

# Programma Provinciaal Programma Wonen en Werken ~~2025~~2026 provincie Utrecht

## Inhoudsopgave

PROGRAMMA.....	3
Hoofdstuk 1 Inleiding.....	4
Hoofdstuk 2 Samenhang programma Wonen en Werken met andere beleidsthema's en programma's.....	10
Inleiding.....	10
2.1.1 Gezonde en veilige leefomgeving.....	11
2.1.2 Stad en land gezond.....	11
2.1.3 Klimaatbestendig en Waterrobuust.....	12
2.1.4 Duurzame energie.....	12
2.1.5 Vitale steden en dorpen.....	13
2.1.6 Duurzaam, gezond en veilig bereikbaar.....	14
2.1.7 Levend landschap, erfgoed en cultuur.....	14
2.1.8 Toekomstbestendige natuur en landbouw.....	15
2.2.1 Relatie met rijksprogramma's.....	16
2.2.2 Relatie met programma's van de waterschappen.....	18
2.2.3 Gemeentelijke plannen.....	18
Hoofdstuk 3 Thema Wonen.....	19
Inleiding.....	19
3.1.1 Programma Wonen op provinciaal niveau- uitgangspunten.....	19
3.1.2 Programma Wonen provinciaal niveau- kwantitatief.....	22
3.1.3 Programma Wonen provinciaal niveau- kwalitatieve randvoorwaarden en uitgangspunten.....	24
3.2.1. Regio Amersfoort.....	27
3.2.2. Regio Foodvalley.....	29
3.2.3. Regio U10.....	30
Hoofdstuk 4 Thema werken.....	33
Inleiding.....	33
4.1.1 Programma Werken op provinciaal niveau kwantitatief.....	34
4.1.2 Programma Werken provinciaal niveau kwalitatief.....	36
4.1.3 Programma Werken overzicht totaal aantal geprogrammeerde uitleglocaties werken PPWW21, PPWW23 en PPWW25.....	38
4.2.1 Programma Werken op regioniveau kwantitatief.....	40
Hoofdstuk 5 Toelichting op locaties.....	42
Inleiding.....	45
5.2.1 Gemeente Amersfoort.....	45
5.2.2 Gemeente Baarn.....	47
5.2.3 Gemeente Bunschoten.....	48
5.2.4 Gemeente Eemnes.....	49
5.2.5 Gemeente Leusden.....	50
5.2.6 Gemeente Soest.....	51

Met opmerkingen [AB1]: Wordt aan het eind bijgewerkt

5.2.7	Gemeente Woudenberg.....	51
5.3.1	Gemeente Renswoude.....	52
5.3.2	Gemeente Rhenen.....	53
5.3.3	Gemeente Veenendaal.....	54
	Inleiding.....	55
5.4.1	Gemeente Bunnik.....	55
5.4.2	Gemeente De Bilt.....	56
5.4.3	Gemeente De Ronde Venen.....	57
5.4.4	Gemeente Houten.....	59
5.4.5	Gemeente IJsselstein.....	60
5.4.6	Gemeente Lopik.....	62
5.4.7	Gemeente Montfoort.....	65
5.4.8	Gemeente Nieuwegein.....	66
5.4.9	Gemeente Oudewater.....	67
5.4.10	Gemeente Stichtse Vecht.....	68
5.4.11	Gemeente Utrecht.....	70
5.4.12	Gemeente Utrechtse Heuvelrug.....	71
5.4.13	Gemeente Vijfheerenlanden.....	72
5.4.14	Gemeente Wijk bij Duurstede.....	74
5.4.15	Gemeente Woerden.....	76
5.4.16	Gemeente Zeist.....	78
	Hoofdstuk 6 Samenwerking en monitoring.....	79
	BIJLAGE I OVERZICHT INFORMATIEOBJECTEN.....	81
	BIJLAGE II OVERZICHT GEMEENTEN EN AMBITIENIVEAU CONVENANT TOEKOMSTBESTENDIG BOUWEN.....	83
	BIJLAGE III STATUS GEPROGRAMMEERD ZACHT AANBOD GEPROGRAMMEERD IN PPWW21 EN PPWW23.....	85
	BIJLAGE IV PLANMER EN KADER.....	89
	PlanMER.....	90
	BIJLAGE V KADER.....	91
	Kader.....	92
	PROGRAMMA.....	6
	Hoofdstuk 1 Inleiding.....	7
	Hoofdstuk 2 Samenhang programma Wonen en Werken met andere beleidsthema's en programma's.....	13
	Inleiding.....	13
2.1.1	Klimaatbestendig en waterrobuust.....	15
2.1.2	Toekomstbestendige natuur en landbouw.....	15
2.1.3	Duurzame energie en circulaire samenleving.....	15
2.1.4	Goede bereikbaarheid.....	16
2.1.5	Vitale steden en dorpen.....	17
2.1.6	Gezonde omgeving en vrije tijd.....	19

2.1.7	Levend landschap, erfgoed en cultuur.....	23
2.2.1	Relatie met rijksprogramma's.....	26
2.2.2	gebiedsonderzoeken.....	26
2.2.3	Relatie met programma's van de waterschappen.....	30
2.2.3.	Gemeentelijke plannen.....	30
Hoofdstuk 3 Thema Wonen.....		31
Inleiding.....		31
3.1.1	Programma Wonen op provinciaal niveau- uitgangspunten.....	31
3.1.2	Programma Wonen provinciaal niveau- kwantitatief.....	36
3.1.3	Programma Wonen provinciaal niveau- kwalitatieve randvoorwaarden en uitgangspunten.....	40
3.2.1.	Regio Amersfoort.....	43
3.2.2.	Regio Foodvalley.....	46
3.2.3.	Regio U10.....	48
Hoofdstuk 4 Thema werken.....		55
4.1 Thema werken op provinciaal niveau.....		55
Inleiding.....		55
4.1.1	Programma Werken op provinciaal niveau kwantitatief.....	56
4.1.2	Programma Werken provinciaal niveau kwalitatief.....	58
4.1.3.	Programma Werken overzicht totaal aantal geprogrammeerde uitleglocaties werken PPWW21, PPWW23, PPWW25 en PPWW26.....	60
4.2 Thema werken op regioniveau.....		65
4.2.1	Programma Werken op regioniveau kwantitatief.....	65
Hoofdstuk 5 Toelichting op locaties.....		68
Inleiding.....		72
5.2.1	Gemeente Amersfoort.....	72
5.2.2	Gemeente Baarn.....	73
5.2.3	Gemeente Bunschoten.....	73
5.2.4	Gemeente Eemnes.....	75
5.2.5	Gemeente Leusden.....	76
5.2.6	Gemeente Soest.....	78
5.2.7	Gemeente Woudenberg.....	79
5.3.1	Gemeente Renswoude.....	81
5.3.2	Gemeente Rhenen.....	82
5.3.3	Gemeente Veenendaal.....	83
5.4.1	Gemeente Bunnik.....	83
5.4.2	Gemeente De Bilt.....	84
5.4.3	Gemeente De Ronde Venen.....	85
5.4.4	Gemeente Houten.....	87
5.4.5	Gemeente IJsselstein.....	88
5.4.6	Gemeente Lopik.....	89

5.4.7	Gemeente Montfoort.....	92
5.4.8	Gemeente Nieuwegein.....	94
5.4.9	Gemeente Oudewater.....	95
5.4.10	Gemeente Stichtse Vecht.....	96
5.4.11	Gemeente Utrecht .....	98
5.4.12	Gemeente Utrechtse Heuvelrug.....	99
5.4.13	Gemeente Vijfheerenlanden.....	100
5.4.14	Gemeente Wijk bij Duurstede.....	102
5.4.15	Gemeente Woerden .....	104
5.4.16	Gemeente Zeist.....	106
	Hoofdstuk 6 Samenwerking en monitoring.....	108
	BIJLAGE I OVERZICHT INFORMATIEOBJECTEN.....	110
	BIJLAGE II OVERZICHT GEMEENTEN EN AMBITIENIVEAU CONVENANT TOEKOMSTBESTENDIG BOUWEN .....	112
	BIJLAGE III STATUS GEPROGRAMMEERD ZACHT AANBOD GEPROGRAMMEERD IN PPWW21 EN PPWW23 .....	114
	BIJLAGE IV PLANMER EN KADER.....	118
	PlanMER .....	119
	BIJLAGE V KADER .....	120
	Kader.....	121

|

## PROGRAMMA

CONCEPT

## Hoofdstuk 1 Inleiding

### 1.1 Aanleiding en opzet van het 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 werkt samen met andere partijen 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~~De provincie werkt met haar partners via een adaptieve en ~~meer~~flexibele manier ~~om te gaan metaan~~ de invulling van deze opgaven, namelijk door een gezamenlijk proces van de programmering van woon- en werklocaties. ~~Dit is vastgelegd in de Omgevingsvisie en Omgevingsverordening.~~ 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 geeft kwalitatieve ambities en randvoorwaarden mee voor de te realiseren woon- en werklocaties-~~ (zie ook 2.1.5. Vitale steden en dorpen).

~~Het programma heeft betrekking op binnenstedelijke en buitenstedelijke locaties voor wonen en bedrijventerreinen. Het programma woningbouwprogramma richt zich op de periode tot en met 2040, waarbij onderscheid wordt gemaakt in twee-tijdsvakken drietijdsvakken;~~

- ~~2023~~2025-2030
- ~~2031-2035~~
- ~~2036-2040~~

~~Voor werken geldt een onderscheid tot 2030 en 2030-2040.~~

De totstandkoming van het Provinciaal Programma Wonen en Werken is een cyclisch proces waarbij gemeenten en provincie samen in regionaal verband toewerken naar een programma. Het eerste Provinciaal Programma Wonen en Werken (PPWW21) is vastgesteld in oktober 2021. Op 4 juli 2023 hebben Gedeputeerde Staten het tweede Provinciaal Programma Wonen en Werken (PPWW23) vastgesteld. ~~Het derde Provinciaal Programma Wonen en Werken (PPWW25) is 22 april 2025 vastgesteld.~~

Het Provinciaal Programma Wonen en Werken 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.

heeft opmaak toegepast: Versmald met 0,1 pt

heeft opmaak toegepast: Versmald met 0,25 pt

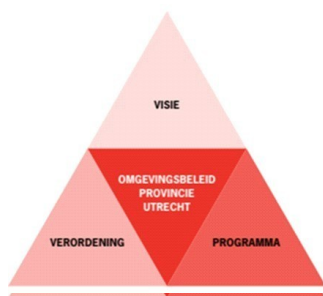
heeft opmaak toegepast: Versmald met 0,5 pt

Met opmaak: Inspringing: Links: 0,54 cm

## 1.2 Van visie en kaderstelling naar programma

Voor het Provinciaal Programma Wonen en Werken is in de Omgevingsvisie afgesproken dat Provinciale Staten, in aanvulling op de Omgevingsvisie en de Omgevingsverordening, aanvullende kaders kunnen meegeven aan Gedeputeerde Staten voor het op te stellen provinciale programma. Deze kaders hebben, voor zowel wonen als werken, betrekking op kwantitatieve aspecten (bandbreedtes per tijdsperiode) 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.

Op ~~24 april 2024~~ 4 oktober 2025 is hiervoor het nieuwe Kader Provinciale Programmering Wonen en Werken vastgesteld door Provinciale Staten. Dit kader is gehanteerd bij de totstandkoming van dit programma. In het kader worden, in aanvulling op het omgevingsbeleid uit de ~~omgevingsvisie~~ Omgevingsvisie en -verordening, aanvullende aandachtspunten meegegeven door Provinciale Staten. De inhoud van het Kader is verwerkt in voorliggend programma.



Afbeelding 1: Samenhang visie, verordening en programma

Het Provinciaal Programma Wonen en Werken als programma onder de Omgevingswet is onderdeel van het Omgevingsbeleid van de provincie Utrecht en werkt door naar het gemeentelijk beleid. Zo is in de Omgevingsverordening opgenomen dat de provincie kan meewerken aan de realisatie van een uitbreidingslocatie voor woningbouw (>50 woningen) of bedrijventerrein (> 1ha netto) als de locatie is opgenomen in het Provinciaal Programma Wonen en Werken.

Vanwege de status van Omgevingswetprogramma, moet het Provinciaal Programma Wonen en Werken digitaal raadpleegbaar zijn via het Digitaal Stelsel Omgevingswet (DSO). Dit vereist aanpassingen in de De ppbouw en vormgeving van het Provinciaal Programma Wonen en Werken. Daarom wijkt de opbouw in dit Provinciaal Programma Wonen en Werken ook enigszins af van de vorige PPWW's programma sluiten aan op deze digitale eisen.

heeft opmaak toegepast: Niet Verbreed met / Versmald met

heeft opmaak toegepast: Versmald met 0,1 pt

heeft opmaak toegepast: Versmald met 0,1 pt



### 1.3 Opbouw van het programma

Het programma Wonen en Werken bestaat uit een viertal bouwstenen. In Hoofdstuk 2 Samenhang programma Wonen en Werken met andere beleidsthema's en programma's is de relatie met andere provinciale beleidsthema's en programma's weergegeven en ook de samenhang met beleid van het Rijk en buurprovincies.

In Hoofdstuk 3 Thema Wonen wordt ingegaan op de programmering van woonlocaties. Daarbij wordt onderscheid gemaakt tussen het programma op provinciaal niveau en het programma op regionaal niveau. In de paragraaf over het programma op regionaal niveau wordt ook toegelicht welk totaal- en buitenstedelijk programma per gemeente naar verwachting kan worden gerealiseerd. In Hoofdstuk 4 Thema werken wordt ingegaan op de programmering van werklocaties. Daarbij wordt onderscheid gemaakt tussen het programma op provinciaal niveau en het programma op regionaal niveau.

Het Provinciaal Programma Wonen en Werken geeft niet alleen inzicht in het kwantitatief programma (hoeveel woningen en hoeveel hectares bedrijventerrein) maar maakt ook nieuwe uitleglocaties mogelijk. In Hoofdstuk 4 Thema werken-5 Toelichting op locaties is vermeld welke locaties-woon en werklocaties via dit Provinciaal Programma Wonen en Werken mogelijk worden gemaakt en indien relevant, of er eventueel aanvullende voorwaarden voor deze locaties zijn. Omdat dit programma in plaats komt van het Provinciaal Programma Wonen en Werken 2021 ~~en~~ Provinciaal Programma Wonen en Werken 2023 en Provinciaal Programma Wonen en Werken 2025, worden daarbij ook locaties genoemd die op zijn genomen in deze programma's. Daarbij kan het zijn dat locaties die in eerdere programma's zijn mogelijk gemaakt dienen te voldoen aan andere kwalitatieve eisen. Indien daar sprake van is, wordt dat toegelicht bij de locatieomschrijving.

### 1.4 Milieueffectrapportage (mer)

In de Omgevingswet is vastgelegd dat voor plannen en programma's die duidelijke milieueffecten kunnen hebben een plan-mer-procedure doorlopen moet worden en een zogenaamd plan-Milieueffectrapport (verder PlanMER) moet worden opgesteld.

In een PlanMER worden milieueffecten van een plan of programma in beeld gebracht. Het doel is om inzichtelijk te maken welke effecten het nieuwe beleid heeft op de leefomgeving en of het voorgestelde beleid bijdraagt aan het halen van de gestelde doelen.

In 2021 is voor het eerste Provinciaal Programma Wonen en Werken 2021 een PlanMER opgesteld. Het PlanMER behorende bij het Provinciaal Programma Wonen en Werken 2023 en het Provinciaal Programma Wonen en Werken 2025 bouwde hierop voort. Ten behoeve van het Provinciaal Programma Wonen en Werken ~~2025~~ 2026 is een nieuwe aanvullende PlanMER opgesteld voor de nieuwe locaties die worden toegevoegd. Deze aanvullende PlanMER ~~opgesteld~~ bestaat uit twee delen:

- Een beoordeling van de nieuwe locatiesuitbreidingslocaties.
- Een beoordeling van de cumulatieve effecten per ambitie van de nieuwe uitbreidingslocaties.

Alle locaties zijn in een vroeg stadium ambtelijk beoordeeld op basis van de regels uit de Omgevingsverordening. De als kansrijke beoordeelde locaties kunnen door de regio's worden voorgedragen voor programmering in het (ontwerp) Provinciaal Programma Wonen en Werken 2025-2026, waarbij het aannemelijk is dat kansrijk beoordeelde locaties meegenomen worden in de verdere voorbereiding. Deze locaties zijn ook beoordeeld in de PlanMER en de uitkomsten daarvan zijn betrokken bij de programmering van die locaties en de randvoorwaarden die aan die locaties zijn gesteld.

Eenmalige kleinschalige uitbreidingen met minder dan 50 woningen of minder dan 1 ha. netto bedrijventerrein, die bijdragen aan de vitaliteit van de kern of in het stedelijk gebied zijn al mogelijk op grond van de Omgevingsverordening en worden daarom niet beoordeeld via het Provinciaal Programma Wonen en Werken en PlanMER. Voor de volledigheid van de cijfers zijn deze locaties wel opgenomen in de programmering. Ook locaties die onder de voormalige Provinciale Structuurvisie en Verordening al mogelijk werden gemaakt en zijn opgenomen

**heeft opmaak toegepast:** Niet Verbreed met / Versmald met

**heeft opmaak toegepast:** Niet Verbreed met / Versmald met

in bijlage 19 van de Provinciale Omgevingsverordening zijn reeds beoordeeld en worden niet opnieuw beoordeeld bij de totstandkoming dit programma.

heeft opmaak toegepast: Lettertype: 11 pt

CONCEPT

## Uitkomsten beoordeling en doorwerking resultaten PlanMER

Alle locaties zijn in de PlanMER beoordeeld aan de hand van de 7 thema's uit de Omgevingsvisie, te weten: "~~stad en land gezond~~", "klimaatbestendig en ~~waterrobuuste leefomgeving~~waterrobuust", "~~toekomstbestendige natuur en landbouw~~", "duurzame energie ~~en circulaire samenleving~~", "~~goede bereikbaarheid~~", "vitale steden en dorpen", "~~duurzaam, gezond en veilig bereikbaar~~", "~~Levendgezonde omgeving en vrije tijd~~" en "~~levend~~ landschap, erfgoed en cultuur" en "~~toekomstbestendige natuur en landbouw~~". Een aantal aspecten is relatief moeilijker te beoordelen in deze fase van de planvorming, doordat in veel gevallen de echte planuitwerking nog plaats moet vinden. Deze (gemeentelijke) planuitwerking vindt later plaats en bij deze uitwerking wordt pas echt inzichtelijk wat de effecten zijn. Dat geldt onder andere voor een thema als klimaatadaptatie (de omgang met hitte, droogte en wateroverlast zijn elementen die in het stedenbouwkundig plan een plaats dienen te krijgen) en in iets mindere mate, voor landschap en cultuurhistorie. De gemeenten zullen nadat het plan is uitgewerkt ook een PlanMER uitvoeren, waarin deze uitwerkingen beter kunnen worden beoordeeld. Wel kunnen op basis van de provinciale PlanMER aandachtspunten worden meegegeven voor deze planuitwerking.

heeft opmaak toegepast: Niet Verbreed met / Versmald met

heeft opmaak toegepast: Versmald met 0,3 pt

heeft opmaak toegepast: Versmald met 0,35 pt

In de PlanMER is per gebied een gebiedsanalyse opgesteld. Per gebiedsanalyse zijn mitigerende/optimaliserende maatregelen voorgesteld die bijdragen aan het behalen van de provinciale ambities. Indien deze mitigerende/optimaliserende maatregel een aanvulling of verbijzondering zijn op de regels uit de omgevingsverordening, zijn deze maatregelen ook benoemd in de locatieomschrijving (Hoofdstuk 5 Toelichting op locaties) van dit programma. De verantwoordelijkheid ligt bij de gemeenten om de ontwikkellocaties uit te werken binnen de kaders van het provinciaal Omgevingsbeleid en de wettelijke kaders. In het kader van het vooroverleg en planbeoordeling zal de provincie er bij de verdere planvorming op toezien dat de gemeente ook invulling geeft aan deze aandachtspunten en/of randvoorwaarden.

### Passende beoordeling (stikstof)

Tevens is een Passende beoordeling uitgevoerd. Hieruit komt naar voren dat het programma mogelijke effecten kan hebben op verzuring/vermesting in de stikstofgevoelige Natura 2000-gebieden als gevolg van stikstofuitstoot. Voor alle uitbreidingslocaties die in het Provinciaal Programma Wonen en Werken 2025/2026 worden opgenomen dient de gemeente nog aanvullend onderzoek op dit vlak uit te voeren en tot een zodanige planuitwerking te komen dat deze effecten worden voorkomen.

Op dit moment wordt geen van de beoordeelde locaties onuitvoerbaar geacht vanwege het effect op Natura 2000-gebieden. Er zijn wel risico's maar met voldoende mitigerende maatregelen is het mogelijk om de locaties opgenomen in het programma te realiseren. Daarbij komt het ook voor dat door transformatie vaak ook stikstofbronnen verdwijnen.

Met opmerkingen [AB2]: Wordt nog aangepast naar nieuwe PlanMER

## 1.5 Besluitvorming

### Participatie en communicatie

In lijn met de Omgevingsvisie is het Provinciaal Programma Wonen en Werken in afstemming met de gemeenten en de drie regio's (U10, Amersfoort en Foodvalley) opgesteld. Ook het Programma is in concept met de drie regio's ambtelijk besproken en besproken in de bestuurlijke overleggen van de drie regio's. ~~De regio's U10 en Amersfoort hebben ook schriftelijk gereageerd op het ontwerp PPWW...~~ Deze reacties zijn waar mogelijk verwerkt in voorliggend Provinciaal Programma Wonen en Werken.

Gemeenten hebben over locaties die zijn opgenomen in het ontwerp Provinciaal Programma Wonen en Werken gecommuniceerd met bewoners en waar mogelijk heeft ook participatie plaatsgevonden.

Het ontwerpprogramma ligt ter inzage in de periode ~~vanaf 17 december 2024~~ 1 september 2026 tot 27 januari 2025 ~~en met 12 oktober 2026~~. Ook de bijbehorende PlanMER en de passende beoordeling ligt gedurende deze periode ter inzage. Naar aanleiding van de inspraakreacties gedurende deze periode kan het programma op onderdelen worden aangepast.

### Vaststelling van het programma

~~Deze Nota van Beantwoording gaat over de zienswijzen die zijn ingediend op het Ontwerp Provinciaal Programma Wonen en Werken 2025 en de bijbehorende PlanMER. Het Ontwerp Provinciaal Programma Wonen en Werken 2025 is door Gedeputeerde Staten vastgesteld op 10 december 2024. Het Ontwerp Provinciaal Programma Wonen en Werken 2025 en de bijbehorende PlanMER hebben voor eenieder ter inzage gelegen van 17 december 2024 tot en met 27 januari 2025. Tijdens de periode van terinzagelegging zijn 527 zienswijzen binnengekomen. Al deze zienswijzen zijn ontvankelijk verklaard. Van de geplande hoorzitting voor mondelinge zienswijzen is geen gebruik gemaakt.~~

~~De Nota van Beantwoording is gezamenlijk met dit programma op 22 april 2025 vastgesteld door het College van Gedeputeerde Staten van de Provincie Utrecht. De wijzigingen die uit de Nota van beantwoording voortvloeien, worden verwerkt in het Provinciaal Programma Wonen en Werken 2025 en de bijbehorende PlanMER die ook op 22 april 2025 zijn vastgesteld en per 16-05-2025 in het DSO gepubliceerd worden.~~

~~Op 19 februari 2025 is de Statenbrief Ontwerp Provinciaal Programma Wonen en Werken 2025 behandeld in de Statencommissie Ruimtelijke ontwikkeling en Wonen (ROW). Hierbij werd stilgestaan bij de verschillende elementen van het Provinciaal Programma Wonen en Werken en bij een aantal specifieke locaties. Er werd in algemene zin waardering uitgesproken voor het Provinciaal Programma Wonen en Werken. Aandacht werd gevraagd voor onder andere de plancapaciteit en het percentage harde plannen, het op handen zijnde gebiedsonderzoek naar het Kromme Rijngebied, enkele door gemeenten gewenste uitbreidingen van bedrijventerreinen die niet zijn opgenomen in het Provinciaal Programma Wonen en Werken en de opname van de opvang van asielzoekers bij enkele uitbreidingslocaties in het Provinciaal Programma Wonen en Werken. De behandeling van het Ontwerp Provinciaal Programma Wonen en Werken 2025 in de commissie heeft niet geleid tot een directe aanpassing van het programma. Wel is besproken dat bij de behandeling van het Kader we verder met elkaar in gesprek gaan over o.a. doelgroepen, de potentie van andere vormen van toevoegen zoals opsplitsing/optopping en het mogelijk actief aanwijzen van woningbouwlocaties. Verder is in het commissiedebat van 22 januari 2025 over het programma Versnelling Woningbouw 2025-2028 aan de orde geweest hoe er beter gestuurd kan worden op voldoende plancapaciteit. Er zijn tijdens de commissie geen toezeggingen gedaan voor aanpassing van het Provinciaal Programma Wonen en Werken.~~

~~Parrallel aan het terinzageleggingstraject, heeft de provincie de Commissie voor de milieueffectrapportage (de Commissie) gevraagd om een advies over de juistheid en de volledigheid van de uitgevoerde PlanMER. De Commissie heeft op 10 maart 2025 haar advies uitgebracht en gepubliceerd op haar website. Naar aanleiding van het advies van de commissie MER is zowel het programma als het PlanMER op onderdelen aangepast. De wijze waarop is terug te vinden in de Nota van Beantwoording.~~

heeft opmaak toegepast: Niet Verbreed met / Versmald met

heeft opmaak toegepast: Niet Verbreed met / Versmald met

Met opmaak: Standaard, Inspringing: Links: 0 cm, Rechts: 0 cm, Afstand Voor: 0 pt, Regelaafstand: enkel

heeft opmaak toegepast: Lettertype: Arial, Vet

heeft opmaak toegepast: Lettertype: Arial

heeft opmaak toegepast: Lettertype: Arial, Niet Verbreed met / Versmald met

## Hoofdstuk 2 Samenhang programma Wonen en Werken met andere beleidsthema's en programma's

### 2.1 Relatie PPWW met andere provinciale ~~beleidsthema's~~beleidsthema's en programmasprogramma's

#### Inleiding

De Omgevingsvisie bevat de integrale visie op de fysieke leefomgeving in de provincie Utrecht. Het omgevingsbeleid in de Omgevingsvisie is opgehangen aan zeven samenhangende beleidsthema's (afbeelding 2). ~~Daarnaast zijn er overkoepelende thema's, zoals circulariteit.~~ Het Provinciaal Programma Wonen en Werken heeft relaties met andere provinciale programma's en belangen. Deze relaties zijn hieronder benoemd. Bij nieuwe binnenstedelijke locaties die in dit Provinciaal Programma Wonen en Werken zijn opgenomen stelt dit Programma geen randvoorwaarden. Wel vindt sturing plaats aan de hand van de regels in de Provinciale Omgevingsverordening, die gemeenten bij nieuwe plannen in acht moeten nemen.



Afbeelding 2: Zeven samenhangende beleidsthema's

Voor buitenstedelijke locaties geldt dat alle locaties in een voorfase van dit programma zijn beoordeeld aan de hand van het Omgevingsbeleid. Locaties die op essentiële punten in strijd waren met het Omgevingsbeleid en waarbij de verwachting was dat het niet mogelijk was die locaties in de verdere planuitwerking voldoende passend te maken, zijn daarbij afgevalen. Voor locaties die op voorhand niet zijn afgevalen, is zowel gekeken naar de programmatische

I

noodzaak van de locatie als de randvoorwaarden en aandachtspunten die vanuit het programma mee kunnen worden gegeven om zoveel mogelijk bij te dragen aan de verschillende provinciale beleidsthema's.

CONCEPT

### 2.1.1 Gezonde en veilige leefomgeving

Het centrale thema Gezonde en veilige leefomgeving is een overkoepelend thema. Dit thema werkt door in de (beleids-)programma's van de andere zeven samenhangende beleidsthema's. Het centrale thema is uitgewerkt in het uitvoeringsprogramma.

### 2.1.2 Stad en land gezond

#### 2.1.1 Klimaatbestendig en waterrobuust

In de Omgevingsvisie is als ambitie opgenomen dat de provincie Utrecht in 2050 klimaatbestendig is ingericht en dat water en bodem sturend zijn bij ontwikkelingen. Het Provinciaal Programma Wonen en Werken levert een bijdrage aan deze ambities door aan nieuw te ontwikkelen locaties kwalitatieve kaders mee te geven. Voor woonlocaties sturen we hierop via het Convenant Toekomstbestendig Bouwen. Voor werklocaties sturen we hierop via een minimum percentage groen-blauw bij uitbreiding van bedrijventerreinen (artikel 9.18 Omgevingsverordening) en via te maken regionale uitgifteafspraken.

Binnen dit thema zijn de volgende programma's die een directe relatie hebben met het Provinciaal Programma Wonen en Werken:

- Bodem- en waterprogramma provincie Utrecht 2022-2027
- Uitvoeringsprogramma Klimaatadaptatie 2025-2028

Met opmerkingen [MJ3]: LET OP was voorheen 2.1.3

#### 2.1.2 Toekomstbestendige natuur en landbouw

Voor natuur is in de Omgevingsvisie als ambitie opgenomen dat de provincie Utrecht in 2050 over een robuust klimaatbestendig natuurnetwerk beschikt van hoge kwaliteit. Een belangrijke ambitie voor de landbouw is dat we met onze partners toewerken naar een landbouwsector waarin economisch rendabele bedrijven circulair, natuurinclusief en klimaatneutraal zijn (kringlooplandbouw) en dicht bij de burgers staan. Een toekomstbestendige landbouw en natuur hebben raakvlakken met het Provinciaal Programma Wonen en Werken. Op het gebied van landbouw geldt het uitgangspunt dat we als provincie terughoudend omgaan met het bieden van ruimte aan verstedelijking buiten bestaand stedelijk gebied. Hiermee wordt ruimte geboden aan functies die van het landelijk gebied afhankelijk zijn, zoals landbouw en natuur, en voor de transitie die die functies doormaken. Op het gebied van natuur kiezen we ervoor te verstedelijken buiten natuurgebieden (NNN) en Groene Contourgebieden.

Om te zorgen dat rode (verstedelijking) en groene ontwikkelingen in balans blijven is in de Omgevingsvisie en in de Omgevingsverordening de koppeling gelegd tussen programmering van woningen en groene groei via het programma Groen Groeit Mee (zie hiervoor thema Stad en land gezond), waarbinnen ook investeringen worden gedaan in natuur.

Binnen dit thema heeft het volgende programma een directe relatie met het Provinciaal Programma Wonen en Werken:

- Uitvoeringsprogramma landelijk gebied:

Met opmerkingen [MJ4]: LET OP Was voorheen paragraaf 2.1.8

Met opmaak: Meerdere niveaus + Niveau: 3 + Nummeringstijl: 1, 2, 3, ... + Beginnen bij: 1 + Uitlegning: Links + Uitgelijnd op: 0,59 cm + Inspringen op: 1,48

#### 2.1.3 Duurzame energie en circulaire samenleving

In de Omgevingsvisie is als ambitie opgenomen dat de provincie Utrecht zo spoedig mogelijk en uiterlijk in 2050 CO<sub>2</sub>-neutraal is. Deze ambitie vraagt een inspanning bij de ontwikkeling van binnenstedelijk en buitenstedelijke verstedelijkingslocaties. Voor het thema wonen geldt dat bijna alle gemeenten en inmiddels veel ontwikkelaars, beleggers, (bouw)bedrijven en financiers van woningbouwprojecten en hypotheek het Convenant Toekomstbestendig bouwen hebben ondertekend, waar de thema's energie en circulair ook in zijn opgenomen. Via het Provinciaal Programma Wonen en Werken stimuleren we dat gemeenten bij de planrealisatie dit convenant volgen. Voor werken wordt er gestreefd naar het beter benutten van de (grote) potentie van bedrijventerreinen voor de energietransitie.

Met opmerkingen [MJ5]: LET OP was voorheen 2.1.4

heeft opmaak toegepast: Versmald met 0,25 pt

Bedrijven op bedrijventerreinen zijn gebruiker/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. Vanwege de energietransitie wordt verder groei verwacht van (mkb) bedrijven die zich richten op een reductie van energie en het benutten van nieuwe (energie) bronnen. Voor zowel wonen als werken is de schaarste op het elektriciteitsnetwerk een belangrijk aandachtspunt. Bij de uitwerking van ruimtelijke plannen wordt rekening gehouden met de belasting op het elektriciteitsnet en hoe deze verminderd kan worden.

Binnen dit thema hebben de volgende programma's een directe relatie met het Provinciaal Programma Wonen en Werken:

- Programma Energietransitie:
- P-MIEK (Provinciaal Meerjarenprogramma Infrastructuur Energie en Klimaat) aanpak Middellangetermijnstrategie Circulaire samenleving (MTS CS) 2025-2035.
- Uitvoeringsprogramma circulaire samenleving 2025-2027

#### 2.1.4 Goede bereikbaarheid

In de Omgevingsvisie is vastgelegd dat de provincie Utrecht in 2040 goed bereikbaar is per fiets, openbaar vervoer en auto, in een gezonde en verkeersveilige omgeving. De nadruk ligt er op dat alle locaties goed met elkaar verbonden zijn. En het optimaal benutten van bestaande mobiliteitsnetwerken waaronder spoorwegen, hoogwaardig openbaar vervoer (HOV), het hoofdwegenet en het provinciale netwerk. Bij nieuwe verstedelijking richt de provincie zich zoveel mogelijk op binnenstedelijke ontwikkeling en bouwen bij knooppunten. De groeiende vraag naar woon- en werkgebieden vraagt ook om duurzame bereikbaarheid. De provincie stimuleert de mobiliteitstransitie door bij ontwikkeling nadrukkelijk in te zetten op duurzame mobiliteitsvormen.

Binnen dit thema heeft het volgende programma een directe relatie met het Provinciaal Programma Wonen en Werken:

- Bereikbaarheidsprogramma 2024-2029 (BBP):

heeft opmaak toegepast: Versmald met 0,65 pt

heeft opmaak toegepast: Versmald met 0,6 pt

heeft opmaak toegepast: Versmald met 0,65 pt

heeft opmaak toegepast: Versmald met 0,6 pt

heeft opmaak toegepast: Niet Verbreed met / Versmald met

Met opmaak: Rechts: 0,5 cm, Afstand Voor: 8,45 pt

heeft opmaak toegepast: Niet Verbreed met / Versmald met

Met opmerkingen [MJ6]: LET OP was voorheen 2.1.6



2.1.5 Vitale steden en dorpen

**Met opmerkingen [MJ7]:** Paragraafnummer is hetzelfde gebleven

CONCEPT

De provincie heeft de ambitie om voldoende woningen en werklocaties mogelijk te maken en deze ruimtevraag op een duurzame manier te accommoderen. In de Omgevingsvisie zijn hiervoor sturende principes vastgelegd. Uitgangspunt is dat zoveel mogelijk binnenstedelijk wordt gebouwd. Daarnaast zijn enkele locaties specifiek aangewezen voor grootschalige ontwikkeling van wonen en werken rond bestaande of toekomstige knooppunten.

