PROVINCIE UTRECHT



Ontwerp Provinciaal (Beleids)Programma Wonen en Werken ~~2025~~2026 provincie Utrecht

Inhoud

Hoofdstuk 1 Inleiding 7

1.1. Aanleiding en opzet van het provinciaal programma wonen en werken 7

1.2. Van visie en kaderstelling naar programma 8

1.3. Opbouw van het programma 9

1.4. Milieueffectrapportage (mer) 10

1.5. Besluitvorming 12

Hoofdstuk 2 Samenhang ~~programma Wonen en Werken~~PPWW met andere beleidsthema's en programma's 13

2.1 Relatie PPWW met andere provinciale beleidsthemasbeleidsthema's en programmasprogramma's 13

~~2.1.1 Gezonde en veilige leefomgeving~~ 15

~~2.1.2 Stad en land gezond~~ 15

2.1.1 Klimaatbestendig en waterrobuust 15

2.1.2 Toekomstbestendige natuur en landbouw 16

2.1.3 Duurzame energie en circulaire samenleving 17

2.1.4 Goede bereikbaarheid 18

2.1.5 Vitale steden en dorpen 19

2.1.6 Gezonde omgeving en vrije tijd 20

~~2.1.3 Klimaatbestendig en Waterrobuust~~ 21

~~2.1.4 Duurzame energie~~ 21

~~2.1.5 Vitale steden en dorpen~~ 22

~~2.1.6 Duurzaam, gezond en veilig bereikbaar~~ 23

2.1.7 Levend landschap, erfgoed en cultuur 24

2.2 Relatie met plannen Rijk, buurprovincies, waterschappen en gemeenten 25

2.2.1 Relatie met rijksprogramma's 25

2.2.2 Gebiedsonderzoeken 26

2.2.3 Nationale woonbouwagenda en woondeals 28

2.2.4 Relatie met programma's van de waterschappen 30

2.2.5 Gemeentelijke plannen 31

Hoofdstuk 3 Thema Wonen 32

3.1 Thema wonen op provinciaal niveau 32

3.1.1 Programma Wonen op provinciaal niveau- uitgangspunten 33

3.1.2 Programma Wonen provinciaal niveau- kwantitatief 37

3.1.3 Programma Wonen provinciaal niveau- kwalitatieve uitgangspunten en randvoorwaarden ~~en uitgangspunten~~ 40

3.2 Thema Wonen per regio 43

~~3.2.1. Regio U10~~ 46

Hoofdstuk 4 Thema werken 49

4.1 Thema werken op provinciaal niveau 49

4.1.1 Programma Werken op provinciaal niveau kwantitatief 50

4.1.2 Programma Werken provinciaal niveau kwalitatief 52

4.1.3. Programma Werken ~~overzich~~overzicht totaal aantal geprogrammeerde uitleglocaties werken PPWW21, PPWW23 PPWW25 en PPWW26 55

4.2 Thema werken op regioniveau 59
4.2.1 Programma Werken op regioniveau kwantitatief 59
Hoofdstuk 5 Toelichting op locaties 61
5.1 Inleiding 61
5.1 Regio Amersfoort 64
5.2.1 Gemeente Amersfoort 64
5.2.2 Gemeente Baarn 65
5.2.3 Gemeente Bunschoten 66
5.2.4 Gemeente Eemnes 67
5.2.5 Gemeente Leusden 68
5.2.6 Gemeente Soest 70
5.2.7 Gemeente Woudenberg 71
5.3.1 Gemeente Renswoude 72
5.3.2 Gemeente Rhenen 73
5.3.3 Gemeente Veenendaal 74
5.4.1 Gemeente Bunnik 75
5.4.2 Gemeente De Bilt 76
5.4.3 Gemeente De Ronde Venen 77
5.4.4 Gemeente Houten 79
5.4.5 Gemeente IJsselstein 80
5.4.6 Gemeente Lopik 82
5.4.7 Gemeente Montfoort 84
5.4.8 Gemeente Nieuwegein 86
5.4.9 Gemeente Oudewater 87
5.4.10 Gemeente Stichtse Vecht 88
5.4.11 Gemeente Utrecht 90
5.4.12 Gemeente Utrechtse Heuvelrug 91
5.4.13 Gemeente Vijfheerenlanden 92
5.4.14 Gemeente Wijk bij Duurstede 95
5.4.15 Gemeente Woerden 97
5.4.16 Gemeente Zeist 99
Hoofdstuk 6 Samenwerking en monitoring 100
6.1 Uitvoering en samenwerking 100
6.2 Monitoring en evaluatie 101
BIJLAGE I OVERZICHT INFORMATIEOBJECTEN 103
BIJLAGE II UITWERKING THEMA WONEN PER REGIO 105
Regio Amersfoort 105
Regio Foodvalley 107
Regio MRU West 109
BIJLAGE ~~II~~III OVERZICHT GEMEENTEN EN AMBITIENIVEAU CONVENANT TOEKOMSTBESTENDIG BOUWEN 113
BIJLAGE ~~III~~IV STATUS GEPROGRAMMEERD ZACHT AANBOD GEPROGRAMMEERD IN PPWW21 EN PPWW23 114
BIJLAGE ~~IV~~V PLANMER ~~EN KADER~~ 117

PlanMER 117
BIJLAGE ~~V~~VI KADER 118
Bijlage VII Overzicht wijzigingen PPWW25 t.o.v. PPWW26 119

Overzicht van de wijzigingen

Hieronder zijn per hoofdstuk de wijzigingen in renvooi weergegeven. Tekst die komt te vervallen is ~~doorgehaald en in een "rode kleur" gemarkeerd~~. De nieuwe tekst is in een "groene" kleur gemarkeerd.

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 met~~ aan 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~~drie tijdsvakken;

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

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

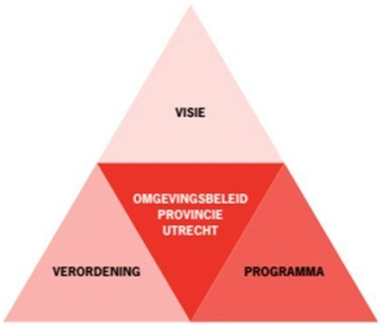
De totstandkoming van het Provinciaal Programma Wonen en Werken is een cyclisch proces waarbij gemeenten en provincie samen in regionaal verband toewerken naar een programma. Het eerste Provinciaal Programma Wonen en Werken (PPWW21) is vastgesteld in oktober 2021. Op 4 juli 2023 hebben Gedeputeerde Staten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

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~~8 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 Stelstel Omgevingswet (DSO). ~~Dit vereist aanpassingen in de~~De opbouw 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.

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 ~~drie~~uit twee delen:

- Een beoordeling van de nieuwe ~~locaties~~uitbreidingslocaties.
- 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. 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 in bijlage 19 van de Provinciale Omgevingsverordening zijn reeds beoordeeld en worden niet opnieuw beoordeeld bij de totstandkoming dit programma.

Uitkomsten beoordeling en doorwerking resultaten PlanMER

Gebiedsanalyse uitbreidingslocaties

In het PlanMER is per uitbreidingslocatie (meer dan 50 woningen en groter dan 1,5 hectare netto) een gebiedsanalyse opgesteld. De gebiedsanalyse bestaat per locatie uit drie stappen:
- Analyse omgevingseffecten op basis van beschikbare informatie;
- Beoordeling van de omgevingseffecten en van de impact (doelbereik) op de provinciale ambities;
- Aandachtspunten en aanbevelingen ter verbetering van het doelbereik op de provinciale ambities.

De analyse van de omgevingseffecten is uitgevoerd aan de hand van recente GIS-data, daarnaast zijn per uitbreidingslocatie indicatieve stikstofberekeningen uitgevoerd. Alle locaties zijn in ~~de PlanMER~~het PlanMER beoordeeld aan de hand van de ~~7~~zeven 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",~~ gezonde 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~~ merbeoordeling uitvoeren, waarin deze uitwerkingen beter kunnen worden beoordeeld. Wel kunnen op basis van de provinciale ~~PlanMER~~ PlanMER aandachtspunten worden meegegeven voor deze planuitwerking.

~~In de PlanMER is per gebied een gebiedsanalyse opgesteld.~~ Per gebiedsanalyse zijn ~~mitigerende/optimaliserende maatregelen~~aandachtspunten en aanbevelingen voorgesteld die bijdragen aan het behalen van de provinciale ambities. Indien deze ~~mitigerende/optimaliserende maatregel~~aandachtspunten en aanbevelingen een aanvulling of verbijzondering zijn op de regels uit de ~~omgevingsverordening~~ Omgevingsverordening, zijn deze ~~maatregelen~~punten 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, mogelijke verstorende effecten van geluid, licht en trillingen en/of mogelijk verstorende effecten door toenemende aanwezigheid van recreërende mensen in het gebied. 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~~ significante effecten kunnen worden ~~voorkomen~~uitgesloten.

Uit ~~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.~~

de passende beoordeling blijkt dat realisatie van de locaties niet op voorhand onmogelijk is. Wel is er bij een aantal locaties sprake van een duidelijke opgave. Voor de locaties in Soest, Achterveld, Haanwijk, Meerkerk, Lexmond West, Stationsgebied Driebergen-Zeist, Bunschoten, Breukelerwaard-Noord, De Bull II en Renswoude kunnen significante effecten op Natura 2000-gebieden vanwege stikstofdepositie alleen, of mogelijk, worden uitgesloten als in de verdere planuitwerking voldoende mitigerende maatregelen worden getroffen. Voor Lexmond West moet daarnaast nader worden onderzocht of toenemende recreatiedruk, licht, geluid en trillingen tot verstoring van Natura 2000-gebieden kunnen leiden.

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 en MRU West) 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.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.~~

~~Parralel aan het terinzageleggingtraject, 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.~~

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

2.1 Relatie PPWW met andere provinciale beleidsthemasbeleidsthema'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 afgevallen. Voor locaties die op voorhand niet zijn afgevallen, is zowel gekeken naar de programmatische 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.

~~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.~~

~~2.1.2Stad 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 Toekomstbestending 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.

Drinkwateropgave
Nadrukkelijk aandachtspunt binnen het thema water is de beschikbaarheid van voldoende drinkwater. Door woningbouw en economische ontwikkeling, en door langere periodes van warmte en droogte, neemt de vraag naar drinkwater toe in de provincie Utrecht. Het vergroten van het aanbod blijft daarbij achter. De verwachting is dat vanaf de periode 2030 - 2035 tekorten aan drinkwater kunnen ontstaan, als er de komende jaren geen extra win- en productiecapaciteit worden gerealiseerd. Tot nu toe komen woningbouwprojecten nog niet in de knel, ook omdat voor huishoudelijk gebruik een wettelijke aansluitplicht geldt. Voor zakelijke aansluitingen hanteert Vitens op dit moment een toetsingskader. Dit heeft ertoe geleid dat een aantal bedrijven geen grootzakelijke of een kleinere aansluiting dan gevraagd heeft gekregen. Drinkwaterbesparing in nieuwbouwwoningen en door bedrijven, kan de druk op de drinkwateropgave verminderen. De provincie werkt samen met de drie drinkwaterbedrijven, waterschappen en gemeenten in de Drinkwaterraad aan het vergroten van het drinkwateraanbod en drinkwaterbesparing.

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 Gezonde omgeving en vrije tijd), 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.
- Uitvoeringsprogramma Agenda Natuurinclusief.

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_2-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, 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. 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. 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.

Netcongestie
Nadrukkelijk aandachtspunt binnen het thema energie is de mogelijkheid om nieuwe bedrijven en woningen aan de sluiten op het energienetwerk. De hele provincie Utrecht heeft momenteel veel last van netcongestie. Voor een deel van de provincie geldt een tijdelijke aansluitstop. Dit raakt de realisatie van belangrijke ruimtelijke ontwikkelingen, zoals grote woningbouwprojecten en nieuwe bedrijven(terreinen). Stedin heeft een lijst gepubliceerd van woningbouwprojecten die al in een ver in voorbereiding zijn onder voorwaarden toch een aansluiting kunnen krijgen, deze projecten worden beschouwd als 'onder handen werk'. De belangrijkste voorwaarden hiervoor is dat de daadwerkelijke bouw start voor 1 april 2029. Voor projecten die niet op de lijst staan geldt dat deze worden aangesloten op basis van de geprioriteerde wachtlijst, wanneer er capaciteit beschikbaar is.

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. En dat we samenwerken met onder andere gemeenten om de regionale bereikbaarheid te kunnen blijven garanderen. En het optimaal benutten van bestaande mobiliteitsnetwerken waaronder spoorwegen, hoogwaardig openbaar vervoer (HOV), het hoofdwegennet en het provinciale netwerk. Bij nieuwe verstedelijking richt de provincie zich zoveel mogelijk op binnenstedelijke ontwikkeling en bouwen bij en rond 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).

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 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

2.1.6 Gezonde omgeving en vrije tijd

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. Ook stiltegebieden vallen onder het beleid van een gezonde en veilige leefomgeving. 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:

- Programma Gezond en Veilig provincie Utrecht 2022- 2025
- Programma Groen Groeit mee
- Beleidsprogramma Recreatie, Toerisme, Sport en Bewegen 2026- 2029.

- ~~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.~~

2.1.3 Klimaatbestendig en Waterrobuust

In de Omgevingsvisie is als ambitie opgenomen dat de provincie Utrecht in 2050 klimaatbestendig is ingericht.

- Programma Groen Groeit Mee. Beleidsprogramma Recreatie, Toerisme, Sport en Bewegen 2026-2029.

- 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

. 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.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 Energievisie 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.

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. 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.

2.1.6 Duurzaam, gezond en veilig bereikbaar

De nadruk ligt op het optimaal benutten van bestaande mobiliteitsnetwerken waaronder spoorwegen, hoogwaardig openbaar vervoer (HOV), het hoofdwegennet 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 schaalsprong 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~~ op de kaart. Het beleid staat in de Omgevingsvisie en Omgevingsverordening. 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 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.~~

~~Binnenhet 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.~~

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

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 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~~ ligt het zwaartepunt niet op verstedelijking maar op andere ~~insteek~~opgaven.

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 ~~een gezamenlijke verstedelijkingsopgave~~ 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 zogenoemde pijplijnlocaties.

Onderstaand volgt een korte inhoudelijk toelichting op de betreffende gebiedsonderzoeken.

- Groot Merwede en Rijnenburg: Groot Merwede is opgebouwd uit de plannen voor de Merwedekanaalzone, de A12 zone en Rijnenburg. In de huidige plancapaciteit zijn de locaties merwede-kanaalzone (gemeente Utrecht) en de A12 zone (gemeenten Utrecht en gemeente Nieuwegein) volledig meegenomen. In het programma zijn de woningen voor 80% meegenomen, waarbij voor de A12 zone rekening is gehouden met 15.000 woningen. Het Utrechtse gedeelte van de A12 zone bevat ongeveer 1250 woningen van 2031 t/m 2035, 4250 woningen van 2036 t/m 2040 en 4000 woningen na 2040. In Nieuwegein ongeveer 4550 woningen van 2036 t/m 2040 en 1200 woningen na 2040. De ontwikkeling van Rijnenburg is voor een deel (circa 3500 woningen) al wel meegenomen in de plancapaciteit 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 8 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 plancapaciteit 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.
- Onderzoek regionaal bedrijventerrein: Onderzoek loopt, er wordt gestreefd hier in PPWW28 een definitieve keuze over programmering te maken.
- 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 plancapaciteit of het programma. Hiervoor is eerst politieke besluitvorming nodig. Voor werken wordt gestreefd om het aantal banen in balans te houden met het aantal woningen.
- 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 het onderzoek naar de locaties Veenendaal De Klomp (Samen met Ede, Renswoude, Veenendaal en de Provincie Gelderland) en naar De Nieuwe Meent (gemeente Rhenen, gemeente Veenendaal) relevant. Voor de Nieuwe Meent wordt in lijn met de Nota Ruimte uitgegaan van maximaal 4000 woningen. In de plancapaciteit is de Nieuwe Meent meegenomen voor 2500 woningen (aantal i.v.m. visie Rhenen) buitenstedelijk. In het programma is de Nieuwe Meent niet meegenomen omdat deze buitenstedelijk ligt en nog niet is goed gekeurd door provincie Utrecht. Voor de Klomp, dat deels in Gelderland ligt, loopt het onderzoek nog. Daarbij is de potentie een significante verstedelijking rond deze stationslocatie. Deze locatie is in zowel de plancapaciteit als het programma meegenomen voor 1500 (binnenstedelijke) woningen op het grondgebied van Veenendaal. De locatie is nog niet ver genoeg onderzocht om buitenstedelijk het potentieel mee te nemen.
- Gebiedsonderzoek Kromme Rijngebied: Samen met de gemeenten Houten, Bunnik, Wijk bij Duurstede en de MRU West 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.

2.2.3 Nationale woonbouwagenda en woondeals

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 tevens~~ ook 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.

Woondeals

In 2023 zijn regionale woondeals afgesloten met de regio ~~U10~~MRU West, 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 tot en met 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 betaalbaarheidsgrenzen. ~~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~~ Met het herijken 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~~woondeals in 2025 is de totale opgave gestegen naar 87.558 voor ~~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-~~ 2025 tot en met 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~~. De woondeals worden begin 2027 opnieuw geactualiseerd.

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. 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).~~

Het wetsvoorstel Wet versterking regie volkshuisvesting (Wvrv) beoogt een sterkere regierol van de overheid op volkshuisvesting met meer sturingsmogelijkheden op waar, hoeveel en voor wie er gebouwd wordt. De Tweede kamer heeft dit wetsvoorstel aangeboden aan de Eerste Kamer. 1 juli 2026 is de beoogde datum voor inwerkingtreding. Onderdeel van deze wet is de verplichting tot het opstellen van een Volkshuisvestingsprogramma, waarin voldoende, betaalbare, passende, toekomstbestendige woningen in leefbare wijken centraal staat.

