

Aan de gemeenteraad

Behandeld door N. Van Erp
E-mail nikki.van.erp@utrecht.nl
Type brief Voortgangsbrief
Bijlage(n) -

Datum 13 februari 2026
Kenmerk 34080908
Onderwerp Vraag Koningsweg 2 i.r.t.
kringloopwinkel De Waarde
Beleidsveld Circulaire economie, Ruimtelijke
Ontwikkeling, Cultuur

Geachte leden van de raad,

Tijdens de commissievergadering EDVW van 5 februari 2026 heeft u gevraagd om meer informatie over de locatie Koningsweg 2 en het proces rondom het (vergevoerde) haalbaarheidsonderzoek en het proces om tot een tijdelijke invulling met een creatieve broedplaats te komen. U wilt weten hoe lang een nieuw haalbaarheidsonderzoek naar een kringloopwinkel zou duren, en wat het voor de creatieve broedplaats betekent als het lopende onderzoek tijdelijk 'on hold' wordt gezet. Met deze brief informeren we u hierover.

De locatie Koningsweg 2

De locatie aan de Koningsweg 2 maakt onderdeel uit van de Gebiedsontwikkeling Kromme Rijn, waar vanaf 2030 een gebiedsontwikkeling voorzien is. Hiervoor is op 4 december 2025 een WBI-subsidie toegekend en hierover bent u onlangs geïnformeerd: zie [Raadsbrief toekenning Woningbouwimpuls 7e tranche en RHA](#).

Totdat de locatie in 2030 ontwikkeld zal worden, is er ruimte voor een tijdelijke invulling. Het grootste deel van het terrein aan de Koningsweg 2 wordt momenteel door het Rode Kruis gehuurd, dat hier over een aantal maanden uit gaat. Ook zijn er op dit moment een aantal andere organisaties gevestigd. De huidige bestemming van de locatie is de bestemming B (bedrijven tot en met categorie 2).



Tijdelijke invulling als creatieve broedplaats vergevoerd

In 2025 heeft de gemeente een haalbaarheidsonderzoek laten uitvoeren naar de geschiktheid als culturele broedplaats. Hieruit is naar voren gekomen dat dit een geschikte locatie is om een bijdrage

te leveren aan de ambitie om 80.000m² extra creatieve werkruimte voor de culturele sector te realiseren. Ook is er al een marktverkenning geweest, waarbij we de kaders voor de broedplaats hebben voorgelegd aan enkele broedplaatsontwikkelaars. We zijn dus al in een ver gevorderd stadium; er is veel inzet gepleegd, er zijn kosten gemaakt, het broedplaatsennetwerk anticipeert op deze locatie, en de publicatie voor de uitvraag is nagenoeg gereed. Mocht er geen culturele broedplaats interesse hebben, dan staan we om leegstand te voorkomen open voor verhuur aan een andere maatschappelijke organisatie, passend binnen de geldende kaders op deze locatie. Dit is zo opgenomen in de selectieleidraad.

In de voortgangsbrief [Voortgang Uitvoeringsprogramma cultureel en creatief vastgoed 2025-2028](#) die u op 14 januari 2026 heeft ontvangen, wordt over de locatie Koningsweg 2 het volgende genoemd:

‘Het pand aan de Koningsweg 2 komt in de zomer van 2026 vrij vanwege het vertrek van het Rode Kruis. Het gaat om circa 2.000 m², beschikbaar voor een periode van ongeveer vier jaar, totdat de herontwikkeling van het gebied start. Momenteel rondt de haalbaarheidsonderzoek af naar de mogelijkheden om een tijdelijke culturele broedplaats in het pand te realiseren. De verwachting is dat de uitvraag en selectie voor een huurder in het eerste kwartaal van 2026 plaatsvindt.’

Indien er nu voor wordt gekozen dit proces ‘on hold’ te zetten in afwachting van een andere haalbaarheidsstudie, heeft dit de volgende gevolgen:

- Het afwijken van de tijdelijke invulling als culturele broedplaats in dit stadium, zou een verkeerd signaal zijn richting Broedplaatsennetwerk.
- De broedplaatsfunctie in Utrecht staat sterk onder druk. Koningsweg 2 biedt een tijdelijke mogelijkheid om zeer betaalbare maakruimte toe te voegen aan het aanbod in de stad.
- Het opnieuw uitvoeren van een haalbaarheidsonderzoek kost tijd (ca. 4 maanden), wat van de toch al korte tijdelijke huurperiode afgaat. De huurperiode is voor de functie van culturele broedplaats al erg beperkt en bij verder uitstel is de verwachting dat we geen geschikte huurder meer te kunnen vinden. Daar komt bij dat de bedrijfsruimte dan een periode leeg komt te staan. Dit zorgt voor een inkomstenverlies en vraagt om tijdelijk leegstandsbeheer.
- Het haalbaarheidsonderzoek en de markconsultatie zijn al afgerond, en de selectieleidraad is zo goed als afgerond om gepubliceerd te worden. Dit heeft al de nodige kosten (ambtelijke inzet, onderzoek) gekost.

