

Beleidsnota Werklocaties 2035

Gemeente Utrecht

Utrecht.nl

Beleidsnota Werklocaties 2035

3 juni 2025

Colofon

Uitgave:
In opdracht van Marije Schuring, Ontwikkelorganisatie Ruimte, gemeente Utrecht
utrecht.nl/ondernemen

Rapportage:
Team Vestigingsklimaat

Informatie:
Steyn Tielemans en Jaap Meijs, werkvooriedereen@utrecht.nl

Vormgeving:
Enof creatieve communicatie

Fotografie:
Beeldbank gemeente Utrecht, behalve: p. 34 – Cathy van Schaik, p. 37 – Irvin van Hemert, p. 39 – Peper in je pand/Dotslash.

Visuals:
Stedenbouw en Ontwerpstudio Ruimte, gemeente Utrecht

2025-004.ENOF

Inhoud

Voorwoord 4

Samenvatting 5

A. Introductie: het belang van werklocaties 9

A.1 Doelstellingen 14

A.2 Meebewegen én sturen om doelstellingen te halen 18

A.3 Over deze beleidsnota 18

B. Opgave 20

B.1 Wat willen we bereiken per type werklocatie? 20
- B.1.1 Bedrijventerreinen 20
- B.1.2 Kantoren 25
- B.1.3 Winkelgebieden 31
- B.1.4 Wijkeconomie 34
- B.1.5 Innovatielocaties 36

B.2 Hoe gaan we sturen op onze doelen? 38
- B.2.1 Profielen 39
- B.2.2 De Utrechtse gereedschapskist 85

C. Monitoren, sturen en verantwoorden 86

C.1 Indicatoren 86
- C.1.1 Indicatoren hoofddoelstellingen 87
- C.1.2 Indicatoren subdoelstellingen 88

C.2 Risico's 91

C.3 Financiën 94

C.4 Voortgang en verantwoording 95

C.5 Aanpalend beleid 96

Bijlagen 98

Bijlage 1: Instrumentarium 98

Bijlage 2: Begrippenkader 102

Voorwoord



Utrecht is een dynamische en aantrekkelijke stad waar innovatie, duurzaamheid en een sterke economie hand in hand gaan. Om deze stad ook in de toekomst te blijven, is het essentieel dat er voldoende werkplekken zijn voor Utrechters. Op bedrijventerreinen, in kantoren en in de wijken. Plekken waar gewerkt wordt aan de economie van de toekomst en aan de oplossingen voor de maatschappelijke uitdagingen waar we als stad voor staan. Plekken waar je lawaai mag maken en waar je nieuwe ideeën kan uitproberen. Duurzame en circulaire plekken die functioneel zijn én prettig om te verblijven.

Voor u ligt de nieuwe beleidsnota Werklocaties van de gemeente Utrecht. Met deze nota sturen we de komende tien jaar op het creëren van meer ruimte voor werk in onze stad. Werkplekken zijn bedrijventerreinen en kantoren, maar ook innovatielocaties zoals Utrecht Science Park en werkplekken in woonwijken. Als wethouder Economische Zaken ben ik trots dat we de regie nemen over dit belangrijke, maar vaak onderbelichte thema. Net als het tekort aan betaalbare woningen, is er ook een groot tekort aan betaalbare werkplekken in Utrecht. Dit hindert de economische groei, omdat bedrijven zich moeilijk kunnen vestigen. Werkplekken zijn bovendien de plekken waar de ideeën ontstaan die ons als samenleving gaan helpen bij maatschappelijke uitdagingen, zoals op het gebied van techniek, verduurzaming en innovaties in de zorg. Dit zijn de banen die passen bij de toekomst van onze stad en waar we de komende tien jaar op inzetten. Kortom: er zijn veel goede redenen om ervoor te zorgen dat er voldoende, goed bereikbare werkplekken in onze stad blijven.

Deze beleidsnota markeert een verandering ten opzichte van het verleden. We stellen strengere regels in om werkplekken te beschermen en te realiseren. De focus ligt hierbij op het creëren van ruimte voor locaties waar innovaties ontstaan in de duurzaamheidseconomie en de gezondheidszorg. Waar circulariteit en nieuwe bedrijfsmodellen worden doorontwikkeld. We sturen met deze beleidsnota op een economie die bijdraagt aan een duurzame toekomst van de stad, met werk voor iedereen en een lokale economie waarin kleine ondernemers een belangrijke rol spelen. Dit doen we samen met onze partners in het bedrijfsleven, maatschappelijke organisaties en andere overheden.

Met dit nieuwe beleid behouden en beschermen we de maatschappelijke waarde en fysieke ruimte van onze werklocaties. We faciliteren de juiste bedrijvigheid op de juiste plekken. Dit betekent meebewegen waar het kan en sturen waar het nodig is, bijvoorbeeld door het opstellen van kaderstellende profielen voor werklocaties. Hierbij krijgen de circulaire economie en innovatie prioriteit. Een mooi voorbeeld hiervan is het circulaire bedrijvenpark Strijkviertel, waar de gemeente pioniert met een duurzaam bedrijvenpark voor startups, bouw- en energiebedrijven, ICT-bedrijven en laboratoria.

De looptijd van deze nota is tien jaar, met halverwege een evaluatiemoment. Gedurende deze periode zullen de contouren van de verder groeiende stad zichtbaar worden, zoals de ontwikkelingen van Groot Merwede, Lunetten Koningsweg en Rijnenburg. We volgen deze ontwikkelingen nauwlettend, met speciale aandacht voor de werkfuncties die daar kunnen en moeten worden gevestigd.

Utrecht streeft naar een economie waarin duurzaamheid centraal staat, met werk voor iedereen. Een economie waarin werkgelegenheid en ondernemerschap samengaat met zorg voor onze leefomgeving en inwoners. Een economie die bijdraagt aan de grote maatschappelijke transities waar we voor staan. Met deze nieuwe beleidsnota zetten we opnieuw een belangrijke stap richting deze toekomst: naar een levendige en leefbare stad met gezond stedelijk leven voor iedereen.

Susanne Schilderman
Wethouder Gemeente Utrecht

Samenvatting

In Utrecht streven we naar een economie die bijdraagt aan een duurzame toekomst van de stad, met werk voor iedereen. Een gezonde economie, waarin werkgelegenheid en ondernemerschap samengaat met zorg voor onze leefomgeving en inwoners. Een economie die bijdraagt aan grote maatschappelijke opgaven en transities waar we voor staan (circulaire economie, energietransitie, klimaatadaptatie en duurzame mobiliteit) én aan gezond stedelijk leven.

Werklocaties zijn cruciaal om deze ambitie te bereiken. Ze zijn van grote toegevoegde waarde voor Utrechters en voor de stad:

- *Zonder werklocaties geen gezond stedelijk leven voor iedereen*
  Utrechters verdienen hun brood op werklocaties. De bedrijven die er gevestigd zijn bieden stages en re-integratieplekken. Op innovatielocaties worden innovaties in de duurzaamheidseconomie en de gezondheidszorg ontwikkeld. Op kantoorlocaties en door startups en scale-ups worden de innovaties uitgewerkt en groot gemaakt. Op bedrijventerreinen is er ruimte voor onder meer circulaire bedrijvigheid, stadsverzorgende functies en de maakindustrie. Op de werklocaties in de wijken is ruimte voor ontmoeting en sociale interactie.
- *Op werklocaties wordt gewerkt aan oplossingen voor maatschappelijke transities*
  Bedrijven en instellingen op werklocaties zorgen niet alleen voor werk, maar maken ook dat Utrecht een robuuste en toekomstbestendige economie heeft op de langere termijn. Een economie bovendien met maatschappelijke meerwaarde en werk voor iedereen.
- *Werklocaties huisvesten essentiële stedelijke functies*
  Werklocaties huisvesten functies die de stad draaiende houden. Denk aan bouwhubs, (emissieloze) stadslogistiek en circulaire maakindustrie. De havens zijn belangrijk voor vervoer over water en voor de circulaire verwerking van materiaalstromen. Activiteiten op bedrijventerreinen zorgen ook voor een schone, hele en veilige stad: denk aan de werven en andere locaties van Stadsbedrijven.
- *Werklocaties horen bij een groeiende stad met werk voor iedereen*
  In de Ruimtelijke Strategie Utrecht 2040 (RSU) is een kwantitatieve ambitie opgenomen voor onze economie. We willen als stad niet alleen groeien in aantal inwoners (+100.000), maar ook in aantal banen (+70.000), gerekend vanaf 2021. Dit aantal banen is nodig om te groeien in balans, waarbij inwoners in nabijheid van hun woning kunnen werken en basisvoorzieningen in de wijk te vinden zijn. Deze groeiambitie is over de typen werklocaties verdeeld in bedrijventerreinen (13.000 arbeidsplaatsen), kantoren (28.000), wetenschap (4.000), werklocaties in de wijken (24.000) en detailhandel (1.000). Om dit aantal banen te kunnen realiseren zijn voldoende en goede werklocaties nodig.

Wat verstaan we onder werklocaties?
Werklocaties zijn alle plekken in de stad waar gewerkt wordt. Aansluitend op de RSU onderscheiden we in deze nota vijf typen werklocaties: **bedrijventerreinen**, **kantoren**, **innovatielocaties** (RSU: wetenschap) en **Winkelgebieden** (RSU: detailhandel). Ook wijken zijn werklocaties, omdat hier gewerkt wordt vanuit woningen of in solitaire panden én omdat het voorzieningen huisvest. Dit vijfde type werklocatie noemen we wijkeconomie (RSU: werken in de wijk). In de hoofdtekst van de beleidsnota zijn voor deze typen werklocaties doelstellingen uitgewerkt en vertaald naar specifieke gebieden in de stad.

Ondanks de grote toegevoegde waarde voor de stad, staan de werklocaties sterk onder druk. En ondanks dat het aantal banen hard groeit, staat onze economische ambitie onder druk. Zo kunnen het MKB, startups/scale-ups, creatieve ondernemers, essentiële stedelijke voorzieningen steeds lastiger een (betaalbare) plek in de stad vinden.

We willen daarom de schaarse ruimte op werklocaties zo goed mogelijk benutten om onze economische ambities te behalen en een aantrekkelijke, leefbare, goed functionerende stad voor iedereen te blijven. Dat kan alleen met een goed en actueel werklocatiebeleid. Met deze beleidsnota werklocaties voorzien we daarin.

Over de beleidsnota werklocaties

Deze beleidsnota bundelt het ruimtelijk-economisch beleid voor alle typen werklocaties in één overzichtelijk document. De beleidsnota heeft als looptijd 2025–2035. In 2029/2030 bekijken we in hoeverre de beleidsnota nog actueel is en doen we waar nodig aanvullingen of een revisie (bijvoorbeeld met een oplegger). Omdat het overgrote merendeel van de werklocaties die we als stad hebben in 2035 nu al bestaan, gaat deze nota vooral over bestaande werklocaties. Er is één gebied dat tot 2035 een volledig nieuwe werklocatie wordt: Circulair Bedrijvenpark Strijkviertel.

Focus op kwalitatieve kant van de economische ambitie

Vanuit de RSU lag de focus voor de economische ambitie op de groei van het aantal banen. Deze ambitie blijft bestaan, maar we verleggen de focus naar de kwalitatieve kant: zorgen dat we met een goed werklocatiebeleid bijdragen aan een duurzame en toekomstbestendige economie voor de stad, met werk voor iedereen.

Drie hoofddoelstellingen

Om de kwalitatieve economische ambities te realiseren hebben we drie hoofddoelstellingen voor werklocaties:

1. **Utrecht heeft genoeg ruimte voor werklocaties om voldoende banen te kunnen realiseren en voldoende (commerciële) voorzieningen voor een stad in balans**
   Zowel de kwalitatieve als de kwantitatieve ambities vragen om voldoende ruimte voor werk. Sterke uitbreiding van het oppervlak werklocaties is moeilijk vanwege de druk op de ruimte. We kiezen er daarom voor bestaande ruimte voor werken zoveel mogelijk te behouden en zo optimaal mogelijk te benutten door intensief en meervoudig ruimtegebruik.
2. **Utrecht heeft een divers palet aan werklocaties: divers in typen werklocaties, verspreid over de stad, en divers in aard en prijsstelling van de werklocaties**
   Om onze economische ambities te realiseren is een divers palet aan werklocaties nodig. Het gaat om diversiteit in het typen werklocaties: bedrijventerreinen, kantoren, winkelgebieden, in de wijk en op innovatielocaties; diversiteit in de locatie van de werklocaties: verspreid over de stad, voorzieningen in de nabijheid van inwoners; en diversiteit in de aard (van functioneel en doelmatig ingerichte bedrijventerreinen, tot gemengde werkgebieden met aantrekkelijke verblijfsruimte) en prijsstelling.
3. **Utrecht heeft toekomstbestendige werklocaties**
   Goed benutten van werklocaties kan alleen als ze toekomstbestendig zijn. Daaronder verstaan we: voorbereid op en bijdragend aan de grote opgaven en transities en blijvend aantrekkelijk voor de werkgevers die passen bij onze stad en bij onze economische ambities. Daarvoor moet een heel aantal randvoorwaarden op orde zijn: goed bereikbaar; beschikbaarheid van energie; organisatiegraad onder ondernemers en schoon, heel en veilig. Als werklocaties toekomstbestendig zijn kunnen ze bijdragen aan de circulaire economie; aan de productie van duurzame energie; aan de mobiliteitstransitie; aan onze economische ambities; aan oplossingen in de netcongestie en aan klimaatadaptieve opgaven.

Sturen waar dat nodig is

Onze doelstellingen halen gaat niet vanzelf. Bepaalde beleidsambities staan sterk onder druk. Daar willen we sterker op sturen. Het gaat bijvoorbeeld om betaalbare kantoren, ruimte op bedrijventerreinen en voorzieningen in de wijken. Op andere onderdelen, zoals het topsegment kantoren, bewegen we meer met de markt mee. In de beleidsnota doen we daarom kaderstellende uitspraken, gericht op het beschermen en realiseren van voldoende en goede werklocaties. Het gaat bijvoorbeeld om:

- Het benutten van kavels voor hogere milieucategorieën (HMC) door HMC-bedrijvigheid;
- Het benutten van waterontsloten kavels door watergebonden bedrijventerreinen;
- Het beschermen van kleinschalige betaalbare kantorenvoorraad;
- Het hanteren van een nullijn voor bepaalde functies op een aantal bedrijventerreinen, die daar vanwege geur, trilling of geluid niet aan gebonden zijn.

Sturen kost tijd en gaat stap voor stap. Bedrijven, voorzieningen en organisaties mogen namelijk te allen tijde handelen binnen de bestaande regelgeving (omgevingsplannen). Daarom pakken we deels zelf de regie, maar moeten we ook samenwerken met grond- en vastgoedeigenaren, ontwikkelaars, werkgevers, ondernemers-verenigingen en andere overheden om onze doelstellingen te halen.



Beleidsnota Werklocaties 2035

Werklocaties zijn van grote toegevoegde waarde voor de stad. Toch wordt het steeds moeilijker voor ondernemers om een (betaalbare) plek in de stad vinden. Dat willen we veranderen.



Belangen

Werklocaties zijn belangrijk, omdat:

Op werklocaties slimme oplossingen bedacht en toegepast worden voor de circulaire economie, energietransitie en gezondheidszorg.

Werklocaties de stad draaiende houden, bijvoorbeeld door opslag van bouwmaterialen, pakketbezorging, verwerking van reststromen en de stedelijke beheer- en onderhoudsdiensten.

Utrechters hun brood verdienen op werklocaties. De bedrijven die er gevestigd zijn bieden banen, en investeren een deel van hun verdiensten weer in de stad.

Werklocaties horen bij een groeiende stad. Meer inwoners (+100.000) betekent dat er ook meer werk moet zijn (+70.000 banen).

Doelstellingen

- Genoeg ruimte voor werklocaties
- Een divers aanbod aan werklocaties
- Toekomstbestendige werklocaties

Uitvoering

- **Waar het kan:** Meebewegen met de markt
- **Waar het nodig is:** Sturen om de markt in de juiste richting te bewegen



A. Introductie: het belang van werklocaties

Werklocaties zijn van grote toegevoegde waarde voor Utrechters én de stad

Zonder werklocaties geen gezond stedelijk leven voor iedereen
Utrechters verdienen hun brood op werklocaties. Dat zorgt voor bestaanszekerheid en regie over het eigen leven; belangrijke voorwaarden voor een gelukkig en gezond bestaan. Bedrijven en organisaties bieden stages en re-integratieplekken voor studenten, werkzoekenden en mensen met een afstand tot de arbeidsmarkt.

Op innovatielocaties worden innovaties in de duurzaamheids-economie en de gezondheidszorg ontwikkeld. Op kantoorlocaties en door startups en scale-ups worden de innovaties uitgewerkt en groot gemaakt. Op bedrijventerreinen is er ruimte voor onder meer circulaire bedrijvigheid en de maakindustrie. Op de werklocaties in de wijken is ruimte voor ontmoeting en sociale interactie.

Bedrijven en instellingen op werklocaties zorgen niet alleen voor werk, maar maken ook dat Utrecht een robuuste en toekomstbestendige economie heeft op de langere termijn. Een economie met maat-schappelijke meerwaarde en werk voor iedereen.

Op werklocaties wordt gewerkt aan oplossingen voor maatschappelijke transities
Werklocaties zijn belangrijk om de maatschappelijke transities van Utrecht ruimtelijk te faciliteren. Het gaat om de mobiliteitstransitie, doordat op werklocaties ruimte is om stadslogistiek efficiënt en schoon te organiseren. Het gaat ook om de energietransitie, doordat bedrijfsleven met innovatieve oplossingen en een werklocatie als smart energy hub kan bijdragen aan de energiebalans of -productie in onze stad. Ook gaat het om de circulaire transitie, doordat er op werklocaties ruimte is voor circulaire bedrijvigheid.

Utrechtse economische ambities
In Utrecht streven we naar een economie die bijdraagt aan een duurzame toekomst van de stad, met werk voor iedereen. Een gezonde economie, waarin werkgelegenheid en ondernemerschap samengaat met zorg voor onze leefomgeving en inwoners. Een economie die maatschappelijke waarde toevoegt. Een economie die bijdraagt aan grote maatschappelijke opgaven en transities waar we voor staan (circulaire economie, energietransitie, klimaatadaptatie en duurzame mobiliteit) én aan gezond stedelijk leven. We positioneren ons als regio met Heart of Health. Onze economie moet niet alleen in de regio welvaart en gezondheid brengen, maar ook producten en diensten leveren die elders in Nederland en de wereld tot meer welvaart, gezonde mensen en een gezonde leefomgeving leiden.



Wat verstaan we onder werklocaties?
Werklocaties zijn alle plekken in de stad waar gewerkt wordt. Aansluitend op de RSU onderscheiden we in deze nota vijf typen werklocaties: **bedrijventerreinen**, **kantoren**, **innovatielocaties** (RSU: wetenschap) en **Winkelgebieden** (RSU: detailhandel). Ook wijken zijn werklocaties, omdat hier gewerkt wordt vanuit woningen of in solitaire panden én omdat het voorzieningen huisvest, zoals tandartspraktijken, horeca en maatschappelijke instellingen. Dit vijfde type werklocatie noemen we **wijkeconomie** (RSU: werken in de wijk). Er zijn in totaal 31 Utrechtse werklocaties (zie kaart op afbeelding 1 op pagina 10); ook zijn er nog 40 winkelgebieden, gelegen in de hoofdwinkelstructuur. De overige buurten vallen onder ‘wijkeconomie’.

