

stec
groep



Regionaal Programma wonen en werken U16 CONCEPT

Stec Groep in opdracht van Provincie Utrecht

Esther Geuting & Lotte Huiskens, revisie provincie Utrecht
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.....	11
3	Regionaal programma werken	15
3.1	Schets opgave bedrijventerreinen.....	15
3.2	Kwantitatieve kaders werken tot 2030.....	16
3.3	Kernonderdelen regionaal programma.....	19
3.4	Het programma bedrijventerreinen: aanpak op drie manieren	22
4	Samenwerking en werkwijze	35

1 Aanleiding en doel

Dit eerste regionale programma wonen en werken is een gezamenlijk product van de gemeenten in de U16 en de provincie. 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 het REP.

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;
- De 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 wil met andere partijen samenwerken 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/regio 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 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 verstedelijkingsopgave een regionale opgave is. De woningmarkt en de werklocatiemarkt zijn ook in de U16 hoofdzakelijk regionaal (hoge aandelen regionale verhuisstromen). 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 is getreden, 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 GS 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 blijven laten sluiten op regionale trajecten zoals het Ruimtelijk Economisch Perspectief en Programma U16 (REP). Keuzes voor wonen en werklocaties voor de meer langere termijn die gemaakt worden in het Integraal Ruimtelijk perspectief (IRP) van het REP en de 4^e fase REP, kunnen in volgende jaren meegenomen worden in de concrete invulling van de regionale programmering.

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 HET REP (RUIMTELIJKE ECONOMISCH PROGRAMMA)

Naast dit regionale programma wonen werken, dat door gemeenten en provincie samen wordt opgesteld, werken de gemeenten in de U16 in vier fasen toe naar een regionaal integraal programma op wonen, werken, groen, mobiliteit en energie (REP). Fase 1 en 2 daarvan zijn afgerond met de vaststelling van een REP Contour waarin opgave en onderzoeksvragen zijn geformuleerd. Fase 3 leidde tot een Verstedelijkingsperspectief (september 2020) en een Integraal Ruimtelijk Perspectief (eerste kwartaal 2021). Fase 4 volgt daarna, in die periode wordt de locatieontwikkeling uitgewerkt in de subregio's. Bij het opstellen van dit regionaal programma is gebruik gemaakt van de uitkomsten van fase 3 REP (IRP). Bij een volgende actualisering kunnen zo mogelijk de uitkomsten van fase 4 worden verwerkt.

Samen met het Rijk hebben regio en provincie in U Ned verband gezamenlijk het verstedelijkingsperspectief Utrecht Nabij opgesteld. Dit vormt onze gezamenlijke visie voor de toekomstige verstedelijking.

2 Regionaal programma wonen

2.1 Kwantitatieve afspraken wonen

Kwantitatieve opgave: behoefte aan circa 59.300 tot 85.700 woningen tot 2030¹

In de U16 bestaat de komende tien jaar een additionele behoefte aan 59.300 woningen (bron: Primos 2020). In de eerste vijf jaar gaat het richtinggevend om een toename van 30.200 woningen en de vijf jaar daarna om 29.100. Deze toename van de woningbehoefte komt tot stand door de autonome huishoudensgroei de komende tien jaar. Zie onderstaande tabel 1.

Op dit moment is het woningtekort al circa 26.400 woningen in de U16 (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 59.300 tot maximaal 85.700 woningen (bij het inlopen hele tekort tussen nu en 2030). Tussen 2030 en 2040 bestaat daarnaast nog een toename van de woningbehoefte met 39.900 woningen. Dit resulteert in een totale kwantitatieve opgave van 99.200 en 125.600 woningen tussen nu en 2040 in de U16.

Deze bandbreedtes uit het provinciale kader zijn leidend voor de omvang van de regionale programma's. In de tabellen hierna laten we ook de behoefte per subregio zien (U16-West, U16-Oost en U16-Midden). De omvang van het regionaal programma 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 kader voor regionale programmering wonen en werken

	Opgave inlopen woningtekort 2020	Toename woningbehoefte			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	99.200 – 125.600
Regio Amersfoort	4.900	8.500	7.200	15.700	26.100 – 31.000
Regio Foodvalley	1.200	2.300	2.400	4.700	7.900 – 9.100
Provincie totaal	32.500	41.000	38.700	79.700	133.200 – 165.700

Bron: Provinciaal Kader voor de regionale programmering wonen en werken (PS 30-9-2020)

Met het Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties (BZK) zijn in het kader van de woondeal ook afspraken gemaakt. Qua woningbouwopgave gaat BZK uit van het inlopen van het woningtekort tot 2% in 2035. Dit resulteert in een woningbouwopgave tot 2040 van 115.300 woningen voor de U16. Daarnaast is met het Rijk afgesproken dat er wordt gestreefd naar een plancapaciteit van 130%, zodat eventuele vertraging en planuitval kan worden opgevangen. De hierboven aangegeven bandbreedte biedt de ruimte voor deze beide afspraken.

Aanbod regio U16: 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.

¹ Waarbij 85.700 de maximale behoefte is wanneer het tekort voor tot 2030 helemaal ingelopen wordt.

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 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 tabellen geven 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);
- Daarnaast zijn door gemeenten enkele specifieke openbare nieuwe uitbreidingslocaties toegevoegd.³

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

- Zachte openbare binnenstedelijke plannen voor na 2030;
- Zachte vertrouwelijke binnenstedelijke plannen;
- Zachte openbare uitbreidingsplannen (tenzij specifiek door gemeenten aangedragen voor realisatie);
- Zachte vertrouwelijke uitbreidingsplannen.

Tabel 2: Overzicht van behoefte, realisatie programma en pijplijn voor de regio U16 totaal

Periode	Behoeft (sub)regio in provinciaal kader	Realisatie	Pijplijn	Totaal plannen (programma en pijplijn)
Tot en met 2024	30.200 (excl. inlopen tekort)	32.059	5.919	37.978
2025 tot en met 2029	29.100 (excl. inlopen tekort)	31.346	16.172	47.518
Vanaf 2030	39.900 (excl. inlopen tekort)	1	49.472	49.473
Totaal	99.200 tot 125.600 (incl. inlopen tekort)	63.406	71.563	134.970

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

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 in het kader van dit programma een opvatting over deze nieuwe uitleglocaties die nog niet verankerd zijn in provinciaal beleid, waarbij mogelijke aandachtspunten voor realisatie worden meegegeven.

⁴ De provincie geeft zoals gebruikelijk in het planproces een opvatting over nieuwe kleinschalige transformatielocaties buiten het stedelijk gebied (conform eisen functieverandering vrijkomende agrarische bebouwing of kleine bebouwingsconcentraties).

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 2 laat zien dat er voor de regio U16 in totaal voor de eerste vijf en tien jaar voldoende plannen in het programma zijn opgenomen om in de huishoudensgroei te voorzien. De hoeveelheid plannen boven de behoefte vanuit huishoudensgroei kan ingezet worden om het huidig tekort in te lopen. De opgave tot 2030 is 59.300 woningen. De plancapaciteit (realisatie en pijplijn) ten opzichte van de behoefte (excl. inlopen tekort) tot 2030 bedraagt 144% en ligt daarmee boven de met BZK afgesproken 130%. Als we echter het woningtekort in 2035, conform het streven van BZK, terug willen brengen tot 2%, betekent dat dat de woningbouwopgave stijgt tot ca. 75.000 woningen. In dat geval zou de plancapaciteit tot 2030 op 114% uitkomen.

Vanaf 2030 zijn er slechts plannen in de pijplijn opgenomen, nog niet in het realisatiedeel. Gezamenlijke keuzes voor locaties na 2030 zullen gemaakt worden in het kader van het programma U Ned, waarbij voor de U16 het REP/IRP een belangrijke input vormt.

NB: het regionale programmeren is een groeimodel. Ook zal – in een volgende ronde van het regionaal programmeren – inzicht worden gegeven in het totaal aantal woningen bij de belangrijkste knooppunten.

Tabel 3: Overzicht van behoefte, realisatie en pijplijn voor subregio U16-West

Periode	Behoeftte (sub)regio in provinciaal kader	Realisatie	Pijplijn	Totaal plannen (programma en pijplijn)
Tot en met 2024	5.000 (excl. inlopen tekort)	8.443	3.243	11.686
2025 tot en met 2029	3.700 (excl. inlopen tekort)	2.789	2.420	5.209
Vanaf 2030	4.900 (excl. inlopen tekort)	1	8.933	8.934
Totaal	13.600 tot 16.900 (incl. inlopen tekort)	11.233	14.596	25.830

Bron: behoefte op basis van Provinciaal Kader, realisatie en pijplijn op basis van Provinciale Planmonitor en controles gemeenten.

Tabel 4: Overzicht van behoefte, realisatie en pijplijn voor subregio U16-Oost

Periode	Behoeftte (sub)regio in provinciaal kader	Realisatie	Pijplijn	Totaal plannen (realisatie en pijplijn)
Tot en met 2024	2.400 (excl. inlopen tekort)	2.828	980	3.808
2025 tot en met 2029	1.300 (excl. inlopen tekort)	1.610	829	2.439
Vanaf 2030	2.400 (excl. inlopen tekort)	0	1.203	1.203
Totaal	6.100 tot 9.000 (incl. inlopen tekort)	4.438	3.012	7.450

Bron: behoefte op basis van Provinciaal Kader, realisatie en pijplijn op basis van Provinciale Planmonitor en controles gemeenten.

Tabel 5: Overzicht van behoefte, realisatie en pijplijn voor subregio U16-Midden

Periode	Behoeftte (sub)regio in provinciaal kader	Realisatie	Pijplijn	Totaal plannen (realisatie en pijplijn)
Tot en met 2024	22.800 (excl. inlopen tekort)	20.788	1.696	22.484
2025 tot en met 2029	24.100 (excl. inlopen tekort)	26.947	12.923	39.870
Vanaf 2030	32.600 (excl. inlopen tekort)	0	39.336	39.336
Totaal	79.500 tot 99.700 (incl. inlopen tekort)	47.735	53.955	101.690

Bron: behoefte op basis van Provinciaal Kader, realisatie en pijplijn op basis van Provinciale Planmonitor en controles gemeenten.

