

NOTITIE VERKENNEND GESPREK REGIONAAL PROGRAMMEREN WONEN EN WERKEN



PROVINCIE :: UTRECHT

INTERN WERKDOCUMENT GESPREK MET DE GEMEENTE OUDEWATER 21 APRIL 2020

Aanwezig vanuit gemeente: [REDACTED]

Aanwezig vanuit provincie: [REDACTED]

Aanwezig vanuit Stec: [REDACTED]

Agenda:

A. ALGEMEEN

1. Opening en kennismaking

2. [REDACTED]

[REDACTED]

Bespreken aanpak / ideeën gemeente proces regionale programmering

a. [REDACTED]

[REDACTED]

b. [REDACTED]

c. [REDACTED]

d. [REDACTED]

WONEN

3. Bespreken eerste indicaties/wensen/ideeën/mogelijkheden gemeente t.a.v. wonen:

Woningbouwprogramma gemeente Oudewater:

Gemeente: tot 2023 zijn er 117 woningen waarvan er grote zekerheid is dat ze doorgaan. Dit aantal wijkt af van de planmonitor, omdat sommige bestemmingsplannen nog akkoord moeten krijgen van de Raad. Dat zijn voornamelijk projecten van corporaties. Daarnaast gaat het om binnenstedelijk complexe projecten. Voorbeeld: Machinefabriek: nog onzeker of dat doorgaat. Tot 2040 verwachten wij een behoefte van ruim 700 woningen voor Oudewater. Als we op dit moment alle plannen (inclusief zacht optellen) ligt er een reële capaciteit van circa 400 woningen. Dit is een aandachtspunt.

PU: deur staat altijd open voor hulpvraag voor meedenken bij complexe locaties, ook in het kader van de Woondeal.

Planmonitor:

Gemeente: in de concept omgevingsvisie zijn al wel een aantal locaties aangegeven. Daaronder vielen ook potentiële zoeklocaties, die staan op dit moment nog niet in de planmonitor. PU: Nu is het moment om die locaties toe te voegen aan de planmonitor. De monitor vormt het vertrekpunt voor het gesprek over de regionale programmering. Daarmee hebben we een compleet beeld van de harde, zachte, potentiële locaties en van gemeentelijke ambities. Daarmee kunnen we in regionaal verband het gesprek aangaan en afwegingen maken.

Actie gemeente: aanvullen planmonitor met (potentiële) locaties

a. Wat er wel/niet meenemen in provinciaal Kader en afspraken?

- 50 % sociaal en middelduur:

Gemeente: we sturen op 50% sociaal en middelduur. We hebben een afspraak met de corporatie: 30% goedkope huur, en 10% middelduur. Het blijkt in de praktijk lastig om dit streven te halen. Daarnaast zien wij in onze gemeente een overschot aan kleine eengezinswoningen in de koopsector, het streven is om die vrij te maken. We willen graag bouwen voor onze eigen behoefte en eigen inwoners.

PU: Wat kan de provincie kunnen doen om jullie te helpen de ambities te halen?

Gemeente: kijk mee, en spreek gemeenten er op aan indien ze de ambities niet halen. Als gemeente wil je heel graag flexibel kunnen zijn. Gezien de schaarste aan gronden, plekken en de lokale krappe markt kunnen de opgestelde regels heel belemmend werken.

- Energieneutraliteit/ Klimaatadaptiviteit

Gemeente: wij sturen op energieneutrale woningen in nieuwbouw en op klimaatbestendige wijken. Wij kunnen wel hulp gebruiken maar weten nog niet precies hoe. Wel zien we een spanningsveld tussen ambities op dit vlak en de financiële haalbaarheid van projecten.

- Type woningen/doelgroepen, primair voor gemeenten:

Gemeente: ook dit onderwerp zijn punten van aandacht. Wij willen met name de doorstroming op gang brengen en hebben veel aandacht voor het huisvesten van en senioren en het behouden van starters. Bepaalde groepen zoals gezinnen kunnen we heel goed faciliteren in de bestaande voorraad. Als de gemeente momenteel een eengezinswoning bouwt dan kost dat al snel € 350.000. Gezien de huidige bouwkosten is het lastig om bepaalde groepen te bedienen.

Oproep: Zijn er in andere gemeente in de Provincie Utrecht experimenten of projecten met vernieuwende en bijzondere woonconcepten gerealiseerd? Gemeente Oudewater zou graag zien dat ervaringen en kennis hierover gedeeld wordt.

b. Binnenstedelijk, inclusief transformatie en efficiënt ruimtegebruik

Zie planmonitor.

c. Kleinschalige uitbreiding t.b.v. lokale vitaliteit

PU: elke kleine kern mag, indien er geen binnendorpse inbreidingslocaties meer zijn, eenmalig 50 woningen per kern uitbreiden ten behoeven van de lokale vitaliteit. Dit aantal woningen wordt wel opgenomen in de regionale programmering. Daarnaast geldt voor deze eenmalige uitbreiding een minder zware procedure, zo hoeft bijvoorbeeld die mobiliteitstoets niet te worden uitgevoerd. Dit kan ook twee plannen van 25 woningen zijn. De 50 woningen is echt bedoel voor uitbreiding van kleine kernen.

Vraag gemeente: Mag je die uitbreidingen bij elkaar optellen? PU: uitbreiding is eenmalig 50 woningen voor één kern. Als het meer is nemen we dit aantal mee in het proces van de regionale programmering.

- d. Overige uitbreiding
Tussen park Veenweide aan de noordkant Oudewater, net buiten de rode contour, dit zou een uitleglocatie kunnen zijn voor 500 a 600 woningen kunnen worden. Actie gemeente: locatie opnemen in planmonitor
- e. Ambities op het gebied van betaalbaarheid, energieneutraliteit, klimaatbestendigheid, gelijktijdige groenontwikkeling
- f. Belemmeringen/knelpunten (incl. bereikbaarheid)
Project de Westerwal. Daar is overigens al veel steun voor vanuit de provincie. Wij hopen op korte termijn resultaten te boeken en is daar op korte termijn geen steun nodig vanuit de provincie.
- g. Behoeftes aan inzet vanuit het nieuwe uitvoeringsprogramma wonen.
 - Generiek: goede ervaringen delen (kennis en voorbeelden) en meedenken.
 - Daarnaast in algemene zin faciliteren van projecten (met evt. financiële ondersteunen).
 - Op korte termijn is er geen concrete behoefte. De gemeente verwacht op korte termijn voor diverse projecten de bestemmingsplan procedure op te starten (waarmee zachte plannen hard worden).