Werklocaties huisvesten essentiële stedelijke functies
Werklocaties huisvesten functies die de stad draaiende houden. Denk aan bouwhubs, (emissieloze) stadslogistiek en circulaire maakindustrie. De havens zijn belangrijk voor vervoer over water en voor de circulaire verwerking van materiaalstromen. Activiteiten op bedrijventerreinen zorgen ook voor een schone en veilige stad: denk aan de gemeentelijke werven, waaronder milieustraten, of bedrijven die zout strooien op wegen bij vriestemperaturen. Tenslotte huisvesten bedrijventerreinen ook steeds vaker niet-bedrijvigheidfuncties met milieuruimte, zoals onderstations voor het elektriciteitsnet, rioolwaterzuivering en opwek van duurzame energie. Verspreid over de stad zijn bijvoorbeeld winkels en zorginstellingen essentiële functies voor onze inwoners.

Werklocaties zijn cruciaal voor het functioneren van de stad

Werklocaties zijn cruciaal voor de stad omdat ze essentiële functies en bedrijven huisvesten waar de stad op draait. Deze functies vragen om fysieke ruimte en milieuruimte op strategische plekken in de stad. Deze functies mogen niet belemmerd worden in/door gebiedsontwikkelingen in de omgeving[1], tenzij er een alternatieve locatie voor gevonden is. Denk aan locaties van waaruit:

- **onderhoud** aan de stad plaatsvindt: schoon en veilig houden van het groen, de wegen en fietspaden in onze stad, zoals de stadswerf (Tractieweg, Werkspoorkwartier) en de wijkposten (Vaartscherijnstraat, Mostperenlaan, Van Swindenstraat) van Stadsbedrijven;
- **hulpdiensten** opereren, zoals vanuit de ambulancepost Vader Rijndreef;
- **inzameling en (circulaire) verwerking van reststoffen en het afval** van onze bedrijven en bewoners plaatsvindt, zoals papier- en metaalrecycling en de AVR op Lage Weide en de milieustraten van Stadsbedrijven in Lunetten, aan de Tractieweg en in Vleuten-De Meern;
- onze stad wordt voorzien van **schoon drinkwater** zoals de rioolwaterzuiveringsinstallaties in Overvecht;
- **vervoer over water** wordt uitgevoerd; zoals inzameling, onderhoud van de werven en bevoorrading van de binnenstad, zoals de haven aan de Vaartscherijnstraat, maar ook het duurzaam vervoer van reststoffen en afval naar andere industrieclusters in het land;
- onze stad wordt voorzien van **elektriciteit en warmte**, zoals de Hulpwarmtecentrale Kanaleneiland;
- de **energievoorziening wordt gegarandeerd**, zoals het hoogspanningsstation Oudenrijn;
- bedrijven werken aan de **circulaire transitie in onze stad**, zoals bedrijven die rest- en grondstoffen inzamelen, verwerken, op- en overslaan (zoals papier, textiel, restafval, bouwafval, metaal en grond) apparaten reviseren in werkplaatsen, productiehallen, distributiecentra en depots.

Andere essentiële functies voor de stad vinden meer verspreid vanuit onze werklocaties plaats:

- **Woningbouw en -onderhoud**: zoals bouwbedrijven, bouwhubs en betonproductie. Voorbeelden zijn de bouwhub op Papendorp en vestigingen van bouwbedrijven, installateurs e.a. op verschillende gemengde bedrijventerreinen;
- Duurzame, efficiënte en emissieloze **bevoorrading en pakketbezorging** voor burgers, horeca, zorginstellingen, winkels en andere bedrijven; zoals de stadslogistieke hub en pakketdistributiepunten op Lage Weide;
- Bedrijven en andere instellingen werken aan de **verduurzaming van onze leefomgeving**, verspreid over de Utrechtse bedrijventerreinen.











1 Voor specifieke gebieden geldt dat de profielen die in hoofdstuk B van deze beleidsnota zijn opgenomen, leidend zijn.

Werklocaties horen bij een groeiende stad met werk voor iedereen

In de Ruimtelijke Strategie Utrecht 2040 (RSU) is een kwantitatieve ambitie opgenomen voor onze economie. We willen als stad niet alleen groeien in aantal inwoners (+100.000), maar ook in aantal banen (+70.000), gerekend vanaf 2021. Dit aantal banen is nodig om te groeien in balans, waarbij inwoners in nabijheid van hun woning kunnen werken en basisvoorzieningen, zoals winkels, zorg en welzijn, in de wijk te vinden zijn.[2] Deze groeiambitie is ruimtelijk verdeeld in bedrijventerreinen (13.000 arbeidsplaatsen), kantoren (28.000), wetenschap (met name USP) (4.000), werklocaties in de wijken (24.000) en detailhandel (1.000). Daar zijn voldoende en goede werklocaties voor nodig.

Het aantal banen in Utrecht groeit snel. Er zijn tussen 2021–2023 al 29.000 extra banen bijgekomen. Maar wie inzoomt op de cijfers ziet dat niet elke Utrechter hiervan profiteert. Utrecht is zeer aantrekkelijk voor werkgevers in de snelgroeiende sectoren financiën en overheid, dankzij de centrale ligging en het steeds groter aandeel theoretisch geschoolde inwoners. Ruim de helft van de extra banen zijn dan ook kantoorbanen voor met name theoretisch opgeleiden, die veelal worden ingevuld door mensen die buiten onze stad wonen. De groei zit slechts voor een klein deel (ca 20%) bij praktische banen op bedrijventerreinen.[3] We zien ook een stijgend aandeel Utrechters dat vanuit huis werkt, veelal zzp'ers die digitaal kunnen werken. De werkgelegenheid in de maakindustrie en de bouw verdwijnt daarentegen langzaam uit de stad. De ambitie om werk voor iedereen te bieden, raakt daarmee buiten beeld. Ook banen bij commerciële en maatschappelijke voorzieningen, zoals huisartsen, zien we niet meegroeien met de bevolkingsgroei. Dat heeft invloed op het voorzieningenniveau, het zorgaanbod en daarmee op de leefbaarheid van wijken. Een goed en gevarieerd aanbod van werklocaties is dus essentieel om ervoor te zorgen dat we in balans blijven groeien.

Utrechtse economie in cijfers: sterke banengroei met meerdere oorzaken

In de periode 2021–2023 kwamen er ruim 29.000 banen bij in onze stad. Daardoor lijkt de ambitie om tussen 2021 en 2040 70.000 extra banen te realiseren al dichtbij te komen. De groei is deels te verklaren door het positieve economische tij, maar ook door administratieve aanpassingen bij bedrijven. Zo zijn bij de Rabobank de regiokantoren (administratief) gecentraliseerd naar het hoofdkantoor in Utrecht. Deze wijziging is goed voor 13% van de toegevoegde banen. We verwachten dat de groei in arbeidsplaatsen niet in dit hoge tempo van de afgelopen jaren doorzet, simpelweg omdat er geen ruimte meer is. De leegstand op de kantoren- en bedrijfsruimtemarkt is zeer laag, en er komt de komende jaren weinig ruimte bij.

Werklocaties staan onder druk

Woningbouw, energie, maar ook andere functies vragen om ruimte in onze stad. Onder druk van deze ruimtevraag transformeren diverse werklocaties naar andere functies. Soms keert werkgelegenheid in het gebied terug, maar vaak in een andere vorm. Zo zijn verschillende bedrijventerreinen de afgelopen jaren getransformeerd naar een woongebied. Daar is meestal nog wel plaats voor werk, maar vaak alleen voor bedrijven die vanuit een kantoor werken. Zelden blijft er betaalbare, praktische ruimte bestaan voor het lokale mkb, zoals een bouwbedrijf of loodgieter; of ruimte voor (culturele) broedplaatsen. Mede door de hoge bouwkosten zijn nieuw gerealiseerde kantoren duurder dan oudere kantoren die verdwijnen of juist verbeterd worden, waardoor de huurprijs omhoog gaat. Op bedrijventerreinen zien we een sterke opkomst van grote logistieke ontwikkelingen, gedreven door een kapitaalkrachtige sector, ten koste van betaalbaardere, kleinere bedrijfsruimten. De economische groei heeft er ook voor gezorgd dat de leegstand in zowel kantoren als op bedrijventerreinen sterk is gedaald, tot ver onder gezond niveau.[4]

Deze ontwikkelingen samen maken het voor het mkb, startups/scale-ups en creatieve ondernemers steeds lastiger om een betaalbare werkplek in de stad te vinden. Daar willen we met nieuw beleid wat aan doen.

In de regio zien we een soortgelijk beeld: het tekort op de bedrijventerreinen is groot, en omdat de kantorenmarkt zich sterk concentreert

2 NB: Deze beleidsnota maakt nieuw beleid voor commerciële voorzieningen; voor de monitoring nemen we echter álle banen mee, waaronder ook die bij niet-commerciële voorzieningen. Zowel commerciële als maatschappelijke voorzieningen zijn voor de leefbaarheid in de stad van groot belang, en voorzien in een groot aantal banen. Voor beide typen voorzieningen is het van belang dat er voldoende ruimte is.

3 Het overige deel van de banengroei zit o.a. bij zzp'ers verspreid over de stad, in de zorg en in de horeca.

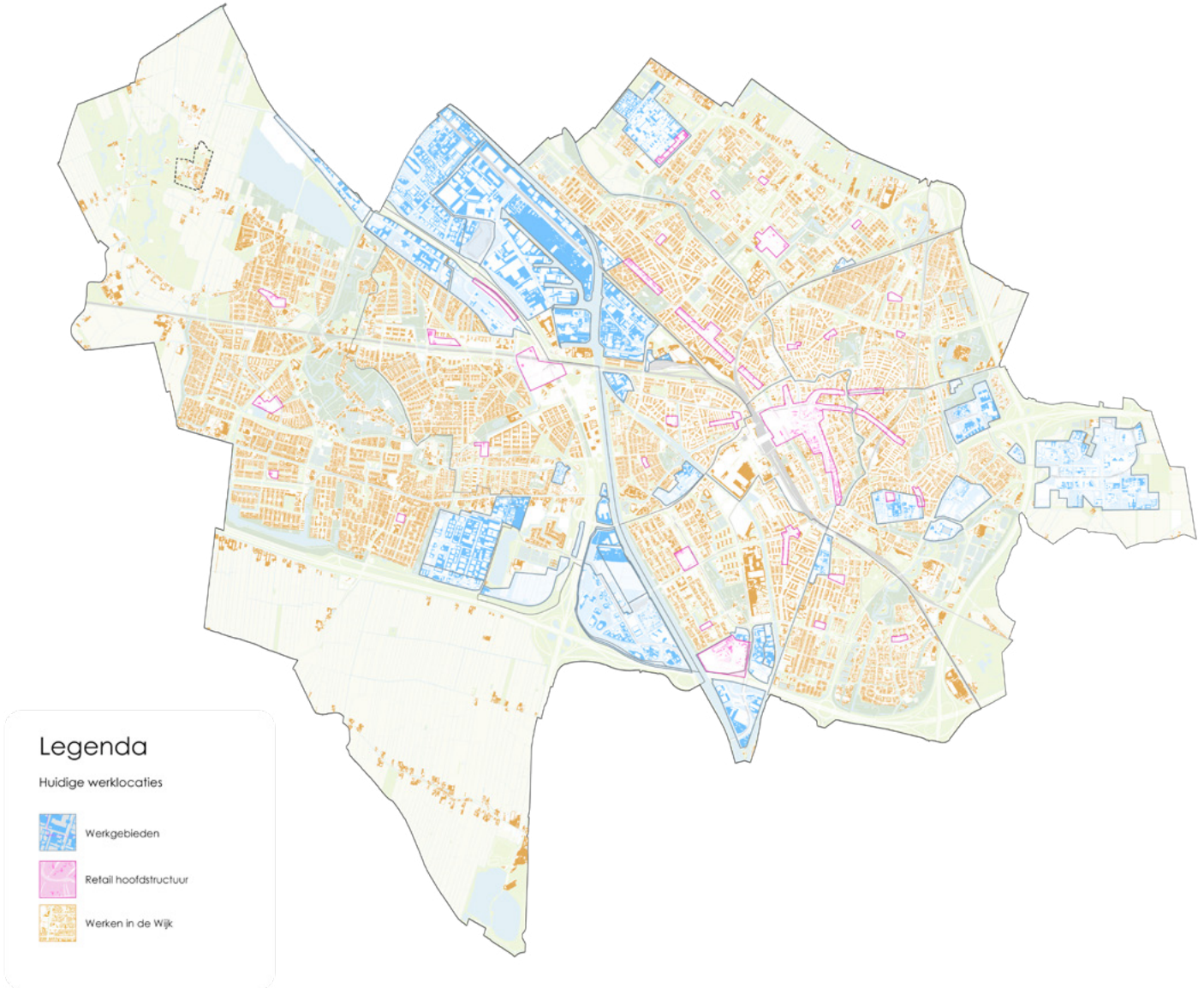
4 Voor een goed functionerende markt is er altijd enige leegstand nodig voor bijvoorbeeld verhuizingen, groei en krimp. Dit gezonde niveau noemen we frictieleegstand en ligt tussen de 5-7%

rondom ov-knooppunten in de beste bereikbare steden, zijn onze buurgemeenten daar geen goed alternatief voor.

De beleidsnota Werklocaties geeft richting aan onze werklocaties, zodat deze maximaal bijdragen aan de stad en onze economische ambities

Duidelijk is dat in onze stad niet vanzelf een economie met werk voor iedereen ontstaat. De economie groeit hard, maar niet over de volle breedte van onze ambitie. De ruimte in de stad is schaars, terwijl veel mensen hier willen wonen, ondernemen en verblijven. We moeten daarom zorgvuldig omgaan met onze ruimte in het algemeen en onze werklocaties in het bijzonder. We moeten deze zo veel mogelijk benutten om onze economische ambities te behalen en een aantrekkelijke, leefbare, goed functionerende stad voor iedereen te blijven.

Dat kan alleen met een goed en actueel werklocatiebeleid. Met deze beleidsnota werklocaties voorzien we daarin.



Afbeelding 1: De 31 werklocaties, de 40 winkelgebieden, gelegen in de retail hoofdstructuur en de overige werklocaties, vallend onder wijkeconomie.

A.1 Doelstellingen

We willen voldoende, diverse en toekomstbestendige ruimte bieden aan bedrijven, instellingen en werkgevers die maatschappelijk en economisch relevant zijn voor onze stad. Dat hebben we verwoord in drie hoofddoelstellingen van deze beleidsnota:

1. **Utrecht heeft genoeg ruimte voor werklocaties om voldoende banen te kunnen realiseren en voldoende (commerciële) voorzieningen voor een stad in balans.**
2. **Utrecht heeft een divers palet aan werklocaties: divers in typen werklocaties, verspreid over de stad, en divers in aard en prijsstelling van de werklocaties.**
3. **Utrecht heeft toekomstbestendige werklocaties.**

1: Utrecht heeft genoeg ruimte voor werklocaties om voldoende banen te kunnen realiseren en voldoende (commerciële) voorzieningen voor een stad in balans

We willen een gezonde economie die bijdraagt aan een duurzame toekomst van de stad, met werk voor iedereen. Ook willen we dat het aantal banen gebalanceerd meegroeit met de groei van het aantal inwoners. Dat vraagt om voldoende ruimte. We zien dat sterke uitbreiding van het oppervlak werklocaties moeilijk is vanwege andere ruimteclaims in de stad. We kiezen er daarom voor bestaande ruimte voor werken zoveel mogelijk te behouden en zo optimaal mogelijk te benutten door intensief en meervoudig ruimtegebruik. Dat geldt op alle werklocaties, maar met name voor typen werklocaties waar de banengroei nu nog achterblijft bij de ambitie. Dit vullen we in door bedrijventerreinen beter te benutten en te optimaliseren, werken in de wijken te versterken, vitale winkelgebieden te realiseren én in samenhang te werken met andere ruimtelijke opgaven.

2: Utrecht heeft een divers palet aan werklocaties: divers in typen werklocaties, verspreid over de stad, en divers in aard en prijsstelling van de werklocaties

Om onze economische ambities te realiseren is een divers palet aan werklocaties nodig. We streven immers naar een stad met werk voor iedereen, waar Utrechters dichtbij werk kunnen vinden. Daarvoor is diversiteit in het *type werklocaties nodig*: bedrijventerreinen, kantoren, winkelgebieden, in de wijk en op innovatielocaties; diversiteit in de *locatie van de werklocaties*: verspreid over de stad, voorzieningen in de nabijheid van inwoners; en diversiteit in de aard (van functioneel en doelmatig ingerichte bedrijventerreinen, tot gemengde werkgebieden met aantrekkelijke verblijfsruimte) en *prijsstelling* van de werklocatie. Behouden en versterken van deze diversiteit gaat niet vanzelf. Daar is kaderstellend en sturend beleid voor nodig. Beleid dat duidelijk de grenzen aangeeft en richting geeft door aan te geven wat we wél willen.

3: Utrecht heeft toekomstbestendige werklocaties

Vanwege de druk op de ruimte moeten de Utrechtse werklocaties zo goed mogelijk benut worden. Dat kan alleen als ze toekomstbestendig zijn. Daaronder verstaan we: *voorbereid op en bijdragend aan de grote opgaven en transities én blijvend aantrekkelijk voor de werkgevers die passen bij onze stad en onze economische ambities*.

Toekomstbestendige werklocaties kunnen bijdragen aan de circulaire economie; aan de productie van duurzame energie, de mobiliteitstransitie, onze economische ambities, oplossingen in de netcongestie, en aan klimaatadaptieve opgaven. Toekomstbestendige werklocaties bieden ook blijvend een aantrekkelijke vestigingslocatie voor bedrijven. De basis moet op orde zijn. Daaronder verstaan we schoon, heel, veilig; goed bereikbaar en onderdeel van het stedelijk netwerk; en terreinen moeten aantrekkelijk zijn voor werkgevers die passen bij onze economische ambities.

Kiezen voor toekomstbestendige werkgelegenheid

We maken van duidelijke keuzes welk type bedrijven we wel of niet willen huisvesten. Dat helpt om werklocaties te benutten waarvoor ze bedoeld zijn, en draagt bij aan onze economische en andere stedelijke ambities. We willen in het bijzonder de juiste vestigingscondities bieden voor toekomstbestendige werkgelegenheid, die een hoge bijdrage levert aan de regio en past in de nieuwe economie. Dit zijn bijvoorbeeld werkgevers in de sectoren gezondheid, onderwijs, digitalisering, bouw, techniek, energietransitie en de circulaire economie. Kortom: bedrijvigheid die bijdraagt aan maatschappelijke transities. Uiteraard blijft er ook ruimte voor essentiële stadsverzorgende functies. Maar het betekent tegelijkertijd dat we waar mogelijk een rem zetten op de vestiging van grote (web)logistieke centra en fossiele, vervuilende bedrijven die niet bij deze ambitie passen; én dat we betaalbare kantoren, waar veel maatschappelijk relevante bedrijven zich huisvesten, willen beschermen.

Een voorbeeld is de inzet op het verminderen van de autopendel. Door werklocaties beter te verbinden met de stad en regio kunnen werknemers er makkelijker komen, ook per ov en fiets. De auto-afhankelijkheid neemt dan af, en de banen worden bereikbaarder en aantrekkelijker voor meer mensen. Het aantal vervoersbewegingen per auto neemt ook af. Een tweede voorbeeld zijn klimaatadaptatie-maatregelen. Hiermee wordt water, droogte en hitte te lijf gegaan, verbetert de biodiversiteit en wordt de werkomgeving groen(er), aantrekkelijk(er) en gezonder. Dat is goed voor het werkplezier en de gezondheid van werknemers en zorgt ervoor dat werkgevers makkelijker nieuw talent kunnen werven. Aan dit soort klimaat-opgaven werken we samen met partners op Nieuw Overvecht en Lage Weide in het kader van Werklandschappen van de Toekomst. Op Lage Weide is daarnaast de Green Deal ondertekend, waar naast klimaat ook circulaire economie, duurzame mobiliteit en energie-transitie aandacht heeft.