In het PPWW houden we nog geen rekening met de Wvrv, ook omdat de wet in voorbereiding is tijdens het opstellen van het PPWW26 en het PPWW regelmatig wordt herijkt. Dit is ook zo afgesproken in het Kader PPWW. Voor het PPWW zal de wet met name implicaties hebben op de thema's voldoende en betaalbaar. Wel geeft het PPWW al invulling aan meerdere verplichtingen die de Wvrv straks naar verwachting met zich meebrengt. Zo zetten we via het PPWW in op de wettelijke verplichting en zal de wet ons verplichten om een plancapaciteit van 130% van de woningbehoefte te hebben. Ook is gemeenten gevraagd in de geprojecteerde projecten in hogere dichtheden te bouwen, om aan de gestegen woningbehoefte te voldoen. De verwachting van de wet is dat gemeenten individueel aan twee derde betaalbaar en 30% sociaal moeten voldoen of anderszins afgesproken in regioverband. In het programma wordt al rekening gehouden met het streven naar twee derde betaalbaarheid, waarvan 30% sociaal, op gemeentelijk niveau. En bij buitenstedelijke projecten vanaf 2026 met twee derde betaalbaarheid, waarvan 30% sociaal, op projectniveau.

Ook aan toekomstbestendige woningen geven wij al invulling. Bijvoorbeeld met het Convenant Toekomstbestendig Bouwen streven we samen met onze stakeholders naar netneutrale (rekening houdend met netbelasting), natuurinclusieve, klimaatadaptieve, circulaire en aan de gezondheid bijdragende nieuwbouw. Om deze ambitie te realiseren is voor de in het PPWW opgenomen locaties vanaf 2025 uitgegaan van bouwen volgens het Convenant Toekomstbestendig Bouwen, waarbij van gemeenten gevraagd wordt de normen uit het convenant, in onderlinge overeenstemming, en als richtinggevend toe te passen of uit te leggen als dat niet lukt.

Op het thema leefbaarheid zetten we ons enerzijds in voor de instandhouding van de vitaliteit van kleine kernen in lijn met de Actie-agenda Vitale Samenleving. Anderzijds werken we in een aantal wijken waar de leefbaarheid onder druk staat, als één overheid (gemeente, provincie en rijk) in Regio Deal verband samen om de leefbaarheid te vergroten.

2.2.4 Relatie met programma's van de waterschappen

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

De ~~vier~~Utrechtse waterpartners (~~4~~ waterschappen ~~gelegen binnen de provincie Utrecht hebben samen met de Utrechtse drinkwaterbedrijven en ,~~ Drinkwaterbedrijven, ~~,~~Rijkswaterstaat ~~Midden~~ midden Nederland en provincie Utrecht) hebben een watergeschiktheidskaart 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 betrekt 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 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.~~

Bij nieuwe ontwikkeling dient de Utrechtse Geschiktheidskaart voor nieuwe Woon- en Werklocaties als basis te worden genomen. De geschiktheidskaart geeft aan met welke uitdagingen van het water- en bodemsysteem ruimtelijke ontwikkelingen rekening moeten houden. Voor locaties die zich bevinden in de categorie C en/of D (Ja, mits; Nee, tenzij) op de geschiktheidskaart geldt dat aanvullend onderzoek nodig is en maatregelen genomen dienen te worden om mogelijke schade door wateroverlast, bodemdaling en/of overstroming te voorkomen en het drinkwatergebruik binnen de ontwikkeling zoveel mogelijk te beperken. Bij een overstromingsrisico geldt in sommige gevallen vanaf 1-1-2027 de verplichting om maatregelen te nemen, conform de provinciale verordening.

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

In samenspraak met de waterschappen is een handelingsperspectief ontwikkeld dat inzicht geeft in de wijze waarop de verschillende gebiedsaanduidingen in het geschiktheidskaart vertaald kunnen worden naar inrichtingsmaatregelen.

2.2.5 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

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 wettelijk urgente aandachtsgroepen (overige aandachtsgroepen zoals senioren en starters landen in de gemeentelijke Volkshuisvestingsprogramma's), 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 ~~bouwkosten~~kosten van bouwmateriaal en arbeid, de rentestand, stikstof, bezwaren van omwonenden, meervoudige ruimteclaims en strategische belangen van grondeigenaren, projectontwikkelaars en beleggers. Ook leidt 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~~hoger 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 onherroepelijk zijn. Bij die plannen is de kans op planuitval relatief gering. Wel kan er vertraging ontstaan. Bij gemeenten met veel plannen die zich nog in de initiatief of voorbereidingsfase bevinden, is de kans op planuitval of het bijstellen van de omvang van het woningbouwprogramma groter. Een tweede factor is dat er gemeenten zijn die plannen in de planregistratie hebben opgenomen op buitenstedelijke locaties waarover nog geen consensus tussen gemeente en provincie is. Die plannen worden dan wel meegeteld in de plancapaciteit capaciteit van die gemeente, maar niet in het programma. Tot slot zijn in de plancapaciteit plannen opgenomen die door de gemeente als vertrouwelijk zijn aangeduid. Voor die plannen maakt de gemeente in afstemming met de provincie een inschatting in hoeverre deze kunnen worden gerealiseerd.

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.

Regio's

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

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

Tijdsvakken

Binnen de programmering wordt onderscheid gemaakt tussen de periode ~~2023~~2026 tot en met 2030 ~~en~~ de periode 2031 tot en met 2035 en de periode 2036 tot en met 2040. De 'schotten' tussen de verschillende tijdvakken zijn richtinggevend, maar niet absoluut. Hierin is (enige) flexibiliteit mogelijk.

Woningbehoefte en tekort

In het Kader voor Provinciale Programmering Wonen en Werken is per regio een onder- en bovengrens weergegeven voor het aantal woningen waarbinnen het programma idealiter moet blijven. Deze onder- en bovengrens aangeduid als bandbreedte. De bandbreedte is afgeleid uit het in te lopen woningtekort en de woningbehoefte. De onderkant van de bandbreedte faciliteert alleen de toename van de woningbehoefte; de bovenkant faciliteert ook het inlopen van het tekort. Het is niet de ambitie om het tekort volledig (tot 0%) in te lopen, maar op het inlopen van het tekort tot 2%. Dat wordt gezien als een gezonde marktdruk. Om ruimte te bieden aan verhuisbewegingen is over de totale woningbehoefte en woningtekort gerekend met 2% frictieleegstand. Tabel 1a en 1b en 2 geven het de behoefte, het tekort en de bandbreedte aan, zoals opgenomen in het kader.

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

Periode ~~2023~~ 2025 t/m 2030	**Regio ~~Foodvalley~~ Amersfoort**	**Regio ~~Amersfoort~~ Foodvalley**	**Regio ~~U10~~ MRU West**	**Provincie Utrecht**
Toename woningbehoefte* (huishoudensontwikkeling	~~4.730~~ 9.230	~~14.060~~ 2.990	~~40.530~~ 30.690	~~59.320~~ 42.910
In te lopen woningtekort ~~(tot 2%)~~	~~440~~ 3.460	~~3.010~~ 530	~~17.600~~ 22.430	~~21.040~~ 26.420
Totaal woningbehoefte* en woningtekort	~~5.1702~~ 2.690	~~17.070~~ 3.520	~~58.1305~~ 3.120	~~80.360~~ 69.330
Frictieleegstand ~~(2%)~~	~~100~~ 250	~~340~~ 70	~~1.160~~ 1.060	~~1.1610~~ 1.390
Totaal: ~~maximale~~ opgave ~~(tekort en behoefte) 2023~~ 2025 t/m 2030	**~~5.270~~ 12.940**	**~~17.410~~ 3.590**	**~~59.290~~ 54.180**	**~~81.970~~ 70.720**

*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 ~~2023~~ 2031 t/m 2035 ~~2040~~	**Regio Amersfoort**	**Regio Foodvalley**	**Regio ~~U10~~ MRU West**	**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%)~~	140	70	410	620
Totale ~~maximale~~ opgave ~~2023~~ 2031 t/m 2035 ~~2040~~	**7.360**	**3.390**	**20.790**	**31.540**

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

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

Totaal periode 2031 t/m 2040	Regio Amersfoort	Regio Foodvalley	U10Regio MRU West	Provincie Utrecht
~~**Bandbreedte 2023 t/m 2030 (8 jaar)**~~**Toename woningbehoefte (huishoudensontwikkeling)**	~~14.300 - 17.400~~ 13.690	~~4.800 - 5.300~~ 6.010	~~41.300 - 59.300~~ 37.540	~~60.050 - 82.00~~ 57.240
Frictieleegstand	270	120	750	1.140
~~**Bandbreedte 2023**~~ **Totale opgave 2031 t/m 2040** ~~**(18 jaar)**~~	~~**28.800 - 31.800**~~ **13.960**	~~**10.400 - 10.900**~~ **6.130**	~~**76.400 - 94.300**~~ **38.290**	~~**115.600**~~ **58.380**

Op basis van bovenstaande data is voor beide tijdsvakken 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 voor het Kader PPWW zijn afgerond op tientallen

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

	Regio Amersfoort	Regio Foodvalley	Regio MRU West	Provincie Utrecht
Bandbreedte 2025 t/m 2030 (6 jaar)	9.480 – 12.940	3.060 – 3.590	31.750 – 54.180	44.280 – 69.660
Bandbreedte 2025 t/m 2040 (15 jaar)	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 dichter bij de doelen wil komen. Het Provinciaal Programma Wonen en Werken 2025 ~~is~~was het eerste programma waarbij ook woningen voor de periode 2030-2040 ~~worden~~werden geprogrammeerd. Het Provinciaal Programma Wonen en Werken 2026 is het eerste programma waarbij voor drie periodes wordt geprogrammeerd: 2026-2030, 2031-2035 en 2036-2040. Er is gekozen voor het tijdvak vanaf 2026, doordat 2025 tijdens het opstellen van het Ontwerp PPWW26 is gerealiseerd en daar geen 30% overcapaciteit voor meegerekend hoeft te worden. 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~~2026-2030 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.

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 ~~120.216~~117.283 woningen. Dit is nog ~~fors~~ onder de bovenzijde van de bandbreedte. ~~Op~~ en daarbij is nog geen rekening gehouden met verwachte sloop. Het feit dat er een tekort is, is op zich ~~is dat~~ 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.~~ (zie 2.2.2 Gebiedsonderzoeken en 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.

In onderstaande tabellen worden de tijdsvakken vanaf 2026 aangehouden in plaats van 2025. 2025 is al gerealiseerd.

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

Regio	Regio Amersfoort	Regio Foodvalley	Regio ~~U10~~MRU West	Provincie Utrecht
Realisatie ~~23~~2025	1.~~7~~23212	~~6~~24334	5.~~0~~13489	7.~~3~~60035
Programma ~~24~~2026-30~~2~~030	~~14.417~~ 9.985	~~5394~~ 3.628	~~52.101~~42.866	~~71.913~~56.479
Plancapaciteit ~~24-3~~2026-2030	~~18.85~~14.712	~~5786~~ 6.157	~~68.116~~53.168	~~92.756~~74.037
Verhouding plancap - programma ~~24~~2026-~~3~~02030	1,~~3~~147	1,~~0~~770	1,~~3~~124	1,~~2~~931
Programma ~~24~~2026-~~4~~02035	~~22.246~~17.578	~~5715~~6.067	~~84.895~~71.780	~~112.85~~795.425
Plancapaciteit ~~24-0~~2026-2035	~~27.255~~23.133	~~780~~511.668	~~119.122~~85.533	~~154.182~~120.334
Verhouding plancap - programma 24-2026 ~~4~~02035	1,~~2~~332	1,~~3~~792	1,~~4~~019	1,~~3~~726
Programma 2026-2040	20.043	8.234	89.006	117.283
Plancapaciteit 2026-2040	25.642	12.925	112.681	151.248
Verhouding plancap - programma 2026-2040	1,28	1,57	1,27	1,29

Tabel 3b: vergelijking programma met bandbreedte 2025 tot en met 2030 (in aantallen woningen)

Regio	Regio Amersfoort	Regio Foodvalley	Regio ~~U10~~ MRU West	Provincie Utrecht
Bandbreedte ~~2023-2030~~ 2025-2030	~~14.300 - 17.400~~ 9.480 – 12.940	~~4.800 - 5.300~~ 3.060 – 3.590	~~41.300 - 59.300~~ 31.750 – 54.180	~~60.050 - 82.000~~ 44.280 – 69.660
Realisatie 2025	1.212	334	5.489	7.035
Programma ~~2023 - 2030~~ 2026-2030	~~16.140~~ 9.985	~~6.018~~ 3.628	~~57.115~~ 42.866	~~79.273~~ 56.479
Totaalprogramma 2025-2030*	11.197	3.962	48.355	63.514

* Om de vergelijking met het Kader te maken zijn realisatie 2025 en programma 2026 – 2040 bij elkaar opgeteld

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

Regio	Regio Amersfoort	Regio Foodvalley	Regio ~~U10~~MRU West	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	20.043	8.234	89.006	117.283
Totaalprogramma 2025 – 2040*	21.255	8.568	94.495	124.318

~~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~~

*Om de vergelijking met het Kader te maken zijn realisatie 2025 en programma 2026 – 2040 bij elkaar opgeteld

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~~

	~~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~~	~~-~~

3.1.3 Programma Wonen provinciaal niveau- kwalitatieve uitgangspunten en 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 voor 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:

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

Netcongestie

Zoals in hoofdstuk 2 aangegeven heeft de hele provincie Utrecht last van netcongestie. De Provincie Utrecht heeft in samenwerking met Flevoland en Gelderland netbewust bouwen als instructieregel opgenomen in de provinciale omgevingsverordening. Deze instructieregel gaat, indien aangenomen, per 1 juli 2027 in. Het ministerie BZK is van plan om deze netbewuste nieuwbouw regeling ook op te nemen in het Bbl. De regel in de Provinciale verordening komt te vervallen als dit aangekondigd is per juli 2027 met ingang van Bbl op 1 januari 2028.

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 ontwerpopgave 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~~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~~twee derde van de woningen, waarvan de bouw vanaf 2025 start, betaalbaar is en minimaal 30% van het woningbouwprogramma per gemeente sociale huur is. Deze twee derde betaalbaarheid en 30% sociaal is ook vastgelegd in het Kader PPWW uit 2024. 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.

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 ~~€879,66~~932,93 (prijspeil ~~2024~~2026).
- Middeldure huur: woningen met een huurprijs vanaf de liberalisatiegrens tot en met het bedrag dat hoort bij 186 punten in het Woningwaarderingsstelsel. Op dit moment (tot en met ~~juni 2024~~januari 2026) staan 186 WWS-punten gelijk aan ~~€1.123,13~~228,07 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 ~~€390~~420.000 (prijspeil ~~2024~~2026) 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. Daarnaast geldt voor uitleglocaties die vanaf het PPWW26 zijn toegevoegd dat minimaal 30% van het woningbouwprogramma in het sociale segment moet worden gerealiseerd (of meer als daar expliciet afspraken over zijn gemaakt voorafgaand aan de programmering). Ook hier geldt het 'comply or explain' principe.

Duurzaamheid: Toekomstbestendig Bouwen

Om de complexe opgaven en uitdagingen rondom woningbouw, zoals netcongestie, (drink)water en stikstofvergunningen het hoofd te kunnen bieden, worden instrumenten ontwikkeld en wordt ingezet op toekomstbestendig bouwen. Toekomstbestendig bouwen is het ontwerpen, bouwen en beheren van gebouwen die duurzaam zijn, zich kunnen aanpassen aan toekomstige veranderingen en een gezonde leefomgeving bieden voor plant, dier en mens. Toekomstbestendige woningen hebben aandacht voor circulariteit, klimaatadaptatie, energie, duurzame mobiliteit, natuurinclusiviteit en biodiversiteit, 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 waarvan bijna alle Utrechtse gemeenten (zie Bijlage II Overzicht gemeenten en Convenant Toekomstbestendig Bouwen).

De gezamenlijk ambitie van de provincie Utrecht en onze stakeholders is het streven naar ~~energieneutrale~~netneutrale, 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~~150 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~~MRU West, 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.

3.2 Thema Wonen per regio

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 (in aantallen woningen)

Gemeente	Realisatie 2023
Amersfoort	905
Baarn	138
Bunschoten	125
Eemnes	184
Leusden	64
Soest	198
Woudenberg	109
Totaal	1.723

Plancapaciteit en programma 2024-2030 (in aantallen woningen)

Gemeente	Plancapaciteit 24-30	Programma 24-30	Verhouding plancap programma 24-30	Aantal woningen buitenstedelijk
Amersfoort	11.981	8.847	1,35	990
Baarn	900	900	1,00	-
Bunschoten	1.142	1.085	1,05	-
Eemnes	531	531	1,00	231
Leusden	1.175	1.084	1,08	580
Soest	2.166	1.250	1,73	137
Woudenberg	959	720	1,33	-
Totaal	18.854	14.417	1,31	1.938

Plancapaciteit en programma 2024-2040 (in aantallen woningen)

Gemeente	Plancapaciteit 24-40	Programma 24-40	Verhouding plancap-programma 24-40	Aantal woningen buitenstedelijk
Amersfoort	16.523	15.017	1,10	2.396
Baarn	900	900	1,00	-
Bunschoten	2.041	1.085	1,88	-
Eemnes	788	788	1,00	480
Leusden	1.836	1.684	1,09	1.115
Soest	3.280	2.352	1,39	137
Woudenberg	1.887	720	2,62	-
Totaal	27.255	22.546	1,21	4.128

b. Transformatielocaties

Bij de buitenstedelijke locaties zijn in aanvulling op de Programma Wonen en Werken locaties ook diverse transformatielocaties meegerekend. Deze locaties zijn mogelijk op grond van het transformatiebeleid van de provincie. Bij deze locaties staat kwaliteitsverbetering voorop. De randvoorwaarden uit dit Programma Wonen en Werken zijn niet integraal op deze locaties van toepassing. Wel wordt op locatieniveau afspraken gemaakt over o.a. 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 - Zon en Schild

c

In aanvulling op de bekende 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:

- Gebiedsonderzoek Amersfoort: in het kader van het gebiedsonderzoek Amersfoort wordt gekeken naar de toevoeging van 3000 tot 6000 woningen in het gebied Amersfoort. Deze ontwikkeling is nog niet verwerkt in de cijfers van de plancapaciteit of het programma.

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.

