



Eindconcept Regionaal Programma Wonen en Werken Regio Foodvalley

Stec Groep in opdracht van Provincie Utrecht en Regio Foodvalley

Esther Geuting, & Lotte Huiskens, Revisie provincie Utrecht
31 maart 2021

Inhoud

2	Regionaal programma wonen	7
2.1	Kwantitatieve afspraken wonen Utrechtse deel FoodValley	7
2.2	Kwalitatieve afspraken wonen	9
3	Regionaal programma werken	13
3.1	Kwantitatieve afspraken werken Utrechtse deel Foodvalley	13
3.2	Kwalitatieve afspraken	18
4	Samenwerking, besluitvorming en werkwijze	21

CONCEPT

1 Aanleiding en doel

Dit eerste regionale programma wonen en werken is een gezamenlijk product van de gemeenten Renswoude, Rhenen en Veenendaal 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 korte (en middellange) termijn. De komende jaren kan het programma worden aangevuld, bijvoorbeeld naar aanleiding van besluitvorming in het kader van de verstedelijkingsstrategie Arnhem-Nijmegen-Foodvalley.

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 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;
- samenhang met andere opgaven en kwaliteiten zoals groen, gezondheid, energie en klimaat (integraliteit).
- De lokale vitaliteit van dorpen en steden, met balans in vraag en aanbod.

De provincie Utrecht en gemeenten in de regio Foodvalley 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 Ontwerp Omgevingsvisie en Ontwerp 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 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 PS 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 verstedelijkingopgave een regionale opgave is. De woningmarkt en de werklocatiemarkt zijn ook in regio Foodvalley hoofdzakelijk regionaal (hoge aandelen regionale verhuisstromen). Deze regionale schaal beperkt zich niet tot deze drie gemeenten, maar omvat ook het aangrenzende Gelderse deel van de regio Foodvalley en de andere Utrechtse regio's. Afstemming met het hele regio Foodvalley 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 geprognoseerde 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.

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 in werking treden, 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.

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 Gedeputeerde Staten overgaan tot definitieve vaststelling worden het programma en de planMER ter inzage gelegd en kan eenieder een zienswijze indienen. In de provinciale Interim Omgevingsverordening 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 Utrechtse Foodvalley-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 momenteel in de regio Foodvalley (Utrecht en Gelderland) samen met de regio Arnhem-Nijmegen gewerkt aan een Verstedelijkingstrategie. Keuzes voor wonen en werklocaties op de langere termijn die gemaakt worden in de Verstedelijkingstrategie, 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.

REGIONAAL PROGRAMMEREN IN RELATIE TOT DE VERSTEDELIJKINGSSTRATEGIE (1)

De Regio Arnhem-Nijmegen-Foodvalley heeft de ambitie om uit te groeien tot een groene metropool van internationale betekenis, zo blijkt uit de Omgevingsagenda Oost-Nederland uit eind 2019. Als combinatie hebben de regio's Arnhem-Nijmegen en Foodvalley alles in zich om zichtbaar te zijn als topregio in food, health en energy. Met deze eigenschappen wil de regio dé circulaire topregio van Nederland en Europa worden met campusontwikkeling, logistieke hotspots en energieclusters.

REGIONAAL PROGRAMMEREN IN RELATIE TOT DE VERSTEDELIJKINGSSTRATEGIE (2)

Deze circulaire ambitie raakt de fysieke leefomgeving op verschillende vlakken, zeker gezien de grote woningbouwopgave in de regio. Tot 2040 is er een behoefte aan zo'n 100.000 extra woningen in Arnhem-Nijmegen-Foodvalley (Gelderland en Utrecht). Meer woningen en werklocaties hebben diverse voordelen voor de regio en huidige inwoners, maar het groene en ontspannen karakter dient behouden (en zelfs versterkt) te worden.

De regio Arnhem-Nijmegen-Foodvalley werkt daarom aan een Verstedelijkingsstrategie, die beschrijft waar op de korte (2025), middellange (2030) en lange termijn (2040) de extra woon- en werklocaties plek kunnen krijgen. Dit wordt gekoppeld aan andere belangrijke opgaven zoals verduurzaming van economie, bereikbaarheid, kwaliteit van de leefomgeving, natuurversterking (stikstofopgave), energietransitie en klimaatadaptatie. Hierbij wordt gewerkt met een 'adaptief ontwikkelpad'. Niet alle keuzes kunnen nu al direct gemaakt worden, maar de Verstedelijkingsstrategie biedt inzicht in welke keuzes op een later moment aan bod komen.

Er ligt al een contourennotitie voor de Verstedelijkingsstrategie, waar we in relatie tot wonen en werken naar zullen verwijzen in het regionaal programma voor de Utrechtse Foodvalley gemeenten.

Naar verwachting zal er medio 2021/begin 2022 besluitvorming plaatsvinden over het Verstedelijkingsakkoord, terwijl dit eerste regionale programma wonen en werken voor de Utrechtse Foodvalley-gemeenten begin 2021 wordt vastgesteld. De twee trajecten raken elkaar inhoudelijk, dus afstemming is wezenlijk. De Verstedelijkingsstrategie wordt nog uitgewerkt en zal vooral richting geven voor keuzes op de (middel)lange termijn. 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 zou moeten zijn met de contourennotitie voor de Verstedelijkingsstrategie. Voor de (middel)lange termijn zullen keuzes uit de Verstedelijkingsstrategie meegenomen worden in een volgende ronde van het regionale programma.

2 Regionaal programma wonen

2.1 Kwantitatieve afspraken wonen Utrechtse deel FoodValley

Kwantitatieve opgave: behoefte aan circa 4.700 tot 5.900 woningen tot 2030¹

In het Utrechtse deel van de regio Foodvalley bestaat de komende tien jaar een additionele behoefte aan 4.700 woningen (bron: Primos 2020). In de eerste vijf jaar gaat het richtinggevend om een toename van 2.300 woningen en de vijf jaar daarna om 2.400. 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 1.200 woningen in regio Foodvalley (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 4.700 tot 5.900 woningen tussen nu en 2030. Tussen 2030 en 2040 bestaat daarnaast nog een behoefte aan 3.200 woningen. Dit resulteert in een totale kwantitatieve opgave van 7.900 en 9.100 woningen tussen nu en 2040 in de regio Foodvalley.

