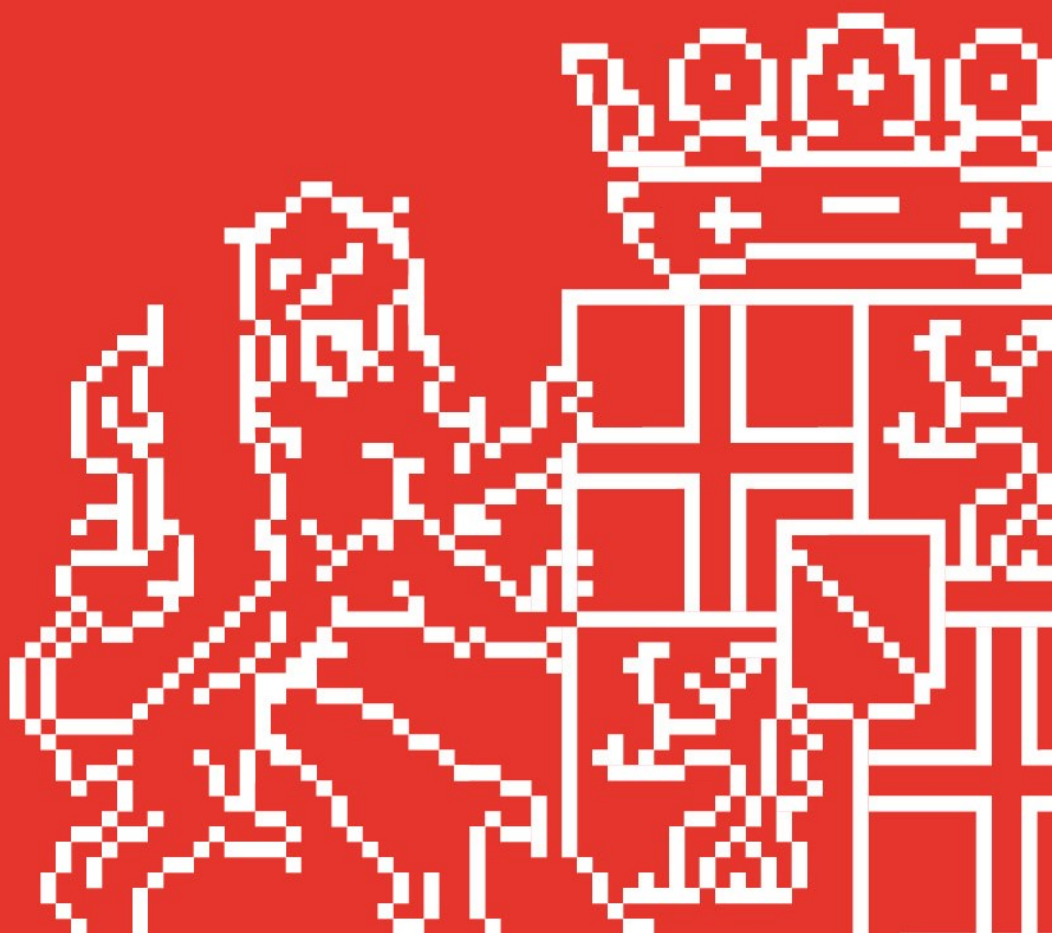




KADER PROVINCIALE PROGRAMMERING WONEN EN WERKEN 2024 - 2025

Publicatiedatum 24-04-2024
Status Definitief
Documentnummer UTSP-1494042740-26591



Inhoudsopgave

1	Inleiding	1
1.1	Aanleiding en doel Provinciaal Programma Wonen en Werken.....	1
1.2	Van visie en kaderstelling naar programma.....	1
	Rol Kader binnen het proces van Provinciaal Programmeren	1
	Reikwijdte Kader en Programma	2
	Werkingsduur Kader	3
1.3	Totstandkoming en vaststelling Kader	3
1.4	Opbouw Kader en leeswijzer	3
2	Relevante kaders, trends en ontwikkelingen.....	4
2.1	Ruimtelijke kaders	4
	Omgevingsvisie en Omgevingsverordening.....	4
	Ruimtelijk Voorstel provincie Utrecht	4
	Vitaliteit van kernen	4
	Verstedelijkingsstrategieën	5
	Visies van derden	6
2.2	Ontwikkelingen op het thema Wonen	6
	Woondeals.....	6
	Flexwoningen.....	7
2.3	Ontwikkelingen op het thema Werken	7
	Behoefteraming bedrijventerreinen en kantoren	7
2.4	Relatie met andere provinciale beleidsthema's en programma's.....	8
3	Kader voor programmering woonopgave.....	9
3.1	Kwantitatieve opgave: woonprogramma.....	9
	Plancapaciteit en programmering	9
	Woningtekort, woningbehoefte en bandbreedte	10
	Samenhang met de woondeals	11
	Flexwoningen.....	11
3.2	Kwalitatieve aspecten wonen.....	12
	Betaalbaarheid en aandachtsgroepen	12
	Toekomstbestendig Bouwen.....	13
	Evenwichtige groenontwikkeling en Groen Groeit Mee	14
4	Kader voor Programmering Werklocaties	16
4.1	Kwantitatieve opgave werken naar regio en provincie	16
	Huidige situatie	16
	Methodiek	16
	Programmeringsruimte werken.....	17

4.2	Kwalitatieve aspecten programmering werkopgave.....	21
	Zorgvuldig ruimtegebruik	21
	Sturen op soorten ruimtegebruik.....	22
	Impact van transitie op bedrijventerreinen	23

1 Inleiding

1.1 Aanleiding en doel Provinciaal Programma Wonen en Werken

In de provincie Utrecht is er een grote behoefte aan woningen en ruimte voor bedrijven. De oplossing van deze grote maatschappelijke vraagstukken kan niet door een enkele partij worden geboden. Daarvoor is samenwerking noodzakelijk, tussen verschillende overheden maar ook met andere partners. De provincie Utrecht wil graag samen met andere partijen werken aan het oplossen van deze maatschappelijke vraagstukken, waarbij iedereen vanuit z'n eigen rol en verantwoordelijkheden een bijdrage kan leveren.

In de Omgevingsvisie en de Omgevingsverordening is ervoor gekozen om via een adaptieve en meer flexibele manier om te gaan met de invulling van deze opgaven, namelijk door een gezamenlijk proces van de programmering van woon- en werklocaties. Het Provinciaal Programma Wonen en Werken (PPWW) is het resultaat van dit proces. Dit programma dient twee doelen:

- Het geeft aan hoe de provincie zorgt voor voldoende (ruimte voor) woningen en bedrijventerrein. Daarbij gaat het zowel om binnenstedelijke locaties als om buitenstedelijke locaties.
- Het programma stelt kwalitatieve ambities en kaders aan de te realiseren woon- en werklocaties.

De totstandkoming van het PPWW is een cyclisch proces waarbij gemeenten en provincie samen in regionaal verband toewerken naar een programma. Het eerste Provinciaal Programma Wonen en Werken is in oktober 2021 vastgesteld. Op 4 juli 2023 hebben Gedeputeerde Staten het tweede PPWW (PPWW23) vastgesteld. Het PPWW is een programma onder de Omgevingswet. Op 9 februari 2022 hebben Provinciale Staten de Werkwijze programma's en projectbesluiten in het kader van de Omgevingswet vastgesteld. Het vaststellen van een omgevingswetprogramma is een bevoegdheid van Gedeputeerde Staten.

1.2 Van visie en kaderstelling naar programma

Rol Kader binnen het proces van Provinciaal Programmeren

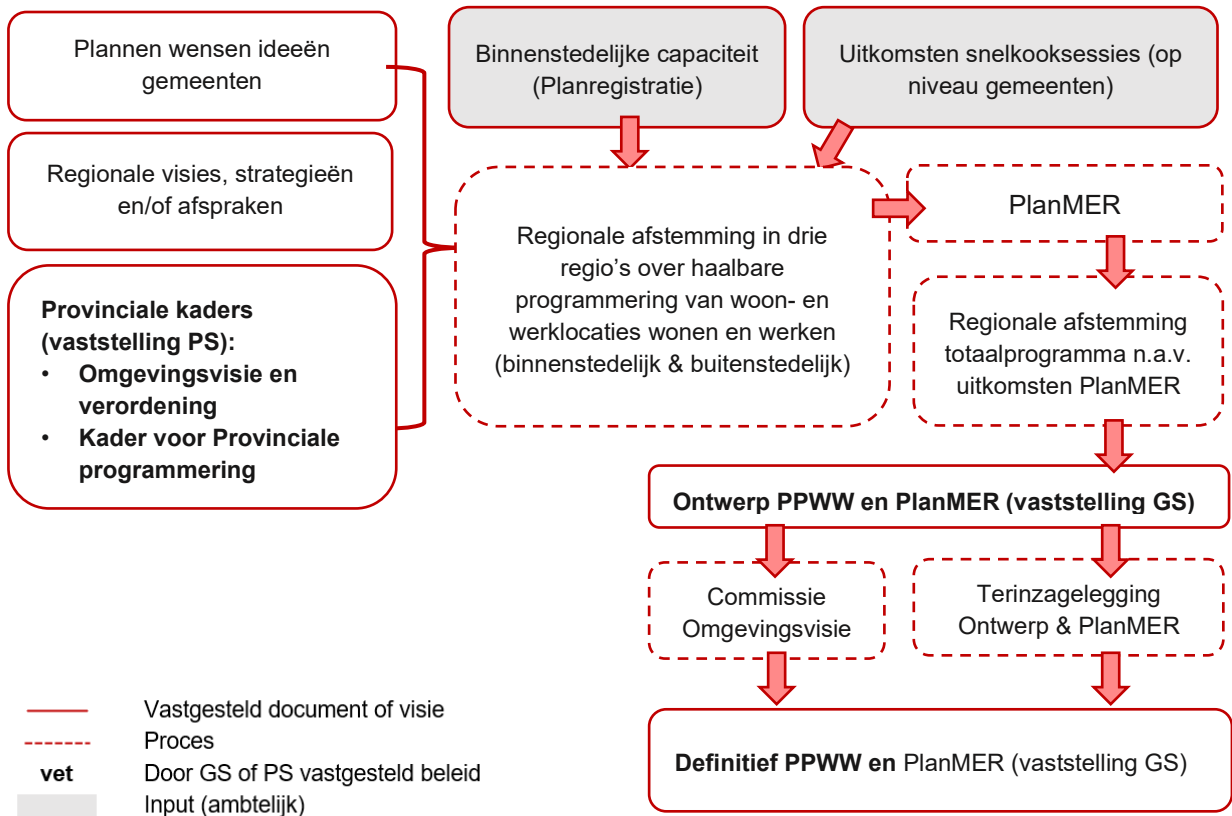
Voor het Provinciaal Programma Wonen en Werken is in de Omgevingsvisie afgesproken dat in aanvulling op de Omgevingsvisie Provinciale Staten aanvullende kaders kunnen meegeven aan Gedeputeerde Staten voor het provinciale programma. Deze kaders hebben, voor zowel wonen als werken, betrekking op kwantitatieve aspecten (bandbreedtes per tijdperiode) en kwalitatieve aspecten. Ook kunnen Provinciale Staten aandachtspunten meegeven voor het proces van de totstandkoming van het Provinciale Programma, waarbij er ruimte is voor een specifieke regionale invulling.

Het Kader vormt de basis voor het Programma Wonen en Werken. Op basis van het Kader gaan Gedeputeerde Staten het gesprek aan met de drie regio's over de gewenste programmering van woon- en werklocaties. Daarbij is het streven om in samenspraak met de regio's binnen de uitgangspunten van het Kader tot een evenwichtige voorlopige programmering te komen. Naast binnenstedelijke locaties kunnen in het programma ook buitenstedelijke locaties wonen en werken worden geprogrammeerd. Om gemeenten tijdig een beeld te geven van de kansrijkheid van een bepaalde uitbreiding worden halfjaarlijks zogenaamde snelkooksessies georganiseerd, waar gemeenten in vertrouwen bepaalde planvoornemen kunnen voorleggen. In deze ambtelijke sessies worden de locaties integraal ruimtelijk beoordeeld in het licht van provinciale belangen en regels. Behalve naar de kansrijkheid wordt daarbij ook gekeken naar specifieke randvoorwaarden waaraan moet worden voldaan of naar aandachtspunten die gemeenten mee moeten nemen bij de uiteindelijke planvorming.

Op basis van voorlopige programmering met uitbreidingslocaties voert de provincie een PlanMER en een Passende Beoordeling uit. Op basis van de uitkomsten wordt dan in samenspraak met de regio's en afzonderlijke gemeenten een definitieve regionale programmering opgesteld, die opgenomen wordt in het Ontwerp Provinciaal Programma Wonen en Werken. Dit PPWW wordt door Gedeputeerde Staten vastgesteld samen met de Passende Beoordeling en de PlanMER. Deze producten worden ter inzage gelegd. Ook wordt het Ontwerp-PPWW toegezonden aan Provinciale Staten zodat zij de gelegenheid hebben om hierover met Gedeputeerde Staten in gesprek te gaan. Op basis van de uitkomsten van dit gesprek en de uitkomsten van de inspraakprocedure stellen

Gedeputeerde Staten het definitieve programma en de PlanMER vast. Onderstaand is dit proces ook schematisch weergegeven.