Toekomstbestendige werklocaties betekent ook vitale winkel-gebieden. Die kunnen aantrekkelijk blijven door winkels te mengen met andere voorzieningen. Ze kunnen zo ook een bijdrage leveren aan diverse maatschappelijke opgaven, met bijvoorbeeld ruimte voor reparatiecentra (circulaire economie), pakketpunten (mobiliteits-transitie), of voorzieningen (gezond stedelijk leven voor iedereen). We gaan hier in het hoofdstuk over winkelgebieden nader op in.



Essentiële randvoorwaarden voor toekomstbestendige werklocaties
Voor het realiseren van de in deze beleidsnota omschreven doelen, is een aantal randvoorwaarden essentieel. Werklocaties zijn pas toekomstbestendig en kunnen pas goed functioneren, als deze randvoorwaarden op orde zijn. Het zijn randvoorwaarden die voor de gehele stad gelden, maar voor werklocaties en onze doelen soms nog specifieker van belang zijn, zo benadrukken ook de partijen die actief zijn op de Utrechtse werklocaties, waaronder Parkmanagement Lage Weide, Ondernemersvereniging Nieuw Overvecht, Ondernemersvereniging Business Eiland Utrecht, Bedrijvenkring Cartesius, Stichting Utrecht Science Park en BIZ vereniging Woonboulevard Utrecht.

Bereikbaarheid: zonder maatregelen is het beter benutten van onze werklocaties, en met name bedrijventerreinen, niet mogelijk. Stadsbreed bespreken we met bedrijven de mogelijkheden om 'anders' te reizen: thuiswerken voor kantoorpersoneel, buiten de spits of met een ander (schoner) vervoermiddel reizen. We zetten in op betere fiets- en betere en frequentere ov-verbindingen naar de bedrijventerreinen, inclusief loop- en fietsroutes naar deze haltes. We maken loop- en fietsroutes op bedrijventerreinen aantrekkelijker. We stimuleren het bundelen van goederenstromen en schoner vervoer voor stadsdistributie. Met deze aanpak stimuleren we de mobiliteitstransitie en houden we de autobereikbaarheid op orde voor personen en goederen die geen alternatief hebben.

Energie: er is sprake van netcongestie op het elektriciteitsnetwerk. Voldoende energie voor bedrijfsprocessen, mobiliteit en het verwarmen van panden is een randvoorwaarde voor bestaande en (ver)nieuw(d)e bedrijfslocaties. In Utrecht en de regio werken we op verschillende manieren aan het omgaan met en aanpakken van netcongestie. Bedrijven staan daarvoor hoog op de prioriteitenlijst, ook omdat zij, met hun innovatieve oplossingen en eventuele mogelijkheden voor flexibel energiegebruik, onderdeel kunnen zijn van de oplossingen. Per locatie zal de impact van netcongestie en de aanwezige oplossingen verschillen.

Schoon, heel, veilig: een werklocatie functioneert alleen goed als de basis op orde is. Dat betekent: een schone en 'hele' buitenruimte, zonder o.a. zwerfafval en sporen van vandalisme, en een veilige omgeving waar geen ondermijning plaatsvindt. Het Bestuurlijk Utrechts Interventieteam (BUIT) voert controles en acties uit om ondermijnende criminaliteit tegen te gaan op verschillende werklocaties.

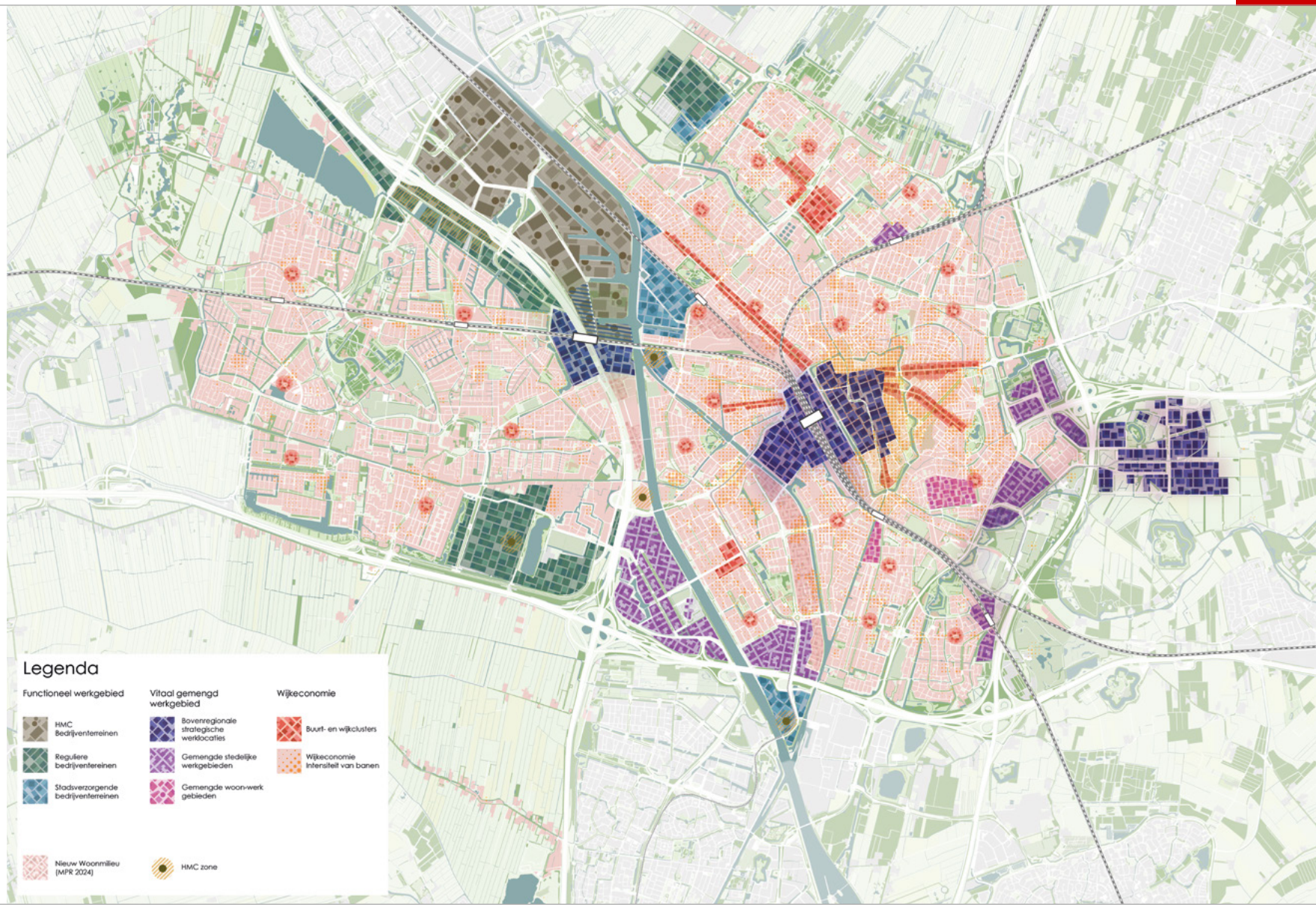
Klimaatadaptief: ook op verschillende werklocaties wordt wateroverlast en hittestress ervaren. Utrecht moet een stad zijn die voor iedereen gezond, veilig en toegankelijk is bij elk weertype dat we in de toekomst verwachten. Dat geldt ook voor de werklocaties. We gebruiken logische momenten om de stad klimaatbestendig te maken, zoals een herinrichting van de openbare ruimte.

Organisatiegraad: onze doelstellingen zijn alleen te behalen als we samenwerken met ondernemers, vastgoedeigenaren en andere belanghebbenden. Een goede organisatiegraad op de verschillende werklocaties is daarvoor van belang.

Verkeersveiligheid: op verschillende werklocaties, met name de bedrijventerreinen en de meubelboulevard, zijn er onveilige verkeerssituaties door onder andere het ontbreken van gescheiden fiets- en voetpaden. Investeringen hierin zijn nodig om het gemotoriseerde (vracht)verkeer veilig af te wikkelen, om medewerkers en bezoekers te stimuleren vaker met de fiets te gaan, en personeel de mogelijkheid te geven in de pauze (prettig) een rondje te lopen.

Zonder deze doelstellingen wordt Utrecht minder leefbaar, aantrekkelijk en divers

De drie doelstellingen zijn cruciaal voor een leefbaar, aantrekkelijk en divers Utrecht. Zonder inzet op voldoende, diverse en toekomstbestendige werklocaties wordt Utrecht een exclusieve stad, met vrijwel alleen banen voor theoretisch opgeleiden uit alle delen van het land. Banen met een beperkte toegevoegde maatschappelijke waarde voor de stad. Een exclusieve stad bovendien, waar veel woningen zijn toegevoegd maar inwoners verder dan wenselijk moeten reizen naar basisvoorzieningen. Een stad die afhankelijk is van andere regio's voor het dagelijks functioneren, en waar de mensen die de stad maken en onderhouden van buiten moeten komen. Om dit te voorkomen, en de ambities te realiseren, moeten we meebewegen waar het kan en sturen waar het moet.



Afbeelding 2: conceptuele weergave van Utrechtse werklocaties in 2030. Deze weergave wordt uitgewerkt in het hoofdstuk 'profielen'.

A.2 Meebewegen én sturen om doelstellingen te halen

Onze doelstellingen halen gaat niet vanzelf. Waar bepaalde onderdelen van de economie op werklocaties sterk onder druk staan door de markt, zorgt diezelfde markt ervoor dat andere onderdelen juist tot ontwikkeling komen. Om balans te houden, kiezen we ervoor op sommige onderdelen van de economie mee te bewegen met de markt, terwijl we op andere onderdelen juist sterk(er) willen sturen. Dit past bij het **ongelijk investeren voor gelijke kansen**. Voorbeelden van onderdelen van de economie waarin we willen meebewegen met de markt, zijn het mogelijk maken van kantoorruimte rondom Utrecht Centraal en de vanuit huis werkende zzp'ers in de dienstverlening. Voorbeelden van segmenten waarin we met deze nota sterker willen sturen, zijn betaalbare kantoren, bedrijventerreinen en voorzieningen in de wijken. We gaan hier in hoofdstuk B.1 nader op in.

Er is geen sectoraal of ruimtelijk waardeoordeel verbonden aan onze opstelling om mee te bewegen of te sturen; het ene segment of gebied is niet belangrijker dan het andere. We doen het beide, in het licht van onze economische ambities en doelstellingen op het gebied van werklocaties.

Ruimtelijk-economisch sturen kost tijd en gaat stap voor stap. Bedrijven, voorzieningen en organisaties mogen namelijk te allen tijde handelen binnen de bestaande regelgeving (omgevingsplan). Daarom pakken we deels zelf de regie, maar moeten we ook samenwerken met grond- en vastgoedeigenaren, ontwikkelaars, werkgevers, ondernemersverenigingen en andere overheden om de doelstellingen uit deze nota te behalen. In hoofdstuk B.2 lichten we dit nader toe.

A.3 Over deze beleidsnota

Deze beleidsnota bundelt het ruimtelijk-economisch beleid voor alle typen werklocaties in één overzichtelijk document. Zo willen we de juiste ruimtelijke voorwaarden scheppen om onze toppositie te behouden en de transitie naar een nieuwe economie te versnellen.

De beleidsnota is één van de acties die is opgenomen in de Actieagenda Utrechtse Economie. We voldoen hierbij ook aan de aanbevelingen uit het rapport van de Rekenkamer Utrecht 'De Balans Opmaken', over het economisch beleid van de gemeente. Met deze beleidsnota – en het daarop volgende uitvoeringsprogramma – verhelderen we wat onze doelen zijn, waar onze inzet en ons geld naartoe gaat, en welke maatregelen en instrumenten we hebben om onze doelen op gebied van werklocaties te bereiken.

De beleidsnota heeft als looptijd 2025–2035. In 2029/2030 bekijken we in hoeverre de beleidsnota nog actueel is en doen we waar nodig aanvullingen of een revisie (bijvoorbeeld met een oplegger).

Omdat het overgrote merendeel van de werklocaties die we als stad hebben in 2035 nu al bestaat, gaat deze nota vooral over bestaande werklocaties. Er is één gebied dat tot 2035 een volledig nieuwe werklocatie wordt: Circulair Bedrijvenpark Strijkviertel. In een snel veranderende stad als Utrecht, vinden ook op de bestaande locaties voortdurend ontwikkelingen plaats. Daarnaast zijn er veranderingen, uitbreidingen of lange termijn ontwikkelingen gepland, die in deze beleidsnota aandacht krijgen als we het specifiek over die gebieden hebben. Op de langere termijn gaat het bijvoorbeeld om ov-knooppunt Lunetten-Koningsweg en Rijnenburg. Geplande of beoogde menging, vernieuwing of nieuw programma vindt plaats op werklocaties zoals het stationsgebied, Galgenwaard of Papendorp.

Het document vervangt de volgende beleidsdocumenten:

- Bedrijventerreinenstrategie Utrecht uit 2012
- Beleidsnotitie Vitale stadswijken, functiemenging in woonwijken uit 2013.

De beleidsnota wordt uitgewerkt in een uitvoeringsprogramma. In de uitvoering van het beleid en bij het opstellen van het uitvoeringsprogramma zoeken we de samenwerking op met partijen in de stad.

Bestaande kaders als uitgangspunten voor de beleidsnota

In deze nota bouwen we voort en sluiten we aan op de volgende reeds bestaande visies, beleidsnota's, uitvoeringsprogramma's en afspraken:

- De Ruimtelijke Strategie Utrecht 2040
- Het coalitieakkoord, waarin de coalitie zich richt op bedrijvigheid die past bij de maatschappelijke opgaven en duurzame toekomst van de stad, met werk voor iedereen.
- De Actieagenda Utrechtse Economie 2023–2026
- De Beleidsnota Circulair 2030 bedrijven naar een duurzame, eerlijke en inclusieve economie.
- Het Uitvoeringsprogramma verduurzamen bedrijventerreinen 2024–2028
- Het Uitvoeringsprogramma culturele huisvesting (in ontwikkeling)
- De vastgestelde omgevingsvisies van wijken en gebieden, inclusief de in de maak zijnde omgevingsvisies voor Overvecht
- Het Koersdocument leefbare stad en maatschappelijke voorzieningen (2020)
- Het Mobiliteitsplan 2040
- De Visie klimaatadaptatie Utrecht.
- De Stedenbouwvisie: ruimtelijke kwaliteit in de 10-minutenstad (2025)
- De Beleidsnota Opwekgebieden voor schone energie Utrecht.

Voor de winkelgebieden is deze nota een toevoeging op de beleidsdoelen en acties uit het Ontwikkelkader Detailhandel 2012 en de aanpak winkelgebieden uit 2021.

Verder bouwen we voort en sluiten we aan op regionale en landelijke ontwikkelingen en ambities. Deze zijn in hoofdstuk C opgenomen.

Leeswijzer

In voorliggend hoofdstuk A staan de doelstellingen en uitgangspunten die voor alle werklocaties gelden.

In hoofdstuk B.1 zijn de doelstellingen uitgewerkt per type werklocatie, tot 2035. De genoemde doelen en acties geven richting en prioritering aan de inzet van beschikbare middelen. Voor werklocaties wordt de indeling gebruikt die ook in de RSU is gehanteerd: bedrijventerreinen, kantoren, winkelgebieden ('detailhandel'), wijkeconomie ('werken in de wijk'). In de RSU is daarnaast 'wetenschap (m.n. USP)' genoemd; dat vertalen we in deze beleidsnota naar innovatielocaties.

In hoofdstuk B.2 is uitgewerkt hoe we gaan sturen op de doelstellingen uit deze nota. In dit hoofdstuk introduceren we het gemeentelijke instrumentarium. Ook introduceren we de profielen. De profielen geven de vertaling van de beleidsregels in hoofdstuk B.1 naar specifieke (typen) gebieden. Er zijn profielen voor specifieke werklocaties, maar ook profielen die het beleid voor een verzameling van werklocaties met dezelfde kenmerken weergeven.

Hoofdstuk C gaat in op de monitoring, sturing en verantwoording van de doelstellingen uit de beleidsnota. En legt de link met het relevante aan de beleidsnota gerelateerde beleid van medeoverheden.



Als bijlage bij deze beleidsnota zijn een begrippenlijst en een overzicht van het sturingsinstrumentarium opgenomen. Het deel sturingsinstrumentarium schetst een selectie van financiële en niet-financiële instrumenten die kan worden ingezet om de doelen rond werklocaties te bereiken. De afweging van de inzet zal locatiespecifiek zijn, en wordt verder uitgewerkt in het uitvoeringsprogramma.

B. Opgave

B.1 Wat willen we bereiken per type werklocatie?

De hoofddoelstellingen uit hoofdstuk A worden in dit hoofdstuk uitgewerkt in subdoelstellingen, geordend naar type werklocatie: bedrijventerreinen, kantoren, winkelgebieden, wijkeconomie en innovatielocaties. Alle subdoelstellingen dragen bij aan één of meerdere hoofddoelstellingen: voldoende ruimte voor werk, een divers palet aan werklocaties en toekomstbestendige werklocaties. De subdoelstellingen geven richting en prioritering aan de inzet van beschikbare middelen.

B.1.1 Bedrijventerreinen

Bedrijventerreinen zijn werklandschappen in de stad, bedoeld voor bedrijven die hinder veroorzaken (zoals geluid, stof, gevaar en geur). Deze bedrijven kunnen alléén terecht op bedrijventerreinen.

Subdoelstellingen voor bedrijventerreinen:

1. Utrecht heeft een divers en complementair palet bedrijventerreinen.
2. Utrecht maakt optimaal gebruik van de ruimte op bedrijventerreinen.
3. Utrecht werkt samen met de regio (U10) aan de planning en uitgifte van regionale bedrijventerreinen.



Trends, ontwikkelingen en uitdagingen voor bedrijventerreinen

Utrecht kent een zeer krappe bedrijventerreinenmarkt. In de gemeente is een tekort van 74 hectare[5] op een totaal van circa 585 hectare (netto). In dit tekort is al rekening gehouden met de bestaande planvoorraad (Circulair Bedrijvenpark Strijkviertel). Ook zijn er nauwelijks uitgeefbare kavels beschikbaar.[6] Er staan ook weinig bedrijfsruimten te huur: de leegstand van bedrijfspanden is met 1,6% zo laag dat er te weinig (schuif)ruimte is (een gezond leegstandsniveau ligt tussen de vijf en zeven procent).[7] Daarbovenop zien we dat, als gevolg van de toenemende druk, de grond- en huurprijzen voor bedrijfslocaties flink zijn gestegen en nog steeds stijgen. Ook de bedrijventerreinenmarkt in onze buurgemeenten is zeer krap.

De ruimte op bedrijventerreinen komt extra onder druk te staan, doordat ook het ook buiten de bedrijventerreinen moeilijk is om een bedrijfspand te vinden. Dit leidt ertoe dat bedrijven die geen milieuruimte nodig hebben, zoals sportscholen, leisure, klinieken en gezondheidscentra, zich steeds vaker op een bedrijventerrein (willen/moeten) vestigen in plaats van in de wijken. Dit terwijl dergelijke bedrijven juist een grote bijdrage kunnen leveren aan de leefbaarheid in de wijken.