Tabel 6: Overzicht van realisatie en pijplijn voor regio U16, uitsplitsing naar gemeenten

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>										
De Ronde Venen	1.002	0	1.002	438	0	438	0	0	0	1.440
Lopik	25	126	151	0	0	0	0	0	0	151
Montfoort	165	20	185	0	110	110	0	0	0	295
Oudewater	324	0	324	0	150	150	0	0	0	474
Stichtse Vecht	3.244	44	3.288	783	110	893	0	0	0	4.181
Vijfheerenlanden	1.460	9	1.469	100	0	100	0	0	0	1.569
Woerden	2.024	0	2.024	1.098	0	1.098	1	0	1	3.123
<i>U16 West (totaal)</i>	<i>8.244</i>	<i>199</i>	<i>8.443</i>	<i>2.419</i>	<i>370</i>	<i>2.789</i>	<i>1</i>	<i>0</i>	<i>1</i>	<i>11.233</i>
De Bilt	217	18	235	200	0	200	0	0	0	435
Utrechtse Heuvelrug	597	94	691	635	0	635	0	0	0	1.326
Wijk bij Duurstede	265	0	265	37	650	687	0	0	0	952
Zeist	1.637	0	1.637	88	0	88	0	0	0	1.725
<i>U16 Oost (totaal)</i>	<i>2.716</i>	<i>112</i>	<i>2.828</i>	<i>960</i>	<i>650</i>	<i>1.610</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>4.438</i>
Bunnik	372	147	519	0	0	0	0	0	0	519
Houten	1.118	0	1.118	0	0	0	0	0	0	1.118
IJsselstein	185	5	190	0	0	0	0	0	0	190
Nieuwegein	3.498	0	3.498	1.966	0	1.966	0	0	0	5.464
Utrecht	15.447	16	15.463	24.981	0	24.981	0	0	0	40.444
<i>U16 Midden (totaal)</i>	<i>20.620</i>	<i>168</i>	<i>20.788</i>	<i>26.947</i>	<i>0</i>	<i>26.947</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>0</i>	<i>47.735</i>
Regio U16 Totaal	31.580	479	32.059	30.326	1.020	31.346	1	0	1	63.406
<i>Pijplijn (totaal per regio)</i>										
U16 West	2.825	418	3.243	1.298	1.122	2.420	7.459	1.475	8.934	14.597
U16 Oost	923	57	980	412	417	829	602	601	1.203	3.012
U16 Midden	1.684	12	1.696	10.855	2.067	12.922	38.310	1.027	39.337	53.955
U16 Totaal	5.432	487	5.919	12.565	3.606	16.171	46.371	3.103	49.474	71.564

Er zijn verschillen in de verhouding tussen realisatie en pijplijn in de subregio's. Zo is er in subregio Oost bijvoorbeeld op langere termijn onvoldoende planvoorraad om in de behoefte (tot 2040) te kunnen voorzien. In de subregio West lijkt er een overschot aan plannen te zijn. En in de subregio Midden zijn er uitgaande van de afspraak om te komen tot 130% aan planvoorraad, nog onvoldoende plannen. Omdat er in de subregio Midden op zich wel voldoende plannen in beeld zijn is het in deze regio de opgave om plannen naar voren te halen (versnelling). Balans tussen behoefte (incl. tekort) en plannen op subregionaal niveau is het uitgangspunt. Echter, voor de volgende actualisatie zal moeten worden gezien of deze subregio inderdaad kan voorzien in haar behoefte, dan wel dat deze (deels) door andere naastgelegen gemeenten kan worden ingevuld.

2.2 Kwalitatieve afspraken wonen

Hieronder werken we de kwalitatieve thema's deels uit het Provinciaal Kader Regionaal Programmeren uit in gezamenlijke kwalitatieve ambities en aanvullende afspraken aansluitend op de kwalitatieve thema's.

Thema	Uitgangspunten
<p>Integrale stedelijke kwaliteit</p>	<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"> • <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 aandacht hebben voor een gezonde inrichting van de openbare ruimte in het stedelijk gebied met voldoende groen en water,</i> • <i>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.</i> • <i>we aandacht hebben voor energieneutraliteit, klimaatadaptatie en circulariteit.</i> <p>Afspraken:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Verdere verkenning van (locatie)keuzes en afwegingen voor na 2030 zullen via het programma U Ned en het REP/IRP 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"> • Functiemenging resulteert in stads- en dorpscentra vaker in multifunctionele woon-werkmilieus, daarbuiten zal functiemenging op een ander niveau zijn. Niet iedere woonwijk of woonkern leent zich voor functiemenging en dat is ook niet wenselijk. Bedrijfsmatige functies moeten passend zijn binnen een woonwijk en niet ten koste gaan van de leefbaarheid en van een prettig woon- en/of werkklimaat. 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 streven</i></p>

	<p><i>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 zoveel mogelijk naar verevening binnen eigen grenzen (voor lopende en nieuwe plannen). • We verkennen en monitoren of de differentiatie van woningen en woonmilieus in de uitvoering overeenkomt met gestelde ambities (zoals in rapport van Companen⁵ en/ of andere gemeentelijke studies naar woonmilieus en woningtypen). • We verkennen hoe we komen tot een goede spreiding van goedkope en middeldure woningen over de regio (en houden hierbij rekening met lokale ambities en de bestaande woningvoorraad). Belangrijk daarbij is dat we het komende jaar afspraken maken over hoe we dit gaan doen en wat daarvoor nodig is. • We verkennen welke gezamenlijke prijsgrenzen 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 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"> • 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 groen- en landschapsontwikkeling 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 dan een relatie gelegd met dit programma en in het REP verkennen gemeenten waar de regionale groenopgave kan landen. Op basis daarvan maken we hierover aanvullende afspraken. <p>Toelichting:</p> <ul style="list-style-type: none"> • 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 wordt een relatie 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,</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. Gemeenten</i></p>

⁵ Kwalitatieve woningmarktanalyse U16 gemeenten, 16 juli 2020 (Companen).

klimaatadaptatie en circulariteit	<p><i>koppelen de uitwerking van deze ambitie aan het RES en de vertaling daarvan in de gemeentelijke omgevingsplannen.</i></p> <p>Afspraken:</p> <ul style="list-style-type: none">• 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.• In 2021 verkennen we de nadere uitwerking van de ambitie ten aanzien van energieneutraliteit en de uitvoeringsplannen die hierbij horen.• 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.• In de monitoring van dit programma besteden we aandacht aan deze ambitie (zie verder H 4) <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 deze ambitie is daarnaast mede afhankelijk van Rijksbeleid, en de normen en financieringsmogelijkheden die op dit thema ontstaan.
-----------------------------------	--

Monitoren van prijssegmenten: circa 38% 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 38% van het programma nu in dit segment valt, zie onderstaande tabellen. Dit betekent niet dat een groot deel van het programma duur zal zijn: voor circa een derde van de woningen in de totale U16 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 58% onder de segmenten goedkoop en middelduur.

Tabel 7: Aandeel woningen naar prijssegment in tabel realisatie (categorie 1) voor regio U16 totaal

Periode	Goedkoop/middelduur	Duur	Prijssegment onbekend	Totaal
Tot en met 2024	38%	29%	33%	100%
2025 tot en met 2029	39%	25%	36%	100%
Vanaf 2030	0%	0%	100%	100%
Totaal	38%	27%	34%	100%

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

Tabel 8: Aandeel woningen naar prijssegment in tabel realisatie (categorie 1) voor subregio U16-West

Periode	Goedkoop/middelduur	Duur	Prijssegment onbekend	Totaal
Tot en met 2024	36%	10%	54%	100%
2025 tot en met 2029	19%	6%	75%	100%
Vanaf 2030	0%	0%	100%	100%
Totaal	32%	9%	59%	100%

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

Tabel 9: Aandeel woningen naar prijssegment in tabel realisatie (categorie 1) voor subregio U16-Oost

Periode	Goedkoop/middelduur	Duur	Prijssegment onbekend	Totaal
Tot en met 2024	56%	36%	8%	100%
2025 tot en met 2029	25%	14%	61%	100%
Vanaf 2030	0%	0%	0%	100%
Totaal	45%	28%	27%	100%

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

Tabel 10: Aandeel woningen naar prijssegment in tabel realisatie (cat. 1) voor subregio U16-Midden

Periode	Goedkoop/middelduur	Duur	Prijssegment onbekend	Totaal
Tot en met 2024	36%	36%	28%	100%
2025 tot en met 2029	42%	28%	30%	100%
Vanaf 2030	0%	0%	0%	100%
Totaal	39%	32%	29%	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 REGIONALEPROGRAMMERING 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 Schets opgave bedrijventerreinen

Gemeenten streven ernaar de groei van banen in de U16 gelijk op te laten gaan met de groei van de beroepsbevolking. Op die manier blijven we een evenwichtige regio en blijft de groei van het woon/werkverkeer beperkt. Het gaat tot 2040 om ruim 80.000 arbeidsplaatsen erbij, waarvan 70.000 gerelateerd aan de stad Utrecht. Bedrijventerreinen vormen een belangrijke drager onder de werkgelegenheid in de U16. Het betreft circa 20% van de werkgelegenheid en verwacht wordt dat er een extra behoefte is van circa 15.000 arbeidsplaatsen op bedrijventerreinen. Tot 2030 gaat het om een ruimtebehoefte van in totaal ca. 200 ha en circa 10.000 arbeidsplaatsen⁶. Dit eerste regionale programma werken richt zich op de opgave op bedrijventerreinen tot 2030. Op termijn willen de U16-gemeenten het regionaal programma werken verbreden met kantoren, wetenschap en andere segmenten van werklocaties.

Om deze opgave te kunnen accommoderen zal de ruimte voor formele en informele werklocaties zo efficiënt mogelijk moeten worden benut. Het leeuwendeel van de werkgelegenheidsgroei zal op informele werklocaties en in het gemengde stedelijke milieu moeten worden opgevangen. Voorts zullen de formele bedrijventerreinen fors efficiënter moeten worden benut. Intensivering van het gebruik van formele en informele werklocaties is dan ook de belangrijkste uitdaging tot 2030 en daarna. Daarnaast vormen bedrijventerreinen ook de sleutel in het realiseren van een circulaire economie in 2050. Dat betekent dat we terreinen die een belangrijke rol kunnen gaan spelen in het realiseren van circulaire ketens daarvoor moeten beschermen in dit regionale programma.

Daarnaast is er ruimte voor uitbreiding van een aantal lokale bedrijventerreinen. De afspraken die hierover in het verleden zijn gemaakt zijn door de provincie geborgd in het kader voor de regionale programmering wonen en werken. Het is in het grootste belang voor de regio U16 dat deze nieuwe uitbreidingen worden benut om de intensivering op bestaande locaties mogelijk te maken, én deze nieuwe uitbreidingen zo intensief mogelijk te gebruiken. De vraag die daarbij gesteld kan worden is hoe de uit te breiden nieuwe werklocaties alleen worden gebruikt wanneer dat echt niet anders kan, op grond van een gezamenlijk uitgifteprotocol. Dit wordt in de U16 een sleutelinstrument bij nieuwe uitgiftes op de terreinen die op basis van dit regionaal programma in uitgifte komen.

Dit regionale programma loopt tot 2030, maar zal regelmatig worden geactualiseerd. Tot 2040 zijn er meer plannen nodig om de groei van werkgelegenheid te borgen. Deze locaties zijn nog niet allemaal in beeld. De vraag is in hoeverre binnen de U16 (boven)regionale vraag kan worden geacommodeerd. Dit is ook een vraag die in andere trajecten beantwoord moet worden. Daarbij dient de overweging gemaakt te worden wat de bijdrage van dergelijke toevoeging aan bedrijventerrein zou zijn vanuit het oogpunt van de vitaliteit van het regionale woon- en leefklimaat en de economische vitaliteit van de U16.

In dit regionale programma maken gemeenten en provincie afspraken over het faciliteren van de bedrijventerreinenbehoefte. Het programma bestaat uit twee onderdelen: realisatie en pijplijn. In het realisatiedeel zijn de terreinen opgenomen die in uitvoering kunnen worden genomen en die met gemeenten binnen de U16 en de provincie zijn afgestemd. In de pijplijn staan plannen waarvan gemeenten

⁶ Prognose Bedrijventerreinen provincie Utrecht (Stec groep i.o.v. provincie Utrecht, 2019): 209 ha; Naar toekomstbestendige werklocaties in de regio U16 (Stec Groep in opdracht van U16, mei 2020) 196 ha.

hebben aangegeven deze te willen verkennen. Deze terreinen zijn soms nog niet openbaar en zijn nog niet regionaal en met de provincie afgestemd.

3.2 Kwantitatieve kaders werken tot 2030

Om de groei aan arbeidsplaatsen te kunnen opvangen is er op 1 januari 2019 een uitbreidingsvraag van circa 209 hectare netto formeel bedrijventerrein 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 2031-2040 wordt uitgegaan van een aanvullende 93 hectare uitbreidingsvraag (excl. te behalen ruimtewinst door intensivering).