Afbeelding 1: Proces Provinciale Programmering Wonen en Werken



Reikwijdte Kader en Programma

Thematisch: Het Programma Wonen en Werken heeft alleen betrekking op reguliere woonlocaties en bedrijventerreinen. De programmering van kantoren en innovatielocaties (onder andere campussen) valt op dit moment buiten het Provinciaal Programma Wonen en Werken. De programmering van kantoorruimte zou ook onderdeel kunnen worden van een aangepast kader, maar hiervoor wordt eerst een evaluatie van het huidige kantoorbeleid uitgevoerd en vindt de afweging plaats of dit leidt tot nieuw beleid voor het (de)programmeren van (nieuwe) kantoorruimte. Ook de programmering van innovatielocaties maakt geen deel uit van dit Kader. Het werkmilieu 'campus' is niet specifiek een bedrijventerreinen of een kantorenlocatie, maar een eigen type werkmilieu.

Op het gebied van wonen richt het programma zich op het totaal aantal te realiseren aantal woningen in de provincie, inclusief de zogenaamde vitaliteitslocaties (tot 50 woningen) en locaties met stedelijke functies in het landelijk gebied die een woonfunctie krijgen (transformatielocaties). Flexwoningen worden als aparte categorie meegeteld in het totale programma. De afweging en de besluitvorming over deze vitaliteits-, transformatie- en flexlocaties valt buiten het proces van programmeren, maar de woningbouw wordt wel meegeteld in het totale aantal te realiseren woningen.

Geografisch: Het programma omvat alle 26 gemeenten, onderverdeeld naar drie regio's.

- Regio Amersfoort (het Utrechtse deel) gemeenten Amersfoort, Baarn, Bunschoten, Eemnes, Leusden, Soest en Woudenberg.
- De regio Foodvalley (Utrechtse deel): gemeenten Renswoude, Rhenen en Veenendaal.
- De regio U10: gemeenten De Bilt, Bunnik, Houten, Lopik, Montfoort, Nieuwegein, Oudewater, De Ronde Venen, Stichtse Vecht, Utrecht, Utrechtse Heuvelrug, Vijfheerenlanden, Wijk bij Duurstede, Woerden, IJsselstein en Zeist.

Programmeringshorizon: Het programma richt zich op de programmering van woon- en werklocaties tot en met 2040. Daarbij wordt in de tijdsvakken een onderscheid gemaakt tussen de periode 2023 t/m 2030 en de periode 2031 t/m 2040. Voor Werken werd al uitgegaan van deze langere planningshorizon, voor wonen is in het vorige programma alleen nog tot 2030 geprogrammeerd met een eerste doorkijk van de plancapaciteit tot en met 2040.

Werkingsduur Kader

Dit Kader dient als kader voor de programmering van woon- en werklocaties voor het eerstvolgende programma Wonen en Werken, dat naar verwachting in 2025 wordt vastgesteld. Totstandkoming en vaststelling Kader

Afstemming en inbreng regio's

In lijn met de Omgevingsvisie wordt het PPWW in nauwe samenwerking met de gemeenten en de drie regio's (U10, Amersfoort en Foodvalley) opgesteld. Ook het Kader is in concept met de drie regio's ambtelijk besproken en besproken in de bestuurlijke overleggen van de drie regio's. In het Statenvoorstel is aangegeven hoe in dit Kader is omgegaan met de inbreng van de regio's.

Besluitvorming over Kader

Het Kader is vastgesteld door Provinciale Staten op 24 april 2024.

1.3 Opbouw Kader en leeswijzer

In hoofdstuk 2 van dit Kader zijn de relevante trends, kaders en ontwikkelingen weergegeven op het gebied van Wonen en Werken. Hoofdstuk 3 bevat de kwantitatieve en kwalitatieve kaders voor het woonprogramma. Hoofdstuk 4 bevat de kwantitatieve en kwalitatieve kaders voor het programma voor werklocaties.

2 Relevante kaders, trends en ontwikkelingen

2.1 Ruimtelijke kaders

Omgevingsvisie en Omgevingsverordening

De Omgevingsvisie vormt het voor de provincie zelf bindende kader waarbinnen het programma Wonen en Werken wordt opgesteld. De Omgevingsvisie is opgebouwd uit 7 thema's, waarbij de programmering van woon- en werklocaties valt binnen het thema vitale steden en dorpen. De programmering van woon- en werklocaties heeft echter een wisselwerking met andere thema's, zoals duurzaam gezond en veilig en bereikbaar en klimaatbestendig. In de Omgevingsvisie worden twee centrale uitgangspunten gehanteerd die ook leidend zijn voor het programma Wonen en Werken:

- Kiezen voor integrale, toekomstgerichte oplossingen waarmee de Utrechtse kwaliteiten per saldo worden behouden of versterkt, zo nodig met compenserende maatregelen;
- Concentreren en combineren van nieuwe ontwikkelingen, om zorgvuldig om te gaan met schaarse ruimte en kwaliteiten en door ontwerp en innovatie te stimuleren.

In hoofdstuk 4 van de Omgevingsvisie worden drie verstedelijkingsprincipes benoemd die gehanteerd worden bij de invulling van de woon- en werkopgave, namelijk:

- zo veel mogelijk binnenstedelijk/ binnendorps (binnen het stedelijk gebied) nabij knooppunten;
- daarnaast in overig stedelijk gebied;
- eventuele nieuwe (grootschalige) uitleg koppelen aan hoogwaardig openbaar vervoer en aan (bestaande of nieuwe) knooppunten van de belangrijkste infrastructurele corridors;

In aanvulling op bovengenoemde principes biedt de Omgevingsvisie ruimte voor kleinschalige uitbreidingen voor vitaliteit (zie alinea vitaliteit).

De Omgevingsverordening bevat regels die eraan bijdragen dat de provinciale belangen goed worden geborgd in de besluitvorming over ruimtelijke ontwikkelingen, o.a. op het gebied van natuur, mobiliteit, stilte, klimaatadaptatie, het bodem- en watersysteem, cultuurhistorie, landschap, groenontwikkeling en recreatie. Nieuwe (uitbreidings)locaties die door de gemeenten ten behoeve van het PPWW worden voorgesteld, worden beoordeeld aan de hand van het Omgevingsbeleid (provinciale Omgevingsvisie, de Omgevingsverordening en provinciale programma's). In de Omgevingsverordening is ook specifiek opgenomen dat een uitbreidingslocatie voor Wonen en Werken opgenomen moet zijn in het door Gedeputeerde Staten vastgesteld programma Wonen en Werken. In geval van nieuwe uitbreidingen wordt ook gezien of de noodzaak daarvan voldoende onderbouwd is, onder meer in relatie tot de binnenstedelijke mogelijkheden en vanuit regionaal perspectief.

Ruimtelijk Voorstel provincie Utrecht

Het Rijk heeft veel opgaven en ambities, die samengaan met die van de provincie Utrecht. Deze staan in de Nationale Omgevingsvisie (NOVI) en het daaraan verbonden programma NOVEX (versnelde uitvoering NOVI). In opmaat naar een nieuwe Nota Ruimte heeft het Rijk gevraagd om te onderzoeken hoe de nationale ruimtelijke opgaven kunnen worden gecombineerd met de eigen provinciale opgaven. Het resultaat hiervan staat in het Ruimtelijk Voorstel provincie Utrecht 'Versnellen, Vernieuwen, Verdiepen' (vastgesteld door Gedeputeerde Staten op 12 december 2023). De Ontwikkelperspectieven voor de NOVEX-gebieden zijn als bouwsteen verwerkt in het Ruimtelijk Voorstel van de provincie Utrecht. In 2024 wordt gestart met het herzien van de Omgevingsvisie van de provincie Utrecht. De inhoud van het Ruimtelijk Voorstel en de Ontwikkelperspectieven vormen daar een belangrijke bouwsteen voor.

Vitaliteit van kernen

Vitaliteit en leefbaarheid van kernen is een breed begrip dat raakt aan veel verschillende aspecten. Te denken valt aan voorzieningen en verenigingsleven, evenwichtige bevolkingsopbouw, sociale samenhang, ruimtelijke kwaliteit, gezondheid, groen in de directe leefomgeving en welzijn. Om meer samenhang in de aanpak van het thema Vitaliteit aan te brengen is in het coalitieakkoord afgesproken toe te werken naar een Actieagenda Vitale Samenleving waarin het vitaliteitsvraagstuk verder wordt uitgediept een gekoppeld aan provinciale instrumenten.

In relatie tot de programmering in het PPWW leggen veel gemeenten een relatie met het in stand houden van het voorzieningenniveau en het verenigingsleven. Extra woningbouw kan hieraan bijdragen, al spelen hierbij ook veel andere factoren een rol. Daarnaast willen veel gemeenten een evenwichtige bevolkingsopbouw met voldoende mogelijkheden voor starters en ouderen. Zij betrekken deze overwegingen bij hun voorstellen voor uitbreidingslocaties. Binnen de programmering Wonen en Werken wordt daar op twee manieren mee omgegaan.

De Omgevingsverordening van de provincie Utrecht staat onder voorwaarden per kern eenmalig de bouw van maximaal 50 woningen ten behoeve vitaliteit toe. Plannen hiervoor hoeven niet te worden afgestemd op regionaal niveau en daarom kan over deze plannen buiten het Programma Wonen en Werken worden besloten. Daarbij geldt wel dat de uitbreiding past bij het karakter van het dorp, dat de ontwikkeling geen onevenredige afbreuk doet aan de kernkwaliteiten van het landschap en ook anderszins past binnen de kader van de Omgevingsverordening. Voor een aantal kleinere kernen in de provincie Utrecht kan een uitbreiding met maximaal 50 woningen uitkomst bieden. Met deze vitaliteitsregeling geeft de provincie Utrecht feitelijk al invulling aan het landelijk in opkomst zijnde “straatje erbij” concept.

Voor een deel van de kernen is soms een grotere uitbreiding vanuit lokaal perspectief gewenst. Voor gemeenten gaat het daarbij vaak om het bouwen voor specifieke doelgroepen (ouderen, starters) en het zoveel mogelijk in stand houden van het voorzieningenniveau en verenigingsleven. Deze grotere locaties worden binnen het proces van het PPWW regionaal afgewogen en beoordeeld. Bij de beoordeling van deze locaties wordt o.a. gekeken naar:

- De mate waarin een kern reeds de binnenstedelijke mogelijkheden benut (of voornemens is om te benutten)
- De mate waarin de uitbreiding voorziet in een natuurlijke bij de schaal van de kern passende groei en voorziet in de lokale behoefte.
- De impact van een ontwikkeling op het bodem en watersysteem (bodem en water sturend).
- De impact van de ontwikkeling in het landschap (incl. cultuurhistorische waarden) en natuur.
- De impact van de ontwikkeling op de onderliggende netwerken (denk aan energienetten en infrastructuur)
- De samenhang met andere stedelijke ontwikkelingen in de regio (zowel ruimtelijk/landschappelijk als kwantitatief).

Omdat in de praktijk geldt dat deze aspecten per kern verschillen en ook de weging per kern daarmee verschillend is, is voor deze grotere uitbreidingen in Omgevingsvisie gekozen voor een maatwerk aanpak, waarbij wordt bekeken welke mate van uitbreiding nodig is. Dit betekent dat provincie en gemeente hierover in gesprek gaan en waar nodig nader onderzoek initiëren.

Ook de economische vitaliteit is van belang in de vorm van ruimte voor het lokale bedrijfsleven en lokaal ondernemerschap. Ook dit vraagt een maatwerk aanpak. Deels is hieraan tegemoetgekomen door de 1e wijziging van de Omgevingsverordening die in werking is getreden op 1 maart 2024. De Omgevingsverordening biedt nu ruimte voor kleinschalige uitbreidingen (tot 1 hectare) bij bestaande bedrijventerreinen.

Indien een locatie gelegen is aan (bestaand of nieuw) hoogwaardig openbaar vervoer en aan (bestaande of nieuwe) knooppunten van de belangrijkste infrastructurele corridors, is er mogelijk ruimte voor grootschaligere uitleglocaties. Dit betreft onder andere de regiopoorten (verstedelijking rond hoogwaardig openbaar vervoer), maar ook bijvoorbeeld de grootschalige verstedelijkingslocatie die zijn benoemd in de verschillende verstedelijkingsstrategieën. In dat geval wordt niet gesproken over bouw ten behoeve van vitaliteit.

Verstedelijkingsstrategieën

Binnen de drie regio's zijn er diverse strategische documenten. In de regio U10 is door Rijk, regio en provincie gezamenlijk het Ontwikkelingsperspectief 'Utrecht Nabij' vastgesteld. De provincie heeft samen met de Regio Amersfoort het Ontwikkelbeeld 2030-2040 Regio Amersfoort Centraal! vastgesteld. In de Regio Foodvalley is de verstedelijkingsstrategie Arnhem-Nijmegen-Foodvalley vastgesteld.

In de verschillende strategieën zijn meerdere grootschalige ontwikkelingen opgenomen of aangekondigd die (op termijn) een belangrijke bijdrage kunnen leveren aan het realiseren van voldoende woon- en werk locaties op plaatsen die aansluiten bij de verstedelijkingsprincipes. Tot op heden werden deze ontwikkelingen alleen betrokken

bij de programmering in het PPWW als zij ook door de gemeenten in de Planregistratie waren ingevoerd en/of voorgedragen waren voor programmering. In volgende PPWW's is het gewenst om ook de potentiële bijdrage die deze grote verstedelijkingslocaties naar verwachting gaan leveren al mee te nemen in de programmering, door het opnemen van een reservering voor deze locaties. Hierdoor ontstaat een beter beeld tussen wat er - aanvullend op de reeds geprogrammeerde woningen en het verstedelijkingspotentieel zoals opgenomen in de drie door Provinciale Staten vastgestelde verstedelijkingsstrategieën - nog nodig is aan programmering om zorg te dragen voor voldoende woningen.