Deze bandbreedtes uit het provinciale kader zijn leidend voor de omvang van de regionale programma's, waarbij enige overplanning mogelijk en zelfs wenselijk is (om zo te komen tot voldoende gerealiseerde woningen). De omvang van de regionale programmering 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 flexibiliteit in mogelijk.

Tabel 1: Bandbreedte woningbouw tot 2040 uit provinciaal kadervoor 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

Behoeftes provinciaal kader ligt in lijn met de behoefte uit contourennotitie regio Foodvalley

Tabel 2 toont de behoefte aan woningbouwplannen in het Utrechtse deel van regio Foodvalley, op basis van de contourennotitie van de Verstedelijkingsstrategie. Wat opvalt is dat de behoefte aan woningbouw in de contourennotitie groter lijkt dan de opgave uit het provinciaal kader (tabel 1). Dit komt onder andere doordat in de contourennotitie bij de opgave tot 2030 is aangenomen dat het huidig tekort volledig wordt ingelopen. Ook is bij de opgave tot 2030 uitgegaan van 130% planvoorraad. Tot slot is de contourennotitie gebaseerd op een scenariostudie waarin is gerekend met twee scenario's op basis van migratie. Het gaat om een scenario hoog en een scenario laag. Het lage scenario ligt in de lijn met de uitgangspunten uit het provinciaal kader. In het hoge scenario is rekening gehouden met het voortzetten van de grote inkomende migratie (sinds 2015) tot en met 2029. Het hoge scenario is door regio Foodvalley gebruikt als uitgangspunt voor de contourennotitie en wijkt daarom af van het provinciaal kader, ondanks dat beide uitgangspunten

¹ Waarbij 5.900 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.

gebaseerd zijn op de trendprognose van Primos 2020 (voor de behoefte vanuit huishoudensgroei) en inlopen van het huidig tekort (met wel verschil in fasering)². De grotere inkomende migratie die zich vanaf 2015 voordoet werkt nog niet sterk door in de prognose van Primos 2020. In de scenario's onderliggend aan de contourennotie is die trend juist doorgetrokken.

Belangrijkste conclusie is dat op basis van het huidige programma (realisatie en pijplijn) meer woningbouwplannen nodig zijn, zowel om in de behoefte uit het provinciaal kader als de behoefte uit de contourennotie te kunnen voorzien (zie tabel 3). Het is belangrijk de ontwikkeling van de huishoudensgroei goed te monitoren, en de toekomstige prognoses voor de huishoudensontwikkeling in volgende regionale programma's te verwerken en hierin de ontwikkeling in de migratiestromen goed mee te nemen.

Tabel 2: Geprognoseerde woningbehoefte uit contourennotie 2020-2030 en 2030-2040 ten behoeve van de Verstedelijkingstrategie Arnhem-Nijmegen-Foodvalley

Gemeente	2020-2030	2030-2040
	Woningbehoefte (inclusief inhaalttekort en 130% plannen)	Woningbehoefte (100% plannen)
Foodvalley (Utrecht)	9.110	2.610 tot 3.755

Bron: Primos (2020), Planmonitor FoodValley (2020), bewerking Stec Groep (2020). Door afronding kunnen optellingen afwijken.

Aanbod regio Foodvalley: 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 opgenomen in de categorie 'pijplijn'. Het totaal aantal woningen in zowel realisatie als pijplijn van het regionaal programma is opgenomen in onderstaande tabel 3. 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) vertrouwelijk³ 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 realisatiedeel 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);

² In Primos 2020 wordt uitgegaan van de instroom van buitenlandse en binnenlandse migratie tussen 2011 en 2018. In de scenariostudie is rekening gehouden met een hoog scenario van buitenlandse en binnenlandse migratie uitgaande van 2015 tot en met 2019. Deze migratie is doorgetrokken tot en met 2039.

³ 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.

- Daarnaast zijn er door gemeenten enkele specifieke openbare nieuwe uitbreidingslocaties toegevoegd. De pijplijn van het programma bestaat uit overige plannen, die minder concreet zijn en/of nog vertrouwelijk dienen te blijven. Het gaat onder andere om:
 - Zachte vertrouwelijke binnenstedelijke plannen;
 - Zachte openbare uitbreidingsplannen;
 - Zachte vertrouwelijke uitbreidingsplannen.

Tabel 3 laat zien dat er voor de regio Foodvalley nog niet genoeg plannen in het programma opgenomen zijn om in de huishoudensgroei te voorzien. Dit geldt met name voor na 2025. Ook zijn er nog onvoldoende plannen om het huidige tekort in te lopen. Er is daarom – ook rekening houdend met potentiële planuitval – een grote behoefte aan meer woningbouwplannen in de regio.

Tabel 3: Overzicht van behoefte, regionaal programma (realisatie en pijplijn) voor de regio Foodvalley

Periode	Behoefte in provinciaal kader	Realisatie	Pijplijn	Totaal plannen (programma en pijplijn)
Tot en met 2024	2.300 (excl. inlopen tekort)	2.303	1.087	3.390
2025 tot en met 2029	2.400 (excl. inlopen tekort)	831	573	1.404
Vanaf 2030	3.200 (excl. inlopen tekort)	0	455	455
Totaal	7.900 tot 9.100 (incl. inlopen tekort)	3.134	2.115	5.249

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.