[Redacted]

[Redacted]

[Redacted]

[Redacted]

[Redacted]

[Redacted]

[Redacted]

[Redacted]

[Redacted]

[Redacted]

[Redacted]




Inleiding

In de Ontwerp provinciale Omgevingsvisie en verordening introduceren we een nieuwe systematiek om te komen tot de locatiekeuze voor wonen en werken: op basis van een kader dat wordt vastgesteld door Provinciale Staten komen gemeenten en provincie samen tot regionale programmeringsafspraken. Met de vaststelling van het Afwegingskader uitbreidingslocaties voor woningbouw (<https://www.stateninformatie.provincie-utrecht.nl/Vergaderingen/Provinciale-Staten/2020/29-januari/10:30/PS2020OGV01-03-Afwegingskader-uitbreidingslocaties-voor-woningbouw.pdf>) als bouwsteen voor de Omgevingsvisie hebben Provinciale Staten ingestemd met deze werkwijze.

Om met ingang van 1 januari 2021 volgens deze systematiek te kunnen gaan werken, is het van belang om op die datum een eerste programmering te hebben vastgesteld. Daarom willen we hier nu al mee aan de slag.

Als eerste stap in het proces voeren we verkennende gesprekken met gemeenten (ambtelijk), op regionaal niveau (bestuurlijk) en met andere partijen zoals woningcorporaties. De bedoeling van dit gesprek is bij de gesprekspartners op te halen hoe zij vinden dat het proces van regionale programmering er uit zou moeten zien, wat de scope zou moeten zijn van de regionale afspraken maar ook welke wensen en ideeën er zijn over de ontwikkeling van wonen en werken.

Het huidige provinciale Uitvoeringsprogramma Binnenstedelijke Ontwikkeling loopt t/m 2020. Met dit programma zetten we in op de versnelling van de woningbouwopgave. We gaan starten met het programmaplan voor een nieuw programma met als doelstelling versnelling van de woningbouw tot 10.000 woningen per jaar met het streven van 50% betaalbare woningen. De focus ligt daarbij op de korte termijn: projecten waar in de looptijd van het nieuwe programma (2021-2024) gestart wordt met concrete stappen op weg naar de realisatie. Mogelijke rollen van het programma zijn: Stimuleren en aanjagen van de woningbouw; inzet kennis, expertise en capaciteit, ondersteunen gemeenten in realisatiekracht; bieden van innovatieve en inspirerende ideeën voor verbetering functioneren woningmarkt; verbinden en agenderen ambities om de uitvoeringskracht te versterken; subsidiering; versterken samenwerking met o.a. gemeenten en informeren, communiceren en monitoring.

In het verkennende gesprek over de regionale programmering willen we graag ook van u horen of er concrete behoeftes zijn aan inzet.

In deze notitie hebben we een agenda voor het verkennende gesprek opgenomen, alsmede een toelichting op het proces van regionale programmering en enige achtergrondinformatie.

Toelichting op regionaal programmeren voor wonen en werken



Waarom

In de huidige provinciale ruimtelijke structuurvisie (PRS) is een stedelijk programma per gemeente en per regio opgenomen. De daarin opgenomen uitbreidingslocaties zijn via de PRV expliciet mogelijk gemaakt. Het toevoegen van nieuwe uitbreidingslocaties is alleen mogelijk via een herziening van de PRS en PRV, al of niet als gevolg van een vierjaarlijkse integrale actualisering.

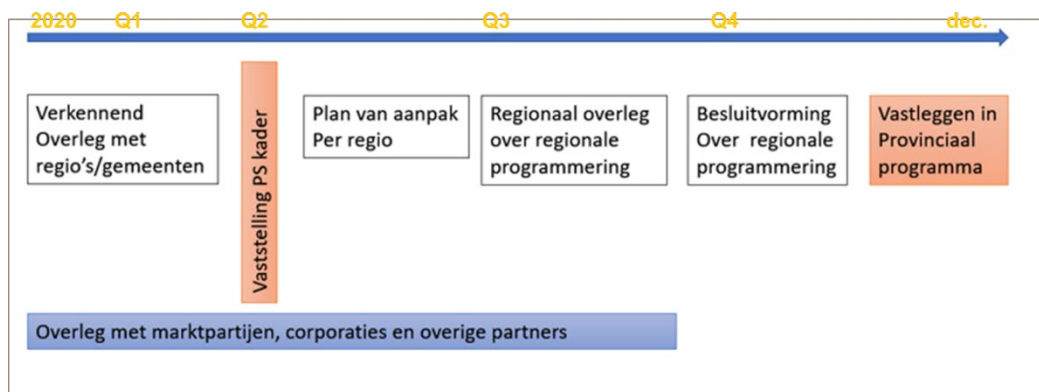
De actuele vraagstukken op de woningmarkt en de markt voor werklocaties vragen juist om flexibiliteit: snel kunnen inspelen op de behoefte en de kansen die zich voordoen. Regionale programmering, inclusief monitoring, evaluatie en bijstelling biedt de mogelijkheid snel in te spelen op veranderende marktomstandigheden en biedt de beste kansen om ervoor zorg te dragen dat er voldoende plannen zijn om een 'continue woningbouwstroom' te bewerkstelligen. Bij werklocaties is het belangrijk dat daarbij ook de ontwikkeling van verschillende typen werkmilieus wordt afgestemd.

De nieuwe Omgevingswet gaat uit van onderling vertrouwen tussen overheden, verantwoordelijkheden primair leggen bij gemeenten en nog meer dan voorheen handelen vanuit provinciale belangen, waarbij ook steeds de vraag moet worden gesteld of gemeenten met instructieregels ook niet zelf 'doeltreffender en doelmatiger' voor de uitvoering kunnen zorgen. Gemeenten, regio's en provincie werken in regionaal verband al op verschillende manieren samen aan een verstedelijkingsstrategie om tegemoet te komen aan de verwachte toekomstige regionale behoefte aan woon- en werklocaties in samenhang met bereikbaarheid (U Ned, REP U16, RRV+ Regio Amersfoort etc.). Naast deze grootschaliger regionale behoefte kennen veel gemeenten ook een lokale behoefte, veelal ingegeven vanuit de instandhouding of versterking van de lokale vitaliteit. Gezien de aanwezige lokale kennis bij gemeenten en het veelal lokale karakter van met name de kleinschalige ontwikkelingen ligt het voor de hand de verantwoordelijkheid voor locatiekeuze zoveel mogelijk bij de gemeente te laten. Maar de woningmarkt en de markt voor bedrijfsvestiging zijn wel regionale markten: ontwikkelingen in de ene gemeente hebben invloed op de marktomstandigheden in andere, nabijgelegen gemeenten. Daarom is afstemming en samenwerking essentieel.

