

Bijlage 1.

Samenvatting van de 4 rapporten en positie van Woerden

Inleiding

Het college realiseert zich dat deze rapporten specialistische informatie bevatten. Om de raad te faciliteren is een bijlage toegevoegd waarin per rapport A) een korte samenvatting staat en B) de positie van Woerden in de analyse wordt toegelicht.

1. Locatieonderzoek Woningbouw Regio Utrecht. (p. 1)
2. Analyse knooppunten Provincie Utrecht. (p. 2)
3. Economische analyse. (p. 5)
4. Regionale Energieanalyse (p. 6)

1. Locatieonderzoek Woningbouw Regio Utrecht

(NB: het begrip 'Woningmarktanalyse' op de website van de U10 is incorrect; het gaat om het locatieonderzoek.)

A. Samenvatting

Het locatieonderzoek bestaat uit twee delen: deel 1 is een verkennend onderzoek dat inzichtelijk maakt in hoeverre de woningbehoefte tot 2040 op binnenstedelijke locaties kan worden opgevangen in het woningmarktgebied Utrecht (de U16). In deel 2 is de potentiële toekomstige plancapaciteit in beeld gebracht. Dit betreft een kwantitatief onderzoek (aantallen, dichtheden, locaties). Vervolgens wordt nu een kwalitatief woningbehoefteonderzoek gedaan, zowel voor de regio als voor iedere gemeente apart. Beide onderzoeken zijn in opdracht van de U10 en de Provincie Utrecht uitgevoerd.

De belangrijkste conclusies zijn:

De woningbehoefte tot 2040 bedraagt ca. 104.000 woningen in de U16.

Bestaande plancapaciteit en woningbouwlocaties (rapport 1):

- er op korte termijn (2025) voldoende aanbod (68.000 woningen) in plannen is opgenomen, maar de realisatie van die plannen binnen planningstermijn niet gegarandeerd is. Een zeer forse versnelling (verdubbeling) van het bouwtempo is nodig, maar ligt niet altijd binnen invloedsfeer van gemeenten;
- Ervaring leert dat in de loop van de tijd sprake is van 30% planuitval, en dat door plantoeval en/of planoptimalisatie nieuwe plancapaciteit gegenereerd wordt
- er desondanks na 2025 een enorm plantekort is van 36.000 a 52.000 woningen op basis van de nu bekende bestaande locaties. Gezien de planhorizon (ca. 10 jaar) moeten gemeenten nu aan de slag met plannen voor nieuwe locaties.
- Voor de realisatie van minimaal 41 % van de woningbouw moeten nog complexe dossiers worden opgelost, zoals mobiliteitsknelpunten.

Potentiele plancapaciteit (rapport 2)

- Er is in dit onderzoek een theoretisch potentieel planaanbod gevonden van 96.000 woningen in de U16 gemeenten. Deels zijn dit locaties waarvoor visies/ambitiedocumenten liggen, deels moeten hiervoor besluiten genomen worden om de locatie tot woningbouwlocatie te 'benoemen'. Hierbij moet er rekening gehouden worden met de diverse claims die op de (schaarse) ruimte liggen (wonen, werken, energie, klimaat, recreatie/ontmoeting), omgevingskwaliteiten (natuur, cultuur, bodem, water etc.).
- 40% (38.800 woningen) wordt beschouwd als onwaarschijnlijk, aangezien de politieke en maatschappelijke haalbaarheid er niet is of niet in beeld is;
- de locaties zijn complex om te realiseren, aangezien beperkingen moeten worden opgelost;
- de woningbehoefte kan niet geheel op locaties binnen de rode contouren worden opvangen. Er is potentie voor woningbouw 'nabij' knooppunten, d.w.z. in het invloedsgebied van het knooppunt maar wel buiten rode contour. Wellicht zal er op termijn ook naar andere uitleglocaties buiten de rode contouren gekeken moet worden.

B. Wat betekent dit voor Woerden?

De huidige plancapaciteit in Woerden is 3800 woningen. Grof gezegd betekent dit een groei van Woerden tot ca. 60.000 inwoners. Er worden 200 tot 300 woningen per jaar gerealiseerd: we kunnen dus zeker 15 jaar vooruit met de huidige plancapaciteit.

Na 2030 is er aanvullende plancapaciteit nodig als we aan de woningbehoefte willen voldoen, ook voor de autonome woning behoefte. Hierop moet vroegtijdig worden geanticipeerd als wij dit mogelijk willen maken..