Visies van derden

Naast gezamenlijke visies van provincie en regio's zijn er ook eigen visies en beleidsdocumenten. Door de 16 gemeenten van de U10 is gezamenlijk het Integraal Regionale Perspectief (IRP) vastgesteld. In de regio Foodvalley is recent een regio-arrangement vastgesteld. Tot slot hebben veel gemeenten eigen gemeentelijke (omgevings)visies.

2.2 Ontwikkelingen op het thema Wonen

Woondeals

In maart 2023 zijn drie regionale woondeals afgesloten met de regio U10, de regio Amersfoort en Foodvalley. In deze woondeals zijn kwantitatieve en kwalitatieve afspraken vastgelegd over de realisatie van ruim 84.500 woningen in de periode van 2022-2030, als bijdrage aan de 900.000 woningen die landelijk nodig zijn. De partijen streven er gezamenlijk naar dat vanaf 2025 tenminste twee derde van de nieuwe woningen betaalbaar zijn (conform definities Ministerie BZK). Daartegenover staat dat partijen zich samen inzetten om de randvoorwaarden voor woningbouw op orde te brengen. De woondeals zijn ondertekend door de minister voor Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening, de provincie Utrecht, de regiogemeenten en de corporaties (in de regio Foodvalley hebben de corporaties een steunverklaring gegeven). De woondeal van Foodvalley is ook door de provincie Gelderland ondertekend.

Het Rijk heeft in december 2023 aangegeven dat er inmiddels landelijk 980.000 woningen gebouwd moeten worden in de periode 2022-2030 om het woningtekort in te lopen tot 2%. Van de provincie Utrecht wordt verwacht dat zij zich inzet voor een 'fair share' van deze extra opgave. Het proces van Provinciaal Programmeren wordt benut om te onderzoeken of de woningbouwprogrammering voor de periode 2022-2030 naar boven kan worden bijgesteld. In het Kader daarvan is door het college van Gedeputeerde Staten aan het Rijk toegezegd dat de provincie zich in ieder geval zal inspannen om de realisatie van 3.000 extra flexwoningen (tot en met 2030) mogelijk te maken en dat daarnaast de haalbaarheid van het ophogen van het programma zal worden onderzocht, maar afhankelijk is van de invulling van de kritische succesfactoren zoals die ook in de woondeals zijn benoemd.

Wet versterking regie volkshuisvesting

Naar verwachting wordt het wetsvoorstel Versterking Regie op de Volkshuisvesting (Wvrv) halverwege 2024 naar de Tweede Kamer gestuurd. Dit wetsvoorstel beoogt de regie op de volkshuisvesting door overheden te versterken, waaronder de regie op de aantallen woningen en locaties, op de betaalbaarheid van woningen en een evenwichtige verdeling over gemeenten. De wet stelt voor dat het Rijk, de provincies en de gemeenten kwantitatief aangeven wat hun volkshuisvestings- of woonprogramma is, in de zin van aantallen te bouwen woningen per woningbouwregio in de aankomende jaren. Verder vraagt deze wet bij deze programma's aandacht voor vier onderwerpen: betaalbaarheid, huisvesting van aandachtsgroepen, duurzaamheid en leefbaarheid. Voor een deel sluiten deze thema's aan bij het provinciaal beleid zoals opgenomen in het PPWW, de Vitale Wijken Aanpak, Groen Groeit Mee en het Convenant Toekomstbestendig bouwen. Het thema aandachtsgroepen is een nieuw thema dat de provincie gaat oppakt.

In het wetsvoorstel staat dat de provincie wettelijk verplicht is een volkshuisvestingsprogramma te maken, net als het Rijk en de gemeenten. Het Rijk is voornemens deze wet in te laten gaan in 2024, waarbij de provincie in 2026 een volkshuisvestingsprogramma zou moeten hebben. Dit is een programma onder de Omgevingswet. Onderdeel van het volkshuisvestingsprogramma is de huisvesting van aandachtsgroepen (voorheen woonzorgvisie). In het Volkshuisvestingsprogramma moet de woonbehoefte en -opgave van aandachtsgroepen

(incl. ouderen) en de zorg en ondersteuning in relatie tot wonen (woonzorgvisie) opgenomen worden. De bijbehorende opgaven en aantallen kunnen in dat kader gezien worden als mogelijke verrijkingen van de woondeals.

De komende periode gaat het college in gesprek met regio's, gemeenten en stakeholders op het gebied van wonen en zorg over hoe de provincie invulling wil geven aan de nieuwe provinciale taken die deze wet met zich meebrengt. Daarbij zal ook worden gekeken welke taken uit de Wvrv straks geregeld worden via het PPWW, en voor welke taken de provincie beter andere instrumenten kan inzetten. In afwachting van vaststelling van de Wvrv wordt in het kader voorsnog alleen op regie op locatie en aantallen woningen en op regie op voldoende betaalbare woningen, op de duurzame en toekomstbestendige bouw daarvan en op de leefbaarheid van wijken via het Programma Vitale Wijken en het programma GGM. De wijze waarop invulling wordt gegeven aan de regie op huisvesting van aandachtsgroepen wordt nu (nog) niet geregeld. Om de opgave in beeld te krijgen wordt een analyse gemaakt van de woon-, de zorg- als ondersteuningsbehoefte van de aandachtsgroepen (incl. ouderen). Op basis hiervan worden gemeenten gevraagd de huisvestingsbehoefte van aandachtsgroepen mee te nemen in hun woningbouwprogrammering.

Flexwoningen

In de Nationale Woon- en Bouwagenda is opgenomen dat landelijk wordt gestreefd naar de realisatie van 15.000 nieuwe flexwoningen per jaar t/m 2030. Voor de provincie Utrecht betekent dit ca 10.000 flexwoningen t/m 2030. Deze opgave is nog niet meegenomen in huidige woondeals. Voor de aantallen in de woondeals zijn de bij de provincie bekende, concrete plannen uit het Regionaal Programmeren meegenomen. Op een enkel geval na, zitten flexwoningen hier niet in omdat ten tijde van het opstellen en vaststellen van de woondeals locaties voor flexwoningen nog niet concreet bekend waren. Inmiddels is de registratie van flexwoningplannen wel opgenomen in de uitvraag van de Planregistratie, waardoor het op termijn mogelijk wordt de realisatie van deze categorie woningen beter te monitoren en daarop te sturen.

In de 1^e wijziging Omgevingsverordening provincie Utrecht is een regeling opgenomen op grond waarvan gemeenten de mogelijkheid hebben tot 50 flexwoningen per kern aansluitend aan die kern in het landelijk gebied te realiseren. Aanvullend hebben Provinciale Staten beoordelingsregels in de Omgevingsverordening opgenomen voor de toepassing hiervan: er is een specifieke ontheffingsmogelijkheid op grond waarvan Gedeputeerde Staten kunnen besluiten om ook medewerking te verlenen aan meer flexwoningen buiten het stedelijk gebied, met inachtneming van een aantal randvoorwaarden. Hiermee kunnen Gedeputeerde Staten relatief snel reageren op locatievoorstellen van gemeenten voor flexwoningen. Het laten lopen van de besluitvorming over deze locaties via het Proces van Provinciaal Programmeren zou te veel vertragend werken.

Wel wordt er in dit programma voor gekozen om de kwantitatieve ambitie voor het aantal te realiseren flexwoningen op te nemen in dit kader en tevens om via het PPWW te monitoren aan hoeveel flexwoninglocaties al goedkeuring is gegeven. De kwantitatieve ambitie wordt toegelicht in hoofdstuk 3 van dit Kader.

2.3 Ontwikkelingen op het thema Werken

Behoefteraming bedrijventerreinen en kantoren

De behoefteramingen bedrijventerreinen en kantoren kijken vooruit naar de verwachte ontwikkeling van de ruimtevrage voor deze werklocaties tot 2030, met een doorkijk tot 2040. De behoefteramingen vormen input voor onder andere aanpassing van de Omgevingsvisie en -verordening, het Ruimtelijk Voorstel en voorliggend Kader (Kader Provinciale Programmering Wonen en Werken 2024 – 2025). Op grond van deze raming is een bandbreedte voor bedrijventerreinen bepaald (zie hiervoor hoofdstuk 3). Ten aanzien van het kantorenbeleid wordt in 2024 een evaluatie opgestart. Op grond van deze evaluatie kan op een later moment worden besloten al dan niet ook kantoorruimte te gaan programmeren. Indien daar sprake van is dient het Kader hier dan op te worden aangepast.

Circulaire economie

Circulaire bedrijven zijn bedrijven die een (of meerdere) circulaire strategie/bedrijfsactiviteit toepassen. Het gaat dan om een (of meerdere) van de strategieën van de R-ladder, zoals recyclen, en hergebruik. Bedrijven die dit soort strategieën toepassen of zelfs hun hele bedrijfsmodel hierop baseren zijn vooral te vinden in de primaire en secundaire sector van de economie. Denk dan aan energiebedrijven, afvalverwerkers, bouw, handel en reparatiebedrijven, productiebedrijven en logistiek. Dit zijn dus ook de sectoren en type bedrijven die vooral op bedrijventerreinen te vinden zijn. Deze bedrijven maken ook vaak gebruik van een hoge milieucategorie. Dienstverleners, zoals ICT-bedrijven, adviesbureaus, ontwerpers, juridisch adviseurs – ofwel de tertiaire sector in onze economie – verlenen via hun diensten ondersteuning aan circulaire bedrijven. Zij maken het circulaire bedrijven mogelijk om circulaire activiteiten uit te voeren.

Digitalisering

Robotisering en automatisering nemen de laatste jaren sterk toe in de grote bedrijventerreinsectoren industrie, bouw en logistiek. De krappe arbeidsmarkt geeft daarbij een extra stimulans voor bedrijven om hierin te investeren. Door investeringen in machines en robots kunnen bedrijven de productie vaak opschroeven zonder extra 'handjes'. Dit biedt perspectief omdat de beschikbare beroepsbevolking op langere termijn zal afnemen. Tegelijkertijd ontstaat nieuwe werkgelegenheid voor technische vakmensen, ICT'ers en programmeurs. Door robotisering en automatisering zijn sommige bedrijfsactiviteiten schoner en stiller en zo gemakkelijker te combineren met andere functies, ook buiten formele bedrijventerreinen. Toch zal het voor veel bedrijven aantrekkelijk blijven om juist op bedrijventerreinen gevestigd te zijn.

2.4 Relatie met andere provinciale beleidsthema's en programma's

Het programma Wonen en Werken raakt alle 7 beleidsthema's uit de Omgevingsvisie. Ten aanzien van twee thema's spelen er actuele ontwikkelingen die hier expliciet worden genoemd.

Energie

Het elektriciteitsnet in de provincie Utrecht is op veel plekken in de provincie overbelast (netcongestie). Samen met de netwerkbeheerders en de Energy Board wordt er gewerkt aan verschillende sporen, zowel op korte termijn (slimme oplossingen) als op lange termijn. Voor woningbouw wordt de komende periode inzichtelijk gemaakt welke randvoorwaarden meegegeven kunnen worden om woningbouw mogelijk te houden. Daarnaast wordt binnen de drie Novex-Ontwikkelperspectieven (Groene Hart, Utrecht Amersfoort en Arnhem Nijmegen Foodvalley) hier ook aandacht voor gevraagd bij het Rijk om samen snel tot oplossingen te komen om deze urgente problemen op te lossen. Ook wordt onderzocht of het nodig is om afspraken te maken hoe de verschillende grootschalige gebiedsontwikkelingen in de tijd worden ontwikkeld. Voor bedrijventerreinen geldt dat er naar verwachting tot 2030 geen nieuwe stroomaansluitingen kunnen worden gerealiseerd op nieuwe bedrijventerreinen. Dat geldt in ieder geval voor grootverbruikers, maar naar verwachting ook snel voor kleinverbruik. In de toekomstige ontwikkeling van bedrijventerreinen zal veel meer een sturende voorwaarde zijn, de afstemming van het energieverbruik en de energieopwekking van verschillende bedrijven. Zie hiervoor ook de energietoets in de aangepaste omgevingsverordening.

Water

Het principe water en bodem sturend is een belangrijk sturingsprincipe voor de programmering van nieuwe woon- en werklocaties. Een onderlegger om de geschiktheid van locaties te beoordelen is de geschiktheidskaart voor woon- en werklocaties van de Utrechtse waterpartners. Daarbij wordt onder andere gekeken naar de bodemgeschiktheid, kans op overstromingen en wateroverlast en op basis daarvan wordt een geschiktheid aangegeven van een locatie voor wonen en werken. Deze kaart wordt nu al meegenomen bij de beoordeling van mogelijke verstedelijkingslocaties in de snelkooksessies en zal ook worden betrokken bij de 2^e wijziging van de Omgevingsverordening.

Naast de geschiktheid van een locatie op basis van lokale omstandigheden is ook de mogelijk beperkte beschikbaarheid van drinkwater van groot belang als het gaat om nieuwe verstedelijkingslocaties. Dit is een generiek uitgangspunt dat voor alle locaties geldt.