Aanvullend biedt het omgevingsbeleid op het gebied van wonen ruimte voor ontwikkelingen die voorzien in de eigen behoefte van kernen en bijdragen aan hun vitaliteit. Daarbij wordt onderscheid gemaakt tussen kleinschalige uitbreidingen ten behoeve van de vitaliteit van kernen (eenmalig maximaal 50 woningen, direct mogelijk op basis van de Omgevingsverordening) en grotere uitbreidingen die via het Provinciaal Programma Wonen en Werken mogelijk worden gemaakt en die regionaal worden afgewogen.

Voor bedrijventerreinen bevat de Omgevingsverordening een regel die snelle kleinschalige uitbreidingen van bestaande bedrijventerreinen mogelijk maakt (tot 1 hectare). Afhankelijk van de omvang van het bestaande areaal bedrijventerrein in van de gemeente kan dit één, twee of drie keer 1 hectare per tien jaar per gemeente zijn. Daarnaast is er ruimte voor grotere uitbreidingen die via het Provinciaal Programma Wonen en Werken mogelijk worden gemaakt en die regionaal worden afgewogen.

Binnen het thema vitale steden en dorpen wordt naast het ruimtelijke vraagstuk (waar) ook invulling gegeven aan meer kwalitatieve en uitvoeringsaspecten. De provincie pakt een aanjaagrol om knelpunten weg te nemen en woningbouw te versnellen. , richt zich op het stimuleren van initiatieven die bijdragen aan vitaliteit in de kernen via dorpendeals en focust op minder milieudruk. Voor een toekomstgerichte regionale economie lopen verschillende acties zoals: stimulatie van innovatie bij bedrijven, voorbereiding (MKB-)bedrijven voorbereid op toekomstige ontwikkelingen als digitalisering en omgang met tekorten op de arbeidsmarkt, zorgen voor de ruimtelijke randvoorwaarden door bestaande bedrijventerrein beter te benutten, de realisatie van nieuwe bedrijventerreinen aan te jagen en te sturen op vestiging van specifieke soorten bedrijvigheid.

Niet alle ambities uit het thema vitale Steden en dorpen zijn al in een vastgesteld programma uitgewerkt. Waar dat nog niet het geval is, zijn de ambities en kaders opgenomen in de Omgevingsvisie provincie Utrecht. In dat kader wordt parallel aan de totstandkoming van het PPWW gewerkt aan een Provinciaal Volkshuisvestingsprogramma, met aandacht voor voldoende, passende en duurzame woningen voor alle doelgroepen in vitale en leefbare wijken en aan een programma Economie, gericht op voldoende toekomstbestendige en duurzame werklocaties, innovatie voor maatschappelijke transities en een bedrijfsleven en werknemers die zijn toegerust op de toekomst.

Binnen dit thema hebben de volgende programma's een directe relatie met het Provinciaal Programma Wonen en Werken:

- Programma Versnelling Woningbouw 2025-2028
- Actieagenda Vitale Samenleving

**heeft opmaak toegepast:** Lettertype: Microsoft Sans Serif, 9,5 pt, Niet Vet

**Met opmaak:** Lijstaline, Afstand Voor: 0 pt, Regelaafstand: Meerdere 1,33 rg

**heeft opmaak toegepast:** Lettertype: 9,5 pt

### 2.1.6 Gezonde omgeving en vrije tijd

Met opmerkingen [MJ8]: LET OP was voorheen 2.1.2

De ambitie in de Omgevingsvisie is dat we in 2050 in de provincie Utrecht in een gezonde en veilige omgeving leven. Dat wil zeggen: de milieukwaliteit is goed, de veiligheid is gewaarborgd, gezond leven en meer bewegen worden gestimuleerd, er zijn voldoende ontspannings- en ontmoetingsmogelijkheden en iedereen doet mee. Een gezonde en veilige leefomgeving heeft een belangrijke relatie met de kwalitatieve randvoorwaarden die aan nieuwe woon- en werklocaties worden gesteld. Nieuwe locaties worden ontwikkeld mede aan de hand van de afspraken gemaakt in het Convenant Toekomstbestendig bouwen ~~(voorheen Duurzame Woningbouw)~~. Verder is in de Omgevingsverordening een regel opgenomen dat de woningbouw in het buitengebied in samenhang ontwikkeld wordt met lokale en regionale groenontwikkeling (natuur en recreatie, "Groen Groeit Mee"). Ook wordt bij nieuw te programmeren locaties gekeken of er sprake is van een voldoende gezonde leefomgeving. Met volop mogelijkheden tot recreëren, sporten en bewegen om bij te dragen aan het welzijn van inwoners en bezoekers.

Binnen dit thema hebben de volgende programma's een directe relatie met het Provinciaal Programma Wonen en Werken:

~~Binnen dit thema hebben de volgende programma's een directe relatie met het Provinciaal Programma Wonen en Werken:~~

- Programma Gezond en Veilig provincie Utrecht 2022-2025: vanuit dit programma wordt gestuurd op behoud en versterking van de kwaliteit van de woonomgeving. Bij nieuwe woonomgevingen moet er aandacht zijn voor een gevarieerde openbare ruimte, met voldoende groen en blauw en ruimte om te bewegen en met laagdrempelige en goed bereikbare voorzieningen. Voor een gezonde en veilige leefomgeving is het streven verder gericht op het zoveel mogelijk beperken van de blootstelling van de bewoners van de nieuwe woonomgevingen aan milieubelasting. Afstand houden tussen bronnen en nieuwe woningen en/of maatregelen om de lucht-, geluid- en geurbelasting te minimaliseren zijn daarin belangrijk. Daarom worden leefbaarheid, gezondheid en veiligheid betrokken bij de afwegingen over de uitbreidingslocaties in het Provinciaal Programma Wonen en Werken. Ook instrumenten zoals het Convenant Toekomstbestendig bouwen en Groen Groeit Mee dragen bij aan de leefbaarheid van nieuwe woongebieden.
- Programma Groen Groeit Mee: Groen Groeit mee is een samenwerkingsprogramma van provincie, gemeenten en waterschappen dat zich richt op het evenwichtig laten meegroeien van groen bij verstedelijkingslocaties. De ambitie van Groen Groeit Mee is verwoord in het Groen Groeit Mee Pact. Via de provinciale Omgevingsverordening (artikel 9.15) wordt voor nieuwe woningbouwlocaties in het landelijk gebied verplicht ook te investeren in lokaal en regionaal groen (natuur en recreatie). Er is een handreiking opgesteld die gemeenten kan ondersteunen bij het invulling geven aan Groen Groeit Mee.

heeft opmaak toegepast: Versmald met 0,65 pt

heeft opmaak toegepast: Versmald met 0,6 pt

heeft opmaak toegepast: Versmald met 0,65 pt

heeft opmaak toegepast: Versmald met 0,6 pt

heeft opmaak toegepast: Niet Verbreed met / Versmald met

Met opmaak: Rechts: 0,5 cm, Afstand Voor: 8,45 pt

heeft opmaak toegepast: Niet Verbreed met / Versmald met

### 2.1.3 Klimaatbestendig en Waterrobuust

- In de Omgevingsvisie is als ambitie opgenomen dat de provincie Utrecht in 2050 klimaatbestendig is ingericht: Programma Gezond en Veilig provincie Utrecht 2022-2025.
- Programma Groen Groeit Mee. Beleidsprogramma Recreatie, Toerisme, Sport en Bewegen 2026-2029.

CONCEPT

~~Het Provinciaal Programma Wonen en Werken levert een bijdrage aan deze ambities door aan nieuw te ontwikkelen locaties kwalitatieve kaders mee te geven. Voor woonlocaties sturen we hierop via het Convenant Toekomstbestendig Bouwen. Voor werklocaties sturen we hierop via een minimum percentage groen-blauw bij uitbreiding van bedrijventerreinen (artikel 9.18 Omgevingsverordening) en via te maken regionale uitgifteafspraken.~~

~~Binnen dit thema zijn de volgende programma's die een directe relatie hebben met het Provinciaal Programma Wonen en Werken:~~

- ~~• Bodem- en waterprogramma provincie Utrecht 2022-2027: Het Bodem- en waterprogramma 2022-2027 is een uitwerking van ambities voor de bodem en het water uit de provinciale Omgevingsvisie. Het programma gaat over duurzaam gebruik van de ondergrond, circulariteit, schoon oppervlaktewater, schone bodem en schoon grondwater, voldoende water, waterveiligheid en energie uit bodem en water.~~

#### 2.1.4 Duurzame energie

~~In de Omgevingsvisie is als ambitie opgenomen dat de provincie Utrecht zo speedig mogelijk en uiterlijk in 2050 CO<sub>2</sub>-neutraal is. Deze ambitie vraagt een inspanning bij de ontwikkeling van binnenstedelijk en buitenstedelijke verstedelijkingslocaties. Voor het thema wonen geldt dat bijna alle gemeenten en inmiddels veel ontwikkelaars, beleggers, (bouw)bedrijven en financiers van woningbouwprojecten en hypotheken het Convenant Toekomstbestendig bouwen hebben ondertekend. Daarin zijn 6 thema's nader uitgewerkt met indicatoren en normen die helpen bij slimmer en duurzamer bouwen: energie, circulariteit, natuurinclusiviteit, klimaatadaptatie, duurzame mobiliteit en gezonde leefomgeving. Via het Provinciaal Programma Wonen en Werken stimuleren we dat gemeenten bij de planrealisatie dit convenant volgen. Voor werken wordt er gestreefd naar het beter benutten van de (grote) potentie van bedrijventerreinen voor de energietransitie. Bedrijven op bedrijventerreinen zijn 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. Daarnaast wordt vanwege de energietransitie groei verwacht van (mkb) bedrijven die zich richten op een reductie van energie en het benutten van nieuwe (energie) bronnen.~~

~~Binnen dit thema zijn de volgende programma's die een directe relatie hebben met het Provinciaal Programma Wonen en Werken:~~

- ~~• Programma Energietransitie: De afgelopen jaren is er groeiende schaarste op het elektriciteitsnetwerk in de provincie Utrecht: vraag en aanbod van elektriciteit zijn hoger dan de beschikbare netcapaciteit. De verwachting is dat de vraag naar elektriciteit fors blijft groeien. In de concept Energiewis 2024-2050 is het belang van energieplanologie benoemd. In Structurerende Keuze 12 staat dat "Er bij ruimtelijke plannen rekening gehouden moet worden wat de belasting op het elektriciteitsnet is en hoe deze verminderd kan worden". Een potentiële invulling daarvan is het Provinciaal Programma Wonen en Werken. Daarbij zou bij het tot stand brengen van het Provinciaal Programma Wonen en Werken een maximale netbelasting worden vastgelegd van de ontwikkeling die in de Provinciaal Programma Wonen en Werken mogelijk wordt gemaakt.~~
- ~~• P-MIEK (Provinciaal Meerjarenprogramma Infrastructuur Energie en Klimaat) aanpak is benoemd welke ontwikkelingen op het vlak van energie-infrastructuur voor de provinciale ontwikkelingen wenselijk zijn. Het P-MIEK wordt om de twee jaar herzien en het is belangrijk dat de ontwikkelingen van het Provinciaal Programma Wonen en Werken meegenomen worden in de volgende versies van de P-MIEK. Voor grote ontwikkelingen zou het goed zijn rekening te houden met de energie-infrastructuur.~~

heeft opmaak toegepast: Versmald met 0,25 pt

## 2.1.5 Vitale steden en dorpen

De provincie heeft de ambitie om voldoende woningen en werklocaties mogelijk te maken en deze ruimtevraag op een duurzame wijze te accommoderen. In de Omgevingsvisie zijn hiervoor sturende principes vastgelegd.

Uitgangspunt daarbij is dat zoveel mogelijk binnenstedelijk wordt gebouwd. Daarbij zijn aan aantal locaties specifiek benoemd als potentiële of prioritaire locatie voor grootschalige ontwikkeling van wonen en werken rondom knooppunten. In aanvulling hierop biedt het Omgevingsbeleid ruimte voor meer kleinschalige ontwikkelingen om te voorzien in de eigen behoefte van kernen buiten deze prioritaire en potentiële locaties en ter bevordering van de vitaliteit van deze kernen. Daarbij is binnen het omgevingsbeleid een onderscheid gemaakt tussen kleinschalige uitbreidingen (eenmalig maximaal 50 woningen, direct mogelijk op basis van de Omgevingsverordening) en grotere uitbreidingen die via het Provinciaal Programma Wonen en Werken mogelijk worden gemaakt. Voor bedrijventerreinen is in de Omgevingsverordening een regel opgenomen die het mogelijk maakt om ook snel kleinschalige uitbreidingen (tot 1 ha.) van bestaande bedrijventerreinen mogelijk te maken. Variërend tussen één, twee of drie keer 1 ha. per 10 jaar, per gemeente, afhankelijk van de omvang van een gemeente. Dit om op korte termijn kleine uitbreidingen mogelijk te maken die het lokale bedrijfsleven helpen, terwijl er ruimtetekorten zijn. Meestal kan hierbij gebruik gemaakt worden van bestaande energieaansluiting van bestaande bedrijven.

In aanvulling hierop wordt ook gewerkt aan een actieagenda vitale samenleving, waarin lokale gemeenschappen worden ondersteund die zich inzetten voor minimaal één van de transities in gelijkwaardige samenwerking met gemeenten, (maatschappelijke) organisaties en ondernemers.

Binnen dit thema zijn de volgende programma's die een directe relatie hebben met het Provinciaal Programma Wonen en Werken:

Programma Versnelling Woningbouw 2025-2028: De ambitie van het uitvoeringsprogramma is om via een stimulerende rol bij te dragen aan de realisatie van 10.000 woningen per jaar in de Provincie Utrecht. Het programma zet zich actief in om de sleutelprojecten uit de woondeals sneller te realiseren, waarbij extra prioriteit wordt gegeven aan projecten van meer dan 500 woningen. Het programma heeft een aanjaagrol in de aanpak van provinciebrede knelpunten en randvoorwaarden in de woningbouw. Ook wordt ingezet op pilotprojecten gericht op het beter benutten van de bestaande voorraad.

- In de economische visie en ruimtelijk-economische strategie wordt ingezet op: voldoende vestigingsmogelijkheden voor bedrijven in aantal en kwaliteit, innovatief sterke bedrijven en kennisinstellingen, een sterk en zichtbaar competitief economisch profiel en een toekomstbestendig bedrijfsleven en medewerkers.
- De Middellange termijnstrategie (MTS) heeft tot doel in 2050: minder milieudruk, meer leveringszekerheid en een toekomstgerichte regionale economie.
- Vitale samenleving: de actie agenda Vitale Samenleving (in wording) richt zich op het bevorderen en het stimuleren van initiatieven of projecten die bijdragen aan vitaliteit in kernen binnen de provincie via zogenaamde dorpendeals. Het programma heeft in beginsel geen betrekking op uitbreidingen van deze kernen.

heeft opmaak toegepast: Lettertype: Microsoft Sans Serif, 9,5 pt, Niet Vet

Met opmaak: Lijstaline, Afstand Voor: 0 pt, Regelaafstand: Meerdere 1,33 rg

heeft opmaak toegepast: Niet Verbreed met / Versmald met

heeft opmaak toegepast: Niet Verbreed met / Versmald met

heeft opmaak toegepast: Niet Verbreed met / Versmald met

heeft opmaak toegepast: Niet Verbreed met / Versmald met

heeft opmaak toegepast: Niet Verbreed met / Versmald met

heeft opmaak toegepast: Niet Verbreed met / Versmald met

heeft opmaak toegepast: Niet Verbreed met / Versmald met

heeft opmaak toegepast: Niet Verbreed met / Versmald met

heeft opmaak toegepast: Niet Verbreed met / Versmald met

heeft opmaak toegepast: Niet Verbreed met / Versmald met

heeft opmaak toegepast: Niet Verbreed met / Versmald met

heeft opmaak toegepast: Niet Verbreed met / Versmald met

heeft opmaak toegepast: Niet Verbreed met / Versmald met

heeft opmaak toegepast: Niet Verbreed met / Versmald met

heeft opmaak toegepast: Niet Verbreed met / Versmald met

heeft opmaak toegepast: Niet Verbreed met / Versmald met

heeft opmaak toegepast: Niet Verbreed met / Versmald met

heeft opmaak toegepast: Niet Verbreed met / Versmald met

heeft opmaak toegepast: Niet Verbreed met / Versmald met

heeft opmaak toegepast

heeft opmaak toegepast

heeft opmaak toegepast

heeft opmaak toegepast

heeft opmaak toegepast

heeft opmaak toegepast

heeft opmaak toegepast

Met opmaak

heeft opmaak toegepast: Tekstkleur: Tekst 1

### 2.1.6 Duurzaam, gezond en veilig bereikbaar

In de Omgevingsvisie is vastgelegd dat de provincie Utrecht in 2040 goed bereikbaar is per fiets, openbaar vervoer en auto, in een gezonde en verkeersveilige omgeving. De nadruk ligt op het optimaal benutten van bestaande mobiliteitsnetwerken waaronder spoorwegen, hoogwaardig openbaar vervoer (HOV), het hoofdwegenet en het provinciale netwerk. Bij nieuwe verstedelijking richt de provincie zich zoveel mogelijk op binnenstedelijke ontwikkeling en bouwen bij knooppunten. Daarnaast stimuleert de provincie de mobiliteitstransitie door bij ontwikkeling nadrukkelijk in te zetten op duurzame mobiliteitsvormen.

Binnen dit thema zijn de volgende programma's die een directe relatie hebben met het Provinciaal Programma Wonen en Werken:

- **Bereikbaarheidsprogramma 2024-2029 (BBP):** Dit programma bevat het bereikbaarheidsbeleid van de provincie voor de komende jaren. De groeiende vraag naar woon- en werkgebieden vraagt niet alleen om een grote inspanningen voor de realisatie ervan, maar ook om duurzame bereikbaarheid. De Omgevingsvisie streeft ernaar dat de ontwikkeling van wonen en werken vooral binnen steden en dorpen plaatsvindt, en bij voorkeur rondom knooppunten. Dit sluit aan bij het principe van nabijheid en duurzame bereikbaarheid uit ons mobiliteitsbeleid. Het Bereikbaarheidsprogramma zet daarom in op een schaa sprong voor OV en fiets, met investeringen in infrastructuur voor fiets, OV en auto om woon- en werkgebieden toegankelijk en verbonden te maken.

### 2.1.7 Levend landschap, erfgoed en cultuur

De Provincie Utrecht kent veel waardevolle landschappen, erfgoed en cultuur. Binnen het omgevingsbeleid wordt ingezet op het beschermen en het benutten van landschappelijke, aardkundige, cultuurhistorische en archeologische waarden als dragers en aanjagers van omgevingskwaliteit. Bij ruimtelijke ontwikkelingen streven we daarbij naar behoud door ontwikkeling.

Als hulpmiddel voor het hanteren van de regels uit de verordening is voor de landschappelijke kernkwaliteiten de Kwaliteitsgids Utrechtse Landschap opgesteld. Deze bestaat uit vijf katernen die kunnen worden gebruikt bij ruimtelijke ontwikkelingen buiten bestaand stedelijk gebied.

In de Cultuurhistorische hoofdstructuur (CHS) zijn de cultuurhistorisch waardevolle structuren en elementen opgenomen. De cultuurhistorische atlas (CHAT) biedt een overzicht van cultuurhistorische data en het beleid dat de provincie hierop voert. Voor de Utrechtse Werelderfgoederen waar wij als provincie Utrecht als siteholder aan verbonden zijn, hebben we gebiedsanalyses. Bij de beoordeling van ruimtelijke ontwikkelingen worden genoemde documenten betrokken. Bij de locatieomschrijvingen **worden** (hoofdstuk 5); **worden** indien dat aan de orde is, aandachtspunten die vanuit deze kaders komen meegegeven bij de locatieontwikkelingen.

Binnen dit thema **zijn de heeft het** volgende **programma's die programma** een directe relatie **hebben met het** Provinciaal Programma Wonen en Werken:

- **Cultuur en Erfgoedprogramma Utrecht 2025-2028:** het programma "Verbindende Cultuur en inspirerend Erfgoed: toekomstbestendig en voor iedereen" richt zich op het behouden, benutten en beleven van Erfgoed. Naast wettelijk beschermingsinstrumentarium doet de provincie dit door belangrijke erfgoedstructuren te beschermen. Deze zijn vastgelegd in de Cultuurhistorische hoofdstructuur. Bij de programmering van nieuwe werklocaties wordt hier rekening mee gehouden, door deze structuren zo goed mogelijk te beschermen en bij ontwikkelingen in de directe nabijheid aandacht te vragen voor het behoud en beter beleefbaar maken van deze structuren.

**Met opmaak:** Standaard

**Met opmerkingen [MJ9]:** Paragraafnummer is hetzelfde gebleven

**Met opmaak:** Insprong: Links: 0,59 cm, Verkeerd-om: 0,89 cm, Meerdere niveaus + Niveau: 3 + Nummeringstijl: 1, 2, 3, ... + Beginnen bij: 1 + Uitlijning: Links + Uitgelijnd op: 0,59 cm + Insprongen

**Met opmaak:** Rechts: 0,66 cm, Afstand Voor: 0 pt, Regelaafstand: Meerdere 1,34 rg

#### 2.1.82.1.1 Toekomstbestendige natuur en landbouw

Voor natuur is in de Omgevingsvisie als ambitie opgenomen dat de provincie Utrecht in 2050 over een robuust klimaatbestendig natuurnetwerk beschikt van hoge kwaliteit. Een belangrijke ambitie voor de landbouw is dat we met onze partners toewerken naar een landbouwsector waarin economisch rendabele bedrijven circulair, natuurinclusief en klimaatneutraal zijn (kringlooplandbouw) en dicht bij de burgers staan. Een toekomstbestendige landbouw en natuur hebben raakvlakken met het Provinciaal Programma Wonen en Werken. Op het gebied van landbouw geldt het uitgangspunt dat we als provincie terughoudend omgaan met het bieden van ruimte aan verstedelijking buiten bestaand stedelijk gebied. Hiermee wordt ruimte geboden aan functies die van het landelijk gebied afhankelijk zijn, zoals landbouw en natuur, en voor de transitie die die functies doormaken. Op het gebied van natuur kiezen we ervoor te verstedelijken buiten natuurgebieden (NNN) en Groene Contourgebieden. Binnen het Uitvoeringsprogramma Landelijk Gebied Utrecht (UPLG) worden de verschillende opgaven in het landelijk gebied en samenhang met elkaar vertaald naar een uitvoeringsagenda.

Om te zorgen dat rode (verstedelijking) en groene ontwikkelingen in balans blijven is in de Omgevingsvisie en in de Omgevingsverordening de koppeling gelegd tussen programmering van woningen en groene groei via het programma Groen Groeit Mee (zie hiervoor thema Stad en land gezond), waarbinnen ook investeringen worden gedaan in natuur.

Cultuur en Erfgoedprogramma Utrecht 2025-2028: Binnen dit thema zijn de volgende programma's die een directe relatie hebben met het Provinciaal Programma Wonen en Werken:

**Met opmerkingen [MJ10]:** LET OP Was voorheen paragraaf 2.1.8

**Met opmaak:** Meerdere niveaus + Niveau: 3 + Nummeringstijl: 1, 2, 3, ... + Beginnen bij: 1 + Uitlegning: Links + Uitgelijnd op: 0,59 cm + Inspringen op: 1,48



• ~~Uitvoeringsprogramma landelijk gebied:~~ In het Uitvoeringsprogramma Landelijk Gebied Utrecht worden de provinciale opgaven uit het landelijk gebied gebundeld. De doelen uit het Uitvoeringsprogramma Landelijk Gebied Utrecht worden de komende jaren vertaald naar gebiedsprogramma's met concrete maatregelen. Deze programma's hebben geen directe verbondenheid met het Provinciaal Programma Wonen en Werken, maar het kan wel zijn dat de doelen uit het Uitvoeringsprogramma Landelijk Gebied Utrecht een wisselwerking of synergie hebben met de doelen uit het Provinciaal Programma Wonen en Werken en dat de doelen in samenhang met elkaar worden uitgevoerd. Kansen liggen er vooral op het vlak van Groen Groeit Mee.

CONCEPT

## 2.2. Relatie met plannen Rijk, buurprovincies, waterschappen en gemeenten

### 2.2.1 Relatie met rijksprogramma's

#### NOVEX-gebieden

Rijk, provincies, gemeenten en waterschappen werken in twee Utrechtse NOVEX-gebieden samen aan de verstedelijkingsopgaven:

- Utrecht-Amersfoort: in het NOVEX-gebied Utrecht-Amersfoort zijn 165.000 nieuwe woningen en 110.000 extra arbeidsplaatsen voorzien voor de periode 2022-2040. Dit is inclusief de woningen in de gemeenten Barneveld en Nijkerk. Nog niet gekwantificeerd is het aantal hectares bedrijventerrein dat binnen dit gebied gerealiseerd zal moeten worden om een evenwichtige groei van wonen en werken te realiseren. Voor delen van het NOVEX-gebied Utrecht-Amersfoort lopen gebiedsonderzoeken. Binnen deze onderzoeken wordt voor een aantal gebieden de ontwikkelpotentie en het laadvermogen voor wonen en werken na 2030 in beeld gebracht. De uitkomsten van deze onderzoeken kunnen bijdragen het programmeren van woningen en werklocaties hiervan in een van de programmeringsrondes van het Provinciaal Programma Wonen en Werken. Mogelijke nieuwe locaties die worden onderzocht en die nog niet zijn opgenomen in dit programma zijn onder meer gelegen in de omgeving van Amersfoort Centraal en Isselt-Midden, Station Schothorst en De Hoeft, Zeist Noord A12-zone en Rijnenburg.
- Arnhem-Nijmegen-Foodvalley: in het NOVEX-gebied Arnhem-Nijmegen-Foodvalley zijn 100.000 woningen en bijbehorende arbeidsplaatsen voorzien voor de periode 2022-2040, waarvan circa 40.000 voor het gebied Foodvalley. Dit is inclusief de woningen in de Gelderse gemeenten Barneveld, Ede, Nijkerk, Scherpenzeel en Wageningen. Nog niet gekwantificeerd is het aantal hectares bedrijventerrein dat binnen dit gebied gerealiseerd zal moeten worden gedurende deze periode. Voor Utrecht worden de woningen in het NOVEX-gebied (Utrechtse deel) geprogrammeerd via het Provinciaal ~~Programma~~Programma Wonen en Werken. Concrete nieuwe locaties die worden onderzocht en die nog niet zijn opgenomen in dit programma zijn onder meer Veenendaal - De Klomp (deels gemeente Ede) en De Nieuwe Meent (gemeente Rhenen).

Binnen de Provincie Utrecht liggen ook nog de NOVEX-gebieden Schipholregio en het Groene Hart. Deze in deze gebieden hebben een licht het zwaartepunt niet op verstedelijking maar op andere, insteekopgaven.

#### 2.2.2 gebiedsonderzoeken

In aanvulling op de plannen in de planregistratie, zijn de volgende gebieden onderdeel van een grootschalige onderzoeksopgave die in het kader van het NOVEX-ontwikkelperspectief wordt onderzocht en die mogelijk in de periode 2030 en verder kan leiden tot een ophoging van het programma en de plancapaciteit. Deze plannen zitten deels in de planregistratie en deels niet (zie hoofdstuk 3 Thema Wonen).

In het verlengde van de NOVEX-ontwikkelperspectieven lopen in de provincie Utrecht verschillende gebiedsonderzoeken waarin de mogelijkheden voor integrale verstedelijking worden verkend, al dan niet in samenhang met andere ruimtelijke en maatschappelijke opgaven. Voor deze aanpak wordt gekozen omdat de haalbaarheid van verstedelijking in deze gebieden nog niet vaststaat of slechts onder specifieke randvoorwaarden mogelijk is. De gebiedsonderzoeken hebben tot doel inzicht te geven in de voorwaarden waaronder verstedelijking op deze locaties realiseerbaar kan zijn.

Een deel van de woningen en werklocaties die in deze gebiedsonderzoeken worden verkend, is reeds opgenomen in de plancapaciteit en daarmee meegenomen in het programma. Voor een ander deel geldt dat deze nog niet is meegerekend in de plancapaciteit. In dat geval spreken we van zogenaamde pijplijnlocaties.

In hoofdstuk 3 en 4 wordt, naast de plancapaciteit en het kwantitatief programma, per regio inzichtelijk gemaakt hoeveel woningen en hoeveel hectare bedrijventerrein nog in onderzoek zijn (kopje pijplijnlocaties).

heeft opmaak toegepast: Lettertype: 9,5 pt, Niet Verbreed met / Versmald met

heeft opmaak toegepast: Lettertype: 9,5 pt, Niet Verbreed met / Versmald met

heeft opmaak toegepast: Lettertype: 9,5 pt

heeft opmaak toegepast: Lettertype: 9,5 pt, Niet Verbreed met / Versmald met

heeft opmaak toegepast: Lettertype: 9,5 pt, Tekstkleur: Tekst 1, Niet Verbreed met / Versmald met

heeft opmaak toegepast: Lettertype: 9,5 pt, Tekstkleur: Tekst 1

heeft opmaak toegepast: Lettertype: 9,5 pt, Tekstkleur: Tekst 1, Niet Verbreed met / Versmald met

heeft opmaak toegepast: Tekstkleur: Tekst 1

Met opmaak: Standaard, Rechts: 0,66 cm, Afstand Voor: 0,25 pt, Geen opsommingstekens of nummering

Onderstaand volgt een korte inhoudelijk toelichting op de betreffende gebiedsonderzoeken.

- Groot Merwede: Groot Merwede is opgebouwd uit de plannen voor de Merwedekanaalzone, de A12 zone en Rijnenburg. In het huidige plan capaciteit zijn de locaties merwede-kanaalzone (gemeente Utrecht) en de A12 zone (gemeenten Utrecht en gemeente Nieuwegein) getalsmatig meegenomen, waarbij voor de A12 zone rekening is gehouden met 15.000 woningen (A12 zone). De ontwikkeling van Rijnenburg is voor een deel (circa 3500 woningen) al wel meegenomen in de plan capaciteit voor de periode 2030 tot en met 2040, maar nog niet meegenomen in het programma. De reden daarvoor is dat het hier om een buitenstedelijke locatie gaat die (nog) niet is geprogrammeerd.
- Regiopoorten: binnen de Provincie Utrecht wordt gewerkt aan de programmalijn regiopoorten. Hierbij wordt ingezet op verstedelijking in de nabijheid van HOV-locaties. Er zijn 6 poorten binnen de Provincie Utrecht aangewezen die zich mogelijk lenen voor integrale verstedelijking (wonen en werken). Voor een deel zijn deze plannen al verwerkt in de plan capaciteit zoals opgenomen in dit programma. Op dit moment is de verwachting dat (binnen het bestaand stedelijk gebied) in aanvulling op de al geprogrammeerde woningen nog een ophoging plaats kan vinden op grond van het regiopoortenprogramma van circa 2000 woningen (deels voor 2030, deels na 2030). Randvoorwaarde is wel dat er voldoende middelen beschikbaar komen om deze plannen te realiseren.
- A tot Z: In het Gebiedsperspectief Amersfoort tot Zeist (hierna A-Z) is op grote schaal verkend, via een ontwerp onderzoek, wat er in het gebied tussen Amersfoort en Zeist wel en niet mogelijk is en welke ambities en opgaven gecombineerd kunnen worden. In A-Z zijn drie prioritaire thema's benoemd: Defensie, natuur en bodem en water. De overige zes thema's, waaronder verstedelijking en economie, zijn niet als prioritair aangemerkt. Dit betekent dat de thema's wonen en werken in dit deel van de Utrechtse Heuvelrug geen prioriteit krijgen. De afspraken in het akkoord zijn gebaseerd op A-Z. Met de keuze voor deze drie prioritaire thema's zetten de partijen de stap van koers naar samenhangende uitvoering en langjarige bestuurlijke samenwerking. Daarbij is expliciet aandacht voor regionale en lokale opgaven en voor maatwerk per deelgebied en gemeente.
- Onderzoek regionaal bedrijventerrein: PM

heeft opmaak toegepast: Tekstkleur: Tekst 1

heeft opmaak toegepast: Tekstkleur: Tekst 1, Niet Verbreed met / Versmald met

Met opmaak: Rechts: 0,66 cm, Afstand Voor: 0,25 pt, Met opsommingstekens + Niveau: 1 + Uitgelijnd op: 0,63 cm + Inspringen op: 1,27 cm

heeft opmaak toegepast: Tekstkleur: Tekst 1

heeft opmaak toegepast: Tekstkleur: Tekst 1, Niet Verbreed met / Versmald met

Met opmaak: Rechts: 0,66 cm, Afstand Voor: 0,25 pt, Regelaafstand: Meerdere 1,34 rg, Met opsommingstekens + Niveau: 1 + Uitgelijnd op: 0,63 cm + Inspringen op: 1,27 cm

#### Gebiedsgerichte onderzoeken

Daarnaast zijn er ook gebiedsgerichte onderzoeken:

- Gebiedsonderzoek Spoorzone Amersfoort en Heuvelrugzone: in het kader van dit gebiedsonderzoek wordt gekeken naar de toevoeging van 3000 tot 7000 woningen in het gebied Amersfoort. Deze ontwikkeling is nog niet verwerkt in de cijfers van de plan capaciteit of het programma.
- Gebiedsverkenningen Veenendaal De Klomp en De Nieuwe Meent: in het kader van de verstedelijkingsstrategie Arnhem, Nijmegen, Foodvalley (ANF) wordt verkend waar in de regio meer ruimte is voor verstedelijking. Voor provincie Utrecht is daarbij relevant een onderzoek naar de locaties Veenendaal De Klomp (overwegend grondgebied gemeente Ede) en naar De Nieuwe Meent (gemeente Rhenen). De verwachte opbrengst van deze onderzoeken is 0 tot 5000 woningen.
- een gezamenlijke verstedelijkingsopgave. Gebiedsonderzoek Kromme Rijngebied: Samen met de gemeenten Houten, Bunnik, Wijk bij Duurstede en de U10 doet provincie een integraal onderzoek dat inzichten en beslisinformatie moet opleveren voor structurerende ruimtelijke keuzes op de lange termijn. Dit doen we door drie ontwikkelrichtingen voor het gebied uit te werken en bijhorende effecten helder en gestructureerd in beeld te brengen. Het Kromme Rijngebied is een waardevol en karakteristiek gebied met rijke cultuurhistorisch en ecologische waarden en kent een veelzijdig gebruik. Het gebied wordt geconfronteerd met een veelvoud aan opgaven op het gebied van landbouw, natuur, cultuurhistorie, waterkwaliteit, recreatie, energie, woningbouw en werkgebieden. Dit onderzoek zal deze opgaven in beeld brengen en inzicht geven in de kansen, knelpunten, ontwikkelruimte en oplossingsrichtingen. Aan rode ontwikkelingen worden onder andere de door de gemeenten aangedragen locaties Houten Oost, uitbreiding van de Geer III (woningbouw) en Bunnik Zuid (bedrijventerrein) meegenomen. Oplevering van het onderzoek zal in maart 2027 zijn en kan als onderbouwing dienen voor eventuele aanvragen voor het PPWW.