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 4: Overzicht van realisatie en pijplijn voor de regio Foodvalley, uitsplitsing naar gemeente

Periode	2020 tot en met 2024			2025 tot en met 2029			Vanaf 2030			Totaal
	Binnen-stedelijk	Uitleg	Totaal	Binnen-stedelijk	Uitleg	Totaal	Binnen-stedelijk	Uitleg	Totaal	
<i>Realisatie (aantallen per gemeente)</i>										
Renswoude	167	12	179	725	0	725	0	0	0	904
Rhenen	270	6	276	0	0	0	0	0	0	276
Veenendaal	1.848	0	1.848	106	0	106	0	0	0	1.954
FV totaal	2.285	18	2.303	831	0	831	0	0	0	3.134
<i>Pijplijn (totaal per regio)</i>										
FV totaal	972	115	1.087	215	358	573	0	455	455	2.115
<i>Totaal regionaal programma (realisatie en pijplijn)</i>										
FV totaal	2.935			1404			455			5249

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 5: kwalitatieve ambities en afspraken voor wonen

Thema	Uitgangspunten
<p>Integrale stedelijke kwaliteit</p>	<p>Gezamenlijke ambitie: <i>We streven naar een goede stedelijke kwaliteit: levendige kernen en wijken. Dit betekent dat:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> • <i>we primair inzetten op binnenstedelijke ontwikkeling, ontwikkeling bij knooppuntlocaties en op efficiënt ruimtegebruik;</i> • <i>we streven naar functiemenging, passend bij de lokale situatie en woonmilieus;</i> • <i>we hebben aandacht voor een gezonde inrichting van de openbare ruimte in het stedelijk gebied met voldoende groen en water,</i> • <i>we dragen zorg 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.</i> • <i>we hebben aandacht voor energieneutraliteit, klimaatadaptatie en circulariteit.</i> <p>Afspraken:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Verdere verkenning van (locatie)keuzes en afwegingen voor na 2025 zullen via de Verstedelijkingsstrategie 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 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. • We ontwikkelen het komend jaar een gezamenlijk monitoringssysteem om voorgaand punt te kunnen volgen. De provincie neemt daartoe het initiatief. Daarbij zal zoveel als mogelijk gebruik worden gemaakt van reeds bestaande of te verzamelen informatie en monitors. Gemeenten werken mee aan het aanleveren van de benodigde informatie. <p>Toelichting:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Deze ambitie sluit aan bij de contourennotitie voor de Verstedelijkingsstrategie: o.a. 'Nieuwe woningen worden eerst binnen bestaand stedelijk gebied gebouwd, vervolgens aan de randen van een stadscentrum maar binnen het bestaand stedelijk gebied. Daarna binnen of direct aan het bestaande bebouwde gebied binnen stedelijke agglomeratie'. • Functiemenging resulteert in stads- en dorpscentra vaker in multifunctionele woon-werkmilieus, daarbuiten zal functiemenging op een ander niveau zijn en kan het ook gaan om monofunctionele woon of werkgebieden. 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 ten behoeve van lokale vitaliteit kunnen rechtstreeks mogelijk worden 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 streven we ernaar dat zoveel mogelijk woningen gebouwd worden die een eind onder deze grens 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 zoveel mogelijk naar verevening binnen eigen grenzen (plannen en bestaande woningvoorraad).

	<ul style="list-style-type: none"> • 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 werken in 2021/2022 concreet uit hoe we de ambitie en de onderliggende afspraken monitoren, welke gegevens hiervoor nodig zijn, hoe deze worden aangeleverd en met welke frequentie. Hierbij gaan we ook 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"> • Deze ambitie sluit aan bij de contourennotie voor de Verstedelijkingsstrategie: o.a. ‘50% van de zachte plancapaciteit wordt gerealiseerd in de het betaalbare segment conform de landelijke definities’. De verdeling (50% goedkoop of middelduur) hoeft niet per plan, omdat vanuit lokale opgaven en de bestaande voorraad een andere keuze hierin gewenst kan zijn. • 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 onder andere dat er voldoende (recreatief) groen in onze regio beschikbaar en toegankelijk moet zijn, zowel in omvang als kwaliteit. Dit 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. Op basis van deze ruimteclaim en financiële opgave wordt relatie gelegd met dit programma en in de Verstedelijkingsstrategie verkennen we de regionale groenopgave. Op basis daarvan maken we hierover aanvullende afspraken. <p>Toelichting:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Deze ambitie sluit aan bij de contourennotie voor de Verstedelijkingsstrategie: o.a. ‘verstedelijking en vergroenen gaan hand in hand om aantrekkelijke, leefbare en gezonde woonmilieus te creëren (zowel binnen als buiten de stad) in combinatie met bijbehorende recreatiemogelijkheden’. • In het programma ‘Groen groeit mee’ wordt allereerst door provincie, regio’s, waterschappen en terreinbeherende organisaties de regionale groeiopgave 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>Energieneutrale 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 de Verstedelijkingsstrategie.</i></p> <p>Afspraken:</p> <ul style="list-style-type: none"> • In 2021/2022 verkennen we de nadere uitwerking van deze ambities, ook in relatie tot de Verstedelijkingsstrategie. Gemeenten en provincie spannen zich in om de gezamenlijke ambities het komend jaar te borgen via het covenant 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.

	<ul style="list-style-type: none"> De provincie doet een voorstel voor monitoring van deze ambities in het kader van de regionale programmering. Gemeenten zeggen toe de hiervoor benodigde gegevens te leveren. <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. Energieneutrale 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 26% 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 (zie paragraaf 2.2). Een eerste analyse van het huidige programma (op basis van de informatie zoals opgenomen in de planmonitor) laat zien dat circa 26% van het programma nu in dit segment valt, zie onderstaande figuur. Dit betekent niet dat een groot deel van het programma duur zal zijn: voor circa 66% 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 wél bekend is, valt in totaal 76% onder de segmenten goedkoop en middelduur.