In de volgende tabel staan de uitgangspunten uit het provinciaal kader voor regionaal programmeren wonen en werken benoemd zoals deze is vastgesteld in september 2020. In dit kader verwoorden Provinciale Staten de ambities en uitgangspunten die ze willen meegeven aan het gezamenlijk proces van regionaal programmeren. Insteek daarbij is dat eenieder vanuit zijn eigen rol en verantwoordelijkheden invulling geeft aan dit kader.

Tabel 11: kwantitatieve uitgangspunten uit het PS kader

	Regio U16 tot en met 2030 ⁷
Behoefte (WLO hoog)	209 ha
Waarvan:	
• Ruimtewinst door intensivering bestaand terrein	42-63 ha
• Reservering: niet accomoderen	9-30 ha
• Nieuw bedrijventerrein	137 ha
Beschikbaar aanbod	94 ha ⁸
Nog max te accomoderen nieuw terrein	43 ha
Restcapaciteit	42 ha
Bandbreedte nieuw terrein	42-43 ha

Bron: PS Kader, bewerking Stec Groep

Kwantitatief aanbod: nog circa 37 hectare uitgeefbaar bedrijventerrein beschikbaar

De U16 beschikte (peildatum ultimo 2019) over een uitgeefbaar (plan)aanbod van circa 85,5 hectare (hiervan is echter januari 2021 nog maar circa 37 ha beschikbaar. Hierbij gaat het om terstond aanbod, zowel in gemeentelijk als particulier eigendom. Bij een volgend regionaal programma worden behoefte en aanbod geactualiseerd.

Tabel 12: Uitgeefbaar (plan)aanbod van bedrijventerreinen in regio U16 (in netto ha)

Gemeente	Kern	Bedrijventerrein	Uitgeefbaar	Locatietype
De Ronde Venen	Mijdrecht	Bedrijventerrein Mijdrecht	0,2 (waarvan 0 ha per direct beschikbaar per 2021)	Functioneel werkmilieu klein/middelgroot
Houten	Houten	Sport en werklandschap de Meerpaal	8,5 (waarvan 5,6 ha beschikbaar per 2021).	Functioneel werkmilieu klein/middelgroot
Houten	Houten	De Meerpaal	3,3 (waarvan 1,8 ha beschikbaar per 2021)	Functioneel werkmilieu klein/middelgroot
Lopik	Lopik	De Copen	1	Functioneel werkmilieu klein/middelgroot
Nieuwegein	Nieuwegein	Het Klooster	36,8 (waarvan 4,3 ha nog)	Functioneel werkmilieu klein/middelgroot/groot

⁷ De provinciale bedrijventerreinenprognose (2018) raamt de uitbreidingsvraag tot en met 2030. Tabellen 12 en 13 geven een confrontatie voor de periodes tot en met 2024, 2025 tot en met 2029 en 2030 tot en met 2039.

⁸ Uitgeefbaar aanbod in 2019, dit uitgangspunt is gebruikt in het provinciaal kader, op 1 januari 2021 is er nog 37,3 ha beschikbaar.

			<i>beschikbaar per 2021)</i>	
Stichtse Vecht	Breukelen	Breukelerwaard	0,2 (waarvan 0 ha nog beschikbaar per 2021)	Functioneel werkmilieu klein/middelgroot
Utrecht	De Meern	Haarrijn	6 (waarvan 2,6 ha nog beschikbaar per 2021)	Functioneel werkmilieu klein/middelgroot
Utrecht	Utrecht	Oudenrijn	3,4 (waarvan 2,9 ha nog beschikbaar per 2021)	Functioneel werkmilieu klein/middelgroot
Utrecht	Utrecht	Hooggelegen	2,1	Functioneel werkmilieu klein/middelgroot
Utrecht	Utrecht	Nieuw Overvecht	0,7 (waarvan 0 ha nog beschikbaar per 2021)	Functioneel werkmilieu klein/middelgroot
Utrecht	Utrecht	De Wetering Noord+Zuid	10,5 (waarvan 9,2 ha nog beschikbaar per 2021)	Stedelijk werkmilieu klein/middelgroot
Utrechtse Heuvelrug	Maarsbergen	Maarsbergen Oost	5,7 (waarvan nog 0,5 ha beschikbaar per 2021)	Functioneel werkmilieu klein/middelgroot
Vijfheerenlanden	Lexmond	Kortenhoeven-Oost	1,8	Functioneel werkmilieu klein/middelgroot
Vijfheerenlanden	Lexmond	Kortenhoeven	0,3	Functioneel werkmilieu klein/middelgroot
Vijfheerenlanden	Meerkerk	Meerkerk IV	0,2 (waarvan 0 ha beschikbaar in 2021)	Functioneel werkmilieu klein/middelgroot
Vijfheerenlanden	Vlanen	Gaasperwaard	2,5 (waarvan 2,2 ha beschikbaar per 2021)	Functioneel werkmilieu klein/middelgroot
Wijk bij Duurstede	Wijk bij Duurstede	Broekweg Noord	1,9 (waarvan 0,3 ha beschikbaar per 2021)	Functioneel werkmilieu klein/middelgroot
Woerden	Harmelen	De Putkop	0,2	Functioneel werkmilieu klein/middelgroot
Totaal			85,5 (waarvan beschikbaar in 2021: 34,8 ha)	

Bron: IBIS, 2019; Inventarisatie gemeenten, Q2 2020; aangevuld door gemeenten, stand van zaken april 2021

De U16-gemeenten hanteren voor formele bedrijventerreinen twee soorten werkmilieus, waarbij omvang en (mate van) interactie met de omgeving centraal staan.

- Functioneel werkmilieu, bestaande uit de drie subsoorten klein/middelgroot, grootschalig en XXL.
- Stedelijk werkmilieu: klein/middelgroot.

Zie tabel 13 en 14 voor een toelichting:

Tabel 13 toelichting van een functioneel werkmilieu

Functioneel werkmilieu	
Type gebruikers	B2B terreinen voor zowel MKB als meer grootschalige & hogere milieucategorie (HMC) bedrijvigheid.

Type locatie	<ul style="list-style-type: none"> • Werklocaties zonder (of weinig) menging met andere functies, zowel meer generieke locaties als locaties met een specifieke branchering. Dominant is de bedrijfsmatige insteek van de locatie, de interactie met bijvoorbeeld de consument ontbreekt grotendeels (in de vorm van dienstverlening, retail of anderszins). • Aan de rand van de stad of stedelijk gebied, bij snelweg of andere modaliteiten, zoals water en spoor.
Segmentering	<ul style="list-style-type: none"> • Hierbij maken we onderscheid in (1) kleinschalige tot middelgrote locaties en (2) grootschalige locaties. <ol style="list-style-type: none"> 1. Kleinschalig tot middelgroot: locaties met overwegend bedrijven en vestigingsmogelijkheden tot 5.000 m², al dan niet aangevuld met enkele grotere vestigers van een paar hectare. 2. Grootschalig: locaties met bedrijven en vestigingsmogelijkheden vanaf twee hectare oplopend tot 5 hectare, al dan niet aangevuld met enkele kleinschalige vestigers. 3. XXL: locaties voor grootschalige logistiek en/of industrie, met kavels groter dan 5 hectare netto.

Bron: Stec Groep 2021

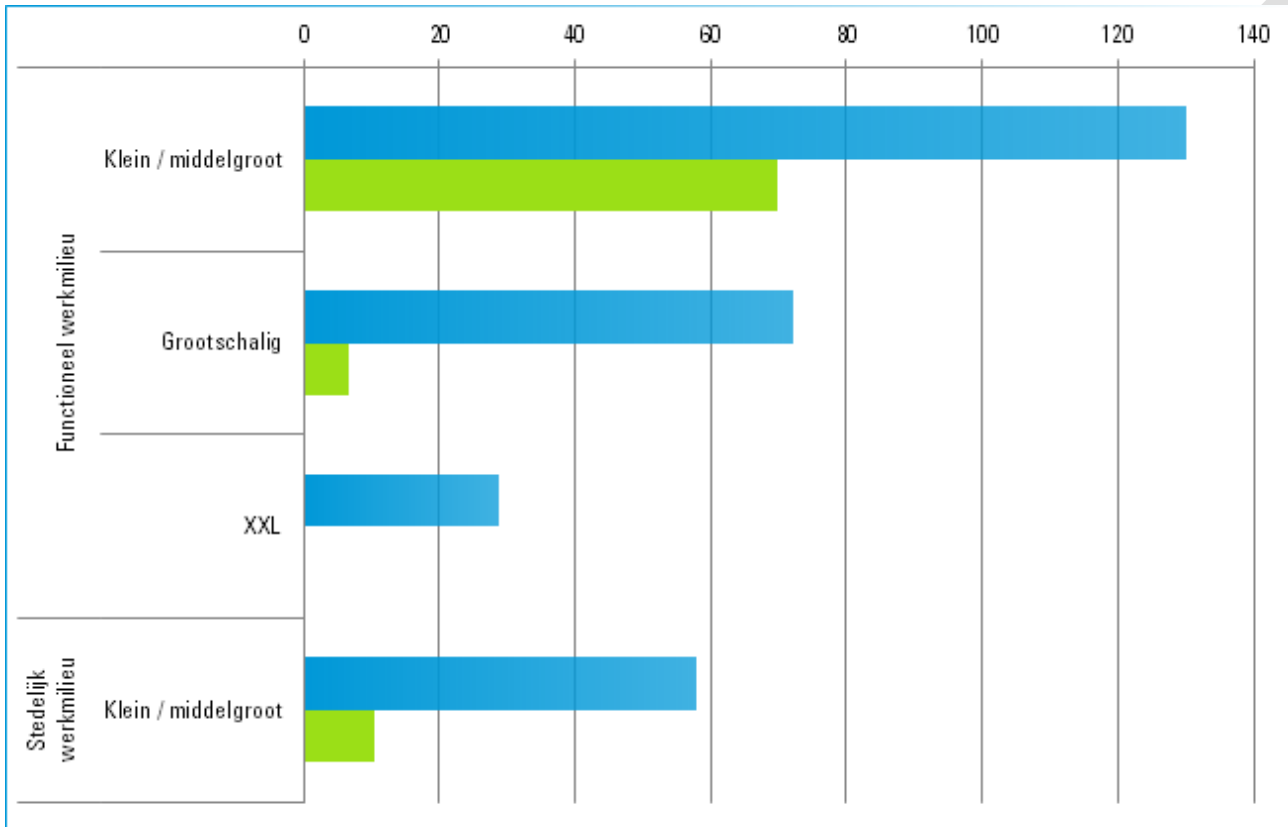
Tabel 14 toelichting van een stedelijk werkmilieu

Stedelijk werkmilieu	
Type gebruikers	Vooraf B2C en C2C-gerichte werklocaties voor MKB, creatieve en ambachtelijke bedrijvigheid.
Type locatie	<ul style="list-style-type: none"> • Locaties in of direct aan de rand van de stad, en die veel interactie hebben met de omgeving. Het gaat om werkomgevingen die zijn blootgesteld aan stedelijkheid. Denk aan stedelijke voorzieningen, informele ontmoetingsplekken. Het gaat om locaties waar vaak bovengemiddeld startups en ZZP'ers vestigen en die (in potentie) een brede attractiviteit hebben om te werken en te bezoeken. • Daarnaast gaat het om hoogwaardige werkmilieus met consumentendiensten, waaronder ook combinaties met PDV/GDV, gezondheidszorg en onderwijs. • Regelmatig komt op deze locaties menging met andere werkfuncties voor, incidenteel ook met wonen (bv aan de randen van het gebied).
Segmentering	<ul style="list-style-type: none"> • Voor stedelijke werkmilieus onderscheiden we één segment: kleinschalig tot middelgroot. (locaties met overwegend bedrijven en vestigingsmogelijkheden tot 5.000 m², al dan niet aangevuld met enkele grotere vestigers van een paar hectare).