Met opmaak: Rechts: 0,66 cm, Afstand Voor: 0,25 pt, Regelaafstand: Meerdere 1,34 rg, Met opsommingstekens + Niveau: 1 + Uitgelijnd op: 0,63 cm + Inspringen op: 1,27 cm

heeft opmaak toegepast: Niet Verbreed met / Versmald met

heeft opmaak toegepast: Niet Verbreed met / Versmald met

#### *Nationale Woon- en Bouwagenda met de zes programma's*

Sinds 2022 worden stappen gezet om de regie op volkshuisvesting te beleggen bij Rijk en provincies. Door een enorm woningtekort komen steeds meer mensen in de knel en dus is meer sturing nodig vanuit alle lagen van de overheid. Het Rijk heeft met de Nationale Woon- en Bouwagenda de ambities vastgesteld: er moeten 100.000 woningen per jaar gebouwd worden, waarbij er-tevensook voor wordt gezorgd dat er voldoende woningen komen voor specifieke doelgroepen. Verder moet er sprake zijn van goede en betaalbare woningen gebouwd op de juiste plek. Dat moet toekomstbestendig gebeuren: met aandacht voor duurzaamheid en voor de leefbaarheid en veiligheid in de wijk. Om deze ambities te verwezenlijken, zijn zes rijksprogramma's opgesteld:

- Programma Woningbouw
- Programma Betaalbaar wonen
- Programma Een thuis voor iedereen
- Programma Wonen en zorg voor ouderen
- Programma Versnelling verduurzaming gebouwde omgeving
- Nationaal programma Leefbaarheid en veiligheid

Deze rijksprogramma's krijgen inmiddels vorm in nieuwe wetten (Wet versterking regie volkshuisvesting, Wet betaalbare huur), deals tussen verschillende overheden en corporaties (de regionale woondeals) en diverse uitvoeringsmaatregelen.

heeft opmaak toegepast: Versmald met 0,1 pt

Met opmaak: Standaard, Inspringing: Links: 0 cm, Rechts: 0 cm, Regelfstand: enkel

#### Woondeals

In 2023 zijn regionale woondeals afgesloten met de regio U10, de regio Amersfoort en Foodvalley. In deze woondeals zijn afspraken gemaakt over het toevoegen van in totaal ruim 84.500 woningen in de provincie Utrecht, in de periode van 2022-2030. Van de woningen die worden toegevoegd moet in elke gemeente ten minste 30% uit sociale huurwoningen bestaan, en in totaal 2/3 vallen binnen de betalbaarheidsgrenzen. 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.

Met de woondeals levert de provincie Utrecht een bijdrage aan het oplossen van het landelijke woningtekort van 900.000 woningen. In 2024 is het landelijke woningtekort door de minister voor Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening naar boven bijgesteld op 981.000 woningen, op basis van nieuwe woningbehoefteramingen. Naar aanleiding hiervan heeft het Rijk alle provincies gevraagd de ambitie op te hogen. Dit heeft voor de provincie Utrecht geresulteerd in afspraken over de realisatie van 3.000 woningen. Voor deze 3.000 woningen zijn voldoende locaties in beeld. Aanvankelijk is hierbij enkel gekeken naar initiatieven met flexwoningen die eerder niet zijn meegeteld. In het kader van dit programma zijn ook veel nieuwe locaties voor reguliere woningen aan de programmering toegevoegd.

De onderliggende gedachte van dit aantal was dat vanaf heden tijdelijke woningen mogen worden meegeteld als volwaardige woningen. Eerder mochten deze aantallen niet worden meegeteld, maar door BZK is besloten tijdelijke woningen vanaf heden wel mee te tellen in de totale opgave.

Uit onderhavig Provinciaal Programma Wonen en Werken blijkt dat er voldoende plannen zijn om invulling te geven aan de 3.000 extra woningen bovenop de bestaande ambitie voor 2022-2030. In deze aantallen zitten zowel permanente als tijdelijke woningen.

Hiermee stijgt de totale opgave naar het toevoegen van 84.500 plus 3.000 woningen in de periode 2022-2030 (gerealiseerde woningen blijven meetellen in de opgave). Alle afspraken over aantallen zijn gemaakt onder de voorwaarde dat de randvoorwaarden voor deze woningbouwprojecten op orde worden gebracht. De nieuwe opgave moet in de eerste helft van 2025 worden vertaald in de herijking van de drie regionale woondeal. Alle afspraken over aantallen zijn gemaakt onder de voorwaarde dat de randvoorwaarden voor deze woningbouwprojecten op orde worden gebracht.

#### Wet versterking regie volkshuisvesting

Het Rijk heeft een wet Versterking regie volkshuisvesting in voorbereiding. Op grond hiervan krijgen provincies de verplichting een volkshuisvestingsprogramma op te stellen, waarin naast kwantitatieve doelstellingen ook kwalitatieve doelen worden opgenomen. Het Rijk heeft vijf criteria opgenomen in deze wet: de bouw van voldoende, betaalbare, passende, duurzame woningen in vitale wijken.

Deze verplichting is nog niet van toepassing op voorliggend Provinciaal Programma Wonen en Werken. In aanloop naar een volgend programma zal er meer duidelijkheid zijn over de vaststelling van deze wet en de verplichtingen die daaruit volgen (o.a. ten aanzien van de huisvesting van aandachtsgroepen en ouderen).

heeft opmaak toegepast: Versmald met 0,1 pt

### **2.2.22.2.3 Relatie met programma's van de waterschappen**

Gemeenten zijn bij de planvorming bij vergunningverlening gehouden aan de regels van de verordening waterschappen.

De vier waterschappen gelegen binnen de provincie Utrecht hebben samen met de Utrechtse drinkwaterbedrijven en Rijkswaterstaat Midden-Nederland een geschiktheidskaart woon- en werklocaties ontwikkeld. Deze kaart geeft vanuit het water- en bodemsysteem inzicht in de geschiktheid en handelingsperspectief voor nieuwe woon- en werklocaties. De provincie betreft deze geschiktheidskaart bij de afweging over nieuwe locaties. In aanvulling op de geschiktheidskaart wordt verkend of het gewenst is een handreiking te maken voor gemeenten die inzicht geeft in de wijze waarop de verschillende gebiedsaanduidingen in het geschiktheidskaart vertaald kunnen worden naar inrichtingsmaatregelen.

Voor locaties die zijn toegevoegd aan het Provinciaal Programma Wonen en Werken in 2025/2026 wordt bij de randvoorwaarden waar relevant verwezen naar deze kaart. Voor locaties die reeds in een eerder Provinciaal Programma Wonen en Werken waren geprogrammeerd, is ervoor gekozen om de bestaande randvoorwaarde te handhaven. Echter zullen de gemeenten waarin deze locaties liggen bij de planvorming wel rekening dienen te houden met deze kaart.

In aanvulling hierop zijn de 4vier waterschappen gevraagd om te adviseren over mogelijke nieuwe locaties voordat wordt besloten die op te nemen in het Provinciaal Programma Wonen en Werken. Dit advies wordt betrokken bij de zogenaamde snelkooksessies.

### **2.2.3. Gemeentelijke plannen**

Alle drie de regio's hebben een verstedelijkingsstrategie, die zijn verwerkt in de NOVEX-ontwikkelperspectieven. Daarnaast hebben veel gemeenten inmiddels een gemeentelijke omgevingsvisie en zijn er ook andere plannen op gemeentelijk niveau. Gemeenten nemen deze plannen mee bij hun inbreng voor het Provinciaal Programma Wonen en Werken. In een aantal gevallen hebben gemeenten ook locaties voorgedragen die nog niet in hun Omgevingsvisie zijn opgenomen. Wanneer het gaat om buitenstedelijke locaties is een uitgangspunt voor programmering dat in ieder geval enige mate van participatie heeft plaatsgevonden over de voorgenomen ontwikkeling.

## Hoofdstuk 3 Thema Wonen

Met opmaak: Afstand Voor: 3,9 pt

### 3.1. Thema wonen op provinciaal niveau

#### Inleiding

Het Provinciaal Programma Wonen en Werken bevat ten aanzien van het onderdeel wonen zowel kwantitatieve als kwalitatieve bepalingen. Bij de kwantitatieve bepalingen gaat het om het aantal woningen, waarbij onderscheid wordt gemaakt tussen de bruto plancapaciteit en het realistisch programma, en naar regio en tijdvak. Bij de kwalitatieve randvoorwaarden gaat het om kwalitatieve kaders voor de nieuw te ontwikkelen woningen op het gebied van ruimtelijke kwaliteit, toekomstbestendigheid, betaalbaarheid en de evenwichtige ontwikkeling van groen. Na ingaan van de Wet versterking regie volkshuisvesting worden deze kwalitatieve thema's verder uitgebreid en uitgewerkt in het te ontwikkelen en op te stellen Volkshuisvestingsprogramma. Het gaat hierbij ook om kwalitatieve thema's als passend bouwen voor aandachtsgroepen, vitale en leefbare wijken en het realiseren van opvanglocaties voor asielzoekers en huisvesting van statushouders.

#### 3.1.1 Programma Wonen op provinciaal niveau- uitgangspunten

Bij het kwantitatieve onderdeel van het programma wonen kijkt de provincie naar de bruto plancapaciteit en naar het (realistisch) programma. Daarbinnen wordt onderscheid gemaakt naar regio en tijdvak. Het programma per regio wordt verder toegelicht en uitgesplitst naar gemeenten in paragraaf 3.2. Thema Wonen per regio.

##### Bruto plancapaciteit

De bruto plancapaciteit is het totaal aantal woningen in alle gemeentelijke plannen (hard en zacht) en -initiatieven die zijn opgenomen in de planregistratie wonen. Dit zijn alle harde en zachte plannen die gemeenten in beeld hebben. Bij de zachte plannen gaat het om zowel concrete locaties als ook mogelijke zoekrichtingen en ambities. Dit kunnen ook locaties zijn die nog vertrouwelijk zijn. Bij het uitlezen van de planregistratie is 1 april 2024 oktober 2025 als peildatum aangehouden.

In de praktijk blijkt dat een deel van de woningen niet of later wordt gerealiseerd (planuitval). Dit kan verschillende oorzaken hebben, zoals netcongestie, stijging van de bouwkostenkosten van bouw materiaal en arbeid, de rentestand, stikstof, bezwaren van omwonenden, meervoudige ruimteclaims en strategische belangen van grondeigenaren, projectontwikkelaars en beleggers. Ook leidt draagt de aanwezigheid van beschermde soorten draagt steeds vaker bij aan vertraging in de planuitvoering. Dit speelt met name bij planuitvoering. Dit kan voor een deel voorkomen worden door hier zeer vroegtijdig onderzoek naar te doen.

##### Programma

Om een inschatting te maken van welk deel van de plannen opgenomen in de planregistratie daadwerkelijk kan worden gerealiseerd is, in overleg met de gemeenten, per gemeente een inschatting gemaakt van wat een realistisch programma is. Dit programma is het aantal woningen dat naar verwachting daadwerkelijk kan worden gerealiseerd. Daarbij wordt zowel gekeken naar woningen in bestaand stedelijk gebied, woningen in uitbreidingslocaties, woningen als gevolg van transformatie in het landelijk gebied en tijdelijke woningen.

In algemene zin is een zeer groot risico de beschikbaarheid van voldoende capaciteit op het energienetwerk om nieuwe woningen aan te sluiten (dit geldt ook voor werklocaties). Op het moment dat het niet meer mogelijk is nieuwe woningen aan te sluiten op het energienetwerk, zal er sprake zijn van een veel grote hogere percentage planuitval dan waar nu van uit wordt gegaan in het programma.

##### Verhouding plancapaciteit en het programma

De verhouding tussen de bruto plancapaciteit en het programma verschilt per gemeente. Dit heeft ermee te maken dat de samenstelling van de planvoorraad per gemeenten verschilt. Sommige gemeenten hebben relatief veel plannen die

heeft opmaak toegepast: Lettertype: Niet Cursief

Op provinciaal niveau en rijksniveau streven we naar 30% overprogrammering. Op die manier wordt voorkomen dat door planuitval er uiteindelijk onvoldoende woningen worden gerealiseerd. Dit betekent dat op het niveau van de regio en op het niveau van de provincie gestreefd wordt naar een verhouding programma/plancapaciteit van 1,3.

Binnen de programmering wordt onderscheid gemaakt tussen drie regio's en twee tijdsvakken. De regio's betreffen:

- ### Tijdsvakken

### Woningbehoefte en tekort

**Tabel 1a: Totale maximale opgave 2023 (tekort en behoefte) 2025 t/m 2030 (in aantallen woningen)**

Periode 2023-2025 t/m 2030	Regio Foodvalley	Regio Amersfoort	Regio U10	Provincie Utrecht
Toename woningbehoefte* (huishoudensontwikkeling)	4.7302.990	14.0609.230	40.53030.690	59.32042.910
In te lopen woningtekort (tot 2%)	440530	3.010460	17.60022.430	21.04026.420
Totaal woningbehoefte* en woningtekort	5.1703520	17.0702.690	58.13053.120	80.36069.330
Frictieleegstand (2%)	10070	340250	1.1601060	1.1610390
Totaal: maximale opgave				

heeft opmaak toegepast
Met opmaak
heeft opmaak toegepast
heeft opmaak toegepast
heeft opmaak toegepast
heeft opmaak toegepast
heeft opmaak toegepast
heeft opmaak toegepast
heeft opmaak toegepast
heeft opmaak toegepast
heeft opmaak toegepast
heeft opmaak toegepast
heeft opmaak toegepast
heeft opmaak toegepast
heeft opmaak toegepast
heeft opmaak toegepast
heeft opmaak toegepast
heeft opmaak toegepast
heeft opmaak toegepast
Tabel met opmaak
heeft opmaak toegepast
heeft opmaak toegepast
heeft opmaak toegepast
Met opmaak
heeft opmaak toegepast
heeft opmaak toegepast
heeft opmaak toegepast
heeft opmaak toegepast
heeft opmaak toegepast
heeft opmaak toegepast
heeft opmaak toegepast
heeft opmaak toegepast
heeft opmaak toegepast
Met opmaak
heeft opmaak toegepast
heeft opmaak toegepast
heeft opmaak toegepast
heeft opmaak toegepast
heeft opmaak toegepast
heeft opmaak toegepast
Met opmaak
heeft opmaak toegepast
heeft opmaak toegepast
heeft opmaak toegepast
heeft opmaak toegepast
heeft opmaak toegepast
heeft opmaak toegepast
heeft opmaak toegepast
heeft opmaak toegepast
Met opmaak
heeft opmaak toegepast



(tekort en behoefte) 2023/2025 t/m 2030	5.2703.590	17.41012.940	59.29054.180	81.97070.720

- heeft opmaak toegepast: Tekstkleur: Rood
- heeft opmaak toegepast: Tekstkleur: Rood
- heeft opmaak toegepast: Tekstkleur: Rood
- heeft opmaak toegepast: Tekstkleur: Rood
- Met opmaak: Links
- heeft opmaak toegepast: Niet Verbreed met / Versmald met
- heeft opmaak toegepast: Niet Verbreed met / Versmald met
- Met opmaak: Afstand Voor: 2,5 pt, Regelaafstand: Meerdere 1,28 rg

CONCEPT

\*Bron: Woningbehoefteonderzoek Companen en het Kader PPWW.

Tabel 1b: Totale maximale opgave 2023(tekort en behoefte) 2031 t/m 2040 (in aantallen woningen)

Totaal periode 20232031 t/m 20402035	Regio Amersfoort	Regio Foodvalley	Regio U10	Provincie Utrecht
Toename woningbehoefte (huishoudensontwikkeling)	28.200 7.220	10.230 3.320	74.890 20.380	113.320 30.920
In te lopen woningtekort (tot 2%)	3.010 440	17.600 21.040		
Totaal woningbehoefte en woningtekort	31.210 10.670	92.490 134.360		
Frictieleegstand (2%)	620 140	210 70	1.850 410	2.690 620
Totale maximale opgave (tekort en behoefte) 20232031 t/m 20402035	31.830 7.360	10.880 3.390	94.340 20.790	137.050 31.540

Tabel 2: bandbreedte per regio en voor provincie (in aantallen woningen)

Totaal periode 2036 t/m 2040	Regio Amersfoort	Regio Foodvalley	Regio U10	Provincie Utrecht
Toename woningbehoefte (huishoudensontwikkeling)	6.470	2.690	17.160	26.320
Frictieleegstand	130	50	340	520
Totale opgave 2031 t/m 2035	6.600	2.740	17.500	26.840

Tabel met opmaak

heeft opmaak toegepast: Tekstkleur: Rood

Met opmaak: Links

heeft opmaak toegepast: Tekstkleur: Rood

heeft opmaak toegepast: Tekstkleur: Rood

heeft opmaak toegepast: Tekstkleur: Rood

heeft opmaak toegepast: Tekstkleur: Rood

heeft opmaak toegepast: Tekstkleur: Rood

heeft opmaak toegepast: Tekstkleur: Rood

heeft opmaak toegepast: Tekstkleur: Rood

Met opmaak: Links

Tabel met opmaak

heeft opmaak toegepast: Tekstkleur: Rood

Met opmaak: Links

heeft opmaak toegepast: Tekstkleur: Rood

heeft opmaak toegepast: Tekstkleur: Rood

heeft opmaak toegepast: Tekstkleur: Rood

heeft opmaak toegepast: Versmald met 0,2 pt

Met opmaak: Afstand Voor: 0 pt, Na: 0 pt

heeft opmaak toegepast: Lettertype: Arial, 9,5 pt, Vet

Met opmaak: Inspringing: Links: 0,03 cm, Afstand Voor: 0,2 pt, Regelaafstand: Exact 14 pt

Met opmaak: Rechts: -0,01 cm, Afstand Voor: 0,2 pt, Regelaafstand: Exact 14 pt

Met opmaak: Inspringing: Links: 0,03 cm, Rechts: -0,01 cm, Afstand Voor: 0,2 pt, Regelaafstand: Exact 14 pt

Met opmaak: Inspringing: Links: 0,04 cm, Afstand Voor: 0,2 pt, Regelaafstand: Exact 14 pt

Met opmaak: Inspringing: Links: 0,04 cm, Afstand Voor: 0,2 pt, Regelaafstand: Exact 14 pt

Tabel met opmaak

Totaal periode 2031 t/m 2040	Regio Amersfoort	Regio Foodvalley	Regio U10	Provincie Utrecht
<b>Bandbreedte 2023 t/m 2030 (8 jaar)</b> Toename woningbehoefte (huishoudensontwikkeling)	14.300-17.400 13.690	4.800-5.300 6.010	41.300-59.300 37.540	60.050-82.000 57.240
<b>Frictieleegstand</b>	270	120	750	1.140
<b>Bandbreedte 2023 Totale opgave 2031 t/m 2040 (18 jaar)</b>	28.800-31.800 13.960	10.400-10.900 6.130	76.400-94.300 38.290	115.600-137.100 58.380

Op basis van bovenstaande data is voor beide tijdvakken een bandbreedte berekend in het Kader. 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 tientallen

Tabel 2: bandbreedte per regio en voor provincie (in aantallen woningen)

	Regio Amersfoort	Regio Foodvalley	Regio U10	Provincie Utrecht
<b>Bandbreedte 2025 t/m 2030 (6 jaar)</b>	9.480 - 12.940	3.060 - 3.590	31.750 - 54.180	44.280 - 69.660
<b>Bandbreedte 2025 t/m 2040 (15 jaar)</b>	23.440 - 26.900	9.190 - 9720	70.040 - 92.470	102.660 - 129.100

De werkwijze van het provinciaal programma is cyclisch en adaptief, waardoor de provincie door regelmatige bijstelling van het programma steeds dichterbij de doelen wil komen. Het Provinciaal Programma Wonen en Werken 2025 is was het eerste programma waarbij ook woningen voor de periode 2030-2040 werden geprogrammeerd. Het Provinciaal Programma Wonen en Werken 2026 is het eerste programma waarbij voor drie periodes worden geprogrammeerd: 2026-2030, 2031-2035 en 2036-2040. De verwachting en het streven is niet de volledige woningbouwbehoefte voor deze periode al vol te programmeren. Door in elk Provinciaal Programma Wonen en Werken nieuwe locaties (binnenstedelijk en buitenstedelijk) toe te voegen en bestaande projecten en programma's te optimaliseren, wordt beoogd uiterlijk in 2032 een programma te hebben waarmee de volledige opgave kan worden ingevuld.

De provincie streeft ernaar voor de periode 2023-2030 zo dicht mogelijk aan de bovenzijde van de bandbreedte uit te komen met het programma. Voor de periode 2031-2035 en de periode 2036-2040 is dat in dit programma nog niet het streven. Het streven is om de komende jaren ook het programma voor de periode 2030-2040 deze twee perioden verder aan te vullen, zodat ook voor die periode voldoende programma is om te voorzien in de woningbehoefte en het inlopen van het tekort. Uitgaande van een indicatieve realisatietermijn van 8 tot 10 jaar, zou het streven moeten zijn uiterlijk in 2032 voldoende plannen te hebben om tot bovenaan de bandbreedte te vullen. Tabel 2 geeft de bandbreedte per tijdvak per regio aan afgerond naar 100-tallen.

heeft opmaak toegepast: Lettertype: Arial, 9,5 pt, Vet

heeft opmaak toegepast: Versmald met 0,2 pt

Met opmaak: Inspringing: Links: 0,03 cm, Afstand Voor: 0,2 pt, Regelaafstand: Exact 14 pt

Met opmaak: Rechts: -0,01 cm, Afstand Voor: 0,2 pt, Regelaafstand: Exact 14 pt

Met opmaak: Inspringing: Links: 0,03 cm, Rechts: -0,01 cm, Afstand Voor: 0,2 pt, Regelaafstand: Exact 14 pt

Met opmaak: Inspringing: Links: 0,04 cm, Afstand Voor: 0,2 pt, Regelaafstand: Exact 14 pt

Met opmaak: Inspringing: Links: 0,04 cm, Afstand Voor: 0,2 pt, Regelaafstand: Exact 14 pt

Tabel met opmaak

heeft opmaak toegepast: Versmald met 0,2 pt

Met opmaak: Afstand Voor: 9,65 pt, Regelaafstand: enkel

Met opmaak: Inspringing: Links: 0,04 cm, Afstand Voor: 9,65 pt

heeft opmaak toegepast: Tekstkleur: Rood

heeft opmaak toegepast: Tekstkleur: Rood

Met opmaak: Afstand Voor: 9,65 pt

Met opmaak: Inspringing: Links: 0,03 cm, Afstand Voor: 9,65 pt

heeft opmaak toegepast: Lettertype: Microsoft Sans Serif, Niet Vet

Met opmaak: Afstand Voor: 3,9 pt

heeft opmaak toegepast: Tekstkleur: Rood

heeft opmaak toegepast: Tekstkleur: Rood

heeft opmaak toegepast: Tekstkleur: Rood

Met opmaak: Inspringing: Links: 0,04 cm, Afstand Voor: 0 pt

Tabel met opmaak

heeft opmaak toegepast: Versmald met 0,2 pt

heeft opmaak toegepast: Lettertype: Arial, Vet, Tekstkleur: Rood

Met opmaak: Afstand Voor: 0 pt, Regelaafstand: enkel

heeft opmaak toegepast: Lettertype: Arial, Vet, Tekstkleur: Rood

heeft opmaak toegepast: Lettertype: Arial, Vet, Tekstkleur: Rood

Met opmaak: Afstand Voor: 0 pt

Met opmaak

heeft opmaak toegepast

heeft opmaak toegepast: Lettertype: Arial, Vet

Met opmaak

heeft opmaak toegepast: Lettertype: Arial, 9,5 pt

heeft opmaak toegepast

heeft opmaak toegepast

### 3.1.2 Programma Wonen provinciaal niveau- kwantitatief

In tabel 3a en 3b is per tijdvak weergegeven hoeveel woningen naar verwachting kunnen worden gerealiseerd. Dit getal is aangeduid als het programma. Op het niveau van de provincie benadert het programma voor de periode tot en met 2030 de bovengrens, maar wordt de bovengrens nog niet bereikt. Het behalen van de bovengrens is nodig voor het inlopen van het tekort en het voorzien in de behoefte. Voor deze periode zou het wenselijk zijn om in een volgende ronde van programmering te onderzoeken hoe meer woningen kunnen worden toegevoegd.

Voor de periode 1 januari 2026 tot en met 2040 wordt het programma geraamd op 420.246.119.708 woningen. Dit is nog fers onder de bovenzijde van de bandbreedte. Op zich en daarbij is, nog geen rekening gehouden met verwachte sloop Het feit dat er een tekort is, is op zich niet problematisch. Er, er is nog tijd om met nieuwe plannen te komen om ook in de periode 2030-2040 voldoende woningen te bouwen. Om dit in beeld te brengen lopen in een aantal gebieden nog gebiedsonderzoeken naar grootschalige ontwikkelingen, die getalsmatig nog niet zijn ingevoerd in de planregistratie. Zie hiervoor 3.2. Thema Wonen per regio waarin per regio omschreven welke onderzoeken er lopen. Daarnaast heeft een klein deel van de gemeenten nog geen woningbouwplannen ingevoerd in de planregistratie voor de periode na 2030. Ook bij gemeenten die wel plannen hebben voor de periode 2030-2040 zullen naar verwachting de komende jaren nieuwe planinitiatieven ontstaan. Verwacht wordt dan ook dat de binnenstedelijke plancapaciteit voor de periode 2030-2040 in zijn geheel zal toenemen.

**Tabel 3a: plancapaciteit en programma per tijdvak, regio en totaal provincie (in aantallen woningen)**

Regio	Regio Amersfoort	Regio Foodvalley	Regio U10	Provincie Utrecht
Realisatie 232025	1.723212	624334	5.013489	7.360035
Programma 242026-302030	14.417 8.988	5394 3.628	52.10142.841	71.91355.392
Plan capaciteit 24-302026-2030	18.854 14.953	5786 6.157	68.11653.143	92.756 74.253
Verhouding plan cap - programma 242026-302030	1,3166	1,0770	1,3124	1,2934
Programma 242026-402035	22.24616.671	57157.067	84.89572.125	112.85795.863
Plan capaciteit 2026-2035	23.234	12.668	85.878	121.780
Verhouding plan cap - programma 2026-2035	1,39	1,79	1,19	1,27
Programma 2026-2040	19.163	9.546	7.506	119.708

Plancapaciteit <u>24-402026-2040</u>	27.25526.730	780514.925	119.122113.02 6	154.182681
Verhouding plancap - programma <u>242026- 402040</u>	1,2333	1,3746	1,4026	1,3733

Tabel 3b: vergelijking programma met bandbreedte tot en met 2030 (in aantallen woningen)

Regio	Regio Amersfoort	Regio Foodvalley	Regio U10	Provincie Utrecht
Bandbreedte <u>232025</u> <u>-30-2030 (6 jaar)</u>	14.300- 17.4009.480 - 12.940	4.800-5.3003.060 - 3.590	41.300- 59.30031.750 -54.180	60.050- 82.00044.280 - 69.660
Realisatie 2025	1.212	334	5.489	7.035
Programma <u>232026- 302030</u>	16.1408.988	6.018.3.628	57.115 42.841	79.273 57.875
Totaalprogramma <u>2025-2040</u>	10.200	3.962	48.330	64.910

#### Tabel met opmaak

heeft opmaak toegepast: Tekstkleur: Rood

heeft opmaak toegepast: Tekstkleur: Rood

heeft opmaak toegepast: Tekstkleur: Rood, Niet  
Verbreed met / Versmald met

heeft opmaak toegepast: Tekstkleur: Rood

heeft opmaak toegepast: Tekstkleur: Rood

heeft opmaak toegepast: Tekstkleur: Rood, Niet  
Verbreed met / Versmald met

heeft opmaak toegepast: Tekstkleur: Rood

heeft opmaak toegepast: Tekstkleur: Rood

heeft opmaak toegepast: Tekstkleur: Rood

heeft opmaak toegepast: Tekstkleur: Rood, Niet  
Verbreed met / Versmald met

heeft opmaak toegepast: Tekstkleur: Rood

heeft opmaak toegepast: Tekstkleur: Rood, Niet  
Verbreed met / Versmald met

heeft opmaak toegepast: Tekstkleur: Rood

Met opmaak: Inspringing: Links: 0 cm, Positie:  
Horizontaal: Links, Ten opzichte van: Kolom, Verticaal:  
0 cm, Ten opzichte van: Alinea, Horizontaal: 0,25 cm,  
Rondom teruglopen

Met opmaak: Inspringing: Links: 0 cm, Positie:  
Horizontaal: Links, Ten opzichte van: Kolom, Verticaal:  
0 cm, Ten opzichte van: Alinea, Horizontaal: 0,25 cm,  
Rondom teruglopen

Met opmaak: Inspringing: Links: 0 cm, Positie:  
Horizontaal: Links, Ten opzichte van: Kolom, Verticaal:  
0 cm, Ten opzichte van: Alinea, Horizontaal: 0,25 cm,  
Rondom teruglopen

heeft opmaak toegepast: Lettertype: Arial, 9,5 pt, Vet,  
Versmald met 0,25 pt

#### Tabel met opmaak

heeft opmaak toegepast: Tekstkleur: Rood

heeft opmaak toegepast: Tekstkleur: Rood

heeft opmaak toegepast: Tekstkleur: Rood

heeft opmaak toegepast: Tekstkleur: Rood

#### Tabel met opmaak

heeft opmaak toegepast: Tekstkleur: Rood

heeft opmaak toegepast: Tekstkleur: Rood

heeft opmaak toegepast: Tekstkleur: Rood

heeft opmaak toegepast: Lettertype: Arial, 9,5 pt, Vet,  
Versmald met 0,25 pt

heeft opmaak toegepast: Tekstkleur: Rood

Met opmaak: Inspringing: Links: 0 cm, Afstand Voor:  
0 pt

Tabel 3c: vergelijking programma met bandbreedte 2025 tot en met 2040 (in aantallen woningen)

Regio	Regio Amersfoort	Regio Foodvalley	Regio U10	Provincie Utrecht
Bandbreedte 2025 - 2040	23.440 - 26.900	9.190 - 9.720	70.040 - 92.470	102.660 - 129.100
Realisatie 2025	1.212	334	5.489	7.035
Programma * 2026-2040	20.123	10.234	98.351	119.708
Totaalprogramma 2025 - 2040	21.335	10.568	103.840	126.743

Bandbreedte 23-40	28.800 - 31.800	10.400 - 10.900	76.400 - 94.300	115.600 - 137.100
Programma 23-40	23.969	6.339	89.908	120.217

Binnen de programmering wordt uitgegaan van het bruto aantal woningen. In lijn met de woondeals wordt sloop niet meegeteld in deze getallen. In de praktijk zien we dat sloop bij de ontwikkeling van woningbouwprojecten beperkt is. Bij binnenstedelijke ontwikkelingen gaat het in veel gevallen om de *transformatie* van werklocaties (bijvoorbeeld oude bedrijventerreinen) naar woonlocaties. Alleen in de gemeente Veenendaal zien we een significant aantal woningen dat binnenstedelijk wordt gesloopt. Dit is toegelicht onderaan de regiotabellen in 3.2.2. Regio Foodvalley. Omdat in de woondeals wordt gewerkt met bruto woningbouwaantallen, is gekozen om ook in het Provinciaal Programma Wonen en Werken hiermee te werken.

Tijdelijke woningen

De provincie streeft ernaar om de woningbehoefte zoveel mogelijk in te vullen door de bouw van permanente woningen. De grote woningnood vraagt echter om in aanvulling daarop ook andere vormen van woningbouw te onderzoeken. Sommige locaties lenen zich het beste voor tijdelijke woningen die, na een afgebakende periode, naar een andere locatie worden verplaatst. Door innovatie in de woningbouw hebben deze tijdelijke woningen inmiddels een vergelijkbare kwaliteit als permanente woningen, met het verschil dat ze verplaatsbaar zijn.

Gemeente kunnen besluiten zelf tijdelijke woningen te plaatsen op binnenstedelijke locaties of op locaties die al opgenomen zijn in het Provinciaal Programma Wonen en Werken. Daarnaast biedt de Omgevingsverordening ruimte voor het realiseren van tijdelijke woningen buiten bestaand stedelijk gebied. Daarbij is het uitgangspunt dat deze woningen na 15 jaar worden verwijderd. Voor tijdelijke woningen die binnenstedelijk worden gerealiseerd geldt deze termijn van 15 jaar niet. Tijdelijke woningen worden sinds 2024 meegeteld in de programmeringscijfers. Daarbij is het streven om van 2022 tot en met 2030 3.000 tijdelijke woningen te realiseren in de provincie Utrecht. In het Kader is afgesproken dat in het Provinciaal Programma Wonen en Werken zal worden aangegeven hoeveel tijdelijke woningen naar verwachting zijn of kunnen worden gebouwd in de periode 2023-2030.

