformatie naar bedrijventerrein	2020-2030
Totaal		10,7 (+1) ⁵¹		

Bron: Inventarisatie gemeenten Q1 2021

- Aanvullend hebben gemeenten een ambitie aangegeven om nieuw bedrijventerrein aan te leggen. Het gaat om plannen, waarover nog nadere besluitvorming moet plaatsvinden in het kader van het regionaal programma (met de regio en met de provincie). Dit zijn de pijplijn plannen. Deze locaties zijn over het algemeen nog niet door de provincie beoordeeld en ook nog niet in regionaal verband door gemeenten onderling afgewogen. Dat maakt de onderstaande tabel indicatief. Om binnen de uitgangspunten voor het provinciaal kader te passen gaan gemeenten en provincie gezamenlijk keuzes maken over de locaties die worden toegevoegd aan het regionaal programma, passend binnen het provinciaal kader. Concreet gaat het om de volgende plannen:

Tabel 9: pijplijn regionaal programma (nog afstemming binnen regio en met provincie nodig)

Gemeente	Locatie	Netto uitgifbaar aanbod in ha	Terreintype	Periode
Amersfoort	Vathorst West	8,7	Gemengd	2025-2035
Bunschoten	De Kronkels-Zuid 2e fase	7	Functioneel – klein/middelgroot	2025-2035

⁵⁰ Toevoeging van bedrijventerrein als gevolg van functie verandering van andere bebouwde bestemmingen wordt meegenomen in het programma, maar wordt niet meegenomen in de maximale uitbreiding van het bedrijventerreinen in het regionale programma

⁵¹ Transformatie van kantoren naar bedrijfsruimte is aantrekkelijk en gaat niet ten koste van saldo uitbreidingsbehoefte

Woudenberg	Woudenberg-Zuidoost	8	Functioneel – klein/middelgroot	2020-2030
Eemnes	Locatie A27	2	Functioneel – klein/middelgroot	2025-2035
Leusden	Nieuwe locatie: 4 ha nieuwe locatie	4	Functioneel – klein/middelgroot	2020-2030
Totaal		29,7		

Bron: Inventarisatie gemeenten Q1 2021

De plannen daarvoor brengen de totale potentiële voorraad op 29,7 ha (pijplijn Regionaal Programma) +10,7 ha (realisatie Regionaal Programma) +12,8 ha uitgeefbaar aanbod. De totale bedrijventerreinen potentiële voorraad daarmee op (hard en zacht) 53,2 ha.

Aanvullend gaan we in regio Amersfoort aan de slag met de kwalitatieve thema's, zoals deze in het provinciaal kader zijn opgenomen (zie hieronder voor een nadere uitwerking).

Evaluatie en actualisatie van het programma

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

De provincie is voornemens om in de tweede helft van 2021 ook het proces van totstandkoming van de eerste ronde regionale programmering te evalueren: hierbij zullen ook de partners worden betrokken. Mede op basis van deze evaluatie willen we het vervolgproces voor de komende jaren samen verder uitlijnen, zodat van te voren helder is wat belangrijke deadlines en beslismomenten. Aan Provinciale Staten is toegezegd deze evaluatie met hen te bespreken alvorens het kader voor regionale programmering wonen en werken ter actualisering voor te leggen.

Op basis van het door Provinciale Staten vastgestelde geactualiseerde kader kunnen de regionale programma's worden geactualiseerd. Uiteraard kan daarbij ook de eventuele besluitvorming over regionale trajecten (Ontwikkelbeeld 2030-2040) worden betrokken.

Planning en tijdpad

Het streven is om dit regionale programma jaarlijks te actualiseren. Gezien de verkiezingen in het voorjaar (2022: gemeenteraden, 2023: Provinciale Staten) is het voorstel om de besluitvorming over de regionale programma's voortaan na de zomer te laten plaatsvinden. Daarmee ontstaat tevens voldoende ruimte voor een goede evaluatie van deze eerste cyclus.

Het globale tijdpad voor het komende jaar is als volgt:

Tabel 16: tijdpad actualiseren regionaal programma

Wanneer?	Wat?	Wie?
	Provincie	Provincie en gemeenten (Regionaal programma U16)
Mei 2021	Vaststelling ontwerp provinciaal programma wonen en werken (PPWW) en bijbehorende planMER	GS
Begin juni – medio juli 2021	Terinzagelegging PPWW en planMER	GS

Begin september 2021	Definitieve vaststelling PPWW		GS
Doorlopend		Monitoring en bewaken voortgang uitvoering regionaal programma	Bestuurlijk overleg
September- december	Evaluatie proces totstandkoming eerste programma's		GS en PS (m.m.v. gemeenten en regio)
Voorjaar 2022	Vaststelling geactualiseerd kader voor regionale programmering wonen en werken		PS
Najaar 2022	Regionale overeenstemming geactualiseerd regionaal programma wonen en werken		Gemeenten en provincie in de bestuurlijke overleggen