Bron: Stec Groep 2021

Wanneer we vraag en aanbod confronteren naar terreintype (exclusief de ambitie om 20-30% van de uitbreidingsvraag te intensiveren), ontstaat het beeld dat er tot 2030 tekorten zijn naar alle typen terreinen.

Figuur 1: confrontatie van uitgifbaar (plan)aanbod (groen) met uitbreidingsvraag (blauw) naar locatietype, in netto hectare (exclusief de ambitie van 20-30% intensivering van het ruimtegebruik)



Bron: Stec Groep, 2020

In het regionaal programma maken gemeenten en provincie jaarlijks afspraken om te komen tot de programmering van bedrijventerreinen vanuit kwantitatief en kwalitatief perspectief.

3.3 Kernonderdelen regionaal programma

Het regionaal programma bestaat uit de volgende kernonderdelen:

- Strategische uitgangspunten voor werklocaties
- Regionaal uitgifteprotocol
- Monitoring van het regionaal programma
- Het kwantitatieve programma: onderscheid in 'realisatie' en 'pijplijn'
- Verduurzaming

Deze punten worden hieronder verder toegelicht. Paragraaf 3.4 bevat de uiteindelijke gezamenlijke afspraken (kwantitatief en kwalitatief, onderverdeeld in de '3 knoppen').

Strategische uitgangspunten werklocaties

Gemeenten en provincie hanteren onderstaande strategische uitgangspunten voor bedrijventerreinen in de U16:

- Altijd mengen van functies in stad en regio, er is alleen een uitzondering wanneer het écht niet past.
- De circulaire keten vereist complementariteit van werklocaties in de U16.
- Verdichten en intensief ruimtegebruik is noodzakelijk voor Gezond Stedelijk Leven in de U16.
- Kantoren op bedrijventerreinen op termijn verplaatsen naar stationslocaties. Geen nieuwe zelfstandige kantoren op bedrijventerreinen toestaan.
- We zetten maximaal in op intensief programmeren van bedrijventerreinen. We verwachten dat na 2025 en na 2030 de meeste ruimtewinst te behalen zal zijn.

- Op alle locaties is sprake van toepassing van de ladder voor duurzame verstedelijking (onderbouwing die behoefte aantoont en aangeeft waarom de ontwikkeling niet binnenstedelijk kan plaatsvinden).
- Bij alle nieuwe terreinen hoort een passende beoordeling van de effecten op N2000-gebieden. De planMER brengt dit ook in beeld.
- Het totaal van de plannen die worden opgenomen in het programma (onderdeel 'realisatie') moet passen binnen de bandbreedte voor de (sub)regio en het tijdvak zoals opgenomen in het provinciaal kader voor regionale programmering wonen en werken. Hierbij is enige flexibiliteit mogelijk.

Regionaal uitgifteprotocol geldt vanaf heden voor alle plannen

Het tot uitvoering brengen van de regionale afspraken brengt een cultuuromslag met zich mee in de wijze waarop het EZ-beleid binnen de gemeenten wordt vormgegeven. De aandacht zal meer verschuiven naar de samenhang tussen de bestaande bedrijventerreinen en de nieuwe uitgifte van terrein. Dit vraagt in de eerste plaats dat gemeenten deze samenhang vertalen in een gericht uitgifteprotocol voor nieuwe terreinen, zoals dat in de kwalitatieve afspraken is beschreven. Het protocol is niet van toepassing op direct uitgifbaar aanbod.

Elementen in het uitgifteprotocol:

- We geven zoveel mogelijk lokaal voorrang aan lokale bedrijven.
- We stellen aan nieuwe uitgiften eisen ten aanzien van de floor space index en terrein quotiënt (passend bij de activiteit).
- We stellen ten aanzien van vrijkomende terreinen ook eisen aan de floor space index en terrein quotiënt (passend bij de activiteit), waarbij we eerst kijken naar alternatieve mogelijkheden op de kavel en op bestaande bedrijventerreinen.
- We zetten in op het concentreren van grootschalige ruimtegebruikers op een aantal regionaal (georiënteerde) bedrijventerreinen (bestaand en nieuw).
- We vestigen grootschalige bedrijven van buiten de regio enkel binnen de U16, wanneer het bedrijf bijdraagt aan de economisch vitaliteit.
- We bieden – gemeentegrens overstijgend – de ruimte aan het faciliteren van de groei van lokale en regionale bedrijven.
- We zetten zoveel mogelijk en passend binnen financiële randvoorwaarden in op een clustering van bedrijven uit eenzelfde sector zodat samenwerking en innovatie en circulariteit kan worden versterkt. Dit kan betrekking hebben op bestaande terreinen en op nieuwe terreinen.
- Gemeenten monitoren jaarlijks de effecten van het uitgifteprotocol. De provincie ondersteunt hierbij met de Vastgoedmonitor en IBIS.

Monitoring van het regionaal programma

De planmonitor Bedrijventerreinen (als onderdeel van de Vastgoedmonitor die wordt ontwikkeld door de provincie) vormt, naast IBIS een belangrijke basis voor het proces om jaarlijks te komen tot het Regionaal programma wonen en werken. In de monitor kunnen alle ambities van gemeenten worden opgenomen, ongeacht planologische status of regionale overeenstemming. Dit is de basis voor het regionale programma (zowel realisatie als pijplijn).

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 en voortgang 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. Gemeenten leveren daartoe de benodigde beschikbare informatie. Zie hiervoor verder onder 4.

PROVINCIALE MONITOR

De Provinciale monitor zoals deze nu wordt ontwikkeld, heeft betrekking op terreinen die groter zijn dan 10 ha en gaat over de volgende aspecten:

- Voorraad ($\geq 750 \text{ m}^2$ v.v.o.): bedrijfsruimtevoorraad over de afgelopen 5 jaar; transformatie binnen de voorraad over de afgelopen 5 jaar
- Aanbod ($\geq 750 \text{ m}^2$ v.v.o.): aanbod totaal in m^2 over de afgelopen 5 jaar; courant/Incourant aanbod m^2 over de afgelopen 5 jaar; leegstand totaal in m^2 en % van de totale voorraad over de afgelopen 5 jaar
- Opname ($\geq 750 \text{ m}^2$ v.v.o.): Opname totaal in m^2 over afgelopen 5 jaar

Voor een bedrijventerreinenmonitor is het daarnaast praktisch dat er door gemeenten gewerkt kan worden met een pijplijn van bedrijventerreinenplannen die een nog vertrouwelijke status hebben, wanneer deze bijvoorbeeld nog niet gedeeld kunnen worden 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 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.

Het kwantitatieve programma: onderscheid in 'realisatie' en 'pijplijn'

Gemeenten geven zelf aan of zij een locatie willen opnemen in het onderdeel 'realisatie' dan wel 'pijplijn'. Het realisatie-deel betreft het uiteindelijke openbare programma. Gemeenten zijn zelf verantwoordelijk om voor deze locaties lokaal draagvlak te organiseren. Plannen in het deel 'pijplijn' zijn niet openbaar, uitsluitend het totale regionale volume.

Nieuwe uitbreidingslocaties voor bedrijventerreinen die worden ingebracht voor het realisatiedeel worden door de provincie zo snel mogelijk van een eerste ambtelijke opvatting voorzien. Hierbij wordt gekeken naar provinciaal beleid (waaronder regionale context), belangen en regels. Randvoorwaarden en aandachtspunten per locatie worden tevens opgenomen in het regionale programma.

Vervolgens wordt bezien of verdere regionale afstemming nodig is: passen alle plannen binnen de aangegeven kwantitatieve bandbreedte? Hoe verhouden plannen van verschillende gemeenten zich qua planning en invulling tot elkaar? Dit kwantitatieve programma wordt verder uitgewerkt onder 3.4.

Verduurzaming

Hieronder beschrijven we de gezamenlijke ambitie en afspraken op het gebied van duurzaamheid en circulariteit. De uitwerking daarvan moet plaatsvinden in de aanpak volgens de drie knoppen zoals beschreven in paragraaf 3.4.

Tabel 15: duurzaamheidsambities en afspraken op alle terreinen in de U16

Gezamenlijke ambitie en afspraken op alle terrein	
Kwalitatieve Criteria voor alle nieuwe bedrijventerreinen	Gezamenlijke ambitie(s): <i>Gemeenten en provincie willen alle werklocaties zo duurzaam en circulair mogelijk maken en houden. Op een duurzame, circulaire werklocatie wordt per activiteit zo min mogelijk energie verbruikt, omdat processen zijn geoptimaliseerd en omdat het vastgoed goed is geïsoleerd. We zetten hierop</i>

in bij iedere nieuwe uitgifte vanaf 2021: nieuwe terreinen kunnen in beginsel netto energie opleveren. Voor de bestaande bedrijventerreinen proberen we duurzaam en circulair ruimtegebruik te bevorderen.

Afspraken:

- Gemeenten dragen er zorg voor dat er voldoende ruimte voor bedrijvigheid met een hogere milieucategorie behouden blijft, om zowel circulaire ontwikkeling als energietransitie mogelijk te kunnen (blijven) maken. Het is vanuit dat opzicht belangrijk de volgende terreinen te beschermen met een bovengemiddelde score op Next Economy.⁹

Tabel 3 top 10 bedrijventerreinen met bovengemiddelde Next Economy score (NEER-analyse)

Gemeente	Locatie	Netto omvang (ha)	Next-Economy score
Utrecht	Lage Weide	308	63%
Houten	De Meerpaal	31	58%
Montfoort	IJsselveld (+ inclusief Kop IJsselveld)	18,4	57%
Vijfheerenlanden	De Hagen + De Biezen	119,1	56%
Vijfheerenlanden	Nieuw Schaik	29,5	54%
De Ronde Venen	Mijdrecht	148,4	53%
Oudewater	Tappersheul	16,7	52%
Utrecht	Oudenrijn	35,8	52%
Vijfheerenlanden	Meerkerk + Meerkerk IV	45,2	51%
Stichtse Vecht	Merwedeweg/Keulschevaart	26,5	50%

Bron: Stec Groep, 2020

- Gemeenten stimuleren samenwerking met en vooral ook tussen bedrijven. Verduurzaming begint met goed georganiseerde ondernemerscollectieven (ondernemersvereniging, industriële kring, bedrijfsinvesteringszone – BIZ, energiecollectief, ondernemersfonds, etc.).
- Gemeenten streven ernaar de verduurzaming van nieuwe en bestaande werklocaties onderdeel te laten zijn van een regionaal uitgifteprotocol voor werklocaties.
- Gemeenten stimuleren individuele werklocaties om mee te gaan in de energietransitie. Welke middelen hiervoor worden ingezet zal worden onderzocht.
- Gemeenten bieden ruimte voor nieuwe duurzame concepten bij nieuw-ontwikkeling en op bestaande werklocaties.
- Gemeenten wijzen de komende 4 jaar een aantal geschikte, goed ontsloten, regionale locaties aan die concrete circulaire samenwerking direct kunnen faciliteren.
- Gemeenten en provincie samen ontwikkelen gemeenschappelijke kennis over verduurzamen van werklocaties. Dit kan ook betrekking hebben op uitwisseling van praktijkervaringen.
- Gemeenten en provincie monitoren de verduurzaming van werklocaties in U16 en verkennen of deze informatie ook verkregen kan worden uit de provinciale monitor werklocaties die in ontwikkeling is. Provincie is daarbij verantwoordelijk voor het opstellen en bijhouden van de monitor, en gemeenten leveren input aan.
- Gemeenten vragen de provincie te ondersteunen met instrumenten om de verduurzaming tot stand te laten brengen.