In tabel 4 bevat een overzicht van het aantal flexwoningen dat op grond van de huidige plannen naar verwachting gerealiseerd kan worden. Daarbij is onderscheid gemaakt tussen enerzijds woningen die gepland zijn op locaties opgenomen zijn of worden in het Provinciaal Programma Wonen en Werken en derhalve ook zijn meegeteld in de plancapaciteit en het programma (zie tabel 3) en anderzijds tijdelijke woningen op buitenstedelijke locaties. Deze laatste categorie is:

Tabel 4: aantal geprogrammeerde flexwoningen op binnenstedelijke locaties en op buitenstedelijke (tijdelijke) locaties

heeft opmaak toegepast: Lettertype: Times New Roman, 9 pt, Niet Vet

heeft opmaak toegepast: Lettertype: Times New Roman, 9 pt, Niet Vet

Tabel met opmaak

heeft opmaak toegepast: Lettertype: Times New Roman, 9 pt, Niet Vet

heeft opmaak toegepast: Lettertype: Times New Roman, 9 pt, Niet Vet

Met opmaak: Inspringing: Links: 0 cm, Afstand Voor: 0 pt

Met opmaak: Inspringing: Links: 0 cm, Afstand Voor: 0 pt

heeft opmaak toegepast: Lettertype: Times New Roman, 9 pt, Niet Vet

Met opmaak: Inspringing: Links: 0 cm

heeft opmaak toegepast: Lettertype: Microsoft Sans Serif, Niet Vet

Met opmaak: Standaard, Afstand Voor: 0 pt

	Geplande tijdelijke woningen op- in het PPWW geprogrammeerde locaties	Geplande tijdelijke woningen op- tijdelijke locaties buitenstedelijk (max 15 jaar)
Regio-U10	1490	155
Regio-Amersfoort	740	-
Regio-Foodvalley	70	-

CONCEPT

### 3.1.3 Programma Wonen provinciaal niveau- kwalitatieve randvoorwaarden en uitgangspunten

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 Provinciaal Programma Wonen en Werken dient te voldoen. Ook het wetsvoorstel Wet regie op de volkshuisvesting vraagt aandacht voor kwalitatieve aspecten als betaalbaarheid en passendheid, aandachtsgroepen, vitale wijken en toekomstbestendig bouwen. ~~Het gaat dus om Conform het Kader PPWW 2026 gaan we in dit PPWW in op de volgende thema's: kwalitatieve thema's~~

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

heeft opmaak toegepast: Niet Verbreed met / Versmald met

heeft opmaak toegepast: Niet Verbreed met / Versmald met

#### 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 bij de programmering van woningen primair wordt ingezet op binnenstedelijke ontwikkeling, ontwikkeling bij knooppuntlocaties, intensief 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.

Om deze ambitie te realiseren worden plannen voor buitenstedelijke locaties beoordeeld aan de hand van het provinciale omgevingsbeleid (Omgevingsvisie, Omgevingsverordening, relevante provinciale programma's). Ook wordt gekeken in hoeverre binnenstedelijke mogelijkheden goed zijn benut of dat er plannen zijn om deze ruimte te benutten. Bij het onderzoeken van grootschaligere verstedelijkingslocaties maakt deze ambitie integraal onderdeel uit van de ontwerpogave waar de provincie en regio's samen aan werken.

Voor binnenstedelijke locaties kijken we onder meer via het programma Versnelling woningbouw hoe de binnenstedelijke ruimte optimaal kan worden benut. Daarbij wordt ook ingezet op het integreren van maatregelen voor onder andere klimaatadaptatie. Dat doet de provincie onder andere via Biodiversiteit in Stad en Dorp (BiSD) en het Convenant Toekomstbestendig bouwen.

#### Betaalbaarheid

In de Omgevingsvisie is betaalbaarheid een expliciet thema: "Iedereen moet een woning kunnen vinden die past bij de persoonlijke portemonnee". We willen bouwen in meerdere prijsklassen, passend bij de portemonnee en behoefte. In de regionale woondeals zijn in navolging van het ingezette rijksbeleid (Nationale Woon- en Bouwagenda) en in anticipatie op het wetsvoorstel Versterking regie volkshuisvesting afspraken gemaakt over de betaalbaarheid van de toe te voegen woningen. In het wetsvoorstel is opgenomen dat 30% van de toe voegen woningen moet vallen binnen de categorie sociale huur indien gemeenten een kleiner aandeel sociale huurwoningen in hun woningvoorraad 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. Vooralsnog is onbekend of de wet als zodanig wordt aangenomen.

Gezien de opgave in de omgevingsvisie 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. In Provinciale Staten heeft een aangenomen amendement geleid tot de richtlijn dat het totale woningbouwprogramma per gemeente moet voldoen aan de eis dat 2/3 van de woningen, waarvan de bouw vanaf 2025 start, betaalbaar is en minimaal 30% van het woningbouwprogramma per gemeente sociale huur is. Als een gemeente hier niet aan kan voldoen, gaan die gemeente en de provincie in overleg om te kijken of en hoe het aandeel van 2/3 betaalbaarheid alsnog gerealiseerd kan worden (comply or explain). Onder betaalbare woningen vallen sociale huurwoningen, middeldure huurwoningen en betaalbare koopwoningen.

heeft opmaak toegepast: Versmald met 0,1 pt



#### Toelichting:

In navolging van de woondeals wordt in dit Provinciaal Programma Wonen en Werken uitgegaan van twee derde betaalbaarheid. (en 30% sociale huur). Dit kan alleen als partijen samenwerken om te zorgen dat de randvoorwaarden worden ingevuld om deze betaalbaarheid te realiseren. Daarbij dient rekening te worden gehouden met het prijspeil op het moment van oplevering.

Voor de definitie van betaalbare woningen worden de prijsgrenzen van het ministerie van Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening (VRO) gevolgd. Deze prijsgrenzen zijn onderstaand weergegeven en worden jaarlijks geïndexeerd.

- Sociale huur: Huurwoningen onder de liberalisatiegrens van €879,66932,93 (prijspeil 20242026).
- Middeldure huur: woningen met een huurprijs vanaf de liberalisatiegrens tot en met het bedrag dat hoort bij 186 punten in het Woningwaardingsstelsel. Op dit moment (tot en met juni 2024/januari 2026) staan 186 WWS-punten gelijk aan €1.423,13228,07 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 €390420.000 (prijspeil 20242026) wordt jaarlijks geïndexeerd volgens de consumentenprijsindex (CPI).

Om invulling te geven aan de randvoorwaarde van twee derde betaalbaarheid gaan gemeente en provincie regelmatig met elkaar in gesprek om te kijken hoe hieraan invulling wordt gegeven binnen het totale binnenstedelijke woningbouwprogramma van de gemeente. Daarbij is het aan de gemeente om te beoordelen hoe zij verspreid over de verschillende binnenstedelijke locaties toe willen werken naar twee derde betaalbaarheid. Er vindt binnenstedelijk dus geen beoordeling op projectniveau plaats. Bij de beoordeling van de betaalbaarheid binnen het totale binnenstedelijk programma van de gemeenten wordt ook de mate waaraan invulling is gegeven aan de kritische succesfactoren, zoals benoemd in de woondeals, betrokken. Hierbij worden contractuele afspraken (bijvoorbeeld anterieure overeenkomsten) van woningbouwprojecten niet opengebroken om het aandeel betaalbaar te verhogen, omdat hierdoor vertraging zou kunnen ontstaan.

Met de inwerkingtreding van de wet Versterking Regie Volkshuisvesting (Wvrv) wordt twee derde betaalbaarheid naar verwachting verplicht gesteld op verschillende ruimtelijke schaalniveaus (maar niet op projectniveau). Omdat op het moment van het opstellen van dit Provinciaal Programma Wonen en Werken deze wet nog in behandeling is en mogelijk gewijzigd wordt vastgesteld en omdat ook onvoldoende duidelijk is vanaf wanneer gemeenten aan de betaalbaarheidsverplichting moeten voldoen, wordt in dit programma nog de mogelijkheid geboden om mits voldoende onderbouwd op gemeentelijk niveau binnenstedelijk een lager percentage betaalbaarheid te realiseren ('comply or explain'). Met de wet Versterking Regie Volkshuisvesting krijgt de provincie naar verwachting een beter instrument in handen om het gesprek over 'comply or explain' met gemeenten te voeren. Met het Volkshuisvestingsprogramma (Vhp) wordt beleid door-vertaald van rijksniveau naar provinciaal niveau, naar gemeentelijk niveau. Logischerwijs nemen gemeenten in hun Volkshuisvestingsprogramma ook beleid op hoe zij aan de twee derde betaalbaarheid verwachten te gaan voldoen.

Voor uitleglocaties wordt op locatieniveau de randvoorwaarde van twee derde betaalbaarheid gesteld, tenzij bij de totstandkoming van het Provinciaal Programma Wonen en Werken al andere afspraken zijn gemaakt.

#### Duurzaamheid: Toekomstbestendig Bouwen

Om de complexe opgaven en uitdagingen rondom woningbouw, zoals netcongestie, water en stikstofvergunningen het hoofd te kunnen bieden, worden instrumenten ontwikkeld en wordt ingezet op toekomstbestendig bouwen. Toekomstbestendig bouwen is het ontwerpen en bouwen van gebouwen die duurzaam zijn, zich kunnen aanpassen aan toekomstige veranderingen en een gezonde leefomgeving bieden, met aandacht voor circulariteit, klimaatadaptatie, energie, duurzame mobiliteit, natuurinclusiviteit en een gezonde leefomgeving. Het Convenant Toekomstbestendig Bouwen levert een belangrijke bijdrage aan deze ambitie. Het draagt bij aan een gelijk speelveld en daardoor aan betaalbaarder en sneller bouwen. Meer dan 150 partijen hebben het ondertekend

heeft opmaak toegepast: Niet Verbreed met / Versmald met

waarvan bijna alle Utrechtse gemeenten (zie Bijlage II Overzicht gemeenten en ambitieniveau Convenant Toekomstbestendig Bouwen).

De gezamenlijk ambitie van de provincie Utrecht en onze stakeholders is het streven naar energieneutrale, natuurinclusieve, klimaatadaptieve, circulaire en aan de gezondheid bijdragende nieuwbouw. Het Convenant Toekomstbestendig Bouwen levert een belangrijke bijdrage aan deze ambitie. Het draagt bij aan een gelijk speelveld en daardoor aan betaalbaarder en sneller bouwen. Meer dan 135 partijen hebben het ondertekend waarvan bijna alle Utrechtse gemeenten (zie Bijlage II Overzicht gemeenten en ambitieniveau Convenant Toekomstbestendig Bouwen).

Het convenant zorgt ervoor dat gemeenten en bouwende partijen voorbereid worden op regelgeving die vanuit EU-geïmplementeerd wordt. Ook is het convenant de basis voor de standaardisatie (Richtlijn Toekomstbestendig Bouwen) waar in de kamerbrief van oktober 2023 over wordt gesproken. Deze wordt naar verwachting gebruikt om het Bbl en Bkl in 2030 aan te passen. Tot dan is het niet mogelijk om op basis van het convenant toekomstbestendig bouwen af te dwingen, maar kan de provincie het wel stimuleren.

Om deze ambitie te realiseren:

- Wordt voor de in het Programma Wonen en Werken opgenomen locaties uitgegaan van bouwen volgens het Convenant Toekomstbestendig Bouwen, met als minimumniveau brons. waarbij de provincie vanuit haar rol zal blijven streven naar zilver of waar mogelijk goud. Aan gemeenten die het convenant niet hebben ondertekend, wordt gevraagd te motiveren hoe zij invulling willen geven aan deze opgave om ten minste tot een vergelijkbaar niveau te komen.
- Gaat de provincie 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;

#### Evenwichtige groenontwikkeling en Groen Groeit Mee

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 binnen- en buitenstedelijke locaties zijn de ambities voor het realiseren van groen en blauw, en het verbinden van die structuren, vastgelegd in het Convenant Toekomstbestendig Bouwen. Daarnaast is de ambitie om groen voor deze locaties evenwichtig te laten meegroeien – in en naar het buitengebied – vastgelegd in het Pact Groen Groeit Mee.

Binnen het programma Groen Groeit Mee werken de provincie Utrecht, regio's (U10, het Utrechtse deel van Regio Foodvalley en Regio Amersfoort) en 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.

Om deze ambitie te realiseren is in de Omgevingsverordening (artikel 9.15) de voorwaarde gesteld dat bij nieuwe uitleglocaties gezorgd moet worden voor een evenwichtige groenontwikkeling, waarbij zowel aandacht dient te zijn voor de realisatie van voldoende lokaal als regionaal groen. Kleinschalige uitleglocaties die onder de vitaliteitsregeling vallen zijn daarvan uitgezonderd. Bij het maken van programmeringsafspraken over nieuwe uitleglocaties wordt al met gemeenten gekeken naar de invulling van dit artikel uit de provinciale Omgevingsverordening (9.15 - Groen Groeit Mee). In het omgevingsplan moet de wijze waarop invulling wordt gegeven aan deze regel zijn uitgewerkt en geborgd.

Om gemeenten hiervoor handvatten te bieden is in 2023 is de handreiking nieuwe woongebieden opgesteld. Gemeenten kunnen deze handreiking gebruiken om invulling te geven aan deze regel en de provincie is bereid hen hierin te ondersteunen. Ook is in het programma 'Groen Groeit Mee' is de regionale groenopgave in beeld gebracht.

**Met opmaak:** Rechts: 0 cm, Afstand Voor: 4,25 pt, Regelaafstand: enkel

**heeft opmaak toegepast:** Niet Verbreed met / Versmald met

**heeft opmaak toegepast:** Lettertype: 1 pt

3.2. Thema Wonen per regio

3.2.1. Regio Amersfoort

Hoe het regionaal programma in de regio Amersfoort voor de periode 2023-2030 en 2023-2040 is opgebouwd wordt in deze paragraaf uitgewerkt naar het niveau van gemeenten. Per gemeente is aangegeven hoeveel woningen zijn gerealiseerd in 2023, voor hoeveel woningen de er plannen zijn in de periode 2024-30 en voor de periode 2024-2040. Ook is per tijdvak een inschatting gemaakt van het aantal woningen dat naar verwachting gerealiseerd kan worden in die gemeente, rekening houdend met planuitval en vertraging. Plannen van gemeenten op buitenstedelijke locaties die (nog) niet opgenomen in het Provinciaal Programma Wonen en Werken, zijn niet meegerekend in het programma maar wel in de plancapaciteit. Onder b en c wordt ook aangegeven welke nieuwe gebieden nog in onderzoek zijn en welke transformatielocaties mogelijk worden zijn gemaakt in het programma, die van invloed zijn op het programma.

a. Programma

Realisatie 2023-2025 (in aantallen woningen)

Gemeente	Realisatie 2023-2025
Amersfoort	905473
Baarn	138162
Bunschoten	125193
Eemnes	18449
Leusden	64124
Soest	19868
Woudenberg	109143
Totaal	1.723.1212

Plancapaciteit en programma 2024-2026-2030 (in aantallen woningen)

Gemeente	Plancapaciteit 2426-30	Programma 2426-30	Verhouding plancap programma 2426-30	Aantal woningen buitenstedelijk (eerdere PPWW's)	Aantal woningen buitenstedelijk (PPWW's)
Amersfoort	11.9849.183	8.8475.282	1.3574	9901211	0
Baarn	900572	900572	1.00	-0	0
Bunschoten	1.142853	1.085824	1.0504	-0	0
Eemnes	531590	531520	1.0013	231290	0
Leusden	1.175794	1.084257	1.083.09	580579	0
Soest	2.166282	1.250162	1.7396	1370	0
Woudenberg	959679	720371	1.3383	-0	65
Totaal	18.854	14.417953	1.3168	1.938720	65

heeft opmaak toegepast	...
Met opmaak	...
Tabel met opmaak	...
heeft opmaak toegepast	...
Ingevoegde cellen	...
heeft opmaak toegepast	...
heeft opmaak toegepast	...
heeft opmaak toegepast	...
heeft opmaak toegepast	...
Met opmaak	...
heeft opmaak toegepast	...
heeft opmaak toegepast	...
Met opmaak	...
heeft opmaak toegepast	...
heeft opmaak toegepast	...
heeft opmaak toegepast	...
heeft opmaak toegepast	...
heeft opmaak toegepast	...
heeft opmaak toegepast	...
heeft opmaak toegepast	...
heeft opmaak toegepast	...
heeft opmaak toegepast	...
heeft opmaak toegepast	...
heeft opmaak toegepast	...
heeft opmaak toegepast	...
heeft opmaak toegepast	...
heeft opmaak toegepast	...
heeft opmaak toegepast	...
heeft opmaak toegepast	...
heeft opmaak toegepast	...
heeft opmaak toegepast	...
heeft opmaak toegepast	...
heeft opmaak toegepast	...
heeft opmaak toegepast	...
heeft opmaak toegepast	...
heeft opmaak toegepast	...
heeft opmaak toegepast	...
heeft opmaak toegepast	...
heeft opmaak toegepast	...
heeft opmaak toegepast	...
heeft opmaak toegepast	...
heeft opmaak toegepast	...
heeft opmaak toegepast	...
heeft opmaak toegepast	...
heeft opmaak toegepast	...
heeft opmaak toegepast	...
heeft opmaak toegepast	...
Met opmaak	...
heeft opmaak toegepast	...

<u>Gemeente</u>	<u>Plancapaciteit 26-35</u>	<u>Programma 26- 35</u>	<u>Verhouding plancap- programma 26- 35</u>	<u>Aantal woningen buitenstedelijk (eerdere PPWW's)</u>	<u>Aantal woningen buitenstedelijk (PPWW26)</u>
<u>Amersfoort</u>	13.138	10.096	1,30	2649	0
<u>Baarn</u>	947	872	1,09	0	0
<u>Bunschoten</u>	1.511	1.257	1,20	0	0
<u>Eemnes</u>	1.110	710	1,56	480	0
<u>Leusden</u>	1.550	1.228	1,26	1165	45
<u>Soest</u>	3.474	1.787	1,94	0	325
<u>Woudenberg</u>	1.504	721	2,09	0	65
<b><u>Totaal</u></b>	23.234	16.671	1,49	4294	435

[illegible]

Gemeente	Plancapaciteit 24- 26-40	Programma 24- 26-40	Verhouding plancap- programma 2426- 40	Aantal woningen buitenstedelijk (eerdere PPWW's)	Aantal woningen buitenstedelijk (PPWW26)
Amersfoort	16.52314.922	15.01712.483	1,1019	2.3963493	
Baarn	900974	900872	1,0012	-0	
Bunschoten	2.0411.976	1.085497	1,8832	-0	
Femnes	7881.360	788710	1,0091	480	
Leusden	1.836664	1.684328	1,0925	1.145165	145
Soest	3.899	2.212	1,76	0	750
Woudenberg	1.962	1.021	1,92	0	65
Totaal	26.730	20.123	1,33	6.409	960
Soest	3.280	2.352	1,39	137	
Woudenberg	1.887	720	2,62	-	
Totaal	27.255	22.546	1,21	4.128	

[illegible][illegible]

betaalbaarheid. De volgende locaties worden op grond van het transformatiebeleid mogelijk gemaakt en meegerekend in de plancapaciteit (locaties kleiner dan 25 woningen worden niet vermeld):

Baarn	Alexanderkwartier (na 2030)
Amersfoort	-Onze Lieve Vrouwe ter Eem -Zen en Schild

• c. Lopende (Novex) gebiedsonderzoeken

Er lopen ook gebiedsonderzoeken waar woningen aantallen uit kunnen komen. Voor de regio Amersfoort is dat het gebiedsonderzoek op de aanvulling op de bekende plannen in de planregistratie, zijn de volgende gebieden onderdeel van een grootschalige gebiedsonderzoekopgave die in het kader van het NOVEX-ontwikkelperspectief wordt onderzocht en die mogelijk in de periode 2030 en verder kan leiden tot een ophoging van het programma en de plancapaciteit:

Gebiedsonderzoek Amersfoort: in het kader van het gebiedsonderzoek Amersfoort wordt gekeken naar de toevoeging van. Hier lijken 3000 tot 6000-7000 woningen in het gebied Amersfoort. Deze ontwikkeling is nog niet verwerkt in de cijfers van de plancapaciteit of het programma uit te kunnen komen. Ook loopt het Gebiedsonderzoek A-Z. Hier komen geen woningen uit (zie 2.2.1).

- heeft opmaak toegepast: Lettertype: Microsoft Sans Serif, Niet Vet
- Met opmaak: Table Paragraph, Afstand Voor: 0 pt
- heeft opmaak toegepast: Niet Verbreed met / Versmald met
- heeft opmaak toegepast: Lettertype: Arial
- heeft opmaak toegepast: Lettertype: Arial, Niet Verbreed met / Versmald met
- heeft opmaak toegepast: Lettertype: Arial
- Met opmaak: Rechts: 0,66 cm, Afstand Voor: 0,25 pt, Regelaafstand: Meerdere 1,34 rg, Met opsommingstekens + Niveau: 1 + Uitgelijnd op: 0,63 cm + Inspringen op: 1,27 cm
- heeft opmaak toegepast: Lettertype: Arial, Niet Verbreed met / Versmald met
- heeft opmaak toegepast: Lettertype: Arial, Niet Verbreed met / Versmald met
- heeft opmaak toegepast: Niet Verbreed met / Versmald met

### 3.2.2. Regio Foodvalley

Hoe het regionaal programma in de regio Foodvalley voor de periode 2023-2030 en 2023-2040 is opgebouwd wordt in deze paragraaf uitgewerkt naar het niveau van gemeenten. Per gemeente is aangegeven hoeveel woningen zijn gerealiseerd in 2023, voor hoeveel woningen de er plannen zijn in de periode 2024-30 en voor de periode 2024-2040. Ook is per tijdvak een inschatting gemaakt van het aantal woningen dat naar verwachting gerealiseerd kan worden in die gemeente, rekening houdend met planuitval en vertraging. Plannen van gemeenten op buitenstedelijke locaties die (nog) niet opgenomen in het PPWW, zijn niet meegerekend in het programma maar wel in de plancapaciteit. Onder b en c wordt ook aangegeven welke nieuwe gebieden nog in onderzoek zijn en welke transformatielocaties mogelijk worden zijn gemaakt in het programma, die van invloed zijn op het programma.

#### a. Programma

##### Realisatie 2023-2025 (in aantallen woningen)

Renswoude	29
Rhenen	4835
Veenendaal	547270
Totaal	624334

##### Plancapaciteit en programma 2024-2026-2030 (in aantallen woningen)

Gemeente	Plancapaciteit 24-30-2026-2030	Programma 24-30-2026-2030	Verhouding plancap - programma 24-30-2026-2030	Aantal woningen buitenstedelijk (eerdere PPWW's)	Aantal woningen buitenstedelijk (PPWW26)
Renswoude	418349	283242	1,4844	0	0
Rhenen	435600	413581	1,0503	208200	0
Veenendaal	4.9335.208	4.6982.805	1,0586	0	0
Totaal	5.7866.157	5.3943.628	1,0770	208200	0

In de regio Foodvalley zal het netto programma naar tussen de 700 en 900 woningen lager uitvallen als gevolg van voorziene binnenstedelijke sloop in Veenendaal.

##### Plancapaciteit en programma 2024-2040-2026-2035 (in aantallen woningen)

Gemeente	Plancapaciteit 24-40-2026-2035	Programma 24-40-2026-2035	Verhouding plancap - programma 24-40-2026-2035	Aantal woningen buitenstedelijk (eerdere PPWW's)	Aantal woningen buitenstedelijk (PPWW26)
Renswoude	749889	283889	2,621,00	0	647
Rhenen	4353.178	413639	1,054,97	208200	0
Veenendaal	6.6218.601	50195.539	1,3255	0	0
Totaal	780512.668	57157.067	1,3779	208200	647

### Plancapaciteit en programma 2026-2040 (in aantallen woningen)

<u>Gemeente</u>	<u>Plancapaciteit 26-40</u>	<u>Programma 26-40</u>	<u>Verhouding plancap - programma 26-40</u>	<u>Aantal woningen buitenstedelijk</u>	<u>Aantal woningen buitenstedelijk (PPWW26)</u>
<u>Renswoude</u>	930	930	1.00	0	688
<u>Rhenen</u>	3.193	654	4.88	200	0
<u>Veenendaal</u>	10.802	8.650	1.25	0	0
<u>Totaal</u>	14.925	10.234	1.46	200	688

### **b. Lopende (Novex) gebiedsonderzoeken**

In aanvulling op de bekende plannen in de planregistratie, **Er lopen ook gebiedsonderzoeken waar woningen aantallen uit kunnen komen. Voor de regio Foodvalley zijn** de volgende gebieden onderdeel van een grootschalige onderzoekopgave die in het kader van de NOVEX wordt opgepakt:

— **dat de Gebiedsverkenningen Veenendaal De Klomp en De Nieuwenieuwe Meent** in het kader van de verstedelijkingsstrategie ANF wordt verkend waar in de regio meer ruimte is voor verstedelijking. Voor provincie Utrecht is daarbij relevant een onderzoek naar de locaties Veenendaal De Klomp (overwegend grondgebied gemeente Ede) en naar De Nieuwe Meent (gemeente Rheden). De verwachte opbrengst van deze onderzoeken is 0 tot 5000 woningen.

Amersfoort. Hier lijken 0-5000-woningen uit te kunnen komen (zie 2.2.1).

**heeft opmaak toegepast:** Lettertype: Arial, Vet, Niet  
Verbreed met / Versmald met

**heeft opmaak toegepast:** Lettertype: Arial, Vet, Niet  
Verbreed met / Versmald met

**heeft opmaak toegepast:** Lettertype: Arial, Vet, Niet  
Verbreed met / Versmald met

**Met opmaak:** Rechts: 0,66 cm, Afstand Voor: 0,25 pt,  
Met opsommingstekens + Niveau: 1 + Uitgelijnd op:  
0,63 cm + Inspringen op: 1,27 cm, Tabstops: Niet op  
1,58 cm

**heeft opmaak toegepast:** Niet Verbreed met / Versmald met

**heeft opmaak toegepast:** Niet Verbreed met / Versmald met

**heeft opmaak toegepast:** Niet Verbreed met / Versmald met

**heeft opmaak toegepast:** Niet Verbreed met / Versmald met

**heeft opmaak toegepast:** Niet Verbreed met / Versmald met

**heeft opmaak toegepast:** Niet Verbreed met / Versmald met

**heeft opmaak toegepast:** Niet Verbreed met / Versmald met

**heeft opmaak toegepast:** Niet Verbreed met / Versmald met

**heeft opmaak toegepast:** Niet Verbreed met / Versmald met

heeft opmaak toegepast

heeft opmaak toegepast

heeft opmaak toegepast

heeft opmaak toegepast

heeft opmaak toegepast

heeft opmaak toegepast

heeft opmaak toegepast

heeft opmaak toegepast

heeft opmaak toegepast

heeft opmaak toegepast

heeft opmaak toegepast

heeft opmaak toegepast

heeft opmaak toegepast

heeft opmaak toegepast

heeft opmaak toegepast

heeft opmaak toegepast

heeft opmaak toegepast

heeft opmaak toegepast

heeft opmaak toegepast

heeft opmaak toegepast

3.2.3. Regio U10

Hoe het regionaal programma in de regio U10 voor de periode 2023-2030 en 2023-2040 is opgebouwd wordt in deze paragraaf uitgewerkt naar het niveau van gemeenten. Per gemeente is aangegeven hoeveel woningen zijn gerealiseerd in 2023, voor hoeveel woningen de er plannen zijn in de periode 2024-30 en voor de periode 2024-2040. Ook is per tijdvak een inschatting gemaakt van het aantal woningen dat naar verwachting gerealiseerd kan worden in die gemeente, rekening houdend met planuitval en vertraging. Plannen van gemeenten op buitenstedelijke locaties die (nog) niet opgenomen in het PPWW, zijn niet meegerekend in het programma maar wel in de plancapaciteit. Onder b wordt aangegeven welke nieuwe gebieden nog in onderzoek zijn.

a. Programma

Realisatie 20232025 (in aantallen woningen)

Gemeente	Realisatie
Bunnik	3456
De Bilt	3932
De Ronde Venen	19250
Houten	153136
IJsselstein	1726
Lopik	3375
Montfoort	2215
Nieuwegein	323853
Oudewater	7842
Stichtse Vecht	243250
Utrecht	2.1562916
Utrechtse Heuvelrug	307149
Vijfheerenlanden	855411
Wijk bij Duurstede	5116
Woerden	378187
Zeist	132275
Totaal	5.0135489

Met opmaak: Inspringing: Links: 2,33 cm

Tabel met opmaak



Plancapaciteit en programma 2024-2030 (in aantallen woningen)

Gemeente	Plancapaciteit 24-30	Programma 24-30	Verhouding plancap- programma 24-30	Aantal woningen buitenstedelijk
Bunnik	1.524	1.464	104%	1.000
De Bilt	2.246	1.452	155%	-
De Ronde Venen	3.136	2.661	118%	979
Houten	4.592	2.200	209%	50
IJsselstein	1.195	995	120%	86
Lopik	998	714	140%	525
Montfoort	670	579	116%	398
Nieuwegein	5.230	4.023	130%	-

Oudewater	812	612	133%	250
Stichtse Vecht	3.671	2.917	126%	402
Utrecht	31.841	24.493	130%	300
Utrechtse Heuvelrug	1.653	993	166%	48
Vijfheerenlanden	2.793	2.510	111%	655
Wijk bij Duurstede	1.250	1.241	101%	645
Woerden	3.453	2.762	125%	158
Zeist	3.052	2.486	123%	600
Totaal	68.116	52.102	131%	6.096

#### Plancapaciteit en programma 2024-2040 (in aantallen woningen)

Gemeente	Plancapaciteit 24-402026-2030			Programma 24-402026-2030	Verhouding plancap - programma 24-402026-2030	Aantal woningen buitenstedelijk (eerdere PPWW's)	Aantal woningen buitenstedelijk (PPWW26)
Bunnik	2.8141,313	2.464	114%	1.200313	1,00	875	0
De Bilt	2.4551.442			2.2981.094	107%1,32	-7	0
De Ronde Venen	4.7622.839			3.2252.554	148%1,209,11	958	0
Houten	4.5922.422			2.000422	230%1,00	50162	0
IJsselstein	3.435701			666	1.815,05	189%75	860
Lopik	998804			714746	140%1,08	470519	0
Montfoort	1.225568			829525	148%1,08	648364	0
Nieuwegein	13.9454.244			11.0233.802	127%1,12	-0	0
Oudewater	1.082296			862296	126%1,00	5000	0
Stichtse Vecht	7.853	3.536031	222%2,404	4021,26		358	0
Utrecht	61.70425.650			43.96518.170	140%1,41	300179	0
Utrechtse Heuvelrug	2.068					74	0
Vijfheerenlanden	1.393180			148%827	481,43		
Wijk bij Duurstede	5.6032.733			5.5702.569	101%1,06	815640	0
Woerden	1.655500			1.259200	131%1,25	6630	0
Zeist	1.8792.043			1.456951	129%1,05	480	0
Totaal	3.0522.377			2.486302	123%1,03	600339	0
	119.12253.143			84.89542.841	140%1,24	7.039438	0

Tabel met opmaak	...
Ingevoegde cellen	...
Met opmaak	...
Met opmaak	...
Met opmaak	...
heeft opmaak toegepast	...
heeft opmaak toegepast	...
Met opmaak	...
heeft opmaak toegepast	...
heeft opmaak toegepast	...
Verwijderde cellen	...
Verwijderde cellen	...
Met opmaak	...
Ingevoegde cellen	...
Met opmaak	...
heeft opmaak toegepast	...
heeft opmaak toegepast	...
Met opmaak	...
heeft opmaak toegepast	...
Ingevoegde cellen	...
Met opmaak	...
heeft opmaak toegepast	...
heeft opmaak toegepast	...
heeft opmaak toegepast	...
Met opmaak	...
Verwijderde cellen	...
Ingevoegde cellen	...
heeft opmaak toegepast	...
heeft opmaak toegepast	...
heeft opmaak toegepast	...
Met opmaak	...
Met opmaak	...
Met opmaak	...
heeft opmaak toegepast	...
heeft opmaak toegepast	...
heeft opmaak toegepast	...
Met opmaak	...
Met opmaak	...
Ingevoegde cellen	...
heeft opmaak toegepast	...
heeft opmaak toegepast	...
heeft opmaak toegepast	...
heeft opmaak toegepast	...
Met opmaak	...
Met opmaak	...
Ingevoegde cellen	...
heeft opmaak toegepast	...
heeft opmaak toegepast	...
heeft opmaak toegepast	...
heeft opmaak toegepast	...
Met opmaak	...
Met opmaak	...
Ingevoegde cellen	...
Met opmaak	...
heeft opmaak toegepast	...
heeft opmaak toegepast	...
heeft opmaak toegepast	...
heeft opmaak toegepast	...
Met opmaak	...
heeft opmaak toegepast	...
heeft opmaak toegepast	...
heeft opmaak toegepast	...
heeft opmaak toegepast	...