Er is ook een potentiële plancapaciteit in Woerden. Dit zijn deels locaties waar functies zitten die dan een andere plek moeten vinden of locaties buiten de rode contour.

De druk op de woningmarkt overstijgt gemeentegrenzen. Ook zijn er bovenlokale (en bovenregionale) opgaven die relevant zijn. Hierbij gaat het met name om mobiliteitsvraagstukken. Gemeenten hebben elkaar nodig en moeten samen met elkaar en andere relevante (o.a. de provincie) partners tot een oplossing komen.

Samenwerking met alle partijen is nodig om de plannen tot ontwikkeling te krijgen. Hierbij is het [Programma U Ned](#) (hier het [programmaplan](#)) een belangrijk traject omdat keuzes en afwegingen in relatie tot de verstedelijkingsopgave in samenhang moet worden gezien met keuzes en investeringen in bereikbaarheid.

2. Analyse knooppunten Provincie Utrecht

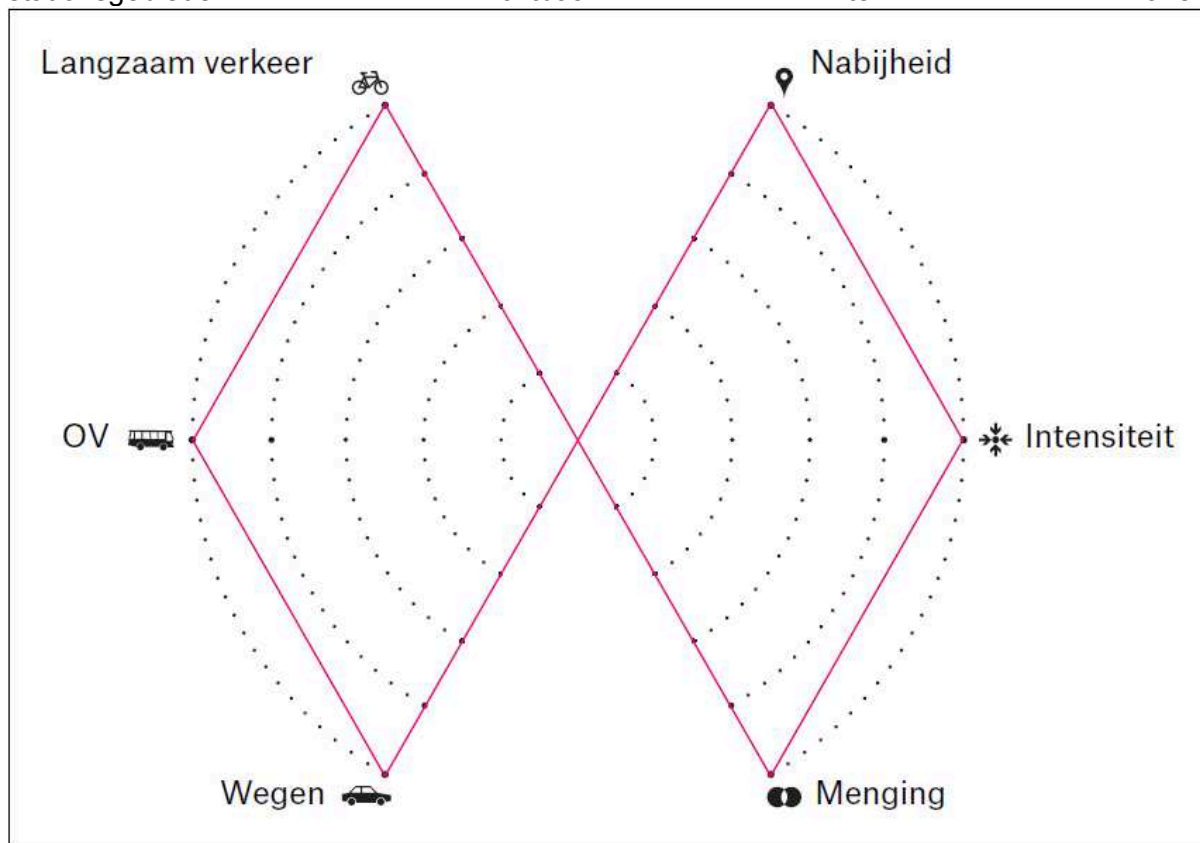
A. Samenvatting

Sinds 2016 is een economische ontwikkeling gaande ten gevolge van het aflopen van de crisis. Dit heeft sterke verstedelijk tot gevolg, wat betekent dat veel mensen naar de middelgrote en grote steden trekken. Dit zorgt voor een enorme druk op de woningmarkt in deze gebieden. De uitdaging in deze gebieden is om een verstedelijkingsopgave te realiseren om de krapte op de woningmarkt te verminderen, maar tegelijkertijd om steden bereikbaar te houden en het landschap zijn identiteit te laten behouden.