Realisatie 2023 (in aantallen woningen)

Rhenen	48
Veenendaal	
	547
Totaal	624

Plancapaciteit en programma 2024

In deze paragraaf is per regio een korte samenvatting opgenomen van de plancapaciteit, het woonprogramma, inclusief de realisatie in 2025, en het programma dat naar verwachting buitenstedelijk zal worden gerealiseerd. De aantallen zijn afgerond op tientallen. Ook wordt per regio inzichtelijk gemaakt welke locaties nog in onderzoek zijn en mogelijk op termijn aan het programma worden toegevoegd. Over deze locaties wordt binnen dit PPWW nog geen besluit genomen, maar mogelijk volgt hierover in een latere PPWW-ronde besluitvorming. De volledige tabellen per regio, per tijdvak en per gemeente zijn opgenomen in bijlage 1.

Regio Amersfoort

In de regio Amersfoort zijn in 2025 circa 1.210 woningen gerealiseerd. Voor de periode 2026 tot en met 2030 bedraagt het programma circa 9.990 woningen, bij een plancapaciteit van circa 14.710 woningen. Daarmee is er in dit tijdvak sprake van een verhouding tussen plancapaciteit en programma van 1,47. Tot en met 2040 loopt het programma op naar circa 20.040 woningen, bij een plancapaciteit van circa 25.640 woningen en een verhouding van 1,28. Voor de periode 2025 tot en met 2035 komt het programma, inclusief realisatie in 2025, uit op circa 18.790 woningen; daarmee ligt het programma binnen de indicatieve bandbreedte voor deze periode.
Het buitenstedelijke deel van het programma bestaat tot en met 2040 uit circa 5.140 woningen die al in eerdere PPWW-rondes zijn geprogrammeerd en circa 1.030 woningen die via PPWW26 worden toegevoegd. De nadruk ligt daarmee op uitvoering van het reeds bekende programma, met daarnaast nieuwe buitenstedelijke toevoegingen in onder meer Leusden, Soest en Woudenberg.
Naast deze geprogrammeerde locaties loopt voor de regio Amersfoort het Gebiedsonderzoek Amersfoort. Hieruit kunnen indicatief nog circa 3.000 tot 7.000 woningen voortkomen. Deze woningen zijn afhankelijk van verdere uitwerking en besluitvorming en zijn daarom nog niet als vastgesteld programma verwerkt.

Regio Foodvalley

~~**2030 (in aantallen woningen)**~~

~~**Gemeente**~~	~~**Plancapaciteit 24-30**~~	~~**Programma 24-30**~~	~~**Verhouding plancap - programma 24-30**~~	~~**Aantal woningen buitenstedelijk**~~
~~**Renswoude**~~	~~418~~	~~283~~	~~1,48~~	~~0~~
~~**Rhenen**~~	~~435~~	~~413~~	~~1,05~~	~~208~~
~~**Veenendaal**~~	~~4.933~~	~~4.698~~	~~1,05~~	~~0~~
~~**Totaal**~~	~~5.786~~	~~5.394~~	~~1,07~~	~~208~~

In de regio Foodvalley ~~zal~~ zijn in 2025 circa 330 woningen gerealiseerd. Voor de periode 2026 tot en met 2030 bedraagt het programma circa 3.630 woningen, bij een plancapaciteit van circa 6.160 woningen. Daarmee is er in dit tijdvak sprake van een verhouding tussen plancapaciteit en programma van 1,70. Tot en met 2040 loopt het programma op naar circa 8.230 woningen, bij een plancapaciteit van circa 12.930 woningen en een verhouding van 1,57. Voor de periode 2025 tot en met 2035 komt het programma, inclusief realisatie in 2025, uit op circa 6.400 woningen; daarmee ligt het programma net onder de bovenkant van de bandbreedte voor deze periode.
Het buitenstedelijke deel van het programma bestaat tot en met 2040 uit circa 200 woningen die al in eerdere PPWW-rondes zijn geprogrammeerd en circa 650 woningen die via PPWW26 worden toegevoegd. Voor Renswoude zijn daarnaast na 2040 nog circa 50 woningen geprogrammeerd. Bij de interpretatie van het programma moet worden meegewogen dat het netto programma naar ~~tussen de~~verwachting circa 700 ~~en~~tot 900 woningen lager ~~uitvallen als gevolg van~~uitvalt door voorziene binnenstedelijke sloop in Veenendaal.

~~**Plancapaciteit en programma 2024-2040 (in aantallen woningen)**~~

~~**Gemeente**~~	~~**Plancapaciteit 24-40**~~	~~**Programma 24-40**~~	~~**Verhouding plancap – programma 24-40**~~	~~**Aantal woningen buitenstedelijk**~~
~~**Renswoude**~~	~~749~~	~~283~~	~~2,62~~	~~0~~
~~**Rhenen**~~	~~435~~	~~413~~	~~1,05~~	~~208~~
~~**Veenendaal**~~	~~6.621~~	~~5019~~	~~1,32~~	~~0~~
~~**Totaal**~~	~~7805~~	~~5715~~	~~1,37~~	~~208~~

~~In aanvulling op de bekende plannen in de planregistratie, zijn de volgende gebieden onderdeel van een grootschalige onderzoeksopgave die in het kader van de NOVEX wordt opgepakt:~~

- ~~Gebiedsverkenningen Veenendaal De Klomp en De Nieuwe 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 Rhenen). De verwachte opbrengst van deze onderzoeken is 0 tot 5000 woningen.~~

3.2.1. 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 2023 (in aantallen woningen)

Gemeente	Realisatie
Bunnik	34
De Bilt	39
De Ronde Venen	192
Houten	153
IJsselstein	17
Lopik	33
Montfoort	22
Nieuwegein	323
Oudewater	78
Stichtse Vecht	243
Utrecht	2.156
Utrechtse Heuvelrug	307
Vijfheerenlanden	855
Wijk bij Duurstede	51
Woerden	378
Zeist	132
Totaal	5.013

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 24-40	Programma 24-40	Verhouding plancap - programma 24-40	Aantal woningen buitenstedelijk
Bunnik	2.814	2.464	114%	1.200
De Bilt	2.455	2.298	107%	-
De Ronde Venen	4.762	3.225	148%	1.209
Houten	4.592	2.000	230%	50
IJsselstein	3.435	1.815	189%	86
Lopik	998	714	140%	470
Montfoort	1.225	829	148%	648
Nieuwegein	13.945	11.023	127%	-
Oudewater	1.082	862	126%	500
Stichtse Vecht	7.853	3.536	222%	402
Utrecht	61.704	43.965	140%	300
Utrechtse Heuvelrug	2.068	1.393	148%	48
Vijfheerenlanden	5.603	5.570	101%	815
Wijk bij Duurstede	1.655	1.259	131%	663
Woerden	1.879	1.456	129%	48
Zeist	3.052	2.486	123%	600
Totaal	**119.122**	**84.895**	**140%**	**7.039**

In aanvulling op de bekende 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.
Groot Merwede: Groot Merwede is opgebouwd uit de plannen voor de Merwedekanaalzone, de A12 zone en Rijnenburg. In het huidige plancapaciteit 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).Er zijn 6

Naast deze geprogrammeerde locaties zijn De Klomp en De Nieuwe Meent belangrijke onderzoekslocaties in dit gebied. Deze locaties zijn ook onderdeel van het NOVEX-ontwikkelperspectief Meer stad, meer landschap, de verstedelijkingsstrategie Arnhem-Nijmegen-Foodvalley. Voor De Nieuwe Meent zijn, omdat nog geen besluitvorming heeft plaatsgevonden, geen woningen in het programma opgenomen. Wel zijn circa 2.500 woningen opgenomen in de plancapaciteit. Uit het gebiedsonderzoek en de gesprekken met betrokken gemeenten moet blijken of dit aantal realistisch is en of deze locatie in een latere PPWW-ronde kan worden geprogrammeerd.
Voor Veenendaal-De Klomp zijn op dit moment circa 1.500 binnenstedelijke woningen meegerekend in zowel het programma als de plancapaciteit, verdeeld over de perioden 2031-2035 en 2036-2040. Voor het eventuele buitenstedelijke potentieel is nog geen aanname gedaan. Hierover lopen nog verkenningen met Veenendaal, Renswoude, Ede en de provincie Gelderland. Daarbij is relevant dat een groot deel van het onderzoeksgebied op Gelders grondgebied ligt. Bij positieve besluitvorming over De Klomp kan daarom een groot deel van het woningprogramma buiten Utrechtse gemeenten worden gerealiseerd.
De provincie Utrecht streeft ernaar om voor beide locaties in het PPWW28 duidelijkheid te creëren.

Regio MRU West

In de regio MRU West zijn in 2025 circa 5.490 woningen gerealiseerd. Voor de periode 2026 tot en met 2030 bedraagt het programma circa 42.870 woningen, bij een plancapaciteit van circa 53.170 woningen. Daarmee is er in dit tijdvak sprake van een verhouding tussen plancapaciteit en programma van 1,24. Tot en met 2040 loopt het programma op naar circa 89.010 woningen, bij een plancapaciteit van circa 112.680 woningen en een verhouding van 1,27. Voor de periode 2025 tot en met 2035 komt het programma, inclusief realisatie in 2025, uit op circa 77.270 woningen; daarmee ligt het programma boven de indicatieve bandbreedte voor deze periode.
Het buitenstedelijke deel van het programma bestaat tot en met 2040 uit circa 6.310 woningen die al in eerdere PPWW-rondes zijn geprogrammeerd en circa 1.720 woningen die via PPWW26 worden toegevoegd. Daarmee bestaat een groot deel van de woningbouwopgave in deze regio uit bestaande binnenstedelijke en reeds geprogrammeerde locaties, aangevuld met nieuwe buitenstedelijke toevoegingen in PPWW26.
Naast deze geprogrammeerde locaties zijn voor de verdere programmering vooral Groot Merwede en het gebiedsonderzoek Kromme Rijngebied relevant. Binnen Groot Merwede zijn de Merwedekanaalzone en de A12-zone al in de plancapaciteit en de programmering meegeteld. Voor Rijnenburg geldt dat een deel van de woningen die hier kunnen worden gerealiseerd al in de plancapaciteit is opgenomen. Het betreft het deel dat voor 2040 kan worden gerealiseerd. Deze woningen zijn nog niet opgenomen in het programma. De reden hiervoor is dat Rijnenburg een buitenstedelijke locatie betreft die nog niet is geprogrammeerd.
Het onderzoek Kromme Rijngebied betreft een integraal onderzoek waarbij onder andere mobiliteit, verstedelijking, energie en landschap in samenhang met elkaar worden bekeken. De uitkomsten van dit onderzoek kunnen in latere PPWW-rondes leiden tot aanpassing of aanvulling van het programma.
Tot slot speelt in deze regio dat de provincie Utrecht en de gemeente IJsselstein hebben afgesproken in beeld te brengen wat mogelijk is rond het Kromme IJsselgebied. De gemeente heeft al langer de wens om dit gebied te transformeren. De gemeente en de provincie Utrecht hebben afgesproken dit gezamenlijk te verkennen.

Hoofdstuk 4 Thema werken

4.1 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 bedrijfsdynamiek. 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 bedrijfsdynamiek. 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 ~~125~~153 hectare netto (nieuw) bedrijventerrein geprogrammeerd, waarvan ~~83~~89 hectare tot en met 2030 en ~~42~~64 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 of twee regionale bedrijventerreinen in het volgende PPWW28 geprogrammeerd zullen worden.

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 Amers-foort**	**Regio Amers-foort**	**Regio Food-valley**	**Regio Food-valley**	**Regio ~~U10~~ MRU West**	**Regio ~~U10~~ MRU West**
Tijdsperiode	~~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
Ruimtewinst 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	~~84~~110	~~42~~44	~~10~~14	~~2~~9	4	0	~~71~~92	4037
Totaal aanbod	~~177-191~~203-217	~~115-148~~117-150	~~4~~044-48	27-35~~20-28~~	5-7	10-14	~~132-142~~154-164	~~85-107~~82-104
Totale programmeerruimte	~~80-94~~54-68	~~111-144~~109-142	14-18~~22~~	~~45-51~~36-44	33-35~~37~~	22-26	~~29-39~~7-17	~~43-65~~47-69
Strategische reserve (15%)	0	-64	0	-16	0	-9	0	-39
Te programmeren ruimte binnen de looptijd van dit kader	~~80-94~~54-68	~~47-80~~45-78	14-18~~22~~	20-28~~27-35~~	33-35	13-17	~~29-39~~7-17	~~4-26~~8-30

NB: In de optellingen zitten kleine afrondingsverschillen.

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 transities) 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:

- 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:

- ~~We streven naar vastgelegde~~Bij de ontwikkeling van een regionaal of bovenlokaal bedrijventerrein stellen wij regionale uitgifteafspraken ~~voor einde 2025~~.verplicht.
- ~~Voor locaties die in het Provinciaal Wonen en Werken 2025 en verder worden geprogrammeerd, wordt de voorwaarde gesteld dat er voorafgaand aan de uitgifte gebruik wordt gemaakt van regionale uitgifte afspraken.~~
- In de regionale uitgifteafspraken worden ook afspraken gemaakt over de soorten bedrijvigheid die wel en niet worden geaccommodeerd.
- In de regionale uitgifteafspraken wordt opgenomen hoe zorgvuldig ruimtegebruik hoogste prioriteit heeft en voor gaat op bijvoorbeeld het uitgiftetempo of de opbrengsten. ~~Jaarlijks wordt in de aanpassing van de Omgevingsverordening overwogen of sturing op soorten bedrijvigheid goed verloopt en worden generieke en/of specifieke sturingsmogelijkheden afgewogen.~~
- ~~In het proces 'Grip op grootschalige bedrijfshuisvesting' worden op landelijk niveau afspraken gemaakt tussen Rijk, provincies en gemeenten over de clustering, selectie en inpassing van grootschalige ruimtegebruikers (> 5ha.), met name XL-logistiek.~~
- Via het op te stellen beleidsprogramma economie gaat de provincie waar nodig en gewenst sturing geven aan de soorten bedrijvigheid. Hierbij overwegen we generieke en/of specifieke sturingsmogelijkheden. In het verlengde hiervan kunnen bij de programmering van locaties tussen provincie en gemeenten afspraken worden gemaakt over het soort bedrijventerrein (zoals: gemengd, regulier, grootschalig en hogere milieucategorie). Deze afspraken worden dan vastgelegd in het PPWW.
- 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 transities 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:

- 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. Dit is conform de uitgangspunten van de Werklandschappen van de Toekomst: groene, gezonde en goed bereikbare bedrijventerreinen waar het fijn werken is. Deze werklandschappen dragen bij aan het opwekken van energie, de biodiversiteit en klimaatbestendigheid.

Netcongestie en energie-infrastructuur:

- Ambitie energie-infrastructuur op bedrijventerreinen: de realisatie van nieuwe energie-infrastructuur om de capaciteit van het energienetwerk te verbeteren en/of te verzwaren, raakt aan de ontwikkeling van bedrijventerreinen. 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).
- Voor het aanvragen van nieuwe grootverbruik aansluitingen geldt sinds 2 jaar een aansluitstop. Er staan inmiddels ca. 1100 aanvragers voor een (grotere) aansluiting in de wachtrij. Deze zullen naar verwachting niet voor 2031 aangesloten kunnen worden, tenzij ze een congestieverzachtende werking op het net kunnen realiseren. Vanaf 1 juli 2026 zal deze aansluitstop ook gelden voor de aanvraag van nieuwe kleinverbruik aansluitingen. Dit stagneert de ontwikkeling van nieuwe bedrijventerreinen tot in ieder geval 2031, tenzij deze op netneutrale manier ontwikkeld kunnen worden.
- 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:

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. Programma Werken ~~overzich~~overzicht totaal aantal geprogrammeerde uitleglocaties werken PPWW21, PPWW23 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~~. ~~De ruimtevraag valt uiteen in:~~

~~Welke,~~ 2023 en 2025. In deze tabel is te zien welke oppervlakte aan nieuwe werklocaties geprogrammeerd worden in dit Provinciaal Programma Wonen en Werken ~~2025, uitgesplist 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 behoefteraming (meer programmeringsruimte) zij graag de start van de ontwikkeling van nieuwe bedrijventerreinen eerder ter hand zouden willen nemen (voor 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.~~2026/7, uitgesplist naar regio.

Tabel 6: Confrontatie uitbreidingslocaties werken vs programmeringsruimte

Regio	Provincie Utrecht	Provincie Utrecht	Regio Amers-foort	Regio Amers-foort	Regio Food-valley	Regio Food-valley	Regio ~~U10~~MRU West	Regio ~~U10~~MRU West
Tijdsperiode	~~2023~~2026-2030	2031-2040	~~2023~~2026-2030	2031-2040	~~2023~~2026-2030	2031-2040	~~2023~~2026-2030	2031-2040
Te programmeren ruimte Kader ~~24~~25	54-68~~80-94~~	45-78~~47-80~~	14-18~~22~~	20-28~~27-35~~	33-35	13-17	7-17~~29-39~~	~~4-26~~8-30
Uitbreidings-locaties	~~59~~,7	9,~~221~~,6	1,~~24~~	~~56~~,7	0	0	~~1,9~~8,5	2,5~~16~~,6
~~**Herfasering**~~	~~-20~~	~~+20~~	~~0~~	~~0~~	~~0~~	~~0~~	~~-20~~	~~+20~~
Resterende programmerings ruimte	44,3-58,3~~54,1-68,1~~	35,8-68,8~~45,5-78,4~~	12,8-16,8~~14-18~~	13,3-21,3~~22-30~~	33-35	13-17	-1,5-8,57~~-17~~	5,5-27,57~~,4-29,4~~
Mogelijk nog in te zetten strategische reserve	0	64	0	16	0	9	0	39

~~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.~~
NB: Aanpassing door wijziging omvang bedrijventerrein Bovenduist, moet nog verwerkt worden in Kader PPWW28 (cel RA 31-40 / te programmeren ruimte Kader 25)

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.