Plancapaciteit en programma 2026-2035 (in aantallen woningen)

<u>Gemeente</u>	<u>Plancapaciteit 2026-2035</u>	<u>Programma 2026-2035</u>	<u>Verhouding plancap - programma 2026-2035</u>	<u>Aantal woningen buitenstedeli jk (eerdere PPWW's)</u>	<u>Aantal woningen buitenstedelijk (PPWW26)</u>
<u>Bunnik</u>	<u>2.267</u>	<u>2.172</u>	<u>1.04</u>	<u>1.170</u>	
<u>De Bilt</u>	<u>2.343</u>	<u>1.634</u>	<u>1.43</u>	<u>107</u>	
<u>De Ronde Venen</u>	<u>3.431</u>	<u>3.028</u>	<u>1.13</u>	<u>1.208</u>	
<u>Houten</u>	<u>5.003</u>	<u>3.032</u>	<u>1.65</u>	<u>0</u>	
<u>IJsselstein</u>	<u>2.372</u>	<u>1.523</u>	<u>1.56</u>	<u>75</u>	
<u>Lopik</u>	<u>1.306</u>	<u>762</u>	<u>1.71</u>	<u>544</u>	
<u>Montfoort</u>	<u>1.029</u>	<u>946</u>	<u>1.09</u>	<u>613</u>	<u>135</u>
<u>Nieuwegein</u>	<u>6.404</u>	<u>5.530</u>	<u>1.16</u>	<u>0</u>	
<u>Oudewater</u>	<u>813</u>	<u>698</u>	<u>1.16</u>	<u>0</u>	
<u>Stichtse Vecht</u>	<u>4.507</u>	<u>3.074</u>	<u>1.47</u>	<u>447</u>	
<u>Utrecht</u>	<u>38.168</u>	<u>33.170</u>	<u>1.15</u>	<u>179</u>	
<u>Utrechtse Heuvelrug</u>	<u>2.548</u>	<u>1.671</u>	<u>1.52</u>	<u>74</u>	
<u>Vijfheerenland en</u>	<u>4.779</u>	<u>4.169</u>	<u>1.15</u>	<u>800</u>	<u>600</u>
<u>Wijk bij Duurstede</u>	<u>1.700</u>	<u>1.450</u>	<u>1.17</u>	<u>0</u>	
<u>Woerden</u>	<u>3.506</u>	<u>3.289</u>	<u>1.07</u>	<u>95</u>	<u>210</u>
<u>Zeist</u>	<u>5.702</u>	<u>5.977</u>	<u>0.95</u>	<u>739</u>	<u>900</u>
<u>Totaal</u>	<u>85.878</u>	<u>72.125</u>	<u>1.18</u>	<u>8251</u>	<u>1.845</u>

Plancapaciteit en programma 2026-2040 (in aantallen woningen)

<u>Gemeente</u>	<u>Plancapaciteit 2026-2040</u>	<u>Programma 2026-2040</u>	<u>Verhoudin g plancap - programm a 2026-2040</u>	<u>Aantal woningen buitenste delijk (eerdere PPWW's)</u>	<u>Aantal woningen buitenstedelijk (PPWW26)</u>
<u>Bunnik</u>	<u>2.925</u>	<u>2.666</u>	<u>1.10</u>	<u>1.170</u>	
<u>De Bilt</u>	<u>2.843</u>	<u>1.634</u>	<u>1.74</u>	<u>107</u>	
<u>De Ronde Venen</u>	<u>3.431</u>	<u>3.028</u>	<u>1.13</u>	<u>1.208</u>	
<u>Houten</u>	<u>5.858</u>	<u>3.032</u>	<u>1.93</u>	<u>0</u>	
<u>IJsselstein</u>	<u>3.274</u>	<u>1.594</u>	<u>2.05</u>	<u>75</u>	
<u>Lopik</u>	<u>1.325</u>	<u>775</u>	<u>1.71</u>	<u>544</u>	
<u>Montfoort</u>	<u>1.168</u>	<u>1050</u>	<u>1.11</u>	<u>638</u>	<u>135</u>
<u>Nieuwegein</u>	<u>10.954</u>	<u>8.715</u>	<u>1.26</u>	<u>0</u>	
<u>Oudewater</u>	<u>813</u>	<u>698</u>	<u>1.16</u>	<u>0</u>	
<u>Stichtse Vecht</u>	<u>5.807</u>	<u>3.074</u>	<u>1.89</u>	<u>447</u>	
<u>Utrecht</u>	<u>53.853</u>	<u>45.170</u>	<u>1.19</u>	<u>179</u>	
<u>Utrechtse Heuvelrug</u>	<u>2.548</u>	<u>1.671</u>	<u>1.52</u>	<u>74</u>	
<u>Vijfheerenlanden</u>	<u>5.879</u>	<u>4.994</u>	<u>1.18</u>	<u>800</u>	<u>600</u>
<u>Wijk bij Duurstede</u>	<u>2.250</u>	<u>1.450</u>	<u>1.55</u>	<u>0</u>	
<u>Woerden</u>	<u>4.396</u>	<u>3.823</u>	<u>1.15</u>	<u>95</u>	<u>210</u>
<u>Zeist</u>	<u>5.702</u>	<u>5.977</u>	<u>0.95</u>	<u>739</u>	<u>900</u>
<u>Totaal</u>	<u>113.026</u>	<u>89.351</u>	<u>1.26</u>	<u>8276</u>	<u>1.845</u>

#### **b. Lopende (Novex) gebiedsonderzoeken**

In aanvulling op de bekende plannen in de planregistratie, zijn de volgende gebieden onderdeel van een grootschalige onderzoekopgave die in het kader van het NOVEX-ontwikkelperspectief wordt onderzocht en die mogelijk in de periode 2030 en verder kan leiden tot een ophoging van het programma en de plancapaciteit:

Er lopen ook gebiedsonderzoeken waar woningen aantallen uit kunnen komen. Voor de regio U10 zijn dat Groot Merwede, Regiopoorten en gebiedsonderzoek Kromme Rijngebied (zie 2.2.1).

CONCEPT

~~Groot Merwede: Groot Merwede is opgebouwd uit de plannen voor de Merwedekanaalzone, de A12 zone en Rijnenburg. In het huidige plan capaciteit zijn de locaties merwede kanaalzone (gemeente Utrecht) en de A12 zone (gemeenten Utrecht en gemeente Nieuwegein) getalsmatig meegenomen, waarbij voor de A12 zone rekening is gehouden met 15.000 woningen (A12 zone). De ontwikkeling van Rijnenburg is voor een deel (circa 3500 woningen) al wel meegenomen in de plan capaciteit voor de periode 2030 tot en met 2040, maar nog niet meegenomen in het programma. De reden daarvoor is dat het hier om een buitenstedelijke locatie gaat die (nog) niet is geprogrammeerd.~~

~~Regio poorten: binnen de Provincie Utrecht wordt gewerkt aan de programmaliijn regio poorten. Hierbij wordt ingezet op verstedelijking in de nabijheid van HOV locaties. Er zijn 6 poorten binnen de Provincie Utrecht aangewezen die zich mogelijk lenen voor integrale verstedelijking (wonen en werken). Voor een deel zijn deze plannen al verwerkt in de plan capaciteit zoals opgenomen in dit programma. Op dit moment is de verwachting dat (binnen het bestaand stedelijk gebied) in aanvulling op de al geprogrammeerde woningen nog een ophoging plaats kan vinden op grond van het regio poorten programma van circa 2000 woningen (deels voor 2030, deels na 2030). Randvoorwaarde is wel dat er voldoende middelen beschikbaar komen om deze plannen te realiseren.~~

**heeft opmaak toegepast:** Tekstkleur: Tekst 1

**heeft opmaak toegepast:** Tekstkleur: Tekst 1, Niet  
Verbreed met / Versmald met

**Met opmaak:** Rechts: 0,66 cm, Afstand Voor: 0,25 pt,  
Met opsommingstekens + Niveau: 1 + Uitgelijnd op:  
0,63 cm + Inspringen op: 1,27 cm

**heeft opmaak toegepast:** Tekstkleur: Tekst 1

**heeft opmaak toegepast:** Tekstkleur: Tekst 1, Niet  
Verbreed met / Versmald met

**Met opmaak:** Rechts: 0,66 cm, Afstand Voor: 0,25 pt,  
Regelafstand: Meerdere 1,34 rg, Met  
opsommingstekens + Niveau: 1 + Uitgelijnd op: 0,63  
cm + Inspringen op: 1,27 cm

## Hoofdstuk 4 Thema werken

### 4.1 4.1.1 Thema werken op provinciaal niveau

#### Inleiding

In een krappe markt voor bedrijfsruimte in de provincie willen we zorgen voor voldoende aanbod van toekomstbestendige en duurzame werklocaties en een zo goed mogelijke aansluiting op de verwachte vraag naar bedrijfsruimte. Ruimte voor bedrijven is nodig, zodat transities, transformaties en intensivering en verduurzaming doorgang kunnen vinden, de huidige woon-werk balans niet substantieel uit evenwicht raakt en er meer ruimte is voor bedrijfddynamiek. Om de huidige woon-werkbalans in de provincie Utrecht in stand te houden is een forse hoeveelheid extra bedrijventerrein nodig. Hier is een directe relatie met: duurzame mobiliteit, arbeidsmarkt en nabijheid van werk.

Zowel voor groei van bedrijven als voor schuifruimte om panden, kavels en terreinen 'om te bouwen' is extra ruimte nodig. Het gaat erom om in de toekomst te zorgen voor een solide ruimte voor werken gericht op een vitale, bereikbare en inclusieve provincie, met ruimte voor de verduurzamingsopgave en andere transities, en ruimte voor een normale bedrijfddynamiek. Tegelijkertijd zijn er tal van uitdagingen rondom het programmeren van nieuwe bedrijventerreinen, zoals schaarste van fysieke ruimte, personeelstekorten en wachtlijsten voor stroomaansluitingen voor grootverbruik en waterbeschikbaarheid voor bedrijven.

De provincie Utrecht heeft 2.730 ha. netto aan uitgegeven bedrijventerreinen (1,8% van de totale oppervlakte van de provincie). Op die bedrijventerreinen zijn ca. 16.000 bedrijven gevestigd en zijn er 175.000 banen. Dat is respectievelijk 9% van het aantal bedrijven en 24% van de totale werkgelegenheid in de provincie. In het Provinciaal Programma Wonen en Werken 2021 en Provinciaal Programma Wonen en Werken 2023, en 2025 is in het totaal 425153 hectare netto (nieuw) bedrijventerrein geprogrammeerd, waarvan 8389 hectare tot en met 2030 en 4264 hectare na 2030 (tot 2040). De gemeenten waar deze terreinen zijn geprogrammeerd treffen voorbereidingen om over te gaan tot uitgifte van deze ruimte. De verwachting was dat er tot 2030 ruim 80 ha. beschikbaar zou komen voor bedrijven. Door netcongestie (en dus gebrek aan stroom op een nieuw bedrijventerrein) is de verwachting nu dat (een groot deel van) deze uitgifte wordt uitgesteld. Mede door deze vertraagde uitgifte is er op dit moment sprake van een zeer krappe markt voor bedrijventerreinen met weinig direct beschikbaar aanbod.

De ontwikkeling van grootschaligere regionale bedrijventerreinen van gemiddeld >20 ha. netto (zoals in Provinciaal Programma Wonen en Werken 2023 goedgekeurde regionaal bedrijventerrein Gaasperwaard 3) zorgt voor een alternatieve vestigingslocatie in de regio voor o.a. grootschaligere (circulaire) bedrijvigheid die nu vaak een lokaal ruimtelijk knelpunt vormt. Een provinciebreed onderzoek naar de (on)mogelijkheden voor grootschalige regionale bedrijventerreinen in samenwerking met de betrokken regio's, geeft heeft overzicht gegeven in de lange termijn ontwikkelingsmogelijkheden. Het proces om tot daadwerkelijk programmering van regionale bedrijventerreinen te komen is nog gaande. De verwachting is dat een aantal regionale bedrijventerreinen in het volgende PPWW28 geprogrammeerd zullen worden.

heeft opmaak toegepast: Lettertype: 13 pt

heeft opmaak toegepast: Lettertype: 13 pt, Niet Vet

Met opmaak: Kop 2, Afstand Voor: 0 pt, Geen opsommingstekens of nummering, Tabstops: Niet op 1,32 cm

heeft opmaak toegepast: Niet Verbreed met / Versmald met

heeft opmaak toegepast: Niet Verbreed met / Versmald met

heeft opmaak toegepast: Niet Verbreed met / Versmald met

heeft opmaak toegepast: Niet Verbreed met / Versmald met

4.1.1 Programma Werken op provinciaal niveau kwantitatief

Met vaststelling van het kader Provinciaal Programma Wonen en Werken 2026 door Provinciale Staten is de programmeringsruimte vastgelegd. Bij het bepalen van de programmeringsruimte is uitgegaan van de geprognosticeerde vraag uit het hoge EIB-scenario (opgesteld door het Economisch Instituut Bouwnijverheid). Op de geraamde vraag is een aantal op- en afslagen en reserveringen gedaan als gevolg van politiek strategische keuzes. Tabel 5 geeft de programmeringsruimte aan die hieruit volgt, onderverdeeld naar drie regio's en de provincie als geheel weer, onderverdeeld naar twee tijdsvakken. Deze programmeringstabel is aangepast op de in het PPWW25 opgenomen werklocaties.

Tabel 5: programmeringsruimte per regio per tijdvak (in netto hectares)

Regio	Provincie Utrecht	Provincie Utrecht	Regio Amersfoort	Regio Amersfoort	Regio Foodvalley	Regio Foodvalley	Regio U10	Regio U10
Tijdperiode	2023-2026 - 2030	2031-2040	2023-2026-2030	2031-2040	2023-2026-2030	2031-2040	2023-2026-2030	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
Ruimtelijke intensivering bestaand	27-14	68-101	7-11	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	84110	4244	1014	27	4	0	7192	4037
Totaal aanbod	177-491203-217	115-148117-150	40-44-48	20-2825-33	5-7	10-14	132-142154-164	85-10782-104
Totale programmeerruimte	80-9454-68	111-144109-142	14-18-22	45-5138-46	33-35-37	22-26	29-397-17	43-6547-69
Strategische reserve (15%)	0	-64	0	-16	0	-9	0	-39

Tabel met opmaak

heeft opmaak toegepast: Niet Verbreed met / Versmald met

heeft opmaak toegepast: Niet Verbreed met / Versmald met

heeft opmaak toegepast: Niet Verbreed met / Versmald met



Te programmeren ruimte binnen de looptijd van dit kader	<del>80-94</del> 54- 68	<del>47-80</del> 45- 78	<del>14-18</del> -22	<del>27-35</del> 22-30	33-35	13-17	<del>29-39</del> 7- 17	<del>4-26</del> 8- 30
--	----------------------------	----------------------------	----------------------	------------------------	-------	-------	---------------------------	--------------------------

**heeft opmaak toegepast:** Niet Verbreed met /  
Versmald met

Deze ~~nieuwe~~aangepaste programmeringstabel, waarin ook de al eerder geprogrammeerde locaties zijn opgenomen, vervangt de programmeringstabel uit het vorige Provinciaal Programma Wonen en Werken. ~~De nieuwe tabel biedt meer programmeringsruimte dan in het vorige Provinciaal Programma Wonen en Werken.~~ Tabel 5 vormt het uitgangspunt voor de nieuw te programmeren werklocaties.

Uit de tabel blijkt dat op het niveau van de provincie tot en met 2030 nog tussen de ~~80 tot 94~~54-68 hectare kan worden geprogrammeerd. Voor de periode 2031-2040 kan nog tussen de ~~47 en 80~~45-78 hectare worden geprogrammeerd. De hectares kunnen pas na 2030 daadwerkelijk worden uitgegeven, maar al wel eerder geprogrammeerd, ~~gezien de lange voorbereidingstermijnen.~~ ~~In deze nieuwe programmeringstabel is naast de uitbreidingsvraag ook rekening gehouden met een vervangingsvraag (vanwege verlies van bedrijventerreinen door transformatie), additionele vraag (om ruimte te bieden voor verschillende transitie) en extra schuifruimte (om te zorgen voor een normale bedrijfsdynamiek).~~ ~~Aan de andere kant beperken we de mogelijkheden voor XXL-logistiek worden geprogrammeerd, gezien de lange voorbereidingstermijnen.~~ In de tabel is ook een strategische reserve opgenomen van 64 hectare om op langere termijn in te kunnen spelen op (grootschalige) ontwikkeling of strategische opgaven. We houden vast aan een ruimteopbrengst door intensivering en verduurzaming van bestaande bedrijventerreinen. Er is rekening gehouden met een reservering voor kleinschalige uitbreidingen van bestaande bedrijventerreinen (1-3 hectare), het direct beschikbare aanbod (onaangepast) en de eerder in het Provinciaal Programma Wonen en Werken 2021 ~~en Provinciaal Programma Wonen en Werken 2023~~2023 en 2025 goedgekeurde plannen voor nieuwe bedrijventerreinen (zacht aanbod; deze nieuwe bedrijventerreinen zijn in voorbereiding).

#### 4.1.2 Programma Werken provinciaal niveau kwalitatief

Ten aanzien van alle nieuw te programmeren locaties, zowel binnenstedelijk als buitenstedelijk, worden de volgende kwalitatieve aandachtspunten meegegeven (zoals vastgelegd in het Kader Provinciaal Programma Wonen en Werken):

##### *Zorgvuldig ruimtegebruik:*

Ambitie Intensivering/herstructurering: in de komende ~~10 tot 15~~20 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). Dit kan door bijvoorbeeld: herstructurering, renovatie en sloop/nieuwbouw. Daarnaast gelden de uitgangspunten voor zorgvuldig ruimtegebruik ook juist voor nieuwe bedrijventerreinen. We hanteren in de ~~programmeren~~programmering de volgende uitgangspunten:

heeft opmaak toegepast: Versmald met 0,4 pt

- 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 zevental verouderde bedrijfslocaties, die na sloop en intensieve en duurzame nieuwbouw opnieuw worden uitgegeven. In 2025 hebben PS besloten om een nieuwe tranche van EUR 30 miljoen beschikbaar te stellen voor NV OMU.
- ~~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 en zal dit in beeld worden gebracht vanaf vaststelling van dit Provinciaal Programma Wonen en Werken gemonitord~~

##### *Soorten ruimtegebruik:*

Bij de ontwikkeling van nieuwe (regionale) bedrijventerreinen willen we ervoor zorgen dat de ruimte efficiënt gebruikt

gaat worden en toegepast op specifieke soorten bedrijvigheid. Om dit voor elkaar te krijgen, hanteren we de volgende uitgangspunten:

- Bij de We streven naar vastgelegde ontwikkeling van een regionaal of bovenlokaal bedrijventerrein stellen wij regionale uitgifteafspraken voor einde 2025 verplicht.
- Voor locaties die in het Provinciaal Programma Wonen en Werken 2025 en verder worden geprogrammeerd, wordt de voorwaarde gesteld dat er voorafgaand aan de uitgifte gebruik wordt gemaakt van regionale uitgifteafspraken.
- 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 uitgifte tempo, of de opbrengsten. Jaarlijks wordt in de aanpassing van de Omgevingsverordening overwogen of sturing
- Via het op te stellen beleidsprogramma economie gaat de provincie waar nodig en gewenst sturing geven, op soorten bedrijvigheid goed verloopt en worden generieke en/of specifieke sturingsmogelijkheden afgewogen. In het verlengde van kunnen bij de programmering van locaties tussen provincie en gemeenten afspraken worden gemaakt over het soort bedrijvigheid waar nodig en gewenst. Deze afspraken worden dan vastgelegd in het PPWW.
- 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.
- We maken in een nieuw PPWW concrete afspraken over het soort nieuwe bedrijventerreinen en checken of dit aansluit op de behoefte naar segment. We programmeren geen nieuwe grootschalige logistieke bedrijventerreinen en datacenters.

*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. Hierbij is het uitgangspunt:

- 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.

Het uitgangspunt hierbij is:

- 5 Er wordt ingezet op ook kwalitatief programmeren, waarbij ook voldoende ruimte wordt geprogrammeerd voor de verschillende soorten bedrijventerreinen, zoals de grootschalige en hogere milieu categorie (HMC) terreinen, die voor circulaire bedrijvigheid van groot belang zijn.
- 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. Hierbij gaan we uit van:

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

*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

**heeft opmaak toegepast:** Lettertype: Microsoft Sans Serif, Niet Vet

**Met opmaak:** Lijstaline, Inspringing: Links: 1,15 cm, Verkeerd-om: 0,29 cm, Afstand Voor: 10 pt, Meerdere niveaus + Niveau: 4 + Nummeringstijl: Opsommingsteken + Uitgelijnd op: 1,15 cm + Inspringen op: 1,45 cm, Tabstops: 1,44 cm, Left

**heeft opmaak toegepast:** Lettertype: 9,5 pt

**heeft opmaak toegepast:** Lettertype: 9,5 pt, Niet Verbreed met / Versmald met

**heeft opmaak toegepast:** Lettertype: 9,5 pt

**heeft opmaak toegepast:** Lettertype: 9,5 pt, Niet Verbreed met / Versmald met

**heeft opmaak toegepast:** Niet Verbreed met / Versmald met

**heeft opmaak toegepast:** Niet Verbreed met / Versmald met

**Met opmaak:** Inspringing: Links: 1,15 cm, Rechts: 0,98 cm, Afstand Voor: 3,25 pt, Tabstops: Niet op 1,44 cm

**heeft opmaak toegepast:** Niet Verbreed met / Versmald met

**heeft opmaak toegepast:** Niet Verbreed met / Versmald met

**heeft opmaak toegepast:** Niet Verbreed met / Versmald met

**heeft opmaak toegepast:** Niet Verbreed met / Versmald met

**heeft opmaak toegepast:** Niet Verbreed met / Versmald met

**heeft opmaak toegepast:** Niet Verbreed met / Versmald met

**heeft opmaak toegepast:** Niet Verbreed met / Versmald met

**heeft opmaak toegepast:** Niet Verbreed met / Versmald met

**Met opmaak:** Inspringing: Links: 1,15 cm, Rechts: 0,98 cm, Afstand Voor: 3,25 pt, Regelafstand: Meerdere 1,36 rg, Tabstops: Niet op 1,44 cm

bedrijventerreinen. Uitgangspunten hierbij zijn:

- 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 Provinciaal Programma Wonen en Werken 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.

#### Regionale bedrijventerreinen:

6 Het provinciebrede onderzoek naar de (on)mogelijkheden voor grootschalige regionale bedrijventerreinen vormt een bouwsteen voor de lange termijn ontwikkelingsmogelijkheden. Het proces om tot programmering van een of enkele regionale bedrijventerreinen te komen, is nog gaande.

- Er wordt bij voorkeur voorgesorteerd op de ontwikkeling van regionale bedrijventerreinen in een bedrijventerreinstrategie per regio en/of lokale Omgevingsvisie.

#### 4.1.3 4.1.3. Programma Werken overzicht overzicht totaal aantal geprogrammeerde uitleglocaties werken PPWW21, PPWW23 en PPWW25 en PPWW26

In tabel 6 staat opgenomen welke ~~nieuwe en~~ gewijzigde ruimtevraag er is naar bedrijventerreinen in verhouding tot de programmeringsruimte (uit tabel 5, conform Kader Provinciaal Programma Wonen en Werken 2026). In die programmeringsruimte is dus al rekening gehouden met het 'zachte' aanbod (goedgekeurde nieuwe bedrijventerreinen uit het Provinciaal Programma Wonen en Werken 2021 en 2023, zie bijlage 1 voor status en Hoofdstuk 5 Toelichting op locaties, 2023 en 2025. De ruimtevraag valt uiteen in:

Welke oppervlakte aan nieuwe werklocaties geprogrammeerd worden in dit Provinciaal Programma Wonen en Werken 2025, uitgesplit naar regio. In deze nieuwe werklocaties zijn ook ophogingen (extra uitbreidingen) van reeds goedgekeurde nieuwe werklocaties meegenomen. De wens tot herfasering (gewijzigde programmering in tijd) van reeds goedgekeurde nieuwe bedrijventerreinen. Sommige gemeenten hebben eerder aangegeven dat bij een gewijzigde behoefte (meer programmeringsruimte) zij graag de start van de ontwikkeling van nieuwe bedrijventerreinen eerder ter hand zouden willen nemen (voor 2026/7, uitgesplit naar regio.

2030 in plaats van na 2030). Dit leidt in de tabel tot een verschuiving van de programmeringsruimte naar tijdvak (door middel van plussen en minnen). Gezien de netcongestie problematiek, is het de vraag of dit in de praktijk ook tot versnelling van het aanbod aan bedrijventerreinen zal leiden.

Tabel 6: Confrontatie uitbreidingslocaties werken vs programmeringsruimte

Regio	Provincie Utrecht	Provincie Utrecht	Regio Amersfoort	Regio Amersfoort	Regio Foodvalley	Regio Foodvalley	Regio U10	Regio U10
Tijdperiode	2023-2026-2030	2031-2040	2023-2026-2030	2031-2040	2023-2026-2030	2031-2040	2023-2026-2030	2031-2040

Met opmaak: Inspringing: Verkeerd-om: 0,29 cm

Met opmaak: Inspringing: Links: 0,59 cm, Verkeerd-om: 0,89 cm, Geen opsommingstekens of

Met opmaak: Standaard, Rechts: 0 cm, Afstand Voor: 8,9 pt, Regelaafstand: enkel

Tabel met opmaak

<b>Te programmeren ruimte Kader 2425</b>	80-9454-68	47-8045-78	14-18-22	27-3522-30	33-35	13-17	29-397-17	4-268-30
<b>Uitbreidingslocaties</b>	5,97,7	21,6,7	41,2	56,7	0	0	1,96,5	16,60
<b>Herfasering</b>	-20	+20	0	0	0	0	-20	+20
<b>Resterende programmeringsruimte</b>	54,1-68,146,3-60,3	45,5-78,438,3-71,3	14-1812,8-16,8	22-3015,3-23,3	33-353513-17	13-17	7,1-17,10,5	7,4-29,48-30
<b>Mogelijk nog in te zetten strategische reserve</b>	0	64	0	16	0	9	0	39

**heeft opmaak toegepast:** Niet Verbreed met / Versmald met

**heeft opmaak toegepast:** Niet Verbreed met / Versmald met

**heeft opmaak toegepast:** Niet Verbreed met / Versmald met

**heeft opmaak toegepast:** Niet Verbreed met / Versmald met

**Met opmaak:** Regelaafstand: Meerdere 1,08 rg

**heeft opmaak toegepast:** Niet Verbreed met / Versmald met

NB: Bij herfasering gaat het om verschuivingen van ha- van tijdvak 2031-2040 naar tijdvak 2023-2030. In het tijdvak 2023-2030 wordt dus meer geprogrammeerd (vandaar de +); in het tijdvak 2031-2040 wordt minder geprogrammeerd (vandaar de -). Het totaal van de locatie blijft dus gelijk.

In paragraaf 4.2 Thema werken op regioniveau staan de verschillende locaties benoemd per regio, net als in het overzicht in Hoofdstuk 5 Toelichting op locaties.

Onderstaande figuur (1) geeft een overzicht van de verwachte beschikbaarheid van ruimte op bedrijventerreinen in tijd. In de figuur wordt het direct uitgeefbaar aanbod (op basis van de behoefteraming bedrijventerreinen 2023) gecombineerd met: de nieuw uit te geven bedrijventerreinen (goedgekeurd in de PP).

WW's van het PPWW 21, 23 en 23, 25)), de nieuw uit te geven bedrijventerreinen uit dit Provinciaal Programma Wonen en Werken (25) Werken 26 en een inschatting van de hoeveelheid plannen in de 'pijplijn' (dit zijn nieuwe (regionale) bedrijventerreinen in de ideeën/verkenningfase). Voor de pijplijn geldt dat er zeker nog sprake zal zijn van planuitval.

**heeft opmaak toegepast:** Niet Verbreed met / Versmald met

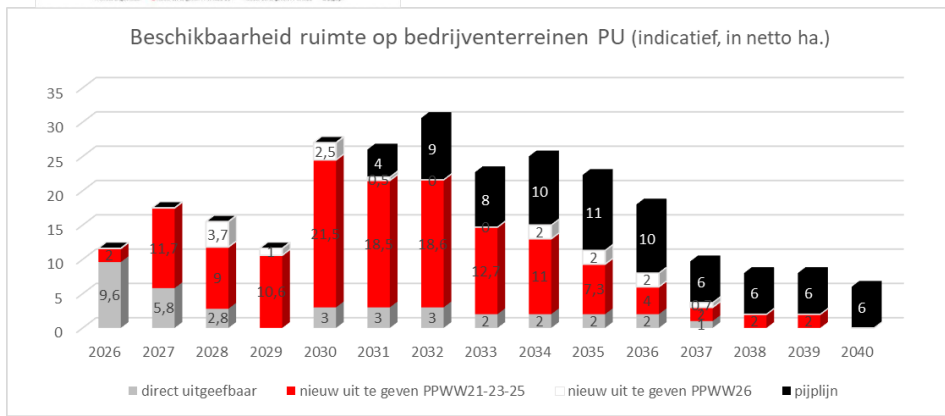
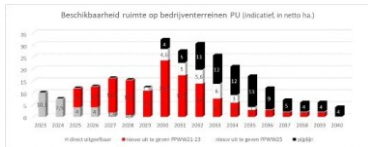
**heeft opmaak toegepast:** Niet Verbreed met / Versmald met

**heeft opmaak toegepast:** Niet Verbreed met / Versmald met

**Met opmaak:** Inspringing: Links: 0 cm

De onzekerheid rondom deze aantallen nieuwe bedrijventerreinen is daarom groot. In deze pijplijn zitten ook locaties die als kansrijk zijn beoordeeld, maar nog niet voldoen aan alle randvoorwaarden. Netcongestie kan zorgt ervoor zorgen dat er in periode tot 20302035 heel weinig uitgegeven kan worden. Het gevolg is verder oplopende ruimtedruk in een al krappe markt en het risico dat een enorme hoeveelheid hectaren heel snel op de markt komt, zodra de netcapaciteit is uitgebreid. Een groot gedeelte van de uitbreidingen van bedrijventerreinen voor 2030 maken gebruik van eerder aangevraagde aansluitingen of maken gebruik van bestaande aansluitingen van bestaande bedrijven.

In het Kader Provinciaal Programma Wonen en Werken hebben we aangegeven dat we nadrukkelijk willen sturen op het gelijkmatig beschikbaar zijn/komen van voldoende ruimte op bedrijventerreinen. Dit dynamische beeld helpt om daarbij keuzes te maken.



Figuur 1: Indicatieve beschikbaarheid van ruimte op bedrijventerreinen tot 2040 (in netto ha.)

	2020 23 24 25	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037	2038	2039	2040		
direct uitgeefbaar	10,7 19,5 6	7,4 4	4	15,8 8	0	0,3	0,3	0,3	0,2	0,2	0,2	0,2	0,1	0	0	0		
nieuw uit te geven PPWW21- 23	0,2 8	8,1 1,7	14,4 9	14,7 0,6	11,2 5	23,7 5	17,1 5	14,1 6	7,1 2,7	6,1 1	7,3 3,4	2	2	2	0	0		
nieuw uit te geven PPWW25	0	0	0,3 7	0 0	0 0	1,3 4,6	2,5	0,5 6	6,0	3,0	12	0,2	0,2	0,7	0	0		
pijplijn	0	0	0	0	0	0	0,4	0,9	4,8	5,1 0	11	12 10	12 6	13 6	9,6	5,6 4	4 4	4

Met aanpassing van de Omgevingsverordening in 2023 hebben we de mogelijkheid gecreëerd voor kleinschalige uitbreidingen van bestaande bedrijventerreinen. Het gaat hier om uitbreiding van bedrijventerrein in de vorm van een kleinschalige ontwikkeling tot 1 hectare netto per bedrijventerrein, waarbij een gemeente in totaal 1 tot en met 3 hectare netto per 10 jaar kan toevoegen op basis van de bestaande omvang van het huidige bedrijventerreinenareaal in een gemeente. In het Provinciaal Programma Wonen en Werken houden we bij in welke mate hiervan gebruik wordt gemaakt.

Tabel 7: Overzicht kleinschalige uitbreidingen 1-3 ha

Regio	Provincie Utrecht	Provincie Utrecht	Regio Amersfoort	Regio Amersfoort	Regio Foodvalley	Regio Foodvalley	Regio U10	Regio U10
Tijdspanne	2023-2030	2031-2040	2023-2030	2031-2040	2023-2030	2031-2040	2023-2030	2031-2040

Reservering kleinschalige uitbreidingen 1-3 hectare	10	5	3	1	1	1	6	3
In voorbereiding								
Stichtse Vecht-Breukelerwaard	0	0	0	0	0	0	1	0
Woerden-Putkop	0	0	0	0	0	0	1	0
<u>Soest-tennisbanen<sup>1</sup></u>			0.8					
<u>Stichtse Vecht-De Werf<sup>2</sup></u>								1
<b>Totaal</b>	23	01	01	0	0	0	2	01

In

Tabel met opmaak

heeft opmaak toegepast: Lettertype: Microsoft Sans Serif, Niet Vet

Met opmaak: Table Paragraph, Afstand Voor: 0 pt

heeft opmaak toegepast: Niet Verbreed met / Versmald met

<sup>1</sup> Proces definitief akkoord op deze locatie is nog gaande.  
<sup>2</sup> Proces definitief akkoord op deze locatie is nog gaande.

het kader PPWW26 hebben we opgenomen hoe we willen omgaan met het verlies aan geprogrammeerde mogelijkheden voor nieuwe bedrijventerreinen (opgenomen in het PPWW). Er zijn verschillende manieren om hiermee om te gaan. Belangrijk is allereerst om scherp te hebben waar dit speelt. Hieronder in tabel 8 een overzicht van reeds geprogrammeerde locaties die (deels) worden ingevuld door energie-infrastructuur van Stedin en/of Tennet.

Tabel 8: Overzicht verlies geprogrammeerde bedrijventerreinen door energie-infrastructuur<sup>3</sup>

Regio	Provincie Utrecht	Provincie Utrecht	Regio Amersfoort	Regio Amersfoort	Regio Foodvalley	Regio Foodvalley	Regio U10	Regio U10
Tijdspanne	2026-2030	2031-2040	2026-2030	2031-2040	2026-2030	2031-2040	2026-2030	2031-2040
In voorbereiding								
Stichtse Vecht-Breukelerwaard	3	0	0	0	0	0	3	0
Mijdrecht-Noord	0.6	0	0	0	0	0	0.6	0
Bovenduist Amersfoort	2	0	2	0	0	0	0	0
Broekweg-Noord Wijk bij Duurstede	1.5	0	0	0	0	0	0.3	0
Totaal	7.1	0	2	0	0	0	3.9	0

<sup>3</sup> Het precieze ruimteslag wordt pas later in deze processen duidelijk. Het gaat nu om een inschatting.



4.2.2 Thema werken op regioniveau

In deze paragraaf gaan we per regio in op de uitbreidingslocaties en op de herprogrammering in tijd.

4.2.1 Programma Werken op regioniveau kwantitatief

In de onderstaande twee tabellen is voor de Regio U10 en de Regio Amersfoort op een rijtje gezet welke uitbreidingslocaties worden geprogrammeerd. Het overzicht van de uitbreidingslocaties die door vaststelling van dit Provinciaal Programma Wonen en Werken wordt goedgekeurd, is in overleg tussen provincie, U10/regio Amersfoort en regio-gemeenten tot stand gekomen. Voor de regio Foodvalley geldt dat er geen uitbreidingslocaties in dit Provinciaal Programma Wonen en Werken worden vastgelegd.

