

CONCEPT BESLISDOCUMENT
Programmering regionale
bedrijventerreinen
Provincie Utrecht

Werkconcept ten behoeve van bestuurlijke gesprekken najaar 2026

Bestuurlijke samenvatting

In de Provinciale Omgevingsvisie is de ambitie uitgesproken om één of meerdere nieuwe regionale bedrijventerreinen ruimtelijk mogelijk te maken. Deze terreinen moeten bijdragen aan het versterken van de economische structuur van de provincie, het inlopen van de grote tekorten aan bedrijfsruimten, het accommoderen van uitbreidings- en verplaatsingsvragen van bedrijven en het mogelijk maken van bredere provinciale opgaven, waaronder woningbouw, verduurzaming en de ontwikkeling van de circulaire economie. In 2023 is in navolging hiervan regionaal bedrijventerrein Gaasperwaard III geprogrammeerd.

[pm: zin waarom we in MRU West naar tweede terrein kijken en waarom in regio Amersfoort...zodat lezer snapt waarom Gaasperwaard niet voldoende is]

Om inzicht te krijgen in geschikte ontwikkellocaties is in 2024 een provinciebrede verkenning gestart. In opdracht van de provincie heeft adviesbureau TAUW een vergelijkende analyse uitgevoerd van veertien locaties, waarbij deze locaties zijn beoordeeld aan de hand van een groot aantal ruimtelijke, economische en milieukundige criteria. De analyse vormde een eerste objectieve vergelijking van potentiële locaties en heeft geleid tot een selectie van kansrijke zoekgebieden.

De bespreking van de resultaten met gemeenten, regio's en andere betrokken partijen heeft duidelijk gemaakt dat een onderlinge rangorde slechts beperkt richting geeft aan de uiteindelijke bestuurlijke keuze. Niet alle beoordelingsaspecten zijn voor iedere locatie even bepalend. Bovendien zijn thema's als landschap, natuur, water, mobiliteit en erfgoed niet uitsluitend technisch van aard, maar ook afhankelijk van bestuurlijke afwegingen en beleidsprioriteiten. Uit de gesprekken kwam daarnaast naar voren dat verschillende onderwerpen verdere verdieping vroegen. Ook ontbrak in de eerste fase een beoordeling van bestuurlijke uitvoerbaarheid en draagvlak.

In de tweede onderzoeksfase is het perspectief verschoven van vergelijken naar verkennen. Centraal stond niet langer de vraag welke locatie het hoogste scoort, maar welke locaties ruimtelijk, economisch en bestuurlijk voorstelbaar zijn als regionaal of bovenlokaal bedrijventerrein. Op basis van de geschiktheid, haalbaarheid en het draagvlak in de technische analyse, ambtelijke en bestuurlijke consultaties en de regionale opgaven zijn zeven locaties geselecteerd voor een nadere verkenning. Voor deze locaties zijn aanvullende analyses uitgevoerd op de thema's energie, water en bodem, landschap, natuur, mobiliteit, economie en erfgoed. Tevens zijn bestuurlijke gesprekken gevoerd met gemeenten en regio's over kansen, randvoorwaarden en uitvoerbaarheid.

De verdieping laat zien dat een deel van de locaties door omvang, bestuurlijke gevoeligheid of investeringsvraag bij tweede weging minder kansrijk lijken.

Woerden Bijleveld en Amersfoort De Wieken-Oost naar voren als de meest kansrijke ontwikkelrichtingen voor een regionaal bedrijventerrein. Beide locaties kunnen substantieel bijdragen aan de regionale behoefte en beschikken over voldoende ontwikkelruimte. Bij De Wieken-Oost vragen de samenhang met Stoutenburg-Noord, en mobiliteit verdere bestuurlijke uitwerking. Voor Bijleveld ligt de nadruk op de

landschappelijke inpassing en de samenhang met andere gebiedsontwikkelingen in dit deel van het groene hart.

Daarnaast bieden Bunnik-Zuid en Woerden Parallelweg-West mogelijk perspectief als aanvullende ontwikkellocaties met regionale betekenis. Bunnik-Zuid onderscheidt zich door de strategische ligging aan de oostzijde van de regio Utrecht en de mogelijke bijdrage aan bedrijfsverplaatsingen en woningbouwopgaven in omliggende regiopoorten. Voor deze locatie zijn een nadere uitwerking van de mobiliteitsopgave en een verkennende Heritage Impact Assessment (HIA) wenselijk, waarbij ook moet worden gekeken naar samenhang met andere verstedelijkingskansen in dit gebied. Parallelweg-West is vooral relevant in relatie tot bedrijfsverplaatsing en binnenstedelijke verdichting in Woerden. Nader onderzoek naar de ruimtelijke impact, de ontsluitingsopgave en de samenhang met alternatieve ontwikkelrichtingen ligt hier voor de hand.

Het voorliggende document mondt niet uit in één voorkeurslocatie. De resultaten bieden bouwstenen voor een bestuurlijke keuze over de wijze waarop invulling kan worden gegeven aan de provinciale ambitie om één of meerdere regionale bedrijventerreinen te realiseren. In het document zijn verschillende ontwikkelrichtingen en scenario's uitgewerkt. Deze vormen de basis voor de bestuurlijke gesprekken met gemeenten en regio's na de zomer. De uitkomsten daarvan, in samenhang met de actualisatie van de behoefte- en lopende onderzoeken, kunnen vervolgens worden gebruikt voor een definitief besluit over de programmering van regionale bedrijventerreinen in de provincie Utrecht.

1. Inleiding

In de Omgevingsvisie van de provincie Utrecht is de ambitie opgenomen om één of meerdere regionale bedrijventerreinen mogelijk te maken. Deze ambitie hangt samen met de bredere ruimtelijke opgaven waarvoor de provincie staat. Tot en met 2040 moeten naar verwachting ruim 130.000 woningen worden toegevoegd. Tegelijkertijd vraagt de groei van de provincie om voldoende ruimte voor werkgelegenheid, bereikbare voorzieningen, een robuust energiesysteem, klimaatadaptatie en een gezonde leefomgeving. De opgave is om deze ontwikkelingen in samenhang te realiseren en daarbij de kwaliteiten van landschap, natuur en erfgoed te behouden en waar mogelijk te versterken.

Bedrijventerreinen vormen een belangrijke schakel binnen het economisch ecosysteem van de provincie Utrecht. Een substantieel deel van de werkgelegenheid en economische toegevoegde waarde is geconcentreerd op bedrijventerreinen. Tegelijkertijd bestaat een aanhoudende vraag naar ruimte voor bedrijven die willen groeien, verduurzamen, veranderen en circulair worden. Ook is behoefte aan ruimte voor bedrijven die moeten verplaatsen als gevolg van woningbouwontwikkelingen, infrastructurele projecten of binnenstedelijke transformatieopgaven.

Binnen het aanbod van werklocaties nemen regionale bedrijventerreinen een bijzondere positie in. Deze terreinen kunnen ruimte bieden aan bedrijven met een relatief grote ruimtevraag, bedrijven in hogere milieucategorieën en bedrijven die op bestaande bedrijventerreinen niet langer passend zijn. Daarnaast kunnen zij een belangrijke functie vervullen voor regionaal verzorgende activiteiten, bijvoorbeeld op het gebied van circulaire economie, logistiek of andere bovenlokale economische functies. Regionale bedrijventerreinen kunnen tevens bijdragen aan het creëren van schuifruimte voor bedrijfsverplaatsingen, waardoor ruimte ontstaat voor woningbouw, herstructurering en intensivering van bestaande werklocaties.