Tabel 6: Aandeel woningen naar prijssegment in tabel realisatie (categorie 1) voor regio Foodvalley

Periode	Goedkoop/middelduur	Duur	Prijssegment onbekend	Totaal
Tot en met 2024	28%	10%	62%	100%
2025 tot en met 2029	22%	3%	76%	100%
Vanaf 2030	0%	0%	0%	100%
Totaal	26%	8%	66%	100%

Bron: Aandelen programma op basis van Provinciale Planmonitor en controles gemeenten. Huur en koop opgeteld.

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 afspraken werken Utrechtse deel Foodvalley

Kwantitatieve opgave: behoefte van maximaal circa 43 hectare netto t/m 2030

De behoefte aan bedrijventerreinen in het Utrechtse deel van de regio Foodvalley (de gemeenten Veenendaal, Rhenen en Renswoude, voortaan VRR) bedraagt circa 43 hectare netto tot en met 2030 (bron: Prognose bedrijventerreinen provincie Utrecht, 2019, exclusief intensiveringsopgave). Hierbij is het WLO Hoog scenario voor de werkgelegenheid als uitgangspunt gehanteerd. Voor de periode 2030-2040 wordt de aanvullende behoefte becijferd op 8 hectare netto.

In het kader voor regionale programmering wordt rekening gehouden met het reeds beschikbaar aanbod destijds in 2019 (zie ook tabel 8: uitgeefbaar aanbod), de restcapaciteit en een mogelijk te behalen ruimtewinst op bestaande terreinen als gevolg van intensivering van 20 – 30 % van de uitbreidingsbehoefte. Ook is ervoor gekozen een beperkt deel van de geprognostiseerde behoefte nu nog niet te accommoderen. Dit resulteert in onderstaande bandbreedte (tabel 7).

Tabel 7: kwantitatieve uitgangspunten uit het PS Kader

	Regio Foodvalley tot 2030 in ha
Behoefte (WLO hoog)	43
Waarvan:	
• Ruimtewinst door intensivering bestaand terrein	9-13
• Reservering: niet accommoderen	4-8
• Nieuw bedrijventerrein	26
Beschikbaar aanbod	2
Nog max te accommoderen nieuw terrein	24
Restcapaciteit	4
Bandbreedte nieuw terrein	4-24

Bron: PS Kader, bewerking Stec Groep

Naast uitbreidingsvraag kan er extra ruimtevraag ontstaan als gevolg van transformatie (het onttrekken van een deel van de huidige bedrijventerreinenvoorraad). In het regionale programma wordt alleen vervangingsvraag meegenomen van locaties waarbij daadwerkelijk overeenstemming is bereikt of waarbij transformatie in uitvoering is ('harde plannen voor transformatie'). Uit inventarisatie door Stec Groep in de regio Foodvalley (Utrechts deel) volgt hieruit een extra vervangingsopgave van circa 15 hectare voor de periode t/m 2030 (zie tabel 12).

Kwantitatief aanbod: zeer beperkt uitgeefbaar bedrijventerrein beschikbaar

Zoals hierboven is benoemd, dateert de behoefteprognose uit 2019. Daarom is in de bandbreedte ook het destijds beschikbare aanbod meegenomen. De regio Food Valley beschikt (peildatum Q1 2021) niet meer over uitgeefbaar (plan)aanbod.

Tabel 8: uitgeefbaar aanbod aan bedrijventerrein

kern_naam	plan_naam	Type werkmilieu	Totaal uitgeefbaar 2019	Waarvan nog beschikbaar
Veenendaal	De Batterijen	Stedelijk klein/middelgroot	1,6	0
Renswoude	Groot Overeem	Functioneel klein/middelgroot	0,2	0

Totaal uitgeefbaar	1,8	0
--------------------	-----	---

Bron: IBIS, 2020, Inventarisatie gemeenten Q1 2021

In het realisatiedeel van het programma zijn de locaties opgenomen die als 'restcapaciteit' in het provinciaal kader waren aangegeven. Dit realisatiedeel vormt het eigenlijke regionale programma: door het opnemen van deze locaties in het provinciale programma wordt ontwikkeling mogelijk gemaakt.

Tabel 9: realisatiedeel regionaal programma

Gemeente	Locatie	Netto uitgeefbaar aanbod in ha	Terreintype	Periode
Renswoude	Groot Overeem	3	Functioneel – kleinschalig	2020-2030
Rhemen	Remmerden	1	Functioneel – klein/middelgroot	2020-2030
Totaal		4		

Bron: Inventarisatie gemeenten Q1 2021

Aanvullend heeft gemeente Rhemen een ambitie aangegeven om nieuw bedrijventerrein aan te leggen. Het gaat om een pijplijn plan, waarover nog besluitvorming moet plaatsvinden in het kader van het regionaal programma (met de regio en met de provincie). Gemeente Veenendaal heeft ook ambitie om nieuw bedrijventerrein aan te leggen, maar heeft gezien de bereikte gemeentegrenzen geen ruimte beschikbaar binnen de eigen gemeente, hiervoor is op korte termijn nog geen oplossing.

Tabel 10: pijplijn regionaal programma (nog afstemming binnen regio en met provincie nodig)

Gemeente	Locatie	Netto uitgeefbaar aanbod in ha	Terreintype	Periode
Rhemen	Achterberg	5	Functioneel-kleinschalig	2020-2030
Totaal		5		

Bron: Inventarisatie gemeenten Q1 2021

De plannen daarvoor brengen de totale potentiële voorraad op 5 ha (pijplijn Regionaal Programma) +4 ha (realisatie Regionaal Programma). De totale potentiële voorraad bedrijventerrein bedraagt daarmee (hard en zacht) 9,0 ha.

Aanvullend is in het Provinciaal Kader een intensiveringslag op bestaande bedrijventerreinen benoemd van indicatief circa 9 tot 13 hectare (uitgangspunt Provinciaal Kader) hectare. Deze intensiveringslag is met onzekerheden omgeven en gebonden aan randvoorwaarden van financiering, kwalitatieve ambities en schuifruimte. Daarnaast mag verwacht worden dat de intensiveringslag geleidelijk zal plaatsvinden. De in tabel 11 opgenomen terreinen komen in aanmerking om als pilot op te pakken; op die manier verkennen we het realiteitsgehalte van de intensiveringsambitie. Deze pilots worden uitgevoerd in nauwe samenwerking tussen gemeente(n), OMU⁴ en provincie.