3 Kader voor programmering woonopgave

3.1 Kwantitatieve opgave: woonprogramma

Dit Kader legt de uitgangspunten vast voor de programmering van voldoende woningen. Daarbij wordt gestreefd naar meer evenwicht tussen vraag en aanbod in de drie woningmarktregio's in de provincie Utrecht. Door bureau Companen is in opdracht van de provincie Utrecht onderzoek gedaan naar de woningvraag, die is opgebouwd uit twee elementen: de woningbehoefte in de toekomst en het reeds bestaande woningtekort.

Voor het berekenen van de bandbreedte is gebruik gemaakt van de meest recente Primos-prognose. De Primos-prognose 2023 is recent gepubliceerd en de uitkomsten verschillen op enkele punten ten opzichte van de prognose Primos 2022. Zo schat het Rijk de immigratie wat lager in dan in het jaar daarvoor. De Primos-prognose is een trendprognose, wat betekent dat gesignaleerde trends (bijvoorbeeld hogere immigratie als gevolg van een grote werkgelegenheids groei of een oorlog) door worden getrokken naar de toekomst.

Op basis van deze prognoses is een bandbreedte opgesteld die het kader vormt voor het kwantitatief programma wonen en werken.

Methodiek in het kort:

- De basis voor het programma is de meest recente Primos-prognose van ABF: 'Primos-prognose 2023'.
- Er wordt gewerkt met een bandbreedte voor de opgave in plaats van één aantal. Door te werken met een bandbreedte kunnen fluctuaties in de opgave (door bijvoorbeeld de jaarlijkse actualisatie van de behoefte ramingen) worden opgevangen.
- Er wordt geprogrammeerd in twee tijdsvakken. De periode 2023 tot en met 2030 (woondeal) en de periode 2031 tot en met 2040. Daarmee wordt aangesloten bij de tijdsvakken van de verstedelijkingsstrategieën.
- Er wordt geprogrammeerd op het niveau van de regio waarbij de verstedelijkingsprincipes uit de Verordening worden gevolgd.
- Planregistratie Wonen wordt als basis gebruikt voor het opstellen van de regionale programma's. Deze Planregistratie Wonen wordt gevoed en geactualiseerd door de gemeenten. De gemeenten wordt gevraagd om tweemaal per jaar de Planregistratie Wonen te willen updaten voor een bepaalde datum. Voor het bepalen van het binnenstedelijk programma worden de data uit de planregistratie met als peildatum februari 2024 gebruikt.

Bruto plancapaciteit en programmering

Binnen de programmering wordt onderscheid gemaakt tussen het programma en de bruto plancapaciteit. De bruto plancapaciteit is opgenomen in de Planregistratie Wonen. Dit zijn alle harde en zachte plannen die gemeenten in beeld hebben. Ook plannen waarover nog niet is besloten. In de praktijk blijkt dat een deel van de woningen niet of later wordt gerealiseerd (planuitval). Dit heeft verschillende oorzaken, zoals de rentestand, energiebeschikbaarheid, bezwaren van omwonenden, meervoudige ruimteclaims, strategische belangen van grondeigenaren, projectontwikkelaars en beleggers.

Om rekening te houden met deze planuitval, gaat de provincie Utrecht net als de andere provincies en het Rijk uit van 30% overprogrammering. Dit betekent dat het gewenst is dat de totale bruto plancapaciteit ongeveer 130% is ten opzichte van het programma. Deze 130% is naar verwachting nodig om de geprogrammeerde woningbouw te realiseren.

Begrippen:

Programma: het aantal woningen dat naar verwachting kan worden gerealiseerd. Dit is de optelsom van woningen in bestaand stedelijk gebied, woningen in de in het PPWW opgenomen uitbreidingslocaties, woningen die op vitaliteitslocaties kunnen worden gerealiseerd, woningen als gevolg van transformatie opgaven in het landelijk gebied en flexwoningen.

Bruto plancapaciteit: het totaal aantal woningen in alle gemeentelijke plannen (hard en zacht) en -initiatieven die zijn opgenomen in planregistratie wonen.

Een hoger percentage overprogrammering (dus meer dan 30% meer plancapaciteit ten opzichte van het programma) zal naar verwachting niet leiden tot realisatie van meer woningen, ook omdat de ambtelijke capaciteit bij gemeenten om plannen te realiseren beperkt is. Wel kan een hoger percentage overprogrammering leiden tot een situatie waarbij complexere locaties met veel belanghebbenden later of met een lager ambitieniveau worden gerealiseerd, terwijl het vanuit de verstedelijkingsprincipes van de Omgevingsvisie wel gewenst is deze locaties volwaardig te ontwikkelen.

Woningtekort, woningbehoefte en bandbreedte

Voor het bepalen van de bandbreedte wordt eerst inzicht gegeven in het woningtekort en de (aanvullende) woningbehoefte in de periodes 2023 t/m 2030 en 2031 t/m 2040. De totale extra woningbehoefte in de provincie, inclusief het inlopen van het woningtekort, bedraagt voor de periode 2023 tot en met 2040 137.050 woningen. In de regio Foodvalley (Utrechtse gemeenten) zijn dit 10.880 woningen, in de regio Amersfoort (Utrechtse gemeenten) zijn dit 31.830 woningen en in de regio U10 zijn dit 94.340 woningen.

Tabel 1a: Totale maximale opgave (tekort en behoefte) 2023 t/m 2030 (in aantallen woningen)

Periode 2023 t/m 2030	Regio Foodvalley	Regio Amersfoort	Regio U10	Provincie Utrecht
Toename woningbehoefte (huishoudensontwikkeling)	4.730	14.060	40.530	59.320
In te lopen woningtekort	440	3.010	17.600	21.040
<i>Totaal woningbehoefte en woningtekort</i>	<i>5.170</i>	<i>17.070</i>	<i>58.130</i>	<i>80.360</i>
Frictieleegstand	100	340	1.160	1.610
Totaal: maximale opgave (tekort en behoefte) 2023 t/m 2030	5.270	17.410	59.290	81.970

Tabel 1b: Totale maximale opgave (tekort en behoefte) 2023 t/m 2040 (in aantallen woningen)

Totaal periode 2023 t/m 2040	Regio Foodvalley	Regio Amersfoort	Regio U10	Provincie Utrecht
Toename woningbehoefte (huishoudensontwikkeling)	10.230	28.200	74.890	113.320
In te lopen woningtekort	440	3.010	17.600	21.040
<i>Totaal woningbehoefte en woningtekort</i>	<i>10.670</i>	<i>31.210</i>	<i>92.490</i>	<i>134.360</i>
Frictieleegstand	210	620	1.850	2.690
Totale maximale opgave (tekort en behoefte) 2023 t/m 2040	10.880	31.830	94.340	137.050

Voor de regio's Amersfoort en Foodvalley zijn alleen de gemeenten uit de provincie Utrecht meegerekend. Gemeenten uit de provincie Gelderland zijn niet meegenomen. Cijfers zijn afgerond op tientallen.

Op basis van bovenstaande data is voor beide tijdsvakken een bandbreedte berekend. Bij de berekening zijn de volgende uitgangspunten gehanteerd:

- De onderkant van de bandbreedte is gebaseerd op de aanvullende woningbehoefte op basis van de huishoudensontwikkeling en een frictieleegstand van 2% (als aandeel van de toe te voegen woningen op basis van de huishoudensontwikkeling).
- De bovenkant van de bandbreedte is gebaseerd op de aanvullende woningbehoefte op basis van de huishoudensontwikkeling, het inlopen van het woningtekort tot 2% in 2030 en een frictieleegstand van 2% (als aandeel van de toe te voegen woningen op basis van de huishoudensontwikkeling en de inloop van het woningtekort).
- De cijfers zijn afgerond op honderdtallen.

Tabel 2: Bandbreedte voor programmering woonlocaties (in aantallen woningen)

	Regio Foodvalley	Regio Amersfoort	Regio U10	Provincie Utrecht
Bandbreedte 2023 t/m 2030 (8 jaar)	4.800 - 5.300	14.300 - 17.400	41.300 - 59.300	60.050 - 82.000
Bandbreedte 2023 t/m 2040 (18 jaar)	10.400 - 10.900	28.800 - 31.800	76.400 - 94.300	115.600 - 137.100

Voor de programmering geldt dat voor de periode 2023 tot en met 2030 het doel is om binnen deze bandbreedte te blijven, met als steven zo dicht mogelijk aan de bovenzijde van de bandbreedte uit te komen. Bij de bovenkant van de bandbreedte is sprake van een gezond woningtekort van 2%. Dit sluit aan bij de landelijke normen.

Voor de periode tussen 2031 en 2040 zal het niet gelijk mogelijk zijn om te komen tot een volledig programma binnen de bandbreedte. Dat is ook niet het streven. Zeker voor een aantal grootschalige locaties uit de verstedelijkingsstrategieën, zoals de metropoolpoorten, vindt nog onderzoek plaats. Voor deze locaties komt programmering te vroeg. Tegelijkertijd moet worden voorkomen dat de programmeringsruimte die op termijn nodig is voor deze locaties nu al ingevuld wordt ten gunste van locaties die vanuit het Omgevingsbeleid bezien minder wenselijk zijn. Daarom zal voor het tijdvak 2031 t/m 2040 op het gebied van wonen gewerkt worden aan het opnemen van een strategische reservering voor deze locaties. Locaties die daarbij worden genoemd worden nog niet geprogrammeerd, maar de kwantitatieve ruimte wordt wel gereserveerd. Op het moment dat de onderzoeken klaar zijn en er is consensus over de omvang van het programma, kunnen deze locaties alsnog geprogrammeerd worden. De omvang van deze reservering wordt in samenspraak met de regio's uitgewerkt.

Samenhang met de woondeals

In de Utrechtse woondeals zijn afspraken gemaakt over de bouw van in totaal 84.451 woningen in de periode 2022-2030. Hiermee wordt een stevige bijdrage geleverd aan de aanpak van het landelijke woningtekort. Uit de laatste PRIMOS-rapportage blijkt dat op landelijk niveau meer woningen nodig zijn om het tekort in te lopen. Voor de provincie Utrecht komt dit neer op circa 6.000 woningen extra tot en met 2030. Vanuit het Rijk is daarom de aankondiging gedaan dat de woondeals in 2024 "herijkt" moeten worden om invulling te geven aan de grotere woningbouwopgave. De woondeals lopen van 2022 tot en met 2030. De provincie streeft ernaar om het totaal van de woondeals overeen te laten komen met het totaal van de reeds gerealiseerde woningen en de nog te programmeren woningen tot en met 2030.

Flexwoningen

De provincie streeft ernaar om de woningbehoefte zoveel mogelijk in te vullen door middel van de bouw van permanente woningen. De grote woningnood vraagt echter om in aanvulling daarop ook mogelijkheden te creëren voor tijdelijke woningen op mogelijk ook tijdelijke locaties. Deze flexwoningen dienen ertoe om op relatief korte termijn een oplossing te bieden voor de woningnood, bijvoorbeeld voor specifieke doelgroepen.

Bij de 1e wijziging van de Omgevingsverordening is de mogelijkheid geboden om ook flexwoningen buiten bestaand stedelijk gebied te realiseren. Het gaat dan om tijdelijke woningen, die maximaal 15 jaar blijven staan. Om hier ruimte aan te bieden zijn in de Omgevingsverordening van de provincie Utrecht twee regelingen

opgenomen. Flexwoningen worden meegeteld in de programmeringsopgave. Vooral nog wordt er in de programmering van uitgegaan dat tot en met 2030 in ieder geval 3.000 flexwoningen in de provincie kunnen worden gerealiseerd. Mocht er binnen de kaders van het Omgevingsbeleid ruimte zijn voor flexwoningen, dan is daar ook ruimte voor mits dit past binnen de totale programmeringsruimte. De 3.000 geldt dus niet als maximum.

In het PPWW wordt jaarlijks gerapporteerd over het aantal flexwoningen dat wordt gepland en is gerealiseerd. Deze monitoring verloopt via de Planregistratie Wonen en via het Expertisecentrum Flexwonen, dat de realisatie van flexwoningen bijhoudt voor het ministerie van BZK. De rapportage laat zien hoe de voortgang er ten opzichte van de ambitie voor staat.

3.2 Kwalitatieve aspecten wonen

Onderstaand wordt op basis van de kwalitatieve thema's zoals die zijn benoemd in de Omgevingsverordening nadere duiding gegeven aan de kwalitatieve aspecten waaraan het PPWW dient te voldoen. Ook de nieuwe Wet regie op de volkshuisvesting vraagt aandacht voor kwalitatieve aspecten als betaalbaarheid, aandachtsgroepen, vitale wijken en duurzaamheid. Naast aandacht voor vitale wijken gaat het dus om de volgende thema's:

- Efficiënt ruimtegebruik
- Betaalbaarheid en aandachtsgroepen
- Toekomstbestendig bouwen
- Evenwichtige ontwikkeling groen.

Efficiënt ruimtegebruik

Er wordt gestreefd naar efficiënt ruimtegebruik met behoud van een goede stedelijke kwaliteit (vitale en levendige kernen en wijken) en tevens naar een hoogwaardige kwaliteit van het landelijk gebied en naar een goede bereikbaarheid. Dit betekent dat primair wordt ingezet op binnenstedelijke ontwikkeling, ontwikkeling bij knooppuntlocaties, efficiënt ruimtegebruik en functiemenging, passend bij de lokale situatie en woonmilieus. Bij binnenstedelijke locaties is er aandacht voor een gezonde inrichting van de openbare ruimte, inclusief voldoende ruimte voor water en groen. Dit is vooral een verantwoordelijkheid van de gemeenten. De provincie stimuleert hier wel bij, onder andere via het Convenant Toekomst Bestendig bouwen. Bij het besluiten over de programmering van eventuele uitleglocaties wordt eerst gekeken naar de mate waarin binnenstedelijk nog ruimte is om in de woningvraag te voorzien.