Voorliggend beslisdocument bevat een weergave van de uitkomsten van de verrichte onderzoeken en verkennende gesprekken gericht op de vraag welke locaties binnen de provincie in aanmerking kunnen komen voor de ontwikkeling van een regionaal of bovenlokaal bedrijventerrein. Daarbij wordt de volgende definitie gehanteerd:

Bovenlokale terreinen zijn doorgaans gericht op bedrijven met een regionale of omvangrijkere ruimtevragende functie en bedienen vaak een subregio. Regionale bedrijventerreinen zijn qua omvang (in totaliteit en op kavelniveau) nog grootschaliger en hebben een sterkere regionale functie. We gaan grofweg uit van ca. 15 ha netto voor een bovenlokaal bedrijventerrein en vanaf ca. 20 ha netto voor een regionaal bedrijventerrein. Een aantal belangrijke kenmerken¹ van regionale bedrijventerreinen zijn:

- De minimale bouwhoogte bedraagt 12 meter

¹ Op basis van de definitie regionaal bedrijventerrein U10 (ambtelijke memo, 10 mei 2023) en de bedrijventerreinenstrategie regio Amersfoort (versie 15 februari 2024)

- Locatie aan de rand van de gemeente, bij snelweg en/of water en spoor. A-locatie ten opzichte van de snelweg
- Het bedrijventerrein kan ruimte bieden voor bedrijven afkomstig van bestaande bedrijventerreinen
- Business to business (B2B) terreinen voor zowel midden- en kleinbedrijf (MKB) als meer grootschalige en hogere milieucategorie² (HMC > 3.1) bedrijven. Veelal bedrijven actief in 'traditionele' bedrijfsruimtesectoren zoals industrie (waaronder ook circulaire economie), productie, (stads)distributie, groothandel, bouw, handel en reparatie.

Het beslisdocument eindigt met een aantal strategische keuzes

[hier korte toelichting opbouw beslisdocument]

2. Proces en aanpak

2.1 Processtappen

In 2024 heeft de provincie Utrecht, in afstemming met gemeenten en regio's, een verkenning gestart naar mogelijke locaties voor regionale bedrijventerreinen. Vanaf dat moment zijn de volgende stappen doorlopen (zie figuur):



Voorjaar 2024

Het plan van aanpak is ambtelijk en bestuurlijk afgestemd met de regio's en gemeenten. Daarbij zijn de aanpak van het externe onderzoek, de onderzoekslocaties en de te hanteren criteria besproken. Op verzoek van de regio Amersfoort zijn drie van de zes locaties niet opgenomen in het vervolgonderzoek, omdat voor het onderzoeken van deze locaties binnen de regio onvoldoende bestuurlijk draagvlak bestond. [gelet op de motie in de gemeente Amersfoort denken we dat het goed is om inhoudelijk iets meer uit te wijden over waarom deze locaties niet gewenst zijn, suggesties hiervoor vanuit de regio Amersfoort?]

² Deze verwijzing is gebaseerd op milieuzonering zoals gehanteerd in de VNG-uitgave Bedrijven en Milieuzonering 2009. De nieuwe systematiek voor milieuzonering werkt niet meer met zones gekoppeld aan milieucategorieën en een Lijst van activiteiten. In plaats daarvan wordt gewerkt met zones met milieuwwaarden die de gebruiksruimte per activiteit begrenzen (Activiteiten en milieuzonering, VNG, oktober 2024). De basisprincipes van milieuzonering blijven echter hetzelfde. Aangezien in de praktijk door verschillende partijen nog verwezen wordt naar de milieucategorieën en deze eenvoudig te begrijpen zijn, zal in dit Plan van Aanpak de milieucategorie hier en daar nog gebruikt worden. Voor een analyse op meer detail is het aan te raden om de Activiteiten en milieuzonering (2024) toe te passen aangezien deze meer ruimte laat voor maatwerk.

Najaar 2024

In het najaar van 2024 heeft de aanbesteding en selectie van een adviesbureau voor het externe onderzoek plaatsgevonden. Nadat de eerste aanbestedingsronde geen inschrijvingen opleverde, is een nieuwe aanbestedingsronde doorlopen.

Januari – oktober 2025

Het adviesbureau heeft de technische analyse uitgevoerd. De regio's zijn gedurende het onderzoek betrokken via een klankbordgroep en periodiek geïnformeerd in de ambtelijke regionale overleggen.

Eind 2025

De technische analyse van het adviesbureau is in concept besproken met de elf gemeenten waarbinnen een onderzoekslocatie ligt. De ontvangen reacties zijn betrokken bij de afronding van het onderzoek.

Q1/Q2 2026

Naar aanleiding van het externe onderzoek is op een aantal thema's een nadere verdieping uitgevoerd door thematische experts van de provincie Utrecht. Daarbij is ook input opgehaald bij de betreffende gemeenten.

Parallel hieraan zijn verkennende bestuurlijke gesprekken gevoerd met de gemeenten waar locaties verder werden verkend. Deze gesprekken liepen deels samen met de gemeenteraadsverkiezingen en de daaropvolgende collegevorming. Om ook de nieuwe colleges en portefeuillehouders zorgvuldig bij het proces te betrekken, zijn in een aantal gemeenten meerdere gesprekken gevoerd. Waar de collegevorming meer tijd vergde, vonden gesprekken met de nieuwe portefeuillehouder(s) na de zomer plaats.

Q3/Q4 2026

In het derde kwartaal zijn de bestuurlijke gesprekken met individuele gemeenten waar nodig voortgezet. Tegelijkertijd is het beslisdocument opgesteld en achtereenvolgens ambtelijk en bestuurlijk afgestemd met de regio's.

Eind 2026

Eind 2026 is het beslisdocument afgerond en ter vaststelling aangeboden aan Gedeputeerde Staten.

2.2 Inhoudelijke aanpak

Op basis van een eerste verkenning zijn veertien locaties geselecteerd voor nader onderzoek. Locaties ver weg van het hoofdwegenet of die samenvielen met kwetsbare functies als Unesco Werelderfgoed, Waterwingebied of NNN zijn daarbij buiten beschouwing gelaten. In opdracht van de provincie heeft adviesbureau TAUW deze locaties onderling vergeleken met behulp van een multicriteria-analyse, gebaseerd op provinciale

belangen en de thema's uit de Omgevingsvisie. Het onderzoek is integraal bijgevoegd bij dit beslisdokument.

Het onderzoek heeft een eerste beeld opgeleverd van de kansen en aandachtspunten van de onderzochte locaties. De resultaten vormden de basis voor gesprekken met gemeenten, regio's en andere betrokken partijen. Deze gesprekken bevestigden het belang en de complexiteit van de regionale bedrijventerreinopgave, maar maakten ook duidelijk dat de uiteindelijke ontwikkelkansen van locaties niet uitsluitend worden bepaald door een technische vergelijking van criteria.

De ontwikkeling van een regionaal bedrijventerrein raakt uiteenlopende provinciale, regionale en lokale belangen. Aspecten als landschap, natuur, water, mobiliteit, economie, erfgoed en energie komen daarbij samen. De betekenis en het gewicht van deze belangen verschillen per gebied en hangen samen met de ruimtelijke context, regionale opgaven en ontwikkelmogelijkheden van een locatie. Hierdoor vraagt de afweging om meer dan alleen een vergelijking van locaties op basis van vooraf vastgestelde criteria en wegingsfactoren.