Verwachting haalbaarheidsonderzoek kringloopwinkel

Indien er nu voor wordt gekozen het proces rondom de tijdelijke invulling als creatieve broedplaats nu te stoppen in afwachting van een nieuwe haalbaarheidsstudie voor een kringloopwinkel, is de verwachting dat:

- De huidige bestemming is niet geschikt voor een kringloopwinkel. Het bestemmingsplan voor deze locatie is: *“Bedrijf”, waarbij het accent ligt op het vervaardigen, bewerken, installeren en verhandelen van goederen, waarbij eventueel detailhandel uitsluitend plaatsvindt als ondergeschikt onderdeel van de onderneming in de vorm van verkoop c.q. levering van ter plaatse vervaardigde, bewerkte of herstellende goederen, dan wel goederen die in rechtstreeks verband staan met de uitgeoefende handelingen*. Aanvraag tot afwijkend gebruik is mogelijk, maar het is onzeker of een dergelijke vergunning wordt verleend, omdat dat pas getoetst kan worden als de vergunningaanvraag wordt ingediend. Ook kost dit extra tijd. Dit brengt een extra onzekerheid met zich mee, want pas als voor deze locatie een kringloopwinkel uit de openbare selectieprocedure naar voren komt, kan deze een vergunning aanvragen voor het tijdelijk afwijken van de bestemming.
- Het gebouw is circa 1.950 m² VVO groot. Er zijn echter ook nog enkele huurders in het gebouw die mogelijk blijven. Dat betekent dat er ca. 1300 m² zou overblijven voor een kringloopwinkel. Kringloop De Waarde heeft tot nu toe aangegeven minimaal 1500 m² (liever 2000 m²) nodig te hebben. We moeten onderzoeken of de kringloopwinkel ook met minder dan de voor hun gewenste m² uitkomt in de bedrijfsvoering.
- Didam-procedure: al het gemeentelijke vastgoed moet openbaar aangeboden worden met objectieve criteria. We kunnen Koningsweg 2 niet specifiek toewijzen aan kringloopwinkel

Datum 13 februari 2026
Ons kenmerk 34080908

De Waarde. Alle vergelijkbare partijen zouden mogen reageren op een uitvraag. Hiermee bestaat de kans dat de locatie op basis van objectieve criteria wordt gegund aan een andere partij.

- Een nieuw uit te voeren haalbaarheidsonderzoek kost ruim vier maanden extra (1 maand haalbaarheidsonderzoek, 3 maanden voorbereiden en doorlopen Didam procedure); dit zou nodig zijn om te achterhalen of de locatie geschikt is voor de kringloopwinkel. Vervolgens zullen de Didam-procedure en de vergunningprocedure ook nog enkele maanden in beslag nemen. Dit zou betekenen dat het gebouw maanden leeg komt te staan. Naast een inkomstenverlies wordt ook de exploitatietermijn voor welke functie dan ook, die al kort is, hierdoor nog korter.
- Het gebouw komt beschikbaar tot het 2^e kwartaal van 2030. Het biedt daarom geen structurele oplossing voor kringloopwinkel De Waarde.
- De parkeerdruk in dit gebied is momenteel al hoog, en wordt bij toevoeging van een kringloopwinkel nog hoger. Er is onderzoek nodig om te beoordelen of en hoe een kringloopwinkel op deze locatie zou passen.

Conclusie

Het lijkt ons onwenselijk om het proces rondom de tijdelijke invulling op de Koningsweg 2 in dit stadium stop te zetten, gelet op bovengenoemde consequenties en de onzekerheid die een extra haalbaarheidsonderzoek voor een kringloopwinkel met zich meebrengt.

Wij vertrouwen erop u hiermee voor nu voldoende te hebben geïnformeerd.

Hoogachtend,
Burgemeester en wethouders van Utrecht,

de secretaris,

de burgemeester,