Vanuit de Ruimtelijke Economische Koers (REK) is er een woningbouwopgave voor U10-gemeenten van 104.000 woningen tot 2040. Om dit te bewerkstelligen moet er snel gestart worden met het maken van plannen en het bouwen. Het aanleggen van nieuwe infrastructuur heeft een lange doorlooptijd vanwege de processen die doorlopen moeten worden. Om de woningbouwopgave te halen kunnen we niet wachten met het bouwen van woningen totdat de benodigde infrastructuur aangelegd is. Om toch te zorgen dat de bereikbaarheid niet in het geding komt is er gekeken naar de potentie van OV-knooppunten in combinatie met mogelijkheden om woningbouw in de directe omgeving van het station te realiseren. Dit heeft geresulteerd in een knooppuntenaanpak.

Knooppuntenaanpak - Vlindermodel

Met behulp van het 'vlindermodel' zijn 42 knooppunten van de provincie Utrecht beoordeeld, waaronder station Woerden. Dit model is gebaseerd op drie onderscheidende kenmerken voor de knoopwaarde (langzaam verkeer, OV en wegen) en drie voor de plaatswaarde (nabijheid, intensiteit en menging). Op basis van deze zes indicatoren geeft het Vlindermodel een goed beeld of en op welke onderdelen stationsomgevingen beter benut kunnen worden. Het doel van het vlindermodel is om de samenhang tussen knoop en plaats voor het stationsgebieden zichtbaar te maken.



Van ieder knooppunt is een 'vlinder' gemaakt van de huidige situatie. De vlinder wordt gevormd met behulp van data over het station, bijvoorbeeld met behulp van indicatoren om de bereikbaarheid voor het OV te kunnen scoren. In het geval van OV gaat het om de aanwezigheid, frequentie en aantal richtingen van OV-modaliteiten. De vlinder van de huidige situatie vormt het uitgangspunt op basis waarvan kan worden nagedacht over waar het knooppunt naartoe zou kunnen groeien.

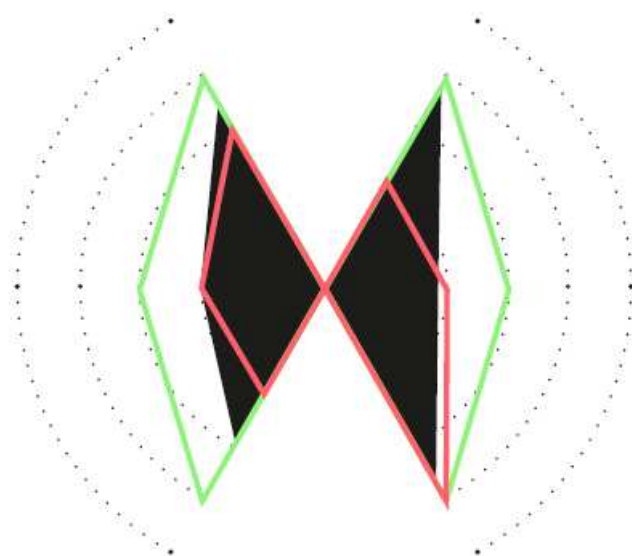
De relatie tussen knoop en plaats biedt uiteenlopende kansen voor nieuwe ontwikkelingen. Een sprinterstation dat midden in het centrum van een dorp ligt, biedt andere mogelijkheden dan een intercitystation aan de stadsrand vlakbij de snelwegafslag. Om deze variëteit aan mogelijkheden weer te geven zijn twaalf typologieën voor knooppuntmilieus opgesteld. Elk type vlinder staat voor een specifiek knooppuntmilieu: een plek waar wonen, werken en

voorzieningen op een bepaalde manier samen komen. Doordat bij alle typen de plaats- en knoopwaarde in balans zijn, levert het twaalf kansrijke vinders op.