3.4 Het programma bedrijventerreinen: aanpak op drie manieren

Om te kunnen voorzien in de vraag naar bedrijventerreinen hanteren we drie knoppen:

- Knop 1: uitbreiding van bedrijventerreinen door nieuwe locaties toe te voegen aan de programmering
- Knop 2: zorgvuldig en intensief ruimtegebruik bestaande terreinen en nieuwe terreinen
- Knop 3: transformeren en mengen van locaties.

Knop 1: uitbreiding van bedrijventerreinen door nieuwe lokale en regionale locaties toe te voegen aan de programmering

Inventarisatie nieuwe lokale en regionale plannen

Het bestaande aanbod aan bedrijventerreinen kan, voor zover passend binnen het provinciaal kader voor wonen en werken, worden uitgebreid (zie tabel 11). De provincie Utrecht heeft de in tabel 16 opgenomen plannen voor uitbreiding reeds planologisch aanvaardbaar geacht. Het gaat in totaal om circa 40 hectare. Dit is het realisatiedeel van het regionaal programma. De druk op de ruimte geeft de noodzaak om bij ieder

⁹ De locatie Keulschevaart die in de NEER-analyse is verkend is onderdeel van het onderzoek naar knooppuntontwikkeling Breukelen, waarbij Keulschevaart aangemerkt wordt als woon-werk locatie.

plan voor nieuw bedrijventerrein af te wegen hoe dit terrein maximaal bij kan dragen aan de kwalitatieve criteria en de regionale behoefte aan bedrijventerreinen.

We zien daarnaast meerwaarde in de ontwikkeling van één of meerdere regionale terreinen om te voorzien in de behoefte aan regionale terreinen. Realisatie daarvan is echter niet op korte termijn aan de orde. Daarom verkennen gemeenten ten behoeve van een volgende actualisatie of het mogelijk is om één of meerdere regionale bedrijventerreinen toe te voegen aan het regionaal programma. Daar hoort ook een beeld bij over de definitie van een regionaal bedrijventerrein en de manier waarop een dergelijk terrein georganiseerd wordt en met welke financiële kaders een dergelijk terrein functioneert.

Tabel 16: realisatiedeel regionaal programma

Gemeente	Locatie	Netto uitgifbaar aanbod	Terreintype	Periode	Randvoorwaarden aandachtspunten
IJsselstein	De Kroon	9	Functioneel-klein/middelgroot	2020-2030	Mogelijk knelpunt stikstofdepositie-beoordeling
Montfoort	Heeswijk-oost	3	Gemengd	2020-2030	Mogelijk knelpunt stikstofdepositie-beoordeling
Lopik	De Copen	4	Functioneel – klein/middelgroot	2020-2030	Mogelijk knelpunt stikstofdepositie-beoordeling
Oudewater	Uitbreiding Tappersheul	3	Functioneel – klein/middelgroot	2020-2030	Mogelijk knelpunt stikstofdepositie-beoordeling
Vijfheerenlanden	Bedrijventerrein Meerkerk IVa	5	Functioneel klein/Middelgroot	2020-2025	<ul style="list-style-type: none"> • Externe veiligheid • Overstroombaar gebied • Klimaatadaptief bouwen • Aardkundige waarde (oeverwal) • Bodemdalingsgevoelig gebied • Externe werking N2000
Woerden	Locatie de Voortuin (tussen bedrijventerrein Polanen en de snelweg A12 (binnen stedelijk gebied))	5	Gemengd	2020-2030	Mogelijk knelpunt stikstofdepositie-beoordeling (PB)
Woerden	Putkop Van Zwietenweg	9	Functioneel – klein/middelgroot	2020-2030	<p>Ten aanzien van Putkop</p> <ul style="list-style-type: none"> • Strategische grondwatervoorraad • Overstroombaar gebied • Klimaatadaptief bouwen • Bij ontsluiting de N198 zo veel mogelijk ontzien door bv. op andere hoek aan te takken • Archeologie (Limes) • Overgang naar NNN oostzijde (Vijverbos) • Inkleding t.b.v. recreatieve routes <p>Ten aanzien locatie van Van Zwietenweg:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Algemene aandachtspunten zoals hierboven omschreven. • externe veiligheid • Strategische grondwatervoorraad • Overstroombaar gebied • Klimaatadaptief bouwen • Bodemdalingsgevoelig gebied

					<ul style="list-style-type: none"> Ruimtereservering A12 (Rijk) Recreatieve aankleding: wandelpaden
Wijk bij Duurstede	Uitbreiding bedrijventerrein Broekweg	1,6			Mogelijk knelpunt stikstofdepositie-beoordeling
Totaal		39,6			

Bron: provinciaal kader voor regionale programmering wonen en werken (PS 30-9-2020)

Aanvullend hebben gemeenten een ambitie aangegeven om nieuw bedrijventerrein aan te leggen. Het gaat om een pijplijn aan plannen, waarover nog nadere besluitvorming moet plaatsvinden in het kader van het regionaal programma (met de regio en met de provincie). Dit is de pijplijn van het regionale programma. Deze locaties zijn nog niet door gemeenten en provincie afgewogen. Dat maakt de onderstaande tabel indicatief. Om binnen de uitgangspunten voor het provinciaal kader te passen, gaan gemeenten gezamenlijk keuzes maken over de locaties die worden toegevoegd aan het regionaal programma, passend binnen het PS-kader. Voor de U16 gaat het om een totaal areaal van 54 hectare.

Tabel 17: pijplijn regionaal programma (nog afstemming binnen regio en met provincie nodig)

Gemeente	Locatie	Netto uitgifbaar aanbod	Terreintype	Periode	Opmerkingen
Bunnik	De Raaphorst (Bunnik Zuid)	4	Functioneel – grootschalig	2030-2040	
De Ronde Venen	Uitbreiding Mijdrecht	12	Functioneel – klein/middelgroot	2020-2030	
Stichtse Vecht	Breukelerwaard	9-12 8-11	Functioneel /grootschalig	2020-2030- 2030-2040	
Stichtse Vecht	De Werf (Loenen)	1	Functioneel – klein/middelgroot	2020-2030	
Utrecht	Nieuwe regionale locaties A12 zone	PM	Gemengd		
Utrecht	Lunetten Koningsweg	PM	Gemengd		
Vijfheerenlanden	Gaasperwaard 2 (nieuwe locatie)	5	Functioneel – grootschalig	2030-2040	Nieuwe uitbreidingslocatie, als provincie al eerder ruimtelijk aanvaardbaar geacht maar niet opgenomen in provinciale verordening
Vijfheerenlanden	Meerkerk IVb	5	Functioneel- klein/middelgroot	2020-2030	
Wijk bij Duurstede	Uitbreiding bedrijventerrein Broekweg/ Langshaven	5 ha	Functioneel- klein/middelgroot	2020-2030	
Totaal		54 ha			

Bron: opgave gemeenten U16 en provincie Utrecht, bewerking Stec Groep 2021

De plannen daarvoor brengen de totale potentiële voorraad op 54 ha (pijplijn Regionaal Programma) +39,6 ha (realisatie Regionaal Programma)+ 34,8 ha uitgifbaar aanbod. De totale potentiële voorraad komt daarmee op bijna 130 ha tot en met 2029 (hard en zacht).

In de rest van deze paragraaf komen de sturingsknoppen aan de orde, om de behoefte aan bedrijventerrein te kunnen faciliteren.

AFSPRAKEN KNOP 1: UITBREIDING VAN BEDRIJVENTERREINEN DOOR NIEUWE LOCATIES TOE TE VOEGEN AAN DE PROGRAMMERING

Afspraak: gemeenten en provincie stemmen jaarlijks af welke terreinen toegevoegd worden aan het realisatiedeel van het Regionaal Programma Werken en verkennen de toevoeging van regionale bedrijventerreinen naast lokale bedrijventerreinen. Volgens de provinciale Interim Omgevingsverordening is een plan voor nieuw bedrijventerrein alleen uitvoerbaar als revitalisering, herstructurering en efficiënter gebruik van bestaande terreinen is verzekerd.

- Gemeenten voegen hun ambities voor het ontwikkelen van nieuwe terreinen toe aan de pijplijn van het regionaal programma. Voordat terreinen worden toegevoegd aan het realisatiedeel van het regionaal programma vindt regionale afstemming plaats.
- Gemeenten signaleren het belang van het toevoegen van regionale terreinen in de U16 in de drie windrichtingen rondom Utrecht. De U16 werkt het concept van regionale terreinen zoals omschreven in het IRP verder uit op bedoeling, randvoorwaarden en uitgangspunten. Onderdeel van die uitwerking is een impactanalyse op in ieder geval mobiliteit, groen, werkgelegenheid, woningbouw en energie. De betreffende gemeenten nemen deze terreinen mee in hun eigen omgevingsvisie (GOVI) trajecten.
- Gemeenten houden de reeds uitgeefbare en de in het realisatiedeel van dit programma opgenomen locaties kritisch tegen het licht op uitgiftetempo, voldoen aan circulaire ambities, floor space index en terrein quotiënt en de inzetbaarheid als schuifruimte ten behoeve van de aanpak van bestaand bedrijventerrein (intensivering, verduurzaming, herstructurering).
- Gemeenten wegen pijplijn plannen af tegen de ambities uit het IRP.

Ten aanzien van de vier segmenten bedrijventerreinen gelden de volgende afspraken:

- We zetten de *functioneel kleinschalige terreinen* in het realisatiedeel van het programma zo effectief mogelijk in. Dat betekent dat gemeenten terughoudend omgaan met uitgaven op deze terreinen, en dat deze terreinen zo intensief mogelijk worden uitgegeven, met een afspraak over intensief hergebruik van de achterblijvende kavel.
- Gemeenten gaan in 2021 op zoek naar een locatie voor een eerste regionaal bedrijventerrein met een *functioneel grootschalig profiel*. Insteek is dat het eerste regionale bedrijventerrein voor 2030 in uitgifte is en dat twee andere regionale terreinen tot ontwikkeling komen in de periode 2025 en 2040. Dit is alleen mogelijk als dit past binnen het (geactualiseerde) provinciale kader voor regionale programmering wonen en werken.
- Het segment *XXL onder de functionele grootschalige terreinen* wordt tot 2025 niet geacommodeerd in de U16. We gaan in dit segment geen plannen ontwikkelen. Indien een geïnteresseerde eindgebruiker zich in dit segment meldt, bespreken we dit in het proces van regionaal programmeren.
- In het segment *stedelijke werkmilieus* streven we naar menging zonder vervangingsvraag en met een hoge floor space index en terreinquotiënt. We verwachten dat de ruimtewinst die hieruit kan voortkomen pas na 2025 optreedt.