Deze ontwikkelingen hebben een aantal negatieve effecten:

- Voor veel bedrijven, die vanwege hun aard alleen op een bedrijventerrein terechtkunnen, is het zeer lastig zich te vestigen, uit te breiden of te verplaatsen op Utrechtse bedrijventerreinen.
- Kapitaalkrachtige sectoren, zoals de (inter)nationale distributie, krijgen een groter aandeel op bedrijventerreinen, omdat zij de hoge grondprijzen wel kunnen betalen. Door robotisering in de logistiek zijn deze arbeidsplaatsen echter niet toekomstbestendig. Met name de in Utrecht sterk aanwezige weblogistiek wordt de komende jaren verder gerobotiseerd. Ook zorgt de logistiek voor veel vervoersbewegingen en druk op ons wegennet.
- Prioritaire sectoren (bouw, techniek, energie, circulair, zorg, ICT en onderwijs) worden uit de stad en/of de regio gedrukt. Vaak door een gebrek aan ruimte en soms omdat ze een krappere beurs hebben. Ook essentiële bedrijven zoals duurzame stadslogistiek of de locaties van Stadsbedrijven hebben last van deze druk. Tenslotte zien we dat het ook voor broedplaatsen lastig is om betaalbare bedrijfsruimte in Utrecht te vinden.

Om de druk op de bedrijfsruimtemarkt te verminderen, ontwikkelen we Circulair Bedrijvenpark Strijkviertel. Ook hebben we in de beleidsnota Utrecht Circulair 2030 vastgesteld dat we de fysieke ruimte en milieuruimte voor bedrijventerreinen behouden. Het gaat om Lage Weide, Werkspoorkwartier, De Wetering (Noord en Zuid), Oudenrijn, Haarrijn, Nieuw Overvecht, Hooggelegen, het Koffiekwartier, Demkaterrein, Westraven en straks Strijkviertel. We zien het behoud van de fysieke ruimte en milieuruimte van deze bedrijventerreinen als het absolute minimum voor de stad.

Tot slot is ook de mobiliteit op verschillende locaties een uitdaging: op Lage Weide hebben we te maken met een bouwbeperking als gevolg van een te hoge mobiliteitsdruk[8] en op Nieuw Overvecht hebben we te maken met hoge parkeerdruk. De wegen lopen (met name in de spits) vol, terwijl uitbreiding van het wegennet ongewenst is óf buiten de jurisdictie van de gemeente ligt. We zoeken naar alternatieve oplossingen, zoals het stimuleren van andere modaliteiten en we werken samen met onze publieke en private partners voor harde infrastructurele oplossingen.

Al met al zien we dat ondernemers zich graag op de Utrechtse bedrijventerreinen willen vestigen, terwijl de ruimte voor bedrijven sterk onder druk staat. Dat vraagt om keuzes en creatieve oplossingen op verschillende vlakken.

Toelichting bij de doelstellingen

We moeten zorgvuldig en efficiënt met de bestaande bedrijventerreinen omgaan en zoeken naar mogelijkheden om extra ruimte voor toekomstbestendige bedrijven te creëren. Dit is nodig om de druk op de markt voor bedrijfsruimte te verminderen, (Utrechtse) ondernemers op bedrijventerreinen te blijven faciliteren, onze

5 Bron: RSU 2040

6 Op dit moment (Q1, 2024) hebben we in Utrecht nog circa 9,4 ha aan vrij beschikbare bedrijfskavels. Ruim 7 ha is bestemd voor medisch gerelateerde bedrijven op De Wetering Zuid. Het overig deel van dit terrein is voor de toekomstige ontwikkeling van het ziekenhuis en tijdelijke woningen. Op Haarrijn is slechts 2,4 ha beschikbaar voor het bredere segment met een maximale milieucategorie 2 in verband met nabijgelegen woningen

7 Bron: Utrechtse vastgoedmonitor

8 Zie Beleidsregel uitbreiding bouwmogelijkheden bedrijven Lage Weide Gemeente Utrecht | Lokale wet- en regelgeving

prioritaire sectoren kracht bij te zetten, bedrijfsruimte beter betaalbaar te houden en diversiteit in onze werkgelegenheid te houden. De inzet op Strijkviertel en via de beleidsnota Circulair is niet voldoende.
De bestaande terreinen moeten behouden blijven en beter worden gebruikt (optimaliseren). Onderdeel daarvan is kiezen welke bedrijven we wel en niet meer willen faciliteren op de terreinen. Op de langere termijn zoeken we naar nieuwe locaties voor bedrijventerreinen.
Dit doen we samen met de regio. Ook onderzoeken we of in Rijnenburg een bedrijventerrein gerealiseerd kan worden. We kiezen er dus voor sterker te sturen op de ruimte op onze bedrijventerreinen.

1. Utrecht heeft een divers en complementair palet bedrijventerreinen

We hebben in Utrecht een divers palet aan bedrijventerreinen: bedrijventerreinen met verschillende kenmerken voor verschillende doelgroepen. Bijvoorbeeld terreinen met duidelijke stadsverzorgende mkb-functies, terreinen in de hogere milieucategorie (HMC) en terreinen met accent op de creatieve sector. Het profiel van veel Utrechtse bedrijventerreinen is de afgelopen jaren echter geleidelijk veranderd of vervaagd. Zo is een soms ongewenste, organisch gegroeide mix van functies ontstaan. Een breed, complementair en duidelijk geprofileerd aanbod aan bedrijventerreinen helpt om de ruimte op termijn efficiënt(er) te benutten en onze prioritaire sectoren beter te faciliteren. Daarom zetten we daarop in. Daarbij hanteren we het uitgangspunt ‘het juiste bedrijf op de juiste plek’. Voor de bestaande bedrijventerreinen scherpen we het gewenste profiel aan. Natuurlijk voorkomen we ook dat in de toekomst op nieuwe terreinen opnieuw vervaging plaatsvindt. Zo krijgt het nieuw te ontwikkelen Circulair Bedrijvenpark Strijkviertel een onderscheidend profiel, specifiek voor het circulaire mkb.

Zie ook de kaders onder subdoelstelling 2. In hoofdstuk B.2 hebben we de profielen nader uitgewerkt.

2. Utrecht maakt optimaal gebruik van de ruimte op bedrijventerreinen

Bedrijventerreinen benutten waar ze voor bedoeld zijn
Bedrijventerreinen moeten gebruikt worden door bedrijven die daar vanwege geluid, stof, gevaar of geur thuishoren. Hierdoor is er op bedrijventerreinen geen ruimte voor wonen.

Verder stellen we de volgende beleidskaders in:
- Behoud en benutten HMC-kavels: kavels waar een hoge milieu-categorie mogelijk is behouden we en worden gebruikt door HMC-bedrijven.
- Behouden en benutten watergebonden kavels: watergebonden kavels behouden we en worden gebruikt door watergebonden bedrijvigheid.[9]
- We beperken waar mogelijk de toevoeging van kleine units (tot 300 m^2 bvo) op HMC-bedrijventerreinen. Het gaat hier bijvoorbeeld om opslagunits en garageboxen.
- De voorzieningen sport, gezondheidszorg, schoonheidsinstituten, wellness en klinieken passen vanwege hun karakter het beste op de andere type werklocaties, dichtbij de gebruikers en minder goed op bedrijventerreinen. In onderstaand kader hebben we uitgewerkt hoe we daar mee om willen gaan.
- Uiteraard blijft er ook ruimte voor essentiële stadsverzorgende functies, zoals de locaties van stadsbedrijven, stadslogistiek en hubs voor o.a. grondstoffen.
- We beperken de groei van (inter)nationale distributie en vervuilende, fossiele bedrijven zonder circulair profiel.
- De ruimtebehoefte van niet-bedrijvigheid met milieuruimte, zoals stedelijke energievoorzieningen (warmte en elektra) of een rioolwaterzuivering, neemt door de groei van de stad en de energietransitie ook toe. Het is cruciaal dat deze functies een plek krijgen in de stad, maar zij mogen bij voorkeur geen bedrijvigheid verdringen. Uitgangspunt is dat deze functies worden ingepast naast de ruimte voor bedrijvigheid.

Met ons beleid zorgen we er mede voor dat het vestigingsklimaat op bedrijventerreinen verbetert. Zo sluit het goed aan bij de wensen van bedrijven die bijdragen aan maatschappelijke transities en afhankelijk zijn van de vestiging op bedrijventerreinen. We zorgen er zo ook voor dat de ruimtes op bedrijventerreinen zo betaalbaar mogelijk blijven.

9 Er is Europees beleid waarin is vastgelegd dat we havens en watergebonden bedrijvigheid moeten beschermen: https://transport.ec.europa.eu/transport-themes/infrastructure-and-investment/trans-european-transport-network-ten-t_en

Commerciële voorzieningen op bedrijventerreinen:
Commerciële voorzieningen zoals sport, wellness, klinieken en gezondheidscentra passen vanwege hun karakter het beste in de wijken, dicht bij de gebruikers. Soms zijn deze voorzieningen ook op bedrijventerreinen gevestigd. Bijvoorbeeld omdat bepaalde commerciële (sport)voorzieningen qua verkeersaantrekkende werking of omvang niet in de wijk passen, of omdat er, vanwege de druk op de ruimte in de stad, in de wijken geen (betaalbare) panden beschikbaar zijn. Daarnaast zijn sportbedrijven soms ook op bedrijventerreinen gewenst vanwege het betaalbare sport aanbod dat zij kunnen aanbieden of vanwege de vitaliteit van werknemers.
Bedrijventerreinen zijn bedoeld voor bedrijven die enige geur, geluid of stof veroorzaken. De ruimte voor bedrijven in Utrecht stad en regio is zeer schaars. De leegstand op bedrijventerreinen ligt met 1,6% onder het niveau van een gezonde markt. De krapte zorgt voor hoge prijzen van bedrijfsruimten en bedrijfskavels. Als gevolg hiervan is het voor MKB-ondernemingen die vanwege hun aard op bedrijventerreinen gevestigd moeten zijn, uitdagend om betaalbare ruimte in stad of regio te vinden. Schaarse ruimte op bedrijventerreinen vraagt om scherpe keuzes: we hanteren het uitgangspunt ‘het juiste bedrijf op de juiste plaats’. We geven daarom richting aan de plaatsing van (sport)bedrijven in Utrecht. Door (nieuwe) sportbedrijven die vanwege hun bedrijfsvoering passend zijn op bedrijventerreinen te blijven facilteren, en ook door te voorkomen dat bedrijven die alleen op de bedrijventerreinen terecht kunnen te erg in de verdrukking komen.
Op werklocaties in wijken, winkelgebieden, kantoorgebieden en op innovatielocaties willen we juist méér ruimte voor sport (en andere voorzieningen) toevoegen. Een goede mix van werken, voorzieningen waaronder sport en woningen zorgen voor vitale en levendige wijken én toekomstbestendigheid van deze werklocaties. Nabijheid van sport (en andere voorzieningen) bij woningen zorgt bovendien voor het verminderen van mobiliteitsstromen en deze keuze helpt bij de uitdaging van het vullen van de plinten in de wijk.

We maken extra ruimte in woonwijken, winkelgebieden, kantoorparken en innovatielocaties
In woonwijken, winkelgebieden en op kantoorparken en innovatielocaties is of maken we (nieuwe) ruimte voor commerciële (sport) voorzieningen mogelijk. Bijvoorbeeld doordat we op gemengd stedelijke werkgebieden (kantoorlocaties) inzetten op een levendige mix van kantoren, voorzieningen en woningen, of doordat we inzetten op behoud van werkfuncties in de wijk of op een levendige mix van werkfuncties in winkelgebieden.

Ook op volgende bedrijventerreinen is (extra) ruimte voor commerciële (sport)voorzieningen mogelijk
Daarnaast is er of maken we op de volgende bedrijventerreinen specifiek (extra) ruimte voor commerciële (sport)voorzieningen:
- aan de Franciscusdreef op Nieuw Overvecht: hier maken we commerciële (sport)voorzieningen mogelijk;
- in het gebied dat valt onder het bestemmingsplan Vleutensevaart 100 zijn verschillende functies, conform bestemmingsplan, mogelijk;
- in de toekomst op een deel het Vierde Kwadrant van Lage Weide voor nader te bepalen commerciële voorzieningen;
- Circulair Bedrijvenpark Strijkviertel: een deel van de ruimte is bestemd voor sportbedrijven;
- Wetering Zuid: uitzondering voor de gezondheidseconomie omdat dat terrein een gezondheidsprofiel heeft.

Op een aantal plekken op bedrijventerreinen blijft vestiging van sportbedrijven mogelijk
In de volgende gevallen blijft vestiging van sportbedrijven mogelijk:
- Op locaties waar sportbedrijven op basis van bestaande rechten ondernemen (door een permanente vergunning of waar het in het bestemmings-/omgevingsplan is opgenomen). Dit recht blijft van toepassing als een nieuw sportbedrijf gaat ondernemen op de plek van het vorige sportbedrijf.
- Daar waar sport onder voorwaarden is toegestaan volgens (deel)omgevingsvisies, zoals het Werkspoorkwartier óf waar een uitzonderingsgebied geldt, The Wall op Wetering Zuid voor recreatieve sport.

Op de overige locaties op bedrijventerreinen hanteren we een nullijn voor de (nieuwe) vestiging van deze commerciële (sport)voorzieningen
Voor de overige locaties op de bedrijventerreinen hanteren we een nullijn voor deze voorzieningen:
- Hier maken we *nieuwe* vestigingen van deze commerciële (sport)voorzieningen niet mogelijk.
- De vergunning van *tijdelijk gelegaliseerde* commerciële (sport) voorzieningen verlengen we niet.
- Bij *permanent gelegaliseerde vestigingen:* als hier zich een andere functie vestigt, of bij langdurige leegstand na het vertrek van de vestiging, wordt de mogelijkheid voor commerciële (sport)voorzieningen wegbestemd.
- Op plekken waar deze voorzieningen zijn *opgenomen in het omgevingsplan*, maar deze functie niet wordt benut, onderzoeken we of deze functie kan worden wegbestemd;

Als dit type voorzieningen *in strijd met het omgevingsplan* (oftewel illegaal) gevestigd zijn, wordt er gehandhaafd

Optimaliseren ruimtegebruik op bedrijventerreinen
We zetten in op optimalisatie van het ruimtegebruik door onderbenutting op bedrijventerreinen tegen te gaan. Uitgangspunt is het juiste bedrijf op de juiste plaats. Vertaald in beleid gaat het om:

- Intensiveren van bedrijventerreinen door minimum bebouwingspercentages en bouwhoogtes (meerlaags) op kavelniveau daar waar kan toe te passen.
- Stimuleren van meervoudig ruimtegebruik, zolang het niet verstorend werkt voor de functie van het bedrijventerrein. Denk aan het benutten van daken voor parkeren, energie en/of waterberging en groen.
- Stimuleren meervoudig ruimtegebruik parkeerterreinen en -garages: gestapeld werken/parkeren en delen van parkeergarages.
  We zetten in op parkeren op afstand en verbeteren loop-, fiets- en ov-verbindingen naar bedrijventerreinen. Voor vrachtvoertuigen geldt dat er op eigen terrein geparkeerd, geladen en gelost moet worden.
- Het optimaal benutten en behouden van de HMC- en watergebonden kavels, zoals in de vorige paragraaf benoemd, hoort ook bij optimaliseren ruimtegebruik.
- Ook kan er meer ruimte worden gecreëerd door te sturen op clustering van overeenkomstige activiteiten of ketens en gedeelde (logistieke) voorzieningen.

Optimalisatie van de ruimte op bedrijventerreinen draagt ook bij aan toekomstbestendige werkgebieden en aan andere stadsbrede opgaven. Zo hebben we als stad de opgave om de automobiliteit niet te laten groeien, vervoersstromen te verduurzamen (o.a. zero-emissiezone) en ook in brede zin te werken aan verduurzaming van bedrijventerreinen (groen/energie). Voor goederenvervoer zetten we bijvoorbeeld in op de ontwikkeling van hubs aan de randen van de stad en een modal shift om daarmee de stad op efficiënte duurzame wijze te bevoorraden. Ook ruimte voor circulaire activiteiten op bedrijventerreinen is een voorbeeld waarom optimalisatie van ruimtegebruik bijdraagt aan de grote maatschappelijke opgaven. Optimalisatie kan ook zorgen dat er juist meer ruimte komt voor groen, door dubbel ruimtegebruik en collectieve (ruimtebesparende) parkeeroplossingen.

3. Utrecht werkt samen met de regio (U10) aan de planning en uitgifte van bedrijventerreinen

Om de krapte op de bedrijventerreinenmarkt te verminderen, moeten we nauw samenwerken met de regio en de provincie. De krapte op de bedrijfsruimtemarkt geldt zowel in de stad als in de regio, met een leegstandcijfer van 1,6%.[10] Het is essentieel dat we in U10-verband werken aan planning en profilering van bedrijventerreinen op regionaal niveau en de ontwikkeling van regionale bedrijventerreinen. Uitgangspunt van de gemeente Utrecht is dat er voldoende ruimte is voor circulaire activiteiten die van regionaal belang zijn. Ook moet geborgd worden dat er voldoende HMC-ruimte behouden blijft dan wel ontwikkeld kan worden. Deels voor diezelfde circulaire activiteiten, maar ook voor bijvoorbeeld innovatielocaties met HMC-behoefte en regionale voorzieningen.

Daarnaast zien we ook bij de U10-gemeenten dat werkruimte vaak wijkt voor woonruimte, terwijl de behoefte aan bepaalde voorzieningen en bedrijvigheid toeneemt. Het groeien in balans is ook buiten de gemeentegrens, op schaal van de regio van belang.

We werken daarom samen met de regio aan een regionale bedrijventerreinenstrategie waarin duidelijk wordt hoe we vraag en aanbod, zowel kwantitatief als kwalitatief, in balans brengen en de ruimte voor bedrijventerreinen evenwichtig in de regio faciliteren. De strategie richt zich op regionale afspraken over bestaande én nieuwe bedrijventerreinen. In de strategie moeten afspraken staan over de rol en functie van regionale bedrijventerreinen. Maar ook over hoe we regionaal omgaan met het beschermen, mengen/ ontmengen, intensiveren en compenseren van bedrijventerreinen. De inhoud van deze beleidsnota is leidend voor onze inbreng voor het gesprek over regionale afspraken.

10 Bron: Cushman and Wakefield

B.1.2 Kantoren

Van een zelfstandig kantoor is sprake als een gebouw of ruimte waarin organisaties gevestigd zijn (en/of daar regelmatig gebruik van maken), deze ruimte hoofdzakelijk (50% of meer) aanwenden in een **combinatie** van de volgende elementen:

- Bureauwerkplekken, waaraan hoofdzakelijk digitaal gewerkt wordt.
- Vergaderruimten, trainingsruimten en (video)belruimten.
- Ontvangst en ontmoetingsfunctie voor personeel en externe relaties.[11]

Subdoelstellingen voor kantoren:

1. Utrecht heeft een evenwichtig en divers kantorenaanbod dat past bij de vraag in top-, midden- en ondersegment:
   - Toplocaties: benut de magneetkracht om sterke en diverse knooppunten te realiseren.
   - Middensegment: consolideren omvang, verlevendigen en toekomstbestendigheid vergroten.
   - Ondersegment: behoud van diversiteit en betaalbaarheid van kleinschalige werkmilieus.
2. Utrecht heeft een adaptief kantorenbeleid dat kan meebewegen met marktveranderingen.

Trends, ontwikkelingen en uitdagingen voor kantoren

Het aandeel kantoorgebonden banen in Utrecht neemt jaarlijks toe. Utrecht heeft met name grote aantrekkingskracht op kennisgebonden werkgevers, dienstverleners en hoofdkantoren. Dat past bij de centrale plek van Utrecht, waar innovatie en talent van nature samenkomen.

Kantoren zijn belangrijk voor Utrecht; zowel economisch als maatschappelijk. Zo is ruim de helft van alle banen in Utrecht (circa 58%, ofwel ca 180.000 banen) gebonden aan een kantoorgebouw. Daarbij zijn kantoren ook ruimte-efficiënt. Een hectare stationsgebied kan goed zijn voor wel 2.000 banen. Er werken veel theoretisch opgeleiden in kantoren. Maar tegenover elke 6 à 7 theoretische banen, staat één praktisch opgeleide baan gerelateerd aan een kantoor (bijvoorbeeld in onderhoud en service). In veel van de oudere kantoorgebouwen bruist de stad met creatieve diensten, startups en impactondernemers.