PM: hier nog een zin over dat informatieniveau verschilde per locatie doordat voor sommige locaties al meer onderzoek was gedaan?

De eerste onderzoeksfase bood een belangrijke basis voor het gesprek over kansrijke ontwikkelrichtingen. Tegelijkertijd ontstond behoefte aan meer inzicht in de feitelijke ontwikkelbaarheid van locaties. Daarbij spelen niet alleen de aanwezige kwaliteiten en beperkingen een rol, maar ook de benodigde investeringen, de uitvoerbaarheid en de samenhang met andere ruimtelijke opgaven.

Om die reden is in samenspraak met gemeenten en regio's een verdiepingsslag gemaakt voor een deel van de terreinen. Daarbij is gekeken naar terreinen die uit het eerste onderzoek als "meer kansrijk voor een regionaal bedrijventerrein" naar voren kwamen en naar terreinen waar bestuurlijk draagvlak voor was. In deze fase stond niet langer het onderling vergelijken van locaties centraal, maar het verdiepen van het inzicht in de ontwikkelmogelijkheden van locaties die op basis van de eerste analyse en de bestuurlijke gesprekken als kansrijk naar voren kwamen. Daarbij is op verzoek van de gemeente naast de 6 geselecteerde terreinen een zevende terrein toegevoegd, ten zuiden van Woerden.

Voor de 7 geselecteerde locaties zijn aanvullende analyses uitgevoerd op thema's die in de eerste fase slechts beperkt zijn beschouwd, namelijk mobiliteit, water en bodem, natuur, landschap, erfgoed, energie en economische betekenis. Ook zijn gesprekken gevoerd met gemeenten, regio's en inhoudelijke experts om inzicht te krijgen in de kansen, randvoorwaarden en mogelijke bijdrage van locaties aan bredere regionale opgaven.

De tweede onderzoeksfase is in nauwe samenwerking met gemeenten en regio's uitgevoerd. Hierdoor is een completer beeld ontstaan van de rol die verschillende locaties kunnen vervullen binnen de provinciale opgave voor wonen, werken, mobiliteit, energie en een gezonde leefomgeving. De resultaten van deze fase vormen de basis voor de bestuurlijke afweging die in dit document wordt gemaakt.

3. Opgave, behoefte en beleidskader

3.1 Opgave

De provincie Utrecht staat voor de opgave om ruimte te bieden aan wonen, werken, mobiliteit, energie, natuur, water en klimaatadaptatie binnen een beperkte fysieke ruimte. De vraag naar ruimte voor al deze functies neemt toe. Dit vraagt om zorgvuldig ruimtegebruik en duidelijke keuzes over de wijze waarop de beschikbare ruimte wordt ingezet.

Toekomstbestendige werklocaties vormen daarbij een belangrijke randvoorwaarde voor een veerkrachtige economie. Zij bieden ruimte aan bestaande bedrijven die willen groeien of verduurzamen, aan bedrijven die moeten verplaatsen als gevolg van woningbouw- of infrastructuuropgaven en aan nieuwe economische activiteiten die bijdragen aan maatschappelijke transities, zoals circulariteit, innovatie en energietransitie.

Het beschikbaar houden van voldoende ruimte voor werken is niet alleen een economische opgave, maar ook een voorwaarde voor een evenwichtige ruimtelijke ontwikkeling van de provincie.

In het Kader Provinciaal Programma Wonen en Werken 2026 (PPWW) is voor de periode tot en met 2030 een behoefte opgenomen van 54 tot 68 hectare netto bedrijventerrein. Voor de periode 2030–2040 bedraagt de aanvullende behoefte 45 tot 78 hectare netto bedrijventerrein. Daarnaast is een strategische reserve van 64 hectare opgenomen om ook op langere termijn ruimte te houden voor ontwikkelingen die voortkomen uit verstedelijkingsstrategieën, economische ontwikkelingen en andere provinciale opgaven. Met vaststelling van het Ontwerp PPWW26 is daarvan circa 19 hectare ingevuld.

Op dit moment wordt gewerkt aan een actualisatie van de provinciale behoefteraming voor werklocaties. **DUIDING HIERVAN?**

3.2 Beleidskader

Het Provinciaal Programma Wonen en Werken (PPWW) vormt het instrument waarmee provincie, regio's en gemeenten afspraken maken over de programmering van wonen en werken. Provinciale Staten stellen voorafgaand aan iedere actualisatie van het PPWW een kader vast. De Omgevingsvisie en het Beleidsprogramma Economie geven daarbij richting aan de inhoudelijke keuzes.

De resultaten van dit onderzoek vormen een bouwsteen voor een toekomstige actualisatie van het PPWW, evenals de resultaten van de nieuwe behoefteraming. De uitkomsten kunnen worden betrokken bij de afweging of één of meer regionale bedrijventerreinen worden geprogrammeerd.

3.3 Besluitvorming **(moet ergens anders komen, of apart hoofdstuk)**

Conform de gemaakte afspraken met Provinciale Staten wordt een voorgenomen programmeringsbesluit voorafgaand aan de vaststelling van het PPWW ter bespreking aan Provinciale Staten voorgelegd. Op dat moment bestaat tevens inzicht in de resultaten van aanvullende onderzoeken, waaronder de plan-milieueffectrapportage (planMER), de ingediende zienswijzen en de gevolgen voor de fysieke leefomgeving.

Voorliggend document richt zich daarom primair op de ruimtelijke en bestuurlijke vraag welke ontwikkelrichtingen op dit moment voorstelbaar zijn en welke randvoorwaarden daarbij een rol spelen. De geactualiseerde behoefteraming, de resultaten van aanvullende onderzoeken en de uitkomsten van bestuurlijke gesprekken vormen gezamenlijk de basis voor een definitieve afweging over de programmering van regionale bedrijventerreinen. In december 2026 nemen GS een voorkeursbesluit over deze programmering.

4. Samenvatting technische analyse

4.1 Technische analyse van mogelijke locaties

In opdracht van de provincie Utrecht heeft TAUW in 2024 en 2025 onder leiding van de Provincie Utrecht een onafhankelijke technische analyse uitgevoerd naar mogelijke locaties voor regionale bedrijventerreinen. Het onderzoek vormde een eerste stap in de verkenning naar locaties die invulling kunnen geven aan de ambitie uit de Omgevingsvisie om één of meerdere regionale bedrijventerreinen mogelijk te maken.

Voorafgaand aan het onderzoek zijn, in overleg met gemeenten en regio's, 26 potentiële locaties in beeld gebracht. Op basis van een eerste selectie zijn locaties afgevalen die niet voldeden aan een aantal randvoorwaarden, waaronder onvoldoende omvang, een te grote afstand tot het hoofdwegennet of een overlap met provinciale belangen die op voorhand niet verenigbaar werden geacht met de ontwikkeling van een regionaal bedrijventerrein (NNN, Groene Contour, Waterwingebied, Unesco). Op basis van deze criteria bleven zeventien locaties over. Hiervan zijn drie locaties (één locatie in Eemnes, in Bunschoten en in Amersfoort) niet verder meegenomen omdat er in de regio Amersfoort geen bestuurlijk draagvlak bestond om deze locaties te onderzoeken. Zo zijn veertien locaties in afstemming met de regio's geselecteerd voor nader onderzoek.

In bijlage 1 (vertrouwelijk) is een overzicht gegeven van de onderzochte locaties.