Knop 2: zorgvuldig en intensief ruimtegebruik bestaande terreinen en nieuwe terreinen

Een deel van de behoefte aan bedrijfsruimte accommoderen we via een intensiveringslag van 20 tot 30% van de uitbreidingsbehoefte op bestaande bedrijventerreinen tot 2030. Daarmee bedoelen we dat de formele bedrijventerreinen ook meer arbeidsplaatsen kunnen huisvesten dan op dit moment. We zien echter ook dat deze ruimtewinst (in floor space index en terreinquotiënt) als gevolg van de intensiveringslag niet op de korte termijn kan worden ingeboekt. Dat betekent dat er op de korte termijn schuifruimte beschikbaar moet zijn, zodat bedrijven kunnen verplaatsen en er op achterblijvende kavels verder geïntensiveerd kan worden.

INTENSIVEREN HANGT SAMEN MET SCHUIFRUIMTE

In U16 ligt de sleutel voor het zorgvuldig omgaan met ruimte op bedrijventerreinen in het intensiveren. Er is in potentie zeer veel ruimtewinst te behalen, zoals de onderstaande drie scenario's laten zien¹⁰.

1. **Streven naar sterk intensievere bedrijventerreinen:** Hierbij hanteren we het streven dat elk terrein net zo intensief gaat worden gebruikt als de 25% meest intensieve terreinen. De benchmark is uitgesplitst naar type terreinen (functioneel, gemengd, etc.). Dit levert een totale ruimtewinst van 25% op. In banen uitgedrukt: dit biedt ruimte aan circa 29.300 extra banen op bedrijventerreinen in de U16.
2. **Vergelijking met het gemiddelde ruimtegebruik:** Deze invalshoek werkt op dezelfde manier als de eerste, alleen hanteren we hier als benchmark het (gewogen) gemiddelde ruimtegebruik per type terrein. Dit levert een ruimtewinst van 16% op. Dit levert ruimte op bestaande bedrijventerreinen voor 17.900 extra banen.
3. **Prioritaire locaties en ambitieniveaus:** Tot slot berekenen we de ruimtewinst wanneer intensief ruimtegebruik wordt aangejaagd op de prioritaire locaties. We nemen hierin ook de kansrijke deelgebieden van de grootste bedrijventerreinen mee. Dit levert een ruimtewinst van 6% op. Rekenend met een gemiddelde terreinquotiënt, betekent dit 7.100 extra banen op bedrijventerreinen.

	U16	
	Hectare	%
1. Streven naar sterk intensievere terreinen	433	25%
2. Vergelijking met gemiddeld ruimtegebruik	265	16%
3. Prioritaire locaties	106	6%

Om de intensiveringspotentie te verzilveren is echter ook schuifruimte nodig. In principe zit deze schuifruimte in de bedrijventerreinenprognose verwerkt.¹¹ Deze gaat namelijk uit van een frictieleegestand van 5%. De frictieleegestand is bedoeld om normale verhuisbewegingen in de bedrijfsruimtemarkt mogelijk te maken. Op het moment is de leegstand op bedrijfsruimte kavels lager dan de frictieleegestand. 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 ketenafpraak is belangrijk om op te nemen in het uitgifteprotocol dat we gezamenlijk uitwerken.

We kiezen ervoor om, passend binnen het provinciaal kader, het segment van de XXL-kavels niet gaan faciliteren, zodat we deze ruimte in de bedrijventerreinenraming kunnen inzetten om schuifruimte te maken voor het intensiveren van bestaande en nieuwe terreinen.

Op basis van inventarisatie en ambities van gemeenten verkennen we een eerste intensiveringslag op bestaande bedrijventerreinen van in potentie circa 56 tot 102 hectare tot 2040 (afhankelijk van randvoorwaarden zoals schuifruimte, en financiering).

¹⁰ Bron: Zorgvuldig ruimtegebruik op bedrijventerreinen in Utrecht, Stec Groep in opdracht van Provincie Utrecht, 2020, gecombineerd met aanvullende gegevens over werkgelegenheid op bedrijventerreinen, op basis van: Toekomstbestendige werklocaties in de Metropoolregio Utrecht, Stec Groep in opdracht van regio U16, 2020.

¹¹ in de bedrijventerreinenraming is op basis van frictieleegestand gerekend met een uitbreidingsbehoefte van 3 tot 12% uitbreidingsbehoefte.

Verdichten en zo intensief mogelijk omgaan met bestaande en toekomstige werklocaties vraagt gemeentebreed om een transitie in denken en doen. Gemeenten stimuleren de intensivering van bedrijventerrein over de hele linie (in afstemming met andere disciplines die hier invloed op hebben), zodat planologische en ruimtelijke beperkingen worden opgeheven. Hiermee faciliteren we ondernemers die het ruimtegebruik op hun kavels willen intensiveren, bijvoorbeeld door te werken met een verruiming van de bouwhoogte, de floor space index en schakelen mogelijk te maken. De omzetting van bestemmingsplannen naar omgevingsplannen vormen een goed moment om hier mee gaan de slag te gaan.

Daarnaast werken we gebiedsgericht aan de intensivering van het ruimtegebruik door terreinen die in vergelijking met terreinen van hetzelfde terreintype (veel) minder intensief gebruikt worden te intensiveren. Hiervoor is belangrijk om zelf kennis en expertise rondom het gebiedsgericht intensiveren te vergroten, en gebruik te maken van ondersteuning van de provincie en bijvoorbeeld de OMU¹². Kansrijk zijn terreinen waar sprake gaat zijn van herstructurering. Gemeenten gaan een inspanningsverplichting aan ten opzichte van hun inzet in middelen en instrumenten bij herstructurering van terreinen om te komen tot intensivering waar dat mogelijk is.

We zien tegelijkertijd ook dat niet ieder terrein geschikt is voor intensivering en dat er dus een afweging noodzakelijk is per werklocatietype om te bepalen in hoeverre intensivering mogelijk en gewenst is. Dit gaat zijn beslag krijgen in de Economische visie van de U16 en de REP die voorjaar 2021 worden vastgesteld en de provinciale verordening.

Een sleutelinstrument om werk te maken van de intensivering op bestaande en op nieuw uit te geven bedrijventerreinen is een regionaal uitgifteprotocol dat we in 2021 gezamenlijk uitwerken. Dit uitgifteprotocol is van toepassing op alle nieuwe uit te geven bedrijventerreinen en stelt eisen aan de herkomst van de bedrijfsruimtegebruikers, de vraag of de ruimtebehoefte op het huidige perceel kan worden gerealiseerd, en de wijze waarop het nieuwe bedrijventerrein zal worden gebruikt (floor space index en terreinquotiënt).

Tabel 18: mogelijke intensiveringslocaties (locaties met in potentie bovengemiddeld grote ruimtewinst als pilotterreinen om de intensivering)

Gemeente	Locatie	Terreintype	Periode	Knelpunten/ aandachtspunten
Bunnik	Stationsgebied	Gemengd	2020-2030	Intensivering en menging van alle functies
De Bilt	Weltevreden	Functioneel – klein/middelgroot	2020-2040	Vestiging woonwagencamp en gemeentelijk depot
	Stationsgebied			Intensivering en menging van alle functies
IJsselstein	IJsseloovers	Functioneel – klein/middelgroot	2020-2040	
Houten	Doornkade (deels)	Functioneel- klein/middelgroot	2020-2040	Transformatie met mogelijke vervangingsvraag Ook pilotlocatie voor mengen
	De Schaft (deels)	Functioneel-klein/middelgroot		
	Meerpaal	Functioneel-klein/middelgroot		
	Rondeel	Functioneel-klein/middelgroot		
Nieuwegein	Plettenburg-De Wiers	Functioneel grootschalig	2020-2040	
Stichtse Vecht	Maarssenbroek	Gemengd	2020-2040	

¹² Ontwikkelingsmaatschappij Utrecht. De OMU kan ondersteunen bij de aanpak van bedrijventerreinen en bedrijfskavels.

De Ronde Venen	Mijdrecht	Functioneel klein/middelgroot/ functioneel	2020-2030	
Utrecht	4 ^e Kwadrant LW)	Gemengd	2020-2040	Vereist diverse ingrepen zoals verbinding met station Leidsche Rijn
	Park Voorn	Gemengd	2020-2040	
Utrecht	Werkspoor	Gemengd	2020-2040	
Utrechtse Heuvelrug	Amerongen West			
Vijfheerenlanden	De Hagen + De Biezen	Functioneel – grootschalig	2020-2040	
Woerden	Barwoutswaarder	Functioneel – klein/middelgroot	2020-2040	Voorstel voor pilotlocatie met herontwikkeling/ herstructurering
Zeist	Dijnselburg	Functioneel – klein/middelgroot	2020-2040	
	Fornheselaan	Gemengd	2020-2040	
	Zeist-West	Functioneel – klein/middelgroot	2020-2040	
	Dijnselburg Handelscentrum (Zeist Noord)	Functioneel – klein/middelgroot	2020-2040	

Bron: Voorstel U16

AFSPRAKEN KNOP 2: ZORGVULDIG EN INTENSIEF RUIMTEGEBRUIK BESTAANDE TERREINEN EN NIEUWE TERREINEN:

Gezamenlijke Ambitie: Uitgangspunt is om ruimtevragers zoveel mogelijk plaats te laten krijgen binnen het bestaande stedelijk gebied, onder andere ook op bestaande werklocaties. We streven naar een verhoging van de floor space index (fsi) en /of het verlagen van het aantal vierkante meters per arbeidsplaats ten opzichte van de huidige situatie. Voor de termijn tot 2030 richten we ons op het wegwerken van belemmeringen om te komen tot intensivering van het ruimtebeslag. Daarnaast verkennen we welke locaties extra kansrijk zijn om te komen tot intensivering van het ruimtegebruik. We gebruiken hiervoor de input uit de provinciale verkenning van het zorgvuldig ruimtegebruik. De uitwerking hoe de intensivering wordt vormgegeven verschilt per terrein.

Afspraken:

- Gemeenten spannen zich in om te komen tot een zo hoog mogelijke intensivering van bedrijventerreinen in floor space index en terreinquotiënt, passend bij terreintype en bedrijfsproces.
- Gemeenten en provincie voeren het komend jaar verkennende gesprekken met de OMU over ondersteuning bij de intensiveringsopgave, met als doel het in beeld brengen van kansrijke kavels of panden voor korte en langere termijn. Het starten van één of meerdere pilots komt daarbij concreet aan de orde. De provincie zegt toe gemeenten hierbij te ondersteunen, uitgaande van een gezamenlijke, niet-vrijblijvende, inzet van instrumenten en middelen.
- Gemeenten en provincie zetten in op verdere regionale kennisontwikkeling over het verhogen van de intensivering van bestaande werklocaties.
- Gemeenten en provincie zoeken de samenwerking op met het Ministerie van EZK, kennispartners, Europa om te komen tot intensivering en zorgvuldig ruimtegebruik op de bedrijventerreinen in de U16.
- Gemeenten en provincie monitoren de ontwikkeling van de floor space index in U16 en de provincie beziet of deze informatie ook mee kan worden genomen in de provinciale monitor werklocaties die in ontwikkeling is.