Om deze ambitie in te realiseren:

- worden plannen voor binnenstedelijke en buitenstedelijke locaties beoordeeld aan de hand van het provinciale Omgevingsbeleid (Omgevingsvisie, Omgevingsverordening, relevante provinciale programma's);
- wordt bij de programmering van nieuwe woonlocaties rekening gehouden met nog niet geprogrammeerde ontwikkelingen zoals die zijn voorzien in de verstedelijkingsstrategieën, waaronder Utrecht Nabij en de Verstedelijkingsstrategie Arnhem Nijmegen Foodvalley. Maar ook met andere ruimtelijke ontwikkelingen en de daarmee samenhangende ruimtelijke claims, zoals elektriciteitsopwekking, waterberging en ruimte voor de landbouwtransitie.

Betaalbaarheid en aandachtsgroepen

Kaderstelling:

In de regionale woondeals zijn in navolging van het ingezette rijksbeleid (Nationale Woon- en Bouwagenda) en in anticipatie op de nieuwe Wet versterking regie volkshuisvesting afspraken gemaakt over de betaalbaarheid van de toe te voegen woningen. Gezien de opgave om zorg te dragen voor een passend woningaanbod voor iedereen, is de ambitie om vanaf 2025 tenminste twee derde van de nieuwe woningen toe te voegen in het betaalbare segment, op regionaal niveau en per gemeente. Dat is ook het uitgangspunt van de nieuwe wet. Onder betaalbare woningen vallen sociale huurwoningen, middeldure huurwoningen en betaalbare koopwoningen. Van de toe voegen woningen moet 30% vallen binnen de categorie sociale huur indien gemeenten een kleiner aandeel hebben dan het landelijk gemiddelde. Gemeenten met een hoger aandeel sociale huur dan het landelijk gemiddelde worden geacht juist meer middeldure woningen te bouwen om op twee derde betaalbaar uit te komen. Om deze ambitie te kunnen realiseren, wordt:

- voor de in het PPWW opgenomen woningbouwprogramma gestreefd naar twee derde betaalbaar per gemeente.
- Voor het binnenstedelijk programma geldt het uitgangspunt dat gemotiveerd wordt hoe het woningbouwprogramma bijdraagt aan dit streven.
- voor nieuwe uitbreidingslocaties voor woningbouw die in dit programma mogelijk worden gemaakt wordt gestreefd naar twee derde betaalbaar. Daarbij geldt het uitgangspunt van “comply or explain”. Dat wil zeggen dat als gemeenten hieraan niet kunnen voldoen, gemeenten en provincie hierover in overleg gaan om te kijken of het alsnog haalbaar is of dat voor de betreffende uitleglocatie moet worden uitgegaan van een lager percentage. Daarbij speelt ook de totale balans betaalbaar versus niet-betaalbaar in het gemeentelijk woningbouwprogramma mee. Deze randvoorwaarde gold ook al voor uitbreidingslocaties die in het PPWW23 waren opgenomen.

Toelichting:

In navolging van de woondeals wordt in dit Kader uitgegaan van de ambitie om toe te werken naar twee derde betaalbaarheid. Dit kan alleen als partijen samenwerken om samen te zorgen dat de randvoorwaarden worden ingevuld om deze betaalbaarheid te realiseren. Bij de ambitie betaalbaar gaat het om sociale huurwoningen en middeldure huur- en koopwoningen tot de betaalbaarheidsgrens. Het kader volgt hierbij de prijsgrenzen die in bestuurlijke afspraken tussen provincies en het ministerie van BZK worden aangehouden. Deze prijsgrenzen zijn onderstaand weergegeven.

Voor betaalbare woningen worden landelijk de nationale door het rijk geïndexeerde prijsgrenzen gehanteerd:

- Sociale huur: Huurwoningen onder de liberalisatiegrens van €879,66 (prijspeil 2024).
- Middeldure huur: woningen met een huurprijs vanaf de liberalisatiegrens tot en met het bedrag dat hoort bij 186 punten in het Woningwaarderingstelsel. Op dit moment (tot en met juni 2024) staan 186 WWS-punten gelijk aan €1.123,13 euro huur. Dit bedrag wordt jaarlijks geïndexeerd met inflatie.
- Betaalbare koop: Door de sterke stijging van de NHG-grens is met ingang van 2023 de NHG-grens losgekoppeld van de betaalbaarheidsgrens. De huidige betaalbaarheidsgrens van €390.000 in 2024 wordt geïndexeerd volgens de consumentenprijsindex (CPI).

Bij de realisatie dient rekening te worden gehouden met het prijspeil op het moment van realisatie, waarbij de normen op rijksniveau worden gevolgd. Dit betekent dat indien na programmering de referentieprijzen van betaalbaarheid worden geïndexeerd, de normen gelden zoals die zijn bij realisatie.

Toekomstbestendig Bouwen

Kaderstelling:

De gezamenlijk ambitie van de provincie Utrecht en onze stakeholders is het streven naar energieneutrale, natuurinclusieve, klimaatadaptieve, circulaire en gezonde nieuwbouw. De meeste gemeenten en inmiddels veel ontwikkelaars, beleggers, (bouw)bedrijven en financiers van woningbouwprojecten en hypotheek hebben het Convenant Toekomstbestendig bouwen (voorheen Duurzame Woningbouw) ondertekend. Om deze ambitie in te realiseren:

- wordt voor de in het PPWW opgenomen locaties uitgegaan van bouwen volgens het convenant Toekomstbestendig Bouwen, met als minimumniveau brons.
- De provincie gaat met de partners van het Convenant Toekomstbestendig Bouwen in gesprek om tot afspraken te komen om voor woningen (waarvan de bouw start in 2026) het ambitieniveau te verhogen naar ambitieniveau zilver of goud uit het Convenant Toekomstbestendig Bouwen, op basis van de actuele stand van de techniek op het moment van start bouw.
- wordt via de werkregio's van het DPRA (Delta Programma Ruimtelijke Adaptatie) door de regionale overheden (gemeenten, waterschappen en provincie) uitvoering gegeven aan regionale adaptatie strategieën (RAS, RAP);

Toelichting:

Gestreefd wordt naar een energieneutrale provincie in 2040. Om dat te kunnen bereiken, is naast het (ruimtelijk) faciliteren van duurzame energiebronnen ook bij andere thema's inzet nodig, bijvoorbeeld door energieneutrale nieuwbouw. In de Omgevingsvisie is de ambitie opgenomen dat de provincie Utrecht in 2050 klimaatbestendig en

waterveilig is ingericht. Dit doet de provincie samen met het Rijk, de waterschappen en de gemeenten en ook bewoners zullen daaraan moeten meewerken. In de Omgevingsverordening is een aantal regels opgenomen die wateroverlast en overstromingen moeten voorkomen. Deze hebben betrekking op waterbergingsgebieden, vrijwaringszones regionale keringen en regels voor het bouwen in overstroombaar gebied.

In november 2023 is de Eindrapportage van het lopende Programma Klimaatadaptatie 2020-2023 opgeleverd. Daarin wordt ook een doorkijk gegeven naar 2024 en verder. In 2024 zal een nieuw programma klimaatadaptatie worden ontwikkeld. Er is een aantal grote dossiers waar het veranderende klimaat een duidelijk stempel op drukt en waar de provincie een duidelijke eigen verantwoordelijkheid heeft. Dit gaat met name om de bouwopgave, provinciale infrastructuur en de opgaven in het landelijk gebied. De provincie doet grote investeringen voor de lange termijn en daarom is het van groot belang dat klimaatadaptatie vanaf het begin goed wordt meegenomen.

Voor de bouwsector was er al eerder een helder beeld van wat nodig is om klimaatbestendig te bouwen. Hierop zijn instrumenten ontwikkeld die in de praktijk toegepast kunnen worden. Er zijn Afspraken klimaatadaptatief bouwen, er is een convenant Toekomstbestendig Bouwen en een Landelijke Maatlat Groene Klimaatadaptieve Gebouwde Omgeving. Water en bodem sturend wordt het uitgangspunt. Er zijn dus kaders beschikbaar voor hoe moet worden gebouwd en waar niet verhard moet worden. Daardoor wordt meer ruimte gecreëerd voor een gezonde, groene en blauwe, leefomgeving om weersextremen beter het hoofd te kunnen bieden.

In 2021 zijn de Afspraken Klimaatadaptief Bouwen gezamenlijk met de vier werkregio's van het DPRA, maatschappelijke organisaties en commerciële partijen tot stand gekomen. Recent is er een overleg geweest met de betrokken partners en partijen om te bepalen of er een update nodig is. De Afspraken Klimaatadaptief Bouwen zijn voor nieuwbouw volledig opgenomen in het Convenant Toekomstbestendig Bouwen. In 2022 is aan de hand van de afspraken de 'leidraad klimaatadaptief bouwen 2.0' ontwikkeld, dit dient als hulpmiddel om de gemaakte afspraken in de praktijk toe te gaan toepassen.

Bij de (her)ontwikkeling van woon- en werklocaties liggen er veel mogelijkheden om met circulariteit aan de slag te gaan. Denk bijvoorbeeld aan het zo flexibel, aanpasbaar en modulair mogelijk ontwikkelen en aan hergebruik en biobased gebruik van materialen. Of aan het faciliteren van clustering van bedrijven die deel uitmaken van dezelfde regionale ketens van reststromen en het mogelijk maken van tijdelijke opslag van materialen in zogenaamde 'hubs'. Daarnaast liggen er veel ontwikkelmogelijkheden door goed te kijken naar de beweging van materiaal- en grondstofstromen door de 'woon- en werkgebieden'. In dit verband is in mei 2022 op initiatief van ROM Utrecht een meerjarig innovatieprogramma 'digitalisering in de circulaire bouwconomie' gestart met ondertekening van een intentieovereenkomst. Het programma focust zich op de digitale informatievoorziening die nodig is voor de industrialisatieslag in de bouwsector, het digitaal in kaart brengen van de bestaande bebouwde omgeving en de logistieke uitdaging die bouwen en renoveren met zich meebrengt.

De provincie Utrecht neemt deel aan de Alliantie Cirkelregio Utrecht waarin met maatschappelijke partners wordt gezocht naar samenwerking om de transitie naar een circulaire economie te versnellen. De ontwikkeling van een regionale kennisinfrastructuur waarop een beroep kan worden gedaan door overheden, inwoners en bedrijven maakt daar onderdeel van uit.

Bij de regionale programmering is energieneutrale, klimaatadaptieve en circulaire nieuwbouw uitgangspunt. Deze ambities zijn ook in dit PPWW verwerkt. Dit zal echter niet meteen voor alle gerealiseerde nieuwbouw geheel kunnen gelden: sommige plannen zijn al zo goed als uitvoeringsgereed en er spelen vraagstukken op het gebied van financiële haalbaarheid (met name bij bouw in de goedkopere segmenten)

Evenwichtige groenontwikkeling en Groen Groeit Mee

Kaderstelling:

De provincie streeft naar een evenwichtige groenontwikkeling, om een gezonde leefomgeving te (blijven) bieden aan de inwoners van de provincie. Dit betekent dat er voldoende (recreatief) groen beschikbaar moet zijn, zowel in omvang als kwaliteit. Toegankelijk en beleefbaar groen, in zowel de woonomgeving als daarbuiten, op bereikbare afstand is randvoorwaardelijk en vraagt investeringen. De opgave verschilt per locatie en gemeente. Voor binnenstedelijke locaties wordt de evenwichtige groenontwikkeling ook bevorderd via de afspraken uit het Groen Groeit Mee Pact en het Convenant Toekomstbestendig Bouwen.

Voor nieuwe buitenstedelijke locaties is evenwichtige groenontwikkeling op grond van de Provinciale Verordening verplicht. In het programma 'Groen Groeit Mee' is de regionale groenopgave in beeld gebracht zowel ruimtelijk (in hectares) als financieel. In 2023 is de handreiking nieuwe woongebieden opgesteld, ten behoeve van de uitwerking

van artikel 9.15 van de provinciale Omgevingsverordening. Gemeenten kunnen deze handreiking gebruiken om invulling te geven aan deze regel en de provincie is bereid hen hierin te ondersteunen. Daarbij is het nodig een koppeling te leggen met de kernkwaliteit van het landschap, zoals opgenomen in de kwaliteitsgidsen landschap. Bij het maken van programmeringsafspraken over nieuwe uitleglocaties wordt al met gemeenten gekeken naar de invulling van Groen Groeit Mee. In het omgevingsplan moet de wijze waarop invulling wordt gegeven aan deze regel zijn uitgewerkt en geborgd.

Toelichting:

In het programma Groen Groeit Mee werken de provincie Utrecht, drie regio's (U10, het Utrechtse deel van Regio Foodvalley en Regio Amersfoort) en vier waterschappen samen. Daarnaast zijn tal van andere organisaties betrokken. Zo wordt met elkaar een alliantie gebouwd, waarin wordt samengewerkt aan een gezonde leefomgeving en een aantrekkelijk vestigingsklimaat, waarin (recreatief) groen meegroeit met andere ontwikkelingen. Als afronding van de eerste fase ondertekenden overheden, waaronder alle Utrechtse gemeenten, en een groot aantal betrokken organisaties op 7 februari 2022 het Groen Groeit Mee Pact. Met de ondertekening van dit Pact markeren de samenwerkende partijen de gedefinieerde ambities en geïnventariseerde opgaven en onderschrijven zij het belang van een gezamenlijke inspanning om te komen tot realisatie. Belangrijk uitgangspunt bij de realisatie is dat zoveel als mogelijk wordt aangesloten bij wat er op verschillende schaalniveaus en door partijen al gebeurt (geen dingen dubbel doen) en daarmee wordt een gebiedsgerichte benadering gehanteerd.