B. Wat betekent dit voor Woerden?

Vlinder Woerden

Hieronder is de vlinder van station Woerden te zien. Het zwarte vlak geeft de huidige situatie weer. De groene lijn geeft de potentie van de typologie 'regionaal centrum' aan en de rode lijn de potentie voor 'buitenstad'. Deze twee typologieën lijken voor station Woerden het meest kansrijk te zijn. In overleg met lokale partijen wordt uiteindelijk besloten bij welk typologie de ambitie gelegd wordt. De vlinder dient op deze manier dus als startpunt voor het gesprek met betrokken partijen en als handvat voor de keuze voor een bepaalde ontwikkelingsrichting. Aan de hand van de vinders kunnen knooppunten met elkaar vergeleken worden en kan er op corridorniveau afstemming worden gevonden.



Woerden

De knoop Woerden is op dit moment redelijk goed in balans. Dat betekent dat de relatie tussen het aanbod OV aan de ene kant en de intensiteit van inwoners, werknemers en bezoekers aan de andere kant goed is. Desalniettemin

De knoop Woerden is op dit moment redelijk goed in balans. Dat betekent dat de relatie tussen het aanbod OV aan de ene kant en de intensiteit van inwoners, werknemers en bezoekers aan de andere kant goed is. Desalniettemin

geeft met name de groene lijn aan dat het station wel ontwikkelpotentie heeft. Station Woerden kan zich ontwikkelen van een buitenstad station naar een regionaal centrumstation. In dat geval moeten dus zowel de plaats- als de knooppuntkant evenredig aangepakt te worden zodat de vlinder in balans blijft. Ook in het rapport wordt Woerden genoemd als station met een van de grootste ontwikkelpotenties. Echter dreigt er door de huidige woningbouwplannen in de stationsomgeving een onbalans te ontstaan als niet ook wordt geïnvesteerd in de mobiliteit (knooppunt). Om het knooppunt Woerden in balans te houden moet dus goed worden gekeken naar welke mobiliteitsmaatregelen bijdragen aan het toekomstige balans van deze knoop.

Knooppuntstrategie

Naast de groeipotentie van iedere afzonderlijke knoop, moet ook de netwerkstrategie in de gaten worden gehouden. Als twee knopen die dicht bij elkaar liggen zich willen ontwikkelen tot eenzelfde type knoop, dan speelt concurrentie tussen die knopen een grote rol. Het is juist veel mooier als verschillende knopen langs een corridor complementair aan elkaar zijn en zo een logisch netwerk vormen. Hiervoor is een knooppuntstrategie opgesteld die deze onderlinge relaties in de gaten houdt.

Potentie Woerden

Zoals hierboven reeds benoemd is de potentie van de knoop Woerden groot. Dit biedt niet alleen kansen voor de woningbouwontwikkeling in Woerden, maar ook voor de ontwikkeling van de regio. De knoop Woerden zou namelijk in de toekomst een belangrijke schakel kunnen zijn in de knooppuntenstrategie. In dat opzicht bevindt Woerden zich in een luxe positie omdat we dan een goed onderhandelingsuitgangspunt hebben voor bijvoorbeeld meer mobiliteitsvoorzieningen. Wel houdt deze positie ook in dat er keuzes gemaakt moeten worden. Welke rol willen we met de knoop Woerden vervullen in de regio? Willen we de

potentie van het station optimaal benutten als dat betekent dat er hoge dichtheden rond het station gebouwd moeten worden? Zijn we bereid om te investeren in de stationsomgeving en de mobiliteitsvoorzieningen rondom het station? En wil Woerden bijvoorbeeld wel een P+R functie voor de regio gaan vervullen als dat betekent dat we meer auto's vanaf de A12 Woerden intrekken?

Deze vragen moeten beantwoord gaan worden in de verdere discussie aan de hand van onder andere deze knooppunten-analyse. De vraag die nu is voorgelegd, is of we de voorliggende knooppuntenanalyse als basis kunnen gebruiken voor die discussies.

3. Economische analyse

A. Samenvatting

Het rapport Economisch beeld betreft een U10 verdieping op het onderzoek van Rienstra, zoals uitgevoerd voor de provincie Utrecht+ als input voor de Ruimtelijk Economische Strategie Utrecht+ (de zogenaamde RESU). Het rapport verdiept de cijfers van de provincie en vormt zo een onderbouwd actueel beeld van waar we staan als regio U10 (14 gemeenten) als het gaat om regionale economie. Hiermee vormt het rapport een basis voor de ruimtelijk economische visie en omgevingsvisie. Tevens is het rapport te benutten als basis voor acties als regioprofilering, acquisitie en ruimtelijke planning. Het dient zodoende als input voor te maken keuzes voor de te ontwikkelen locaties in de verstedelijkingsopgave.