⁴ Ontwikkelingsmaatschappij Utrecht. De OMU kan ondersteunen bij de aanpak van bedrijventerreinen en bedrijfskavels.

Tabel 11: pilotterreinen voor verkenning van de ambitie voor intensivering van het ruimtegebruik

Gemeente	Locatie	Terreintype	Periode
Veenendaal	Compagnie Oost	Functioneel – grootschalig	2025-2039
Veenendaal	De Factorij	Grootstedelijke werklocatie	2025-2039

Bron: verkenning zorgvuldig ruimtegebruik op bedrijventerreinen provincie Utrecht, provincie Utrecht, Stec Groep 2020

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, het gaat in totaal om 15 hectare (tabel 12). Deze extra vraag is niet meegenomen in de behoefte-raming zoals geschetst in tabel 7. Bij de actualisatie van het provinciaal kader zal deze vervangingsvraag worden betrokken. In Foodvalley-verband wordt deze vervangingsvraag meegenomen in de toekomstige bedrijventerreinenbehoefte⁵.

Tabel 12: vervangingsvraag voortkomend uit transformatie

Gemeente	Locatie	vervangings-vraag voortkomend uit transformatie	Terreintype	Periode	Knelpunten/aandachtspunten
Veenendaal	Het Ambacht Bouwmaterialen handel Veenendeel divers	12 ha	Functioneel – grootschalig	2020-2030	
		2 ha			
		1 ha			
Totaal		15 ha			

Bron: Monitor bedrijventerreinen Foodvalley aangevuld door gemeente Veenendaal, bewerking Stec Groep 2021

Confrontatie tussen vraag en aanbod

Door vraag en aanbod op hoofdlijn te 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 9 en 10). 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 tijdsperiodes⁶. Voorts is een onderverdeling in de vraag gemaakt naar terreintype, zie tabel 13. Basis voor deze onderverdeling vormt een verdieping op de werkgelegenheid op bedrijventerreinen naar terreintype in het Utrechtse deel van Foodvalley.

Tabel 13: marktaandeel naar locatietype

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

Bron: Stec Groep 2021, op basis van analyse van samenstelling van werkgelegenheid op bedrijventerreinen (prognose 2020)

- 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 7. Daarbij is het midden van deze bandbreedte (9 – 13 ha, dus totaal 11 ha) aangehouden. Omdat deze mogelijke ruimtewinst pas na enkele jaren gerealiseerd kan worden is voor de periode tot en met 2024 uitgegaan van 0 ha ruimtewinst. Omdat in de regio Foodvalley met name op kleinschalige en middelgrote functionele

⁵ Middels de 'Monitor bedrijventerreinen Foodvalley' (Ruimtemensen, 28 september 2020) is geïnventariseerd welke terreinen voor een specifieke transformatie, revitalisering of herstructureringsopgave staan (in januari 2021 aangevuld door gemeenten).

⁶ 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.

terreinen grote verschillen in het ruimtegebruik voorkomen, 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 14: Confrontatietabel: vraag en aanbod naar terreintype en tijdsperiode, inclusief realisatie en exclusief pijplijn

Tijdsperiode	Bedrijventerrein naar terreintype	Aanbod in ha ⁷	Vraag in ha ⁸	Waarvan intensivering in ha ⁹	Vraag – intensivering in ha ¹⁰	Confrontatie vraag en aanbod in ha ¹¹
Tot en met 2024	Functioneel - klein/middelgroot	2,0	8,2	0,0	8,2	-6,2
	Functioneel – grootschalig	0,0	11,6	0,0	11,6	-11,6
	Functioneel – XXL	0,0	1,2	0,0	1,2	-1,2
	Stedelijk werkmilieu - klein/middelgroot	0,0	2,5	0,0	2,5	-2,5
	<i>Totaal</i>	2,6	23,5	0,0	23,5	-21,5
2025 tot en met 2029	Functioneel - klein/middelgroot	2,0	10,2	11,0	-0,8	2,8
	Functioneel – grootschalig	0,0	12,6	0,0	12,6	-12,6
	Functioneel – XXL	0,0	1,5	0,0	1,5	-1,5
	Stedelijk werkmilieu - klein/middelgroot	0,0	3,1	0,0	3,1	-3,1
	<i>Totaal</i>	2,0	27,5	11,0	16,5	-14,5
<i>Totaal</i>	Functioneel - klein/middelgroot	4	18,4	11	7,4	3,4
	Functioneel – grootschalig	0	24,2	0	24,2	24,2
	Functioneel – XXL	0	2,7	0	2,7	2,7
	Stedelijk werkmilieu - klein/middelgroot	0	5,6	0	5,6	5,6
	<i>Totaal</i>	4,6	50,9	11	39,9	35,9

bron: Stec Groep, 2021

⁷ Aanbod: beschikbaar aanbod, geborgd aanbod uit PRS/PRV, ambities van gemeenten om nieuwe terreinen toe te voegen.

⁸ 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.

⁹ Input: PS kader voor de periode tot en met 2029. We gaan er in deze confrontatietabel van uit dat het potentiële ruimtewinst betreft die overwegend op functioneel terrein met kleine en middelgrote kavels voor zal komen.

¹⁰ Vraag minus ruimtebeslag dat in potentie vrij kan komen uit intensivering in ha.