4.2 Onderzoeksmethodiek

De locaties zijn beoordeeld met behulp van een multicriteria-analyse (MCA). Daarbij zijn locaties onderzocht aan de hand van de provinciale belangen en thema's uit de Omgevingsvisie. De beoordeling richtte zich onder meer op de thema's economie, mobiliteit, landschap, natuur, water en bodem, energie, erfgoed en gezondheid. Binnen deze thema's is gewerkt met een groot aantal afzonderlijke beoordelingscriteria die vooraf zijn vastgesteld.

Om de resultaten van de verschillende criteria met elkaar te kunnen vergelijken, is gebruikgemaakt van een wegingsmethodiek. Daarbij zijn niet alle criteria even zwaar meegewogen. Het adviesbureau heeft hiervoor een voorstel gedaan op basis van de provinciale belangen zoals opgenomen in de Omgevingsvisie. De gekozen weging maakte onderdeel uit van de onderzoeksopzet en had als doel om de verschillende aspecten in onderlinge samenhang te kunnen beoordelen en de locaties ook vergelijkbaar te maken.

De uitkomsten van het onderzoek laten tegelijkertijd zien dat een deel van de beoordelingscriteria beperkt onderscheidend is. Voor verschillende aspecten blijken de verschillen tussen locaties relatief klein, waardoor deze criteria slechts in beperkte mate bijdragen aan het onderscheiden van kansrijke en minder kansrijke locaties. Andere criteria leiden juist tot grotere verschillen tussen locaties en blijken daarmee bepalender voor de uiteindelijke beoordeling. Dit geldt met name voor aspecten die samenhangen met landschap, natuur, mobiliteit, water en de ruimtelijke inpasbaarheid van ontwikkelingen.

Naast de kwantitatieve beoordeling is voor iedere locatie een kwalitatieve duiding opgesteld. Deze duiding plaatst de scores in hun ruimtelijke context en beschrijft welke factoren bepalend zijn voor de beoordeling. Ook wordt inzicht gegeven in mogelijke mitigerende maatregelen, kansen voor gebiedsinpassing, onderwerpen die nader onderzoek vragen en afwegingen die in een vervolgfase bestuurlijk moeten worden gemaakt. De kwalitatieve beschrijving is daarmee een essentieel onderdeel van het onderzoek en niet uitsluitend een toelichting op de scores.

Het onderzoek moet worden gezien als een technische analyse en niet als een bestuurlijke afweging. Het doel was om een eerste inzicht te geven in de ruimtelijke geschiktheid van locaties en niet om te komen tot een definitieve locatiekeuze.

In bijlage 1 (vertrouwelijk) is een overzicht gegeven van onderzochte locaties en de beoordeling daarvan.

4.3 Interpretatie van de resultaten

De multicriteria-analyse biedt een waardevolle eerste vergelijking van locaties. Tegelijkertijd vraagt de interpretatie van de resultaten om nuance.

Bij verschillende locaties is gewerkt met relatief ruim begrensde zoekgebieden. Hierdoor konden binnen één zoekgebied zowel kansrijke als minder kansrijke deelgebieden aanwezig zijn. Dit had invloed op de uiteindelijke score. Om die reden zijn voor enkele locaties aanvullende analyses uitgevoerd voor kleinere deelgebieden. De resultaten laten zien dat de geschiktheid van een locatie vaak nauw samenhangt met de exacte begrenzing en inrichting van het gebied.

Daarnaast is in het onderzoek uitgegaan van de huidige situatie. Toekomstige ruimteclaims zijn alleen meegenomen wanneer daarover reeds onomkeerbare besluiten waren genomen of wanneer sprake was van ontwikkelingen die niet combineerbaar zijn met een regionaal bedrijventerrein. Andere mogelijke claims, zoals toekomstige woningbouwlocaties, natuurontwikkeling, energie-infrastructuur of mobiliteitsprojecten, zijn niet betrokken in de beoordeling. Dit vraagt om een nadere bestuurlijke afweging in een vervolgfase.

Ook bestuurlijke en maatschappelijke factoren maakten geen onderdeel uit van de technische analyse. Draagvlak, bestuurlijke uitvoerbaarheid, regionale samenwerking en lokale ambities zijn bewust buiten de beoordeling gehouden. Deze aspecten spelen een belangrijke rol bij de uiteindelijke realiseerbaarheid van een regionaal bedrijventerrein en zijn daarom betrokken in de tweede onderzoeksfase en de daaropvolgende bestuurlijke gesprekken.

4.4 Van vergelijken naar verdiepen

De resultaten van het TAUW-onderzoek hebben een belangrijke basis gelegd voor het identificeren van kansrijke ontwikkelrichtingen. Wel maken uitkomsten en gesprekken met

stakeholders duidelijk dat een onderlinge rangorde van locaties slechts beperkt inzicht geeft in de vraag of een locatie daadwerkelijk realiseerbaar en bestuurlijk voorstelbaar is.

Na afronding van de technische analyse gekozen voor een tweede onderzoeksfase. In deze fase stond niet langer het onderling vergelijken van locaties centraal, maar het verkrijgen van meer inzicht in de ontwikkelmogelijkheden, randvoorwaarden en bestuurlijke uitvoerbaarheid van een beperkt aantal locaties. De resultaten van deze verdieping worden in de volgende hoofdstukken beschreven.

5. Verdiepende analyse

5.1 Inleiding

Op basis van de eerste onderzoeksfase en de daaropvolgende bestuurlijke gesprekken is voor een beperkt aantal locaties een verdiepende analyse uitgevoerd. Het betreft locaties die uit de technische analyse als relatief kansrijk naar voren kwamen, locaties waarvoor bestuurlijke interesse bestaat om een ontwikkeling verder te verkennen of locaties die een belangrijke bijdrage kunnen leveren aan de provinciale opgave voor werken.

De verdiepende analyse richt zich op de locaties Bunnik-Zuid, Woerden Bijleveld, Woerden Harmelerwaard, Woerden Parallelweg-West, Amersfoort Nijkerkerstraat, Amersfoort De Wieken-Oost en Breukelerwaard-Noord. Voor deze locaties is nader gekeken naar de thema's economie, mobiliteit, energie, water en bodem, landschap, natuur en erfgoed. Daarbij is relevant dat Parallelweg West niet in het oorspronkelijke onderzoek zat, maar is toegevoegd op bestuurlijk verzoek en vanwege koppelkansen binnenstedelijke verdichting.

De verdieping maakt inzichtelijk welke factoren in de praktijk bepalend zijn voor de ontwikkelbaarheid van locaties en op welke punten technische geschiktheid, ruimtelijke kwaliteit, investeringsopgaven en bestuurlijke uitvoerbaarheid samenkomen.

5.2 Economie

Op het gebied van economie is in de verdiepende analyse gekeken naar: de potentiële bijdrage aan de regionale behoefte aan schuifruimte voor bedrijfsuitplaatsingen en bedrijfsuitbreidingen, de positie binnen bestaande economische netwerken en de nabijheid tot het economisch kerngebied van de regio waardoor het voor zoveel mogelijk bedrijven een realistische alternatieve vestigingsplak kan zijn. Ook is gekeken of reservering van een deel van het gebied in een hogere milieucategorie haalbaar is.