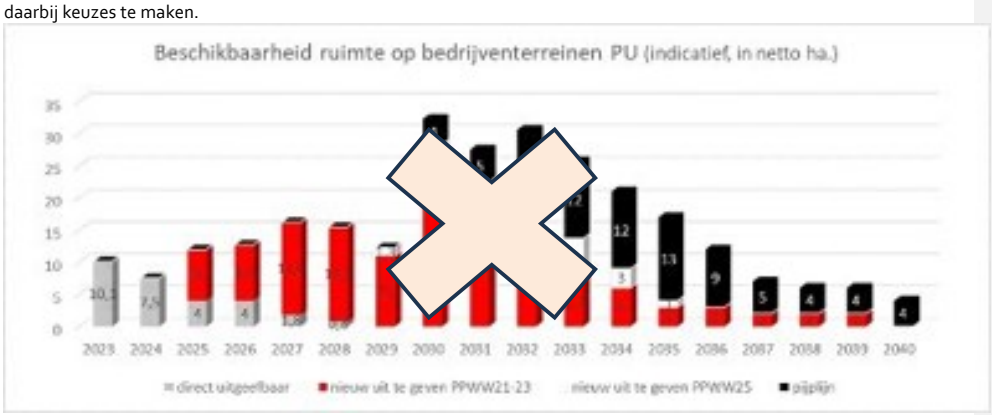
Onderstaande figuur (1) geeft een overzicht van de verwachte beschikbaarheid van ruimte op bedrijventerreinen in tijd. In de figuur wordt het direct uitgeefbaar aanbod (op basis van de behoefteraming bedrijventerreinen 2023) gecombineerd met: de nieuw uit te geven bedrijventerreinen (goedgekeurd in ~~de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

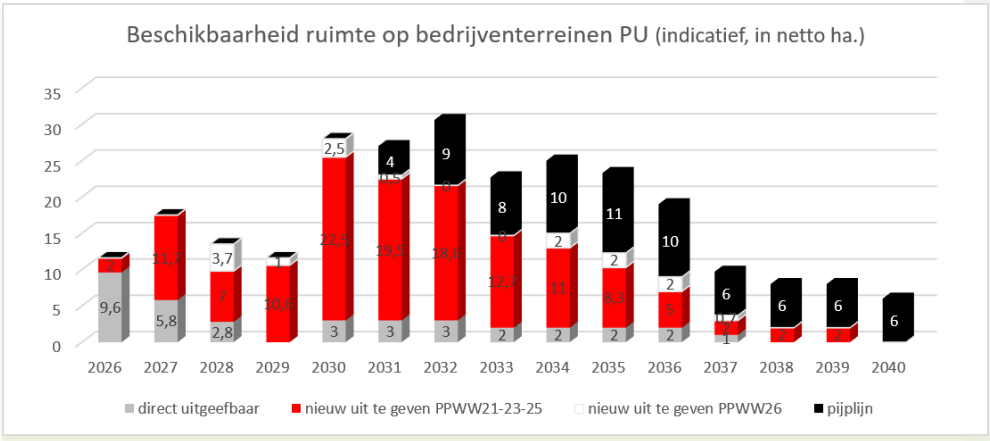
~~WW's van~~ Het PPWW 21, 23 en 25), de nieuw uit te geven bedrijventerreinen uit dit Provinciaal Programma Wonen en Werken26 en een inschatting van de hoeveelheid plannen in de 'pijplijn' (dit zijn nieuwe (regionale) bedrijventerreinen in de ideeën/verkenningsfase). Voor de pijplijn geldt dat er zeker nog sprake zal zijn van planuitval.

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 2035 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.)

	‘23	‘24	‘25	‘26	‘27	‘28	‘29	‘30	‘31	‘32	‘33	‘34	‘35	‘36	‘37	‘38	‘39	‘40
direct uitgeefbaar	10,1	7,5	4	4 9,6	1,8 5,8	0,8 2,8	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	8	8,7	14,4 2	14,7 11,7	11 79	23,7 10,6	17,5 212,5	14 19,5	7,7 18,6	6 12,7	3 11	3 8,3	2 5	2	2	0 2	0
nieuw uit te geven ~~PPWW25~~ PPWW26	0	0	0	1,3 0	0	3,7	1,3 1	4,6 2,5	5 0,5	5,6 0	6 0	3 2	1 2	0 2	0 0,7	0	0	0
pijplijn	0	0	0	0	0	0	0	4 0	5 4	11 9	12 8	12 10	13 11	9 10	5 6	4 6	4 6	4 6

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 Amers-foort**	**Regio Amers-foort**	**Regio Food-valley**	**Regio Food-valley**	**Regio ~~U10~~MRU West**	**Regio ~~U10~~MRU West**
Tijdsperiode	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
Soest-tennisbanen			0,8					
Stichtse Vecht-De Werf								1
Totaal	~~23~~	~~01~~	~~01~~	0	0	0	2	~~01~~

NB: Voor locaties Soest tennisbanen en Stichtse Vecht De Werf is het proces voor een definitief akkoord nog gaande.

In 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

Regio	Provincie Utrecht	Provincie Utrecht	Regio Amersfoort	Regio Amersfoort	Regio Foodvalley	Regio Foodvalley	Regio MRU West	Regio MRU West
Tijdsperiode	2026-2030	2031-2040	2026-2030	2031-2040	2026-2030	2031-2040	2026-2030	2031-2040
In voorbereiding								
Stichtse Vecht-Breukelerwaard	2	0	0	0	0	0	2	0
Mijdrecht-Noord	0,6	0	0	0	0	0	0,6	0
Bovenduist Amersfoort	1,5	0	1,5	0	0	0	0	0
Broekweg-Noord Wijk bij Duurstede	0,3	0	0	0	0	0	0,3	0
Totaal	4,4	0	1,5	0	0	0	2,9	0

NB: Het precieze ruimteslag wordt pas later in deze processen duidelijk. Het gaat nu om een inschatting.
NB: Het recente besluit van GS om medewerking te verlenen aan de nadere verkenning van de voorkeurslocatie TenneT voor een hoogspanningsstation in de gemeente Bunschoten (HSS Amersfoort-Noord circa 6 ha.), zou mogelijk kunnen leiden tot het niet (volledig) kunnen realiseren van de in dit PPWW voorgestelde programmering van de locatie De Kronkels-Zuid fase 2. Wanneer dit tot definitieve besluitvorming heeft geleid, zal dit opgenomen worden in bovenstaande tabel.

4.2 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~~MRU West 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~~MRU West/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~~MRU West

Gemeente	Locatie	Uitgeefbaar (netto ha.)	Indicatieve periode uitgifte	Programmerings-ruimte ~~2023~~2026-2030	Programmerings-ruimte 2031-2040
Programmerings-ruimte	~~U10~~MRU West			29-39	4-26
Nieuw:					
Stichtse Vecht	Breukeler-waard	8,5	2028-2032	7	1,5
Vijfheerenlanden	~~Meerkerk-V~~De Bull 2	2,5	2029-2031~~2030-2035~~	~~0~~1,5	~~1~~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		11~~18,5~~		~~1,9~~8,5	2,5~~16,6~~
~~Herprogrammering in tijd:~~					
~~Vijfheerenlanden~~	~~Gaasperwaard 3~~	~~30~~	~~2028-2035~~	~~10 (+10)~~	~~20 (-10)~~
~~Vijfheerenlanden~~	~~Gaasperwaard 2~~	~~8~~	~~2027-2030~~	~~8 (+3)~~	~~0 (-3)~~
~~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~~		11		8,5~~20~~	2,5~~20~~
~~**Totaal**~~				~~21,9~~	~~3,4~~

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

Tabel 9: Uitbreidingslocaties werken Regio Amersfoort

Gemeente	Locatie	Nieuw uitgeefbaar (netto ha.)	Periode uitgifte	Programmerings ruimte 2026-2030	Programmerings-ruimte 2031-2040
Programmerings ruimte	RA			18-22	27-35
Nieuw:					
~~Woudenberg~~ Bunschoten	~~Laagerfseweg~~ De Kronkels-Zuid fase 2	7	~~2028~~2032-2035	0 ~~2~~	~~5~~6,7
~~Eemnes~~ Soest	~~Uitbreiding Zuidbuurt~~ SKOK-Noord	1	2028 ~~2032~~	1, 2	0
Totaal		7, 9		1,2 ~~4~~	~~5~~6,7

NB: Het recente besluit van GS om medewerking te verlenen aan de nadere verkenning van de voorkeurslocatie TenneT voor een hoogspanningsstation in de gemeente Bunschoten (HSS Amersfoort-Noord circa 6 ha.), zou mogelijk kunnen leiden tot het niet (volledig) kunnen realiseren van de in dit PPWW voorgestelde programmering van de locatie De Kronkels-Zuid fase 2. Indien de besluitvorming inderdaad ertoe leidt dat (een deel van) het bedrijventerreinen hier niet kan worden geprogrammeerd, dan zijn we voornemens om via het PPWW 2028 een geschikte alternatieve locatie planologisch mogelijk te maken.

Hoofdstuk 5 Toelichting op locaties

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 en (ontwerp) Provinciaal Programma Wonen en Werken 2026 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 woningbouwaantallen.

Tabel 10 geeft een overzicht van ~~alle~~ de locaties die in het Ontwerp Provinciaal Programma Wonen en Werken ~~2025~~ 2026 zijn toegevoegd of waarbij (binnen het eerder in een PlanMER beoordeelde gebied) het aantal te realiseren woningen of het aantal uitgeefbare 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~~ MRU West. Daarbij is ook aangeven met welke randvoorwaarden en aandachtspunten de gemeente rekening dient te houden. De hieronder opgenomen randvoorwaarden en uitgangspunten laten onverlet dat bij de verdere uitwerking van plannen moet worden voldaan aan de op dat moment geldende regels uit de Omgevingsverordening en andere relevante wet- en regelgeving. Indien deze regels verdergaande eisen stellen dan het PPWW, zijn die regels leidend.

~~Ook is aangegeven welke vitaliteitslocaties in dit programma zijn opgenomen. Dit zijn locaties die niet mogelijk worden gemaakt via het Provinciaal Programma Wonen en Werken, maar mogelijk zijn op grond van artikel 9.14 van de omgevingsverordening.~~

Ook is aangegeven welke vitaliteitslocaties in dit programma zijn opgenomen. Dit zijn woon 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~~ MRU West 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 de nieuw zijn opgenomen of waarbij het programma is opgehoogd.

Gemeente	Locatie	Type	Woningen*	Bedrijventerrein netto hectare*
~~Amersfoort~~	~~Bovenduist~~	~~Ophoging aantal woningen~~	~~300 (3300)~~	
~~Eemnes~~ Bunschoten	~~Zuidpolder~~ De Kronkels-Zuid Fase 2	Nieuwe locatie ~~wonen en~~ werken	~~450~~	~~2~~ 6,7
Leusden	~~Ophoging~~ ~~Tabaksteeg~~ Achterveld Noordwest	~~Ophoging aantal woningen~~ Nieuwe locatie wonen	~~180 940~~145	
Soest	Dorpsranden	Nieuwe locatie wonen	800	
Soest	SKOK-Noord	Nieuwe locatie werken (binnenstedelijk)		1,2
Woudenberg	~~Laagerfseweg~~ Zuidelijke Dorpsrand	Nieuwe locatie ~~werken~~ wonen	80	~~7~~
~~Rhenen~~ Renswoude	~~Achterberg~~ Binnen de Beken-Zuid Zuidwest	Nieuwe locatie wonen	~~90~~ 700	

~~De Ronde Venen~~	~~Tuinderslaan~~	~~Ophoging aantal woningen~~	~~75 (830)~~	
~~De Ronde Venen~~ Houten	~~Vinkeveen Centrum~~ Eiland van Schalkwijk, Grote Driehoek	Locatie wonen mogelijk op grond van ~~vitaliteitsregeling~~ artikel 9.4 van verordening	154	
Montfoort	Doeldijk	Nieuwe locatie wonen	135	
Stichtse Vecht	Breukelerwaard - Noord	Nieuwe locatie werken		8,5, waarvan nog 4 ha. uitgeefbaar
Vijfheerenlanden	Meerkerk (Weide 3)	Nieuwe locatie wonen	300	
Vijfheerenlanden	Lexmond West	Nieuwe locatie wonen	300	
Vijfheerenlanden	Lexmond De Bull 2	Nieuwe locatie werken		2,5
Woerden	Haanwijk	Ophoging aantal woningen	210 (300)*	
~~De Ronde Venen~~ Woerden	~~Amstelhoek~~ Zegveld Zuidzijde	Locatie wonen, mogelijk op grond van vitaliteitsregeling verordening	50	
Zeist	Stationsgebied Driebergen-Zeist	Nieuwe locatie wonen	625	
Totaal:			**3499**	**18,9**

~~De Ronde Venen~~	~~Abcoude~~	~~Ophoging aantal woningen~~	~~27 (297)~~	
~~De Ronde Venen~~	~~Mijdrecht Noord~~	~~Uitbreiding aantal uitgeefbare hectare~~		~~4 (12)~~
~~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~~	~~Cronenburg 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~~	
~~**Totaal:**~~			~~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. Gelet op de grote woningbouwopgave in de provincie, is het niet wenselijk een significant lager aantal woningen te realiseren. 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. 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.

5.1 Regio Amersfoort

Inleiding

Per gemeente, op alfabet

5.2.1 Gemeente Amersfoort

Onderstaand de woon- en werklocaties binnen de gemeente Amersfoort.

WONEN	
Locatie	**Vathorst-West Bovenduist**
Opname PPWW	2023, opgehoogd in 2025 (PPWW25)
Programma en fasering	3300, waarvan 2000 t/m 2030 en 1300 na 2030.
Toelichting en randvoorwaarden	- Integrale ruimtelijke kwaliteit - Convenant duurzaam bouwen - Ten minste 2/3 betaalbaarheid op planniveau. - Invulling dient te worden gegeven aan Groen Groeit Mee. - De locatie bevindt zich (deels) in categorie C en/of D van de Watergeschiktheidskaart van de Utrechtse Waterschappen. Rekeninghouden met de watergeschiktheid en bij de planuitwerking waar nodig maatregelen treffen.
WERKEN	
Locatie	- **Bovenduist**
Opname PPWW	- 2023 (PPWW23)
Hectares en fasering	- 11 ha. netto, indicatieve periode van uitgifte 2030- 2035
Toelichting en randvoorwaarden	- 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. ~~- Integrale ruimtelijke kwaliteit~~ ~~- Convenant duurzaam bouwen~~ ~~- Ten minste 2/3 betaalbaarheid op planniveau.~~ ~~- Invulling dient te worden gegeven aan Groen Groeit Mee.~~ - De locatie bevindt zich (deels) in categorie C en/of D van de Watergeschiktheidskaart van de Utrechtse Waterschappen. Rekeninghouden met de watergeschiktheid en bij de planuitwerking waar nodig maatregelen treffen. - 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.
WERKEN	
Locatie	**Vathorst-West**
Opname PPWW	2021 (PPWW21)
Hectares en fasering	1,3 hectare, indicatieve periode van uitgifte 2030- 2032
Toelichting en randvoorwaarden	- De locatie ~~Bovenduist~~ Vathorst-West is een uitbreiding van een bestaand bedrijventerrein. De kleinschalige uitbreiding is gericht op ~~reguliere, lokale bedrijvigheid. De ontwikkeling wordt gecombineerd met een nieuwe woonwijk.~~ de uitbreiding/verplaatsing van een paar bedrijven. - ~~De landschappelijke inpassing en kavelstructuur~~ bij de ~~ontwikkeling~~ uitbreiding/verplaatsing 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~~. een paar bedrijven. - De locatie bevindt zich (deels) in categorie C en/of D van de Watergeschiktheidskaart van de Utrechtse Waterschappen. Rekeninghouden met de watergeschiktheid en bij de planuitwerking waar nodig maatregelen treffen.

5.2.2 Gemeente Baarn

Onderstaand de werklocatie binnen de gemeente Baarn.

WERKEN	
Locatie	**Noordschil-Oost**
Opname PPWW	2021 (PPWW21)
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 (deels) in categorie C en/of D van de Watergeschiktheidskaart van de Utrechtse Waterschappen. Rekeninghouden met de watergeschiktheid en bij de planuitwerking waar nodig maatregelen treffen.

5.2.3 Gemeente Bunschoten

Onderstaand de werklocatie binnen de gemeente Bunschoten.

WERKEN	
Locatie	**De Kronkels-Zuid fase 2**
Opname PPWW	2026 (PPWW26)
Hectares en fasering	6,7 netto hectare, indicatieve uitgifte periode na 2034
Toelichting en randvoorwaarden	- Deze locatie is ook in beeld voor de vestiging van een hoogspanningsstation. Indien de besluitvorming hierover ertoe leidt dat (een deel van) het bedrijventerreinen hier niet kan worden geprogrammeerd, dan zijn we voornemens om via het PPWW 2028 een geschikte alternatieve locatie planologisch mogelijk te maken. - 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 (inmiddels is bestemmingsplan van fase 1 onherroepelijk). - De locatie bevindt zich (deels) in categorie C en/of D van de Watergeschiktheidskaart van de Utrechtse Waterschappen. Rekeninghouden met de watergeschiktheid en bij de planuitwerking waar nodig maatregelen treffen. - Voor de locatie gelden de landschappelijke uitgangspunten zoals op opgenomen in het Beeldkwaliteitsplan bedrijventerrein de Kronkels Zuid.
WERKEN	
Locatie	**De Kronkels-Zuid fase 1**
Opname PPWW	2021 (PPWW21)
Hectares en fasering	7 hectare netto, indicatieve periode van uitgifte 2028-2035
Toelichting en randvoorwaarden	- De locatie De Kronkels-Zuid is een uitbreiding van het bestaande bedrijventerrein De Kronkels. De uitbreiding is gericht op reguliere, lokale bedrijvigheid. - De locatie bevindt zich (deels) in categorie C en/of D van de Watergeschiktheidskaart van de Utrechtse Waterschappen. ~~Rekeninghouden~~ Rekening houden met de watergeschiktheid en bij de planuitwerking waar nodig maatregelen treffen.

5.2.4 Gemeente Eemnes

Onderstaand de woon- en werklocaties binnen de gemeente Eemnes.