Het beschikbare aanbod op de kantorenmarkt en de leegstand (3,8% in de gehele gemeente; in Stationsgebied en Centrum rond de 2%)[12] is al jaren te krap voor een gezonde markt en om te voorzien in de behoefte van alle soorten werkgevers. Covid heeft een korte onderbreking in de vraag veroorzaakt, maar na twee rustige jaren is de vraag in Utrecht weer sterk aangetrokken. In tegenstelling tot onze buurgemeenten en veel andere plekken in het land, zien we dat er in Utrecht op de kantorenmarkt structureel meer vraag is dan aanbod.

Voor het topsegment is vooral op de centrumlocaties Stationsgebied (rondom Utrecht Centraal) en Leidsche Rijn Centrum, nauwelijks beschikbaarheid. Het gevolg van deze schaarste is dat daar vooral werkgevers overblijven die zich het hoogste huurniveau kunnen permitteren, met name in de sectoren financiële dienstverlening, overheid en ICT.

De marktvraag is echter diverser. Veel werkgevers (bijvoorbeeld non-profit) kunnen zich niet het beste gebouw op de beste plek veroorloven. Ruim de helft van de marktvraag richt zich dan ook op midden- en ondersegment. Zo zijn creatieve diensten, startups, scale-ups, maatschappelijke organisaties, zzp'ers en impactondernemers afhankelijk van dat ondersegment. Een gebalanceerd aanbod, met kantoren in het top-, midden- en ondersegment, is dus nodig in onze stad.

Een klein deel van de kantoren op bedrijventerreinen (die met name geconcentreerd zijn op Oudenrijn en Lage Weide), blijkt de laatste jaren in trek als betaalbare plek voor onder andere technische scale-ups. Voor het overige deel is de markt voor deze kantoren zeer beperkt. Zo sluiten de kantoren vanwege de ligging niet goed aan bij de markt voor betaalbare kleinschalige kantoorruimte. Op plekken is er dan ook langdurige leegstand.[13]

Hoewel – uitgezonderd op de bedrijventerreinen – de vraag naar kantoren hoog is, blijft nieuwbouw in de praktijk toch lastig, prijzig

11 Aanvullend daarbij geldt: 1) Een onderwijsinstelling, zorginstelling, welzijnsinstelling, wetenschappelijke organisatie en creatieve diensten kunnen worden uitgezonderd op deze regel indien hiervoor een meer specifieke bestemming is. 2) Een bedrijfsgebouw dat slechts ondergeschikt kantoorruimte heeft tbv het eigen gebruik kan daarbij niet meer hebben dan 50%, tenzij het omgevingsplan anders vermeldt. 3) Indien een deel van het gebouw is afgeschermd en daarbij separaat voor meer dan 50% past in de drie bovenstaande functies (bureauwerk/meeting/ontmoeten) dan kan dat gedeelte beschouwd worden als zelfstandige kantoorruimte.

12 Bron: Cushman and Wakefield

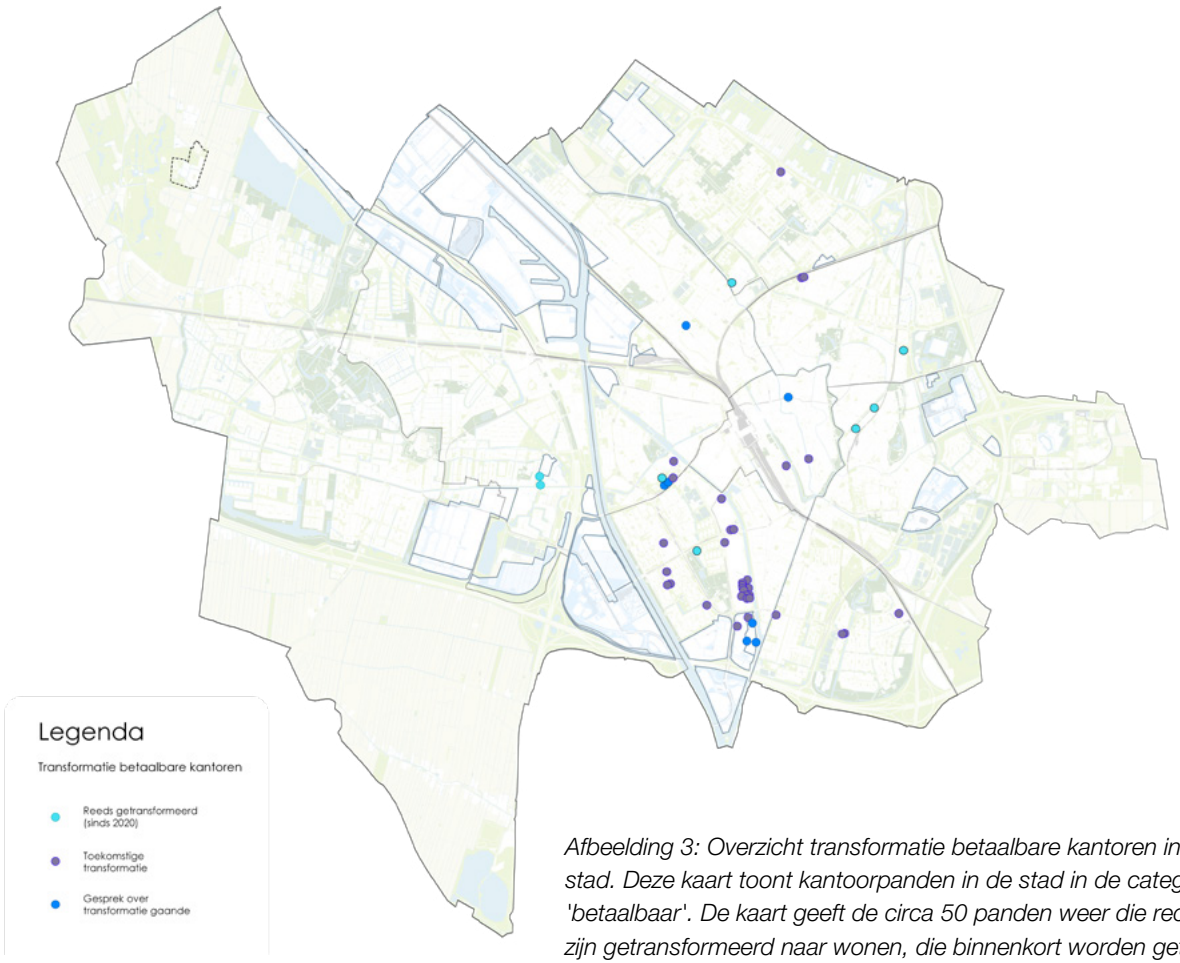
13 Bron: Vastgoedmonitor Utrecht

en onvoorspelbaar. Om verschillende redenen stokt het tempo op verschillende ontwikkellocaties. Ook zien we dat de kantorenvoorraad in het betaalbaardere segment in hoog tempo afneemt, doordat veel panden worden getransformeerd naar wonen; de afgelopen jaren ging het om meer dan vijftig Utrechtse kantoorpanden (zie ook kader op pagina 25).

Dwars door de segmenten heen zien we dat een deel van de kantorenmarkt is verouderd. Nagenoeg alle Utrechtse werkgebouwen voldoen wel aan het verplichte milieulabel C, maar huurders verlangen steeds vaker een veel hoger duurzaamheidsniveau, ruimere vloeren en grotere eindgebruikers vragen om flexibelere open ruimtes. Hiervoor is renovatie nodig. En om verduurzaming te bekostigen, is meestal wat uitbreiding nodig.

Tot slot staat de bereikbaarheid van kantoorlocaties onder druk, met name op de locaties waar veel werknemers met de auto komen. Om de druk te verminderen zetten we in op andere manieren van reizen.





Afbeelding 3: Overzicht transformatie betaalbare kantoren in de stad. Deze kaart toont kantoorpanden in de stad in de categorie 'betaalbaar'. De kaart geeft de circa 50 panden weer die recent zijn getransformeerd naar wonen, die binnenkort worden getransformeerd of ter discussie staan om te transformeren naar wonen.

Sinds vaststelling RSU flinke transformatie bestaande kantorenvoorraad

De gemeente Utrecht heeft sinds de vaststelling van de RSU stevig ingezet op transformaties van kantoorgebouwen, met als doel extra ruimte te vinden voor woonruimte en opvang van bijzondere doelgroepen. Sinds 2020 zijn/zullen circa 50 oudere, betaalbare werkpanden verdwenen/verdwijnen uit de stad (zie kaart). 45 van die panden staan in de wijken, met name in Kanaleneiland, Welgelegen en ten oosten van de binnenstad. Opvallend zijn de vele transformaties in de Merwedekanaalzone (MWKZ) en op Welgelegen. Dit zijn juist de plekken waar creatieve diensten, startups en kleine ondernemers uit de wijk nog een kans hebben zich te vestigen. Het gaat in totaal om 132.000 m^2, ofwel ruim 6.000 werkplekken. De voorraad betaalbare kantoren is nu ca 670.000 m^2; en is dus met ca 16,5% afgenomen de laatste jaren. Opvallend is dat inmiddels meer panden in het middensegment getransformeerd worden omdat de meest betaalbare panden al verdwenen zijn. Voor de ambitie groeien in balans en ongelijk investeren in gelijke kansen is dit een belangrijk aandachtspunt.

Vraag naar betaalbare kleinschalige kantoren

Veel bestaande (oudere) kantoorgebouwen in en om de woonwijken zijn belangrijk voor providers (verhuurders) van kleinschalige betaalbare kantoorruimte; zoals de Stadstuin en Dotslash. Via providers kunnen onder andere startups, scale-ups, creatieve diensten, maatschappelijke organisaties en zzp'ers kleine, relatief betaalbare ruimtes huren, dicht bij huis. De kantoren hebben zo een belangrijke werkgelegenheidsfunctie voor Utrecht en meer specifiek voor de wijken. Ze spelen een belangrijke rol in de gewenste functiemenging in de stad en in de diversiteit van kantorenaanbod. Bureau Buiten heeft in opdracht van de gemeente onderzoek gedaan naar de behoefte aan kleinschalige betaalbare ruimten. Conclusie is dat met ongewijzigd beleid een fors tekort ontstaat dat de komende jaren op kan lopen tot 100.000 m^2. Ook concludeert het onderzoek dat het terugplaatsen van broedplaatsen in nieuwbouw vrijwel onhaalbaar is. Dat blijft niet zonder economische en maatschappelijke gevolgen.

Toelichting bij doelstellingen

1. Utrecht heeft een evenwichtig en divers kantorenaanbod dat past bij de vraag in top-, midden- en ondersegment

a. Toplocaties: inzet op groei om sterke en diverse knooppunten te realiseren

Vanwege de magneetkracht van Utrecht is de vraag naar kantoren hoog. De magneetkracht bestaat door het arbeidspotentieel, de brede kennisbasis en de goede bereikbaarheid. De krachtigste ov-knooppunten zijn op dit moment het Stationsgebied en Leidsche Rijn Centrum en omgeving. Hier vindt forse uitbreiding van kantoorvolume plaats, en streven we naar diversiteit in het kantorenaanbod waar dat haalbaar is. Ook op andere (toekomstige) knooppunten vindt evenwichtige programmering plaats van wonen en kantoren, zoals rond Lunetten-Koningsweg.

b. Middensegment: consolideren omvang, verlevendigen en toekomstbestendigheid vergroten

Niet alle werkgevers willen en kunnen op de toplocaties zitten. Het middensegment blijft belangrijk voor een breed palet aan doelgroepen, maar hoeft niet veel verder in omvang te groeien. Voor kantoorlocaties in het middensegment moet de kwaliteit van openbaar vervoer (HOV/tram), de kwaliteit van de gebieden en de gebouwen verbeterd worden. Ook mengen (met woningen en voorzieningen), vergroenen en verlevendigen is hier belangrijk. Bestaande locaties buiten de centrumgebieden, zoals Papendorp en Rijnsweerd, krijgen een meer gemengd profiel door wonen, voorzieningen, onderwijs en science toe te voegen. Daarmee maken we de werklocaties gevarieerder en toekomstbestendiger.

Het nieuwbouwprogramma voor kantoren op Papendorp uit de RSU lijkt markttechnisch te ruim voor die locatie en zou het gebied in samenstelling ook te eenzijdig laten worden. Nieuwbouw blijft hard nodig, maar dan vooral op een ander type locatie. We willen het kantorenprogramma van Papendorp afschalen en onderzoeken hoe we dit restvolume over kunnen zetten naar (nieuwe) ov-knooppunten waar nieuw volume op termijn hard nodig is. Het nieuwe (concept) kantorenbeleid van de provincie biedt daartoe voldoende flexibiliteit.

In en rond Utrecht worden in de toekomst ook nieuwe ov-knooppunten ontwikkeld die een aantrekkelijke plek voor kantoren kunnen zijn.[14] Het is belangrijk dat er in de visie- of planontwikkeling van deze locaties ruimte blijft voor kantoren.

Voor Rijnsweerd geldt aanvullend dat bestaande kantoorgebouwen geleidelijk omgezet kunnen worden naar onderwijs en science. Het gebied krijgt daarmee een natuurlijke en betaalbare overloopfunctie voor het USP. In hoofdstuk B.1.5 gaan we hier nader op in.

c. Ondersegment: bescherm de diversiteit en betaalbaarheid van kleinschalige werkmilieus

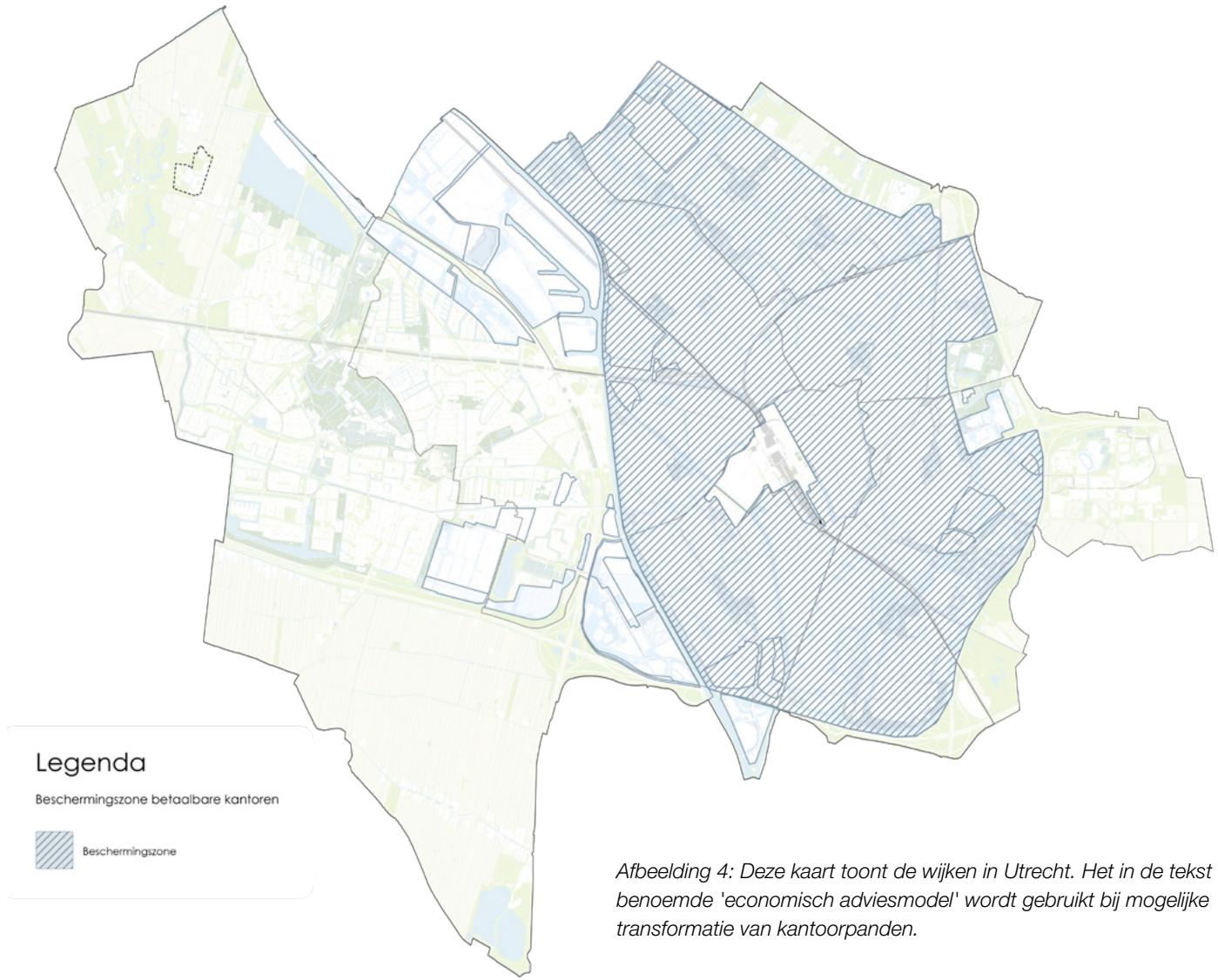
Het economisch uitgangspunt voor het ondersegment is voldoende aanbod aan betaalbare kleinschalige ruimte ‘op fietsafstand’ in elke wijk, passend bij de RSU-ambitie. Hiermee dragen we ook bij aan het behoud van werk in wijken die slecht scoren in de scheidslijnenmonitor.



Beschermen van de diversiteit en betaalbaarheid van kleinschalige werkmilieus door het hanteren van een adviesmodel bij transformaties

Kleinschalige, betaalbare kantoren zijn van groot belang voor de vestiging van maatschappelijke organisaties, creatieve diensten, startups en kleine ondernemers uit de wijk. Ruimte voor deze doelgroepen willen we – waar dat kan – beschermen. De kaart op de volgende pagina geeft de beschermingszone voor betaalbare kantoren weer. De zone is aangewezen omdat hier de natuurlijke

14 Zie ontwikkelperspectief ‘Utrecht Nabij’ en het Mobiliteitsplan 2040 (utrecht.nl)



Afbeelding 4: Deze kaart toont de wijken in Utrecht. Het in de tekst benoemde 'economisch adviesmodel' wordt gebruikt bij mogelijke transformatie van kantoorpanden.

omgeving voor kleinschalige betaalbare werkruimte is, die in dit gebied tegelijk ook het meest kwetsbaar is voor verdringing. Om bij transformaties een evenwichtige en integrale advisering (samen met andere disciplines) goed mogelijk te maken, hanteren we in de beschermingszone een economisch adviesmodel. Daarbij is het eerste criterium, dat er sprake is van echte leegstand en niet van speculatie door de pandeigenaar, randvoorwaardelijk. Het is namelijk onwenselijk om actief verdringing te stimuleren.

Het economische adviesmodel kent zes criteria:

1. Het gebouw is structureel grotendeels leeg; op die situatie is niet bewust aangestuurd en er is ook geen sprake van wanbeheer (m.n. op peil houden van kwaliteit).
2. Het is geen strategische locatie voor clustering van bijzondere doelgroepen zoals bijvoorbeeld science, creatieve bedrijven, circulaire bedrijven en maatschappelijke organisaties.
3. Er is voor kleine ondernemers voldoende aanbod in de wijk, of op korte afstand buiten de wijk.
4. Er is in de wijk sprake van hoge leegstand (boven 7%) of even-wicht (5-7%).
5. Het gebouw heeft weinig tot geen potentieel voor kleinschalig en betaalbaar aanbod.
6. Er is geen sprake van een herhaalpatroon van transformaties in de omgeving.

Dit adviesmodel wordt bij transformatie-initiatieven binnen de beschermingszone onderdeel van de integrale afweging van Ruimte waarbij ook andere ruimtelijke opgaven worden meegewogen. Bij een besluit wordt daarnaast ook meegewogen of er een reële mogelijkheid bestaat tot compensatie van betaalbaar kleinschalig aanbod in de omgeving. Nieuwbouw en herontwikkeling (of optopping) zullen in de meeste gevallen niet betaalbaar zijn voor de doelgroep.