Bunnik-Zuid heeft een bijzondere positie doordat dit de enige onderzochte locatie is aan de oostzijde van de regio Utrecht. De locatie ligt gunstig ten opzichte van de regiopoorten Bunnik, Driebergen-Zeist en De Bilt en kan een belangrijke rol vervullen bij bedrijfsverplaatsingen die nodig zijn om woningbouw en andere ruimtelijke ontwikkelingen mogelijk te maken. De locatie kan vanuit economisch perspectief een belangrijke functie vervullen aan de oostzijde van de regio Utrecht. Gezien de grote ruimtebehoefte in de regio, de afhankelijkheid van de regiopoort van ruimte voor uitplaatsing van bedrijven en de benodigde investeringen is het vanuit economisch perspectief goed denkbaar om de omvang te maximaliseren. Op deze locatie kan bovendien een hoogspanningsstation geïncorporeerd worden. Bovenlokale samenwerking, heldere programmeringsafspraken en een passende profilering van de locatie zijn belangrijke randvoorwaarden.

Woerden Bijleveld en **Woerden Harmelerwaard** profiteren van hun centrale ligging binnen MRU-West en de nabijheid van belangrijke economische concentraties zoals Lage

Weide, Groot Merwede en de maakindustrie in Utrecht-West. Beide locaties zijn daardoor goed in staat om bedrijfsverplaatsingen en uitbreidingsvragen op te vangen vanuit het westelijk deel van de provincie. De locaties worden beide gezien als reële alternatieven voor bedrijven die op bestaande terreinen onvoldoende ontwikkelruimte hebben. Woerden Harmelerwaard heeft als nadeel de noodzakelijke verplaatsing van de tuinbouwbedrijven (kostbaar en tijdrovend, maar al wel bestaande infrastructuur op het bedrijventerrein)

Voor **Woerden Parallelweg-West** is de economische betekenis minder eenduidig. De locatie ligt niet centraal binnen de regio (op de grens met Zuid-Holland) en kent een beperktere uitbreidings- en vervangingsvraag in de directe omgeving. Tegelijkertijd kan de locatie mogelijk een rol spelen in de herhuisvesting van bestaande bedrijven (door transformatie) en in het accommoderen van bedrijven met een grotere ruimtebehoefte of een zwaarder economisch profiel. De precieze economische betekenis als regionaal bedrijventerrein lijkt beperkt..

Binnen de regio Amersfoort zijn **De Wieken-Oost** en **Nijkerkerstraat** de enige overgebleven locaties die op regionale schaal een bijdrage kunnen leveren aan de vraag naar bedrijventerreinen. De economische betekenis van beide locaties hangt sterk samen met de groei van Amersfoort en de behoefte aan schuifruimte in de regio. Beide locaties liggen vrij centraal in het economisch kerngebied van de regio, maar ook op de grens met Gelderland.

Voor **De Wieken-Oost** wijzen de analyses op mogelijkheden voor een ontwikkeling van relatief grote omvang, aansluitend op bestaande werklocaties en met ruimte voor bedrijven in hogere milieucategorieën. Daarmee kan de locatie een belangrijke bijdrage leveren aan de regionale ruimtebehoefte.

De locatie **Nijkerkerstraat** beschikt eveneens over een gunstige ligging nabij Amersfoort, maar wordt beperkt door andere ruimteclaims in het gebied. De reserveringen voor de aanpassing van knooppunt Hoevelaken en de ontwikkeling van het Hoevelakense Bos beperken de feitelijke ontwikkelruimte aanzienlijk. Daarmee lijkt de locatie niet geschikt voor de omvang van een regionaal bedrijventerrein. Mogelijk biedt dit gebied wel interessante kansen voor een of meer beperkte uitplaatsings- of verplaatsingsopgave. Omdat dit buiten de scope van deze verkenning valt, is dat niet verder onderzocht.

Optioneel kaartbeeld invoegen Hoevelaken

Breukelerwaard-Noord bevindt zich dicht bij Utrecht en Lage Weide en kan daardoor een rol vervullen als schuifruimte voor bedrijven die binnen bestaande stedelijke gebieden onvoldoende ontwikkelmogelijkheden hebben. De ligging nabij het hoofdwegennet vormt een economische kwaliteit. Tegelijkertijd ligt de locatie minder centraal voor de bredere regionale uitbreidings- en vervangingsvraag en bestaat het risico dat de locatie ook aantrekkelijk is voor bedrijven uit de Metropoolregio Amsterdam. Daardoor is de economische meerwaarde aanwezig, maar minder eenduidig dan bij locaties als Bijleveld of De Wieken-Oost.

5.3 Mobiliteit (aangepast op advies mobiliteit)

In het initiële onderzoek is op hoofdlijnen onderzocht in hoeverre het bestaande wegennet voldoende mogelijkheden biedt voor de ontsluiting van een regionaal bedrijventerrein. In het verdiepende onderzoek zijn de zeven overgebleven locaties nader beoordeeld op bereikbaarheid per auto, openbaar vervoer en fiets. Daarbij is voor een minimum- en maximumscenario de verkeersgeneratie geraamd en is gekeken naar het bestaande netwerk, aanwezige en toekomstige knelpunten en mogelijke maatregelen om de locaties te ontsluiten.

Ook is per locatie een globale inschatting gemaakt van de investeringen die nodig zijn voor de belangrijkste ontsluitingsmaatregelen. Deze bedragen zijn indicatief. Niet alle genoemde investeringen zijn uitsluitend aan een regionaal bedrijventerrein toe te rekenen en de kosten voor de interne ontsluiting van de terreinen zijn niet meegenomen.

De analyse laat zien dat het mobiliteitssysteem rondom alle onderzochte locaties in meer of mindere mate zwaar belast is. De verschillen tussen de locaties zitten vooral in de mogelijkheden om een locatie op het bestaande netwerk aan te sluiten, de omvang en ruimtelijke impact van de benodigde maatregelen en de bereikbaarheid per openbaar vervoer en fiets.

MRU-West

De ontsluiting van **Bunnik-Zuid** per auto is complex. De N229 en de aansluiting op de A12 zijn al zwaar belast, terwijl de aansluiting A12-N421 slechts in de richting van Utrecht kan worden gebruikt. Voor de ontwikkeling van een regionaal bedrijventerrein is daarom een schaa sprong in het mobiliteitssysteem nodig. Deze lijkt vooral kansrijk wanneer zij onderdeel is van een bredere gebiedsontwikkeling in het Kromme Rijngebied. De benodigde investeringen voor de ontsluiting worden globaal geraamd op € 150 tot € 200 miljoen. De locatie ligt relatief gunstig ten opzichte van het spoor- en fietsnetwerk, maar voor het openbaar vervoer zijn de afstanden voor voor- en natransport relatief groot en vormen infrastructuurbundels barrières voor fietsverbindingen.

Woerden Bijleveld komt vanuit mobiliteit als meest gunstige locatie uit de verdiepende analyse. De locatie ligt nabij de aansluiting A12 Harmelen en de N419, waar nog enige ruimte in het netwerk aanwezig is, en kent meerdere mogelijkheden voor een ontsluiting per auto. Ook lijkt een adequate OV-ontsluiting mogelijk, bijvoorbeeld door aanpassing van bestaande busverbindingen. Voor een goede aansluiting op het fietsnetwerk zijn wel aanvullende investeringen nodig, waaronder ongelijkvloerse kruisingen en fietsbruggen. De globale investeringsraming voor de belangrijkste ontsluitingsmaatregelen bedraagt circa € 50 miljoen. De mogelijke ontwikkeling van Rijnenburg en de effecten daarvan op het omliggende wegennet blijven daarbij een aandachtspunt.