WONEN	
Locatie	**Zuidpolder Zuid**
Opname PPWW	2025 (PPWW25)
Programma en fasering	450 woningen (fasering zie onder).
Toelichting en randvoorwaarden	- Gemeente heeft gedurende het proces aangegeven op grond van de flexibiliteitsbepaling 30 extra woningen te willen bouwen. Waarmee het totaal uitkomt op ~~480~~ 480 woningen, waarvan 223 t/m 2030 en 257 na 2030. - Integrale ruimtelijke kwaliteit - Convenant duurzaam bouwen - Ten minste 2/3 betaalbaarheid op planniveau. ~~- Voorkomen negatieve effecten op nabijgelegen Natura 2000 gebied (stikstofdepositie en recreatiedruk)~~ - Invulling dient te worden gegeven aan Groen Groeit Mee. - De locatie bevindt zich (deels) in categorie C en/of D van de Watergeschiktheidskaart van de Utrechtse Waterschappen. Rekeninghouden met de watergeschiktheid en bij de planuitwerking waar nodig maatregelen treffen. - Voorkomen negatieve effecten op nabijgelegen Natura 2000 gebied (stikstofdepositie en recreatiedruk)
WERKEN	
Locatie	**Zuidbuurt (Zuidpolder Zuid)**
Opname PPWW	2025 (PPWW25)
Hectares en fasering	2 ha. netto, indicatieve periode van uitgifte 2028-2032
Toelichting en randvoorwaarden	- 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. - De locatie bevindt zich (deels) in categorie C en/of D van de Watergeschiktheidskaart van de Utrechtse Waterschappen. Rekeninghouden met de watergeschiktheid en bij de planuitwerking waar nodig maatregelen treffen.

5.2.5 Gemeente Leusden

Onderstaand de woonlocaties binnen de gemeente Leusden.

WONEN	
Locatie	**Achterveld Noordwest**
Opname PPWW	2026 (PPWW26)
Programma en fasering	145 woningen in de periode 2036-2040
Toelichting en randvoorwaarden	- Integrale ruimtelijke kwaliteit - Convenant duurzaam bouwen - Ten minste 2/3 betaalbaarheid, waarvan 30% sociaal, op planniveau. - Invulling dient te worden gegeven aan Groen Groeit Mee. - Landschappelijke inpassing en kavelstructuur is hier een aandachtspunt. De gemeente dient bij de uitwerking van het omgevingsplan 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. - De locatie wordt niet gelijktijdig ontwikkeld met Achterveld Noord-Oost.
WONEN	
Locatie	**Tabaksteeg Zuid**
Opname PPWW	2023, opgehoogd in 2025 (PPWW25)
Programma en fasering	940 woningen waarvan ~~480~~ 250 t/m 2030 en ~~460~~ 690 na 2030
Toelichting en randvoorwaarden	- Integrale ruimtelijke kwaliteit - Convenant duurzaam bouwen - Ten minste 2/3 betaalbaarheid op planniveau. - Invulling dient te worden gegeven aan Groen Groeit Mee. - De locatie bevindt zich (deels) in categorie C en/of D van de Watergeschiktheidskaart van de Utrechtse Waterschappen. Rekeninghouden met de watergeschiktheid en bij de planuitwerking waar nodig maatregelen treffen. - Landschappelijke inpassing en kavelstructuur hier een aandachtspunt is. De gemeente dient bij uitwerking van het ~~bestemmingsplan~~ omgevingsplan 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. ~~- 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.~~ ~~- 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.~~
WONEN	
Locatie	**Achterveld Noordoost**
Opname PPWW	2023 (PPWW23)
Programma en fasering	175 woningen waarvan 100 t/m 2030 en 75 na 2030

Toelichting en randvoorwaarden	- Integrale ruimtelijke kwaliteit - Convenant duurzaam bouwen - Ten minste 2/3 betaalbaarheid op planniveau. - Invulling dient te worden gegeven aan Groen Groeit Mee. - De locatie bevindt zich (deels) in categorie C en/of D van de Watergeschiktheidskaart van de Utrechtse Waterschappen. Rekeninghouden met de watergeschiktheid en bij de planuitwerking waar nodig maatregelen treffen.

5.2.6 Gemeente Soest

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

Onderstaand de ~~werklocatie~~ woon- en werklocaties binnen de gemeente Soest

WONEN	
Locatie	**Dorpsranden Soest**
Opname PPWW	2026 (PPWW26)
Programma en fasering	800 woningen, waarvan 350 woningen in de periode 2031-2035 en 450 woningen in de periode 2035-2040
Toelichting en randvoorwaarden	- Integrale ruimtelijke kwaliteit - Convenant duurzaam bouwen - Ten minste 2/3 betaalbaarheid, waarvan 30% sociaal, op planniveau. - Invulling dient te worden gegeven aan Groen Groeit Mee. - Het gebied ligt (deels) in categorie C en/of D van de watergeschiktheidskaart 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 verbindingsstructuur. - De mobiliteitseffecten moeten nader worden beoordeeld. De N221 vormt daarbij een bijzonder aandachtspunt. Mede daarom wordt het STOMP-principe toegepast, waarbij onder andere wordt ingezet op fietsmobiliteit en openbaar vervoer, en op het ontmoedigen van autogebruik.
WERKEN	
Locatie	**SKOK-Noord**
Opname PPWW	2026 (PPWW26)
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	- De ontwikkeling past binnen het Gebiedsperspectief Amersfoort tot Zeist. - Er is een goede ruimtelijke inpassing van deze locatie, met name vanuit de entreefunctie vanuit de A28 naar het gebied. - De (bestaande) ontsluiting op de provinciale weg wordt adequaat ingericht.

5.2.7 Gemeente Woudenberg

Onderstaand de woon- en werklocaties binnen de gemeente Woudenberg.

WONEN	
Locatie	**Zuidelijke Dorpsrand**
Opname PPWW	2026 (PPWW26)
Programma en fasering	80 in de periode 2025-2030
Toelichting en randvoorwaarden	- Integrale ruimtelijke kwaliteit - Convenant duurzaam bouwen - Ten minste 2/3 betaalbaarheid, waarvan 30% sociaal, op planniveau. - Invulling dient te worden gegeven aan Groen Groeit Mee. - De locatie bevindt zich (deels) in categorie C en/of D van de Watergeschiktheidskaart van de Utrechtse Waterschappen. Rekeninghouden met de watergeschiktheid en bij de planuitwerking waar nodig maatregelen treffen.
WERKEN	
Locatie	**Laagerfseweg**
Opname PPWW	2025 (PPWW25)
Hectares en fasering	7 ha. netto, indicatieve periode van uitgifte 2028-2035
Toelichting en randvoorwaarden	- De locatie Laagerfseweg is een uitbreiding die aansluit op de bedrijvigheid op en rondom het bedrijventerrein Klein Landaas. - 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. Het plan moet passen binnen de uitgangspunten/conclusies van de netwerkstudie N224. - De uitbreiding is gericht op reguliere, lokale bedrijvigheid. Door middel van een uitgifteprotocol stuurt de gemeente op het soort bedrijvigheid dat zich gaat vestigen. - -De gemeente gaat een langere periode met deze nieuwe ontwikkeling doen. Er is een gefaseerde uitgave waar ook het uitgifteprotocol op stuurt. - De locatie bevindt zich (deels) in categorie C en/of D van de Watergeschiktheidskaart van de Utrechtse Waterschappen. Rekeninghouden met de watergeschiktheid en bij de planuitwerking waar nodig maatregelen treffen. Bij de planuitwerking dient rekening te worden gehouden met water en bodem sturend. - Een goede landschappelijke inpassing ~~is nodig~~. - Voorkomen negatieve effecten op nabijgelegen Natura 2000 gebied (stikstofdepositie). - Bij de ontwikkeling dient voldoende afstand te worden gehouden tot de oude bosgroeiplaats. - ~~Bij de planuitwerking dient rekening te worden gehouden met water en bodem sturend.~~ - –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. - ~~Voorkomen negatieve effecten op nabijgelegen Natura 2000 gebied (stikstofdepositie).~~ - ~~Het plan moet passen binnen de uitgangspunten/conclusies van de netwerkstudie N224.~~ ~~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 maatregelenreffen.~~

5.3 Regio Foodvalley

5.3.1 Gemeente Renswoude

Onderstaand de werklocatie binnen de gemeente Renswoude.

WONEN	
Locatie	**Binnen de Beken-Zuid Zuidwest**
Opname PPWW	2026 (PPWW26)
Programma en fasering	650 woningen in de periode 2028-2040 met een gematigd realisatietempo van gemiddeld 50 woningen per jaar. Tevens 50 woningen na 2040
Toelichting en randvoorwaarden	- Integrale ruimtelijke kwaliteit. - Convenant duurzaam bouwen. - Ten minste 2/3 betaalbaarheid, waarvan 30% sociaal, op planniveau. - Invulling dient te worden gegeven aan Groen Groeit Mee, waarbij samenhang met Kasteel en Landgoed Renswoude en verbindingen met het omliggende landschap meegenomen dienen te worden. - De locatie bevindt zich in categorie C en/of D van de Watergeschiktheidskaart van de Utrechtse Waterschappen. Rekeninghouden met de watergeschiktheid en bij de planuitwerking waar nodig maatregelen treffen om het bekenstelsel goed te laten functioneren. - De ontsluiting van de wijk dient primair via de Emminkhuizerlaan plaats te vinden. Dit is te borgen door de knip bij de Nijborg, waardoor verkeer uit het westelijke deel niet via de Nijborg richting het dorp kan rijden. - Voorkomen negatieve effecten op nabijgelegen Natura 2000 gebied (stikstofdepositie en recreatiedruk).
WERKEN	
Locatie	Groot Overeem
Opname PPWW	2021 (PPWW21)
Hectares en fasering	3 hectare netto, indicatieve periode van uitgifte 2026-2030
Toelichting en randvoorwaarden	- De locatie Groot Overeem is een uitbreiding van het bestaande bedrijventerrein Overeem. De uitbreiding is gericht op reguliere, lokale bedrijvigheid. - De locatie bevindt zich (deels) in categorie C en/of D van de Watergeschiktheidskaart van de Utrechtse Waterschappen. Rekeninghouden met de watergeschiktheid en bij de planuitwerking waar nodig maatregelen treffen.

5.3.2 Gemeente Rhenen

Onderstaand de woon- en werklocaties binnen de gemeente Rhenen.

WONEN	
Locatie	**Achterberg Zuid**
Opname PPWW	2025 (PPWW25)
Programma en fasering	90 woningen t/m 2030
Toelichting en randvoorwaarden	- Integrale ruimtelijke kwaliteit. - Convenant duurzaam bouwen. - Ten minste 2/3 betaalbaarheid op planniveau. - Invulling dient te worden gegeven aan Groen Groeit Mee. - De locatie bevindt zich (deels) in categorie C en/of D van de Watergeschiktheidskaart van de Utrechtse Waterschappen. Rekeninghouden met de watergeschiktheid en bij de planuitwerking waar nodig maatregelen treffen. - Goede landschappelijke inpassing. - Voorkomen negatieve effecten op nabijgelegen Natura 2000 gebied (stikstofdepositie en recreatiedruk). ~~- 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.~~
WONEN	-
Locatie	- **Achterberg West**
Opname PPWW	- 2023 (PPWW23)
Programma en fasering	- 100 woningen t/m 2030
Toelichting en randvoorwaarden	- Integrale ruimtelijke kwaliteit. - Convenant duurzaam bouwen. - Ten minste 2/3 betaalbaarheid op planniveau. - Invulling dient te worden gegeven aan Groen Groeit Mee. - De locatie bevindt zich (deels) in categorie C en/of D van de Watergeschiktheidskaart van de Utrechtse Waterschappen. Rekeninghouden met de watergeschiktheid en bij de planuitwerking waar nodig maatregelentreffen.
WERKEN	
Locatie	**Remmerden**
Opname PPWW	2021 (PPWW21)
Hectares en fasering	1 hectare netto, indicatieve periode van uitgifte nog onbekend
Toelichting en randvoorwaarden	- De locatie Remmerden is een uitbreiding van het bestaande bedrijventerrein Remmerden. De gemeente heroverweegt de uitgifte. - De locatie bevindt zich (deels) in categorie C en/of D van de Watergeschiktheidskaart van de Utrechtse Waterschappen. Rekeninghouden met de watergeschiktheid en bij de planuitwerking waar nodig maatregelen treffen.

5.3.3 Gemeente Veenendaal

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

5.4Regio ~~U10~~ MRU West

Inleiding

Per gemeente, op alfabet

5.4.1 Gemeente Bunnik

Onderstaand de woonlocaties binnen de gemeente Bunnik.

WONEN	
Locatie	**Odijk Kersenweide**
Opname PPWW	2023 (PPWW23)
Programma en fasering	1200 woningen t/m 2030
Toelichting en randvoorwaarden	- Integrale ruimtelijke kwaliteit. - Convenant toekomstbestendig bouwen. - 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. - De locatie bevindt zich (deels) in categorie C en/of D van de Watergeschiktheidskaart van de Utrechtse Waterschappen. Rekeninghouden met de watergeschiktheid en bij de planuitwerking waar nodig maatregelen treffen.
WONEN	-
Locatie	- **Odijk 't Burgje**
Opname PPWW	- 2021 (PPWW21)
Programma en fasering	- 141 woningen t/m 2030
Toelichting en randvoorwaarden	- Integrale ruimtelijke kwaliteit. - Convenant duurzaam bouwen. - Ten minste 50% betaalbaarheid. - Invulling dient te worden gegeven aan Groen Groeit Mee. - De locatie bevindt zich (deels) in categorie C en/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	**Maartensdijk**
Opname PPWW	2023 (PPWW23)
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 (deels) in categorie C en/of D van de Watergeschiktheidskaart van de Utrechtse Waterschappen. Rekeninghouden met de watergeschiktheid en bij de planuitwerking waar nodig maatregelen treffen.

5.4.3 Gemeente De Ronde Venen

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

WONEN	
Locatie	**Amstelhoek Pothuizen**
Opname PPWW	2025 (PPWW25, vitaliteitslocatie)
Programma en fasering	30 woningen t/m 2030
Toelichting en randvoorwaarden	- - Het betreft hier een gecombineerde binnenstedelijk en buitenstedelijke ontwikkeling. Het aantal van 29 woningen betreft het aantal buitenstedelijke woningen. - Integrale ruimtelijke kwaliteit - Convenant toekomstbestendig bouwen. - 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. - Het betreft hier een vitaliteitslocatie. De inhoudelijke beoordeling vindt plaats op grond van artikel 9.14 van de Omgevingsverordening. - De locatie bevindt zich (deels) in categorie C en/of D van de Watergeschiktheidskaart van de Utrechtse Waterschappen. Rekeninghouden met de watergeschiktheid en bij de planuitwerking waar nodig maatregelen treffen.
WONEN	
Locatie	**Vinkeveen Centrum**
Opname PPWW	2025 (PPWW25, vitaliteitslocatie)
Programma en fasering	Maximaal 50 woningen t/m 2030
Toelichting en randvoorwaarden	Het betreft hier een gecombineerde binnenstedelijk en buitenstedelijke ontwikkeling. Het maximum van 50 woningen betreft het aantal buitenstedelijke woningen. - Integrale ruimtelijke kwaliteit - Convenant toekomstbestendig bouwen. - 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. - Het betreft hier een vitaliteitslocatie. De inhoudelijke beoordeling vindt plaats op grond van artikel 9.14 van de Omgevingsverordening. - De locatie bevindt zich (deels) in categorie C en/of D van de Watergeschiktheidskaart van de Utrechtse Waterschappen. Rekeninghouden met de watergeschiktheid en bij de planuitwerking waar nodig maatregelen treffen.
WONEN	
Locatie	**Mijdrecht Tuinderslaan (Oosterland)**
Opname PPWW	2023 (ophoging 2025, PPWW25)
Programma en fasering	830, waarvan 600 woningen t/m 2030, 230 woningen na 2030
Toelichting en randvoorwaarden	- Integrale ruimtelijke kwaliteit - Convenant toekomstbestendig bouwen - Ten minste 55% betaalbaarheid - Invulling dient te worden gegeven aan Groen Groeit Mee. - De locatie bevindt zich (deels) in categorie C en/of D van de Watergeschiktheidskaart van de Utrechtse Waterschappen. Rekeninghouden met de watergeschiktheid en bij de planuitwerking waar nodig maatregelen treffen.

	- Goede landschappelijke inpassing is nodig om de kernkwaliteiten van het Groene Hart zo min mogelijk aan te tasten.
WONEN	
Locatie	**Abcoude Zuidwest**
Opname PPWW	2023 (PPWW23)
Programma en fasering	297 woningen t/m 2030
Toelichting en randvoorwaarden	- Integrale ruimtelijke kwaliteit. - Convenant toekomstbestendig bouwen. - Ten minste 63 % betaalbaarheid op planniveau. - Invulling dient te worden gegeven aan Groen Groeit Mee. - De locatie bevindt zich (deels) in categorie C en/of D van de Watergeschiktheidskaart van de Utrechtse Waterschappen. Rekeninghouden met de watergeschiktheid en bij de planuitwerking waar nodig maatregelen treffen.
WERKEN	
Locatie	**Mijdrecht-Noord**
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	- 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. - 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. - De locatie bevindt zich (deels) in categorie C en/of D van de Watergeschiktheidskaart van de Utrechtse Waterschappen. Rekeninghouden met de watergeschiktheid en bij de planuitwerking waar nodig maatregelen treffen.

5.4.4 Gemeente Houten

Onderstaand de woonlocatie binnen de Gemeente Houten.

WONEN	
Locatie	Eiland van Schalkwijk, Grote Driehoek
Opname PPWW	2026 (PPWW26)
Programma en fasering	154 woningen, waarvan 78 woningen t/m 2030 en 76 woningen na 2030
Toelichting en randvoorwaarden	De locatie is een logische uitbreiding van de bestaande kern Schalkwijk. Voor het Eiland van Schalkwijk als geheel geldt een ander ruimtelijk beoordelingskader dan elders in de provincie (zie artikel 9.4 van de Omgevingsverordening, https://omgevingsbeleid.provincie-utrecht.nl/omgevingsdocumenten?s=40a0b42c-5459-4f2c-818a-3917da71f879). Naast kwalitatieve eisen geldt in dit experimenteergebied dat er maximaal 250 nieuwe woningen mogen worden gebouwd, in dorpsuitbredingen én op erven in het buitengebied. De voorgenomen woningbouwontwikkeling past in dat aantal. • De Groen-Groeit-Mee-opgave buiten de woonwijk zelf moet nog nader worden ingevuld. • De ten behoeve van de wateropvang en in overleg met het waterschap ontworpen groen- en waterelementen moeten blijvend worden zeker gesteld. • Er gelden beperkingen ten aanzien van de toepassing van bodemenergie (geen open systemen 2e watervoerend packet) vanwege de ligging in een gebied met kwetsbare strategische grondwatervoorraad. Vanwege de ligging aan de rand van een zoekgebied voor drinkwater kunnen deze eisen in de toekomst strenger worden.
WONEN	
Locatie	**'t Goy**
Opname PPWW	2025 (PPWW25)
Programma en fasering	50 (vitaliteitslocatie)
Toelichting en randvoorwaarden	De locatie bevindt zich (deels) in categorie C en/of D van de Watergeschiktheidskaart van de Utrechtse Waterschappen. Rekeninghouden met de watergeschiktheid en bij de planuitwerking waar nodig maatregelen treffen.