De rol van de provincie in de regionale programmering is het bewaken van de provinciale belangen en het maken van afwegingen op (boven)regionaal niveau. Bijvoorbeeld op het gebied van natuur, cultuurhistorie, bodem en water maar ook ten aanzien van gezonde leefomgeving, energie en klimaatadaptatie. Het bereikbaarheidsvraagstuk ontstijgt veelal die ene ontwikkeling, kern of gemeente. Daarom is regionale afweging en samenwerking noodzakelijk.

Wat en hoe

Regionale programmering is een proces dat uitmondt in afspraken op regionaal niveau tussen de betreffende gemeenten (/regio) en de provincie. In dit kader gaat het over wonen/woningbouw (A) en werken/werklocaties (B). Dit proces wordt periodiek herhaald.



1^e Allereerst voeren we verkennende gesprekken met gemeenten, regio's en overige partijen. Deze gesprekken geven onder andere input voor de provinciale kaderstelling.

2^e PS stellen de kaders voor dit proces en de inhoud van de afspraken, de Omgevingsverordening geeft de kaders met betrekking tot de locatiekeuze voor wonen en werken. Daarnaast moet de ladder voor duurzame verstedelijking bij de locatiekeuze in acht worden genomen (Rijksregel).

3^e Op basis van die kaders gaan provincie en gemeenten/regio's gezamenlijk aan de slag om te komen tot regionale programmeringsafspraken.

4^e De geabstraheerde essentie van de regionale programmering wordt door GS vastgelegd in een provinciaal programma. In ieder geval dienen alle uitbreidingslocaties daarin te worden opgenomen. We streven ernaar dit programma in december vast te stellen.

5^e De voortgang van het programma wordt periodiek gemonitord en geëvalueerd, waarna bijstelling van zowel de kaderstelling als de programmering kan plaatsvinden. Gedacht wordt thans aan een actualisatie van ca. 1 maal per jaar.

Ad 2^e. In de nieuwe systematiek worden de locaties voor nieuwe uitbreiding niet meer van tevoren vastgelegd in de provinciale verordening, maar worden door PS de kaders aangegeven op basis waarvan gemeenten uitbreidingslocaties kunnen ontwikkelen (zie artikel en aanduiding op de kaart 'uitbreiding onder voorwaarden'). Daarbij wordt regionale programmering als voorwaarde gesteld, de essentie van de regionale programmering wordt opgenomen in een door GS vast te stellen provinciaal programma. Alleen plannen die binnen dat programma kunnen worden ontwikkeld.

In de Ontwerp-Omgevingsverordening is ten aanzien van de regionale programmering bepaald dat:

- De basisprincipes voor verstedelijking voor ons leidend zijn;
- (kwantitatieve) afspraken worden gemaakt over locaties, aantallen woningen/hectares bedrijventerrein, periode van ontwikkeling;
- Afspraken worden gemaakt over kwalitatieve aspecten m.b.t. woningbouw: 50 % sociaal en middelduur, energieneutraliteit, klimaatadaptiviteit en de evenwichtige ontwikkeling van rood en groen.
- Afspraken worden gemaakt over kwalitatieve aspecten m.b.t. bedrijventerreinen: herstructurering en transformatie, efficiënt ruimtegebruik, verduurzaming en circulariteit.

Deze punten zullen ook aan de orde komen in de provinciale kaderstelling. Daarnaast zal het kader een overzicht bevatten van reeds planologisch aanvaardbare (uitbreidings)locaties die in de programma's moeten worden opgenomen (restant PRS-locaties). Ook zal het kader ingaan op de regio-indeling.

Ad 3^e. Regionale programmering is een continu proces dat op dit moment wordt opgestart. Deze 'initiatiefase' eindigt met het vaststellen van het eerste programma, beoogd eind 2020. Er is ook sprake van een groeimodel: het eerste programma zal zich vooral focussen op de korte termijn en wellicht nog niet compleet zijn. Belangrijk is dat er afspraken worden gemaakt zodat we bij inwerkingtreding van de Omgevingsvisie en – verordening door

kunnen gaan met woningbouw en ontwikkeling van werklocaties waar dat aan de orde is. Bij de komende bijstellingen kan dat verder worden aangevuld.

De gegevens uit de planmonitor wonen (die recent door alle gemeenten is geactualiseerd) zijn een belangrijk vertrekpunt bij de regionale programmering. Deze zal worden gebruikt als start voor de gesprekken.

De aanpak hoeft niet voor alle regio's hetzelfde te zijn; indien mogelijk haken we aan bij reeds lopende regionale processen en overleggen. Wij denken dat het handig is om dit rond de zomer vast te leggen in een regionaal plan van aanpak. Hierin is de rol en inzet van de verschillende partijen benoemd en wordt specifiek ingegaan op de relatie met andere trajecten en de wijze en momenten van besluitvorming. We praten ook met corporaties en marktpartijen teneinde zoveel mogelijk informatie en draagvlak op te halen.

Op basis van de huidige inzichten is voor het provinciaal programma het opstellen van een Passende Beoordeling voor de effecten op N2000 gebieden en een bijbehorend milieueffectrapport (planMER) noodzakelijk. Dit omdat het provinciaal programma kaderstellend is voor de Omgevingsplannen van de gemeenten (die mogelijk m.e.r plichtig zijn). Bovendien kan niet op voorhand uitgesloten worden dat er geen significant negatieve effecten zijn op N2000 gebieden. Het gaat daarbij vooral om stikstofdepositie.

Er zijn op dit moment bij ons geen voorbeelden bekend waarin een planMER en/of Passende Beoordeling (PB) van een programma in het kader van de Omgevingswet is uitgevoerd. Het is daarmee lastig om goed in te schatten wat het opstellen van een planMER en Passende Beoordeling voor gevolgen heeft voor het proces. Wel is duidelijk dat het detailniveau van de passende beoordeling moet zijn afgestemd op het detailniveau van het programma. Daarnaast zullen veel locaties die in de programmering zijn opgenomen al eerder in een MER zijn beoordeeld (PRS/PRV of als zoeklocaties in de MER bij de Omgevingsvisie).