¹¹ Confrontatie van aanbod en vraag minus ruimtebeslag dat in potentie vrij kan komen uit ruimtewinst. Groen= indicatief voldoende aanbod, oranje = indicatief tekort aan aanbod

Tabel 15: Confrontatietabel: vraag en aanbod naar terreintype en tijdsperiode, inclusief realisatie en inclusief pijplijn

Tijdsperiode	Bedrijventerrein naar terreintype	Aanbod in ha ¹²	Vraag in ha ¹³	Waarvan intensivering in ha ¹⁴	Vraag – intensivering in ha ¹⁵	Confrontatie vraag en aanbod in ha ¹⁶
Tot en met 2024	Functioneel - klein/middelgroot	4,0	8,2	0,0	8,2	-4,2
	Functioneel – grootschalig	0,0	11,6	0,0	11,6	-11,6
	Functioneel – XXL	0,0	1,2	0,0	1,2	-1,2
	Stedelijk werkmilieu - klein/middelgroot	0,0	2,5	0,0	2,5	-2,5
	<i>Totaal</i>	4,6	23,5	0,0	23,5	-19,5
2025 tot en met 2029	Functioneel - klein/middelgroot	5,0	10,2	11,0	-0,8	5,8
	Functioneel – grootschalig	0,0	12,6	0,0	12,6	-12,6
	Functioneel – XXL	0,0	1,5	0,0	1,5	-1,5
	Stedelijk werkmilieu - klein/middelgroot	0,0	3,1	0,0	3,1	-3,1
	<i>Totaal</i>	5,0	27,5	11,0	16,5	-11,5
<i>Totaal</i>	Functioneel - klein/middelgroot	9	18,4	11	7,4	-1,6
	Functioneel – grootschalig	0	24,2	0	24,2	24,2
	Functioneel – XXL	0	2,7	0	2,7	2,7
	Stedelijk werkmilieu - klein/middelgroot	0	5,6	0	5,6	5,6
	<i>Totaal</i>	9,6	50,9	11	39,9	30,9

bron: Stec Groep, 2021

Uit deze confrontatie blijkt een flink tekort aan bedrijventerreinen in alle segmenten dat op korte termijn al speelt. Het van groot belang dat hier binnen de regio in het kader van de Verstedelijkingstrategie een oplossing voor komt.

Conclusie: groot tekort aan bedrijventerrein

Binnen het Utrechtse deel van Foodvalley is er een tekort aan werklocaties. De plannen voor de nieuwe locaties zoals Remmerden en Groot Overeem zijn opgenomen in het realisatiedeel van het regionaal programma. Dit is echter niet voldoende, ook niet wanneer we stevig inzetten op zorgvuldig en intensief ruimtegebruik, zie tabel 9. Er resteert binnen het Utrechtse deel van Foodvalley een tekort van circa 40 tot 45 hectare (inclusief vervangingsbehoefte). Dit betekent dat bedrijfsruimtezoekers op de korte termijn soms gedwongen kiezen voor vestiging in het Gelderse deel van Foodvalley, of elders. Dit heeft consequenties voor de werkgelegenheid in de regio, en het woon-werkverkeer. Op zo snel mogelijke termijn dienen nieuwe bedrijventerreinen aan de regionale programmering te worden toegevoegd. Waar deze locaties binnen het Utrechtse deel van Foodvalley zullen liggen wordt verkend in het kader van de Verstedelijkingstrategie Arnhem-Nijmegen-Foodvalley. In het voorjaar van 2021 worden eerste resultaten daarvan verwacht. Bij een volgende actualisatie (in 2022) kunnen deze resultaten worden verwerkt.

¹² Aanbod: beschikbaar aanbod, geborgd aanbod uit PRS/PRV, ambities van gemeenten om nieuwe terreinen toe te voegen.

¹³ 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.

¹⁴ Input: PS kader voor de periode tot en met 2029. We gaan er in deze confrontatietabel van uit dat het potentiële ruimtewinst betreft die overwegend op functioneel terrein met kleine en middelgrote kavels voor zal komen.

¹⁵ Vraag minus ruimtebeslag dat in potentie vrij kan komen uit intensivering in ha.

¹⁶ Confrontatie van aanbod en vraag minus ruimtebeslag dat in potentie vrij kan komen uit ruimtewinst. Groen= indicatief voldoende aanbod, oranje = indicatief tekort aan aanbod

Van de maximaal 24 hectare ruimte voor aanvullend bedrijventerrein die het provinciale Kader biedt, is thans 4 hectare opgenomen in het realisatiedeel van het programma. Daarnaast is er nog 5 ha aan 'pijplijn'-plannen. Bij de periodieke (jaarlijkse) actualisatie en bijstelling wordt de ontwikkeling van zowel intensivering van bestaande terreinen, de behoefte aan bedrijventerreinen en de concrete vervangingsbehoefte bezien. Ook kunnen gezamenlijke besluiten die zijn genomen in het kader van bijvoorbeeld de verstedelijkingsstrategie worden geconcretiseerd.

We zetten op korte en middellange termijn in op herstructurering van werklocaties met beperkt toekomstperspectief. Op basis van monitoring kunnen deze locaties worden aangewezen. Dit leidt tot een versterking van het aanbod van werklocaties en kan tegelijkertijd zorgen voor optimaal ruimtegebruik. Op tijd maatregelen treffen is belangrijk om verpaupering op bestaande bedrijventerreinen tegen te gaan. Anderzijds biedt enige verpaupering ook kansen: een locatie met te weinig toekomstpotentie, een relatief beperkte financiële (vastgoed)waarde komt in aanmerking voor herstructurering. Dit kan middels transformatie naar een andere functie (denk aan een woonfunctie in of aan de rand van een woonkern) of herstructurering naar een ander type of upgrade van een bedrijventerrein. 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.