5.4.5 Gemeente IJsselstein

Onderstaand de woon- en werklocaties binnen de gemeente IJsselstein.

WONEN	
Locatie	**Ruimtevaartbaan**
Opname PPWW	2023 (PPWW23)
Programma en fasering	73 woningen t/m 2030
Toelichting en randvoorwaarden	- Het betreft hier een gecombineerde binnenstedelijk en buitenstedelijke ontwikkeling. Het aantal van ~~63~~ 73 woningen betreft het aantal woningen dat buitenstedelijk wordt gerealiseerd. - Integrale ruimtelijke kwaliteit. - Convenant toekomstbestendig bouwen. - Ten minste 2/3 betaalbaarheid op planniveau. - Invulling dient te worden gegeven aan Groen Groeit Mee. - Goede landschappelijke inpassing. - De locatie bevindt zich (deels) in categorie C en/of D van de Watergeschiktheidskaart van de Utrechtse Waterschappen. Rekeninghouden met de watergeschiktheid en bij de planuitwerking waar nodig maatregelen treffen.
WERKEN	
Locatie	**Lage Dijk Noord**
Opname PPWW	2025 (PPWW25)
Hectares en fasering	1,6 netto, indicatieve periode van uitgifte 2028-2030
Toelichting en randvoorwaarden	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. De locatie bevindt zich (deels) in categorie C en/of D van de Watergeschiktheidskaart van de Utrechtse Waterschappen. Rekeninghouden met de watergeschiktheid en bij de planuitwerking waar nodig maatregelen treffen.
WERKEN	
Locatie	**Eastpoint**
Opname PPWW	2025 (PPWW25)
Hectares en fasering	1,6 netto, indicatieve periode van uitgifte 2028-2030
Toelichting en randvoorwaarden	De locatie Eastpoint is een binnenstedelijke locatie ten behoeve van reguliere bedrijvigheid. Er zijn geen aanvullende randvoorwaarden gesteld ten aanzien van deze locatie. De locatie bevindt zich (deels) in categorie C en/of D van de Watergeschiktheidskaart van de Utrechtse Waterschappen. Rekeninghouden met de watergeschiktheid en bij de planuitwerking waar nodig maatregelen treffen.

WERKEN	
Locatie	**De Kroon**
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 (deels) in categorie C en/of D van de Watergeschiktheidskaart van de Utrechtse Waterschappen. Rekeninghouden met de watergeschiktheid en bij de planuitwerking waar nodig maatregelen treffen.

5.4.6 Gemeente Lopik

Onderstaand de woon- en werklocaties binnen de gemeente Lopik.

WONEN	
Locatie	**Lopik Oost II**
Opname PPWW	~~2021~~ 2025 (PPWW25)
Programma en fasering	~~126~~ 280 t/m 2030
Toelichting en randvoorwaarden	- Integrale ruimtelijke kwaliteit - Convenant toekomstbestendig bouwen - Ten minste ~~50%~~ 2/3 betaalbaarheid. - ~~Invulling~~ Bij ontwikkeling dient invulling te worden gegeven aan Groen Groeit Mee. - De locatie bevindt zich (deels) in categorie C en/of D van de Watergeschiktheidskaart van de Utrechtse Waterschappen. Rekeninghouden met de watergeschiktheid en bij de planuitwerking waar nodig maatregelen treffen. - Goede landschappelijke inpassing is nodig om de kernkwaliteiten van het Groene Hart zo min mogelijk aan te tasten. - Voorkomen negatieve effecten op nabijgelegen Natura 2000 gebied (stikstofdepositie en recreatiedruk). - 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.
WONEN	
Locatie	**Lopikerkapel**
Opname PPWW	2023 (PPWW23)
Programma en fasering	50 (vitaliteitslocatie)
Toelichting en randvoorwaarden	- Integrale ruimtelijke kwaliteit. - Convenant toekomstbestendig bouwen. - Ten minste 2/3 betaalbaarheid op planniveau. - Het betreft hier een vitaliteitslocatie. De inhoudelijke beoordeling vindt plaats op grond van artikel 9.14 van de Omgevingsverordening. - De locatie bevindt zich (deels) in categorie C en/of D van de Watergeschiktheidskaart van de Utrechtse Waterschappen. Rekeninghouden met de watergeschiktheid en bij de planuitwerking waar nodig maatregelen treffen.
WONEN	
Locatie	**Cabauw**
Opname PPWW	2023 (PPWW23)
Programma en fasering	50 (vitaliteitslocatie)
Toelichting en randvoorwaarden	- Integrale ruimtelijke kwaliteit - Convenant toekomstbestendig bouwen - 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 (deels) in categorie C en/of D van de Watergeschiktheidskaart van de Utrechtse Waterschappen. Rekeninghouden met de watergeschiktheid en bij de planuitwerking waar nodig maatregelen treffen.
WONEN	-
Locatie	- **Lopik Oost I**
Opname PPWW	- 2021 (PPWW21)
Programma en fasering	- 126 t/m 2030

Toelichting en randvoorwaarden	- Integrale ruimtelijke kwaliteit. - Convenant toekomstbestendig bouwen. - Ten minste 50% betaalbaarheid. - Invulling dient te worden gegeven aan Groen Groeit Mee. - De locatie bevindt zich (deels) in categorie C en/of D van de Watergeschiktheidskaart van de Utrechtse Waterschappen. Rekeninghouden met de watergeschiktheid en bij de planuitwerking waar nodig maatregelen treffen.
WERKEN	
Locatie	- **De Copen-Noord**
Opname PPWW	- 2023 (PPWW23)
Hectares en fasering	- 5,7 ha. netto, indicatieve periode van uitgifte 2027
Toelichting en randvoorwaarden	- De locatie De Copen is een uitbreiding van het bestaande bedrijventerrein De Copen, gericht op een bedrijfsverplaatsing. - De locatie bevindt zich (deels) in categorie C en/of D van de Watergeschiktheidskaart van de Utrechtse Waterschappen. Rekeninghouden met de watergeschiktheid en bij de planuitwerking waar nodig maatregelen treffen. - Goede landschappelijke inpassing is nodig om de kernkwaliteiten van het Groene Hart zo min mogelijk aan te tasten. - De ontsluiting op deze locatie dient te worden aangepast. Dit is randvoorwaardelijk voor de planontwikkeling en dient te worden uitgewerkt in het bestemmingsplan/omgevingsplan.
WERKEN	
Locatie	**De Copen**
Opname PPWW	2021 (PPWW21)
Hectares en fasering	4,7 ha. netto, indicatieve periode van uitgifte 2025-2030
Toelichting en randvoorwaarden	- De locatie De Copen is een uitbreiding van bestaande bedrijven gevestigd op het bestaande bedrijventerrein, inclusief een verplaatsing een bedrijf. - De locatie bevindt zich (deels) in categorie C en/of D van de Watergeschiktheidskaart van de Utrechtse Waterschappen. Rekeninghouden met de watergeschiktheid en bij de planuitwerking waar nodig maatregelen treffen.

5.4.7 Gemeente Montfoort

Onderstaand de woon- en werklocaties binnen de gemeente Montfoort.

WONEN	
Locatie	**Doeldijk**
Opname PPWW	2026 (PPWW26)
Programma en fasering	135 woningen in tijdvak 2031-2035
Toelichting en randvoorwaarden	- Integrale ruimtelijke kwaliteit. - Convenant toekomstbestendig bouwen. - Het gaat om een ontwikkeling van 66 zorgwoningen (sociaal), aangevuld met betaalbare en vrije sectorwoningen. In totaal is minimaal twee derde betaalbaar. Invulling dient te worden gegeven aan Groen Groeit Mee. - Aan de zuidoostzijde blijft een zone onbebouwd om het zicht op de oude stadskern vanaf de Doeldijk te behouden - De locatie bevindt zich (deels) in categorie C en/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.
WONEN	-
Locatie	- **De Bleek**
Opname PPWW	- 2023, opgehoogd in 2025 (PPWW25)
Programma en fasering	- 500, woningen, waarvan 250 woningen t/m 2030 en 250 woningen na 2030
Toelichting 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 (deels) in categorie C en/of D van de Watergeschiktheidskaart van de Utrechtse Waterschappen. Rekeninghouden met de watergeschiktheid en bij de planuitwerking waar nodig maatregelen treffen.
WONEN	
Locatie	**Linschoten Zuidoost**
Opname PPWW	2021 (PPWW21)
Programma en fasering	80 woningen t/m 2030
Toelichting en randvoorwaarden	- Integrale ruimtelijke kwaliteit. - Convenant toekomstbestendig bouwen. - Ten minste 50% betaalbaarheid. - Invulling dient te worden gegeven aan Groen Groeit Mee. - De locatie bevindt zich (deels) in categorie C en/of D van de Watergeschiktheidskaart van de Utrechtse Waterschappen. Rekeninghouden met de watergeschiktheid en bij de planuitwerking waar nodig maatregelen treffen.
WONEN	
Locatie	**Hofdijk Lindseboomseweg**
Opname PPWW	2021 (PPWW21)
Programma en fasering	50 woningen, ~~waarvan 250 woningen~~ t/m 2030 ~~en 250 woningen na 203050 woningen t/m 2030~~

Toelichting en randvoorwaarden	- Integrale ruimtelijke kwaliteit. - Convenant toekomstbestendig bouwen. - Ten minste ~~2/3~~ 50% 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 (deels) in categorie C en/of D van de Watergeschiktheidskaart van de Utrechtse Waterschappen. Rekeninghouden met de watergeschiktheid en bij de planuitwerking waar nodig maatregelen treffen. - Bij ontwikkeling moet rekening worden gehouden met de kernkwaliteiten van het landschap. Vanwege de verschillende hoogteliggingen in het gebied moet de dijk aan de noordkant herkenbaar zijn als structurerend element. Daarnaast moet in het oostelijk de zichtrelatie tussen de dijk en het water van de rivier behouden blijven.
WERKEN	
Locatie	**Heeswijk-Oost**
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	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. De locatie bevindt zich (deels) in categorie C en/of D van de Watergeschiktheidskaart van de Utrechtse Waterschappen. Rekeninghouden met de watergeschiktheid en bij de planuitwerking waar nodig maatregelen treffen.

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.

WONEN	
Locatie	**Kerkwetering**
Opname PPWW	2021, opgehoogd in 2025 (PPWW25)
Programma en fasering	500, waarvan 250 t/m 2030 en 250 na 2030.
Toelichting en randvoorwaarden	- Integrale ruimtelijke kwaliteit - Convenant toekomstbestendig bouwen. - Ten minste 2/3 betaalbaarheid. - Bij ontwikkeling dient invulling te worden gegeven aan Groen Groeit Mee. - De locatie bevindt zich (deels) in categorie C en/of D van de Watergeschiktheidskaart van de Utrechtse Waterschappen. Rekeninghouden met de watergeschiktheid en bij de planuitwerking waar nodig maatregelen treffen.
WONEN	
Locatie	**Statenland**
Opname PPWW	2021
Programma en fasering	115 woningen waarvan 30 buitenstedelijk
Toelichting en randvoorwaarden	- Integrale ruimtelijke kwaliteit - Convenant toekomstbestendig bouwen. - Ten minste 50% betaalbaarheid.
WERKEN	
Locatie	**Tappersheul 3**
Opname PPWW	2021 (PPWW21)
Hectares en fasering	3 ha. netto, indicatieve periode van uitgifte 2026-2028
Toelichting en randvoorwaarden	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. De locatie bevindt zich (deels) in categorie C en/of D van de Watergeschiktheidskaart van de Utrechtse Waterschappen. Rekening houden met de watergeschiktheid en bij de planuitwerking waar nodig maatregelen treffen.

5.4.10 Gemeente Stichtse Vecht

Onderstaand de woonlocaties binnen de gemeente Stichtse Vecht.

WERKEN	
Locatie	**Breukelerwaard-Noord**
Opname PPWW	- 2026 (PPWW26)
Hectares en fasering	- 8,5 hectare netto, indicatieve uitgeefbare periode vanaf 2030 (deels al eerder vanwege eerder gestarte ontwikkelingen).
Toelichting en randvoorwaarden	- Het totale gebied omvat circa 8,5 ha. netto. Binnen dit totale gebied is al eerder groen licht gegeven voor de realisatie van een afvalscheiding station (ca. 1,5 ha. netto), een kleinschalige uitbreiding van 1 ha. netto (via 1 ha. regeling verordening) en de realisatie van een hoogspanningsstation (ca. 2 ha. netto / 3,5 ha. bruto), Binnen het resterende gebied is ruimte voor verplaatsing van het bedrijf Schulp (4,5 hectare bruto / 2,5 ha. netto) en een resterende kavel van circa 1,5 ha. - De achterblijflocaties van Schulp worden gesaneerd, en er vindt transformatie plaats van de locaties aan de Zandweg 76 en Straatweg 36, 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. - De locatie ligt (deels) in categorie C en/of D van de watergeschiktheidskaart wonen werken Utrechtse waterpartners. Rekeninghouden met de watergeschiktheid en bij de planuitwerking waar nodig maatregelen treffen. - Het omgevingsplan zou mogelijk strijdigheid kunnen opleveren met artikel 4.1 uit de Omgevingsverordening. Wij zijn bereid om met de gemeente Stichtse Vecht in goed overleg te blijven om dit te voorkomen. Het derde lid van artikel 4.1 zou hierbij helpend kunnen zijn. Wanneer blijkt dat dit niet het geval is, zijn wij voornemens om met de gemeente samen te zoeken naar oplossingen om de ontwikkeling van het bedrijventerrein toch mogelijk te maken.
WONEN	-
Locatie	- **Loenen Cronenburg 4**
Opname PPWW	- 2025 (PPWW25)
Programma en fasering	- 205 woningen
Toelichting en randvoorwaarden	- Integrale ruimtelijke kwaliteit - Convenant duurzaam bouwen - Ten minste 2/3 betaalbaarheid. - Bij ontwikkeling dient invulling 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. - Voorkomen negatieve effecten op nabijgelegen Natura 2000 gebied (stikstofdepositie en recreatiedruk) - Aan de overzijde van de randweg worden groenblauwe functies toegevoegd, die integraal onderdeel zijn van het project. - De locatie bevindt zich (deels) in categorie C en/of D van de Watergeschiktheidskaart van de Utrechtse Waterschappen. Rekeninghouden met de watergeschiktheid en bij de planuitwerking waar nodig maatregelen treffen.
WONEN	
Locatie	**Maarssen Daalseweide**
Opname PPWW	2023 (PPWW23)
Programma en fasering	138 woningen t/m 2030

Toelichting en randvoorwaarden	- Integrale ruimtelijke kwaliteit. - Convenant Toekomstbestendig bouwen. - Ten minste 2/3 betaalbaarheid. - Invulling dient te worden gegeven aan Groen Groeit Mee. - De locatie bevindt zich (deels) in categorie C en/of D van de Watergeschiktheidskaart van de Utrechtse Waterschappen. Rekeninghouden met de watergeschiktheid en bij de planuitwerking waar nodig maatregelen treffen.
WONEN	
Locatie	**Nieuwer ter Aa**
Opname PPWW	2021 (PPPWW21)
Programma en fasering	50 woningen t/m 2030 (vitaliteitslocatie)
Toelichting en randvoorwaarden	- Integrale ruimtelijke kwaliteit - Convenant ~~duurzaam~~ toekomstbestendig bouwen. - Ten minste ~~2/3~~ 50% betaalbaarheid. - Het betreft hier een vitaliteitslocatie. - De inhoudelijke beoordeling vindt plaats op grond ~~Bij ontwikkeling dient invulling 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.~~ ~~- Voorkomen negatieve effecten op nabijgelegen Natura 2000 gebied (stikstofdepositie en recreatiedruk) aan de overzijde~~ artikel 9.14 van de ~~randweg worden groenblauwe functies toegevoegd, die integraal onderdeel zijn van het projectOmgevingsverordening~~.Omgevingsverordening. - De locatie bevindt zich (deels) in categorie C en/of D van de Watergeschiktheidskaart van de Utrechtse Waterschappen. - Rekeninghouden met de watergeschiktheid en bij de planuitwerking waar nodig maatregelen treffen.

5.4.11 Gemeente Utrecht

Onderstaand de woon- en werklocaties binnen de gemeente Utrecht.

WONEN	
Locatie	**Zuilense Vecht**
Opname PPWW	2023 (PPWW23)
Programma en fasering	289 t/m 2030
Toelichting en randvoorwaarden	- Integrale ruimtelijke kwaliteit. Convenant Toekomstbestendig bouwen. - Ten minste 2/3 betaalbaarheid. - Invulling dient te worden gegeven aan Groen Groeit Mee. - De locatie bevindt zich (deels) in categorie C en/of D van de Watergeschiktheidskaart van de Utrechtse Waterschappen. - Rekeninghouden met de watergeschiktheid en bij de planuitwerking waar nodig maatregelen treffen.
WERKEN	
Locatie	**Strijkviertel**
Opname PPWW	Nvt. Besluitvorming via PRS/PRV.
Programma en fasering	19 ha. netto, indicatieve periode van uitgifte 2026-2030
Toelichting en randvoorwaarden	De locatie Strijkviertel 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. De locatie bevindt zich (deels) in categorie C en/of D van de Watergeschiktheidskaart van de Utrechtse Waterschappen. Rekeninghouden met de watergeschiktheid en bij de planuitwerking waar nodig maatregelen treffen.

5.4.12 Gemeente Utrechtse Heuvelrug

Onderstaand de woonlocaties binnen de gemeente Utrechtse Heuvelrug.