Harmelerwaard is vanuit mobiliteit minder gunstig gelegen dan Bijleveld. Voor de hoofdontsluiting is een nieuwe brug over de Leidsche Rijn nodig, waarbij de aansluiting op

de bestaande wegenstructuur, de kruising met doorfietsroute F12 en de inpassing ten opzichte van bestaande bebouwing belangrijke aandachtspunten zijn. De benodigde investeringen worden globaal geraamd op € 50 tot € 75 miljoen. De locatie heeft geen hoogwaardig openbaar vervoer in de directe omgeving, maar ligt redelijk ten opzichte van het fietsnetwerk. Per saldo maakt de meer geïsoleerde ligging de locatie vanuit bereikbaarheid minder aantrekkelijk dan Bijleveld.

Parallelweg-West ligt nabij de aansluiting A12 Nieuwerbrug en is daarmee op hoofdlijnen redelijk bereikbaar per auto. De bestaande aansluiting kent echter capaciteits- en vormgevingsknelpunten en vraagt om aanpassingen. Daarnaast wordt de locatie doorsneden door de spoorlijn Woerden-Bodegraven. Voor de ontsluiting en de samenhang tussen het noordelijke en zuidelijke deel is daarom een ongelijkvloerse spoorkruising nodig. De ligging is minder gunstig voor openbaar vervoer en fiets en ook voor deze vervoerwijzen zijn aanvullende maatregelen nodig. De benodigde investeringen voor de ontsluiting worden globaal geraamd op € 75 tot € 125 miljoen.

Breukelerwaard-Noord vraagt om grootschalige infrastructurele maatregelen. De bestaande aansluiting A2 Breukelen heeft geen restcapaciteit en is na eerdere aanpassingen grotendeels uitgeoptimaliseerd. Voor de ontsluiting van een regionaal bedrijventerrein zijn verschillende varianten denkbaar, waaronder een grootschalige reconstructie van de bestaande aansluiting met een nieuwe verbindingsweg of een nieuwe aansluiting op de A2 ter vervanging van de huidige aansluiting bij Breukelen. Deze oplossingen hebben een grote ruimtelijke impact. De benodigde investeringen voor de belangrijkste ontsluitingsmaatregelen worden globaal geraamd op circa € 150 miljoen. Ook de bereikbaarheid per openbaar vervoer en fiets is door de perifere ligging en aanwezige infrastructurele barrières minder gunstig.

Regio Amersfoort

De Wieken-Oost ligt gunstig ten opzichte van de A1, maar de auto-ontsluiting is niet eenvoudig doordat het omliggende wegennet al zwaar belast is. Voor een volwaardige ontsluiting is naar verwachting een ongelijkvloerse kruising van het spoor nodig, in combinatie met aanpassingen aan de aansluiting A1 Hoevelaken en het omliggende wegennet. De benodigde investeringen worden globaal geraamd op € 75 tot € 125 miljoen. De nabijheid van station Hoevelaken is een duidelijke kwaliteit van de locatie. Ook aansluiting op het regionale fietsnetwerk is mogelijk, al zijn daarvoor aanvullende maatregelen nodig. Vanuit mobiliteit heeft de locatie daarmee potentie, maar alleen onder de voorwaarde dat de benodigde infrastructurele maatregelen kunnen worden gerealiseerd.

De locatie Hoevelaken/Nijkerkerstraat wordt vanuit mobiliteit als niet geschikt voor een regionaal bedrijventerrein beoordeeld. Een deel van het gebied is gereserveerd voor een mogelijke toekomstige aanpassing van knooppunt Hoevelaken, waardoor onvoldoende ruimte resteert voor een regionaal bedrijventerrein. Ook wanneer deze ruimtereservering zou komen te vervallen, blijft de ontsluiting problematisch. Het omliggende wegennet is

zwaar belast, de Nijkerkerstraat vervult een belangrijke doorgaande functie en doorsnijdt de locatie, en het gebied ligt relatief geïsoleerd tussen knooppunt Hoevelaken en landgoed Hoevelaken. Ook de positie ten opzichte van het openbaar vervoer is minder gunstig.

5.4 Energie

Geothermie

De technische analyse ging ervan uit dat verschillende locaties overlap hebben met kansrijke gebieden voor geothermie. Op basis van de recente onderzoeken ontstaat een genuanceerder beeld.

Voor **Bunnik-Zuid, Woerden Bijleveld, Harmelerwaard, Parallelweg-West en Breukelerwaard-Noord** blijkt onvoldoende geothermisch potentieel aanwezig om op dit moment te kunnen spreken van een realistische ontwikkelkans. De eerder veronderstelde meerwaarde van geothermie voor deze locaties lijkt daarmee beperkt.

Voor de **Amersfoortse locaties** blijft geothermie een mogelijke ontwikkelkans. Tegelijkertijd bestaat onzekerheid over de exacte potenties. Aanvullend onderzoek wordt uitgevoerd om hier meer duidelijkheid over te verkrijgen.

Windenergie

Voor windenergie zijn de verschillen tussen locaties beperkt. Alleen Bijleveld kent mogelijke koppelkansen met geplande windenergieontwikkelingen. Bij De Wicken-Oost vraagt de samenloop met bestaande zonnevelden en gemeentelijke windenergieambities aandacht in de verdere planuitwerking. Voor de overige locaties blijkt windenergie geen onderscheidend criterium te zijn.

5.5 Water en bodem

Voor water en bodem blijkt geen sprake van directe uitsluitingsgronden voor de onderzochte locaties. Wel verschillen de benodigde randvoorwaarden aanzienlijk.

MRU-West

Bunnik-Zuid ligt gedeeltelijk binnen grondwaterbeschermingszones (en boringsvrije zones rondom drinkwaterwinningen). Dit stelt beperkingen aan bepaalde activiteiten, waaronder diepe bodemenergiesystemen en bepaalde risicovolle bedrijfsactiviteiten. Dit geldt echter niet voor het gehele gebied.

Breukelerwaard-Noord vraagt bijzondere aandacht vanwege overstromingsrisico's en de benodigde ruimte voor waterberging. Daarnaast is het van belang dat bestaande waterfuncties behouden blijven. Water en bodem vormen daarmee één van de belangrijkste aandachtspunten voor deze locatie.

Voor **Bijleveld** en **Harmelerwaard** zijn vanuit water en bodem geen doorslaggevende belemmeringen naar voren gekomen. Wel geldt dat klimaatadaptatie en waterberging onderdeel moeten zijn van de verdere uitwerking. **Parallelweg**

Regio Amersfoort

De **Wieken-Oost** ligt voor een belangrijk deel (westelijke deel) binnen een boringsvrije zone. Daarnaast vraagt de ligging ten opzichte van waterbergingsgebieden om nadere uitwerking. Voor deze locatie is aanvullend hydrologisch onderzoek wenselijk.

Voor **Nijkerkerstraat** geldt dat voldoende waterberging en klimaatbestendige inrichting noodzakelijk zijn. Vanuit waterbeheerperspectief lijkt ontwikkeling mogelijk, mits water en bodemsysteem leidend zijn bij verdere uitwerking.

5.6 Landschap (naar aanleiding van kritiek gemeenten over hanteren belevingswaardes universiteit Wageningen, gaan collega's landschap kijken naar meer simpele aanpak)

In de technische analyse is gebruikgemaakt van de door Wageningen University ontwikkelde landschapswaarderingen, gebaseerd op een gemiddelde belevingswaarde per gridcel van 250 x 250 meter. Uit gesprekken met gemeenten is gebleken dat de gehanteerde scores regelmatig niet worden herkend in de lokale praktijk. Daarnaast wekt de presentatie van de resultaten met waarderingen tot twee decimalen achter de komma de indruk van een nauwkeurigheid die in de beoordeling van landschappelijke kwaliteit niet altijd gerechtvaardigd is.