Tabel 8: Uitbreidingslocaties werken U10

Gemeente	Locatie	Uitgeefbaar (netto ha.)	Indicatieve periode uitgifte	Programmerings -ruimte 2023-2026- 2030	Programmerings -ruimte 2031- 2040
Programmerings- ruimte	U10			29-39	4-26
Nieuw:					
Vijfheerenlanden	Meerkerk-V	5	2030-2035	0	5
IJsselstein	Lage-Dijk Noord	1,6	2028-2030	1,6	0
IJsselstein	Eastpoint	1,6	2030-2032	0	1,6
Wijk bij Duurstede	Broekweg- Noord	3,3	2028-2030	0,3	3
De Ronde Venen	Mijdrecht- Noord	4	2030-2035	0	4
Montfoort	Heeswijk-Oost	3	2032-2034	0	3
Totaal nieuw	Stichtse Vecht	18,54	2028-2032	1,92,5	16,61,5
Herprogrammering in tijd:					
Vijfheerenlanden	Gaasperwaard 3	30	2028-2035	10 (+10)	20 (-10)
Vijfheerenlanden	Gaasperwaard De Bull 2	82,5	2027- 2030-2029- 2031	8 (+3)1,5	0 (-3)1
Wijk bij Duurstede	Broekweg- Noord/- Langshaven	5	2028-2030	5 (+3)	0 (-3)
De Ronde Venen	Mijdrecht- Noord	8	2025-2030	8 (+4)	0 (-4)
Totaal herprogrammering nieuw		6,5		204	-202,5
Totaal		6,5		21,94	-3,42,5

NB: locaties Lage Dijk-Noord en Eastpoint zijn binnenstedelijke locaties, waarbij definitieve goedkeuring plaats vindt via dit Provinciaal Programma Wonen en Werken. Locatie Broekweg-Noord kent in het tijdvak 2023-2030 compensatie voor aanleg energie-infrastructuur (0,3 ha.). Locatie Mijdrecht-Noord tijdvak 2031-2040 is inclusief compensatie energie-infrastructuur van 0,6 ha. Bij herprogrammering in tijd gaat het om verschuivingen van ha. van tijdvak 2031-2040 naar tijdvak 2023-2030. In het tijdvak 2020-2030 wordt dus meer geprogrammeerd (vandaar de +); in het tijdvak

heeft opmaak toegepast: Lettertype: 13 pt

heeft opmaak toegepast: Lettertype: 13 pt, Niet Vet

Met opmaak: Kop 2, Afstand Voor: 0 pt, Geen opsommingstekens of nummering, Tabstops: Niet op 1,32 cm

Met opmaak: Meerdere niveaus + Niveau: 3 + Nummeringstijl: 1, 2, 3, ... + Beginnen bij: 1 + Uitlijning: Links + Uitgelijnd op: 0,59 cm + Inspringen op: 1,86

Tabel met opmaak

heeft opmaak toegepast: Versmald met 0,5 pt

heeft opmaak toegepast: Lettertype: Microsoft Sans Serif, 9,5 pt, Versmald met 0,25 pt

heeft opmaak toegepast: Versmald met 0,5 pt

heeft opmaak toegepast: Versmald met 0,5 pt

Met opmaak: Afstand Voor: 2,65 pt

Met opmaak: Inspringing: Links: 0,03 cm, Afstand Voor: 2,65 pt

Met opmaak: Centrum, Rechts: 0,17 cm, Afstand Voor: 2,65 pt

heeft opmaak toegepast: Lettertype: Microsoft Sans Serif, 9,5 pt, Versmald met 0,1 pt

heeft opmaak toegepast: Lettertype: Microsoft Sans Serif, Niet Vet, Versmald met 0,1 pt

heeft opmaak toegepast: Versmald met 0,1 pt

Met opmaak: Inspringing: Links: 0 cm, Afstand Voor: 2,65 pt

Tabel met opmaak

Met opmaak: Afstand Voor: 2,65 pt, Regelafstand: enkel

heeft opmaak toegepast: Versmald met 0,5 pt

heeft opmaak toegepast: Versmald met 0,5 pt

heeft opmaak toegepast: Versmald met 0,5 pt

Met opmaak: Afstand Voor: 2,65 pt

heeft opmaak toegepast: Versmald met 0,1 pt

heeft opmaak toegepast: Versmald met 0,25 pt

heeft opmaak toegepast: Niet Verbreed met / Versmald met

heeft opmaak toegepast: Versmald met 0,4 pt

Met opmaak: Afstand Voor: 2,5 pt, Regelafstand:

Tabel met opmaak

heeft opmaak toegepast: Lettertype: Microsoft Sans Serif, 9,5 pt

Met opmaak

Met opmaak: Afstand Voor: 2,65 pt

heeft opmaak toegepast

heeft opmaak toegepast

Met opmaak

Met opmaak: Inspringing: Links: 0,03 cm

2031-2040 wordt minder geprogrammeerd (vandaar de -). Het totaal van de locatie blijft dus gelijk.

CONCEPT

Tabel 9: Uitbreidingslocaties werken Regio Amersfoort

Gemeente	Locatie	Nieuw uitgeefbaar (netto ha.)	Periode -uitgifte	Programmerings -ruimte 2020-2026- 2030	Programmerings -ruimte 2031- 2040
Programmerings - ruimte	RA			18-22	27-35
Nieuw:					
WoudenbergBun schoten	Laagerfseweg De Kronkels fase 2	6,7	2028- 2032- 2035	20	56,7
EemnesSoest	Uitbreiding- ZuidbuurtSKO K-Noord	1,2	2028- 2032	1,2	0
Totaal		7,9		41,2	56,7

Tabel met opmaak

Met opmaak: Afstand Voor: 0,2 pt, Regelaafstand: Exact 14 pt

heeft opmaak toegepast: Versmald met 0,5 pt

heeft opmaak toegepast: Versmald met 0,5 pt

heeft opmaak toegepast: Versmald met 0,5 pt

Met opmaak: Afstand Voor: 2,65 pt

heeft opmaak toegepast: Versmald met 0,1 pt

heeft opmaak toegepast: Versmald met 0,1 pt

heeft opmaak toegepast: Versmald met 0,3 pt

heeft opmaak toegepast: Versmald met 0,1 pt

heeft opmaak toegepast: Versmald met 0,5 pt

heeft opmaak toegepast: Versmald met 0,5 pt

heeft opmaak toegepast: Versmald met 0,5 pt

heeft opmaak toegepast: Versmald met 0,1 pt

Met opmaak: Afstand Voor: 2,65 pt

heeft opmaak toegepast: Versmald met 0,3 pt

## Hoofdstuk 5 Toelichting op locaties

### 5.1 Inleiding

Dit hoofdstuk bevat een overzicht van alle uitbreidingslocaties die in het Provinciaal Programma Wonen en Werken 2021, Provinciaal Programma Wonen en Werken 2023 en Provinciaal Programma Wonen en Werken 2025 zijn opgenomen en die mogelijk worden gemaakt via artikel 9.14, 9.15 en 9.16 van deze verordening. In enkele gemeenten liggen woonlocaties die in het verleden al planologisch waren toegestaan en in de Provinciale Omgevingsverordening al zijn aangeduid als 'bestaand stedelijk gebied'. Die locaties worden dan meegeteld in het binnenstedelijk programma en komen niet in dit hoofdstuk terug. Ook worden zogenaamde transformatielocaties, waar bestaande stedelijke functies in het buitengebied van diverse aard worden omgezet naar wonen, niet vermeld. Hetzelfde geldt voor woningbouwontwikkelingen die via het kernrandzonebeleid worden toegestaan. Wel is in [Hoofdstuk 3 Thema Wonen](#) per regio aangegeven welke transformatielocaties (groter dan 25 woningen) in ontwikkeling zijn en die worden meegerekend in de woningbouw aantallen.

Tabel 10 geeft een overzicht van alle locaties die in het Provinciaal Programma Wonen en Werken 2025 zijn toegevoegd of waarbij (binnen het eerder in een PlanMER beoordeelde gebied) het aantal te realiseren woningen of het aantal uitteefbare hectares wordt opgehoogd. Voor een omschrijving van de locaties wordt verwezen naar paragraaf [5.2 Regio Amersfoort](#), [5.3 Regio Foodvalley](#) en [5.4 Regio U10](#). Daarbij is ook aangegeven met welke randvoorwaarden en aandachtspunten de gemeente rekening dient te houden. Ook is aangegeven welke vitaliteitslocaties in dit programma zijn opgenomen. Dit zijn [locatieswoon en werklocaties](#) die niet mogelijk worden gemaakt via het Provinciaal Programma Wonen en Werken, maar mogelijk zijn op grond van artikel 9.14 [en artikel 9.18a](#) van de omgevingsverordening.

In paragraaf [5.2 Regio Amersfoort](#), [5.3 Regio Foodvalley](#) en [5.4 Regio U10](#) zijn ook locaties opgenomen die in eerdere programma's zijn mogelijk gemaakt, zodat dit programma integraal en zelfstandig kan worden gelezen. Voor de eerdere geprogrammeerde locaties, zijn de randvoorwaarden zoals die in die programma's zijn overgenomen.

**Tabel 10: overzicht locaties die nieuw zijn opgenomen of waarbij het programma is opgehoogd.**



IJsselstein	Lage Dijk Noord	Nieuwe locatie werken (binnenstedelijk)		1,6
IJsselstein	Eastpoint	Nieuwe locatie werken (binnenstedelijk)		1,6
Lopik	Lopik Oost 2	Nieuwe locatie	280	
Montfoort	De Bleek	Ophoging-aantal woningen	300 (500)	
Montfoort	Heeswijk Oost	Uitbreiding-aantal-uitgeefbare hectares		3 (6)
Oudewater	Kerkwetering	Ophoging-aantal woningen	350 (500)	
Stichtse-Vecht	Gronenburg 4	Nieuwe locatie wonen	205	
Vijfheerenlanden	Broekgraaf Noord	Ophoging-aantal woningen	300 (800)	
Vijfheerenlanden	Meerkerk V	Nieuwe locatie werken		5
Wijk bij Duurstede	Langbroek-Volkstuinen	Locatie wonen, mogelijk op grond van vitaliteitsregeling verordening	50	
Wijk bij Duurstede	Broekweg Noord	Uitbreiding-aantal-uitgeefbare hectares		3,3 (9,9)
Wijk bij Duurstede	De Geer III	Ophoging-aantal woningen	83	
Woerden	Harmelen-Haanwijk	Locatie wonen, nieuw in-PPWW, al mogelijk in verordening	90	
Woerden	Kamerik	Locatie wonen, mogelijk op grond van vitaliteitsregeling verordening	50	
Zeist	Willem Arntz-Hoeve	Ophoging-aantal woningen	150 (400)	
Zeist	Dijnselburg	Nieuwe locatie wonen	200	
<b>Totaal:</b>			2976	27,5

\* Bij ophogingen staat tussen haakjes het totaal aantal woningen/hectares na ophoging.

Voor alle woonlocaties die zijn geprogrammeerd geldt dat in de tabel is weergegeven wat het verwachte aantal toe te voegen woningen is dat kan worden gerealiseerd buitenstedelijk. In de praktijk zien we dat bij de planuitwerking nog aanleiding kan zijn het programma kwantitatief op te hogen of aan te passen. Dit onder meer om te voldoen aan de

randvoorwaarden op het gebied van betaalbaarheid. [Op deze wijze wordt voldaan aan de afspraak in het Kader PPWW 2025 van tweederde betaalbaar en 30% sociale huur.](#) Gemeenten krijgen daarom de ruimte bij in het Provinciaal Programma Wonen en Werken opgenomen uitbreidingslocaties het aantal geprogrammeerde woningen met 10% te overschrijden binnen het op de plankaart aangegeven plangebied, met een maximum van 50 woningen per locatie. Dit wordt aangeduid als de **flexibiliteitsbepaling**. Indien een gemeente hier gebruik van wil maken dient de gemeente bij de uitwerking van het omgevingsplan (zoals gebruikelijk) te motiveren dat ook na deze ophoging voldaan kan worden aan de landelijke en provinciale beleidskaders. Vitaliteitslocaties met maximaal 50 woningen zijn hiervan uitgesloten.

CONCEPT

## 5.2 Regio Amersfoort

### Inleiding

Per gemeente, op alfabet

#### 5.2.1 Gemeente Amersfoort

Onderstaand de woon- en werklocaties binnen de gemeente Amersfoort.

<b>WONEN</b>	
Locatie	<u>Vathorst-West Bovenduist</u>
Opname PPWW	2023, opgehoogd in 2025
Programma en fasering	3300, waarvan 2000 t/m 2030 en 1300 na 2030.
Toelichting en randvoorwaarden	<ul style="list-style-type: none"><li>- Integrale ruimtelijke kwaliteit</li><li>- Convenant duurzaam bouwen</li><li>- Ten minste 2/3 betaalbaarheid op planniveau.</li><li>- Invulling dient te worden gegeven aan Groen Groeit Mee.</li><li>- De locatie bevindt zich in categorie C of D van de Watergeschiktheidskaart van de Utrechtse Waterschappen. Rekeninghouden met de watergeschiktheid en bij de planuitwerking waar nodig maatregelen treffen.</li></ul>
<b>WERKEN</b>	
Locatie	<u>Vathorst-West</u>
Opname PPWW	2021
Hectares en fasering	1,3 hectare, indicatieve periode van uitgifte 2030- 2032
Toelichting en randvoorwaarden	<p>De locatie Vathorst-West is een uitbreiding van een bestaand bedrijventerrein. De kleinschalige uitbreiding is gericht op de uitbreiding/verplaatsing van een paar bedrijven.</p> <p>De locatie bevindt zich in categorie C of D van de Watergeschiktheidskaart van de Utrechtse Waterschappen. Rekeninghouden met de watergeschiktheid en bij de planuitwerking waar nodig maatregelen treffen.</p>
<b>WERKEN</b>	
Locatie	<u>Bovenduist</u>
Opname PPWW	2023
Hectares en fasering	9 ha. netto, indicatieve periode van uitgifte 2030- 2035
Toelichting en randvoorwaarden	<p>De locatie Bovenduist is een uitbreiding van een bestaand bedrijventerrein. De uitbreiding is gericht op reguliere, lokale bedrijvigheid. De ontwikkeling wordt gecombineerd met een nieuwe woonwijk.</p> <p>De landschappelijke inpassing en kavelstructuur bij de ontwikkeling van deze werklocatie een aandachtspunt is. De gemeente dient bij uitwerking van het bestemmingsplan aan te geven hoe ze met deze landschappelijke waarden om willen gaan bij de verdere ontwikkeling van deze locatie. Daarbij kan de gemeente gebruikmaken van de Kwaliteitsgids Utrechtse Landschappen.</p> <p>De locatie bevindt zich in categorie C of D van de Watergeschiktheidskaart van de Utrechtse Waterschappen. Rekeninghouden met de watergeschiktheid en bij de planuitwerking waar nodig maatregelen treffen.</p>

heeft opmaak toegepast: Versmald met 0,1 pt

Met opmaak: Inspringing: Eerste regel: 0 cm, Rechts: 0,45 cm, Regelaafstand: Meerdere 1,34 rg, Met opsommingstekens + Niveau: 1 + Uitgelijnd op: -0,17 cm + Inspringen op: 0,03 cm, Tabstops: 0,23 cm, Left

Met opmaak: Afstand Voor: 0 pt, Regelaafstand: Meerdere 1,34 rg

Met opmaak: Inspringing: Links: 0,06 cm, Afstand Voor: 0 pt, Regelaafstand: Meerdere 1,34 rg



### 5.2.2 Gemeente Baarn

Onderstaand de werklocatie binnen de gemeente Baarn.

WERKEN	
Locatie	<u>Noordschil-Oost</u>
Opname PPWW	2021
Hectares en fasering	2,4 hectare netto, indicatieve periode van uitgifte 2027-2030
Toelichting en randvoorwaarden	De locatie Noordschil-Oost is een uitbreiding van het bestaande bedrijventerrein Noordschil. De uitbreiding is gericht op reguliere, lokale bedrijvigheid.
	De locatie bevindt zich in categorie C of D van de Watergeschiktheidskaart van de Utrechtse Waterschappen. Rekeninghouden met de watergeschiktheid en bij de planuitwerking waar nodig maatregelen treffen.

**heeft opmaak toegepast:** Lettertype: Arial, Vet, Dik onderstrepen, Versmald met 0,1 pt

**Met opmaak:** Inspringing: Links: 0,03 cm, Afstand Voor: 0 pt

### 5.2.3 Gemeente Bunschoten

Onderstaand de werklocatie binnen de gemeente Bunschoten.

WERKEN	
Locatie	<u>De Kronkels-Zuid fase 2<sup>4</sup></u>
Opname PPWW	2026
Hectares en fasering	6,7 netto hectare, indicatieve uitgifte periode na 2034
Toelichting en randvoorwaarden	De locatie De Kronkels-Zuid is een uitbreiding van het bestaande bedrijventerrein De Kronkels (met een fase 1, al eerder goedgekeurd en een fase 2). Voor de uitbreiding van de Kronkels-zuid fase 2 is een definitief bestemmingsplan van fase 1 randvoorwaardelijk. Voor Kronkels fase 1 zijn uitgangspunten afgestemd voor de landschappelijke inpassing in het Beeldkwaliteitplan bedrijventerrein De Kronkels-Zuid. Voor Kronkels fase 2 worden deze uitgangspunten ook vastgehouden.
	De locatie bevindt zich in categorie C of D van de Watergeschiktheidskaart van de Utrechtse Waterschappen. Rekeninghouden met de watergeschiktheid en bij de planuitwerking waar nodig maatregelen treffen.
WERKEN	
Locatie	<u>De Kronkels-Zuid fase 1</u>
Opname PPWW	2021
Hectares en fasering	7 hectare netto, indicatieve periode van uitgifte 2028-2035

<sup>4</sup> Deze locatie is onderwerp van een eventuele heroverweging voor de locatie van een hoogspanningsstation. Bij eventuele besluitvorming ten nadele van de programmering van bedrijventerrein, zullen we conform kader PPWW inzetten op compensatie.

I

Toelichting en randvoorwaarden	<p>De locatie De Kronkels-Zuid is een uitbreiding van het bestaande bedrijventerrein De Kronkels. De uitbreiding is gericht op reguliere, lokale bedrijvigheid.</p> <p>De locatie bevindt zich in categorie C of D van de Watergeschiktheidskaart van de Utrechtse Waterschappen. Rekeninghouden met de watergeschiktheid en bij de planuitwerking waar nodig maatregelen treffen.</p>
--------------------------------	--

CONCEPT

### 5.2.4 Gemeente Eemnes

Onderstaand de woon- en werklocaties binnen de gemeente Eemnes.

<b>WONEN</b>	
Locatie	<b><u>Zuidpolder Zuid</u></b>
Opname PPWW	2025
Programma en fasering	450 woningen (fasering zie onder).
Toelichting en randvoorwaarden	<p>Gemeente heeft gedurende het proces aangegeven op grond van de flexibiliteitsbepaling 30 extra woningen te willen bouwen. Waarmee het totaal uitkomt op <del>480</del>480 woningen, waarvan 223 t/m 2030 en 257 na 2030.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Integrale ruimtelijke kwaliteit</li> <li>- Convenant duurzaam bouwen</li> <li>- Ten minste 2/3 betaalbaarheid op planniveau.</li> </ul> <p>5.2.2 Invulling dient te worden gegeven aan Groen Groeit Mee.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Voorkomen negatieve effecten op nabijgelegen Natura 2000 gebied (stikstofdepositie en recreatiedruk)</li> <li>- De locatie bevindt zich in categorie C of D van de Watergeschiktheidskaart van de Utrechtse Waterschappen. Rekeninghouden met de watergeschiktheid en bij de planuitwerking waar nodig maatregelen treffen.</li> </ul>
<b>WERKEN</b>	
Locatie	<b><u>Zuidbuurt (Zuidpolder Zuid)</u></b>
Opname PPWW	2025
Hectares en fasering	2 ha. netto, indicatieve periode van uitgifte 2028-2032
Toelichting en randvoorwaarden	<p>De locatie Zuidbuurt/Zuidpolder-Zuid is een uitbreiding van het bestaande bedrijventerrein Zuidbuurt. De uitbreiding is gericht op reguliere, lokale bedrijvigheid. De ontwikkeling wordt gecombineerd met een nieuwe woonwijk, waarbij het bedrijventerrein langs de A27 zal worden gesitueerd.</p> <p>De locatie bevindt zich in categorie C of D van de Watergeschiktheidskaart van de Utrechtse Waterschappen. Rekeninghouden met de watergeschiktheid en bij de planuitwerking waar nodig maatregelen treffen.</p>

**Met opmaak:** Met opsommingstekens + Niveau: 1 +  
Uitgelijnd op: -0,17 cm + Inspringen op: 0,03 cm

**heeft opmaak toegepast:** Versmald met 0,1 pt

## 5.2.5 Gemeente Leusden

Onderstaand de woonlocaties binnen de gemeente Leusden.

<b>WONEN</b>	
<u>Locatie</u>	<u>Achterveld Noordwest</u>
<u>Opname PPWW</u>	- 2026
<u>Programma en fasering</u>	- 145 woningen in de periode 2031-2035
<u>Toelichting en randvoorwaarden</u>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Integrale ruimtelijke kwaliteit</li> <li>- Convenant duurzaam bouwen</li> <li>- Ten minste 2/3 betaalbaarheid en 30% sociaal op planniveau.</li> <li>- Invulling dient te worden gegeven aan Groen Groeit Mee.</li> <li>- Landschappelijke inpassing en kavelstructuur is hier een aandachtspunt. De gemeente dient bij de uitwerking van het bestemmingsplan aan te geven hoe ze met deze landschappelijke waarden om willen gaan bij de verdere ontwikkeling van deze locatie. Daarbij kan de gemeente gebruikmaken van de Kwaliteitsgids Utrechtse Landschappen.</li> <li>- De locatie wordt niet gelijktijdig ontwikkeld met Achterveld Noord-Oost</li> <li>- Cat C/D (water)geschiktheidskaart wonen werken Utrechtse waterpartners. Rekeninghouden met de watergeschiktheid en bij de planuitwerking waar nodig maatregelen treffen.</li> </ul>
<b>WONEN</b>	
<u>Locatie</u>	<u>Tabaksteeg Zuid</u>
<u>Opname PPWW</u>	2023, opgehoogd in 2025
<u>Programma en fasering</u>	940 woningen waarvan 480 t/m 2030 en 460 na 2030
<u>Toelichting en randvoorwaarden</u>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Integrale ruimtelijke kwaliteit</li> <li>- Convenant duurzaam bouwen</li> <li>- Ten minste 2/3 betaalbaarheid op planniveau.</li> <li>- Invulling dient te worden gegeven aan Groen Groeit Mee.</li> <li>- Landschappelijke inpassing en kavelstructuur hier een aandachtspunt is. De gemeente dient bij uitwerking van het bestemmingsplan aan te geven hoe ze met deze landschappelijke waarden om willen gaan bij de verdere ontwikkeling van deze locatie. Daarbij kan de gemeente gebruikmaken van de Kwaliteitsgids Utrechtse Landschappen.</li> <li>- Gemeente dient voor 1 maart 2025 te onderbouwen of de ophoging vanuit mobiliteitsoverwegingen niet onevenredige effecten geeft en hoe invulling wordt gegeven aan GGM. Op basis daarvan wordt bij het definitieve PPWW besloten de ophoging.</li> <li>- De locatie bevindt zich in categorie C of D van de Watergeschiktheidskaart van de Utrechtse Waterschappen.</li> <li>- Rekeninghouden met de watergeschiktheid en bij de planuitwerking waar nodig maatregelen treffen.</li> </ul>
<b>WONEN</b>	
<u>Locatie</u>	<u>Achterveld Noordoost</u>
<u>Opname PPWW</u>	2023
<u>Programma en fasering</u>	175 woningen waarvan 100 t/m 2030 en 75 na 2030

Tabel met opmaak

Tabel met opmaak

Met opmaak: Afstand Voor: 2,65 pt

heeft opmaak toegepast: Versmald met 0,55 pt

Met opmaak: Afstand Voor: 2,65 pt

Toelichting en randvoorwaarden	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Integrale ruimtelijke kwaliteit</li> <li>- Convenant duurzaam bouwen</li> <li>- Ten minste 2/3 betaalbaarheid op planniveau.</li> <li>- Invulling dient te worden gegeven aan Groen Groeit Mee.</li> <li>- De locatie bevindt zich in categorie C of D van de Watergeschiktheidskaart van de Utrechtse Waterschappen.</li> </ul> <p>Rekeninghouden met de watergeschiktheid en bij de planuitwerking waar nodig maatregelen treffen.</p>
--------------------------------	---

CONCEPT

## 5.2.6 Gemeente Soest

BinnenOnderstaand de woonlocaties binnen de gemeente Soest zijn geen nieuwe werklocaties of uitleglocaties voor wonen en werken geprogrammeerd.

heeft opmaak toegepast: Versmald met 0,25 pt

<b>WONEN</b>	
Locatie	<b>Dorpsranden Soest</b>
Opname PPWW	2026
Programma en fasering	750 woningen, waarvan 325 woningen in de periode 2031-2035 en 425 woningen in de periode 2035-2040
Toelichting en randvoorwaarden	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Integrale ruimtelijke kwaliteit</li> <li>- Convenant duurzaam bouwen</li> <li>- Ten minste 2/3 betaalbaarheid en 30% sociaal op planniveau.</li> <li>- Invulling dient te worden gegeven aan Groen Groeit Mee.</li> <li>- Toepassing van het STOMP-principe waarbij o.a. ingezet wordt op fietsmobiliteit en openbaar vervoer en het ontmoedigen van autogebruik.</li> <li>- Cat C (water)Geschiktheidskaart wonen werken Utrechtse waterpartners. Het gebied moet worden ingericht volgens bodem en water sturend en met expliciete aandacht voor de watergeschiktheid van het gebied en de hoge grondwaterstand. Ook de openheid van de aangrenzende worden Eemvallei behouden, door een robuuste groenblauwe landschapszone te realiseren tussen het plangebied en de spoorlijn Soest-Baarn. Deze zone moet ook bijdragen aan het voorkomen van visuele verstedelijking tussen Soest en Baarn en aan de versterking van de Praamgracht als recreatieve en ecologische verbidingsstructuur.</li> <li>- PM: Gesprek over exacte aantallen vindt plaats.</li> </ul>

<b>WERKEN</b>	
Locatie	<b>SKOK-Noord</b>
Opname PPWW	2026
Programma en fasering	1,2 ha. netto. Indicatieve uitgifte 2028 in verband met de verplaatsing van een bedrijf van bedrijventerrein Soesterberg-Noord.
Toelichting en randvoorwaarden	<p>Randvoorwaarden</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Verdere kaderstelling vindt plaats binnen A-Z.</li> <li>• Er is een goede ruimtelijke inpassing van deze locatie, met name vanuit de entreefunctie vanuit de A28 naar het gebied.</li> </ul>

### 5.2.7 Gemeente Woudenberg

Onderstaand de werklocatie binnen de gemeente Woudenberg.

<b>WONEN</b>	
Locatie	<u>Zuidelijke Dorpsrand</u>
Opname PPWW	<u>2026</u>
Programma en fasering	<u>80 in de periode 2025-2030</u>
Toelichting en randvoorwaarden	<ul style="list-style-type: none"><li>- Integrale ruimtelijke kwaliteit</li><li>- Convenant duurzaam bouwen</li><li>- Ten minste 2/3 betaalbaarheid en 30% sociaal op planniveau.</li><li>- Invulling dient te worden gegeven aan Groen Groeit Mee.</li></ul>
<b>WERKEN</b>	
Locatie	<u>Laagerfseweg</u>
Opname PPWW	2025
Hectares en fasering	7 ha. netto, indicatieve periode van uitgite 2028-2035

**heeft opmaak toegepast:** Lettertype: Arial, 9,5 pt, Vet,  
Dik onderstrepen, Versmald met 0,1 pt

**Met opmaak:** Inspringing: Links: 0,03 cm, Afstand  
Voor: 1,85 pt

**heeft opmaak toegepast:** Lettertype: Microsoft Sans  
Serif, Niet Vet, Versmald met 0,1 pt

**Met opmaak:** Afstand Voor: 2,65 pt

Toelichting en randvoorwaarden	<p>De locatie Laagerfseweg is een uitbreiding die aansluit op de bedrijvigheid op en rondom het bedrijventerrein Klein Landaas.</p> <p>De gemeente neemt de verantwoordelijkheid, ook financieel gezien, om een goede, veilige en robuuste ontsluiting te realiseren op de N224. De huidige Laagerfseweg en Landaasweg zijn hiervoor niet geschikt. De provincie denkt graag mee over een veiligere ontsluiting.</p> <p>De uitbreiding is gericht op reguliere, lokale bedrijvigheid. Door middel van een uitgifteprotocol stuurt de gemeente op het soort bedrijvigheid dat zich gaat vestigen.</p> <p>De gemeente gaat een langere periode met deze nieuwe ontwikkeling doen. Er is een gefaseerde uitgave waar ook het uitgifteprotocol op stuurt.</p> <p>Een goede landschappelijke inpassing is nodig.</p> <p>Bij de ontwikkeling dient voldoende afstand te worden gehouden tot de oude bosgroeiplaats.</p> <p>Bij de planuitwerking dient rekening te worden gehouden met water en bodem sturend.</p> <p>Bij de ontwikkeling dient rekening te worden gehouden met het grondwaterbeschermingszone/boringsvrije zone van de drinkwaterwinlocatie. Dit stelt beperkingen aan de milieucategorie en de vergunningen die bedrijven kunnen aanvragen.</p> <p>Voorkomen negatieve effecten op nabijgelegen Natura 2000 gebied (stikstofdepositie).</p> <p>Het plan moet passen binnen de uitgangspunten/conclusies van de netwerkstudie N224.</p> <p>De locatie bevindt zich in categorie C of D van de Watergeschiktheidskaart van de Utrechtse Waterschappen. Rekeninghouden met de watergeschiktheid en bij de planuitwerking waar nodig maatregelen treffen.</p>
--------------------------------	---

**Met opmaak:** Rechts: 0 cm, Afstand Voor: 0 pt,  
Regelafstand: Meerdere 1,33 rg



### 5.3 Regio Foodvalley

#### 5.3.1 Gemeente Renswoude

Onderstaand de werklocatie binnen de gemeente Renswoude.

<b>WONEN</b>	
Locatie	<b>Binnen de Beken-Zuid Zuidwest</b>
Opname PPWW	2026
Programma en fasering	650 woningen in de periode 2028-2040 met een gematigd realisatietempo van maximaal 50 woningen per jaar. Tevens 50 woningen na 2040
Toelichting en randvoorwaarden	<ul style="list-style-type: none"><li>- Integrale ruimtelijke kwaliteit.</li><li>- Convenant duurzaam bouwen.</li><li>- Ten minste 2/3 betaalbaarheid en 30% sociaal op planniveau.</li><li>- Invulling dient te worden gegeven aan Groen Groeit Mee.</li><li>- Rekeninghouden met de watergeschiktheid en bij de planuitwerking waar nodig maatregelen treffen om het bekenstelsel goed te laten functioneren.</li><li>- PM: mogelijk nog iets over ontsluiting. Nakijken welke afspraken hierover zijn gemaakt tussen gemeente en provincie en eventueel juridisch borgen via PPWW.</li></ul>
<b>WERKEN</b>	
Locatie	<b>Groot Overeem</b>
Opname PPWW	2021
Hectares en fasering	3 hectare netto, indicatieve periode van uitgifte 2026-2030
Toelichting en randvoorwaarden	<p>De locatie Groot Overeem is een uitbreiding van het bestaande bedrijventerrein Overeem. De uitbreiding is gericht op reguliere, lokale bedrijvigheid.</p> <p>De locatie bevindt zich in categorie C of D van de Watergeschiktheidskaart van de Utrechtse Waterschappen. Rekeninghouden met de watergeschiktheid en bij de planuitwerking waar nodig maatregelen treffen.</p>

heeft opmaak toegepast: Versmald met 0,1 pt

### 5.3.2 Gemeente Rhenen

Onderstaand de woon- en werklocaties binnen de gemeente Rhenen.

<b>WONEN</b>	
Locatie	<b><u>Achterberg West</u></b>
Opname PPWW	2023
Programma en fasering	100 woningen t/m 2030
Toelichting en randvoorwaarden	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Integrale ruimtelijke kwaliteit.</li> <li>- Convenant duurzaam bouwen.</li> <li>- Ten minste 2/3 betaalbaarheid op planniveau.</li> <li>- Invulling dient te worden gegeven aan Groen Groeit Mee.</li> <li>- De locatie bevindt zich in categorie C of D van de Watergeschiktheidskaart van de Utrechtse Waterschappen.</li> </ul> <p>Rekeninghouden met de watergeschiktheid en bij de planuitwerking waar nodig <u>maatregelen treffen</u>.</p>
<b>WONEN</b>	
Locatie	<b><u>Achterberg Zuid</u></b>
Opname PPWW	2025
Programma en fasering	90 woningen t/m 2030
Toelichting en randvoorwaarden	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Integrale ruimtelijke kwaliteit.</li> <li>- Convenant duurzaam bouwen.</li> <li>- Ten minste 2/3 betaalbaarheid op planniveau.</li> <li>- Invulling dient te worden gegeven aan Groen Groeit Mee.</li> <li>- Goede landschappelijke inpassing.</li> <li>- Voorkomen negatieve effecten op nabijgelegen Natura 2000 gebied (stikstofdepositie en recreatiedruk).</li> <li>- De locatie bevindt zich in categorie C of D van de Watergeschiktheidskaart van de Utrechtse Waterschappen.</li> </ul> <p>Rekeninghouden met de watergeschiktheid en bij de planuitwerking waar nodig maatregelen treffen.</p>
<b>WERKEN</b>	
Locatie	<b><u>Remmerden</u></b>
Opname PPWW	2021
Hectares en fasering	1 hectare netto, indicatieve periode van uitgifte nog onbekend
Toelichting en randvoorwaarden	<p>De locatie Remmerden is een uitbreiding van het bestaande bedrijventerrein Remmerden. De gemeente heroverweegt de uitgifte.</p> <p>De locatie bevindt zich in categorie C of D van de Watergeschiktheidskaart van de Utrechtse Waterschappen. Rekeninghouden met de watergeschiktheid en bij de planuitwerking waar nodig maatregelen treffen.</p>

5.3.3 Gemeente Veenendaal

Binnen de gemeente Veenendaal zijn geen nieuwe werklocaties of uitleglocaties voor wonen en werken geprogrammeerd.

5.4 Regio U10

Inleiding

Per gemeente, op alfabet

5.4.1 Gemeente Bunnik

Onderstaand de woonlocaties binnen de gemeente Bunnik.