WONEN	
Locatie	**Stationsgebied Driebergen-Zeist**
Opname PPWW	Zie toelichting bij de gemeente Zeist
Programma en fasering	Zie toelichting bij de gemeente Zeist
Toelichting en randvoorwaarden	Zie toelichting bij de gemeente Zeist
WONEN	
Locatie	**Overberg**
Opname PPWW	2021(PPWW21)
Programma en fasering	50 woningen t/m 2030
Toelichting en randvoorwaarden	- Integrale ruimtelijke kwaliteit - Convenant Toekomstbestendig bouwen - Ten minste 50% betaalbaarheid - Invulling dient te worden gegeven aan Groen Groeit Mee. - De locatie bevindt zich (deels) in categorie C en/of D van de Watergeschiktheidskaart van de Utrechtse Waterschappen. Rekeninghouden met de watergeschiktheid en bij de planuitwerking waar nodig maatregelen treffen.

5.4.13 Gemeente Vijfheerenlanden

Onderstaand de woon- en werklocaties binnen de gemeente Vijfheerenlanden.

WONEN	
Locatie	Meerkerk Weide 3
Opname PPWW	2026 (PPWW26)
Programma en fasering	300 woningen, in de periode 2031-2035
Toelichting en randvoorwaarden	- Integrale ruimtelijke kwaliteit. - Convenant toekomstbestendig bouwen. - Ten minste 2/3 betaalbaarheid en 30% sociaal. - Invulling dient te worden gegeven aan Groen Groeit Mee. - Het gebied ligt in gebied D van de Geschiktheidskaart woon- en werklocaties van de Utrechtse waterpartners. De categorie D betekent dat een ontwikkeling of landgebruik een claim op de toekomst legt. Hier geldt in de basis Nee, tenzij. Dit betekent dat er substantiële inspanningen nodig zijn om afwenteling op de omgeving zoveel mogelijk te beperken.
WONEN	
Locatie	Lexmond West
Opname PPWW	2026 (PPWW26)
Programma en fasering	300 woningen, in de periode 2031-2035
Toelichting en randvoorwaarden	- Integrale ruimtelijke kwaliteit. - Convenant toekomstbestendig bouwen. - Ten minste 2/3 betaalbaarheid en 30% sociaal. - Invulling dient te worden gegeven aan Groen Groeit Mee. - De locatie bevindt zich (deels) in categorie C en/of D van de Watergeschiktheidskaart van de Utrechtse Waterschappen. Rekeninghouden met de watergeschiktheid en bij de planuitwerking waar nodig maatregelen treffen. - De wijk wordt ontwikkeld in samenhang met de aanleg van een gemeentelijke randweg, die strak langs de nieuwe wijk wordt aangelegd. - In het voortraject is met de gemeente afgesproken dat zij inzet op een hogere woningdichtheid (35 woningen/hectare) binnen het gebied en, in samenhang daarmee, het te ontwikkelen gebied verkleint. Hierdoor blijft ruimte beschikbaar voor andere functies en/of toekomstige ontwikkelingen. De gemeente geeft uiterlijk 1 november 2026 aan wat de definitieve begrenzing van het plangebied is en op welke wijze invulling wordt gegeven aan efficiënt ruimtegebruik. Op basis hiervan wordt bij de vaststelling van het definitieve PPWW een besluit genomen over de locatie.
WERKEN	
Locatie	Lexmond De Bull 2
Opname PPWW	2026 (PPWW26)
Hectares en fasering	2,5 hectare netto, verwachte uitgifte 2029/2030.
Toelichting en randvoorwaarden	- De landschappelijke inpassing van het bedrijventerrein is, mede vanwege de ligging in het Groene Hart, van groot belang. - De uitbereiding de Bull ligt volgens de geschiktheidskaart in een D gebied voor overstromingen een B voor bodemdaling en een C voor verzilting en waterkwaliteit. Als hier woningen of bedrijven worden geplaatst is het van belang dat er extra maatregelen worden getroffen om schade in de toekomst te voor komen
WERKEN	-
Locatie	- **Meerkerk V**
Opname PPWW	- 2025 (PPWW25)
Hectares en fasering	5 ha. netto, indicatieve periode van uitgifte 2030-2035

Toelichting en randvoorwaarden	- De locatie Meerkerk V is een uitbreiding op het nog te realiseren bedrijventerrein Meerkerk IVa. - De invulling van het bedrijventerrein zal grotendeels gericht zijn op reguliere (te verplaatsen) bedrijvigheid. - Goede landschappelijke inpassing is nodig om de kernkwaliteiten van het Groene Hart zo min mogelijk aan te tasten. - De locatie bevindt zich (deels) in categorie C en/of D van de Watergeschiktheidskaart van de Utrechtse Waterschappen. Rekeninghouden met de watergeschiktheid en bij de planuitwerking waar nodig maatregelen treffen. Bij de planuitwerking dient rekening te worden gehouden met water en bodem sturend, zodat afwenteling op de omgeving zoveel mogelijk wordt voorkomen. - Voorkomen negatieve effecten op nabijgelegen Natura 2000 gebied (stikstofdepositie en recreatiedruk).
WONEN	
Locatie	**Leerdam Broekgraaf Noord**
Opname PPWW	2023, opgehoogd in 2025 (PPWW25)
Programma en fasering	800 woningen, waarvan 640 t/m 2030 en 160 na 2030
Toelichting en randvoorwaarden	- Integrale ruimtelijke kwaliteit. - Convenant toekomstbestendig bouwen. - Ten minste 2/3 betaalbaarheid. - Invulling dient te worden gegeven aan Groen Groeit Mee. - De locatie bevindt zich (deels) in categorie C en/of D van de Watergeschiktheidskaart van de Utrechtse Waterschappen. Rekeninghouden met de watergeschiktheid en bij de planuitwerking waar nodig maatregelen treffen.
WERKEN	
Locatie	**Gaasperwaard 3**
Opname PPWW	2023 (PPWW23)
Hectares en fasering	30 ha. netto, indicatieve periode van uitgifte 2028-2035
Toelichting en randvoorwaarden	De locatie Gaasperwaard 3 is geprogrammeerd als regionaal bedrijventerrein binnen de regio ~~U10~~ MRU West. 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. 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. De locatie bevindt zich (deels) in categorie C en/of D van de Watergeschiktheidskaart van de Utrechtse Waterschappen. Rekeninghouden met de watergeschiktheid en bij de planuitwerking waar nodig maatregelen treffen.

WERKEN	
Locatie	**Gaasperwaard 2**
Opname PPWW	2023 (PPWW23)
Hectares en fasering	8 ha. netto, indicatieve periode van uitgifte 2026-2030
Toelichting en randvoorwaarden	- De locatie Gaasperwaard 2 is geprogrammeerd om een bedrijfsverplaatsing mogelijk te maken, ten gunste van woningbouw. - De locatie bevindt zich (deels) in categorie C en/of D van de Watergeschiktheidskaart van de Utrechtse Waterschappen. Rekeninghouden met de watergeschiktheid en bij de planuitwerking waar nodig maatregelen treffen.
WERKEN	
Locatie	**Meerkerk IVa**
Opname PPWW	2021 (PPWW21)
Hectares en fasering	5 ha. netto, indicatieve periode van uitgifte 2028-2030
Toelichting en randvoorwaarden	- De locatie Meerkerk IVa is een uitbreiding op bestaande bedrijventerreinen. De invulling van het bedrijventerrein zal grotendeels gericht zijn op reguliere (te verplaatsen) bedrijvigheid. - De locatie bevindt zich (deels) in categorie C en/of D van de Watergeschiktheidskaart van de Utrechtse Waterschappen. Rekeninghouden met de watergeschiktheid en bij de planuitwerking waar nodig maatregelen treffen.

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 bezien 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 9.14van 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	**Langbroek Volkstuinen**
Opname PPWW	2025 (PPWW25)
Programma en fasering	50 woningen t/m 2030 (vitaliteitslocatie)
Toelichting en randvoorwaarden	- Integrale ruimtelijke kwaliteit - Convenant duurzaam bouwen - Ten minste 2/3 betaalbaarheid. - Goede landschappelijke inpassing. - De locatie bevindt zich (deels) in categorie C en/of D van de Watergeschiktheidskaart van de Utrechtse Waterschappen. Rekeninghouden met de watergeschiktheid en bij de planuitwerking waar nodig maatregelen treffen. - Voorkomen negatieve effecten op nabijgelegen Natura 2000 gebied (stikstofdepositie en recreatiedruk).
WONEN	-
Locatie	- **De Geer III**
Opname PPWW	- 2021 (PPWW21)
Programma en fasering	- 613 woningen t/m 2030
Toelichting en randvoorwaarden	- Integrale ruimtelijke kwaliteit - Convenant toekomstbestendig bouwen - 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. - Ten minste 23 woningen worden ingezet voor de opvang van asielzoekers, waarover nadere afspraken gemaakt met het COA. - Invulling dient te worden gegeven aan Groen Groeit Mee. - De locatie bevindt zich (deels) in categorie C en/of D van de Watergeschiktheidskaart van de Utrechtse Waterschappen. Rekeninghouden met de watergeschiktheid en bij de planuitwerking waar nodig maatregelen treffen.

WERKEN	
Locatie	**Broekweg-Noord**
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	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. De locatie bevindt zich (deels) in categorie C en/of D van de Watergeschiktheidskaart van de Utrechtse Waterschappen. Rekeninghouden met de watergeschiktheid en bij de planuitwerking waar nodig maatregelen treffen.

5.4.15 Gemeente Woerden

Onderstaand de woon- en werklocaties binnen de gemeente Woerden.

WONEN	
Locatie	**- Zegveld Zuidzijde**
Opname PPWW	- 2026 (PPWW26) (vitaliteitslocatie)
Programma en fasering	- Maximaal 50 woningen in de periode 2030-2035
Toelichting en randvoorwaarden	- Integrale ruimtelijke kwaliteit. - Convenant toekomstbestendig bouwen. - Ten minste 2/3 betaalbaarheid, waarvan 30% sociaal. - De locatie bevindt zich (deels) in categorie C en/of D van de Watergeschiktheidskaart van de Utrechtse Waterschappen. Rekeninghouden met de watergeschiktheid en bij de planuitwerking waar nodig maatregelen treffen om de afwenteling op het bodem en watersysteem maximaal te voorkomen. - Het betreft hier een vitaliteitslocatie. De inhoudelijke beoordeling vindt plaats op grond van artikel 9.14 van de Omgevingsverordening.
WONEN	
Locatie	**Harmelen Haanwijk**
Opname PPWW	2025, opgehoogd in 2026
Programma en fasering	maximaal 300 woningen na 2030
Toelichting en randvoorwaarden	- Integrale ruimtelijke kwaliteit. - Convenant duurzaam bouwen. - Ten minste 2/3 betaalbaarheid, waarvan 30% sociaal. - 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. - Om het maximaal aantal woningen te bepalen is onderzoek naar de bereikbaarheid nodig, met bijzondere aandacht voor de fietsveiligheid en voor de fiets- en looproutes naar de bushaltes - De locatie bevindt zich (deels) in categorie C en/of D van de Watergeschiktheidskaart van de Utrechtse Waterschappen. Rekening houden met de watergeschiktheid en bij de planuitwerking waar nodig aanvullende maatregelen treffen. - Zorgdragen voor een zorgvuldige landschappelijke inpassing, met aandacht voor de kernkwaliteiten van het Groene Hart en de beleving van open ruimte, met een passende afstand tot de provinciale weg.
WONEN	
Locatie	**Kamerik**
Opname PPWW	2025 (PPWW25)
Programma en fasering	50 woningen, waarvan 30 t/m 2030 en 20 na 2030 (Vitaliteitslocatie)
Toelichting en randvoorwaarden	- Integrale ruimtelijke kwaliteit. - Convenant toekomstbestendig bouwen. - Ten minste 2/3 betaalbaarheid. - De locatie bevindt zich (deels) in categorie C en/of D van de Watergeschiktheidskaart van de Utrechtse Waterschappen. Rekeninghouden met de watergeschiktheid en bij de planuitwerking waar nodig maatregelen treffen. Bij de ontwikkeling dient de gemeente maatregelen te nemen om de afwenteling op het bodem en watersysteem maximaal te voorkomen. - Het betreft hier een vitaliteitslocatie. De inhoudelijke beoordeling vindt plaats op grond van artikel 9.14 van de Omgevingsverordening.
WERKEN	
Locatie	**De Putkop**
Opname PPWW	2023 (PPWW23)
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 (deels) in categorie C en/of D van de Watergeschiktheidskaart van de Utrechtse Waterschappen. Rekeninghouden met de watergeschiktheid en bij de planuitwerking waar nodig maatregelen treffen.
WERKEN	
Locatie	**Burgemeester Van Zwietenweg**
Opname PPWW	2023 (PPWW23)
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 (deels) in categorie C en/of D van de Watergeschiktheidskaart van de Utrechtse Waterschappen. Rekeninghouden met de watergeschiktheid en bij de planuitwerking waar nodig maatregelen treffen.
WERKEN	
Locatie	**De Voortuin**
Opname PPWW	2021 (PPWW21)
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 (deels) in categorie C en/of D van de Watergeschiktheidskaart van de Utrechtse Waterschappen. Rekeninghouden met de watergeschiktheid en bij de planuitwerking waar nodig maatregelen treffen.

5.4.16 Gemeente Zeist

Onderstaand de woonlocaties binnen de gemeente Zeist.

WONEN	
Locatie	Stationsgebied Driebergen-Zeist
Opname PPWW	2026 (PPWW26)
Programma en fasering	625 woningen buitenstedelijk tussen 2030 en 2040
Toelichting en randvoorwaarden	- - Integrale ruimtelijke kwaliteit. - - Convenant duurzaam bouwen - - Ten minste 2/3 betaalbaarheid, waarvan 30% sociaal op projectniveau. - - Invulling dient te worden gegeven aan Groen Groeit Mee - - De locatie bevindt zich in categorie B en C van de Watergeschiktheidskaart van de Utrechtse Waterschappen. Rekeninghouden met de watergeschiktheid en bij de planuitwerking waar nodig maatregelen treffen. - - Het project maakt deel uit van een grotere gebiedsontwikkeling in het stationsgebied, waar maximaal 2.500 woningen worden toegevoegd in Zeist en Utrechtse Heuvelrug. - - De ontwikkeling vraagt om een robuuste landschappelijke inpassing die het stedelijk gebied zorgvuldig afrondt en aansluit bij de kernkwaliteiten van het landelijk gebied.
WONEN	
Locatie	**Dijnselburg**
Opname PPWW	2025 (PPWW25)
Programma en fasering	200 t/m 2030
Toelichting en randvoorwaarden	- Integrale ruimtelijke kwaliteit Convenant duurzaam bouwen. - Ten minste 2/3 betaalbaarheid. - Invulling dient te worden gegeven aan Groen Groeit Mee. - De locatie bevindt zich (deels) in categorie C en/of D van de Watergeschiktheidskaart van de Utrechtse Waterschappen. Rekeninghouden met de watergeschiktheid en bij de planuitwerking waar nodig maatregelen treffen. - Voorkomen negatieve effecten op het westelijk gelegen NNN en de nabijgelegen oude bosgroeiplaats worden voorkomen. - 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. - 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."
WONEN	
Locatie	**Den Dolder W.A. Hoeve**
Opname PPWW	2023, opgehoogd in 2025 (PPWW25)
Programma en fasering	400 t/m 2030
Toelichting en randvoorwaarden	- - Integrale ruimtelijke kwaliteit. - - Convenant duurzaam bouwen - - Ten minste 2/3 betaalbaarheid. - - Invulling dient te worden gegeven aan Groen Groeit Mee - - De locatie bevindt zich (deels) in categorie C en/of D van de watergeschiktheidskaart van de Utrechtse Waterschappen. Rekeninghouden met de watergeschiktheid en bij de planuitwerking waar nodig maatregelen treffen.

Hoofdstuk 6 Samenwerking en monitoring

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.

~~Toelichting en randvoorwaarden~~	~~- Integrale ruimtelijke kwaliteit.~~ ~~- Convenant duurzaam bouwen~~ ~~- Ten minste 2/3 betaalbaarheid~~ ~~- Invulling dient te worden gegeven aan Groen Groeit Mee~~ ~~- 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.~~

~~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 MRU West wordt daarnaast door de MRU West 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 MRU West 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.

~~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 (MRU West, Regio Amersfoort en Regio Foodvalley) plaats via de reguliere overlegstructuren, zoals AO Economische Positionering (MRU West), AOEZ (RA), Programmateam economie (RFV). Bestuurlijk vindt afstemming plaats via de Bestuurstafel Economische Positionering (MRU West), BOEZ (RA) en portefeuillehoudersoverleg Economie (RFV).

6.2 Monitoring en evaluatie

Beleidstheorie

De kern van de beleidstheorie van het PPWW is dat de provincie, samen met gemeenten en regio's, via een cyclisch en adaptief proces woon- en werklocaties programmeert. Daarbij worden de provinciale kaders uit de Omgevingsvisie, de Omgevingsverordening en het Kader Provinciale Programmering Wonen en Werken vertaald naar kwantitatieve programmering en kwalitatieve randvoorwaarden per locatie. De veronderstelling is dat deze werkwijze bijdraagt aan voldoende plancapaciteit voor wonen en werken, terwijl tegelijkertijd wordt gestuurd op provinciale ambities zoals betaalbaarheid, toekomstbestendigheid, ruimtelijke kwaliteit, klimaatbestendigheid, waterrobuustheid, bereikbaarheid, natuur, landschap en een gezonde leefomgeving.

Indicatoren

Onderstaand een overzicht welke indicatoren op welke wijze regulier worden gemonitord, om de beleidstheorie te toetsen. Voorafgaand aan de totstandkoming van een nieuw Kader wordt aan de hand van deze indicatoren 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.