Om de opgave voor Groen Groeit Mee gebiedsgericht te programmeren wordt er gewerkt aan vier voorbeeldgebieden. Er is een catalogus met gesprekskaarten en een financiering- en bekostigingsstrategie opgesteld. Deze wordt verder geconcretiseerd voor de voorbeeldgebieden. In deze fase wordt ook ingezet op verdieping, nader onderzoek, acties gericht op financiering/lobby vanwege de groenopgave etc. Het programma 'Groen Groeit Mee' of acties die in het kader van dit gezamenlijke programma worden uitgevoerd, bijvoorbeeld zoals hierboven geschetst, helpen om bij regionale programmering nadere afspraken te maken over groenontwikkeling. Naast 'regionaal groen' is ook groen in de woon- en leefomgeving van belang. In dit Kader wordt dit beschouwd als onderdeel van de integrale stedelijke kwaliteit zoals eerder beschreven in dit hoofdstuk.

4 Kader voor Programmering Werklocaties

4.1 Kwantitatieve opgave werken naar regio en provincie

Dit Kader legt de uitgangspunten vast voor de programmering van werklocaties. Het gaat hierbij vooralsnog alleen om de ruimte op bedrijventerreinen die beschikbaar is/komt voor bedrijven. Programmering van kantoorlocaties komt aan bod na evaluatie van het huidige kantorenbeleid.

Huidige situatie

De provincie Utrecht heeft 2.730 ha. netto aan uitgegeven bedrijventerreinen. Dat is 1,8% van de totale oppervlakte van de provincie. Op die bedrijventerreinen zijn ca. 16.000 bedrijven gevestigd en 175.000 banen. Dat is respectievelijk 9% van het aantal bedrijven en 24% van de totale werkgelegenheid. In het PPWW21 en PPWW23 is in het totaal 125 hectare netto (nieuw) bedrijventerrein geprogrammeerd, waarvan 83 hectare tot en met 2030 en 42 na 2030. De gemeenten waar deze terreinen zijn geprogrammeerd treffen voorbereidingen om over te gaan tot uitgifte van deze ruimte. De initiële verwachting was dat er tot 2030 ruim 80 ha. beschikbaar zou komen voor bedrijven. Als gevolg van netcongestie (en dus gebrek aan stroom op een nieuw bedrijventerrein) is de verwachting nu dat (een deel van) deze uitgifte wordt uitgesteld.

Mede als gevolg van deze vertraagde uitgifte is er op dit moment sprake van een zeer krappe markt voor bedrijventerreinen met weinig direct beschikbaar aanbod. Zonder nieuwe ontwikkelingen is het aanbod binnen twee tot vier jaar op. In 2023 is een nieuwe behoefteeraming opgesteld, waarin de toekomstige marktvraag vanuit het bedrijfsleven zo goed mogelijk wordt voorspeld (zie [Statenbrief](#)). Deze uitkomsten zijn weergegeven in het tekstblok op de volgende bladzijde. De uitkomsten van deze behoefteeraming liggen ten grondslag aan dit kader.

Methodiek

Uitgangspunt voor de programmering van werklocaties is dat er op een gecontroleerde en gefaseerde manier voldoende nieuwe (en hernieuwde) ruimte beschikbaar komt op bedrijventerreinen. Daarvoor wordt via een adaptieve manier van programmering gestuurd op het voorkómen van zowel een te lage als een te hoge programmering en op de beschikbaarheid van voldoende aanbod aan bedrijventerrein, gelijkmatig verdeeld in tijd en hoeveelheid. Hiervoor is het ook noodzakelijk om de ontwikkeling van vraag en aanbod, (frictie)leegstand, resultaten op intensivering en verduurzaming, ruimteverlies door transformaties en ruimtelijke impact/ voortgang (circulaire en energie) transitie nauwgezet te monitoren. Deze monitoring stelt de provincie in staat de programmeringsruimte regelmatig bij te stellen.

Om gecontroleerd te kunnen sturen op de programmering is een zekere mate van marktspanning van belang. Voorkomen moet worden dat er te veel nieuwe bedrijventerreinen ruimtelijk mogelijk worden gemaakt, om voldoende druk te houden op het intensiveren (en verduurzamen) op bestaande bedrijventerreinen en vice versa. In de ontwikkeling van nieuwe bedrijventerreinen vormt het moment van uitgifte in relatie tot netcongestie een belangrijke factor. Per ontwikkellocatie van nieuwe bedrijventerreinen wordt vastgelegd wat de start (en periode) van uitgifte zal worden. Op die manier kan worden gezorgd voor een gefaseerde en gelijkmatige beschikbaarheid van nieuwe bedrijventerreinen. Daarbij wordt de voorbereidingstermijn (7-8 jaar) voor de ontwikkeling van nieuwe bedrijventerreinen in acht genomen.

Uitkomsten behoefteeraming bedrijventerreinen

In 2023 is een nieuwe behoefteeraming opgesteld, waarin de toekomstige markt vraag vanuit het bedrijfsleven zo goed mogelijk wordt voorspeld (zie [Statenbrief](#).) In de behoefteeraming wordt daarbij onderscheid gemaakt tussen twee soorten werklocaties: bedrijventerreinen en kantoren. Op deze werklocaties werkt ruim 60% van de beroepsbevolking. Voor beide soorten werklocaties is een aparte behoefteeraming opgesteld.

De belangrijkste resultaten uit de behoefteeraming voor bedrijventerreinen:

- De bedrijventerreinenmarkt is heel krap met weinig direct beschikbaar aanbod. Zonder nieuwe ontwikkelingen is het aanbod binnen twee tot vier jaar op, afgezien van aanbod wat in ontwikkeling is als gevolg van goedkeuring in het PPWW 21 en 23, maar waarschijnlijk vertraagd gerealiseerd wordt door netcongestie. De leegstand is gedaald naar gemiddeld 2%, terwijl 5% een 'gezonde' leegstand is om voldoende alternatieve vestigingsmogelijkheden (schuifruimte) te hebben.
- De uitbreidingsvraag voor bedrijventerreinen is groter dan de vorige raming (2019), door sterke werkgelegenheids groei en transities (bijvoorbeeld behoefte aan ruimte voor circulaire bedrijvigheid). Tot en met 2030 bedraagt de uitbreidingsvraag 100-240 hectare netto; tot 2040 komt daar 85-190 hectare netto bij. De bandbreedte wordt bepaald door een laag (groei werkgelegenheid +0,3% per jaar) en hoog (groei werkgelegenheid +0,7% per jaar) scenario. Deze landelijke scenario's (opgesteld door EIB in opdracht van het Ministerie van EZK) geven een inschatting van de lange termijn werkgelegenheidsontwikkeling en vormen een belangrijke basis voor beide behoefteeramingen.
- De uitbreidingsvraag per werkmilieu wordt gekenmerkt door vooral vraag in het segment 'reguliere bedrijventerreinen' (bijna 60%), en aanzienlijke vraag in de segmenten 'XXL-logistiek' (bijna 20%) en 'grootschalige bedrijven in een hoge milieucategorie' (15%). Er is een beperkte vraag (bijna 10%) in het segment 'gemengd/interactie' (bedrijven die mengbaar zijn met andere functies).
- De vervangingsvraag als gevolg van verlies van bedrijventerreinen door transformaties naar (voornamelijk) wonen, is omvangrijk. De komende jaren bestaat er een 'harde' vervangingsvraag door concrete (reeds goedgekeurde) transformatieplannen van ca. 40 hectare netto. Verwacht wordt dat deze vervangingsvraag de komende jaren verder zal toenemen, als gevolg van nieuwe transformaties naar woningbouw.
- Er is ook nog een additionele ruimte vraag naar bedrijventerreinen door bijvoorbeeld uitbreiding van het energienetwerk, klimaatadaptatie, vergroening en bedrijven die van elders zich in de regio vestigen. Deze vraag is moeilijk in te schatten en maakt geen deel uit van de cijfers.
- Tot 2030 moet er rekening gehouden worden met een fors tekort aan bedrijventerreinen van 80-220 hectare (inclusief 'harde' vervangingsvraag). Als alle reeds goedgekeurde ontwikkelingen van nieuwe bedrijventerreinen doorgaan (ca. 84 ha. netto tot 2030 en ca. 42 ha. netto na 2030), kan in het lage scenario vraag en aanbod net in evenwicht zijn. In het hoge scenario blijft er een aanzienlijk tekort. De ruimtewinst door intensivering kan zorgen voor een hoger aanbod van ruimte en een beperking van het genoemde tekort.

Naast de drie- tot vierjaarlijkse behoefteeramingen wordt jaarlijks gekeken naar de ontwikkeling op de verschillende werklocaties, door middel van de Vastgoedmonitor Werklocaties (zie link: [Vastgoedmonitor Provincie Utrecht 2023](#)).

Programmeringsruimte werken

Bij het bepalen van de programmeringsruimte wordt uitgegaan van de geprognosticeerde vraag uit het hoge EIB-scenario. Daarop wordt een aantal op- en afslagen en reserveringen gedaan als gevolg van politiek strategische keuzes. Tabel 3 (volgende bladzijde) geeft de programmeringsruimte voor de drie regio's en de provincie als geheel weer, onderverdeeld naar twee tijdsvakken. Onder de tabel worden de verschillende categorieën en de wijze van berekenen uitgelegd.

Tabel 3: programmeringsruimte per regio per tijdvak (in netto hectares)

Regio	PU	PU	RA	RA	RF	RF	RU10	RU10
Tijdperiode	2023-2030	2031-2040	2023-2030	2031-2040	2023-2030	2031-2040	2023-2030	2031-2040
Uitbreidingsvraag	237	187	59	46	31	30	147	111
Vervangingsvraag (80%)	30	27	1	13	8	0	22	14
Additionele vraag (10%) (ruimteclaim transities)	12	28	3	7	2	5	7	17
Normaal niveau schuifruimte (4%-5%)	14	29	4	8	2	3	9	17
Niet faciliteren soorten bedrijvigheid (XXL-logistiek)	-22	-12	-5	-3	-3	-2	-14	-9
Totaal vraag	271	259	62	71	40	36	171	151
Ruimtwinst intensivering bestaand	27-41	68-101	7-7	17-25	0-2	9-13	19-29	42-64
Reservering kleinschalige uitbreidingen 1-3 ha.	10	5	3	1	1	1	6	3
Hard aanbod	56	0	20	0	0	0	36	0
PPWW goedgekeurd zacht aanbod	84	42	10	2	4	0	71	40
Totaal aanbod	177-191	115-148	40-44	20-28	5-7	10-14	132-142	85-107
Totale programmeer-ruimte	80-94	111-144	18-22	43-51	33-35	22-26	29-39	43-65
Strategische reserve (15%)	0	-64	0	-16	0	-9	0	-39
Te programmeren ruimte binnen de looptijd van dit kader	80-94	47-80	18-22	27-35	33-35	13-17	29-39	4-26

PU= Provincie Utrecht, RA = regio Amersfoort, RF = Regio Foodvalley, RU10 = Regio U10.

Uitbreidingsvraag - Werkgelegenheidscenario

Om de huidige woon-werkbalans in de provincie Utrecht in stand te houden is er voor de woningbouwopgave tot 2030 een forse hoeveelheid extra bedrijventerrein nodig. Natuurlijk is er geen vaste verhouding tussen de uitbreiding van het aantal woningen en het aantal hectaren nieuw bedrijventerrein. Toch is het verstandig, gezien ontwikkelingen rondom duurzame mobiliteit, arbeidsmarkt en nabijheid van werk, om de woon-werkbalans niet te veel uit evenwicht te laten gaan. Nabijheid van werkgelegenheid zorgt voor minder en duurzamer woon-werkverkeer. De provincie Utrecht kent in vergelijking met andere provincies een zeer laag aandeel bedrijventerrein per inwoner en deze balans zal door de bevolkingsgroei nog verder uit evenwicht kunnen raken.

Vervangingsvraag

De vervangingsvraag tot 2030 wordt geprogrammeerd op basis van vastgestelde transformatieplannen (vooral naar wonen). Na 2030 wordt de vervangingsvraag vooruit geprogrammeerd op basis van gemiddelde omvang per jaar

van gerealiseerde transformaties in de periode 2019-2023. In het programmeren van de vervangingsvraag wordt rekening gehouden met nieuwe ruimtebehoefte van 80%.

Om in de toekomst goed om te gaan met het verlies van ruimte op bedrijventerreinen door transformaties (veelal naar wonen), wordt rekening gehouden met een gemiddelde omvang van de vervangingsvraag (verlies aan bedrijventerreinen) en deze vooruit te programmeren in tijd. Op deze manier is er op het moment dat een besluit wordt genomen om een bedrijventerrein te gaan transformeren ook daadwerkelijk voldoende ruimte beschikbaar voor bedrijven om te verplaatsen. Dit uitgangspunt geeft de beste aansluiting bij de bedrijfsdynamiek rondom transformaties. Er wordt niet gekozen voor het compenseren van transformaties uit het verleden, aangezien de ruimtevraag die hieraan verbonden was, al is ingevuld op de bestaande bedrijventerreinen.