TOELICHTING: AANDACHTSPUNTEN IN HET PROCES ROND KNOP 2:

- Wat is nodig om zorgvuldig en intensief ruimtegebruik op bestaande en nieuwe bedrijventerreinen mogelijk te maken?
- Creëren van draagvlak: laat, op basis van voorbeelden zien wat er mogelijk is. Besteed daarbij aandacht aan representativiteit van het voorbeeld voor bedrijventerreinen in de U16, eventuele actuele ontwikkelingen die aanknopingspunten bieden en de aanwezigheid van voldoende draagvlak bij gemeentelijke bestuurders.
- Lokaal, regionaal en provinciaal (evt. samen met Rijk) bestuurlijk commitment, 'we gaan ervoor'.
- Een aantal pilots om ervaring op te doen, ervaring die wordt gedeeld met en gebruikt door andere gemeenten. Door ervaringen (kennis en kunde) actief en breed te delen kunnen andere gemeenten en partners enthousiast worden gemaakt om ook aan de slag te gaan met intensivering. Hierbij hoort een vervolgaanpak voor andere gemeenten (tijd, geld, resultaat e.d.).
- Een helder plan(proces): wat is de inzet? wie is nodig? hoe gaan we het organiseren? hoeveel tijd 'nemen' we?
- Andere randvoorwaarden zoals financiële hulp, procedurele en evt. personele ondersteuning, goed georganiseerd bedrijfsleven, misschien zelfs een convenant/intentieverklaring waarin de inzet van alle partijen is vastgelegd.
- Positief realisme, dus vooral geen te hoge (vooral theoretisch ingeschatte) verwachtingen vooraf.

- Tussentijdse evaluatie en/of bijstuur-momenten (zijn we nog op de goede weg of veranderen we van richting?). De afspraken die in de pilots zijn gemaakt kunnen zo nodig op basis van de ervaringen en evaluatie worden aangescherpt. Ook kan worden nagegaan of de opgedane ervaringen moeten leiden tot aanpassing van de eerder geformuleerde uitgangspunten (doelstelling, beoogd resultaat) en de uitgangspunten voor de regionale programmering voor werken (het provinciale kader).
- Het juiste instrumentarium en/of een experimenteer-status om 'buiten de bestaande paden te kunnen gaan'.
- Communicatie: goede voorbeelden actief uitdragen zodat positieve publiciteit ontstaat. Indien het gewenste resultaat niet (helemaal) wordt bereikt, daar ook eerlijk over zijn.

Knop 3: transformatie en menging van wonen en werken

Een andere belangrijke knop die invloed heeft op de manier waarop we bedrijfsruimte binnen de U16 kunnen borgen, hangt samen met de manier waarop we omgaan met het mengen van wonen en werken en de transformatie van bedrijventerreinen. Insteek daarbij is telkens dat we ernaar streven te komen tot menging zonder dat dit ten koste gaat van bedrijfsruimtegebruik binnen het betreffende gebied.

De mate waarin dit mogelijk is hangt af van de aard en samenstelling van de bedrijfsruimtegebruikers op de betreffende terreinen. In de Stad Utrecht wordt mengen van wonen en werken verkend op Papendorp (mengen met wonen en toevoegen bedrijfsruimte, verplaatsing van kantoren naar elders), op Rijnsweerd (kantorenlocatie mengen met wonen) en in het Beurskwartier (Jaarbeursdoeleinden gemengd met andere vormen van werken en wonen). In de Merwedekanaalzone wordt wonen gemengd met lichte vormen van bedrijvigheid en in de zone langs de A12 in Oudenrijn wordt verkend of de kantoren aldaar een gemengde invulling kunnen krijgen.

In 2020 zijn 12 locaties buiten de stad Utrecht verkend op de mate waarin menging mogelijk is. Uit deze eerste verkenningen bleek dat de onderzochte terreinen een grote potentie voor functiemenging hebben, wanneer de dichtheid van deze terreinen omhooggaat, zonder dat dit leidt tot vervangingsvraag op andere locaties¹³. In 2021 maken gemeenten de keuze welke bedrijventerreinen geormerkt kunnen worden als pilotlocatie voor functiemenging zonder vervangingsvraag. De mate waarin de mengpotentie kan worden verzilverd zonder vervangingsvraag is een belangrijke ontwerpogave binnen de U16.

Tabel 19 verkende terreinen met mengpotentie¹⁴

Regio	Gemeente
Larenstein	De Bilt
Weltevreden	De Bilt
De Schaft	Houten
Doornkade	Houten
De Corridor	IJsselstein
Paardenveld	IJsselstein
Herenstraat-Brugwal	Nieuwegein
Plettenburg-De Wiers Zuid	Nieuwegein
Maarssebroek	Maarsse
Honthorst	Woerden
Middelland Noord	Woerden
Dijnselburg	Zeist

¹³ Uit de verkenning bleek dat circa 50 tot 60% van het bedrijfsoppervlak op deze terreinen mengbaar is, zonder dat dit leidt tot vervangingsvraag, nog eens circa 20% is onder voorwaarden mengbaar en circa 25% is moeilijk mengbaar zonder vervangingsvraag.

¹⁴ Dat de terreinen zijn verkend, betekent niet dat menging op deze terreinen zal plaatsvinden. Zo hebben bijvoorbeeld De Bilt en Houten geen ambitie om de onderzochte terreinen te mengen.

Bron: Quickscan mengen en intensivering van bedrijventerreinen in U16, Stec Groep, 2020

In de U16 houden we verder rekening met de toekomstige transformatie van een aantal bedrijventerreinen. Het is belangrijk deze transformatie zoveel mogelijk te laten plaatsvinden zonder dat hier vervangingsvraag door ontstaat. Op termijn gaat het om minimaal circa 73 ha aan transformatieterrein. Onder 'gemiddelde omstandigheden' brengt dit een mogelijke vervangingsvraag van circa 58 ha (tabel 20) met zich mee. Deze vervangingsvraag is niet meegenomen in de behoefteeraming zoals geschetst in 3.2. Ook hier staan we voor de uitdaging het aandeel transformatie met vervangingsvraag zoveel mogelijk te beperken zodat de locaties hun economische functionaliteit zoveel mogelijk kunnen behouden.

Tabel 20: Transformatie van bedrijventerreinen in de periode 2021-2040

Gemeente	Bedrijventerrein	Oppervlakte transformatie in ha	Indicatieve vervangingsvraag, op basis van kengetallen ¹⁵
De Bilt	Divers (Molenkamp en Ambachtstraat)	1	0,8
Houten	Doornkade	PM	PM
IJsselstein	IJsseloevers/Zomerdijk	PM	PM
Nieuwegein	Liesbosch West ¹⁶	PM	PM
De Ronde Venen	Spoorlaan -Vinkeveen	3	2,4
De Ronde Venen	Den Engel	0,5	0,4
Utrecht	Merwede & Cartesiusdriehoek	7	5,6
Wijk bij Duurstede	Bedrijventerrein Cothen	3,3	2,6
Vijfheerenlanden	Ambachtsweg, Lexmond		
Woerden	Middelland-Noord	50	40
Woerden	Den Oudsten (particulier terrein)	6	4,8
Woerden	Honthorst (beperkt deel)	PM	PM
Wijk bij Duurstede	Verplaatsing Gemeentewerf en milieustraat Wijk bij Duurstede naar bedrijventerrein.	2	1,6
Totaal		72,8	58,2

Bron: opgave gemeenten, Stec Groep 2021

AFSPRAKEN KNOP 3:

Gezamenlijke ambitie: We stimuleren functiemenging in het stedelijk gebied. Voor bedrijven die zich niet laten mengen blijven specifieke werklocaties nodig.

Afspraken:

- Gemeenten streven ernaar bedrijfsruimte te incorporeren in bestaande transformatieplannen, waarbij de werkgelegenheid zoveel mogelijk behouden blijft.
- Indien als gevolg van transformatie een vervangingsvraag optreedt die niet is meegenomen in de bedrijventerreinbehoefte waardoor er een tekort kan ontstaan, wordt dit bij een volgende actualisatie van zowel het provinciaal kader voor de regionale programmering wonen en werken als het regionaal programma aan de orde gesteld.
- De gemeenten verkennen in het kader van de REP op welke locaties functiemenging wordt gefaciliteerd en op welke locaties functiemenging juist niet gefaciliteerd zal worden. Deze strategie zal vanaf 2021 stap voor stap integraal ingevuld worden.

¹⁵ Praktijkervaringen laten zien dat de vervangingsvraag van uitgeplaatste bedrijven gemiddeld genomen circa 80% bedraagt.

¹⁶ Op basis van position-paper gemeente Nieuwegein; mogelijke transformatie naar gemengd wonen werken als onderdeel van de A12 zone waarbij de voorwaarde is dat de systeemsprong op de vervoersknoep Westraven gerealiseerd wordt

- Gemeenten wijzen in 2021 enkele pilotterreinen aan waarin wordt verkend hoe mengen zonder vervangingsvraag vorm kan krijgen.

Resultaat van deze knoppen

Wanneer we vraag en aanbod naar terreintype en tijdsperiode met elkaar confronteren¹⁷, signaleren we dat er op termijn nog aanvullende ruimtebehoefte is aan vooral grootschalige functionele terreinen. Deze tekorten blijven met de huidige plannen bestaan. Zonder verdere planvorming is het tekort aan bedrijventerrein tot en met 2029 circa 12 ha.

In tabel 21 staat de indicatieve confrontatie tussen vraag en aanbod naar tijdsperiode en terreintype.

- De kolom beschikbaar aanbod bestaat uit:
 - alle terreinen in de regio U16 die volgens (IBIS, 2019) beschikbaar zijn, verminderd met terreinen die niet meer beschikbaar zijn, zoals aangegeven door gemeenten. Het gaat in totaal om bijna 37 ha, zie tabel 12.
 - aan dit aanbod is het geborgd aanbod uit PRS/PRV toegevoegd (zie tabel 16, in totaal wordt nu 40 ha in het realisatiedeel van het programma opgenomen).
 - Daarnaast gaat het om de (nog niet geborgde) ambities van gemeenten om nieuwe terreinen toe te voegen, zoals deze staan opgenomen in tabel 17, in totaal gaat het om 54 ha.

De tabel bevat de optelsom van het realisatie en pijplijn. Het aanbod aan bedrijventerreinen is ingedeeld naar tijdsperiode, aansluitend op de tijdsperiode die gemeenten hebben aangegeven dat het terrein uitgeefbaar zou kunnen zijn.

- De kolom 'vraag' in de tabel is op basis van de provinciale prognose (2019), indicatief toegedeeld naar tijdsperiodes 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 tijdsperiodes van 5 jaar kent dan ook de nodige beperkingen.
- De kolom Intensivering is gebaseerd op het PS Kader, waarin een ambitie tot en met 2029 van 20 tot 30% van de uitbreidingsbehoefte staat vermeld in een bandbreedte 42-63, zie tabel 11. In de confrontatietabel is het midden van deze bandbreedte als uitgangspunt gehanteerd. Daarbij geldt dat de mogelijke ruimtewinst pas naar enkele jaren gerealiseerd kan worden. Daarom is voor de periode tot en met 2024, uitgegaan van 0 ha ruimtewinst, in de periode daarna gaat het om het uitgangspunt uit het PS Kader. Omdat in de regio U16 met name op kleinschalige en middelgrote functionele 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, rekening houdend met de beschreven intensiveringsambitie uit het provinciaal kader.
- Er is indicatief rekening gehouden met vervangingsvraag die voort kan komen uit transformatie, uitgaande van tabel 20. Wanneer er sprake is van vervangingsvraag op andere terreinen, brengt dit nog een extra behoefte met zich mee, die jaarlijks geactualiseerd kan worden.

In de tabel betekent groen dat er indicatief voldoende aanbod is en oranje dat er indicatief een tekort aan aanbod lijkt te zijn. Het tekort tot en met 2029 loopt dan op tot in totaal circa 12 ha, terwijl het aandeel functioneel terrein met kleine en middelgrote kavels ruim blijft en er een tekort van circa 32 tot 42 ha aan grootschalige terreinen is, naast tekort aan XXL-terrein (circa 15 ha).

In de bijlage staat een doorkijk van de confrontatie van vraag en aanbod tot en met 2039 (tabel 26 en 27).