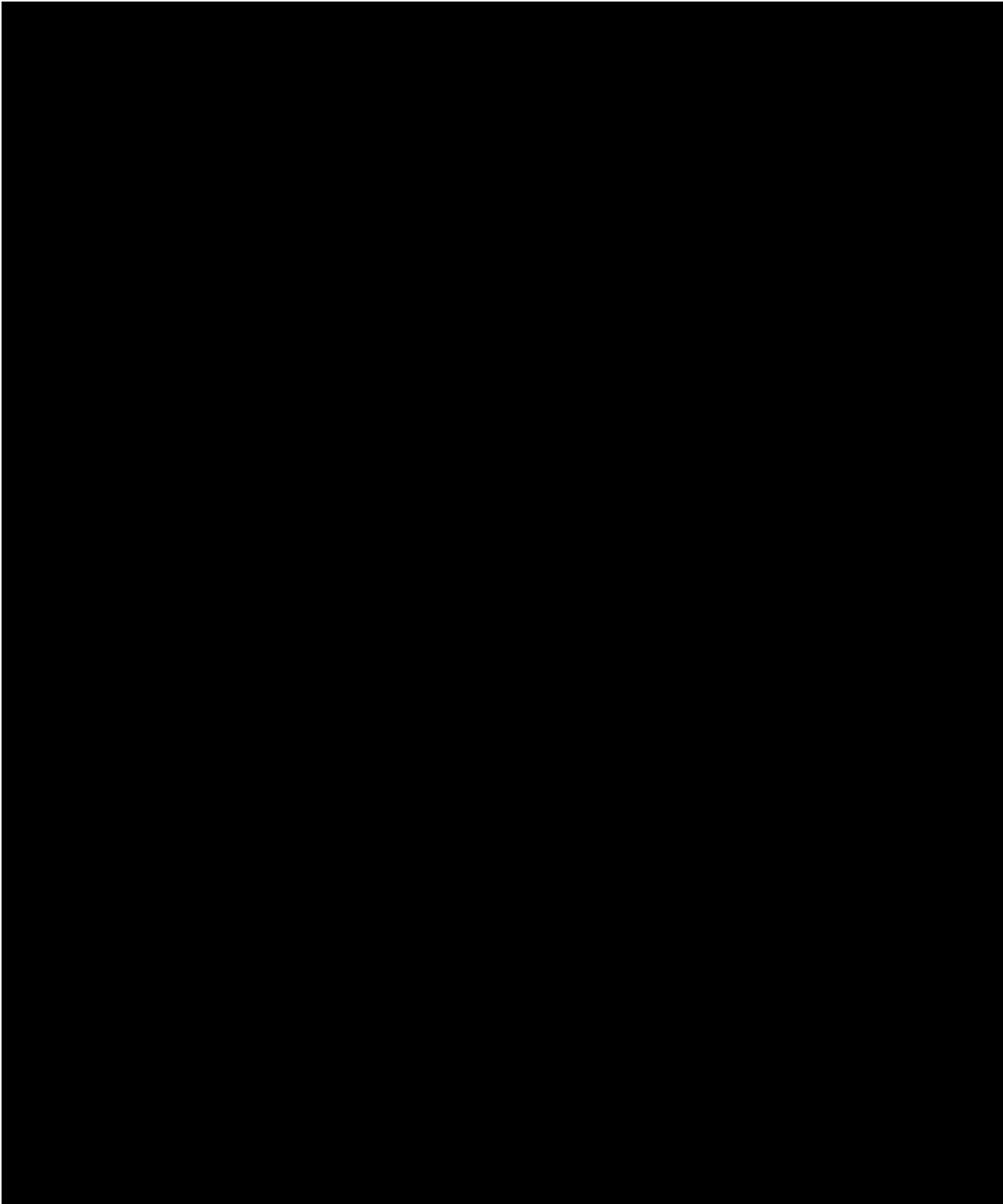
Planning

De voorlopige planning is als volgt:

Maart/april	Verkennde gesprekken (ambtelijk en bestuurlijk)
1 juli	Bespreking Kader voor regionale programmering in Statencommissie Omgevingsvisie
8 juli	Besluitvorming Kader voor regionale programmering in Provinciale Staten
juli	Plan van Aanpak per regio
Eind september	1 ^e contouren regionale programmering t.b.v. bestuurlijk overleg en MERbeoordeling
Eind november	Overeenstemming over regionale programmering
December	Vaststelling provinciaal programma door PS.

Bijlagen:

1. [REDACTED]
2. Samenvatting van reactie gemeente op concept-ontwerp Omgevingsvisie
3. Indien van toepassing: overzicht van restant uitbreidingslocaties wonen en werken PRS/PRV (en laatste partiele herziening voor wat betreft werken)
4. [REDACTED]
5. Wonen: overzicht planmonitor (d.d. eind februari 2020) (apart document / gemeente specifiek)



BIJLAGE 2: REACTIES CONCEPT-ONTWERP OMGEVINGSVISIE

Samenvatting gemeente-specifieke reacties Concept-ontwerp Omgevingsvisie m.b.t. wonen en werken:

De gemeente heeft in haar reactie op de omgevingsvisie geen specifieke opmerkingen gemaakt over wonen of werken in de gemeente Oudewater

BIJLAGE 3: OVERZICHT RESTANT UITBREIDINGSLOCATIES

Restant uitbreidingslocaties volgens PRS/PRV (Herijking 2016):

PRS 2013:

Het woningprogramma voor de gemeente Oudewater is 300 woningen. Dit programma kan via binnenstedelijke woningbouw worden gerealiseerd, onder andere in de projecten Noort Syde II en Westerwal. Wij voorzien in de planperiode geen uitbreidingen. Net buiten de rode contouren ligt het terrein van de touwfabriek, dat gedeeltelijk de status van Rijksmonument heeft. Op het terrein bevindt zich ook leegstaande niet monumentale bebouwing. Vanwege de noodzakelijke restauratie van dit monument kan voor de financiering van de restauratie enige woningbouw worden gerealiseerd op het terrein. Het aantal woningen dient nog nader te worden bepaald. Belangrijke voorwaarden voor de herontwikkeling van dit terrein zijn de cultuurhistorische waarden en een zorgvuldige landschappelijke inpassing, rekening houdend met de aanwezige landschappelijke kernkwaliteiten van het Groene Hart.