De omvang van de vervangingsvraag is gebaseerd op de 'harde' vervangingsvraag/ transformatieplannen waar een raads- of collegebesluit over is genomen. In de behoeftebepaling zijn alle vastgestelde en gewenste transformatieplannen geïnventariseerd. Van deze 'harde' vervangingsvraag wordt 80% vooruit geprogrammeerd, aansluitend op het uitgangspunt in het vorige kader van het PPWW22/23. Ervaringscijfers (Stec, 2019, prognose bedrijventerreinen) tonen namelijk aan dat er bij verplaatsing vaak 20% minder ruimtevraag is. De inzet op intensief en duurzaam ruimtegebruik, zo mogelijk geborgd via regionale uitgifteafspraken, kan deze ruimtewinst ook echt bewerkstelligen. De hectares vervangingsvraag worden aan de vraag per regio toegevoegd.

De ervaring leert dat er meer vervangingsvraag is dan de plannen die nu al helemaal vastliggen ('zachte' vervangingsvraag). Over de periode 2019-2023 betrof dit ca. 3,4 hectare per jaar (13,6 ha in totaal in de hele provincie). Bij het bepalen van de vervangingsvraag wordt dit getal gebruikt als ervaringscijfer. Dit wordt in de periode tot 2030 niet vooruit geprogrammeerd, omdat de harde vervangingsvraag al meegenomen is en omdat de verwachting is dat de ruimtevraag voor nieuwe transformatieplannen vooral na 2030 concreet wordt. Voor de periode na 2030 (tot 2040) wordt dit ervaringscijfer gebruikt voor het bepalen van de gemiddelde vervangingsvraag per jaar. Via jaarlijkse monitoring kan dit ervaringscijfer de komende jaren betrouwbaarder maken en zo bijstellen in volgende programmeringscycli.

Er heeft ook een substantiële transformatie van bedrijven buiten IBIS-locaties (formele bedrijventerreinen) plaatsgevonden. De inventarisatie van deze aantallen in de behoeftebepaling is echter incompleet, omdat niet alle gemeenten hier voldoende zicht op hebben. Daarnaast houdt de methode van behoeftebepaling alleen rekening met de ruimtevraag naar (formele) bedrijventerreinen en niet met losse bedrijfskavels.

Additionele vraag - Voldoende ruimte voor transitie

De benodigde ruimte voor de circulaire, energie- en andere maatschappelijk transitie laat zich lastig kwantificeren. Het gaat hier vooral om een additionele vraag. Het is duidelijk dat met name de vraag naar ruimte voor circulaire bedrijvigheid substantieel zal zijn. Uit een eerste verkenning van het Planbureau voor de Leefomgeving (Ruimte voor circulaire economie, 2023) wordt een schatting gedaan van maximaal 40% extra benodigde ruimte tot 2050. Door te kiezen voor het hoge scenario en het inbouwen van voldoende schuifruimte (gezond frictieniveau) geeft dit meer ruimte om deze transitie (gedeeltelijk) te kunnen accommoderen. De verwachting is echter dat dit leidt tot een nog grotere vraag naar ruimte op bedrijventerreinen. In de programmering is hiervoor een oplopende reservering van 5% (tot 2030) en 15% (na 2030) van de uitbreidingsbehoefte opgenomen om op die manier te kunnen inspelen op deze ruimtevraag. De programmering van deze reservering kan plaats vinden door in de ontwikkeling van nieuwe bedrijventerrein deze ruimte geormerkt in te zetten voor circulaire bedrijvigheid. Daarbij is het gewenst een slag om de arm te houden bij deze additionele vraag en mogelijk de reservering bij te stellen naar gelang er concretere cijfers komen over deze ruimtevraag of uit evaluatie blijkt dat de ruimtevraag zich anders ontwikkelt.

Normaal niveau schuifruimte – leegstand van 2% naar 4%-5%

Schuifruimte is nodig voor de processen van transformaties en intensivering, voor een gezonde bedrijfsdynamiek en een passende balans tussen nieuwe en bestaande bedrijventerreinen. De geraamde behoefte aan uitbreidingsruimte gaat uit van de ontwikkelingen van bestaande bedrijven, maar zorgt niet voor een verruiming van de bedrijfsruimtemarkt van de huidige 2% leegstand naar een 'gezonde' frictieleegstand van 4% tot 5%. Deze 4-5%

frictieeegstand van de voorraad bedrijfsruimte dient voor een normale bedrijfsdynamiek waarbij bedrijven keuzemogelijkheden hebben om te kunnen verplaatsen, groeien en krimpen. Door deze inhaalslag wordt voorkomen dat de bedrijventerreinmarkt op slot komt te zitten en er geen ruimte is voor noodzakelijke dynamiek en transitie. Er is getrapd 43 hectare in de programmeringsruimte opgenomen om van (een te krappe) 2% leegstand naar (een 'gezonde') 4-5% leegstand te gaan (1/3 tot 2030; 2/3 na 2030). Er wordt jaarlijks gemonitord om inzicht te krijgen in hoeverre de markt zich ontwikkelt naar een gezonde frictieeegstand. Op basis van deze monitoring kan de programmering worden bijgesteld.

Niet faciliteren specifieke soorten bedrijvigheid

In het coalitieakkoord is gekozen om geen ruimte te bieden voor grote datacenters en grote distributiecentra. Aanscherping van dat uitgangspunt is dat er geen ruimte wordt geacommodeerd voor nieuwe vestigers van buiten de provincie (additionele vraag) en dat van de bestaande grootschalige (XXL-) logistiek alleen ruimte wordt geboden voor die bestaande bedrijven die regionaal/lokaal gebonden zijn en kleiner dan 5 hectare. Het is goed om zich te realiseren dat (XXL-) logistiek een belangrijke rol speelt in verschillende transitie. In de nieuwe verordening wordt gestuurd op de vestiging van grootschalige bedrijvigheid door de ontwikkeling van bedrijfskavels groter dan 5 ha. te verbieden. Uitzondering daarop is de situatie waarbij het gaat om verplaatsing van een bedrijf dat reeds gevestigd is in de regio en op de huidige locatie een ruimtelijk of functioneel knelpunt veroorzaakt. Waar dus wel ruimte voor wordt geboden zijn de bestaande XXL-logistieke bedrijven die regionaal/lokaal zijn gebonden en die een omvang hebben tussen de 4-5 ha. Ingeschat wordt dat dit maximaal 50% van de uitbreidingsbehoefte XXL-logistiek is. Op grond hiervan is ervoor gekozen om in de programmering 22 ha. XXL-logistiek mogelijk te maken.

Strategische reserve

We kiezen ervoor een strategische reserve in te bouwen om - op termijn - ruimte te kunnen geven aan (grootschalige) ontwikkelingen die reeds zijn voorzien in de ontwikkelperspectieven, verstedelijkingsstrategieën of voortkomen uit andere strategische opgave(n). Deze strategische reserve heeft betrekking op ruimte die na 2030 uitgegeven kan worden. De reservering heeft als doel om ook na de periode waarop dit kader betrekking heeft, ruimte te hebben om te programmeren en mee te kunnen bewegen met ontwikkelingen in de markt. Een deel van deze strategische reservering kan in uitzonderlijke gevallen beschikbaar worden gesteld voor aantoonbare knelpunten die niet binnen de aangegeven regionale bandbreedte kunnen worden opgelost en die aantoonbaar bijdragen aan ambities die zijn opgenomen in het provinciale programma. Hierbij wordt bijvoorbeeld gedacht aan een klein tekort aan programmeringsruimte voor het realiseren van een regionaal, circulair en/of duurzaam bedrijventerrein, of een specifiek lokaal knelpunt.

Op deze manier wordt voorkomen dat er op termijn onvoldoende programmeringsruimte is om gewenste locaties te kunnen programmeren. In de programmering wordt rekening gehouden met een reservering van 15% voor de periode na 2030.

Er wordt niet voor gekozen om regionale bedrijventerreinen te programmeren vanuit de strategische reserve. Deze grootschaligere bedrijventerreinen kunnen op basis van de normale programmeringsruimte gerealiseerd worden. Gezien het regionale belang verbindt de provincie wel voorwaarden aan de ontwikkeling van zo'n bedrijventerrein. Het voornemen is om gedurende de werkingsperiode waarop dit kader betrekking heeft een tweede en mogelijk derde regionaal bedrijventerrein te programmeren. Hiervoor is begin 2024 gestart met een verkenning.

Intensivering en verduurzaming bestaande bedrijventerreinen

Er wordt vastgehouden aan de doelstellingen uit de kaders PPWW20/21 en 22/23 voor programmeren om op bestaande bedrijventerreinen gemiddeld 85 ha. en gemiddeld 34 ha. (respectievelijk voor en na 2030) extra ruimte op bedrijfskavels hernieuwd uit te geven (intensiveren). Zowel marktpartijen als NV OMU kunnen een rol spelen bij deze intensivering. Om deze ambities niet telkens door te vertalen op een nieuwe behoeftebepaling wordt uitgegaan van een vaste intensiveringsopgave van ca. 4% van het huidige totale areaal aan bedrijventerreinen van 2.730 ha (per 1-1-23).

Op korte termijn zorgt intensivering niet voor meer lucht op de krappe markt voor bedrijventerreinen. Uitgangspunt is om het intensiveringsbeleid voort te zetten. En te monitoren (evaluatie in 2025 en jaarlijkse monitoring) of dit

uiteindelijk ook de hernieuwde ruimte op bedrijventerreinen gaat bieden, zoals beoogd. Gezien de onzekerheid over de verwachte ruimteopbrengsten, wordt gekozen voor een bandbreedte (met een onder- en bovengrens) en is er een verschuiving van de doelstelling. Dit laatste betekent dat er rekening wordt gehouden met een ruimteopbrengst van 30% van de doelstelling (samen 119 ha.) tot 2030 en 70% tussen 2030-2040.

Reservering kleinschalige uitbreidingen bestaande bedrijventerreinen (1-3 ha.)

Door middel van een aanpassing van de Omgevingsverordening wordt ruimte geboden aan kleinschalige uitbreidingen van bestaande bedrijventerreinen. Dit om meer flexibiliteit te bieden en op korte termijn meer ruimte beschikbaar te maken. Deze kleinschalige uitbreidingen hoeven niet meer via de cyclus van het PPWW geprogrammeerd te worden. In deze mogelijkheid wordt ook recht gedaan aan de verschillen tussen gemeenten. Er komt een mogelijkheid om 1 tot 3 hectare per gemeente toe te voegen eens per tien jaar, afhankelijk van de omvang van het bedrijventerreinenareaal van een gemeente. De maximale toevoeging per bedrijventerrein blijft 1 hectare, waarbij de acht gemeenten met het minste areaal 1 hectare mogen toevoegen, de acht gemeenten met het meeste areaal 3 hectare, en de tien middelste gemeenten 2 hectare. Meer en grotere uitbreidingen blijven mogelijk via het PPWW. In de programmeringstabel is rekening gehouden met de toepassing van deze mogelijkheid door een reservering op te nemen vooruitlopend op het daadwerkelijke aanbod. Hierbij gaat het om een inschatting van het gebruik van deze nieuwe mogelijkheden (tot 2030 en 2040), met daarbij de kanttekening dat het verwachte gebruik nader moet worden gemonitord.

Hard aanbod - direct uitgifbare bedrijfskavels

De omvang van bedrijfskavels die direct uitgifbaar zijn, is geïnventariseerd bij alle gemeenten. Dit 'harde' aanbod van bedrijfskavels is meegenomen in de behoefteeraming. Dit aanbod van direct uitgifbare kavels omvat 56 hectare. In dit aanbod zit een optie van 13,7 ha. in Nieuwegein opgenomen, hetgeen feitelijk niet echt meer beschikbaar aanbod is. Dit zijn gereserveerde kavels met een optie tot koop die niet meer direct op de markt zijn en ten goede kunnen komen aan het bedrijfsleven. De beschikbare capaciteit wordt geraamd en is altijd een momentopname.

PPWW goedgekeurd zacht aanbod – concrete plannen voor nieuw aanbod

In de programmering wordt rekening gehouden met het in ontwikkeling zijnde aanbod van bedrijventerreinen die goedgekeurd zijn in het PPWW21 of -23. Ondanks dat deze goedgekeurde plannen nog geen definitieve bestemmingsplannen kennen en nog niet beschikbaar zijn om uit te geven, zijn deze plannen wel dermate concreet dat de verwachting is dat ze op afzienbare termijn op de markt zouden kunnen komen. Belangrijke kanttekening bij deze beschikbaarheid, is de waarschijnlijk belemmering van toekomstige uitgifte door het uitblijven van de levering van stroom (als gevolg van netcongestie in vrijwel de hele provincie). Het gaat hierbij om 84 ha. tot 2030 en 42 ha. na 2030.

4.2 Kwalitatieve aspecten programmering werkpogave

In de Omgevingsverordening is vastgelegd dat de programmering van woon- en werklocaties niet alleen gaat over aantallen, maar dat er ook nadrukkelijk aandacht wordt gegeven aan de kwalitatieve aspecten van de ontwikkeling van locaties. In onder andere de Provinciale (Interim) Omgevingsverordening zijn de volgende thema's benoemd voor werklocaties waar de provincie via het PPWW verder invulling aan wil geven:

Zorgvuldig ruimtegebruik

Ambitie Intensivering/herstructurering:

In de komende 10 tot 15 jaar wil de provincie Utrecht door intensivering van bestaande bedrijventerreinen extra ruimte voor bedrijven beschikbaar maken (streven gemiddeld 85 ha. voor 2030 en gemiddeld 34 ha. na 2030). Zo is er minder noodzaak voor de aanleg van en investering in nieuwe bedrijventerreinen, worden er meer vestigingsmogelijkheden geboden aan ondernemers en gaat men zorgvuldig en duurzaam om met de schaarse ruimte in de provincie Utrecht. Hierbij blijft de vitaliteit van het lokale bedrijfsleven gewaarborgd en wordt de werkgelegenheid op bestaande bedrijventerreinen versterkt (met name voor bedrijven die niet te mengen zijn met andere functies). Het plan Toekomstbestendige Werklocaties (van NV OMU) geeft de ondersteunende aanpak weer vanuit de provincie Utrecht en onderbouwt de benodigde middelen.