3.2 Kwalitatieve afspraken

Tabel 16: kwalitatieve thema's werken: samen ambitie en afspraken bepalen

Thema	Ambitie en afspraken
<p>Funciemenging wonen en werken</p>	<p>Gezamenlijke ambitie: <i>We stimuleren funciemenging in stedelijk gebied. Voor bedrijven die zich niet laten mengen blijven specifieke werklocaties nodig. We mengen op sommige locaties bewust niet, 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.</i></p> <p>Afspraken:</p> <ul style="list-style-type: none"> Gemeenten verkennen in het kader van de verstedelijkingsstrategie en/of de visie werklocaties op welke locaties funciemenging of meervoudig ruimtegebruik wordt gefaciliteerd en op welke locaties funciemenging of meervoudig ruimtegebruik juist niet gefaciliteerd zal worden. Deze strategie zal vanaf 2025 in werking treden.
<p>Zorgvuldig / intensief ruimtegebruik</p>	<p>Gezamenlijke ambitie: <i>Het ruimtegebruik op de bedrijventerreinen in Foodvalley is intensief. Het uitgangspunt van de gemeenten is om ruimtevragers zoveel mogelijk een plaats te laten krijgen binnen bestaande bebouwde gebieden, onder andere op bestaande werklocaties. We streven tot aan 2040 naar verdere verhoging van de floor space index¹⁷ (verhouding tussen het bruto vloeroppervlak van de bebouwing (BVO) en grondoppervlak van het uitgeefbare terrein) en het verlagen van het aantal vierkante meter per arbeidsplaats van 20 tot 30% ten opzichte van de huidige situatie (2020).</i></p> <p>Afspraken</p> <ul style="list-style-type: none"> Gemeenten ontwikkelen in 2021 een intensiveringsstrategie voor de bestaande bedrijventerreinen en maken daarin onderscheid naar werklocatietype (terreintype), en in het verlengde daarvan: de bedrijfssectoren en activiteiten die op de terreinen plaats vinden. Passende ambities en maatregelen per type werklocatie zijn dan ook gewenst. De haalbaarheid van het verhogen van de dichtheid moet in de praktijk worden bekeken, en kan gezien huidige gebruik en dichtheid van locaties mogelijk complex zijn. We moeten dit goed monitoren. <p>Toelichting:</p> <ul style="list-style-type: none"> De uitwerking van hoe de intensivering wordt vormgegeven verschilt per terrein en per kavel. Dit vraagt ook een belangrijke rol van eigenaar/gebruikers. Niet ieder terrein is geschikt voor intensivering en er is dus een afweging noodzakelijk per werklocatietype om te bepalen in hoeverre intensivering mogelijk en gewenst is.

¹⁷ Floor Space Index (FSI) geeft de verhouding tussen het bruto vloeroppervlak van de bebouwing (BVO) en grondoppervlak van het uitgeefbare terrein weer. Hoe hoger de FSI, hoe hoger de dichtheid. Ter illustratie: een terrein van 1 ha met een FSI van 2,5 betekent 25.000 m² BVO.

	<ul style="list-style-type: none"> • Het verder optimaliseren en intensiveren van bedrijventerreinen kan niet los worden gezien van de uitbreiding met nieuwe werklocaties (samenhangend bedrijventerreinenbeleid) en randvoorwaarden als financiën. Keuzes over nieuwe uitbreidingslocaties maken onderdeel uit van de Verstedelijkingstrategie die in het voorjaar van 2021 wordt vastgesteld. Daarnaast verkennen gemeenten en provincie hoe de OMU kan bijdragen aan de intensiveringsprocessen in Foodvalley.
<p>Verduurzaming werklocaties</p>	<p>Gezamenlijke ambitie: <i>Gemeenten en provincie streven ernaar uitleglocaties voor nieuwe bedrijventerreinen circulair te ontwikkelen, met als doel dat onze bedrijventerreinen een volledig circulair karakter hebben in 2040.</i></p> <p>Afspraken:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Gemeenten stimuleren samenwerking met en vooral ook tussen bedrijven. Verduurzaming begint met goed georganiseerde ondernemerscollectieven (ondernemersvereniging, industriële kring, bedrijfsinvesteringszone – BIZ, energiecollectief, ondernemersfonds, etc.). • We stimuleren als gemeenten en provincie individuele bedrijventerreinen om mee te gaan in de energietransitie. Welke middelen hiervoor worden ingezet zal worden onderzocht in 2021. • Gemeenten bieden ruimte voor nieuwe duurzame concepten bij nieuw-ontwikkeling. • Gemeenten zetten middels een regionaal uitgifteprotocol in op duurzaamheidsmaatregelen en creëren daarmee regionaal een gelijk speelveld. • We wijzen de komende 4 jaar een aantal geschikte, goed ontsloten, regionale locaties aan die concrete circulaire samenwerking direct kunnen faciliteren. • Gemeenten behouden voldoende ruimte voor bedrijvigheid met een hogere milieucategorie, om zowel circulaire ontwikkeling als energietransitie mogelijk te kunnen (blijven) maken. <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. • Daarnaast wordt zoveel mogelijk energie lokaal en duurzaam 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. • 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. • Energietransitie op werklocaties is lokaal al een item in veel gemeenten. Voor de uitwerking hiervan verwijzen we daarom naar de lokale programma’s.
<p>Uitgifte van bedrijventerreinen</p>	<p>Gezamenlijke ambitie: <i>Gemeenten streven naar het opstellen van een regionaal uitgifteprotocol: 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> <p>We werken dit uitgifteprotocol in 2021 uit met nadere criteria en leggen in 2021 een voorstel voor ter besluitvorming. Elementen die hierbij mogelijk een rol spelen zijn:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. We zetten in op het concentreren van grootschalige ruimtegebruikers op een regionaal (georiënteerd) bedrijventerrein en voorkomen dat andere bedrijventerreinen worden vol gezet met grootschalige ruimtegebruikers met een beperkte werkgelegenheid. 2. We vestigen grootschalige bedrijven van buiten de regio enkel binnen Foodvalley wanneer het bedrijf bijdraagt aan de versterking van ons Foodprofiel. Dit betekent dat terughoudend wordt omgegaan met ruimtevragers die dit profiel niet versterken. 3. We bieden – gemeentegrens overstijgend – de ruimte aan het faciliteren van de groei van lokale en regionale bedrijven. 4. We versterken ons foodprofiel door het behouden en uitbreiden van de (food)kenniscampussen in onze regio. 5. We zetten in op een clustering van bedrijven uit eenzelfde sector zodat samenwerking en innovatie kan worden versterkt. <p>Gemeenten monitoren jaarlijks de effecten van een regionale uitgifterichtlijn. De provincie ondersteunt hierbij met de Vastgoedmonitor.</p>