Buiten de beschermingszone (waar 2/3 van de betaalbare kantorenvoorraad zich bevindt) is de economische afweging voor transformaties eenvoudiger:

- Het pand staat structureel leeg en er is geen sprake van wanbeheer.
- De leegstand in de omgeving ligt op of boven acceptabel niveau (frictieleegstand 5-7%).

Nieuwbouw van kantoren

Voor nieuwbouw gelden de volgende uitgangspunten:

- In nieuwbouwplannen met daarin kantoren streven we naar **10% van het nieuwbouwprogramma kleinschalig en betaalbaar**.
- De hoeveelheid betaalbare kleinschalige kantoorruimte moet meegroeien met de rest van de stad. Nu is er per inwoner ca 0,5 m^2 voorraad betaalbare kleinschalige kantoorruimte (6% van de totale voorraad kantoren); dat is een indicatieve norm om vast te houden.

Krimpen van solitaire kantoren op bedrijventerreinen

Solitaire kantoren op bedrijventerreinen vallen in een marktsegment waar in Utrecht weinig vraag naar is. We staan daarom geen *nieuwe* zelfstandige kantoren op bedrijventerreinen toe. Ook het afsplitsen (separaat verhuren) van kantoorruimte die oorspronkelijk bij bedrijfsruimte behoorde is onwenselijk. We stimuleren transformatie van de *bestaande* kantoren op bedrijventerreinen naar andere bedrijfsruimten, bijvoorbeeld voor mkb of (creatieve) maakindustrie. Transformatie naar wonen of tijdelijk wonen op die plekken is vanwege de milieuruimte voor bedrijven én de volksgezondheid van de potentiële bewoners niet mogelijk.

Utrecht werkt mee aan verduurzaming en modernisering

Ook kantoren moeten bijdragen aan de energietransitie. Daarom werkt Utrecht ruimhartig mee aan vergunningaanvragen voor de verduurzaming en modernisering van de bestaande voorraad, waarbij enige functionele uitbreiding acceptabel is.

2. Utrecht heeft een adaptief kantorenbeleid dat kan meebewegen met marktveranderingen

Onze kantorenprogrammering moet adaptief zijn: meebewegen met marktveranderingen. We weten immers niet wat de toekomst brengt op gebied van economische of politieke veranderingen; en ook mobiliteitsinvesteringen, bijvoorbeeld rond (nieuwe) ov-knooppunten, zijn onzeker.

We zetten adaptieve kantoorprogrammering in, met de volgende kenmerken:

- We spreiden het programma over meerdere locaties. Kantoren op goede locaties, zoals nieuwe ov-knooppunten, zijn cruciaal voor de doorontwikkeling van Utrecht. Op diverse nieuwe ov-knooppunten spelen echter nog grote onzekerheden. Een adaptieve strategie moet dan ook extra programma bevatten om te kunnen reageren op toekomstige onzekerheden.
- Meebewegen waar het kan, maar soms ook sterker sturen als dat nodig is. In het geval dat de vraagzijde zich minder gunstig ontwikkelt, zal de stad haar nieuwbouw een beetje moeten afremmen. Dit kan bijvoorbeeld door strenger te zijn bij uitgifte van kavels en vergunningen.
- Monitoring van de markt en het programma is essentieel om dit goed te kunnen doen.

B.1.3 Winkelgebieden

Winkelgebieden zijn plekken waar verschillende retailfuncties dichtbij elkaar zijn gevestigd. Hier kunnen consumenten fysieke producten kopen in winkels (detailhandel) of gebruikmaken van diensten zoals een kapper. Dergelijke ruimtelijke clusters worden ook voorzieningencentra of retailcentra genoemd.

De doelstellingen voor de winkelgebieden zijn:

1. Utrecht biedt een helder en wenkend investeringsperspectief in de winkelgebieden.
2. Utrechtse winkelgebieden zijn aantrekkelijk, divers en complementair.
3. Utrechtse winkelgebieden hebben een goed ondernemers- en vestigingsklimaat.

Trends, ontwikkelingen en uitdagingen voor winkelgebieden

Verschillende ontwikkelingen hebben invloed op winkelgebieden. Zo heeft digitalisering een grote invloed op de fysieke winkels in de winkelstraat. Online winkelen zorgt voor een grotere vraag naar distributiecentra op bedrijventerreinen, maar voor minder vraag naar winkelvastgoed, met soms leegstand in de winkelstraat tot gevolg. Hierbij is binnen de detailhandel groot verschil tussen de ontwikkelingen van non-food en food: zo is het aantal (fysieke) kleding- en schoenenwinkels (non-food) de afgelopen jaren fors teruggelopen. Supermarkten en speciaalzaken (food) doen het daarentegen onverminderd goed, hoewel daar de stijgende kosten voor onder andere personeel de marges verder onder druk zetten. Digitalisering heeft er ook voor gezorgd dat de dienstensector is veranderd. Een voorbeeld hiervan is het thuisbankieren. Ook dit heeft voor een verminderde ruimtevraag voor retail gezorgd. Vrijkomende panden worden vaak ingevuld met andere functies, zoals horeca of andere publieksgerichte voorzieningen. Dit geeft winkelstraten een andere uitstraling en beleving.

De groei van het aantal inwoners van de stad zorgt voor meer vraag naar retail. Doordat de groei veelal in de bestaande stad plaatsvindt en niet altijd gelijkmatig verdeeld is, verandert hierdoor ook de vraag naar retail per wijk. Hierdoor ontstaan nieuwe kansen en ontwikkelingen.

Toelichting bij doelstellingen

Basis voor het werken aan de winkelgebieden is het ‘zes facetten model’. De zes facetten zijn:

- Functioneel: (1) functiemix en (2) bereikbaarheid
- Ruimtelijk: (3) vastgoed en (4) openbare ruimte
- Sociaal: (5) veiligheid en (6) samenwerking

Bij een goede invulling van alle facetten van het model ontstaan aantrekkelijke, vitale, toekomstbestendige winkelgebieden. Dan ontstaat de veerkracht om mee te bewegen met de behoeften in de maatschappij. Deze zes facetten komen in de doelstellingen op een aantal plekken terug.

1. Utrecht biedt een helder en wenkend investeringsperspectief in de winkelgebieden

In de RSU is omschreven dat in de winkelgebieden ook andere publieksgerichte functies een plek kunnen krijgen, zoals horeca, cultuur, sport en andere maatschappelijke voorzieningen. We streven daarbij naar functies met een open uitstraling en levendige plint, en die een meerwaarde bieden op (de publiekstrekkend functie voor) de rest van het winkelgebied. Om dit te realiseren zijn ook investeringen van marktpartijen noodzakelijk. We constateren dat vanuit de markt vooral functies met een zo hoog mogelijk financieel rendement een plek krijgen. Functies met een lager (direct) financieel rendement, en een hogere maatschappelijke meerwaarde, blijven achter. Terwijl deze functies zich op termijn uitbetalen in een (blijvend) aantrekkelijk winkelgebied. Om dit te realiseren zijn ook investeringen noodzakelijk van marktpartijen die dit erkennen en hun rendementseisen hier waar nodig op aanpassen.

Voor vastgoedeigenaren en ondernemers in winkelgebieden is duidelijkheid over de gemeentelijke koers een belangrijke voorwaarde. Dat helpt hen om investeringskansen en -risico’s goed in te schatten.

We werken de invulling van het zes facetten model verder uit in het uitvoeringsprogramma. Dit zorgt voor betrouwbaarheid en transparantie in de samenwerking met marktpartijen. Bijvoorbeeld door duidelijke afspraken over gebiedsontwikkelingen, een meerjarenplanning voor de beoogde inzet en ontwikkeling per winkelgebied, en het stimuleren van verdere samenwerking. Hierdoor kunnen ontwikkelingsbeslissingen doeltreffender en doelmatiger worden genomen.

2. Utrechtse winkelgebieden zijn aantrekkelijk, divers en complementair

We onderscheiden verschillende soorten winkelgebieden die elk hun eigen rol spelen in het op peil houden van voorzieningen voor Utrechters en bezoekers. Het gaat om het stadscentrum, perifere clusters (zoals The Wall), bovenwijkse centra (zoals Shopping Center Overvecht), stadsstraten (zoals de Nachtegaalstraat) en buurtcentra (zoals de Händelstraat).

Hierbij is sprake van een duidelijke hiërarchie in aantrekkingskracht en verzorgingsgebied. De binnenstad/het centrum is de (inter)nationale, aantrekkelijke en historische toplocatie, en de buurt- en wijkcentra zijn met name gericht op de dagelijkse voorzieningen. Deze structuur draagt bij aan het in stand houden en versterken van de fijnmazigheid (boodschappen en voorzieningen dichtbij huis) en aan het realiseren van het principe van de 10-minuten-stad. Ook de markten en standplaatsen spelen hier een rol in.

Om het diverse en complementaire palet in stand te houden, werken we continu aan de verbetering van winkelgebieden. Door bezoekdoelen toe te voegen (sport, zorg, leisure et cetera) kunnen voorzieningencentra aantrekkelijk blijven voor de consument. Verbetering van de openbare ruimte draagt ook bij aan betere centrumgebieden.

Maatwerk is het uitgangspunt, vanwege de diversiteit van de winkelgebieden. De winkelgebieden verschillen fysiek, sociaal, economisch en functioneel van elkaar. We gebruiken het genoemde zes facetten model om dit maatwerk in te vullen.

Kaders die op grond hiervan gelden zijn:

- We staan geen nieuwe uitbreidingen of nieuwe vestigingen van detailhandel toe buiten de retailhoofdstructuur uit de RSU. Hiermee bestendigen we de retailhoofdstructuur uit de RSU als uitgangspunt voor deze nota. Een uitzondering geldt voor detailhandel die buiten de hoofdstructuur acceptabel is: bouwmarkten of tuincentra. Dit kader betekent bijvoorbeeld dat: indien er op basis van distributieplanologisch onderzoek marktruimte voor supermarktmeters is, de gemeente er voor kiest om deze marktruimte in te zetten voor versterking van de aangewezen winkelclusters van de retailhoofdstructuur uit de RSU (of de eventuele opvolger/actualisatie daarvan). Dat kan dan door uitbreiding van supermarktmeters bij bestaande supermarkten of mogelijk zelfs door een nieuwe supermarktformule toe te voegen die aanvullend is op het bestaande supermarktaanbod in het winkelgebied of het stadsdeel.
- We zetten zoveel mogelijk in op het behoud van een aaneengesloten winkel- of voorzieningenwand in de winkelgebieden van de retailhoofdstructuur uit de RSU. Transformaties van werkfuncties naar woningen zijn in zo'n winkel- en voorzieningenwand ongewenst. Op veel plekken in de stad wordt de ruimte boven winkels gebruikt om te wonen. Transformaties van winkels naar andere werkfuncties en/of maatschappelijke voorzieningen is acceptabel.





3. Utrechtse winkelgebieden hebben een goed ondernemers- en vestigingsklimaat

Het ondernemers- en vestigingsklimaat is afhankelijk van vele factoren, waaronder landelijke regelgeving en het belastingklimaat (zoals btw). Maar ook de gemeente heeft heeft hier een rol in.
We richten ons op een goede samenwerking tussen alle bij de winkelgebieden betrokken partijen: winkel- en horecaondernemers, vastgoedeigenaren, en gemeente. Een goede samenwerking onderling, én in breder verband met bijvoorbeeld onderwijsinstellingen en maatschappelijke organisaties, zorgt voor een sterk ondernemers- en vestigingsklimaat. Denk aan de aanwezigheid van een werkgroep (keurmerk) veilig ondernemen, en regelmatig contact tussen ondernemersvereniging en gemeente. Daarnaast dragen veiligheid, bereikbaarheid, goed vastgoed (kwaliteit, oppervlak, prijs et cetera), een aantrekkelijke functiemix en openbare ruimte bij aan een goed ondernemers- en vestigingsklimaat.

We werken daarom altijd samen met ondernemers en vastgoedeigenaren in de winkelgebieden, en zetten ons in om een goede mix van functies in winkelgebieden te realiseren/behouden.

Inzet instrumentarium voor versterken winkelgebieden

Wijkontwikkelmaatschappijen Amsterdamsestraatweg en Kanaalstraat/Damstraat

In Utrecht bestaan twee wijkontwikkelmaatschappijen (WOM's): de WOM Noordwest (Amsterdamsestraatweg) en de WOM Lombok (Kanaalstraat/Damstraat). Met deze wijkontwikkelmaatschappijen investeren we in economische vitaliteit en branchering van deze twee gebieden.
De WOM's werken vanuit het langetermijnbelang van deze winkelstraten en kijken daarbij breder dan individuele ondernemers of vastgoedpartijen. De WOM's kopen winkelpanden (met of zonder bovenwoningen), verbeteren ze en vervolgens verhuren of verkopen ze de panden weer. De afgelopen jaren is sterk ingezet op het verduurzamen van de bestaande panden, onder meer als voorbeeldfunctie naar andere eigenaren en om de energiekosten van ondernemers laag te houden. Daarnaast dragen de WOM's bij aan de versterking van de wijkeconomie door ondernemers met een passende propositie een plek te bieden in de winkelstraat. Daarbij werken de WOM's actief samen met lokale winkeliers, horecaondernemers en het programmateam van de gemeente om tot een zo goed mogelijk invulling te komen van de panden.
De WOM's zijn in 2024 positief geëvalueerd: beide WOM's hebben een waardevolle bijdrage geleverd aan de sociaaleconomische ontwikkeling van de wijken Lombok en Noordwest. Door strategische aankopen en renovaties hebben zij de economische vitaliteit verbeterd, en hebben ze bijgedragen aan de leefbaarheid en veiligheid in de wijken.

Ander instrumentarium

Voor andere winkelgebieden, zoals de binnenstad, Woonboulevard of (het te vernieuwen) Overvecht Centrum, wordt ander instrumentarium ingezet om de ontwikkeling van het gebied te versterken, zoals het ontwikkelen van een gezamenlijke vastgoedaanpak met zowel interne als externe partijen, een gezamenlijke gebiedsvisie of het versterken van de organisatiegraad.

B.1.4 Wijkeconomie

Onder wijkeconomie verstaan we alle werkplekken die buiten de vier andere typen werklocaties liggen. Dit betreft solitaire bedrijfspanden, werken vanuit woningen en maatschappelijke, leisure-, sport- en zorgbanen in de wijken.
De wijkeconomie kan worden gezien als een onderdeel van de bredere lokale economie. Het gaat om de economische activiteiten die zich afspelen op het niveau van een buurt of wijk, waarbij de focus ligt op kleinschalige bedrijven en dienstverleners. De wijkeconomie heeft dan ook een sterke samenhang met de winkelgebieden.

De doelstellingen van wijkeconomie zijn:

1. Utrecht is een 10-minutenstad door ruimte te behouden voor werken en maatschappelijke functies in de wijken, en deze ruimte mee te laten groeien met de groei van de stad.
2. Utrecht heeft een wijkeconomie die bijdraagt aan leefbare en levendige wijken.

We streven naar een 10-minutenstad, waarin voorzieningen en werk voor inwoners dichtbij te vinden zijn. Een fijnmazige spreiding van werk over de stad past daarbij. Commerciële en andere voorzieningen, zoals kinderopvang en gezondheidscentra, zijn cruciaal voor een prettige (woon)wijk, en zorgen tegelijkertijd voor werk dichtbij. De aanwezigheid van bedrijvigheid in de wijk zorgt ook voor leefbaarheid, reuring, veiligheid en efficiënt ruimtegebruik (geen slaapwijken waarin de ruimte overdag niet gebruikt wordt). Ook kan werk in de wijk leiden tot een hogere (arbeids)participatie door wijkbewoners.

Trends, ontwikkelingen en uitdagingen in de wijkeconomie

In Utrechtse woonwijken zien we het aantal banen groeien. De groei is te verklaren door de toename van het aantal zzp'ers in de dienstenconomie. Deze groei past bij de demografische ontwikkeling van de stad. De groei in de verzorgende sectoren, zoals zorg, sport en vrijetijdsvoorzieningen, is de laatste jaren achtergebleven bij de groei van het aantal inwoners van de stad. Daarmee verslechtert het voorzieningenniveau. Kijkend naar de Utrechtse planvoorraad zien we dat het aantal woningen veel harder groeit dan het aantal voorzieningen in de wijken.

Dit leidt tot druk op ambities zoals de 10-minutenstad, het werken aan meer sociale cohesie en leefbaarheid in de wijken, en het verminderen van pendelstromen. Het woon-werkverkeer neemt immers toe als minder Utrechters in de buurt van hun woning een baan kunnen vinden. Het is daarom belangrijk om voldoende ruimte voor de wijkeconomie te behouden en te stimuleren.

Toelichting bij doelstellingen

1. **Utrecht is een 10-minutenstad door ruimte te behouden voor werken en maatschappelijke functies in de wijken en die ruimte mee te laten groeien met de groei van de stad**

Het is belangrijk dat er in de wijken ruimte komt en behouden blijft voor verschillende voorzieningen en andere werkfuncties. Verzorgende functies zoals zorg, sport en vrijetijdsvoorzieningen groeien nu onvoldoende mee met de stad, en solitaire bedrijfspanden



in de wijk worden veelal omgezet naar wonen. Ook veel transformatieplannen zijn gericht op te realiseren woningen. Er is vaak nog onvoldoende aandacht voor het feit dat de optelsom van deze afzonderlijke transformatieplannen op plot- en projectniveau leidt tot een afname van het aantal banen en voorzieningen in de wijken. Vanuit economisch, maatschappelijk, sociaal, cultureel opzicht, maar ook vanuit het functioneren van de stad, moet er meer aandacht zijn voor de ambitie groeien in balans.

Per wijk is in beeld gebracht welke maatschappelijke voorzieningen in de komende 20 jaar nodig zijn.[15] Door dit inzicht per wijk kan beter gestuurd worden op het voorzieningenniveau. Daarbij hoort het verplaatsen van functies naar de wijken die nu – onnodig – op andere locaties zitten, zoals bijvoorbeeld maatschappelijke voorzieningen op bedrijventerreinen. Ook is overleg met (maatschappelijke) partners als ontwikkelaars en woningcorporaties over de invulling van bedrijfsruimten en plinten van belang.

Voldoende ruimte voor werken en het benodigde voorzieningenniveau en de mix in een wijk dienen een expliciet onderdeel te worden van gebiedsvisies en transformaties. Er moet ruimte gereserveerd worden om de benodigde functies in te passen. Dit gaat om ruimte voor maatschappelijke voorzieningen die nu soms gevestigd zijn op bedrijventerreinen. Het gaat ook om andere, maatschappelijke functies die financieel minder renderen, maar maatschappelijk veel waarde toevoegen aan de wijk (zoals cultuur), en/of cruciaal zijn voor het functioneren van de stad, zoals locaties voor stadsbedrijven of goederenvervoer. We gaan in het kader van deze nota in kaart brengen en bepalen in welke wijken deze functies het meest onder druk staan en waar prioriteit ligt op dit vraagstuk.

2. Utrecht heeft een wijkeconomie die bijdraagt aan leefbare en levendige wijken

Utrecht is een diverse stad met wijken die elk hun eigen karakter hebben. Dat karakter wordt bepaald door ruimtelijke structuur en opbouw (historie van de wijk, mate van stedelijkheid, type bebouwing) en de sociaaleconomische structuur (samenstelling van de bevolking). Dat levert ook een diverse wijkeconomie op.