WONEN	
Locatie	Odijk 't Burgje
Opname PPWW	2021
Programma en fasering	141 woningen t/m 2030
Toelichting en randvoorwaarden	<ul style="list-style-type: none"><li>- Integrale ruimtelijke kwaliteit.</li><li>- Convenant duurzaam bouwen.</li><li>- Ten minste 50% betaalbaarheid.</li><li>- Invulling dient te worden gegeven aan Groen Groeit Mee.</li><li>- De locatie bevindt zich in categorie C of D van de Watergeschiktheidskaart van de Utrechtse Waterschappen.</li><li>- Rekeninghouden met de watergeschiktheid en bij de planuitwerking waar nodig maatregelen treffen.</li></ul>
WONEN	
Locatie	Odijk Kersenweide
Opname PPWW	2023
Programma en fasering	1200 woningen t/m 2030
Toelichting en randvoorwaarden	<ul style="list-style-type: none"><li>- Integrale ruimtelijke kwaliteit.</li><li>- Convenant toekomstbestendig bouwen.</li><li>- Bestuursovereenkomst Kersenweide 24 oktober 2024. Toelichting: in de bestuursovereenkomst zijn tussen de gemeente Bunnik en de provincie Utrecht afspraken gemaakt over de realisatie van voldoende betaalbare woningen, het zoveel mogelijk voorkomen van verkeerstoename op de N299 ten opzichte van peiljaar 2023, de overdracht van de N410, de aanleg van fietsverbindingen, de gezamenlijke uitwerking van de Groen Groeit Mee opgave voor Kersenweide en Smart Grid en deelmobiliteit. Specifiek met betrekking tot het percentage betaalbaarheid is afgesproken dat de gemeente Bunnik op deze locatie tenminste 50% in het betaalbare segment realiseert. De gemeente Bunnik compenseert de 204 betaalbare woningen die zij niet in Kersenweide realiseert komende jaren op andere locaties. Hierbij zijn genoemd de PDC- locatie (Odijk), het Stationsgebied (regiopoort Bunnik), Singelpark (Odijk) en enkele kleinere binnendorpelijke locaties. Gelet op bovenstaande afspraken is de flexibiliteitsbepaling waarbij een ophoging van het programma mogelijk is met 10% met als maximum 50 woningen niet op de locatie Kersenweide van toepassing.</li></ul>

Met opmaak: Inspringing: Links: -0,16 cm,  
Verkeerd-om: 0,2 cm

Met opmaak: Inspringing: Links: -0,16 cm

Met opmaak: Inspringing: Links: -0,18 cm,  
Verkeerd-om: 0,2 cm

Met opmaak: Inspringing: Links: -0,18 cm

	- De locatie bevindt zich in categorie C of D van de Watergeschiktheidskaart van de Utrechtse Waterschappen. Rekeninghouden met de watergeschiktheid en bij de planuitwerking waar nodig maatregelen treffen.
--	---

#### 5.4.2 Gemeente De Bilt

Onderstaand de werklocatie binnen de gemeente De Bilt.

WERKEN	
Locatie	<b>Maartensdijk</b>
Opname PPWW	2023
Programma en fasering	1 hectare netto, indicatieve periode van _uitgifte 2026-2027
Toelichting en randvoorwaarden	De locatie Maartensdijk sluit aan op bestaande bedrijvigheid. De kleinschalige uitbreiding is gericht op groei/verplaatsing van bestaande bedrijvigheid.  De locatie bevindt zich in categorie C of D van de Watergeschiktheidskaart van de Utrechtse Waterschappen. Rekeninghouden met de watergeschiktheid en bij de planuitwerking waar nodig maatregelen treffen.

**Met opmaak:** Standaard, Inspringing: Links: 0 cm, Tabstops: Niet op 1,47 cm

**Met opmaak:** Afstand Voor: 2,65 pt

### 5.4.3 Gemeente De Ronde Venen

Onderstaand de woon- en werklocaties binnen de gemeente De Ronde Venen.

<b>WONEN</b>	
Locatie	<b><u>Abcoude Zuidwest</u></b>
Opname PPWW	2023
Programma en fasering	297 woningen t/m 2030
Toelichting en randvoorwaarden	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Integrale ruimtelijke kwaliteit.</li> <li>- Convenant toekomstbestendig bouwen.</li> <li>- Ten minste 63 % betaalbaarheid op planniveau.</li> <li>- Invulling dient te worden gegeven aan Groen Groeit Mee.</li> <li>- De locatie bevindt zich in categorie C of D van de Watergeschiktheidskaart van de Utrechtse Waterschappen.</li> <li>- Rekeninghouden met de watergeschiktheid en bij de planuitwerking waar nodig maatregelen treffen.</li> </ul>
<b>WONEN</b>	
Locatie	<b><u>Mijdrecht Tuinderslaan (Oosterland)</u></b>
Opname PPWW	2023 (ophoging 2025)
Programma en fasering	830, waarvan 600 woningen t/m 2030, 230 woningen na 2030
Toelichting en randvoorwaarden	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Integrale ruimtelijke kwaliteit</li> <li>- Convenant toekomstbestendig bouwen</li> <li>- Ten minste 55% betaalbaarheid</li> <li>- Invulling dient te worden gegeven aan Groen Groeit Mee.</li> <li>- Goede landschappelijke inpassing is nodig om de kernkwaliteiten van het Groene Hart zo min mogelijk aan te tasten.</li> <li>- De locatie bevindt zich in categorie C of D van de Watergeschiktheidskaart van de Utrechtse Waterschappen.</li> <li>- Rekeninghouden met de watergeschiktheid en bij de planuitwerking waar nodig maatregelen treffen.</li> </ul>
<b>WONEN</b>	
Locatie	<b><u>Amstelhoek Pothuizen</u></b>
Opname PPWW	2025 (vitaliteitslocatie)
Programma en fasering	30 woningen t/m 2030
Toelichting en randvoorwaarden	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Het betreft hier een gecombineerde binnenstedelijk en buitenstedelijke ontwikkeling. Het aantal van 29 woningen betreft het aantal buitenstedelijke woningen.</li> <li>- Integrale ruimtelijke kwaliteit</li> <li>- Convenant toekomstbestendig bouwen.</li> <li>- Gemeente en provincie maken nadere afspraken over het percentage betaalbaarheid op deze locatie, waarbij er wordt gestreefd om zo goed mogelijk bij te dragen aan de realisatie van voldoende betaalbare woningen conform paragraaf 3.1.3 van het PPWW. Daarnaast maken gemeente en provincie afspraken over hoe op gemeentelijk niveau 2/3 betaalbaarheid en 30% sociaal wordt gerealiseerd.</li> <li>- Het betreft hier een vitaliteitslocatie. De inhoudelijke beoordeling vindt plaats op grond van artikel 9.14 van de omgevingsverordening.</li> <li>- De locatie bevindt zich in categorie C of D van de</li> </ul>

**Met opmaak:** Afstand Voor: 0,45 pt, Regelaafstand: Meerdere 1,3 rg

**Met opmaak:** Afstand Voor: 2,65 pt

**Met opmaak:** Afstand Voor: 0,25 pt, Regelaafstand: enkel

	<p>Watergeschiktheidskaart van de Utrechtse Waterschappen.</p> <p>Rekeninghouden met de watergeschiktheid en bij de <b>planuitwerking</b> <b>waarplanuitwerkingwaar</b> nodig maatregelen treffen.</p>
--	--

**Met opmaak:** Inspringing: Links: 0,03 cm, Afstand Voor: 0 pt, Regelaafstand: Meerdere 1,36 rg

<b>WONEN</b>	
Locatie	<b><u>Vinkeveen Centrum</u></b>
Opname PPWW	2025 (vitaliteitslocatie)
Programma en fasering	Maximaal 50 woningen t/m 2030
Toelichting en randvoorwaarden	<p>Het betreft hier een gecombineerde binnenstedelijk en buitenstedelijke ontwikkeling. Het maximum van 50 woningen betreft het aantal buitenstedelijke woningen.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Integrale ruimtelijke kwaliteit</li> <li>- Convenant toekomstbestendig bouwen.</li> <li>- Gemeente en provincie maken nadere afspraken over het percentage betaalbaarheid op deze locatie, waarbij er wordt gestreefd om zo goed mogelijk bij te dragen aan de realisatie van voldoende betaalbare woningen conform paragraaf 3.1.3 van het PPWW. Daarnaast maken gemeente en provincie afspraken over hoe op gemeentelijk niveau 2/3 betaalbaarheid en 30% sociaal wordt gerealiseerd.</li> <li>- Het betreft hier een vitaliteitslocatie. De inhoudelijke beoordeling vindt plaats op grond van artikel 9.14 van de omgevingsverordening.</li> <li>- De locatie bevindt zich in categorie C of D van de Watergeschiktheidskaart van de Utrechtse Waterschappen.</li> </ul> <p>Rekeninghouden met de watergeschiktheid en bij de planuitwerking waar nodig maatregelen treffen.</p>

**Met opmaak:** Afstand Voor: 0 pt, Regelaafstand: Exact 9,65 pt

WERKEN	
Locatie	<u>Mijdrecht-Noord</u>
Opname PPWW	2023 (PPWW23); extra uitbreiding PPWW25
Hectares en fasering	12 ha. netto in totaal, indicatieve periode van uitgifte 2028-2032; extra uitbreiding 4 ha. netto (incl. energie-infrastructuur) bovenop de eerder goedgekeurde 8 ha.
Toelichting en randvoorwaarden	<p>De locatie Mijdrecht-Noord is geprogrammeerd als lokaal bedrijventerrein om ruimte te bieden aan de groei en verplaatsing van het reguliere, lokale bedrijfsleven. Naast de eerder goedgekeurde uitbreiding ziet de gemeente noodzaak voor een extra uitbreiding om o.a. een Stedin tussenstation en de verplaatsing van een aantal knelpuntbedrijven te realiseren.</p> <p>Aan de opname van de ophoging in het ontwerp-PPWW25 wordt als voorwaarde gesteld dat de gemeente voor 1 maart 2025: 1) een passende beoordeling laat uitvoeren en waaruit blijkt dat de verwachte stikstofeffecten op de nabijgelegen natura 2.000 gebieden geen belemmering vormen voor realisatie; 2) tevens dient de gemeente aan te tonen dat deze ontwikkeling passend is binnen de beschikbare capaciteit van de N201.</p> <p>De locatie bevindt zich in categorie C of D van de Watergeschiktheidskaart van de Utrechtse Waterschappen.</p> <p>Rekeninghouden met de watergeschiktheid en bij de planuitwerking waar nodig maatregelen treffen.</p>

#### 5.4.4 Gemeente Houten

Onderstaand de woonlocatie binnen de Gemeente Houten.

WONEN	
Locatie	<u>'t Goy</u>
Opname PPWW	<u>2025 (PPWW25)</u>
Programma en fasering	<u>50 (vitaliteitslocatie)</u>
Toelichting en randvoorwaarden	<p>De locatie bevindt zich in categorie C of D van de Watergeschiktheidskaart van de Utrechtse Waterschappen.</p> <p>Rekeninghouden met de watergeschiktheid en bij de planuitwerking waar nodig maatregelen treffen.</p>

**heeft opmaak toegepast:** Niet onderstrepen, Versmald met 0,1 pt

**heeft opmaak toegepast:** Versmald met 0,1 pt

**Met opmaak:** Afstand Voor: 1,85 pt, Regelaafstand: Meerdere 1,3 rg

**heeft opmaak toegepast:** Lettertype: Microsoft Sans Serif, 9,5 pt, Versmald met 0,1 pt

**Met opmaak:** Inspringing: Links: 0,03 cm, Afstand Voor: 1,85 pt, Regelaafstand: Meerdere 1,3 rg

**heeft opmaak toegepast:** Lettertype: Microsoft Sans Serif, 9,5 pt, Versmald met 0,1 pt

**Met opmaak:** Inspringing: Links: 0,03 cm, Afstand Voor: 1,85 pt, Regelaafstand: Meerdere 1,3 rg

**Met opmaak:** Afstand Voor: 1,85 pt, Regelaafstand: Meerdere 1,3 rg

### 5.4.5 Gemeente IJsselstein

Onderstaand de woon- en werklocaties binnen de gemeente IJsselstein.

<b>WONEN</b>	
Locatie	<u>Ruimtevaartbaan</u>
Opname PPWW	2023
Programma en fasering	73 woningen t/m 2030
Toelichting en randvoorwaarden	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Het betreft hier een gecombineerde binnenstedelijk en buitenstedelijke ontwikkeling. Het aantal van <del>63</del>73 woningen betreft het aantal woningen dat buitenstedelijk wordt gerealiseerd.</li> <li>- Integrale ruimtelijke kwaliteit.</li> <li>- Convenant toekomstbestendig bouwen.</li> <li>- Ten minste 2/3 betaalbaarheid op planniveau.</li> <li>- Invulling dient te worden gegeven aan Groen Groeit Mee.</li> <li>- Goede landschappelijke inpassing.</li> <li>- De locatie bevindt zich in categorie C of D van de Watergeschiktheidskaart van de Utrechtse Waterschappen.</li> </ul> <p>Rekeninghouden met de watergeschiktheid en bij de planuitwerking waar nodig maatregelen treffen.</p>
<b>WERKEN</b>	
Locatie	<u>Lage Dijk Noord</u>
Opname PPWW	2025
Hectares en fasering	1,6 netto, indicatieve periode van uitgifte 2028-2030
Toelichting en randvoorwaarden	<p>De locatie Lage Dijk Noord is een binnenstedelijke locatie ten behoeve van reguliere bedrijvigheid. Er zijn geen aanvullende randvoorwaarden gesteld ten aanzien van deze locatie.</p> <p>De locatie bevindt zich in categorie C of D van de Watergeschiktheidskaart van de Utrechtse Waterschappen. Rekeninghouden met de watergeschiktheid en bij de planuitwerking waar nodig maatregelen treffen.</p>
<b>WERKEN</b>	
Locatie	<u>Eastpoint</u>
Opname PPWW	2025
Hectares en fasering	1,6 netto, indicatieve periode van uitgifte 2028-2030
Toelichting en randvoorwaarden	<p>De locatie Eastpoint is een binnenstedelijke locatie ten behoeve van reguliere bedrijvigheid. Er zijn geen aanvullende randvoorwaarden gesteld ten aanzien van deze locatie.</p> <p>De locatie bevindt zich in categorie C of D van de Watergeschiktheidskaart van de Utrechtse Waterschappen. Rekeninghouden met de watergeschiktheid en bij de planuitwerking waar nodig maatregelen treffen.</p>

Tabel met opmaak

Met opmaak: Afstand Voor: 0,45 pt, Regelaafstand: Meerdere 1,3 rg

Met opmaak: Afstand Voor: 0 pt, Regelaafstand: Exact 9,65 pt

Met opmaak: Afstand Voor: 0,45 pt, Regelaafstand: Meerdere 1,3 rg



<b>WERKEN</b>	
Locatie	<b><u>De Kroon</u></b>
Opname PPWW	2021
Hectares en fasering	9 netto, indicatieve periode van uitgifte 2026-2030
Toelichting en randvoorwaarden	De locatie De Kroon. De locatie is gericht op ruimte bieden voor lokaal MKB.  De locatie bevindt zich in categorie C of D van de Watergeschiktheidskaart van de Utrechtse Waterschappen. Rekeninghouden met de watergeschiktheid en bij de planuitwerking waar nodig maatregelen treffen.

Met opmaak: Afstand Voor: 2,65 pt

#### 5.4.6 Gemeente Lopik

Onderstaand de woon- en werklocaties binnen de gemeente Lopik.

<b>WONEN</b>	
Locatie	<b><u>Lopik Oost I</u></b>
Opname PPWW	2021
Programma en fasering	126 t/m 2030
Toelichting en randvoorwaarden	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Integrale ruimtelijke kwaliteit.</li> <li>- Convenant toekomstbestendig bouwen.</li> <li>- Ten minste 50% betaalbaarheid.</li> <li>- Invulling dient te worden gegeven aan Groen Groeit Mee.</li> <li>- De locatie bevindt zich in categorie C of D van de Watergeschiktheidskaart van de Utrechtse Waterschappen.</li> </ul> Rekeninghouden met de watergeschiktheid en bij de planuitwerking waar nodig maatregelen treffen.
<b>WONEN</b>	
Locatie	<b><u>Lopijkerkapel</u></b>
Opname PPWW	2023
Programma en fasering	50 (vitaliteitslocatie)
Toelichting en randvoorwaarden	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Integrale ruimtelijke kwaliteit.</li> <li>- Convenant toekomstbestendig bouwen.</li> <li>- Ten minste 2/3 betaalbaarheid op planniveau.</li> <li>- Het betreft hier een vitaliteitslocatie. De inhoudelijke beoordeling vindt plaats op grond van artikel 9.14 van de omgevingsverordening.</li> <li>- De locatie bevindt zich in categorie C of D van de Watergeschiktheidskaart van de Utrechtse Waterschappen.</li> </ul> Rekeninghouden met de watergeschiktheid en bij de planuitwerking waar nodig maatregelen treffen.
<b>WONEN</b>	
Locatie	<b><u>Cabauw</u></b>
Opname PPWW	2023
Programma en fasering	50 (vitaliteitslocatie)

Toelichting en randvoorwaarden	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Integrale ruimtelijke kwaliteit</li> <li>- Convenant toekomstbestendig bouwen</li> <li>- Ten minste 2/3 betaalbaarheid op planniveau. 5.2.2 Het betreft hier een vitaliteitslocatie. De inhoudelijke beoordeling vindt plaats op grond van artikel 9.14 van de omgevingsverordening. De locatie bevindt zich in categorie C of D van de Watergeschiktheidskaart van de Utrechtse Waterschappen. Rekeninghouden met de watergeschiktheid en bij de planuitwerking waar nodig maatregelen treffen.</li> </ul>
--------------------------------	--

<b>WONEN</b>	
Locatie	<u>Lopik Oost II</u>
Opname PPWW	2025
Programma en fasering	280 t/m 2030
Toelichting en randvoorwaarden	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Integrale ruimtelijke kwaliteit Convenant toekomstbestendig bouwen</li> <li>- Ten minste 2/3 betaalbaarheid3 betaalbaarheid. Bij ontwikkeling dient invulling te worden gegeven aan Groen Groeit Mee.</li> <li>- Goede landschappelijke inpassing is nodig om de kernkwaliteiten van het Groene Hart zo min mogelijk aan te tasten.</li> <li>- Voorkomen negatieve effecten op nabijgelegen Natura 2000 gebied (stikstofdepositie en recreatiedruk).</li> <li>- Voor de ontsluiting van de ontwikkeling op de provinciale weg wordt het veroorzakersprincipe gehanteerd. De gemeente dient in afstemming met de provincie zorg te dragen voor tijdige, goede en veilige ontsluiting op de provinciale weg."</li> <li>- De locatie bevindt zich in categorie C of D van de Watergeschiktheidskaart van de Utrechtse Waterschappen. Rekeninghouden met de watergeschiktheid en bij de planuitwerking waar nodig maatregelen treffen.</li> </ul>
<b>WERKEN</b>	
Locatie	<u>De Copen</u>
Opname PPWW	2021
Hectares en fasering	4,7 ha. netto, indicatieve periode van uitgifte 2025-2030
Toelichting en randvoorwaarden	<p>De locatie De Copen is een uitbreiding van bestaande bedrijven gevestigd op het bestaande bedrijventerrein, inclusief een verplaatsing een bedrijf.</p> <p>De locatie bevindt zich in categorie C of D van de Watergeschiktheidskaart van de Utrechtse Waterschappen. Rekeninghouden met de watergeschiktheid en bij de planuitwerking waar nodig maatregelen treffen.</p>
<b>WERKEN</b>	
Locatie	<u>De Copen-Noord</u>
Opname PPWW	2023
Hectares en fasering	5,7 ha. netto, indicatieve periode van uitgifte 2027

Met opmaak: Regelfstand: enkel

Tabel met opmaak

|

Toelichting en randvoorwaarden	<p>De locatie De Copen is een uitbreiding van het bestaande bedrijventerrein De Copen, gericht op een bedrijfsverplaatsing.</p> <p>Goede landschappelijke inpassing is nodig om de kernkwaliteiten van het Groene Hart zo min mogelijk aan te tasten.</p> <p>De ontsluiting op deze locatie dient te worden aangepast. Dit is randvoorwaardelijk voor de planontwikkeling en dient te worden uitgewerkt in het bestemmingsplan/omgevingsplan.</p> <p>De locatie bevindt zich in categorie C of D van de Watergeschiktheidskaart van de Utrechtse Waterschappen. Rekeninghouden met de watergeschiktheid en bij de planuitwerking waar nodig maatregelen treffen.</p>
--------------------------------	--

CONCEPT

### 5.4.7 Gemeente Montfoort

Onderstaand de woon- en werklocaties binnen de gemeente Montfoort.

<b>WONEN</b>	
<u>Locatie</u>	<u>Doeldijk</u>
<u>Opname PPWW</u>	<u>2026</u>
<u>Programma en fasering</u>	<u>135 woningen in tijdvak 2031-2035</u>
<u>Toelichting en randvoorwaarden</u>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- <u>Integrale ruimtelijke kwaliteit.</u></li> <li>- <u>Convenant toekomstbestendig bouwen.</u></li> <li>- <u>Het gaat om een ontwikkeling van 66 zorgwoningen (sociaal), aangevuld met betaalbare en vrije sectorwoningen. In totaal is minimaal twee derde betaalbaar en 30% sociaal. Invulling dient te worden gegeven aan Groen Groeit Mee.</u></li> <li>- <u>De locatie bevindt zich in categorie C of D van de Watergeschiktheidskaart van de Utrechtse Waterschappen. Rekening dient te worden gehouden met de watergeschiktheid en bij de planuitwerking waar nodig maatregelen treffen.</u></li> </ul>
<b>WONEN</b>	
Locatie	<b>Linschoten Zuidoost</b>
Opname PPWW	2021
Programma en fasering	80 woningen t/m 2030
Toelichting en randvoorwaarden	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Integrale ruimtelijke kwaliteit.</li> <li>- Convenant toekomstbestendig bouwen.</li> <li>- Ten minste 50% betaalbaarheid.</li> <li>- Invulling dient te worden gegeven aan Groen Groeit Mee.</li> <li>- De locatie bevindt zich in categorie C of D van de Watergeschiktheidskaart van de Utrechtse Waterschappen.</li> <li>- Rekeninghouden met de watergeschiktheid en bij de planuitwerking waar nodig maatregelen treffen.</li> </ul>
<b>WONEN</b>	
Locatie	<b>Hofdijk Lindseboomseweg</b>
Opname PPWW	2021
Programma en fasering	50 woningen t/m 2030
Toelichting en randvoorwaarden	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Integrale ruimtelijke kwaliteit.</li> <li>- Convenant toekomstbestendig bouwen.</li> <li>- Ten minste 50% betaalbaarheid.</li> <li>- Invulling dient te worden gegeven aan Groen Groeit Mee.</li> <li>- De locatie bevindt zich in categorie C of D van de Watergeschiktheidskaart van de Utrechtse Waterschappen.</li> <li>- Rekeninghouden met de watergeschiktheid en bij de planuitwerking waar nodig maatregelen treffen.</li> </ul>
<b>WONEN</b>	
Locatie	<b>De Bleek</b>
Opname PPWW	2023, opgehoogd in 2025
Programma en fasering	500, woningen, waarvan 250 woningen t/m 2030 en 250 woningen na 2030

heeft opmaak toegepast: Tekstkleur: Rood

Tabel met opmaak

Met opmaak: Rechts: 0,4 cm, Regelaafstand: Meerdere 1,33 rg

Met opmaak: Inspringing: Eerste regel: 0 cm, Rechts: 0,12 cm, Afstand Voor: 0,1 pt, Regelaafstand: Meerdere 1,33 rg, Met opsommingstekens + Niveau: 1 + Uitgelijnd op: -0,23 cm + Inspringen op: -0,04 cm, Tabstops: 0,16 cm, Left

Met opmaak: Afstand Voor: 2,65 pt

oelichtingToelichting en  
randvoorwaarden

- Integrale ruimtelijke kwaliteit.
  - Convenant toekomstbestendig bouwen.
  - Ten minste 2/3 betaalbaarheid.
  - Invulling dient te worden gegeven aan Groen Groeit Mee.
- Goede landschappelijke inpassing is nodig om de kernkwaliteiten van het Groene Hart zo min mogelijk aan te tasten.
- De locatie bevindt zich in categorie C of D van de Watergeschiktheidskaart van de Utrechtse Waterschappen. Rekeninghouden met de watergeschiktheid en bij de planuitwerking waar nodig maatregelen treffen.

WERKEN	
Locatie	<u>Heeswijk-Oost</u>
Opname PPWW	2021, extra uitbreiding PPWW25
Programma en fasering	6 ha. netto in totaal, indicatieve periode van uitgifte 2030-2035; extra uitbreiding 3 ha. netto bovenop de eerder goedgekeurde 3 ha.
Toelichting en randvoorwaarden	<p>De locatie Heeswijk-Oost is een uitbreiding van het bestaande bedrijventerrein Heeswijk-Oost met in totaal 6 ha. netto. Het bedrijventerrein gaat ruimte bieden aan lokale MKB- en maakbedrijven. Aandachtspunt vormt de bruto/netto verhouding van het nieuwe bedrijventerrein. Op een bruto werklocatie van 7,5 ha., lijkt een invulling met 6 ha. niet realistisch gezien de opgaven op gebied van o.a. vergroening, wateropvang, landschappelijke inpassing en infrastructuur.</p> <p>De locatie bevindt zich in categorie C of D van de Watergeschiktheidskaart van de Utrechtse Waterschappen.</p> <p>Rekeninghouden met de watergeschiktheid en bij de planuitwerking waar nodig maatregelen treffen.</p>

**Met opmaak:** Rechts: 0,27 cm, Afstand Voor: 2,65 pt, Regelaafstand: Meerdere 1,33 rg

**Met opmaak:** Rechts: 0,03 cm, Afstand Voor: 0 pt

#### 5.4.8 Gemeente Nieuwegein

Binnen de Gemeente Nieuwegein zijn geen nieuwe werklocaties of uitleglocaties voor wonen en werken geprogrammeerd.

#### 5.4.9 Gemeente Oudewater

Onderstaand de woon- en werklocaties binnen de gemeente Oudewater.

<b>WONEN</b>	
Locatie	<b><u>Kerkwetering</u></b>
Opname PPWW	2021, opgehoogd in 2025
Programma en fasering	500, waarvan 250 t/m 2030 en 250 na 2030.
Toelichting en randvoorwaarden	<ul style="list-style-type: none"><li>- Integratie ruimtelijke kwaliteit</li><li>- Convenant toekomstbestendig bouwen.</li><li>- Ten minste 2/3 betaalbaarheid.</li><li>- Bij ontwikkeling dient invulling te worden gegeven aan Groen Groeit Mee.</li><li>- De locatie bevindt zich in categorie C of D van de Watergeschiktheidskaart van de Utrechtse Waterschappen.</li><li>- Rekeninghouden met de watergeschiktheid en bij de planuitwerking waar nodig maatregelen treffen.</li></ul>
<b>WERKEN</b>	
Locatie	<b><u>Tappersheul 3</u></b>
Opname PPWW	2021
Hectares en fasering	3 ha. netto, indicatieve periode van uitgifte 2026-2028
Toelichting en randvoorwaarden	<p>De locatie Tappersheul is een uitbreiding van het bestaande bedrijventerreinen Tappersheul 1 en 2. De uitbreiding is gericht op het laten uitbreiden en verplaatsen/doorgroeien van bestaande bedrijven.</p> <p>De locatie bevindt zich in categorie C of D van de Watergeschiktheidskaart van de Utrechtse Waterschappen.</p> <p>Rekeninghouden met de watergeschiktheid en bij de planuitwerking waar nodig maatregelen treffen.</p>

Met opmaak: Afstand Voor: 2,65 pt

Tabel met opmaak

Met opmaak: Inspringing: Eerste regel: 0 cm, Rechts: 0,26 cm, Regelafstand: Meerdere 1,36 rg, Met opsommingstekens + Niveau: 1 + Uitgelijnd op: -0,17 cm + Inspringen op: 0,03 cm, Tabstops: 0,23 cm, Left

#### 5.4.10 Gemeente Stichtse Vecht

Onderstaand de woonlocaties binnen de gemeente Stichtse Vecht.

<b>WERKEN</b>	
Locatie	<b>Breukelerwaard-Noord</b>
Opname PPWW	- 2026
Hectares en fasering	- 4 hectare netto, indicatieve uitteefbare periode vanaf 2030 (of eerder vanwege een bedrijfsverplaatsing).
Toelichting en randvoorwaarden	<p><b>- PM: mobiliteit</b></p> <p>- Binnen het gebied Breukelerwaard ten minste 3.5 hectare beschikbaar wordt gesteld voor een nieuw hoogspanningsstation, tussen Ruwiel en het Amsterdam-Rijnkanaal (hierover is al overeenstemming bereikt).</p> <p>- Binnen het totale gebied circa 7 hectare netto. Voor verplaatsing Schulp 4,5 hectare bruto / 2,5 ha. netto beschikbaar komt, waarbij de achterblijfolocaties van Schulp worden gesaneerd, en transformatie op de locaties aan de Zandweg 76 en Straatweg 36 plaatsvinden binnen de randvoorwaarden voor transformatie van stedelijke locaties in het landelijk gebied zoals opgenomen in de Omgevingsverordening. Daarbij kunnen beide locaties in samenhang worden beoordeeld.</p> <p>- Cat C (water)Geschiktheidskaart wonen werken Utrechtse waterpartners. Rekeninghouden met de watergeschiktheid en bij de planuitwerking waar nodig maatregelen treffen.</p>
<b>WONEN</b>	
Locatie	<b>Nieuwer ter Aa</b>
Opname PPWW	2021
Programma en fasering	50 woningen t/m 2030 (vitaliteitslocatie)
Toelichting en randvoorwaarden	<p>- Integrale ruimtelijke kwaliteit</p> <p>- Convenant toekomstbestendig bouwen.</p> <p>- Ten minste 50% betaalbaarheid.</p> <p>- Het betreft hier een vitaliteitslocatie.</p> <p>- De inhoudelijke beoordeling vindt plaats op grond van artikel 9.14 van de omgevingsverordening.</p> <p>- De locatie bevindt zich in categorie C of D van de Watergeschiktheidskaart van de Utrechtse Waterschappen.</p> <p>Rekeninghouden met de watergeschiktheid en bij de planuitwerking waar nodig maatregelen treffen.</p>
<b>WONEN</b>	
Locatie	<b>Maarssen Daalseweide</b>
Opname PPWW	2023
Programma en fasering	138 t/m 2030

heeft opmaak toegepast: Versmald met 0,1 pt



Toelichting en randvoorwaarden	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Integrale ruimtelijke kwaliteit.</li> <li>- Convenant Toekomstbestendig bouwen.</li> <li>- Ten minste 2/3 betaalbaarheid.</li> <li>- Invulling dient te worden gegeven aan Groen Groeit Mee.</li> <li>- De locatie bevindt zich in categorie C of D van de Watergeschiktheidskaart van de Utrechtse Waterschappen.</li> </ul> <p>Rekeninghouden met de watergeschiktheid en bij de planuitwerking waar nodig maatregelen treffen.</p>
<b>WONEN</b>	
Locatie	<b><u>Loenen Cronenburg 4</u></b>
Opname PPWW	2025
Programma en fasering	205
Toelichting en randvoorwaarden	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Integrale ruimtelijke kwaliteit</li> <li>- Convenant duurzaam bouwen</li> <li>- Ten minste 2/3 betaalbaarheid.</li> <li>- Bij ontwikkeling dient invulling te worden gegeven aan Groen Groeit Mee</li> </ul> <p>Goede landschappelijke inpassing is nodig om de kernkwaliteiten van het Groene Hart zo min mogelijk aan te tasten.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Voorkomen negatieve effecten op nabijgelegen Natura 2000 gebied (stikstofdepositie en recreatiedruk)</li> <li>- Aan de overzijde van de randweg worden groenblauwe functies toegevoegd, die integraal onderdeel zijn van het project.</li> <li>- De locatie bevindt zich in categorie C of D van de Watergeschiktheidskaart van de Utrechtse Waterschappen.</li> </ul> <p>Rekeninghouden met de watergeschiktheid en bij de planuitwerking waar nodig maatregelen treffen.</p>

**Met opmaak:** Rechts: 0,26 cm, Afstand Voor: 0,45 pt, Regelaafstand: Meerdere 1,33 rg

#### 5.4.11 Gemeente Utrecht

Onderstaand de woon- en werklocaties binnen de gemeente Utrecht.

WONEN	
Locatie	<b><u>Zuilense Vecht</u></b>
Opname PPWW	2023
Programma en fasering	289 t/m 2030
Toelichting en randvoorwaarden	<ul style="list-style-type: none"><li>- Integrale ruimtelijke kwaliteit. Convenant Toekomstbestendig bouwen.</li><li>- Ten minste 2/3 betaalbaarheid.</li><li>- Invulling dient te worden gegeven aan Groen Groeit Mee.</li><li>- De locatie bevindt zich in categorie C of D van de Watergeschiktheidskaart van de Utrechtse Waterschappen.</li></ul> <p>Rekeninghouden met de watergeschiktheid en bij de planuitwerking waar nodig maatregelen treffen.</p>
WERKEN	
Locatie	<b><u>Strijkviertel</u></b>
Opname PPWW	Nvt. Besluitvorming via PRS/PRV.
Programma en fasering	19 ha. netto, indicatieve periode van uitgifte 2026-2030
Toelichting en randvoorwaarden	<p>De locatie Stijkviertel is een nieuw bedrijventerrein goedgekeurd voordat programmering via het PPWW verliep. Het bedrijventerrein richt zich op circulaire bedrijvigheid in het MKB. Bij de programmering zijn geen aandachtspunten en randvoorwaarden meegegeven.</p> <p>De locatie bevindt zich in categorie C of D van de Watergeschiktheidskaart van de Utrechtse Waterschappen.</p> <p>Rekeninghouden met de watergeschiktheid en bij de planuitwerking waar nodig maatregelen treffen.</p>

**Met opmaak:** Inspringing: Eerste regel: 0 cm, Rechts: 0,45 cm, Afstand Voor: 3,9 pt, Regelaafstand: Meerdere 1,3 rg, Met opsommingstekens + Niveau: 1 + Uitgelijnd op: -0,23 cm + Inspringen op: -0,04 cm, Tabstops: 0,16 cm, Left

#### 5.4.12 Gemeente Utrechtse Heuvelrug

Onderstaand de woonlocaties binnen de gemeente Utrechtse Heuvelrug.

WONEN	
Locatie	<u>Overberg</u>
Opname PPWW	2021
Programma en fasering	50 woningen t/m 2030
Toelichting en randvoorwaarden	<ul style="list-style-type: none"><li>- Integrale ruimtelijke kwaliteit</li><li>- Convenant Toekomstbestendig bouwen</li><li>- Ten minste 50% betaalbaarheid</li><li>- Invulling dient te worden gegeven aan Groen Groeit Mee.</li><li>- De locatie bevindt zich in categorie C of D van de Watergeschiktheidskaart van de Utrechtse Waterschappen.</li></ul> Rekeninghouden met de watergeschiktheid en bij de planuitwerking waar nodig maatregelen treffen.

**Met opmaak:** Inspringing: Eerste regel: 0 cm, Rechts: 0,45 cm, Afstand Voor: 3,9 pt, Regelafstand: Meerdere 1,3 rg, Met opsommingstekens + Niveau: 1 + Uitgelijnd op: -0,23 cm + Inspringen op: -0,04 cm, Tabstops: 0,16 cm, Left

### 5.4.13 Gemeente Vijfheerenlanden

Onderstaand de woon- en werklocaties binnen de gemeente Vijfheerenlanden.