¹⁷ rekening houdend met een potentiële ruimtewinst die op termijn op bestaande bedrijventerreinen ontstaat, en rekening houdend met de vervangingsvraag van terreinen die worden getransformeerd

Tabel 21: Confrontatietabel: vraag en aanbod naar terreintype en tijdsperiode (inclusief realisatie, en intensivering conform provinciaal kader voor regionale programmering wonen en werken (PS 30-9-2020), exclusief pijplijn en transformatie)

Tijdsperiode	Bedrijventerrein naar terreintype	Aanbod in ha ¹⁸	Vraag in ha ¹⁹	Waarvan intensivering in ha	Vraag – intensivering in ha ²⁰	Confrontatie vraag en aanbod in ha ²¹
Tot en met 2024	Functioneel - klein/middelgroot	46,3	13,7	0,0	13,7	32,6
	Functioneel – grootschalig	0,0	14,0	0,0	14,0	-14,0
	Functioneel – XXL	0,0	6,7	0,0	6,7	-6,7
	Stedelijk werkmilieu - klein/middelgroot	13,2	12,8	0,0	12,8	0,4
	<i>Totaal</i>	59,5	47,2	0,0	47,2	12,3
2025 tot en met 2029	Functioneel - klein/middelgroot	12,5	17,1	17,5	-0,4	12,9
	Functioneel – grootschalig	0,0	17,5	0,0	17,5	-17,5
	Functioneel – XXL	0,0	8,3	0,0	8,3	-8,3
	Stedelijk werkmilieu - klein/middelgroot	4,0	16,0	0,0	16,0	-12,0
	<i>Totaal</i>	16,5	59,0	17,5	41,5	-25,0
<i>Totaal tot en met 2029</i>	Functioneel - klein/middelgroot	58,8	30,8	17,5	13,3	45,5
	Functioneel – grootschalig	0,0	31,5	0,0	31,5	-31,5
	Functioneel – XXL	0,0	15,0	0,0	15,0	-15,0
	Stedelijk werkmilieu - klein/middelgroot	17,2	28,9	0,0	28,9	-11,7
	<i>Totaal</i>	76,2	106,2	17,5	88,7	-12,7

Bron: Stec Groep 2021

¹⁸ Aanbod: beschikbaar aanbod, geborgd aanbod uit PRS/PRV, ambities van gemeenten om nieuwe terreinen toe te voegen.

¹⁹ 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.

²⁰ Vraag minus ruimtebeslag dat in potentie vrij kan komen uit intensivering in ha.

²¹ 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 22: Confrontatietabel: vraag en aanbod naar terreintype en tijdsperiode, inclusief realisatie, pijplijn, transformatie en intensivering conform provinciaal kader voor regionale programmering wonen en werken (PS 30-9-2020)

Tijdsperiode	Bedrijventerrein naar terreintype	Aanbod in ha ²²	Vraag in ha ²³	Waarvan intensivering in ha	Vraag – intensivering in ha ²⁴	Confrontatie vraag en aanbod in ha ²⁵
Tot en met 2024	Functioneel - klein/middelgroot	54,4	13,7	0,0	13,7	40,7
	Functioneel – grootschalig	4,8	14,0	0,0	14,0	-9,3
	Functioneel – XXL	0,0	6,7	0,0	6,7	-6,7
	Stedelijk werkmilieu - klein/middelgroot	13,2	12,8	0,0	12,8	0,4
	<i>Totaal</i>	72,2	47,2	0,0	47,2	25,0
2025 tot en met 2029	Functioneel - klein/middelgroot	21,0	26,2	17,5	8,7	12,3
	Functioneel – grootschalig	4,8	37,5	0,0	37,5	-32,8
	Functioneel – XXL	0,0	8,3	0,0	8,3	-8,3
	Stedelijk werkmilieu - klein/middelgroot	6,0	16,0	0,0	16,0	-10,0
	<i>Totaal</i>	31,8	88,1	17,5	70,6	-38,9
<i>Totaal tot en met 2029</i>	Functioneel - klein/middelgroot	75,2	39,9	17,5	22,4	52,8
	Functioneel – grootschalig	9,5	51,5	0,0	51,5	-42,0
	Functioneel – XXL	0,0	15,0	0,0	15,0	-15,0
	Stedelijk werkmilieu - klein/middelgroot	19,2	28,9	0,0	28,9	-9,7
	<i>Totaal</i>	103,9	135,3	17,5	117,8	-13,9

Bron: Stec Groep, 2021

²² Aanbod: beschikbaar aanbod, geborgd aanbod uit PRS/PRV, ambities van gemeenten om nieuwe terreinen toe te voegen.

²³ 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 periodes van laagconjunctuur en periodes van hoogconjunctuur. Het toedelen aan tijdsperiodes van 5 jaar kent dan ook de nodige beperkingen.

²⁴ Vraag minus ruimtebeslag dat in potentie vrij kan komen uit intensivering in ha.

²⁵ Confrontatie van aanbod en vraag minus ruimtebeslag dat in potentie vrij kan komen uit ruimtewinst. Groen= indicatief voldoende aanbod, oranje = indicatief tekort aan aanbod

4 Samenwerking en werkwijze

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

De totstandkoming van dit programma is ambtelijk voorbereid, en beraadslaging en besluitvorming erover vindt plaats aan de bestuurstafels van de U16 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 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. 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 een **ambtelijke Kopgroep regionale programmering U16**. Hierin zijn zowel vertegenwoordigers vanuit de U16 (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 regelmatig (ten minste 1x per kwartaal) geagendeerd in de **AO's GWL en EP van de U16**, in aanwezigheid van een betrokken provincied medewerker.

Indien relevant wordt de voortgang en actualisering van het programma geagendeerd voor de **bestuurstafels GWL en/of EP** van de U16, met uitnodiging van de verantwoordelijke gedeputeerde(n).

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.

Voorts zullen veel acties (mede) in het kader van het REP-proces van de U16 worden opgepakt. Waar dat relevant wordt geacht kan de provincie daarbij aansluiten.

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. Voorts wordt bezien 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.

Tabel 23 Format wonen (voorstel, nader aan te vullen)

Oppervlakte netto uitgeefbaar	kaartaanduiding		
Criterium (conform regionaal programma U16)	Omschrijving (conform regionaal programma U16)	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 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	4.
Evenwichtige ontwikkeling van rood en groen	Evenredig met de voorgenomen woningbouw wordt de realisatie van x aantal hectare 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 andere gemeentelijke, regionale of provinciale belangen in het geding en zo ja, hoe wordt daarmee omgegaan?	Score: ++, +, 0, -, --	
Realiseerbaarheid: randvoorwaarden	Zijn de randvoorwaarden voor realisatie op orde?	Score: ++, +, 0, -, --	

Tabel 24 format Werken (voorstel, nader aan te vullen)

Criterion (conform regionaal programma U16)	Omschrijving (conform regionaal programma U16) <i>Format voor te bereiden door gemeenten voor A0</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 en TQ 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 groen toegevoegd in de regio	Score: ++, +, 0, -, --	
Realiseerbaarheid: Belangen	Zijn er andere gemeentelijke, regionale of provinciale belangen in het geding en zo ja, hoe wordt daarmee omgegaan?	Score: ++, +, 0, -, --	
Realiseerbaarheid: randvoorwaarden	Zijn de randvoorwaarden voor realisatie op orde?	Score: ++, +, 0, -, --	

* Dit betreft nadrukkelijk een eerst voorstel voor het format. Provincie en gemeenten kunnen nog criteria wijzigen of toevoegen.

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 regionale trajecten (IRP of integrale programmering REP fase 4) 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 25: tijdpad voor regionaal programma wonen werken

wanneer	Wat	Wie
	Provincie	Provincie en gemeenten (Regionaal programma U16)

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	Bestuurstafels GWL en EP
September- december	Evaluatie proces totstandkoming eerste programma's		Ge 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 bestuurstafels GWL en EP

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 van het regionale programma 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 REP.

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 Ambtelijk Overleg en het Bestuurlijk Overleg. 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.

Bijlage

Confrontatie vraag en aanbod bedrijventerreinen tot en met 2039

Tabel 26: Confrontatietabel: vraag en aanbod naar terreintype en tijdsperiode (inclusief realisatie, en intensivering conform provinciaal kader voor regionale programmering wonen en werken (PS 30-9-2020), exclusief pijplijn en transformatie)

Tijdsperiode	Bedrijventerrein naar terreintype	Aanbod in ha ²⁶	Vraag in ha ²⁷	Waarvan intensivering in ha	Vraag – intensivering in ha ²⁸	Confrontatie vraag en aanbod in ha ²⁹
2030 tot en met 2039	Functioneel - klein/middelgroot	0,0	35,3	35,0	0,3	-0,3
	Functioneel – grootschalig	0,0	21,2	0,0	21,2	-21,2
	Functioneel – XXL	0,0	8,8	0,0	8,8	-8,8
	Stedelijk werkmilieu - klein/middelgroot	0,0	17,4	0,0	17,4	-17,4
	<i>Totaal</i>	0,0	82,7	35,0	47,7	-47,7
<i>Totaal 2021 tot en met 2039</i>	Functioneel - klein/middelgroot	57,4	66,1	52,5	13,6	43,8
	Functioneel – grootschalig	0,0	52,7	0,0	52,7	-52,7
	Functioneel – XXL	0,0	23,8	0,0	23,8	-23,8
	Stedelijk werkmilieu - klein/middelgroot	17,2	46,3	0,0	46,3	-29,1
	<i>Totaal</i>	74,6	188,9	52,5	136,4	-61,8

Tabel 27: Confrontatietabel: vraag en aanbod naar terreintype en tijdsperiode, inclusief realisatie, pijplijn, transformatie en intensivering conform provinciaal kader voor regionale programmering wonen en werken (PS 30-9-2020)

Tijdsperiode	Bedrijventerrein naar terreintype	Aanbod in ha	Vraag in ha	Waarvan intensivering in ha	Vraag – intensivering in ha	Confrontatie vraag en aanbod in ha
2030 tot en met 2039	Functioneel - klein/middelgroot	0,0	44,4	35,0	9,4	-9,4
	Functioneel – grootschalig	24,5	41,2	0,0	41,2	-16,7
	Functioneel – XXL	0,0	8,8	0,0	8,8	-8,8
	Stedelijk werkmilieu - klein/middelgroot	0,0	17,4	0,0	17,4	-17,4
	<i>Totaal</i>	24,5	111,8	35,0	76,8	-52,3
<i>Totaal 2021 tot en met 2039</i>	Functioneel - klein/middelgroot	75,4	84,3	52,5	31,8	43,6
	Functioneel – grootschalig	34,0	92,7	0,0	92,7	-58,7
	Functioneel – XXL	0,0	23,8	0,0	23,8	-23,8
	Stedelijk werkmilieu - klein/middelgroot	19,2	46,3	0,0	46,3	-27,1
	<i>Totaal</i>	128,6	247,1	52,5	194,6	-66

Bron: Stec Groep, 2021

²⁶ Aanbod: beschikbaar aanbod, geborgd aanbod uit PRS/PRV, ambities van gemeenten om nieuwe terreinen toe te voegen.

²⁷ 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.

²⁸ Vraag minus ruimtebeslag dat in potentie vrij kan komen uit intensivering in ha.

²⁹ Confrontatie van aanbod en vraag minus ruimtebeslag dat in potentie vrij kan komen uit ruimtewinst. Groen= indicatief voldoende aanbod, oranje = indicatief tekort aan aanbod

EINDCONCEPT