	<p>Uitgangspunt is dat niet-agrarische bedrijven in beginsel niet thuis horen in het buitengebied, maar op een bedrijventerrein of in stedelijke kernen. Nieuwvestiging van dergelijke bedrijven zou leiden tot een ongewenste verstedelijkingsdruk en verdichting van het buitengebied. De stap voor een lokaal gegroeid bedrijf(je) – aan huis of in het buitengebied – naar een bedrijventerrein is veelal groot. De gemeenten in Foodvalley vinden het dan ook belangrijk om bedrijven te helpen bij deze stap en te faciliteren middels het bieden van voldoende ruimte op een formele (bij voorkeur nabijgelegen) werklocatie. Lokaal bedrijventerreinenaanbod dat dit soort bedrijven kan huisvesten is essentieel om het bedrijfsecosysteem gezond te kunnen laten functioneren en om de ongewenste ruimtelijke impact op het buitengebied zo goed mogelijk te kunnen inperken.</p>

CONCEPT

4 Samenwerking, besluitvorming en werkwijze

Dit regionale programma is een product van de gemeenten Renswoude, Rhenen en Veenendaal 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 een bestuurlijk overleg met deelneming van de verantwoordelijke wethouders en 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.

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 het programma bedrijventerreinen, maar we maken de benodigde samenwerkingsafspraken en brengen zo goed mogelijk in kaart wat er gebeurt, zodat de afspraken (kwantitatief en kwalitatief) indien nodig kunnen worden bijgesteld of aangescherpt.

Organisatie

Het zorgdragen voor en het bewaken van de voortgang van de uitvoering van dit programma wordt primair uitgevoerd door een ambtelijke Kopgroep regionale programmering RRV. Hierin zijn zowel vertegenwoordigers vanuit de gemeenten (wonen en werken) als de provincie (wonen, werken, omgevingsbeleid) vertegenwoordigd. Deze Kopgroep komt zoveel als nodig wordt geacht doch ten minste eenmaal per maand ambtelijk bij elkaar. Binnen de kopgroep worden afspraken gemaakt over trekkerschap en agendering.

De voortgang en actualisering van het regionale programma wonen en werken wordt geagendeerd voor een te organiseren bestuurlijk overleg tussen gemeenten en provincie.



Op geëigende momenten wordt ook teruggekoppeld naar de BO's voor de Regio Foodvalley. De bespreking in de BO's wordt voorbereid in de AO's (wonen en economie op niveau van Foodvalley als geheel), met aanwezigheid van de provincie.

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. Hierbij wordt zo veel als mogelijk gebruik gemaakt van reeds bestaande gegevens en systemen, zoals bijvoorbeeld de planmonitor wonen en de planmonitor bedrijventerreinen (als onderdeel van de Vastgoedmonitor die wordt ontwikkeld door de provincie). Voorts wordt gezien welke gegevens aanvullend nodig zijn. Over deze monitoringsopzet zal uiteraard overleg plaatsvinden met de gemeenten, in de hier voornoemde gremia.

Aan gemeenten wordt gevraagd om de gegevens zo volledig en tijdig mogelijk aan te leveren. Dat geldt voor de planmonitor wonen en andere bestaande systemen, maar ook wordt gevraagd om voor plannen die worden ingebracht bij de regionale programmering gebruik te maken van een format, waarvan een eerste opzet hieronder is weergegeven. Op die manier kunnen relatief eenvoudig aanvullende gegevens worden verzameld.

Naast de monitoring van de inhoud van het programma zullen we ook de voortgang van de afgesproken acties volgen.

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. 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 de Verstedelijkingstrategie 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 17: tijdpad regionaal programma

Wanneer?	Wat?	Wie?
	Provincie	Provincie en gemeenten (Regionaal programma RRV)
April/mei 2021	Vaststelling ontwerp provinciaal programma wonen en werken (PPWW) en bijbehorende planMER	GS

Begin mei – medio juni 2021	Terinzagelegging PPWW en planMER		GS
Juli of begin september 2021	Definitieve vaststelling PPWW		GS
Doorlopend		Monitoring en bewaken voortgang uitvoering regionaal programma	BO Gemeenten & provincie
September- december	Evaluatie proces totstandkoming eerste programma		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		BO Gemeenten en provincie

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 hierboven aangegeven formats. 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 de Verstedelijkingstrategie P.

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 een Bestuurlijk Overleg van gemeenten en 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 18: concept format Wonen

Oppervlakte netto uitgeefbaar	Kaartaanduiding		
Criterium (conform regionaal programma FV)	Omschrijving (conform regionaal programma FV) <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>a/s 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, -, --	

Tabel 19: concept format Werken

Oppervlakte netto uitgeefbaar gebied	Kaartaanduiding		
Criterion (conform regionaal programma FV)	Omschrijving (conform regionaal programma FV) <i>Format voor te bereiden door gemeenten voor AO</i>	Scores: worden ambtelijk voorbereid	Toelichting
Past binnen kwantitatieve behoefte	Totale omvang programma < behoefte Totale omvang programma > behoefte	Plan kan door, mits passend binnen regionale afspraken. Faseringsafspraken maken	
Past binnen kwalitatieve behoefte	Onderscheid in vier terreintypen:	Plan kan door, mits passend binnen regionale afspraken. Afspraken maken	
Zorgvuldig/intensief ruimtegebruik	Terrein wordt uitgegeven conform uitgifteprotocol. Fsi zijn minimaal bovengemiddeld (ten opzichte van het regionale gemiddelde binnen betreffende terreintype)	Score: ++, +, 0, -, --	
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, -, --	
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, -, --	