Een uitbreiding van het bestaande bedrijventerrein Tappersheul met maximaal 3 hectare in het segment 'Modern gemengd' is opgenomen. Deze uitbreiding wordt gecombineerd met waterberging voor de omliggende polders en een goede landschappelijke inpassing.

Herijking 2016:

Het stedelijk programma is ongewijzigd.



WOB

Van: [REDACTED]
Verzonden: donderdag 14 januari 2021 09:48
Aan: [REDACTED]
Onderwerp: RE: locatie Hekendorp

Oke, mocht het wenselijk zijn, denken we graag mee.

Met vriendelijke groet,

[REDACTED]
Beleidsmedewerker Gemeentelijke Ruimtelijke Ontwikkeling
Domein Stedelijke Leefomgeving

Provincie Utrecht
Archimedeslaan 6 | Postbus 80300 | 3508 TH Utrecht
Telefoon 06 - [REDACTED]
www.provincie-utrecht.nl
twitter.com/ProvUtrecht

Ik werk op maandag, dinsdag en donderdag.

Van: [REDACTED] <[REDACTED]@woerden.nl>
Verzonden: donderdag 14 januari 2021 09:45
Aan: [REDACTED] <[REDACTED]@provincie-utrecht.nl>
Onderwerp: RE: locatie Hekendorp

Goedemorgen,
Wij hebben hier nog geen specifieke locatie voor, dat gaat in de komende tijd onderzocht worden.

Met vriendelijke groet,

[REDACTED]
Beleidsadviseur ruimtelijke ontwikkeling | Team ruimtelijke plannen | Gemeenten Woerden & Oudewater

Werkdagen: ma, di, do

Postbus 45, 3440 AA Woerden | De Bleek 10, 3447 GV Woerden

Postbus 100, 3420 DC Oudewater | Waardsedijk 219 3412 NE Oudewater

T 0348- [REDACTED] of 06 [REDACTED] | E [REDACTED]@woerden.nl | W www.woerden.nl

Van: [REDACTED] <[REDACTED]@provincie-utrecht.nl>
Verzonden: donderdag 14 januari 2021 09:29
Aan: [REDACTED] <[REDACTED]@woerden.nl>
Onderwerp: locatie Hekendorp

Hoi [REDACTED]

Hebben jullie voor Hekendorp, waar jullie in het kader van de nieuwe verordening, 50 woningen willen realiseren, al een locatie op het oog?

Zo ja, zou je die locatie met ons willen delen?

Met vriendelijke groet,

[REDACTED]
Beleidsmedewerker Gemeentelijke Ruimtelijke Ontwikkeling
Domein Stedelijke Leefomgeving

Provincie Utrecht
Archimedeslaan 6 | Postbus 80300 | 3508 TH Utrecht
Telefoon 06 - [REDACTED]
www.provincie-utrecht.nl
twitter.com/ProvUtrecht

Ik werk op maandag, dinsdag en donderdag.

“De informatie verzonden met dit bericht is uitsluitend bestemd voor de geadresseerde. Gebruik van deze informatie door anderen dan de geadresseerde is verboden. Openbaarmaking, vermenigvuldiging, verspreiding en/of verstrekking van deze informatie aan derden is niet toegestaan.

Het is mogelijk dat tijdens het transport van dit bericht fouten zijn ontstaan zodat het bericht onjuist is overgekomen. Hiervoor kunnen wij geen aansprakelijkheid erkennen. Uitsluitend het door de bevoegde persoon dan wel het bevoegde bestuursorgaan ondertekende papieren document is bindend. Wij adviseren u om bij twijfel over de juistheid of volledigheid contact met ons op te nemen”.

[REDACTED]

Van: [REDACTED]
Verzonden: dinsdag 16 februari 2021 18:20
Aan: [REDACTED]
CC: [REDACTED]@stec.nl; [REDACTED]@stec.nl
Onderwerp: locaties regionale programmering wonen en werken - ambtelijke quick scan provincie
Bijlagen: oudewater.docx; U16 wonen realisatielocaties en werken.docx

Beste gemeente-collega's,

Zoals bij jullie bekend werken we samen aan een regionaal programma wonen en werken. Op die manier werken we aan voldoende en kwalitatief goede woningen en werklocaties.

In het kader van regionale programmering zijn door de gemeenten nieuwe uitbreidingslocaties voor wonen en werken aangedragen. Daarbij gaat het zowel om uitbreidingslocaties die gemeenten nu graag via het regionale en provinciale programma mogelijk willen maken (onderdeel 'realisatie'), als om locaties waar de gemeenten nu graag een eerste signaal over ontvangen van de provincie (onderdeel 'pijplijn'). En daarnaast om zgn. 'vitaliteitslocaties' van max 50 woningen die rechtstreeks via de interim verordening mogelijk zijn.

Als provincie hebben we deze nieuwe locaties ambtelijk gescand op beleidsthema's zoals bodem en water, mobiliteit en landschap en cultuurhistorie. Daarbij hebben we ons gebaseerd op de bij ons beschikbare informatie. De uitkomst van deze eerste beoordeling vind je, voor wat betreft de nieuwe locaties in jullie gemeente, hieronder. De opvatting over locaties die beoogd zijn op te nemen in het deel 'realisatie' van het regionaal programma koppelen we ook terug naar de regio. Op deze manier kan deze informatie een rol spelen en worden overgenomen in het regionale programma.

Wij merken hierbij op dat nu uitsluitend naar de kansrijkheid van de locaties, voor zover mogelijk mede in relatie tot andere ontwikkelingen (context), is gekeken. Voor het opnemen in het programma dient ook nog een regionale afweging plaats te vinden, zoals de mate waarin het programma past binnen de door Provinciale Staten aangegeven bandbreedte, de volgorde van de basisprincipes voor verstedelijking, de spreiding van locaties over de regio en de kansrijkheid van realiseerbaarheid in de beoogde periode. Voorts zijn er aandachtspunten die voor alle locaties gelden, die zijn hieronder aangegeven.

Voor het regionale programma wonen is de planmonitor wonen als basis gebruikt. Voor de samenstelling van het deel realisatie is allereerst uitgegaan van alle in de planmonitor opgenomen harde plannen en openbare zachte binnenstedelijke plannen. Hieronder vallen ook het grootste deel van de uitbreidingsplannen die eerder in de provinciale ruimtelijke structuurvisie en -verordening (PRS/PRV) waren opgenomen. Voorts zijn dus door gemeenten specifieke (uitbreidings)locaties hiervoor aangedragen. Over het al of niet opnemen van deze nieuwe (uitbreidings)locaties dient nog een regionale afweging plaats te vinden. Alle overige plannen worden ondergebracht in het deel 'pijplijn'. De afzonderlijke locaties in de pijplijn worden niet vastgesteld (en daarmee niet openbaar), alleen totalen per (sub)regio worden opgenomen in het regionale programma.