De belangrijkste conclusies:

De U10 kent een betrekkelijk hoge groei van de bevolking na 2000, sneller dan landelijk en dan de werkgelegenheid. De U10 regio heeft te maken met een grote economische groei. De komende jaren worden 80.000 extra arbeidsplaatsen verwacht. De sterkste groei van de toegevoegde waarde landt vooral bij door consumptie gedreven sectoren (energie, water en afvalbeheer; bouw; overig zakelijke diensten; detailhandel; horeca; en specialistische zakelijke diensten). De maakindustrie heeft een gemiddelde groei. De U10 kent aan de zuidwestkant (samen met regio Utrecht-west) een hotspots-cluster van bedrijven in de maakindustrie (zie 2 kaarten van Rienstra aanvullend op Economisch beeld).

Een groot deel van de inwoners in de leeftijd 15-74 jaar in de U10 werkt of wil werken (participatiegraad). Deze participatiegraad is hoger dan in Nederland en vergelijkbaar met de provincie Utrecht. Dit is een gevolg van het grote aandeel hoger opgeleiden in beroepsbevolking. De participatiegraad van de middelbaar opgeleiden in U10 is echter sterk gedaald tussen 2009 en 2016.

Er is sprake van een toenemende spanning op de arbeidsmarkt van de Regio U10 vanwege de toenemende vraag naar hoger opgeleiden, die al maximaal aan het werk zijn, en de afnemende participatie van lager en middelbaar opgeleiden. De participatie en de werkloosheid dalen beide, waardoor de spanningsindicator toeneemt. Dat betekent zodoende een afnemend aanbod van arbeid. Als de vraag aantrekt vanaf 2014 leidt dat tot toenemende krapte op de arbeidsmarkt. Er zijn inmiddels tekorten bij technisch personeel, transport/logistiek en ICT. De participatie en de werkloosheid dalen beide, waardoor de spanningsindicator toeneemt. Dat betekent afnemend aanbod van werknemers. De vraag trekt aan vanaf 2014 wat leidt tot toenemende krapte op de arbeidsmarkt. Tevens is sprake van een mismatch op de arbeidsmarkt tussen de gevraagde en geboden competentie van arbeidskrachten. Er zijn tekorten wat betreft technisch personeel, bij transport/ logistiek en in de zorg.

De kantorenmarkt trekt de afgelopen jaren weer aan, waarbij vooral belangstelling bestaat voor ruimte op kantoorlocaties in de binnensteden en nabij de OV-knooppunten. Door transformatie van leegstaande kantoorgebouwen tot woningen, verdwijnt de overcapaciteit in een aantal gemeenten snel. Er is daarbij behoefte aan de transformatie van kantoorpanden

naar moderne werkplekken. De locaties zijn courant, maar de werkplekken zelf niet. Het is daarom zaak de kwaliteit van de locaties te verbeteren.. De bedrijventerreinen in de U10 lopen vol en er blijft substantiële vraag. Volgens de prognose komt de regio U10 als geheel ca. 56 ha bedrijventerrein te kort tot 2040. De U10 regio wil meer op kwaliteit gaan sturen en waar volume toegevoegd kan worden. Kortom: Er is noodzaak tot regionaal programmeren.

Aandachtspunten bij het rapport:

De vervangingsvraag voor kantoren is niet meegenomen in de vraagraming kantoren. De U10 regio wil dit alsnog wel meenemen, omdat hier de knop zit voor sturing op kwaliteit en locatie in stedelijk gebied. Dat is de komende periode nodig ter onderbouwing van de bredere verstedelijkingsopgave. Leegstaande kantoren komen namelijk veelal in aanmerking voor transformatie. Daarbij bestaat er marktvoor vraag voor nieuwbouw kantoren. Die vraag dient tezamen met de vervangingsvraag concreter in beeld te komen. De economische dynamiek in het buitengebied is wel in beeld gebracht, maar is verder te verdiepen.

B. Wat betekent dit voor Woerden?

Voor Woerden is een additionele ruimtebehoefte vraag aan bedrijventerreinen berekend van 16 hectare tot 2040. Dit strookt met de berekening van Doorakkers over ruimtebehoefte bedrijventerreinen, die gebruikt is ter onderbouwing van het Herstructureringsprogramma bedrijventerreinen 2030. De korte termijn opgave betreft 6 à 9 hectare schuifruimte tot 2025; de lange termijn opgave betreft 16 hectare tot 2040. Deze lange termijn opgave is in regionaal verband op te pakken, met dit rapport als bouwsteen voor de (provinciale) omgevingsvisie. De vraag is tevens hoe haalbaar het is om de extra woningen en extra werklocaties te realiseren binnen de rode contouren.