Kaderstelling:

- Het gelijk opgaan van wonen en werken (ontwikkeling beroepsbevolking in verhouding tot beschikbaarheid van het aantal banen) is een belangrijk uitgangspunt.
- NV OMU is beschikbaar om in samenwerking met gemeenten de mogelijkheden voor intensivering en verduurzaming op bestaande bedrijventerreinen te benutten. Op die manier wordt een impuls gegeven aan de intensivering en verduurzaming van bedrijventerrein en worden investeringen vanuit marktpartijen bevorderd. In de afgelopen jaren heeft NV OMU met de nieuwe middelen inmiddels geïnvesteerd in de aankoop van een viertal verouderde bedrijfslocaties, die na sloop en intensieve en duurzame nieuwbouw opnieuw worden uitgegeven.
- Het beleid van intensivering en verduurzaming op bestaande bedrijventerreinen wordt geëvalueerd in 2025.
- Er wordt gestreefd naar de ontwikkeling van nieuwe en hernieuwd uitgeefbare bedrijventerreinen met een hoge intensiteit qua ruimtegebruik en hoge duurzaamheidsvereisten.
- Er wordt een verband gelegd tussen goede resultaten op intensivering en verduurzaming van bestaande bedrijventerreinen en de beoordeling van de noodzaak voor nieuwe bedrijventerreinen. In samenwerking met de regio's wordt dit geconcretiseerd.

Sturen op soorten ruimtegebruik

Ambitie sturing op uitgifte (aanpassing verordening - regionale uitgifteafspraken):

In de 1e wijziging Omgevingsverordening zijn regels toegevoegd om te kunnen sturen op gronduitgifte. Onder meer om de milieuruimte optimaal te benutten, de maximale kavelomvang te beperken tot 5 hectare, de ontwikkeling van groen/blauw op kavels te stimuleren door een minimaal percentage op te laten nemen en om duurzame ontwikkelingen en zorgvuldig ruimtegebruik te stimuleren. In de 2e wijziging Omgevingsverordening wordt wederom bezien welke wijzigingen nodig of gewenst zijn. Aanvullend hierop wordt in de komende periode met de regio's U10 en regio Amersfoort toegewerkt naar regionale uitgifteafspraken. Hierin kunnen meer uitgifteafspraken worden opgenomen of afspraken die niet passen in de Omgevingsverordening. Deze uitgifteafspraken worden vervolgens doorvertaald in omgevingsplannen, zodat ze van toepassing zijn op zowel private als publieke ontwikkelingen. De regio Foodvalley beschikt al over uitgifteafspraken voor de regio.

Kaderstelling:

- We streven naar vastgelegde regionale uitgifteafspraken voor einde 2024.
- Voor locaties die in volgende PPWW's worden geprogrammeerd, wordt de voorwaarde gesteld dat er voorafgaand aan de uitgifte gebruik wordt gemaakt van regionale uitgifte-afspraken.
- In de regionale uitgifteafspraken worden ook afspraken gemaakt over de soorten bedrijvigheid die wel en niet worden geaccommodeerd.
- In de regionale uitgifteafspraken wordt opgenomen hoe zorgvuldig ruimtegebruik hoogste prioriteit heeft en voor gaat op bijvoorbeeld het uitgiftetempo of de opbrengsten.
- Jaarlijks wordt in de aanpassing van de Omgevingsverordening overwogen of sturing op soorten bedrijvigheid goed verloopt en worden generieke en/of specifieke sturingsmogelijkheden afgewogen.
- In het proces 'Grip op grootschalige bedrijfshuisvesting' worden op landelijk niveau afspraken gemaakt tussen Rijk, provincies en gemeenten over de clustering, selectie en inpassing van grootschalige ruimtegebruikers (> 5ha.), met name XL-logistiek.

Ambitie regionale bedrijventerreinen:

In het PPWW2023 is in de gemeente Vijfheerenlanden een regionaal bedrijventerrein (Gaasperwaard 3) mogelijk gemaakt. De ontwikkeling van een grootschaliger regionaal bedrijventerrein (gemiddeld >20 ha. netto) zorgt voor een alternatieve vestigingslocatie in de regio voor o.a. grootschaligere (circulaire) bedrijvigheid die nu vaak een lokaal ruimtelijk knelpunt vormt. Er is behoefte aan 1 en mogelijk 2 extra regionale bedrijventerreinen in de provincie, met een goede geografische spreiding over de provincie. Met dit Kader wordt ruimte gegeven om een dergelijke locatie op te nemen in een PPWW, mits passend in de programmeerruimte per regio en ruimtelijk aanvaardbaar en na separate besluitvorming hierover door PS. Omdat een provinciebreed overzicht mist ten aanzien van de mogelijk kansrijke locaties voor regionale bedrijventerreinen, is een onderzoek opgestart dat ingaat

op de (on)mogelijkheden voor regionale bedrijventerreinen in de provincie. De resultaten ervan worden betrokken bij het programmeren van 1 en mogelijk 2 regionale bedrijventerreinen in een PPWW.

Kaderstelling:

- Een provinciebreed onderzoek naar de (on)mogelijkheden voor grootschalige regionale bedrijventerreinen in samenwerking met de betrokken regio's, geeft overzicht in de lange termijn ontwikkelingsmogelijkheden.
- Er wordt bij voorkeur voorgesorteerd op de ontwikkeling van regionale bedrijventerreinen in een bedrijventerreinstrategie en/of Omgevingsvisie.

Impact van transitie op bedrijventerreinen

Ambitie energietransitie:

Het energiesysteem bestaat uit drie elementen: productie (energieopwekking), netwerken (infrastructuur, energieconversie, energieopslag) en consumptie (energiegebruik). Het energiesysteem en de duurzame transitie daarvan heeft een directe relatie met bedrijventerreinen. Zo zijn bedrijven gevestigd op bedrijventerreinen verbruiker/consument van energie, maar ook zijn bedrijven(terreinen) in toenemende mate producent van duurzame energie (zon op dak, restwarmte, windmolens). Daarnaast zijn bedrijventerreinen een plek waar een deel van het (toekomstige) netwerk zich bevindt, zoals schakelstations, batterij-opslag, warmtenet en laadstations. Er komen vanuit de energietransitie dus diverse ruimteclaims op de provincie Utrecht af. Voor een deel doen die een ruimteclaim op bedrijventerreinen. Op hun beurt zijn deze echter hard nodig om economische ontwikkelingen en verduurzaming mogelijk te (blijven) maken. Vanwege de energietransitie wordt een groei verwacht van (mkb) bedrijven die zich richten op een reductie van energie en het benutten van nieuwe (energie)bronnen.

Kaderstelling:

- Er wordt gestreefd naar het beter benutten van de (grote) potentie van bedrijventerreinen voor de energietransitie.

Ambitie circulaire transitie:

De circulaire transitie gaat gepaard met een transformatie van het economische landschap. Het gaat om een ombouw van het huidige lineaire economische systeem naar een circulair systeem. Dit betekent dat de circulaire economie dwars door alle sectoren heen loopt en niet direct is op te knippen in specifieke bedrijfssegmenten of te typeren is als een opzichzelfstaande sector. Wel zijn er sectoren waarin de circulaire transitie een grotere impact zal hebben op de bedrijfsactiviteiten dan andere (bijvoorbeeld energie, afval, bouw, handel en reparatie). Het gaat dan vooral om sectoren die nu vaak op bedrijventerreinen gevestigd zijn (of daar een voorkeur voor hebben) en vaker gebruik maken van een hogere milieucategorie.

Kaderstelling:

- Er wordt gestreefd naar het reserveren van ruimte voor circulaire bedrijvigheid in de ontwikkeling van grootschalige(re) (regionale) bedrijventerreinen.

Ambitie vergroening en klimaatadaptatie:

Om beter met klimaatproblematiek om te kunnen gaan is het belangrijk om bedrijventerreinen beter klimaatadaptief te maken. Er is meer aandacht en actie nodig voor het omgaan met piekbuien, hitte en langdurige droogte, maar ook voor behoud en het versterken van de biodiversiteit en verduurzaming van bedrijfstvastgoed, productieprocessen en mobiliteit. Denk aan investeringen in wadi's, halfverharding, groene daken en gevels en hoogwaardig groen, dat niet alleen een natuurlijke, maar ook recreatieve functie heeft waar werknemers baat bij hebben. De verwachting is daarom dat dit hoofdzakelijk in het bruto deel van het bedrijventerrein (openbaar gebied) extra ruimte vraagt oplevert. De trend van meer vergroening en betere klimaatadaptatie op bedrijventerreinen kan op gespannen voet staan met de intensiveringsopgave die op de bedrijventerreinen sterk speelt. De bedrijventerreinen die in het afgelopen decennium zijn ontwikkeld, laten een licht lagere netto-bruto-verhouding zien op terreinen met een hogere ambitie op groen. Gemiddeld is die verhouding op bedrijventerreinen tussen 70% en 80% (uitgeefbaar deel ten opzichte van het totale plangebied). Op steeds meer 'groenere' terreinen gaat de verhouding naar 60 tot 70%. Dit betekent dat de netto programmering van werklocaties steeds meer bruto ruimte kost.

Kaderstelling:

- Bij nieuwe bedrijventerreinen wordt gestreefd naar een standaard van meervoudig ruimtegebruik, een duurzame inrichting (klimaatadaptief en natuurinclusief) en energie-opwekking.

Netcongestie en energie-infrastructuur

Ambitie energie-infrastructuur op bedrijventerreinen:

De realisatie van nieuwe energie-infrastructuur om de capaciteit van het energienetwerk te verbeteren en/of te verzwaren, raakt aan de ontwikkeling van bedrijventerreinen. Bijvoorbeeld wanneer deze infrastructuur op een bedrijventerrein landt. Hierbij gaat het onder andere om de realisatie van nieuwe onderstations (110/150 kV), waarvoor regelmatig bedrijventerreinen in beeld zijn. Ook gaat het om ruimte die nodig is voor (tijdelijke) opslag van duurzame energie. Verder is de aanleg van infrastructuur tussen bedrijven op een bedrijventerrein, bijvoorbeeld een warmtenet, onderdeel van de nieuwe energie-infrastructuur.

Een aantal gemeenten heeft concreet te maken met de aanleg van een TS/MS-station op nog te ontwikkelen bedrijventerreinen. De verwachting is dat deze verzoeken vanuit Stedin vaker bij gemeenten terecht gaan komen. Het gaat dan vooral om gemeenten die de aanleg van een nieuw bedrijventerrein in voorbereiding hebben. Een deel van dat nieuwe bedrijventerrein zal dan worden gebruikt voor de aanleg van nieuwe energie-infrastructuur en niet voor bedrijvigheid. Daarmee blijft er minder ruimte voor bedrijven over. Voor gemeenten vormt deze kwestie een dilemma. Ze willen graag ruimte beschikbaar maken voor hun bedrijfsleven. Zeker gezien de krapte op de bedrijfsruimtemarkt. Daarnaast willen ze ook graag meewerken aan uitbreiding van de benodigde energie infrastructuur, want ook zij realiseren zich dat zonder een goede stroomvoorziening het lastig wordt om bedrijven te vestigen en tevens nieuwe woningen te realiseren.

Kaderstelling:

- Bij de ontwikkeling van nieuwe (en hernieuwde) bedrijventerreinen rekening houden met het beperken van de belasting van het energienet door het lokaal (per (deel van een) bedrijventerrein) afstemmen van vraag naar en aanbod van energie (zie ook energietoets, zoals opgenomen in de Omgevingsverordening).
- In een gezamenlijke aanpak met de regio's, netbeheerders, experts en collega's netcongestie worden de krachten gebundeld om in te spelen op de nieuwe uitdagingen die de problematiek van netcongestie voor de nieuwe – en uitbreidingen van bestaande bedrijventerreinen veroorzaakt.
- Uitwisseling van informatie op provinciaal en regionaal niveau over de investeringsplannen vanuit de netbeheerders en de (geplande) ontwikkelingen op/van bedrijventerreinen. Op deze manier kan de ruimtevraag in het PPWW concreet worden benoemd. Gemeenten die medewerking verlenen aan de uitbreiding van de energie-infrastructuur op geplande nieuwe bedrijventerreinen kunnen het verlies aan ruimte voor bedrijven herprogrammeren, na onderzoek van:
 - meer intensivering op het betreffende bedrijventerrein;
 - vergroting van de geplande ontwikkeling (met het verlies aan uitgeefbaar bedrijventerrein) met inachtneming van de aanvaardbaarheid van de ruimtelijke effecten;
 - een alternatieve werklocatie elders ter grootte van het verlies aan uitgeefbaar bedrijventerrein;
 - wanneer dit geen soelaas biedt, wordt het verlies aan uitgeefbaar bedrijventerrein opnieuw regionaal geprogrammeerd.