



**Regio
Amersfoort**

Stadhuisplein 5
3811 LM Amersfoort
Postbus 4000
3800 EA Amersfoort
T 033 469 52 60

Contactpersoon
Mw. K.J. Oosting
T 06 51 88 59 34
E kj.oosting@amersfoort.nl

Aan Het college van Gedeputeerde Staten
van Utrecht
Postbus 80300
3508 TH Utrecht

Onderwerp Kader provinciaal programma wonen en
werken 2024- 2027

Datum 4 maart 2024

Ons kenmerk

Uw kenmerk

Geacht college,

Wij krijgen van u het concept van het kader voor het provinciaal programma wonen en werken 2024-2027 toegezonden. Dit concept-kader is op 29 februari j.l., in bijzijn van de gedeputeerden, in de bestuurlijke overleggen Ruimte en Wonen en Economische Zaken besproken.

Commentaar.

De gebundelde opmerkingen treft u aan in de bijlage. Hiernaar wordt korthedshalve verwezen. Ook is de Bedrijventerreinenstrategie regio Amersfoort bijgevoegd. In ons commentaar wordt op een aantal plaatsen hiernaar verwezen.

Met vriendelijke groet,

Namens de voorzitters van het bestuurlijk overleg Wonen en het bestuurlijk overleg Economische Zaken van de regio Amersfoort,

W.P.M. van den Bedem
Adviseur Strategieontwikkeling
Regio Amersfoort
Stadhuisplein 5 - Postbus 4000 - 3800 EA Amersfoort
T: 06-41180259

Werkdagen: maandag, dinsdag, donderdag.



Meer weten over Regio Amersfoort?
Bekijk dan [onze website](#) voor nieuws en actuele thema's



Regio
Amersfoort

Bijlage

Opmerkingen concept kader Regionaal programma wonen en werken 2024 – 2027.

Algemeen.

Het is fijn dat we als regio(-gemeenten) de kans krijgen te reageren op het concept kader voor het derde provinciaal programma wonen en werken (PPWW). Het is goed dat het programma zich richt op de programmering van woon- en werklocaties tot en met 2040 en dat het als kader dient voor de programmering van woon en werklocaties gedurende de collegeperiode 2023-2027. Dit geeft langjarige zekerheid en bevordert de snelheid van het programmeren van nieuwe locaties voor wonen en werken. Ook is het goed om in het nieuwe PPWW de potentiële bijdrage die grote verstedelijkingslocaties naar verwachting gaan leveren al mee te nemen in de programmering (blz. 5). Wel vragen wij aandacht voor de uit het door STEC groep in opdracht van u gehouden onderzoek naar de behoefte aan bedrijventerreinen in de provincie. Wonen en werken zijn belangrijke bouwstenen voor een vitale samenleving. Dat vraagt om bij te leggen ruimtelijke puzzel op provinciaal niveau nadrukkelijk ook rekening te houden met het belang van voldoende ruimte voor economische (her-)ontwikkelingen.

Inhoudelijk.

2.1. vitale kernen.

Wij gaan graag met de provincie in gesprek over de aanpak van het thema vitaliteit in de vorm van een provinciaal programma Vitale Samenleving (blz. 4).

Op blz. 5 staat dat in de Verordening is opgenomen dat t.b.v. vitaliteit onder voorwaarden 50 woningen buitenstedelijk mogen worden gerealiseerd. Wij merken op dat in het kader niet (meer) staat dat van deze regel een maal per 10 jaar gebruik kan worden gemaakt

3. Kader voor programmering woonlocaties.

U merkt op blz. 6 op dat het Rijk in december 2023 heeft aangegeven dat er in de periode 2022-2030 landelijk 980.000 woningen gebouwd moeten worden om het woningtekort in te lopen tot 2%. Het proces van Provinciaal Programmeren wordt door u benut om te onderzoeken of de woningbouwprogrammering voor de periode 2022-2030 naar boven kan worden bijgesteld. Wij vragen ons af hoe we ons dit voor ons moeten zien. De planregistratie wonen geeft inzicht in alle plannen met status en deels inzicht in potentiële bouwlocaties en daarbij horende woningaantallen. Meer bouwen op de korte termijn betekent of plannen naar voren halen of plannen verdichten.



Regio
Amersfoort

Over de productie van meer woningen dan in de Woondeal afgesproken is in het BO Woondeal van 6 december j.l. door zowel de provincie als de gemeenten aangegeven dat dit vooralsnog niet aan de orde is. We moeten eerst maar waar te zien te maken dat we de afgesproken woningaantallen halen.

Flexwoningen

Blz. 7 Flexwoningen zijn een middel om tijdelijke woningen aan de woningvoorraad toe te voegen. Daarom wordt er voor gepleit dat niet te star wordt omgegaan met de regel dat max. 50% [buitenstedelijk](#) mag worden gerealiseerd (zie blz. 11).

Flexwoningen worden in de planregistratie wonen opgenomen waardoor o.a. kan worden gestuurd. Wij vragen ons af hoe we dit “sturen” moeten voorstellen? In het programma wordt er voor gekozen om de kwantitatieve ambitie voor het aantal te realiseren flexwoningen op te nemen in dit kader en tevens om via het PPWW te monitoren aan hoeveel flexwoninglocaties al goedkeuring is gegeven. Niet duidelijk is wat wordt bedoeld met “goedkeuring”. Goedkeuring van wie en waarop?