Voor Woerden geldt dat we richting de provincie, naast onze input in de U10, ook in Utrecht-west ruimtelijk economische bouwstenen aanleveren. Dit met name voor de vraagraming bedrijventerreinen en het economisch cluster (profiel) van maakindustrie en MKB bedrijven.

Voor Woerden is het aan te bevelen om in het verband van de U10 door te pakken en de kantoorcijfers uit dit rapport verder te verdiepen in de komende periode. Het uitgangspunt is dat wonen en werken zoveel mogelijk rond OV-knooppunten worden ontwikkeld (mix), nu binnenstedelijk de mogelijkheden bijna zijn benut. Hier ligt een mogelijke opgave in de Poort van Woerden.

De voornoemde aangetoonde mismatch van de arbeidsmarkt speelt in Woerden, met name op het gebied van techniek. Hierbij kan Woerden gebruik maken van de reeds bestaande kennis in de regio en dit vraagstuk tevens verder regionaal aanpakken.

4. regionale energie analyse

A. Samenvatting

De eerste stap voor het maken van een regionale energiestrategie is het maken van een regionale energie analyse. Dit rapport biedt inzicht in de ontwikkeling van de energievraag en het energieaanbod tot 2050. Daarbij is tevens gekeken naar het effect van energiebesparing, elektrificatie van transport en van de warmtetransitie. Ook is gekeken naar de opwekpotentie voor hernieuwbare elektriciteit uitgaande van de huidige beschikbare technieken. Daarbij is gekeken hoe groot het maximaal potentieel is en hoe groot het potentieel is als bepaalde ruimtelijke kaders worden gehanteerd. De analyse laat zien dat de RES-U16 in 2050 in potentie voldoende warmte en elektriciteit kan opwekken om in de eigen behoefte te voorzien. Daarbij kon nog geen rekening gehouden worden met seizoen effecten, energie-infrastructuur, opslag of innovaties. De regionale analyse laat zien dat de verdeling van de vraag en het aanbod van warmte en elektriciteit niet gelijkmatig over de gemeenten in de regio zijn verdeeld. Daarbij is de potentie van aardwarmte nog niet meegenomen in het

rapport, omdat hier onvoldoende informatie over beschikbaar is. Wanneer de uitkomsten van het onderzoek naar aardwarmte, waarover u bent geïnformeerd via [RIB 19r.00054](#), beschikbaar komen worden deze toegevoegd aan toekomstige versies van de regionale energie analyse.

Vanuit het concept nationale klimaatakkoord wordt gevraagd om een aanbod van de regio voor het jaar 2030 met een doorkijk naar 2050. De technische ontwikkelingen en innovaties staan niet stil, dat betekent dat nationaal, regionaal en lokaal periodiek de opgave en de gekozen oplossingsrichtingen opnieuw bekeken zullen worden. Waardoor nieuwe ontwikkelingen een plaats krijgen in de regionale energie strategie. De regionale energie analyse bevat geen keuzes voor locaties of technieken. De raad legt zich door het vaststellen van de regionale energie analyse dus niet vast op bepaalde keuzes, op de inhoud van het aanbod aan het rijk, of op de hoogte van het aanbod aan het rijk. Daarmee is de regionale energie analyse niet als volwaardige bouwsteen voor de REP te beschouwen, maar eerder als een aanzet daartoe. Het concept bod van de regionale energie strategie, dat in het vierde kwartaal van 2019 wordt verwacht (uitgaande van ondertekening van het concept nationaal klimaatakkoord in april 2019), bevat wel dergelijke keuzes en kan zodoende wel als bouwsteen worden beschouwd.

B. Wat betekent dit voor Woerden?

De regionale energie analyse laat zien dat de gemeente in 2050 in potentie meer elektriciteit kan opwekken dan nodig voor de eigen elektriciteitsvraag. De vraag naar warmte en het aanbod aan warmtebronnen is in 2050 in Woerden in evenwicht. Vanuit het concept klimaatakkoord worden regio's gevraagd om een aanbod voor 2030 te doen. De regionale energie analyse doet geen uitspraken over hoe de verdeling van het regionale bod over de verschillende gemeenten binnen de regio.