Om beter aan te sluiten bij de lokale kennis van het gebied en de bestuurlijke afweging, is gekozen voor een meer kwalitatieve beoordelingsmethode. Daarbij wordt gekeken naar de kwaliteit en gaafheid van het landschap, de betekenis van een locatie voor de ruimtelijke structuur en identiteit van het landschap, de maatschappelijke waarde van het gebied en de aanwezigheid van verstorende elementen. Hiermee wordt niet alleen de intrinsieke waarde van een locatie beoordeeld, maar ook de mate waarin een ontwikkeling afbreuk doet aan de samenhang en karakteristieke kwaliteiten van het omliggende landschap. Deze benadering is transparanter, beter uitlegbaar en doet meer recht aan de specifieke kenmerken van de verschillende locaties.

Let op...hieronder wordt nog aangepast.

De locaties Bijleveld, Breukelerwaard-Noord en Bunnik-Zuid liggen binnen landschappen die vanuit provinciaal perspectief hoog worden gewaardeerd. Voor deze locaties is een zorgvuldige landschappelijke inpassing essentieel.

Breukelerwaard-Noord onderscheidt zich doordat het gebied onderdeel vormt van een open groene zone tussen verschillende stedelijke en infrastructurele ontwikkelingen. Hierdoor speelt niet alleen de kwaliteit van het gebied zelf een rol, maar ook de betekenis ervan voor de ruimtelijke structuur van het Groene Hart.

Bijleveld ligt eveneens in een waardevol landschap, hoewel er discussie bestaat over de mate waarin eerdere infrastructurele ingrepen de landschappelijke kwaliteit reeds hebben beïnvloed.

Voor Harmelerwaard is de landschappelijke beoordeling genuanceerder. Het gebied kent reeds een belangrijke menselijke invloed door bestaande glastuinbouw en infrastructuur, waardoor een ontwikkeling hier landschappelijk anders wordt beoordeeld dan in meer open gebieden.

De Wieken-Oost lijkt landschappelijk beter inpasbaar, mits rekening wordt gehouden met bestaande groenstructuren en landschapselementen.

5.7 Natuur

MRU-West

Bij Bunnik-Zuid speelt vooral de ligging nabij het Natuurnetwerk Nederland een rol. Ontwikkelingen moeten hier zorgvuldig worden afgestemd op de aanwezige natuurwaarden.

Breukelerwaard-Noord ligt nabij Natura 2000-gebieden en een groene corridor. Hoewel geen directe overlap aanwezig is, vraagt de mogelijke invloed op natuurwaarden aandacht bij verdere uitwerking.

Bijleveld en Harmelerwaard komen vanuit natuur relatief gunstig uit de analyse. PM: Parralelweg West

Regio Amersfoort

De Wieken-Oost kent een directe relatie met het Natuurnetwerk Nederland. Daarnaast is sprake van een relatief hoge biodiversiteit. Hierdoor vraagt verdere planvorming nadrukkelijk aandacht voor natuurwaarden en compensatievraagstukken.

Voor Nijkerkerstraat vraagt met name de relatie met het Hoevelakense Bos aandacht.

5.8 Werelderfgoed

Twee locaties liggen in de attentiezone Werelderfgoed Hollandse Waterlinies.

Voor Bunnik-Zuid is vanwege de relatie met de Hollandse Waterlinies een verkennende Heritage Impact Assessment wenselijk. Daarmee kan beter inzicht worden verkregen in de mogelijke effecten op de uitzonderlijke universele waarde van het Werelderfgoed. Deze verkennende analyse is niet uitgevoerd in het kader van dit onderzoek, maar ligt voor de hand als in het bredere gebiedsonderzoek naar het Kromme Rijngebied blijkt dat een eventuele ontwikkeling als werklocatie vanuit andere ruimtelijke belangen aanvaardbaar is.

Voor Breukelerwaard-Noord geldt ook dat de locatie in de attentiezone van Unesco Werelderfgoed ligt. Omdat uit de analyse op het punt van mobiliteit naar voren is gekomen dat een bedrijventerrein op deze locatie vanuit natuur en mobiliteit aanzienlijke vraagstukken kent op het gebied van ontsluiting, natuur en erfgoed, waardoor verdere verdieping op dit onderdeel op dit moment niet doelmatig werd geacht.

5.9 Synthese

De verdiepende analyse laat zien dat de onderzochte locaties zich niet eenduidig laten vergelijken. Locaties die vanuit economisch perspectief gunstig zijn gelegen, kennen soms grotere opgaven op het gebied van landschap, natuur, mobiliteit of water. Omgekeerd zijn locaties met relatief beperkte ruimtelijke beperkingen niet altijd de locaties die het meest bijdragen aan de regionale behoefte aan schuifruimte en bedrijfsuitbreidingen en -verplaatsingen.

De analyse laat tevens zien dat de verschillen tussen locaties vooral ontstaan op de thema's landschap, natuur, mobiliteit en water. Voor de thema's energie en economie blijken de verschillen minder sterk of sterk afhankelijk van de wijze waarop een locatie uiteindelijk wordt geprogrammeerd.

Verder blijkt dat de ontwikkelbaarheid van locaties niet uitsluitend wordt bepaald door de aanwezigheid van ruimtelijke beperkingen, maar ook door de mogelijkheid om deze beperkingen te mitigeren, de omvang van benodigde investeringen en de samenhang met andere gebiedsopgaven.

De verdieping leidt daarmee niet tot een nieuwe rangorde en het afvallen van een aantal locaties, maar biedt ook een beter inzicht in de specifieke kwaliteiten, randvoorwaarden en ontwikkelmogelijkheden van de onderzochte gebieden. Deze inzichten vormden de basis voor de bestuurlijke gesprekken met gemeenten en regio's.

Voorstel invoegen tabel. Ik neig daarbij niet naar scores, maar naar kwalitatieve duidingen op basis van de tabel. Als we daar niet uitkomen, dan kiezen met ++ en --, en zorgen dat het in tekst hierboven goed wordt uitgelegd.

Locatie	Energie	Economie	Water	Landschap	Natuur	Mobiliteit	Werelderfgoed
Woerden Harmelerwaard	Weinig koppelkans en	Potentiële meerwaard e Utrecht West, minder gunstige ligging t.o.v.. Snelweg				Randvoorw arde, medium investering	n.v.t
Bunnik-Zuid	Weinig koppelkans en	Potentieel grote meerwaard e oostflank Utrecht				Randvoorw aarde PM	Onderzoek en
Amersfoort de Wieken		Potentieel grote meerwaard e Regio				Randvoorw aarde, medium investering	N.v.t.

		Amersfoort					
Woerden Bijleveld	Koppelkans en voor wind	Potentieel grote meerwaard e West flank Utrecht				Randvoorw aarde, beperkte investering	N.v.t.
Amersfoort Nijkerkerstraat		Ongeschikt					N.v.t.
Stichtse Vecht Breukelerwaard- Noord	Kansrijk	Potentieel grote meerwaard e West flank Utrecht			Grote belemmeri ngen	Grote belemmeri ngen	Nader te onderzoeke n indien kansrijk
Woerden Parallelweg- West							N.v.t.