Voor elke wijk geldt dat een vitale wijkeconomie belangrijk is voor de levendigheid. Wijkondernemers zorgen voor werkgelegenheid, maar dragen ook bij aan de sociale cohesie. Ze zijn betrokken bij de buurt en investeren in de directe omgeving van hun bedrijf. Een aantal ondernemers wil meer doen en draagt bij aan de lokale gemeenschap, bijvoorbeeld door het sponsoren van de lokale voetbalclub. Wijkeconomie kan ook zorgen voor meer kansengelijkheid op de arbeidsmarkt, omdat er meer banen dichtbij huis beschikbaar zijn, wat voor mensen die niet ver kunnen reizen voor hun werk een belangrijke overweging is bij het kiezen van een baan. Een vitale wijkeconomie is niet voor elke wijk vanzelfsprekend. De vrije markt biedt niet vanzelf de juiste randvoorwaarden om te komen tot een veilige, leefbare en levendige wijk. In een aantal wijken is het nodig om de wijkeconomie extra te stimuleren. We starten hiermee in Overvecht. In Overvecht gaan we actief inzetten op het realiseren van voldoende en betaalbare werkruimte. Een van de mogelijkheden is dat de gemeente zelf deze ruimte realiseert. De komende periode werken we de aanpak verder uit. Daarbij trekken we samen op met de ondernemers uit de wijk. Als de aanpak succesvol is gaan we aan de slag in andere wijken.



15 Koersdocument Leefbare Stad en Maatschappelijke voorzieningen

B.1.5 Innovatielocaties

Innovatielocaties in Utrecht bieden ruimte aan innovatieve en kennisgedreven bedrijven en instellingen die samenwerken aan slimme oplossingen voor maatschappelijke vraagstukken met 'Utrecht, Heart of Health' als centraal thema. Ze huisvesten doelgroepen met veelal een specifieke ruimtevraag, bijvoorbeeld (gedeelde) laboratoriumruimte, toegang tot talent en ontmoetingsplekken en/of (financiële) ondersteuning van startups. Innovatielocaties zijn bovendien vaak gemengde gebieden, waar naast werken ook andere functies (denk aan wonen, sport, onderwijs en ontmoeten) hun plek hebben.

Doelstellingen voor innovatielocaties:

1. Utrecht heeft, samen met gemeenten in de regio, een complementair netwerk van locaties voor innovatieve en kennisgedreven bedrijven en instellingen.
2. De werklocaties in Utrecht-Oost, met het USP als belangrijke bron van innovatie in Utrecht, worden ontwikkeld tot een samenhangend innovatiecluster voor bedrijven die slimme oplossingen bedenken voor maatschappelijke vraagstukken.
3. Utrecht biedt voldoende ruimte in innovatielocaties door de juiste ruimtelijke randvoorwaarden te scheppen.

Trends, ontwikkelingen en uitdagingen voor innovatielocaties

In Utrecht wordt volop gewerkt aan innovaties die bijdragen aan maatschappelijke transities. De focus ligt daarbij vooral op gezondheid en duurzaamheid, vaak gecombineerd met digitale toepassingen. Innovatie vindt plaats bij verschillende organisaties en op verschillende schaalniveaus. Bedrijven en instellingen op innovatielocaties hebben veel interactie; onderling, maar ook met bedrijven en instellingen op andere werklocaties. Innovatieve en kennisgedreven bedrijven en instellingen zijn de aanjager van de Utrechtse economie. Innovatie zorgt niet alleen voor hoogopgeleide banen, maar ook voor praktisch geschoolde functies, omdat innovatieve ideeën vaak praktisch uitgevoerd en ondersteund moeten worden.

Het Utrecht Science Park (USP) is met haar grote kennis- en zorginstellingen en bedrijven in het gezondheids- en duurzaamheidscluster dé innovatielocatie in Utrecht, en één van de toplocaties in Nederland. Op het USP komen wetenschap, studie, zorg en innovatie samen in een aantrekkelijk landschap met waardevol erfgoed. Het Utrecht Science Park heeft met USP Bilthoven (USPB) en USP Zeist (USPZ) twee satellietlocaties waar USP-gerelateerde bedrijven zich ook kunnen vestigen. De kennis en innovaties die uit het USP voortkomen zijn cruciaal voor gezonde mensen, een gezonde leefomgeving en een gezonde samenleving, en dragen bij aan een toekomstbestendige economie die weerbaar en wendbaar is.

Utrecht is voor veel innovatieve en kennisgedreven bedrijven een aantrekkelijke vestigingslocatie. Het gaat zowel om innovatieve bedrijven die van buitenaf naar Utrecht willen komen als om succesvolle startups en scale-ups die al in Utrecht gevestigd zijn, hier zelfs vaak zijn ontstaan en hier willen groeien. De USP-locaties zijn echter niet groot genoeg om aan al die bedrijven ruimte te bieden. Bovendien zijn niet alle innovatieve en kennisgedreven bedrijven in Utrecht gerelateerd aan het USP. Daarom zijn er ook nu al op meerdere plekken in de stad innovatieve, kennisgedreven bedrijven en instellingen, waaronder startups en scale-ups, gevestigd. Denk aan locaties als Dotslash, het Beatrixgebouw, Hooghiemstra, het Werkspoorkwartier, De Stadstuin en UCo (Wisselspoor).

Er zijn, kortom, meerdere gebouwen en gebieden in de stad die een innovatielocatie zijn of dat kunnen worden. Het is van groot belang dat die locaties goed aansluiten bij de economische ambities van de stad en de regio.

Toelichting bij subdoelstellingen:

1. **Utrecht heeft, samen met gemeenten in de regio, een complementair netwerk van locaties voor innovatieve en kennisgedreven bedrijven en instellingen**

Wij willen dat innovatieve en kennisgedreven bedrijven en instellingen zich thuis blijven voelen in de stad en de directe omgeving. Daar horen goede vestigingslocaties en voorzieningen bij.

Met het Utrecht Science Park heeft Utrecht een (inter)nationale toplocatie op het gebied van kennisontwikkeling en innovatie in het gezondheidscluster (Life Sciences & Health (LSH)) en het duurzaamheidscluster. Naast het USP zijn er ook in de rest van de stad en in de regio verschillende innovatieve werklocaties. In Utrecht is Dotslash (./) de meest in het oog springende werklocatie, waar meer dan 200 startups en scale-ups in 5 gebouwen zijn gevestigd.

Hoe het USP en de andere innovatielocaties in de stad en regio elkaar aanvullen, hoe ze het innovatie-ecosysteem in Utrecht versterken

en hoe ze gezamenlijk bijdragen aan onze economische ambities, is echter niet altijd duidelijk. Zo'n helder en eenduidig beeld is wel nodig, omdat de innovatieve, kennisgedreven bedrijven en instellingen de aanjager zijn van de nieuwe Utrechtse economie. Eerst maken we helder hoe dit ecosysteem er in Utrecht uitziet en welke rol elk gebied daarin speelt. Op basis daarvan kunnen we gericht actie ondernemen om het ecosysteem te verbeteren, waarmee de stad en regio aantrekkelijker worden voor investeerders en vestigers.
Er moet sprake zijn van een complementair netwerk van locaties: een netwerk waarin innovatielocaties elkaar aanvullen in het soort bedrijf of instelling dat zich er vestigt. Dat kan gaan om de sector, zoals gezondheid of duurzaamheid, om de omvang/levensfase (van startup tot corporate en kennisinstellingen), en/of om de activiteiten (van onderzoek en ontwikkeling (R&D) tot prototyping en productie). Productie van vaccins vindt bijvoorbeeld plaats op USP Bilthoven en niet op USP Utrecht. Een complementair netwerk van innovatielocaties faciliteert een groter ecosysteem (netwerk) van aanpalende organisaties, bijvoorbeeld ook agentschappen die medicijnen testen of opleidingsinstituten voor medici.

We werken samen met de provincie, gemeenten in de regio en andere regionale samenwerkingspartners aan een regionale ontwikkelstrategie voor innovatielocaties, waarmee we tegelijkertijd de aanwezige samenwerking in de regio versterken. De regionale ontwikkelstrategie beschrijft:

- waar ruimte is of moet komen voor innovatieve bedrijven die de positie van Utrecht, Heart of Health versterken;
- onder welke voorwaarden we in de regio ruimte kunnen bieden aan innovatieve bedrijven, zowel bedrijven die doorgroeien van startup naar scale-up en verder als (inter)nationale bedrijven die zich in Utrecht willen vestigen;
- hoe (met welke beleidsinstrumenten) en met welke rolverdeling we onze regionale ambities voor innovatielocaties willen realiseren.

Met de regionale ontwikkelstrategie voor innovatielocaties kunnen we als regio een complementair netwerk van innovatielocaties neerzetten en een eenduidige en gedragen boodschap uitdragen richting bedrijven, investeerders en het Rijk.

2. De werklocaties in Utrecht-Oost, met het USP als belangrijke bron van innovatie in Utrecht, worden ontwikkeld tot een innovatiecluster voor bedrijven die slimme oplossingen bedenken voor maatschappelijke vraagstukken

De kennis die 'binnen de hekken' van het Utrecht Science Park aanwezig is, genereert (in potentie) veel meer werkgelegenheid dan er gevestigd kan zijn. In de nabije omgeving heeft het USP twee satellietlocaties, waar lab- en productieruimte beschikbaar is en wordt ontwikkeld: USP Bilthoven en USP Zeist. De USP-satellieten vullen het profiel van USP Utrecht aan en zorgen voor verlichting van het acute ruimtegebrek, dat ervoor zorgde dat het de afgelopen jaren lastig was voor bedrijven om zich te vestigen of uit te breiden op het USP.

De verspreide locaties voor innovatieve bedrijvigheid in de stad koesteren we en willen we versterken. De directe omgeving van het USP - met de drie werklocaties Rijnsweerd-Noord (inclusief het Daltoncluster), Galgenwaard en in de toekomst Stedelijke Knoop Lunetten-Koningsweg (SKLK)[16] zien we als kerngebied om samen met het USP door te ontwikkelen tot een samenhangend innovatiecluster. Het cluster biedt ruimte aan innovatieve en kennisgedreven bedrijven die slimme oplossingen bedenken voor maatschappelijke vraagstukken.



16 Lunetten-Koningsweg: nieuw stedelijk knooppunt | gemeente Utrecht

Het innovatiecluster met de naam Kenniscluster Oost wordt een gemengd gebied met ruimte voor verschillende functies. De werklocaties binnen dit cluster houden ieder hun eigen karakter, zodat ze het USP en haar satellieten aanvullen en de stad en regio optimaal profiteren van de aanwezigheid van het USP en tegelijkertijd het USP als aanjager van innovatie versterken.

Om deze doelstelling te realiseren:
- stellen we een economisch ontwikkelperspectief op voor Kenniscluster Utrecht-Oost;
- reserveren we vooruitlopend daarop het USP voor R&D-bedrijven met een sterke binding met de kennisinstellingen op het USP, zoals reeds is vastgesteld in de Omgevingsvisie USP.

3. Utrecht biedt voldoende ruimte op innovatielocaties door de juiste ruimtelijke randvoorwaarden te scheppen

De inzet van de gemeente en partners is nodig om ervoor te zorgen dat er ook in de toekomst voldoende en geschikte ruimte is voor innovatieve en kennisgedreven bedrijven. Dat gaat om ruimte in diverse prijsklassen voor verschillende typen innovatieve en kennisgedreven partijen, waaronder startups, scale-ups, volwassen bedrijven en kennisinstellingen. Zo wordt Utrecht aantrekkelijker voor investeerders en vestigers, blijven innovatieve bedrijven eenvoudiger behouden voor de stad en regio en blijft er dankzij doorstroming ook ruimte voor de volgende generatie startups.

We werken aan het toevoegen van nieuwe ruimte en het **beschermen van de (hoeveelheid) huidige ruimte** voor innovatieve bedrijven, en monitoren daar ook op. Dit is belangrijk, omdat onderzoek van BCI laat zien dat er een groeiende behoefte is aan ruimte voor deze doelgroepen in onze stad: in de periode 2025–2040 gaat het om 400.000 tot 600.000 m² bvo lab- en kantoorruimte.[17] Belangrijk is ook het bieden van de juiste ruimte (de kwalitatieve vraag). Dit soort bedrijven en instellingen hechten namelijk veel waarde aan een aantrekkelijke omgeving, waar ruimte en gelegenheid is voor ontmoeting en recreatie. Inhoudelijke programmering en het organiseren van relevante evenementen zijn daarvoor onmisbaar. Denk aan juridische en financiële begeleiding, evenementen en bijeenkomsten voor startups bij Dotslash en de U-Forward ontbijtsessies waar innovatieve ondernemers elkaar tegenkomen. Ook gedeelde (lab)faciliteiten, flexibele huurcontracten en toegang tot (financiële) ondersteuning zijn belangrijke randvoorwaarden. Dit wordt vaak verzorgd door een zogeheten incubator. Kritisch durven zijn op wie zich (in panden) op innovatielocaties vestigt is een andere belangrijke factor voor de ontwikkeling van een succesvol innovatie-ecosysteem. Dit kan alleen lukken als alle samenwerkende partijen bereid zijn kritisch te zijn en enkel bedrijven en organisaties toe te laten die daadwerkelijk bijdragen aan het ecosysteem.

17 BCI (2024) – Innovatieve werkmilieus in Utrecht-Oost.

B.2 Hoe gaan we sturen op onze doelen?

In hoofdstuk A en B.1 staat welke doelen we nastreven op de Utrechtse werklocaties in het algemeen en per type werklocatie. Ook zijn we ingegaan op wat we wel en níet meer willen op de verschillende werklocaties. In dit hoofdstuk staat centraal hoe we op deze doelen gaan sturen.

Sturen met profielen

We sturen met behulp van profielen (hoofdstuk B.2.1). Hierin vertalen we de doelen uit hoofdstuk B naar de specifieke gebieden in de stad. De profielen zijn kaderstellend, door de gewenste ontwikkelrichting aan te geven voor werklocaties. Een profiel kan gaan over een specifiek gebied of over een groep op elkaar lijkende werklocaties. Voor de 10 werklocaties hebben we een specifiek profiel opgesteld. Op deze plekken is extra sturing nodig om onze doelstellingen te behalen. Vanwege de specifieke sturingsbehoefte van deze gebieden, hebben we hiervoor gericht instrumentarium uitgewerkt en opgenomen.

Alle profielen bij elkaar omvatten daarmee beleid voor alle werklocaties, plus de wijkeconomie en winkelgebieden (buurt- en wijkclusters).

Inzetten instrumenten

We sturen ook door gebruik te maken van instrumenten in onze gereedschapskist. Deze zijn opgenomen in hoofdstuk B.2.2.
In bijlage 1 is een overzicht opgenomen van de totale gereedschapskist. De gereedsschapskist schetst een selectie van financiële en niet-financiële instrumenten die kan worden ingezet om de doelen rond

werklocaties te bereiken. De afweging van de inzet zal locatiespecifiek zijn, en wordt verder uitgewerkt in het uitvoeringsprogramma.

Ondanks sturingsmiddelen, heeft de gemeente beperkte invloed

Deze sturingsmiddelen zijn geen garantie dat onze doelen snel gerealiseerd zijn. Immers, de meeste werklocaties bestaan al vele decennia en zijn niet in volledig eigendom van de gemeente. Bovendien moeten we blijven voldoen aan Europese en nationale wet- en regelgeving, zoals de Dienstenrichtlijn. Sturen kost daarmee tijd en gaat stap voor stap. Om onze doelen te bereiken moeten we daarom in de eerste plaats samenwerken met grond- en vastgoedeigenaren, ontwikkelaars, werkgevers, ondernemersverenigingen en andere overheden. Voor Circulair Bedrijvenpark Strijkviertel, voorlopig de enige nieuwe werklocatie in Utrecht, zorgen we voor meer gemeentelijke regie, door grond uit te geven in erfpacht. Dit is ook uitgangspunt in het nieuwe grondbeleid.[18]

B.2.1 Profielen

In hoofdstuk B.1 is ingegaan op de vraagstukken en doelstellingen voor bedrijventerreinen, kantoren, winkelgebieden, de wijkeconomie en innovatielocaties. In de praktijk zijn de 31 werklocaties, 40 winkelgebieden in de hoofdwinkelstructuur en de wijkeconomie in de stad vaak niet (volledig) aan deze indeling toe te schrijven. Zo zijn er bedrijventerreinen waar ook kantoren, winkels of voorzieningen zijn gevestigd; staan er ook kantoren in de wijk; en zijn er kantoorlocaties waar ook horeca en winkels zijn. Ook zien we steeds vaker dat vitale werklocaties (of dit nou winkelgebieden, kantoorgebieden of stadsverzorgende bedrijventerreinen zijn) een zekere mix van functies hebben. De traditionele indeling van typen werklocaties sluit hier niet meer volledig bij aan.

Aanvullend op de subdoelstellingen per type werklocatie werken we daarom met profielen per werklocatie. De profielen zijn een instrument om te kunnen sturen op de ontwikkelingen die plaatsvinden in de gebieden. We constateren dat op 10 werklocaties extra sturing benodigd is om de gewenste doelstellingen te behalen. Voor die werklocaties hebben we een locatiespecifiek profiel uitgewerkt, inclusief instrumentarium. De overige profielen geven het beleid voor een verzameling van werklocaties met dezelfde kenmerken weer. Alle profielen zijn kaderstellend.

De profielen zijn gericht op 2030. Dat is halverwege de looptijd van deze beleidsnota. Bij de tussenevaluatie van de nota in 2029/2030 bekijken we in hoeverre de nota als geheel, en de profielen in het bijzonder nog actueel zijn en doen we waar nodig aanvullingen of een revisie op de nota (bijvoorbeeld met een oplegger). Sommige profielen kunnen in de periode ná 2030 namelijk significant veranderen vanwege (aanstaande) gebiedsontwikkelingen waar de contouren nog van in beweging zijn (zie ook het kader op de volgende pagina).

Elk profiel bestaat uit maximaal 3 pagina's en is opgebouwd uit een beeld van 2030 en de belangrijkste opgave die er is om tussen nu en 2030 daar te komen. Deze opgave is vertaald in een aantal uitgangspunten voor ontwikkelingen in het gebied, en de doelgroepen die passen bij het beeld voor 2030. We geven indicatief aan welke functies (bedrijfsruimten, kantoren, voorzieningen, (volumineuze)



detailhandel en/of wonen) meer, minder, in gelijke mate of helemaal niet (meer) passen bij het gebied in 2030. Ook geven we aan welke randvoorwaarden van belang zijn. Tenslotte geven we per locatiespecifiek profiel aan en welk instrumentarium we inzetten om het beeld voor 2030 dichterbij te brengen. Voor de overige profielen verwijzen we naar de gereedschapskist (hoofdstuk B.2.2).

De profielen zijn opgedeeld in:

- Bovenregionale strategische werklocaties
- HMC-bedrijventerreinen
- Reguliere bedrijventerreinen
- Stadsverzorgende bedrijventerreinen
- Gemengde stedelijke werkgebieden
- Gemengde woon-werkgebieden
- Buurt- en wijkclusters
- Wijkeconomie

18 Beleidsnota Grondbeleid Gemeente Utrecht 2024, zie Document Utrecht - Beleidsnota Grondbeleid Gemeente Utrecht 2024 - iBabs Publieksportaal (bestuurlijkeinformatie.nl)

Doorkijk na 2030: ontwikkeling Stadseiland-Zuid, Lunetten-Koningsweg, Vierde kwadrant Leidsche Rijn Centrum en Rijnenburg

In Utrecht zit een aantal (beoogde) gebiedsontwikkelingen met ruimte voor werk in de verkennings-, onderzoeks- of planfase. De verwachting is dat deze gebieden na 2030 ingrijpend veranderen. Het gaat om Stadseiland-Zuid, Lunetten-Koningsweg, Rijnenburg en het Vierde Kwadrant Leidsche Rijn Centrum. De ontwikkeling van deze knooppunten en Rijnenburg beïnvloeden elkaar ook onderling. De opgave is hier om elkaar aanvullende en diverse stedelijke knooppunten te creëren, met een eigen economisch profiel.