Voor werken is als basis gebruik gemaakt van IBIS-gegevens en de monitor werklocaties. De bedrijventerreinen die eerdere via de PRS/PRV mogelijk zijn gemaakt, en de zeven uitbreidingen bedrijventerrein die uit de 2^e partiele herziening van de PRS/PRV zijn gehaald zijn in het provinciale Kader voor regionale programmering aangeduid als locaties die kunnen worden opgenomen in het programma. Daarnaast zijn door verschillende gemeenten nieuwe terreinen aangemeld. Deze terreinen hebben wij voorzien van onze opvatting. Het uiteindelijke programma moet passen binnen de in het kader aangegeven bandbreedte. Daarnaast leggen wij een duidelijke koppeling tussen de aanpak van bestaande terreinen (intensivering en verduurzaming), de kwalitatieve afstemming van vraag en aanbod en de ruimte voor nieuwe bedrijven. Daarvoor is een integrale afweging noodzakelijk.

Het uiteindelijke - openbare - regionale programma voor wonen en werken bevat dus uitsluitend de locaties die zijn opgenomen in het deel 'realisatie'. Bij een volgende actualisatie (voorzien begin 2022) kunnen eventueel nieuwe locaties vanuit het deel pijplijn doorschuiven naar het programma.

Mocht deze mail aanleiding geven tot vragen of opmerkingen, dan kun je daarover met mij contact opnemen, zie onderstaande contactgegevens. Indien gewenst, kan er ook een afspraak worden gemaakt voor een bestuurlijk overleg met gedeputeerde Van Essen.

Met vriendelijke groet,

[REDACTED]
Strategisch beleidsadviseur | Team Strategische Ruimtelijke Ontwikkeling
Provincie Utrecht | Postbus 80300 | 3508 TH Utrecht
Bezoekadres: Archimedeslaan 6 , 3584 BA Utrecht
Telefoon 06 [REDACTED]
Ma t/m do

Algemene aandachtspunten.

Naast de in de tabel benoemde specifiek aandachtspunten per locatie zijn er ook nog generieke aandachtspunten, waar we bij elke woningbouw- en/of bedrijventerreinontwikkeling rekening dient te worden gehouden.

- Toepassing van ladder voor duurzame verstedelijking (onderbouwing die behoefte aantoont en aangeeft waarom de ontwikkeling niet binnenstedelijk kan plaatsvinden)
- Bij bedrijventerreinen: relatie met intensivering/herstructurering bestaande terreinen
- De passende beoordeling: geen negatieve effecten op N2000 gebieden. Bij locaties waar dit naar onze mening, ivm nabijheid N2000, aan de orde is, is dit ook specifiek aangegeven. De planMER brengt dit ook in beeld.
- Het totaal van de plannen die worden opgenomen in het programma (onderdeel 'realisatie') moet passen binnen de bandbreedte voor de (sub)regio en het tijdvak zoals opgenomen in het PS-kader. Hierbij is enige flexibiliteit mogelijk.
- Het uitgangspunt dat 50 % van het woningbouwprogramma moet behoren tot het sociale of middensegment. Weliswaar beoordelen we de 50 % op programmaniveau, maar dat laat onverlet dat bij ieder nieuw plan de inspanning moet worden geleverd om hier aan bij te dragen.
- Het uitgangspunt dat nieuwe ontwikkelingen in principe energieneutraal zijn, tenzij... Ook hiervoor geldt voor ieder nieuw plan een inspanningsplicht.

U16

Gemeente en locatie	Aantal Woningen/ ha bedr. terrein	Vitaliteits-locatie (tot 50 w)	1 ^e ambtelijke opvatting, op te nemen in regionaal en provinciaal programma	Toelichting
U16 West				
"Vitaliteits"locaties in pijplijn				
Oudewater: Hekendorp	50	V	Voorkeur voor locatie aan westzijde van huidige dorp (minste landschappelijke impact) Aandachtspunten: <ul style="list-style-type: none"> - Algemene aandachtspunten zoals hierboven omschreven. - Geur veehouderijen - Fijnstof - Overstroombaar gebied - Klimaatadaptief bouwen - Bodemdalingsgevoelig gebied - Weidevogelkerngebied op enige afstand aan oostzijde van de kern; - Landschappelijke inpassing: uitbreiding verder naar noorden minder gewenst vanwege openheid, voorkeur voor uitbreiding aan westzijde 	Bij provincie is nog geen concrete locatie bekend.