Blz. 11 Als max. 50 % van de te realiseren flexwoningen buitenstedelijk mag worden gerealiseerd vraagt dit wel nadrukkelijk aandacht voor de kwaliteit van deze woningen, de uitstraling op de omgeving en daarmee de goede ruimtelijke inpassing. Een (kernrandzone-)visie hierop is gewenst. Daarnaast en

Toekomstbestendig bouwen

Op blz. 13 wordt aangegeven dat om de duurzaamheidsambities te verwezenlijken door u wordt gestreefd naar niveau zilver voor alle gemeenten vanaf 2025. Dit is voorbereidend op de aanscherpingen die vanuit het ministerie van BZK en op richtlijnen die van de EU verwacht worden. De provincie gaat met de partners van het Convenant Toekomstbestendig Bouwen in gesprek om tot afspraken om voor woningen waarvan de bouw start in 2025 het ambitieniveau te verhogen naar ambitie zilver of goud. Voor woningbouw die in 2025 start zijn in veel gevallen de kaders en randvoorwaarden al vastgesteld. V.w.b. duurzaamheid zal dat meestal niveau brons zijn. Er is in veel gevallen geen onderhandelingsruimte meer voor een ander ambitieniveau. Daarnaast kunnen hogere (bovenwettelijke) eisen op het gebied van duurzaamheid strijdig zijn met het uitgangspunt voldoende betaalbare woningen te realiseren.

4. Kader voor programmering werklocaties.

Op blz. 17 wordt in tabel 3 gerekend met enerzijds een strategische reserve en anderzijds ruimtewinst ten gevolge van intensivering van het gebruik van bestaande terreinen. M.b.t. de strategische reserve wordt opgemerkt dat dit feitelijk een afslag is op de geplande en uit oogpunt van economisch beleid noodzakelijke ha bedrijventerrein. (zie ook blz. 20) Een reserve lijkt een extra instrument voor de provincie in het kader van programmeren. De vraag is of dit ook echt nodig is. M.b.t. de



Regio
Amersfoort

ruimtewinst door intensivering van bestaande terreinen wordt opgemerkt dat dit (nagenoeg) alleen waarheid kan worden als er schuifruimte is in de vorm van nieuwe bedrijventerreinen of een regionaal bedrijventerrein. (zie ook blz. 20). De fysieke ruimte hiervoor moet er dan wel zijn of komen. Voor een onderbouwing hiervan verwijzen wij kortheidshalve naar de bedrijventerreinenstrategie regio Amersfoort (bijlage).

Op blz. 18 wordt voor een motivering verwezen naar ervaringscijfers van STEC. Dit zou het inboeken van een percentage van 20 aan ruimtewinst rechtvaardigen. Hierbij wordt niet duidelijk of ook de ambitie om meer groen en water op bedrijventerreinen te realiseren hierin is meegenomen. Ook dit vraagt fysieke ruimte en dus een afslag op het hiervoor genoemde percentage. Op blz. 18. wordt aangegeven dat niet in beeld is hoeveel ha. bedrijventerrein in de afgelopen jaren is getransformeerd. Voor de regio Amersfoort is dit door STEC uitgezocht in het kader van de hiervoor bedoelde bedrijventerreinenstrategie en betreft tenminste 19 ha.

M.b.t. de additionele vraag naar bedrijventerrein vanwege m.n. de circulaire economie wordt door het Planbureau voor de Leefomgeving aangegeven dat rekening moet worden gehouden met een extra ruimtevraag van max. 40% tot 2050. Met de voorgestelde 5 % tot 2030 en 15 % voor de periode na 2030 wordt voor maar minimaal de helft in de hieruit voortvloeiende vraag voorzien. Wij vragen u hiermee rekening te houden bij het door u in gang gezette onderzoek naar regionale bedrijventerreinen. Daarnaast en niet in de laatste plaats vragen wij u in het kader van ditzelfde onderzoek te komen met een eenduidige en voor iedereen aanvaarde definitie van het begrip "circulair".

blz. 21 kaderstelling.

Door uw wordt gesteld dat wordt gestreefd naar het tot stand komen van een uitgiftestrategie voor eind 2024. Afspraken hierover zijn naar onze mening pas zinvol als er nieuwe terreinen uitgegeven kunnen worden. Eerder is al gesteld dat vanwege netcongestie de ontwikkeling en in ieder geval uitgifte van nieuwe terreinen tot 2030 zal stikken. Daarnaast zijn gemeenten alleen maar in staat tot het stellen van uitgiftevoorwaarden wanneer zijn zelf grondeigenaar zijn. Zie hiervoor de uitkomsten van het door u hierover gevraagde advies van SWECO/Hekkelman.

Ambitie regionale bedrijventerreinen.

Door u wordt aangegeven dat er behoefte is aan 1 en mogelijk 2 extra regionale bedrijventerreinen in de provincie met een goede geografische spreiding over de provincie. Zowel de U10 als de regio Amersfoort (zie hiervoor de bedrijventerreinenstrategie regio Amersfoort) hebben de behoefte aan een regionaal bedrijventerrein. Wij vragen hiervoor nadrukkelijk aandacht. Een regionaal bedrijventerreinen is van elementair belang voor de ruimtelijk-economische ontwikkeling van de regio.



Regio
Amersfoort

Blz. 22 Ambitie energietransitie.

Het inhoud geven aan deze ambitie vraagt dat ook rekening wordt gehouden met het hieruit voortvloeiende ruimtebeslag. Als dit leidt tot gebruik van ruimte op bedrijventerreinen moet de daardoor voor bedrijven “verloren” gegane ruimte wel worden gecompenseerd.

Regio Amersfoort.

4 maart 2024.