<b>WONEN</b>	
Locatie	<b><u>Leerdam Broekgraaf Noord</u></b>
Opname PPWW	2023, opgehoogd in 2025
Programma en fasering	800 woningen, waarvan 640 t/m 2030 en 160 na 2030
Toelichting en randvoorwaarden	<ul style="list-style-type: none"><li>- Integrale ruimtelijke kwaliteit.</li><li>- Convenant toekomstbestendig bouwen.</li><li>- Ten minste 2/3 betaalbaarheid.</li><li>- Invulling dient te worden gegeven aan Groen Groeit Mee.</li><li>- De locatie bevindt zich in categorie C of D van de Watergeschiktheidskaart van de Utrechtse Waterschappen.</li></ul> Rekeninghouden met de watergeschiktheid en bij de planuitwerking waar nodig maatregelen treffen.
<b>WERKEN</b>	
Locatie	<b><u>Gaasperwaard 3</u></b>
Opname PPWW	2023 (PPWW23)
Hectares en fasering	30 ha. netto, indicatieve periode van uitgifte 2028-2035
Toelichting en randvoorwaarden	<p>De locatie Gaasperwaard 3 is geprogrammeerd als regionaal bedrijventerrein binnen de regio U10. Het terrein zal naar verwachting ruimte bieden onder andere voor zwaardere categorieën bedrijven en circulaire bedrijven. Bij de programmering zijn in aanvulling op de kaders uit de provinciale omgevingsverordening de volgende aandachtspunten en randvoorwaarden meegegeven: geluidsbelasting, klimaatadaptie, (OV- en fiets)-bereikbaarheid, stikstof.</p> <p>In de besluitvorming over het regionaal bedrijventerrein Gaasperwaard 3 is afgesproken dat: in samenwerking met de gemeente Vijfheerenlanden en naar verantwoordelijkheid van iedere bestuurslaag wordt gestuurd op borging van zorgvuldig en duurzaam ruimtegebruik, soort bedrijvigheid (voorrang voor bepaalde soorten en de bijdrage die geleverd wordt aan de regionale economie en werkgelegenheid), diverse verkeersaspecten en inpassing van de nieuwe werklocatie. Uit de Passende beoordeling blijkt dat voor locatie Gaasperwaard 3 een forse stikstofdepositie is berekend op stikstofgevoelig Natura2000 gebied. Het vraagt aanzienlijke inspanning bij de gemeentelijke planuitwerking (inclusief mitigerende maatregelen) om deze depositie te voorkomen. Daarnaast dient bij de ontwikkeling van deze locatie bij de uitwerking van het bestemmingsplan aandacht te worden besteed aan het bevorderen van de mobiliteitstransitie.</p> <p>De locatie bevindt zich in categorie C of D van de Watergeschiktheidskaart van de Utrechtse Waterschappen.</p> Rekeninghouden met de watergeschiktheid en bij de planuitwerking waar nodig maatregelen treffen.

<b>WERKEN</b>	
Locatie	<b><u>Gaasperwaard 2</u></b>
Opname PPWW	2023 (PPWW23)

Met opmaak: Afstand Voor: 2 pt

Met opmaak: Inspringing: Links: 0,03 cm, Eerste regel: 0 cm, Rechts: 0,25 cm, Afstand Voor: 3,25 pt, Regelaafstand: Meerdere 1,36 rg

heeft opmaak toegepast: Lettertype: Vet

Hectares en fasering	8 ha. netto, indicatieve periode van uitgifte 2026-2030
Toelichting en randvoorwaarden	<p>De locatie Gaasperwaard 2 is geprogrammeerd om een bedrijfsverplaatsing mogelijk te maken, ten gunste van woningbouw.</p> <p>De locatie bevindt zich in categorie C of D van de Watergeschiktheidskaart van de Utrechtse Waterschappen.</p> <p>Rekeninghouden met de watergeschiktheid en bij de planuitwerking waar nodig maatregelen treffen.</p>
<b>WERKEN</b>	
Locatie	<u>Meerkerk IVa</u>
Opname PPWW	2021
Hectares en fasering	5 ha. netto, indicatieve periode van uitgifte 2028-2030
Toelichting en randvoorwaarden	<p>De locatie Meerkerk IVa is een uitbreiding op bestaande bedrijventerreinen. De invulling van het bedrijventerrein zal grotendeels gericht zijn op reguliere (te verplaatsen) bedrijvigheid.</p> <p>De locatie bevindt zich in categorie C of D van de Watergeschiktheidskaart van de Utrechtse Waterschappen.</p> <p>Rekeninghouden met de watergeschiktheid en bij de planuitwerking waar nodig maatregelen treffen.</p>

<b>WERKEN</b>	
Locatie	<u>Meerkerk V</u>
Opname PPWW	2025
Hectares en fasering	5 ha. netto, indicatieve periode van uitgifte 2030-2035
Toelichting en randvoorwaarden	<p>De locatie Meerkerk V is een uitbreiding op het nog te realiseren bedrijventerrein Meerkerk IVa.</p> <p>De invulling van het bedrijventerrein zal grotendeels gericht zijn op reguliere (te verplaatsen) bedrijvigheid.</p> <p>Bij de planuitwerking dient rekening te worden gehouden met water en bodem sturend, zodat afwenteling op de omgeving zoveel mogelijk wordt voorkomen.</p> <p>Goede landschappelijke inpassing is nodig om de kernkwaliteiten van het Groene Hart zo min mogelijk aan te tasten.</p> <p>Voorkomen negatieve effecten op nabijgelegen Natura 2000 gebied (stikstofdepositie en recreatiedruk).</p> <p>De locatie bevindt zich in categorie C of D van de Watergeschiktheidskaart van de Utrechtse Waterschappen.</p> <p>Rekeninghouden met de watergeschiktheid en bij de planuitwerking waar nodig maatregelen treffen.</p>

#### 5.4.14 Gemeente Wijk bij Duurstede

Onderstaand de woon- en werklocaties binnen de gemeente Wijk bij Duurstede.

De Locatie Langbroek Volkstuinen wordt gewijzigd in een vitaliteitslocatie op grond van artikel 9.14 van de Provinciale Omgevingsverordening, waardoor de gemeente niet hoeft te voldoen aan GGM. Daarbij wordt afgesproken dat het aantal woningen op deze locatie nader moet worden gezien bij de uitwerking van het plan, waarbij met de gemeente is afgesproken dat het totaal van de vitaliteitslocaties bij de kernen Cothen en Langbroek op grond van artikel 9.14 van de Omgevingsverordening niet meer dan 85 mag bedragen.

De locatie De Geer III wordt programmatisch opgehoogd naar 613 woningen, waarvan ten minste voor de eerste 530 een betaalbaarheidspercentage van minimaal 50% geldt en voor overige deel van het programma geldt de randvoorwaarde van 2/3 betaalbaar. Aanvullend wordt afgesproken dat van deze woningen ten minste 23 woningen worden ingezet voor de opvang van asielzoekers, waarover nadere afspraken worden gemaakt met het COA.

De drie locaties Langbroek Boomgaard, Langbroek Volkstuinen en Zuidwijk worden uit het PlanMER gehaald.

WONEN	
Locatie	<b><u>De Geer III</u></b>
Opname PPWW	2021
Programma en fasering	613 woningen t/m 2030
Toelichting en randvoorwaarden	<ul style="list-style-type: none"><li>- Integrale ruimtelijke kwaliteit</li><li>- Convenant toekomstbestendig bouwen</li><li>- Ten minste voor de eerste 530 woningen geldt een betaalbaarheidspercentage van minimaal 50% geldt en voor overige deel van het programma geldt de randvoorwaarde van 2/3 betaalbaar.</li><li>- Ten minste 23 woningen worden ingezet voor de opvang van asielzoekers, waarover nadere afspraken gemaakt met het COA.</li><li>- Invulling dient te worden gegeven aan Groen Groeit Mee.</li><li>- De locatie bevindt zich in categorie C of D van de Watergeschiktheidskaart van de Utrechtse Waterschappen.</li></ul> Rekeninghouden met de watergeschiktheid en bij de planuitwerking waar nodig maatregelen treffen.
WONEN	
Locatie	<b><u>Langbroek Volkstuinen</u></b>
Opname PPWW	2025
Programma en fasering	50 woningen t/m 2030 (vitaliteitslocatie)
Toelichting en randvoorwaarden	<ul style="list-style-type: none"><li>- Integrale ruimtelijke kwaliteit</li><li>- Convenant duurzaam bouwen</li><li>- Ten minste 2/3 betaalbaarheid.</li><li>- <del>Invulling dient te worden gegeven aan Groen Groeit Mee.</del></li><li>- Goede landschappelijke inpassing.</li><li>- Voorkomen negatieve effecten op nabijgelegen Natura 2000 gebied (stikstofdepositie en recreatiedruk).</li><li>- De locatie bevindt zich in categorie C of D van de Watergeschiktheidskaart van de Utrechtse Waterschappen. Rekeninghouden met de watergeschiktheid en bij de planuitwerking waar nodig maatregelen treffen.</li></ul>

**Met opmaak:** Met opsommingstekens + Niveau: 1 + Uitgelijnd op: -0,1 cm + Inspringen op: 0,1 cm

**Met opmaak:** Inspringing: Links: -0,1 cm, Verkeerd-om: 0,2 cm

**heeft opmaak toegepast:** Versmald met 0,1 pt

**Met opmaak:** Rechts: 0,75 cm, Afstand Voor: 3,9 pt

WERKEN	
Locatie	<b><u>Broekweg-Noord</u></b>
Opname PPWW	2021 en 2023; extra uitbreiding PPWW25

Hectares en fasering	9,9 ha. in totaal: 1,6 ha. netto (2021), 5 ha. netto (2023, extra uitbreiding 3,3 ha. netto (incl. energie-infrastructuur) indicatieve periode van uitgifte 2028-2033.
Toelichting en randvoorwaarden	<p>De locatie Broekweg-Noord is een uitbreiding van het bestaande bedrijventerrein Broekweg en valt uiteen in 1,6 ha. voor verplaatsing gemeentelijke nutsvoorziening en 5 ha. voor uitbreiding bedrijvigheid. Naast deze eerder goedgekeurde uitbreiding ziet de gemeente noodzaak voor een extra uitbreiding om o.a. een Stedin tussenstation, RWZI en een busremise te realiseren.</p> <p>De locatie bevindt zich in categorie C of D van de Watergeschiktheidskaart van de Utrechtse Waterschappen.</p> <p>Rekeninghouden met de watergeschiktheid en bij de planuitwerking waar nodig maatregelen treffen.</p>

CONCEPT

### 5.4.15 Gemeente Woerden

Onderstaand de woon- en werklocaties binnen de gemeente Woerden.

<b>WONEN</b>	
Locatie	- <u>Zegveld Zuidzijde</u>
Opname PPWW	- 2026 (vitaliteitslocatie)
Programma en fasering	- Maximaal 50 woningen in de periode <b>PM</b>
Toelichting en randvoorwaarden	<ul style="list-style-type: none"> <li>- <u>Integrale ruimtelijke kwaliteit.</u></li> <li>- <u>Convenant toekomstbestendig bouwen.</u></li> <li>- <u>Ten minste 2/3 betaalbaarheid en 30% sociaal.</u></li> <li>- <u>De locatie bevindt zich in categorie C of D van de Watergeschiktheidskaart van de Utrechtse Waterschappen.</u></li> </ul> <p><u>Rekeninghouden met de watergeschiktheid en bij de planuitwerking waar nodig maatregelen treffen om de afwenteling op het bodem en watersysteem maximaal te voorkomen.</u></p> <p><u>Het betreft hier een vitaliteitslocatie. De inhoudelijke beoordeling vindt plaats op grond van artikel 9.14 van de omgevingsverordening.</u></p>
<b>WONEN</b>	
Locatie	<b>Kamerik</b>
Opname PPWW	2025
Programma en fasering	50 woningen, waarvan 30 t/m 2030 en 20 na 2030 (Vitaliteitslocatie)
Toelichting en randvoorwaarden	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Integrale ruimtelijke kwaliteit.</li> <li>- Convenant toekomstbestendig bouwen.</li> <li>- Ten minste 2/3 betaalbaarheid.</li> </ul> <p>Bij de ontwikkeling dient de gemeentemaatregelen te nemen om de afwenteling op het bodem en watersysteem maximaal te voorkomen.</p> <p>Het betreft hier een vitaliteitslocatie. De inhoudelijke beoordeling vindt plaats op grond van artikel 9.14 van de omgevingsverordening.</p> <p>De locatie bevindt zich in categorie C of D van de Watergeschiktheidskaart van de Utrechtse Waterschappen.</p> <p>Rekeninghouden met de watergeschiktheid en bij de planuitwerking waar nodig maatregelen treffen.</p>
<b>WONEN</b>	
Locatie	<b>Harmelen Haanwijk (tekstvoorstel ligt nog voor bij gemeente)</b>
Opname PPWW	2025, <u>opgehoogd in 2026</u>
Programma en fasering	<u>90</u> maximaal 300 woningen na 2030
Toelichting en randvoorwaarden	<ul style="list-style-type: none"> <li>- <u>Integrale, ruimtelijke kwaliteit.</u></li> <li>- <u>Convenant duurzaam bouwen.</u></li> <li>- <u>Ten minste 2/3 betaalbaarheid.</u></li> <li>- <u>Invulling dient te worden gegeven aan Groen Groeit Mee, waarbij wordt ingezet op versterking van de recreatieve en groene structuren in en rond het plangebied en de recreatieve functie van het gebied wordt behouden en versterkt.</u></li> <li>- <u>De locatie bevindt zich in categorie C of D van de Watergeschiktheidskaart van de Utrechtse Waterschappen. Rekening houden met de watergeschiktheid en bij de planuitwerking waar nodig aanvullende maatregelen treffen.</u></li> <li>- <u>Rekeninghouden met de watergeschiktheid en bij de planuitwerking waar nodig maatregelen treffen.</u></li> <li>- <u>Zorgdragen voor een zorgvuldige landschappelijke</u></li> </ul>

heeft opmaak toegepast: Tekstkleur: Rood

#### Tabel met opmaak

heeft opmaak toegepast: Versmald met 0,2 pt

heeft opmaak toegepast: Versmald met 0,2 pt

heeft opmaak toegepast: Versmald met 0,2 pt

Met opmaak: Inspringing: Links: -0,17 cm, Verkeerd-om: 0,2 cm

heeft opmaak toegepast: Versmald met 0,2 pt

heeft opmaak toegepast: Versmald met 0,2 pt

Met opmaak: Inspringing: Links: -0,17 cm, Afstand Voor: 2 pt

heeft opmaak toegepast: Versmald met 0,2 pt

heeft opmaak toegepast: Versmald met 0,2 pt

heeft opmaak toegepast: Versmald met 0,2 pt

heeft opmaak toegepast: Versmald met 0,2 pt

heeft opmaak toegepast: Versmald met 0,2 pt

heeft opmaak toegepast: Versmald met 0,2 pt

heeft opmaak toegepast: Versmald met 0,2 pt

heeft opmaak toegepast: Versmald met 0,2 pt

heeft opmaak toegepast: Versmald met 0,2 pt

Met opmaak: Rechts: 0 cm, Afstand Voor: 2 pt, Regelaafstand: enkel

heeft opmaak toegepast: Versmald met 0,2 pt

heeft opmaak toegepast: Versmald met 0,2 pt

heeft opmaak toegepast: Versmald met 0,2 pt



	<u>inpassing, met aandacht voor de kernkwaliteiten van het Groene Hart en de beleving van open ruimte, met een passende afstand tot de provinciale weg.</u>
<b>WERKEN</b>	
Locatie	<u><b>De Putkop</b></u>
Opname PPWW	2023
Hectares en fasering	3,6 ha. netto, indicatieve periode van uitgifte 2028-2030
Toelichting en randvoorwaarden	De locatie De Putkop is een uitbreiding van het bestaande bedrijventerrein. De uitbreiding is gericht op uitbreiding van aangrenzende bestaande bedrijven.  De locatie bevindt zich in categorie C of D van de Watergeschiktheidskaart van de Utrechtse Waterschappen. Rekeninghouden met de watergeschiktheid en bij de planuitwerking waar nodig maatregelen treffen.

<b>WERKEN</b>	
Locatie	<u><b>Burgemeester Van Zwietenweg</b></u>
Opname PPWW	2023
Hectares en fasering	5,7 ha. netto, indicatieve periode van uitgifte 2030-2035
Toelichting en randvoorwaarden	De locatie Burg. Van Zwietenweg is een uitbreiding van het bedrijventerrein Middelland. De invulling van het bedrijventerrein zal grotendeels gericht zijn op reguliere (te verplaatsen) bedrijvigheid.  De locatie bevindt zich in categorie C of D van de Watergeschiktheidskaart van de Utrechtse Waterschappen. Rekeninghouden met de watergeschiktheid en bij de planuitwerking waar nodig maatregelen treffen.

<b>WERKEN</b>	
Locatie	<u><b>De Voortuin</b></u>
Opname PPWW	2021
Hectares en fasering	4,1 ha. netto, indicatieve periode van uitgifte 2025-2028
Toelichting en randvoorwaarden	De locatie De Voortuin is een uitbreiding van het bedrijventerrein Polanen. De invulling van het bedrijventerrein zal grotendeels gericht zijn op groei en verplaatsing van bestaande bedrijvigheid.  De locatie bevindt zich in categorie C of D van de Watergeschiktheidskaart van de Utrechtse Waterschappen. Rekeninghouden met de watergeschiktheid en bij de planuitwerking waar nodig maatregelen treffen.

Met opmaak: Afstand Voor: 0 pt, Regelaafstand: Meerdere 1,33 rg

#### 5.4.16 Gemeente Zeist

Onderstaand de woonlocaties binnen de gemeente Zeist.

<b>WONEN</b>	
Locatie	<u>Dijnselburg</u> Stationsgebied Driebergen-Zeist
Opname PPWW	2026
Programma en fasering	Maximaal 900 woningen buitenstedelijk tussen 2030 en 2040
Toelichting en randvoorwaarden	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Integrale ruimtelijke kwaliteit.</li> <li>- Convenant duurzaam bouwen.</li> <li>- Ten minste 2/3 betaalbaarheid en 30% sociaal</li> <li>- Invulling dient te worden gegeven aan Groen Groeit Mee</li> <li>- Het project is onderdeel van een grotere ontwikkeling, waarbij in het Het project maakt deel uit van een grotere gebiedsontwikkeling in het stationsgebied, waar maximaal 2.500 woningen worden toegevoegd in Zeist en Utrechtse Heuvelrug.</li> <li>- De ontwikkeling vraagt om een robuuste landschappelijke inpassing die het stedelijk gebied zorgvuldig afrondt en aansluit bij de kernkwaliteiten van het landelijk gebied.</li> </ul>
<b>WONEN</b>	
Locatie	<u>Dijnselburg</u>
Opname PPWW	2025
Programma en fasering	200 t/m 2030
Toelichting en randvoorwaarden	<p>Integrale ruimtelijke kwaliteit Convenant duurzaam bouwen Ten minste 2/3 betaalbaarheid.</p> <p>Invulling dient te worden gegeven aan Groen Groeit Mee.</p> <p>Voorkomen negatieve effecten op het westelijk gelegen NNN en de nabijgelegen oude bosgroeiplaats worden voorkomen.</p> <p>De ruimtelijke structuurdragers die in/nabij het plangebied aanwezig zijn, zoals de centrale as, de ganzenvoet en de nabijgelegen Wegh der Weegen, dienen te worden behouden en waar mogelijk te worden versterkt.</p> <p>De bossen zijn een belangrijke kernkwaliteit op de Utrechtse Heuvelrug, zoals is beschreven in de Kwaliteitsgids Utrechtse Landschappen. De bebouwing dient (qua omvang en hoogte) ingebed te worden in het bos, op enkele kenmerkende herkenningspunten na."</p> <p>De locatie bevindt zich in categorie C of D van de Watergeschiktheidskaart van de Utrechtse Waterschappen. Rekeninghouden met de watergeschiktheid en bij de planuitwerking waar nodig maatregelen treffen.</p>
<b>WONEN</b>	
Locatie	<u>Den Dolder W.A. Hoeve</u>
Opname PPWW	2023, opgehoogd in 2025
Programma en fasering	400 t/m 2030
Toelichting en randvoorwaarden	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Integrale ruimtelijke kwaliteit.</li> <li>- Convenant duurzaam bouwen</li> <li>- Ten minste 2/3 betaalbaarheid.</li> <li>- Invulling dient te worden gegeven aan Groen Groeit Mee</li> <li>- De locatie bevindt zich in categorie C of D van de</li> </ul>

heeft opmaak toegepast: Lettertype: Times New Roman, 9 pt, Niet Vet

Met opmaak: Inspringing: Links: 0 cm, Afstand Voor: 0 pt

heeft opmaak toegepast: Lettertype: Arial, Vet, Versmald met 0,1 pt

Met opmaak: Afstand Voor: 2,5 pt

heeft opmaak toegepast: Tekstkleur: Rood

heeft opmaak toegepast: Tekstkleur: Rood

heeft opmaak toegepast: Versmald met 0,6 pt

	Watergeschiktheidskaart van de Utrechtse Waterschappen. Rekeninghouden met de watergeschiktheid en bij de planuitwerking waar nodig maatregelen treffen.
--	---

■

CONCEPT

## Hoofdstuk 6 Samenwerking en monitoring

heeft opmaak toegepast: Markeren

### 6.1 Uitvoering en samenwerking

De provincie stemt via verschillende overleggen af met gemeenten en regio's. Naast regulier overleg tussen gemeenten en provincie (onder andere over wonen, werken en gemeentelijk ruimtelijke ordening) vindt onder andere via de overlegstructuren gekoppeld aan de NOVEX-ontwikkelperspectieven overleg plaats over de realisatie van voldoende woon- en werklocaties. Hiervoor worden binnen de verschillende NOVEX-gebieden uitvoeringsagenda's opgesteld.

Binnen de regio U10 wordt daarnaast door de U10 gewerkt aan een structuur van gebiedsallianties, waarbij meer gebiedsgericht afstemming plaats vindt over ruimtelijke programmering binnen de verschillende deelgebieden. De provincie neemt daar waar relevant aan deel.

Via de governance van de woondeals wordt gestuurd op de realisatie van de afgesproken woningbouwaantallen, percentages betaalbare woningen en percentages sociale huur. In alle woondealregio's wordt dit overleg gevoerd tussen het ministerie van VRO, provincies Utrecht (en Gelderland in de regio Foodvalley) en de gemeenten. In de regio's U10 en Amersfoort zijn de woningcorporaties ook onderdeel van de governance. Daarnaast hebben alle regio's een versnellingstafel gericht op het bespreken en aanpakken van knelpunten in de woningbouw. Hieraan nemen alle woondealpartners deel en marktpartijen die actief zijn in de regio.

Op het gebied van werken vindt afstemming met de regio's (U10, Regio Amersfoort en Regio Foodvalley) plaats via de reguliere overlegstructuren, zoals AO Economische Positionering (U10), AOEZ (RA), Programmteam economie (RFV). Bestuurlijk vindt afstemming plaats via de Bestuurstafel Economische Positionering (U10), BOEZ (RA) en portefeuillehoudersoverleg Economie (RFV).

## 6.2 Monitoring

Onderstaand een overzicht welke indicatoren op welke wijze regulier worden gemonitord. Naast de reguliere monitoring wordt voorafgaand aan de totstandkoming van een nieuw een monitorings- en evaluatie-rapportage gemaakt van alle indicatoren uit het Provinciaal Programma Wonen en Werken. De resultaten hiervan worden betrokken bij de totstandkoming van een nieuw kader. Parallel aan de monitoring van onderstaande indicatoren zal de provincie verkennen in hoeverre de effecten van het totaalprogramma PPWW op de verschillende provinciale ambities uit de omgevingsvisie en de leefbaarheid (recreatie, natuur, mobiliteit, capaciteit van het elektriciteitsnet) voldoende worden gemonitord en of het nodig, gewenst en uitvoerbaar is om eventuele andere indicatoren op te nemen in de monitoring.

ThemaD	Indicator	Monitoringsinstrument
Aantal woningen	Aantal woningen in plancapaciteit	Via planregistratie
Aantal woningen	Aantal gerealiseerde woningen	Via PM
Aantal woningen	Aantal gerealiseerde flexwoningen	Via expertisecentrum Flexwonen
Betaalbaarheid van woningen	Percentage sociale huur in planvoorraad	Via planregistratie
	Percentage sociale huur in woningvoorraad op gemeenteniveau	Via data wonen
Betaalbaarheid van woningen	Percentage middenhuur huur in planvoorraad	Via planregistratie
Betaalbaarheid van woningen	Percentage betaalbare koop huur in planvoorraad	Via planregistratie
Duurzaamheid woningen	Totaal percentage betaalbare woningen in planvoorraad Aantal gemeente dat brons/zilver heeft getekend	Via planregistratie
Duurzaamheid woningen	Ontwikkeling van het aantal woningen energie label X	Klimaatmonitor rijkswaterstaat
Groen Groeit Mee	Aantal gemeenten in provincie Utrecht dat streeft naar niveau zilver of hoger.	Via convenant
Werken	Aantal hectaren Groen, aantal km's recreatieve verbindingen en groenblauwe dooradering, aantal (eco) ducten	GIS natuur, recreatie, mobiliteit, water, etc.
Werken	Aantal uitgegeven hectaren bedrijventerrein	Vastgoedmonitor / IBIS
Werken	Aantal hectare bedrijventerrein goedgekeurd / in ontwikkeling	IBIS (via PPWW)
Werken	Aanbod bedrijfsruimte (in m2)	Vastgoedmonitor / IBIS
Werken	Leegstand bedrijfsruimte (totaal aanbod in % totale voorraad)	Vastgoedmonitor
Werken	Terrein quotiënt bedrijventerreinen (m2 bedrijfsruimte/werknemer)	Vastgoedmonitor
Werken	Floor Space Index bedrijventerreinen (bruto vloeroppervlakte bedrijfsruimte/ netto uitgegeven hoeveelheid bedrijventerrein)	Vastgoedmonitor
Werken	Gemiddeld bouwjaar/ bouwjaarklasse bedrijfspanden voorwaarden (>750 m2)	Vastgoedmonitor/ BAG
	Aantal hectare circulaire bedrijfsruimte	

Tabel met opmaak

heeft opmaak toegepast: Doorhalen

Tabel met opmaak

Tabel met opmaak

## BIJLAGE I OVERZICHT INFORMATIEOBJECTEN

Abcoude Zuidwest  
Achterberg Zuid  
Achterberg West  
Achterveld Noordoost  
Amstelhoek Pothuizen  
Bovenduist  
Broekweg-Noord  
Burgemeester Van Zwietenweg  
Cabauw  
De Bleek  
De Copen  
De Copen-Noord  
De Geer III  
De Kronkels-Zuid fase 1  
De Kroon  
De Putkop  
De Voortuin  
Den Dolder W.A. Hoeve  
Dijnsel burg  
Eastpoint  
Gaasperwaard 2  
Gaasperwaard 3  
Gemeente Amersfoort  
Gemeente Baarn  
Gemeente Bunnik  
Gemeente Bunschoten  
Gemeente De Bilt  
Gemeente De Ronde Venen  
Gemeente Eemnes  
Gemeente Houten  
Gemeente IJsselstein  
Gemeente Leusden  
Gemeente Lopik  
Gemeente Montfoort  
Gemeente Nieuwegein  
Gemeente Oudewater  
Gemeente Renswoude  
Gemeente Rhenen  
Gemeente Soest  
Gemeente Stichtse Vecht  
Gemeente Utrecht  
Gemeente Utrechtse Heuvelrug  
Gemeente Veenendaal  
Gemeente Vijfheerenlanden  
Gemeente Wijk bij Duurstede  
Gemeente Woerden  
Gemeente Woudenberg  
Gemeente Zeist  
Groot Overeem  
Harmelen Haanwijk

Heeswijk-Oost  
Hofdijk Lindseboomseweg  
Kamerik  
Kerkwetering  
Laagerfseweg  
Lage Dijk Noord  
Langbroek volkstuinten  
Leerdam Broekgraaf Noord  
Linschoten Zuidoost  
Loenen Cronenburg 4  
Lopik Oost I  
Lopik Oost II  
Lopikerkapel  
Maarssen Daalseweide  
Maartensdijk  
Meerkerk IVa  
Meerkerk V  
Mijdrecht Tuinderslaan (Oosterland)  
Mijdrecht-Noord  
Nieuwer ter Aa  
Noordschil-Oost  
Odijk Kersenweide  
Odijk 't Burgje  
Overberg  
Regio Amersfoort  
Regio FoodValley  
Regio U10  
Remmerden  
Ruimtevaartbaan  
Strijkviertel  
't Goy  
Tabaksteeg Zuid  
Tappersheul 3  
Vathorst-West  
Vathorst-West Bovenduist  
Vinkeveen Centrum  
Zuidbuurt (Zuidpolder Zuid)  
Zuidpolder Zuid  
Zuilense Vecht

pdf: Kader voor Provinciale Programmering Wonen en Werken 2023-2027.pdf

I

**BIJLAGE II OVERZICHT GEMEENTEN EN AMBITIENIVEAU  
CONVENANT TOEKOMSTBESTENDIG BOUWEN**

CONCEPT



## Overzicht

Gemeente	Ambitieniveau
Amersfoort	Goud
Baarn	Brons
Bunschoten	Niet getekend
Bunnik	Goud
De Bilt	Brons
De Ronde Venen	Brons
Eemnes	Brons
Houten	Zilver
IJsselstein	Brons
Leusden	Brons
Lopik	Niet getekend
Montfoort	Brons
Nieuwegein	Brons
Renswoude	Brons
Rhenen	Brons
Soest	Brons
Stichtse Vecht	Brons
Utrecht	Goud
Utrechtse Heuvelrug	Brons
Veenendaal	Brons
Vijfheerenlanden	Brons
Wijk bij Duurstede	Brons
Woerden	Brons
Woudenberg	Brons
Zeist	Goud

Tabel met opmaak

|

**BIJLAGE III STATUS GEPROGRAMMEERD ZACHT AANBOD  
GEPROGRAMMEERD IN PPWW21 EN PPWW23**

CONCEPT

## Overzicht

Gemeente	Locatie& programming	Uitgeefbaar (netto ha.)	Geplande uitgifte	Voortgang	Status
IJsselstein	De Kroon (PPWW21)	9 ha. per 2023	On-hold	Uitgifte-voorwaarden opgesteld.	Onderzoek loopt naar mogelijkheden voor alternatieve energiebronnen.
Lopik	De Copen	4 ha. (+1,7 ha.)	2025-2030	Bestemmingsplan vastgesteld.	Uitgifte loopt volgens planning, omdat bestaande bedrijven met bestaande stroomvoorziening uitbreiden.
Montfoort	Heeswijk-Oost (PPWW21)	3 ha.	2030-2023	Verkenningfase	PM
Oudewater	Tappersheul 3 (PPWW21)	3 ha.	2026-2030	Reserverings-overeenkomsten met gebruikers.	BP ligt bij Raad van State.
Utrecht	Strijkviertel	19 ha.	2026-2030	Uitgeefbaar 2026. Besluitvorming via PRV (?)	Verkenning energieneutrale uitgifte
Vijfheerenlanden	Meerkerk IVA (PPWW21)	5 ha.	On-hold	Bestemmingsplan vastgesteld.	On hold door netcongestie
Wijk bij Duurstede	Broekweg-Noord/ Langshaven (PPWW21)	1,6 ha.	2028-2030	Voorbereiding ontwikkelplan.	Gesprekken over bedrijfsverplaatsingen en inpassing nieuwe energie-infra.
Woerden	De Putkop (PPWW23)	3,6 ha.	2028-2030	2028-2030	Ligt bij RvS.
Woerden	Burg. Van Zwietenweg (PPWW23)	5,7 ha.	2030-2034	Behandeling zienswijzen.	Verwerving grond en verplaatsing boerenbedrijf
Woerden	De Voortuin (PPWW21)	4,1 ha.	2026-2028	Concept BP. Stroomvoorziening geregeld.	Ligt bij RvS

Tabel met opmaak

De Bilt	Maartensdijk (PPWW23)	1	2026- 2027	PM	PM
Lopik	De Copen- Noord (PPWW23)	5,7	2027-2028	Oplossing knelpunt verplaatsing bedrijf met transformatie achterblijfoctatie.	BP ligt ter inzage
De Ronde Venen	Mijdrecht-Noord (PPWW23)	8	2028- 2035	Concept bestemmingsplan.	RO-procedures in 26 -27. Afhankelijk van verlegging N201 en aanleg energie-infra.
Vijfheerenlanden	Gaasperwaard 2 (PPWW23)	8	2030- 2032	Oplossing knelpunt verplaatsing bedrijf voor woningbouw.	Gesprekken over bedrijfsverplaatsing.
Vijfheerenlanden	Gaasperwaard 3 (PPWW23)	30	2028- 2035	Ruimtelijke visie.	Vervolgens stedenbouwkundig, beeldkwaliteit, inrichtingsplan. Plannen voor off-grid
Wijk bij Duurstede	Broekweg- Noord / Langshaven (PPWW23)	5	2028- 2035	Voorbereiding ontwikkelplan.	Gesprekken over bedrijfsverplaatsingen en inpassing nieuwe energie-infra.
Amersfoort	Vathorst-West (PPWW21)	1,3	2030-2032	RO-procedures moeten nog doorlopen worden.	Zelfde proces als Bovenduist
Baarn	Noordschil- Oost (PPWW21)	2,4	2026-2028	PM	PM
Bunschoten	De Kronkels (PPWW21)	7	2028-2035	Vastgesteld BP.	BP ligt bij RvS. Verwerving loopt.

Tabel met opmaak

Amersfoort	Bovenduist (PPWW23)	9	2030-2035	RO-procedures moeten nog doorlopen worden.	Verwerving moet nog gestart worden. Afhankelijkheid aanleg energie-infra.
Renswoude	Groot-Overeem (PPWW21)	3	2026-2030	Concept BP. Uitgiftebeleid en toewijzings-criteria klaar.	BP ligt bij RvS. On- hold door netcongestie.
<b>Totaal</b>					

Tabel met opmaak

|

## BIJLAGE IV PLANMER EN KADER

CONCEPT

|

## PlanMER

Via bijgaande [link](#) kunt u het PlanMER Provinciaal Programma Wonen en Werken 2025 digitaal inzien.

CONCEPT

|

## BIJLAGE V KADER

CONCEPT



|

**Kader**

Onderstaand het kunt u het Kader Provinciale Programmering Wonen en Werken 2023-2027 inzien via onderstaande koppeling naar pdf bestand.

[Kader voor Provinciale Programmering Wonen en Werken 2023-2027.pdf](#)

Met opmerkingen [TL11]: Link naar nieuw Kader

CONCEPT