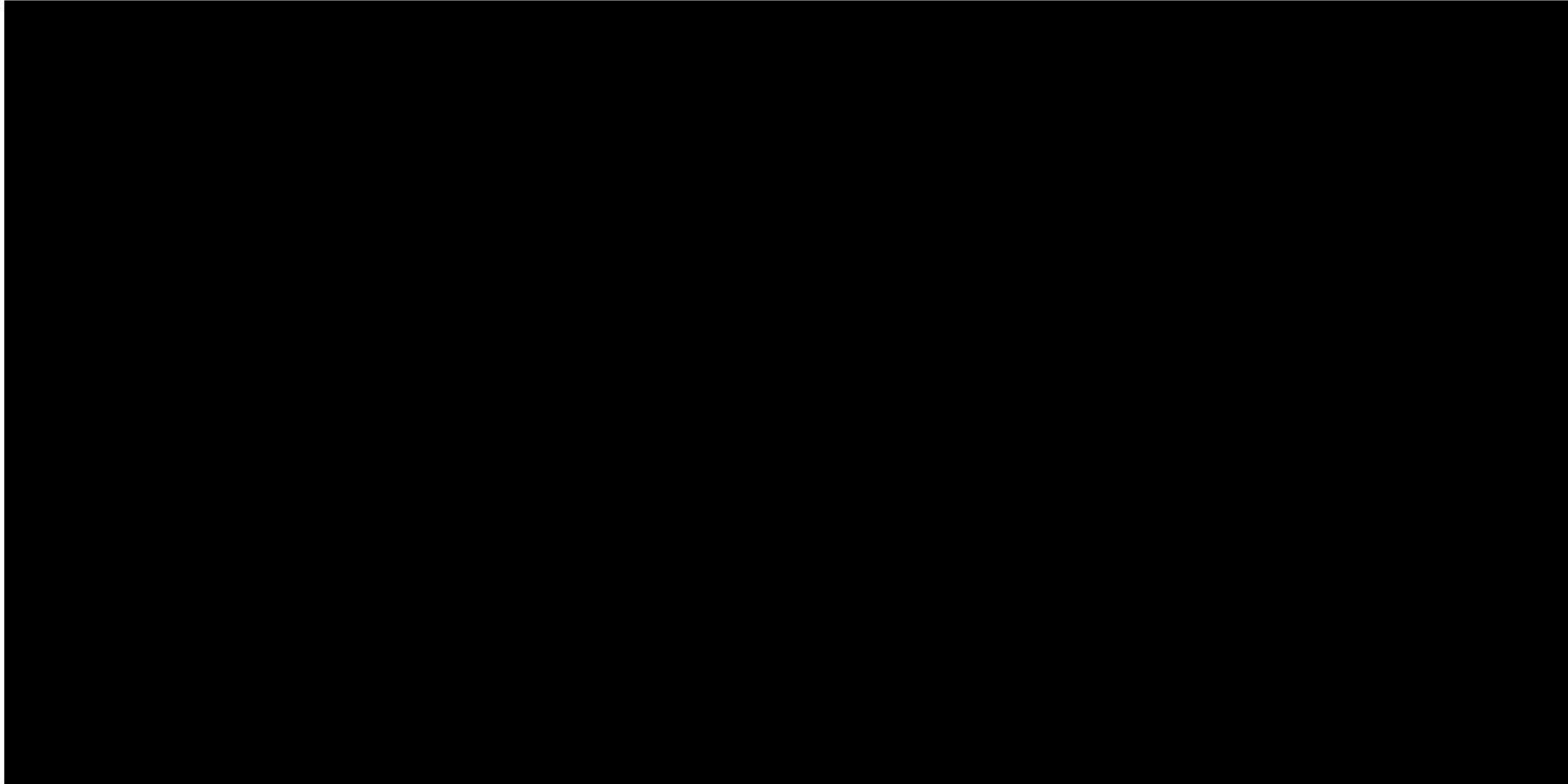
Algemene aandachtspunten.

Naast de in de tabel benoemde specifiek aandachtspunten per locatie zijn er ook nog generieke aandachtspunten, waar we bij elke woningbouw- en/of bedrijventerreinontwikkeling rekening dient te worden gehouden.

- Toepassing van ladder voor duurzame verstedelijking (onderbouwing die behoefte aantoont en aangeeft waarom de ontwikkeling niet binnenstedelijk kan plaatsvinden)
- Bij bedrijventerreinen: relatie met intensivering/herstructurering bestaande terreinen
- De passende beoordeling: geen negatieve effecten op N2000 gebieden. Bij locaties waar dit naar onze mening, ivm nabijheid N2000, aan de orde is, is dit ook specifiek aangegeven. De planMER brengt dit ook in beeld.
- Het totaal van de plannen die worden opgenomen in het programma (onderdeel 'realisatie') moet passen binnen de bandbreedte voor de (sub)regio en het tijdvak zoals opgenomen in het PS-kader. Hierbij is enige flexibiliteit mogelijk.
- Het uitgangspunt dat 50 % van het woningbouwprogramma moet behoren tot het sociale of middensegment. Weliswaar beoordelen we de 50 % op programmaniveau, maar dat laat onverlet dat bij ieder nieuw plan de inspanning moet worden geleverd om hier aan bij te dragen.
- Het uitgangspunt dat nieuwe ontwikkelingen in principe energieneutraal zijn, tenzij... Ook hiervoor geldt voor ieder nieuw plan een inspanningsplicht.

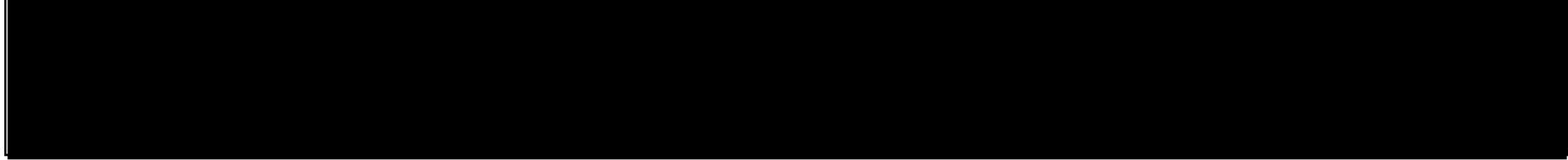
U16

Gemeente en locatie	Aantal Woningen/ ha bedr. terrein	Vitaliteits-locatie (tot 50 w)	1 ^e ambtelijke opvatting, op te nemen in regionaal en provinciaal programma	Toelichting
U16 West				