Inbrengen nieuwe locaties door gemeenten

Het is aan gemeenten om nieuwe locaties voor te stellen ten behoeve van de regionale programmering. Daarbij wordt aan gemeenten gevraagd om gebruik te maken van de hieronder aangegeven formats. Dit betreft nadrukkelijk een voorzet, maar geeft een beeld van de relevante (kwalitatieve) thema's. De provincie geeft over nieuwe – niet eerder beoordeelde – (uitbreidings)locaties zo spoedig mogelijk een eerste ambtelijke opvatting.

Binnenstedelijke (woningbouw)locaties kunnen zeer klein van omvang zijn. Ook kunnen deze plannen een korte doorlooptijd hebben en dus snel ontwikkeld worden, maar anderzijds kan er door een onverwachte omstandigheid ook ineens stagnatie optreden. Daarom is het van belang dat er voor de kleinere binnenstedelijke plannen flexibiliteit mogelijk is. Deze flexibiliteit ontstaat al, doordat in het provinciale programma niet alle afzonderlijke binnenstedelijke plannen worden opgenomen, maar een totaal-aantal. Slechts in uitzonderlijke gevallen, als er specifieke provinciale belangen in het geding zijn, zal een binnenstedelijk plan afzonderlijk in het provinciaal programma kunnen worden opgenomen. Met het eerste programma doen we ervaring op over de werkwijze en het detailniveau. Op basis van de opgedane ervaringen werken we voor een volgend regionaal programma zo nodig een voorstel uit over bundeling, flexibiliteit en fasering van binnenstedelijke plannen.

Het al of niet opnemen van de locaties in het deel realisatie hangt onder andere af van de passendheid van de locatie binnen de kaders. Het gaat hier zowel om het provinciale kader, als eventuele kaders die gemeenten onderling hebben afgesproken, bijvoorbeeld in het kader van het Ontwikkelbeeld 2030-2040.

Locaties die bestuurlijk geaccordeerd zijn kunnen aan de programmering worden toegevoegd. Vervolgens wordt een geactualiseerd regionaal programma opgesteld (voor werkwijze, zie boven), wat wederom ter besluitvorming ('regionale overeenstemming') wordt voorgelegd aan het regionale ambtelijke en bestuurlijke overleg, met uitnodiging van de provincie. Indien partijen niet tot overeenstemming komen ten aanzien van bepaalde locaties worden deze (nog) niet in het programma opgenomen.

Over het concept-regionale programma vindt consultatie plaats met maatschappelijke organisaties. Voor onze werklocaties gaan we op zoek naar overlegvormen tussen publieke bestuurders en ondernemersverenigingen aanvullend op de formele juridische inspraakmomenten. In deze overleggen streven we ernaar om bureaustudies die beschikbaar zijn te vertalen naar concrete acties.

Tabel 17: concept format Wonen (voorstel)

criterium (conform regionaal programma RA)	omschrijving (conform regionaal programma RA) <i>Format voor te bereiden door gemeenten voor AO</i>	Scores: worden ambtelijk voorbereid	Toelichting
--	--	-------------------------------------	-------------

Past binnen kwalitatieve behoefte sub-regio	Totale omvang programma < behoefte Totale omvang programma > behoefte	Plan kan door, mits passend binnen regionale afspraken. Faseringsafspraken maken	
Betaalbaarheid en beschikbaarheid	1. 50% binnen plan, anders: 2. Gemeenten streven naar verevening binnen grenzen (<i>als aanvullende afspraak?</i>) 3. Beargumenteerde afwijking 50%-norm	1. Plan kan door, mits passend binnen regionale afspraken. 2. Bezien in totaal regionaal programma 3. Bezien in totaal regionaal programma	
Evenwichtige ontwikkeling van rood en groen	Ter compensatie van het plan wordt x aantal hectare (recreatief) groen toegevoegd in de regio (harde eis bij uitbreidingslocaties)	Score: ++, +, 0, -, --	
Energieneutraal	Project is energieneutraal	Score: ++, +, 0, -, --	
Klimaatadaptief	Project is klimaatadaptief	Score: ++, +, 0, -, --	
Circulair	Project is circulair	Score: ++, +, 0, -, --	
Realiseerbaarheid: belangen	Zijn er geen gemeentelijke, regionale of provinciale belangen in het geding?	Score: ++, +, 0, -, --	
Realiseerbaarheid: randvoorwaarden	Zijn de randvoorwaarden voor realisatie op orde?	Score: ++, +, 0, -, --	

EINDCONCEPT