~~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.~~

~~**Thema**~~	~~**Indicator**~~	~~**Monitoringsinstrument**~~
Onderwerp	**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~~	~~Via planregistratie~~
~~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.~~
Duurzaamheid woningen	Percentage gemeenten dat brons/zilver heeft getekend	Via planregistratie

Duurzaamheid woningen	Ontwikkeling van het aantal woningen energie label X	Klimaatmonitor Rijkswaterstaat
Duurzaamheid	Aantal gemeenten in provincie Utrecht dat streeft naar niveau brons, zilver of goud.	Via convenant
Werken	Aantal hectaren Groen, aantal km's recreatieve verbindingen en groenblauwe dooradering, aantal (eco)ducten	GIS natuur, recreatie, mobiliteit, water, etc.
Groen Groeit Mee	Aantal succesvolle GGM-opgaven geborgd in gemeentelijke Omgevingsplannen.	GGM
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	Floor Space Index bedrijventerreinen (bruto vloeroppervlakte bedrijfsruimte/ netto uitgegeven hoeveelheid bedrijventerrein)	Vastgoedmonitor
Werken	Gemiddeld bouwjaar/ bouwjaarklasse bedrijfspanden voorwaarden (>750 m2)	Vastgoedmonitor/ BAG
Werken	Percentage hectare circulaire bedrijfsruimte	

Vanwege de relatief lange doorlooptijd voor de ontwikkeling van plannen - na de opname in het Provinciaal Programma Wonen en Werken gaan de gemeenten aan de slag met het opstellen en vaststellen van een omgevingsplan, waarna vaak ook nog een bezwaar en een juridische procedure volgt - is er tot op heden in aanvulling op bovenstaande nog niet gekozen voor een algemene evaluatie op inhoud. De verwachting was dat dat te vroeg was om tot waardevolle inzichten te komen. De provincie is voornemens om eind 2026 wel zo'n evaluatie uit te voeren. Dan is het 5 jaar na de eerste vaststelling van het PPWW, en de eerste resultaten zouden dan ook goed merkbaar moeten zijn. De resultaten hiervan kunnen dan worden betrokken bij het opstellen van het Kader voor het PPWW28.

BIJLAGE I OVERZICHT INFORMATIEOBJECTEN

Abcoude Zuidwest
Achterberg Zuid
Achterberg West
Achterveld Noordoost
Achterveld Noordwest
Amstelhoek Pothuizen
Binnen de Beken Zuid- Zuidwest
Bovenduist
Breukelerwaard- Noord
Broekweg-Noord
Burgemeester Van Zwietenweg
Cabauw
De Bleek
De Copen
De Copen-Noord
De Geer III
De Kronkels-Zuid fase 1
De Kronkels- Zuid fase 2
De Kroon
De Putkop
De Voortuin
Den Dolder W.A. Hoeve
Dijnselburg
Doeldijk
Dorpsranden
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

Met opmerkingen [LO1]: Kijken welke locaties nieuw zijn

Kerkwetering
Laagerfseweg
Lage Dijk Noord
Langbroek volkstuinen
Leerdam Broekgraaf Noord
Linschoten Zuidoost
Loenen Cronenburg 4
Lopik Oost I
Lopik Oost II
Lopikerkapel
Maarssen Daalseweide
Maartensdijk
Meerkerk IVa
Meerkerk V
Meerkerk Weide 3
Mijdrecht Tuinderslaan (Oosterland)
Mijdrecht-Noord
MRU West
Nieuwer ter Aa
Noordschil-Oost
Odijk Kersenweide
Odijk 't Burgje
Overberg
Regio Amersfoort
Regio FoodValley
Regio ~~U10~~MRU West
Remmerden
Ruimtevaartbaan
SKOK Noord
Statenland
Stationsgebied Driebergen- Zeist
Strijkviertel
't Goy
Tabaksteeg Zuid
Tappersheul 3
Vathorst-West
Vinkeveen Centrum
Zegveld Zuidzijde
Zuidbuurt (Zuidpolder Zuid)
Zuidpolder Zuid
Zuilense Vecht

BIJLAGE II UITWERKING THEMA WONEN PER REGIO

Regio Amersfoort

Hoe het regionaal programma in de regio Amersfoort voor de periode 2026-2030, 2026-2035 en 2026-2040 is opgebouwd wordt in deze paragraaf uitgewerkt naar het niveau van gemeenten. Per gemeente is aangegeven hoeveel woningen zijn gerealiseerd in 2025, voor hoeveel woningen er plannen zijn in de periode 2026-2030, 2026-2035 en voor de periode 2026-2040. Ook is per tijdvak een inschatting gemaakt van het aantal woningen dat naar verwachting gerealiseerd kan worden in deze gemeente, rekening houdend met planuitval en vertraging. Plannen van gemeenten op buitenstedelijke locaties die (nog) niet zijn opgenomen in het Provinciaal Programma Wonen en Werken, zijn niet meegerekend in het programma maar wel in de plancapaciteit. Onder b wordt ook aangegeven welke nieuwe gebieden nog in onderzoek zijn.

Programma

Realisatie 2025 (in aantallen woningen)

Gemeente	Realisatie 2025
Amersfoort	473
Baarn	162
Bunschoten	193
Eemnes	49
Leusden	124
Soest	68
Woudenberg	143
Totaal	1.212

Plancapaciteit en programma 2026-2030 (in aantallen woningen)

Gemeente	Plancapaciteit 26-30	Programma 26-30	Verhouding plancap programma 26-30	Aantal woningen buitenstedelijk (eerdere PPWW's)	Aantal woningen buitenstedelijk (PPWW26)
Amersfoort	9.402	6.264	1,50	1.211	0
Baarn	572	572	1,00	0	0
Bunschoten	853	824	1,04	0	0
Eemnes	590	520	1,13	290	0
Leusden	334	257	1,29	349	0
Soest	2.282	1.162	1,96	0	0
Woudenberg	679	366	1,86	0	80
Totaal	14.712	9.965	1,48	1.720	80

Plancapaciteit en programma 2026-2035 (in aantallen woningen)

Gemeente	Plancapaciteit 2026-2035	Programma 2026-2035	Verhouding plancap-programma 2026-2035	Aantal woningen buitenstedelijk (eerdere PPWW's)	Aantal woningen buitenstedelijk (PPWW26)
Amersfoort	13.028	10.803	1,21	2.649	0
Baarn	947	872	1,09	0	0
Bunschoten	1.511	1.257	1,20	0	0
Eemnes	1.110	710	1,56	480	0
Leusden	1.505	1.413	1,07	1.165	0
Soest	3.474	1.787	1,94	0	350
Woudenberg	1.504	716	2,10	0	80
Totaal	23.133	17.558	1,32	4.294	430

Plancapaciteit en programma 2026-2040 (in aantallen woningen)

Gemeente	Plancapaciteit 2026-2040	Programma 2026-2040	Verhouding plancap-programma 2026-2040	Aantal woningen buitenstedelijk (eerdere PPWW's)	Aantal woningen buitenstedelijk (PPWW26)
Amersfoort	13.834	12.158	1,14	3.493	
Baarn	974	872	1,12	0	
Bunschoten	1.976	1.497	1,32	0	
Eemnes	1.360	710	1,92	480	
Leusden	1.664	1.558	1,07	1.165	145
Soest	3.899	2.212	1,76	0	800
Woudenberg	1.962	1.016	1,93	0	80
Totaal	25.642	20.023	1,28	5.138	1.025

b. Lopende (Novex) gebiedsonderzoeken

Er lopen ook gebiedsonderzoeken waar woningaantallen uit kunnen komen. Voor de regio Amersfoort is dat het Gebiedsonderzoek Amersfoort. Hier lijken 3000-7000 woningen uit te kunnen komen (zie 2.2.2 Gebiedsonderzoeken).

Regio Foodvalley

Hoe het regionaal programma in de regio Foodvalley voor de periode 2026-2030, 2026-2035 en 2026-2040 is opgebouwd wordt in deze paragraaf uitgewerkt naar het niveau van gemeenten. Per gemeente is aangegeven hoeveel woningen zijn gerealiseerd in 2025, voor hoeveel woningen er plannen zijn in de periode 2026-2030, 2026-2035 en voor de periode 2026-2040. Ook is per tijdvak een inschatting gemaakt van het aantal woningen dat naar verwachting gerealiseerd kan worden in deze gemeente, rekening houdend met planuitval en vertraging. Plannen van gemeenten op buitenstedelijke locaties, die (nog) niet zijn opgenomen in het Provinciaal Programma Wonen en Werken, zijn niet meegerekend in het programma maar wel in de plancapaciteit. Onder b wordt ook aangegeven welke nieuwe gebieden nog in onderzoek zijn.

a. Programma

Realisatie 2025 (in aantallen woningen)

Renswoude	29
Rhenen	35
Veenendaal	270
Totaal	334

Plancapaciteit en programma 2026-2030 (in aantallen woningen)

Gemeente	Plancapaciteit 2026-2030	Programma 2026-2030	Verhouding plancap - programma 2026-2030	Aantal woningen buitenstedelijk (eerdere PPWW's)	Aantal woningen buitenstedelijk (PPWW26
Renswoude	349	242	1,44	0	51
Rhenen	600	581	1,03	200	0
Veenendaal	5.208	2.805	1,86	0	0
Totaal	6.157	3.628	1,70	200	51

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

Plancapaciteit en programma 2026-2035 (in aantallen woningen)

Gemeente	Plancapaciteit 2026-2035	Programma 2026-2035	Verhouding plancap - programma 2026-2035	Aantal woningen buitenstedelijk (eerdere PPWW's)	Aantal woningen buitenstedelijk (PPWW26
Renswoude	889	889	1,00	0	328
Rhenen	3.178	639	4,97	200	0
Veenendaal	7.601	4.539	1,67	0	0
Totaal	11.668	6.067	1,92	200	328

Plancapaciteit en programma 2026-2040 (in aantallen woningen)

Gemeente	Plancapaciteit 2026-2040	Programma 2026-2040	Verhouding plancap – programma 2026-2040	Aantal woningen buitenstedelijk	Aantal woningen buitenstedelijk (PPWW26)
Renswoude	930	930	1,00	0	650*
Rhenen	3.193	654	4,88	200	0
Veenendaal	8.802	6.650	1,32	0	0
Totaal	12.925	8.234	1,57	200	650

***Na 2040 zijn er nog 50 woningen geprogrammeerd in Renswoude (binnen de beken, zie hoofdstuk 5)

b. Lopende (Novex) gebiedsonderzoeken

In aanvulling op de bekende plannen in de planregistratie, zijn de gebieden De Klomp en de Nieuwe Meent onderdeel van een grootschalige onderzoeksopgave die in het kader van de NOVEX wordt opgepakt (zie hoofdstuk 2)

Voor de locatie de Nieuwe Meent zijn geen woningen meegeteld in het programma maar wel 2500 woningen in de Plancapaciteit. Uit het gebiedsonderzoek en gesprekken met betrokken gemeenten moet blijken of dit realistisch is.

Voor de locatie Veenendaal de Klomp geldt dat het prematuur is nu al een aanname te doen over het verwachte aantal woningen buitenstedelijk. Voor deze locatie zijn er nu 1500 binnenstedelijke woningen (gemeente Veenendaal) meegerekend in zowel programma als plancapaciteit. 750 in tijdvak 2031-2035 en 750 in tijdvak 2036-2040. Gemeente Ede (provincie Gelderland) heeft in haar planregistratie Veenendaal de Klomp ook opgenomen voor 1500 woningen op haar grondgebied. Op dit moment lopen er verkenningen over de exacte aantallen en mogelijkheden binnen zowel Ede, Veenendaal en Renswoude.

Regio MRU West

Hoe het regionaal programma in de regio MRU-West voor de periode 2026-2030, 2026-2035 en 2026-2040 is opgebouwd wordt in deze paragraaf uitgewerkt naar het niveau van gemeenten. Per gemeente is aangegeven hoeveel woningen zijn gerealiseerd in 2025, voor hoeveel woningen er plannen zijn in de periode 2026-2030, 2026-2035 en voor de periode 2026-2040. Ook is per tijdvak een inschatting gemaakt van het aantal woningen dat naar verwachting gerealiseerd kan worden in deze gemeente, rekening houdend met planuitval en vertraging. Plannen van gemeenten op buitenstedelijke locaties, die (nog) niet zijn opgenomen in het Provinciaal Programma Wonen en Werken, zijn niet meegerekend in het programma maar wel in de plancapaciteit. Onder b wordt ook aangegeven welke nieuwe gebieden nog in onderzoek zijn.

b. Programma

Realisatie 2025 (in aantallen woningen)

Gemeente	Realisatie
Bunnik	56
De Bilt	32
De Ronde Venen	50
Houten	136
IJsselstein	26
Lopik	75
Montfoort	15
Nieuwegein	853
Oudewater	42
Stichtse Vecht	250
Utrecht	2.916
Utrechtse Heuvelrug	149
Vijfheerenlanden	411
Wijk bij Duurstede	16
Woerden	187
Zeist	275
Totaal	**5489**

Plancapaciteit en programma 2026-2030 (in aantallen woningen)

Gemeente	Plancapaciteit 2026-2030	Programma 2026-2030	Verhouding plancap - programma 2026- 2030	Aantal woningen buitenstedelijk (eerdere PPWW's)	Aantal woningen buitenstedelijk (PPWW26)
Bunnik	1.338	1.338	1,00	900	0
De Bilt	1.442	1.094	1,32	7	0
De Ronde Venen	2.839	2.554	1,11	958	0
Houten	2.422	2.422	1,00	84	78
IJsselstein	701	666	1,05	75	0
Lopik	804	746	1,08	519	0
Montfoort	568	525	1,08	404	0
Nieuwegein	4.244	3.802	1,12	0	0
Oudewater	296	296	1,00	0	0
Stichtse Vecht	3.031	2.404	1,26	358	0
Utrecht	25.650	18.170	1,41	179	0
Utrechtse Heuvelrug	1.180	827	1,43	74	0
Vijfheerenlanden	2.733	2.569	1,06	640	0
Wijk bij Duurstede	1.500	1.200	1,25	0	0
Woerden	2.043	1.951	1,05	0	0
Zeist	2.377	2.302	1,03	339	0
Totaal	**53.168**	**42.866**	**1,24**	**4537**	**78**

Plancapaciteit en programma 2026-2035 (in aantallen woningen)

Gemeente	Plancapaciteit 2026-2035	Programma 2026-2035	Verhouding plancap - programma 2026-2035	Aantal woningen buitenstedelijk (eerdere PPWW's)	Aantal woningen buitenstedelijk (PPWW26)
Bunnik	2.297	2.202	1,04	1.200	
De Bilt	2.343	1.634	1,43	107	
De Ronde Venen	3.431	3.028	1,13	1.208	
Houten	5.003	3.032	1,65	84	154
IJsselstein	2.372	1.523	1,56	75	
Lopik	1.306	762	1,71	544	
Montfoort	1.029	946	1,09	730	135
Nieuwegein	6.404	5.530	1,16	0	
Oudewater	813	698	1,16	0	
Stichtse Vecht	4.507	3.074	1,47	447	
Utrecht	38.168	33.170	1,15	179	
Utrechtse Heuvelrug	2.548	1.671	1,52	74	
Vijfheerenlanden	4.779	4.169	1,15	800	600
Wijk bij Duurstede	1.700	1.450	1,17	0	
Woerden	3.506	3.289	1,07	95	210
Zeist	5.327	5.602	0,95	739	625
Totaal	**85.533**	**72.780**	**1,18**	**6282**	**1.724**

Plancapaciteit en programma 2026-2040 (in aantallen woningen)

Gemeente	Plancapaciteit 2026-2040	Programma 2026-2040	Verhouding plancap - programma 2026-2040	Aantal woningen buitenstedelijk (eerdere PPWW's)	Aantal woningen buitenstedelijk (PPWW26)
Bunnik	2.955	2.696	1,10	1.200	
De Bilt	2.843	1.634	1,74	107	
De Ronde Venen	3.431	3.028	1,13	1.208	
Houten	5.858	3.032	1,93	84	154
IJsselstein	3.274	1.594	2,05	75	
Lopik	1.325	775	1,71	544	
Montfoort	1.168	1.050	1,11	755	135
Nieuwegein	10.954	8.715	1,26	0	
Oudewater	813	698	1,16	0	
Stichtse Vecht	5.807	3.074	1,89	447	
Utrecht	53.853	45.170	1,19	179	
Utrechtse Heuvelrug	2.548	1.671	1,52	74	
Vijfheerenlanden	5.879	4.994	1,18	800	600
Wijk bij Duurstede	2.250	1.450	1,55	0	
Woerden	4.396	3.823	1,15	95	210
Zeist	5.327	5.602	0,95	739	625
Totaal	**112.681**	**89.006**	**1,27**	**6.307**	**1.724**

c. Lopende (Novex) gebiedsonderzoeken

Er lopen ook gebiedsonderzoeken waar woningaantallen uit kunnen komen. Voor de regio MRU West zijn dat Groot Merwede, Regiopoorten en gebiedsonderzoek Kromme Rijngebied (zie 2.2.2 Gebiedsonderzoeken).

BIJLAGE ~~II~~III OVERZICHT GEMEENTEN EN AMBITIENIVEAU CONVENANT TOEKOMSTBESTENDIG BOUWEN

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

BIJLAGE ~~III~~IV STATUS GEPROGRAMMEERD ZACHT AANBOD GEPROGRAMMEERD IN PPWW21 EN PPWW23

Overzicht

Gemeente	Locatie& progammering	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	Verkenningsfase	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
De Bilt	Maartensdijk (PPWW23)	1	2026-2027	PM	PM
Lopik	De Copen-Noord (PPWW23)	5,7	2027-2028	Oplossing knelpunt verplaatsing bedrijf met transformatie achterblijflocatie.	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.~~onherroepelijk. Verwerving loopt.
Amersfoort	Bovenduist (PPWW23)	~~9~~11	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.
Totaal					

BIJLAGE ~~I~~V PLANMER ~~EN KADER~~

PlanMER

Via bijgaande link kunt u het PlanMER Provinciaal Programma Wonen en Werken ~~2025~~2026 digitaal inzien.

BIJLAGE ~~V~~VI KADER

Onderstaand het kunt u het Kader Provinciale Programmering Wonen en Werken ~~2023~~2024-2027 inzien via onderstaande koppeling naar pdf bestand.

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

Kader Provinciaal Programma Wonen en Werken 2024 - 2027

Bijlage VII Overzicht wijzigingen PPWW25 t.o.v. PPWW26

Hierbij de link naar het pdf document waarin per hoofdstuk de wijzigingen in renvooi zijn weergegeven. Tekst die komt te vervallen is ~~doorgehaald en in een "rode kleur" gemarkeerd~~. De nieuwe tekst is in een "groene" kleur gemarkeerd.