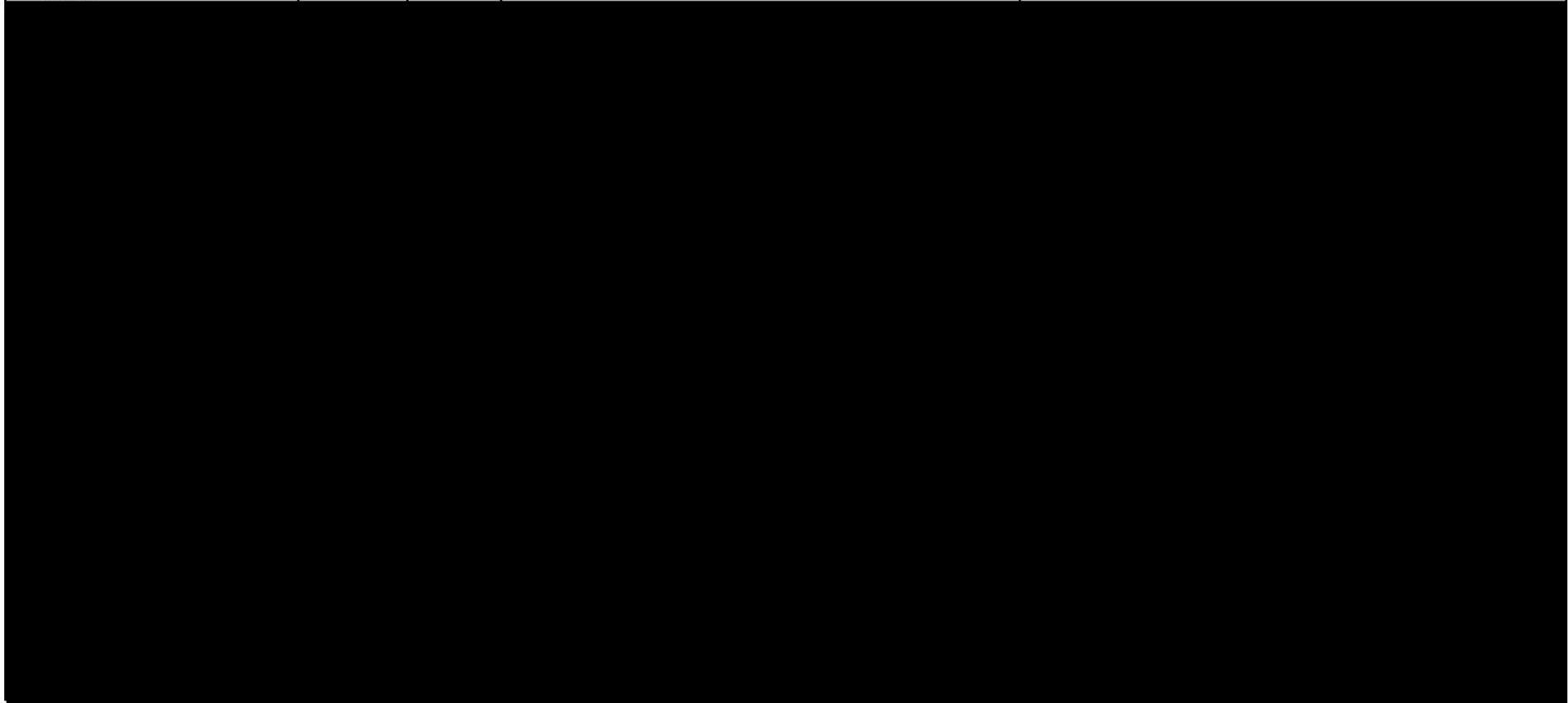
U16 Oost				
----------	--	--	--	--

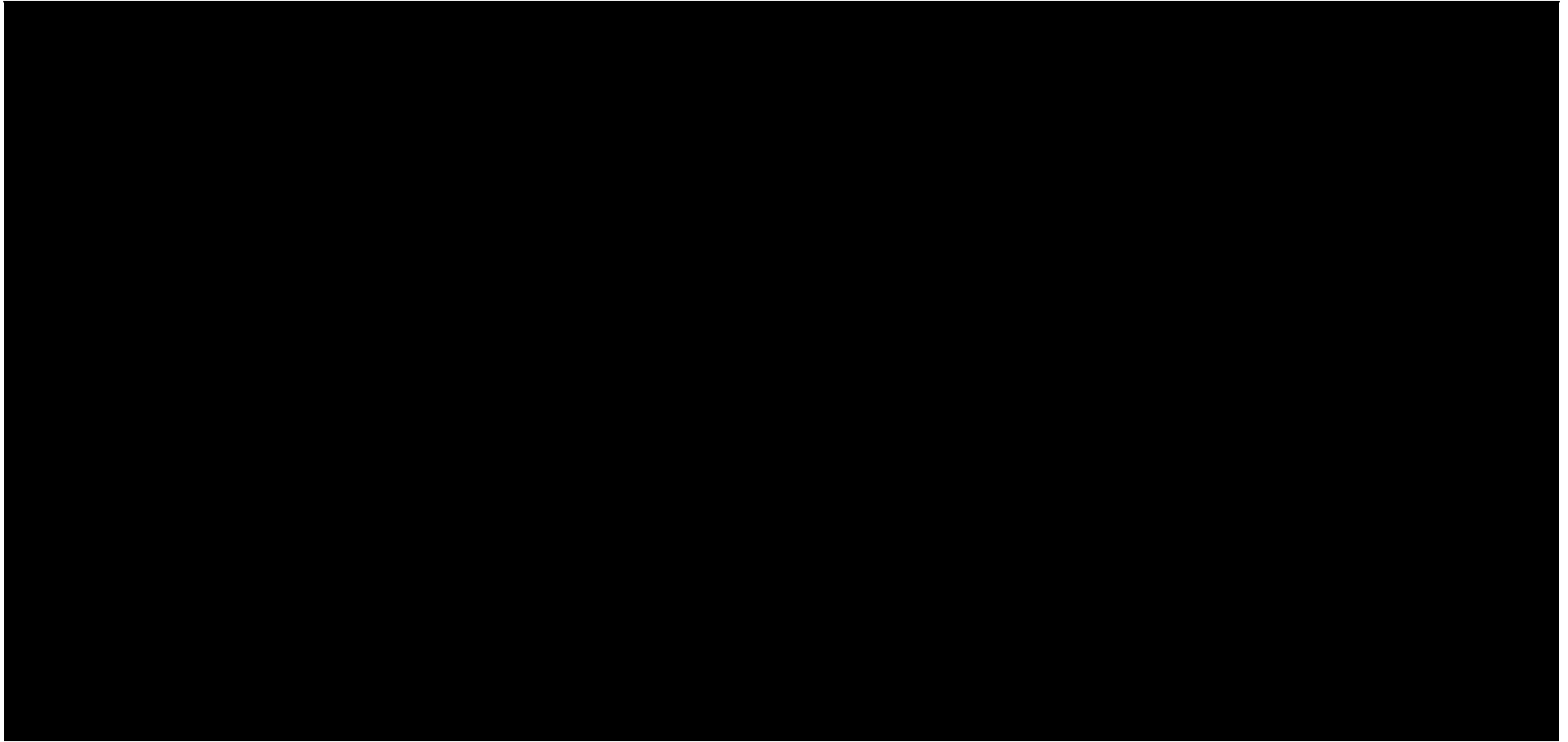
'Realisatie' Wonen



				complexe vraagstuk. Het zal echter lastig worden daar in dit eerste regionale programma uitsluitel over te geven.
--	--	--	--	---

Gemeente en locatie	Aantal Woningen/ ha bedr. terrein	Vitaliteits-locatie (tot 50 w)	1° ambtelijke opvatting, op te nemen in regionaal en provinciaal programma	Toelichting
Locaties Werken U16 West				





U16 Midden				
[Redacted Content]				
U16 Oost				
[Redacted Content]				