5.10 bestuurlijke gesprekken

6. Integrale afweging en scenario's voor besluitvorming

Beginnen met een integrale afweging waarbij we de uitkomsten van de verdiepende analyse betrekken en de uitkomsten van de bestuurlijke gesprekken.

Scenario's voor besluitvorming

Dit vraagt nog denkwerk. Wat hier nu staat is eigenlijk wat er kan worden besloten. We zouden ook voor thematische scenario's kiezen. Een scenario vanuit investeringen, en scenario vanuit landschap, een scenario vanuit draagvlak. Ik ben benieuwd hoe de regio's hier naar kijken.

Scenario 1 – Twee regionale bedrijventerreinen

Bijleveld en De Wieken-Oost worden beide verder uitgewerkt als regionale bedrijventerreinen.

Scenario 2 – Regionaal terrein MRU-West/U10 en gebiedsonderzoek Amersfoort

Bijleveld wordt verder uitgewerkt als regionaal bedrijventerrein. Voor Amersfoort wordt een integraal gebiedsonderzoek uitgevoerd naar De Wieken-Oost, Nijkerkerstraat, woningbouw, mobiliteit en natuur.

Regionaal en provinciaal belang van De Wieken Oost

De gemeenteraad van Amersfoort heeft in juli 2026 de Motie Stoutenburg Noord aangenomen. Hiermee verzoekt de raad het college om Stoutenburg-Noord (grotendeels hetzelfde gebied als De Wieken Oost) niet mee te nemen als potentiële locatie voor grootschalige woningbouw in de verkenning naar woningbouwlocaties voor de periode na 2040 en bij de uitwerking van de langetermijnvisie voor woningbouw expliciet uit te gaan van behoud van de landschappelijke, ecologische en agrarische kwaliteiten van Stoutenburg-Noord. Hoewel de motie expliciet gaat over woningbouw, wordt tegelijkertijd het behoud van de landschappelijke, ecologische en agrarische kwaliteiten benoemd. Mogelijk kan het behoud van deze kwaliteiten samengaan met de ontwikkeling van een regionaal bedrijventerrein, al wordt de houding van de raad ten opzichte van een bedrijventerrein niet duidelijk uit deze motie.

De Wieken Oost is in deze verkenning de enige overgebleven locatie in de regio Amersfoort. Uit de verkenning volgt dat andere locaties grotere nadelen ten aanzien van ruimtelijke thema's kennen en/of er ontbreekt draagvlak. De volgende punten schetsen het belang van de ontwikkeling van De Wieken Oost als regionaal bedrijventerrein:

1. Gebrek aan alternatieven

In de bedrijventerreinenstrategie regio Amersfoort en in de behoefte-raming bedrijventerreinen (provincie Utrecht) is een groot ruimtetekort aan bedrijventerreinen in de regio Amersfoort geconstateerd. De regio heeft in haar bedrijventerreinenstrategie opgenomen dat een nieuw regionaal bedrijventerrein randvoorwaardelijk is voor de economische ontwikkeling en diverse transitie, en daarmee voor het toekomstbestendig maken van de regio. Een nieuw regionaal bedrijventerrein levert een belangrijke bijdrage aan het halen van de ambities uit het Ontwikkelbeeld. Zo is naast verplaatsings- en uitbreidingsmogelijkheden voor bedrijven ook ruimte nodig voor de circulaire transitie en voor energieinfrastructuur. Op bestaande terreinen is hier onvoldoende ruimte voor. De leegstand op bedrijventerreinen is immers historisch laag. Ook het uitwijken naar locaties buiten de regio of buiten de provincie lijkt onhaalbaar aangezien het ruimtetekort in omliggende regio's ook groot is. Bovendien kan dit leiden tot het verlies van waardevolle bedrijvigheid en werkgelegenheid. Dit is zorgelijk, omdat een gezonde economie niet alleen een doel op zich is (werkgelegenheid, verdienvermogen), maar ook een randvoorwaarde vormt voor vitale en veerkrachtige steden en dorpen.

2. Regionaal bedrijventerrein ondersteunt woningbouw

Een regionaal bedrijventerrein heeft niet uitsluitend een economische functie. Het creëert ook schuifruimte voor bedrijven die moeten verplaatsen vanwege woningbouw, herstructurering en verdichting van bestaande stedelijke gebieden. Zonder aanvullende ruimte voor werken komt de uitvoerbaarheid van woningbouw- en transformatieopgaven in de regio sterk onder druk te staan. De ontwikkeling van werk- en woonlocaties maakt onderdeel uit van één samenhangende ruimtelijke opgave.

3. Werkgelegenheid dichtbij inwoners

De maatschappelijke baten van regionale bedrijventerreinen zijn groot, zo blijkt ook uit een provinciaal onderzoek uitgevoerd door Ecorys en Rebel (augustus 2026). Wanneer wonen en werken (verder) uit balans raken (in aandacht en in facilitering van ruimte), leidt dit tot ongewenste effecten zoals toenemende mobiliteitsdruk, verlies van lokaal ondernemerschap en werkgelegenheid, en een verslechtering van het vestigingsklimaat en het regionale concurrentievermogen. Ook draagt een sterke economie de basis voor (het draagvlak voor) het voorzieningenniveau.

4. Compensatie en kwaliteitsverbetering zijn mogelijk

De aanwezigheid van natuur- en landschapswaarden hoeft niet op gespannen voet te staan met de ontwikkeling van een bedrijventerrein. Bij verdere uitwerking van dit gebied als bedrijventerrein kunnen natuurversterking, ecologische verbindingen, waterberging, klimaatadaptatie, landschappelijke buffering en kwaliteitsverbetering van het omliggende gebied integraal onderdeel vormen van de gebiedsontwikkeling. Hierdoor kan een ontwikkeling bijdragen aan meerdere provinciale doelen tegelijkertijd. Bloedaal en De Schammer zijn hier goede voorbeelden van.

Kortom: De Wieken Oost is de enige locatie in Regio Amersfoort die na deze uitgebreide verkenning zowel economisch betekenisvol als ruimtelijk en bestuurlijk voorstelbaar blijft. Het niet verder onderzoeken van deze locatie betekent feitelijk dat een regionaal bedrijventerrein in Regio Amersfoort momenteel niet realiseerbaar is. Dit heeft vergaande consequenties voor de regionale economie, de haalbaarheid van woningbouwontwikkelingen en diverse andere regionale ambities. Om die ambities overeind te houden, zal er in geval van het afvallen van De Wieken Oost gekeken moeten worden naar locaties die eerder zijn afgevallen, en die grotere nadelen kennen.

Optionele modulaire toevoegingen (vraag of dat hier moet landen of in besluitstuk).

Variant A – Bunnik-Zuid

Gebiedsonderzoek afronden, HIA uitvoeren en effecten op werelderfgoed, mobiliteit en omvang bepalen.

Variant B – Parallelweg-West

Onderzoek naar samenhang met binnenstedelijke verdichting, bedrijfsverplaatsing en alternatieve uitbreiding van Bijleveld.

Optioneel een verwijzing naar het "Advies provinciale inzet bij ontwikkeling grootschalige bedrijventerreinen" waarin wordt geconcludeerd dat een meer regisserende provinciale rol nodig is om grootschalige bedrijventerreinen te ontwikkelen. Onderdeel van dit advies is ook een maatschappelijke kosten-baten analyse waaruit blijkt dat de ontwikkeling van grootschalige bedrijventerreinen aanzienlijke maatschappelijke baten kunnen opleveren (in potentie per saldo € 457 mln. (NCW)).