Voor **Stadseiland-Zuid** is in de RSU (waarin dit gebied nog 'A12-zone' wordt genoemd) aangegeven dat het gebied wordt ontwikkeld tot gemengd woon-werkgebied. De opgave is omvangrijk met veel onderlinge afhankelijkheden en vereist samenwerking en investeringen vanuit Rijk-regio. Er worden diverse onderzoeken uitgevoerd naar de toekomstige ontwikkeling en ontsluiting van het gebied, ook in samenhang met Nieuwegein en Rijnenburg. Voor de doorontwikkeling van het gebied zijn de onderstaande vestigingsmilieus van belang om mee te wegen:

- In hoeverre de betaalbare kantoren en MKB-bedrijvigheid kunnen worden ingepast;
- Versterken van de kern van de Woonboulevard;
- Inpassen van het onderwijscluster;
- In hoeverre de watergebonden bedrijvigheid met geen of een zeer beperkte milieuruimte in het gebied of regio kan worden behouden of versterkt.

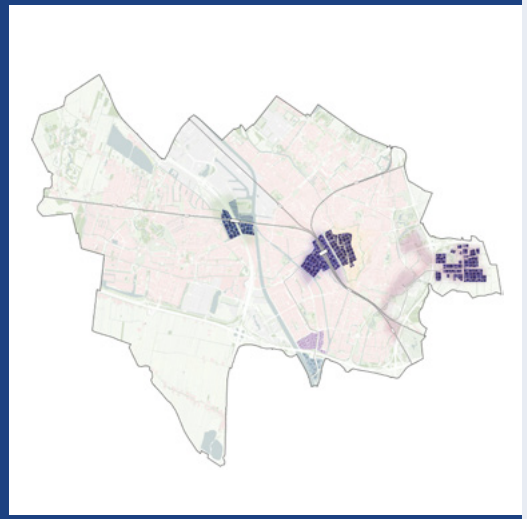


Voor **Rijnenburg** geldt dat naast de 22.000–25.000 woningen, er ook ruimte voor werk komt in het gebied. Er is een programmatische verkenning opgesteld. Een gebied van deze omvang vraagt om een goed en volledig voorzieningenniveau, waar alle maatschappelijke en commerciële voorzieningen binnen 10 minuten te bereiken zijn. Dat omvat een levendig centrumgebied, stedelijke werkfuncties, maatschappelijke en commerciële voorzieningen met in totaal minimaal 12.500 arbeidsplaatsen. Ook kan Rijnenburg mogelijk ruimte bieden aan een bedrijventerrein voor kleinschalige en middelgrote bedrijfsruimtegebruikers, waar in de stad veel vraag naar is. In de programmatische verkenning is een behoefte van 39 tot 52 hectare genoemd. Welk deel van deze behoefte Rijnenburg kan inpassen, wordt uitgewerkt in een Uitgangspuntennotitie.

In de RSU is **Lunetten-Koningsweg** geïntroduceerd als nieuw stedelijk knooppunt. Op moment van schrijven wordt hier een scenariostudie voor opgesteld, bedoeld om te verkennen en te leren in welke vorm, met welke functies, met welke dichtheden en mobiliteitsoplossingen het knooppunt vorm kan krijgen. Er zijn verschillende varianten geschetst, mede afhankelijk van het type ov-verbinding: intercity- of sprinterstation. Zeker in geval van een intercitystation biedt het gebied grote kansen voor het toevoegen van werk in de stad.
Het **Vierde Kwadrant Leidsche Rijn Centrum**: in de RSU is opgenomen dat dit gebied wordt doorontwikkeld tot een gemêleerd programma met kantoorfuncties, bedrijfsruimten en voorzieningen (o.a. onderwijs), zonder de milieuruimte op Lage Weide te beïnvloeden.

B.2.1.1 Bovenregionale strategische werklocaties

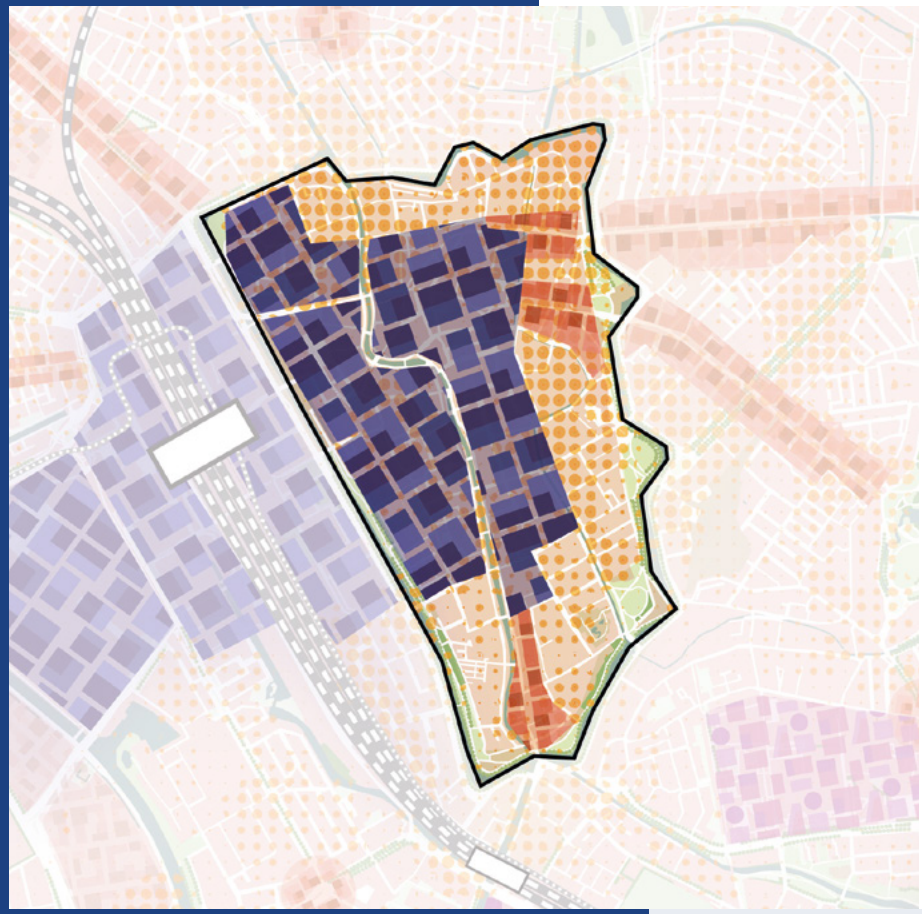
Utrecht heeft een zestal werklocaties met een bovenregionale aantrekkingskracht en functie. Het zijn stuk voor stuk locaties die een bovenregionaal of zelfs landelijk bijzonder (goed) vestigingsklimaat bieden voor specifieke bedrijvigheid. Ondanks deze overeenkomsten, verschillen de zes werklocaties sterk in karakter. We onderscheiden:



- de binnenstad als gemixte, historische werk-, verblijfs- en winkelomgeving;
- het Stationsgebied als modern gemengd kantorengebied met de beste ov-bereikbaarheid van Nederland;
- het Kenniscluster Oost als (toekomstig) samenhangend ecosysteem op gebied van LSH, duurzaamheid en andere innovatieve bedrijvigheid en kennisinstellingen;
- Stadseiland-Zuid als gemixte vestigingslocatie van innovatieve werkgelegenheid, en regionale functies zoals de Woonboulevard. Een gebied dat bovendien een grote transitie gaat doormaken na 2030;
- Leidsche Rijn Centrum, het tweede centrumgebied van Utrecht en tweede kantoorlocatie, die nog volop in ontwikkeling is;
- Lage Weide: het grootste bedrijventerrein van Utrecht en de regio, met veel milieuruimte, goede waterontsluiting en (boven) regionale circulaire functie. Lage Weide is daarmee ook het belangrijkste HMC-terrein en hebben we om die reden opgenomen onder paragraaf B.2.1.2.



Profiel:
Binnenstad



Het gebied in 2025

De Utrechtse binnenstad staat bekend om zijn schoonheid, variatie, veerkracht en de ontspannen sfeer. De economische functies in de binnenstad, zoals detailhandel en horeca, kennen een grote dynamiek. Het winkelen is de afgelopen jaren, vooral door de komst van internetshoppen, sterk veranderd. Ook de vernieuwing van Hoog Catharijne heeft grote impact op de winkelvoorraad van de binnenstad. In de horeca en afhaal zijn er naast vaste waarden ook meer trendgevoelige concepten. Voor de kantoorbedrijvigheid zien we dat de mix aan aanbod en het sterke (historische) karakter van de Utrechtse binnenstad het een populaire werk- en kantoorlocatie maakt.

Belangrijkste opgave

Transitie van winkelplek naar ontmoetings- en verblijfsplek in goede banen leiden, o.a. door leegstaande of leegkomende panden in te vullen met werkfuncties

De binnenstad is steeds minder een plek om alleen te winkelen, en steeds meer een plek om te ontmoeten en te verblijven (zie ook de Visie Utrechtse Binnenstad 2040). Wonen is en blijft een belangrijke functie in de binnenstad. Een andere invulling vraagt om een andere inrichting, met aandacht voor vergroening (inclusief klimaatadaptatie), veiligheid, cultuur en diversiteit aan woon- en werkfuncties. Daarnaast is monitoring van alle dynamiek in de binnenstad een belangrijk aandachtspunt; er is een hoge wisseling in winkelaanbod. We zetten in op het (opnieuw) invullen van onbenutte ruimte, met name op de verdiepingen boven de winkelplint. Die ruimte kan waardevol zijn als kantoor- of bedrijfsruimte en als woning. Dit vraagt het benutten van kansen, verkennen van nieuwe samenwerkingen en creativiteit in oplossingen. Een uitdaging in de binnenstad is dat de betaalbaarheid van kleinschalige ruimten, met name voor startende of impactondernemers of maatschappelijke functies, onder druk staat.

Het gebied in 2030

Een aantrekkelijke mix van functies in panden en straten met hoge erfgoedwaarde

De in het gebied gevestigde bedrijven hebben een functie voor de stad en regio, en zelfs voor bezoekers van daarbuiten. In de binnenstad zitten nog steeds veel winkels, maar de stap is nog duidelijker gezet naar een verbreding van het voorzieningenaanbod en (publieksgerichte) functies.
De musea, horeca, culturele en andere voorzieningen zijn gericht op bewoners van Utrecht en op bezoekers van buiten de stad. De binnenstad trekt veel (creatieve) ondernemers aan die bewust kiezen voor dit gebied en passen bij de waarden van dit gebied.

Uitgangspunten 2030

- Transformatie winkelpanden in de plint uitsluitend naar andere bedrijfsfuncties of (maatschappelijke) voorzieningen, niet naar woningen.
- Maximaal benutten van de onbenutte ruimte in de stad, waaronder stimuleren van functies als wonen en leisure boven winkels.

Doelgroepen 2030

- Horeca
- Detailhandel
- Kantoren
- Onderwijs/kennis
- Cultuur

Functies in 2030

Kantoor: meer
Bedrijvigheid: meer
Volumineuze detailhandel: minder
Voorzieningen: meer
Wonen: gelijkblijvend

Milieucategorie

1

FSI

Gelijk

Schaalniveau vastgoed

XS t/m M

Menging

Sterke menging: winkelen, werken, cultuur en ontmoeten met een diversiteit aan werkplekken.

Randvoorwaarden: wat hebben we nodig om dit te bereiken?

- Goede inrichting en beheer van de openbare ruimte en de (historische) panden.
- Goed bereikbaar en verbonden met de omgeving, minder parkeerplaatsen op straat, meer ruimte voor de voetganger.
- Bevoorrading op maat.
- Elke functie op de juiste plek.
- Klimaatbestendige openbare ruimte.
- Veilige binnenstad.
- Duurzame energie.

Instrumentarium

We zetten op dit moment de volgende instrumenten in:

- **Lobby:** Richting Rijk in samenwerking met City Deal.
- **Samenwerkingsverbanden:** City Deal Dynamische Binnensteden met diverse gemeenten, ministeries en kennisinstellingen, looptijd 2023 – 2027.
- Voortzetting **samenwerking** Centrummanagement Utrecht (CMU) en VCOC.

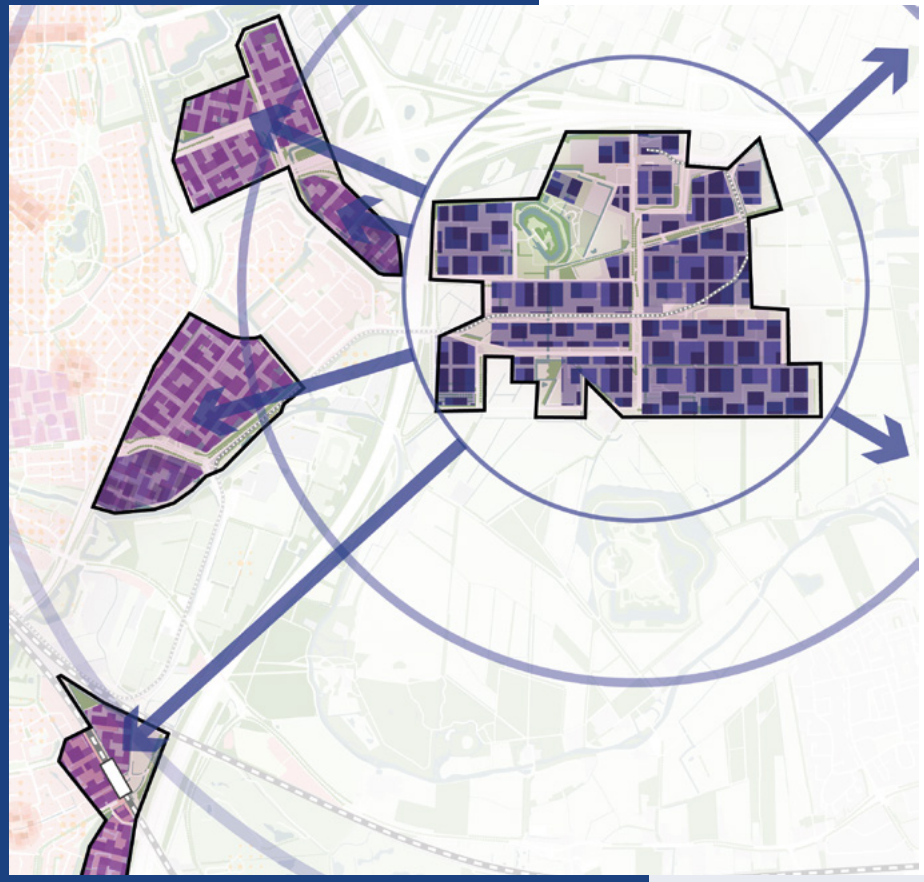
We gaan de volgende instrumenten inzetten:

- **Inrichting openbare ruimte**: Kwaliteitsimpuls geven en vergroenen.

We *onderzoeken* of we de volgende instrumenten ook kunnen inzetten.

- **Omgevingsplan**: Winkelfuncties buiten de hoofdwinkelstructuur uitfaseren. Functiemenging mogelijk maken, ook op de etages.

Profiel:
Kenniscluster Oost



Het gebied in 2025

Het Utrecht Science Park (USP) is het grootste sciencepark van Nederland en een internationale toplocatie voor kennisontwikkeling en innovatie in het gezondheidscluster én op gebied van duurzaamheid. De kennis en innovaties die hieruit voortkomen zijn cruciaal voor gezonde mensen, een gezonde leefomgeving en een gezonde samenleving, en dragen bij aan een toekomstbestendige economie die weerbaar en wendbaar is. Het gebied loopt tegen haar grenzen aan. Daarom is uitgebreid op satellietlocaties in de regio (USPB en USPZ).

Belangrijkste opgave

Doorontwikkeling van dit gebied tot een samenhangend innovatiecluster

Om de verdere groei van innovatieve bedrijvigheid en de versterking van onze economische ecosystemen mogelijk te maken, realiseren we naast de regionale satellietlocaties, overloopgebieden in de stad. Op de werklocaties in Utrecht-Oost ontwikkelen we een samenhangend innovatiecluster: het Kenniscluster Oost. Hiermee bieden we innovatieve bedrijven en instellingen diverse vestigingsmilieus.

De werklocaties in het gebied bevinden zich allemaal in een ander stadium van ontwikkeling en hebben elk hun eigen uitdagingen (denk aan grond-/vastgoedposities, bereikbaarheid, erfgoed, verschillende belangen). Samen met de regio en de samenwerkingspartners in het gebied werken we dit verder uit, zodat elk deelgebied binnen het innovatiecluster zijn eigen vestigingskracht heeft en meerwaarde creëert voor het geheel:

- Het USP: de ideale plek voor R&D-bedrijven en voor gedeelde labruimte, want de kosten voor een lab zijn vaak te hoog voor individuele startups of bedrijven die incidenteel een lab nodig hebben. Het uitwerken en uitvoeren van de Omgevingsvisie USP is voor dit gebied ook een opgave. Hierbij is expliciet aandacht voor modalshift waardoor het verdichtingspotentieel qua aantal arbeidsplaatsen verdubbeld kan worden tot maximaal 8.000.
- Daltonlaan: de primaire uitbreidings- en vestigingslocatie voor USP-gerelateerde bedrijvigheid buiten het USP, binnen Utrecht.
- (de rest van) Rijnsweerd-Noord: samenwerking met de Stichting Kantorenpark Rijnsweerd om het gebied als werklocatie weer toekomstbestendig te maken voor innovatieve en kennisgedreven bedrijven door meer gebruik te maken van de groene omgeving, het gebied toegankelijker, samenhangender (minder naar binnen gerichte eilanden met kantoren) en levendiger te maken.
- Galgenwaard: dankzij de ligging kan Galgenwaard de verbinding zijn tussen het USP en SKLK als tussen USP en de rest van de stad. Hier moet voldoende ruimte geboden worden aan passende werkgelegenheid en voorzieningen die bijdragen aan de economische kracht van Utrecht-Oost.

- SKLK is een nieuwe grootschalige ontwikkellocatie en vanwege de beoogde toekomstige functie als openbaar vervoersknooppunt een strategische locatie voor uitbreiding van het LSH-cluster en andere kennisintensieve bedrijvigheid. Ook voor de bereikbaarheid van Utrecht-Oost is dit toekomstige knooppunt cruciaal. Gedurende het planproces onderzoeken we op welke manier en met welke omvang deze sectoren hier een plek krijgen.

Het gebied in 2030

Kenniscluster Oost is een samenhangend innovatiecluster op gebied van gezondheid en duurzaamheid
Kenniscluster Oost is een levendig innovatiedistrict, waarbij wonen hand in hand gaat met innovatieve bedrijvigheid, onderwijs en onderzoek. De bereikbaarheid van Utrecht-Oost en de regio verbetert de komende jaren sterk, doordat er meer en frequentere stopplaatsen mogelijk zijn op de bestaande tramlijn, en de eerste werkzaamheden voor de bouw van IC-station Lunetten-Koningsweg, dat tussen 2035 en 2040 klaar moet zijn, inmiddels gestart zijn.

Uitgangspunten 2030

- Het USP richt zich op R&D-bedrijven met een sterke binding met de kennisinstellingen.
- De andere deelgebieden in het kenniscluster hebben hun eigen vestigingskracht en bieden ruimte in diverse prijsklassen aan kennisgedreven en innovatieve bedrijven en instellingen, waaronder startups en scale-ups, die niet per se op het USP gevestigd moeten zijn.
- Er zijn voldoende doorstroommogelijkheden in het kenniscluster voor startups en scale-ups die op het USP of elders in de stad ontstaan en de schaal van hun startlocatie ontgroeien.

Doelgroepen 2030

Innovatieve en kennisgedreven bedrijven en instellingen die werken aan slimme oplossingen voor maatschappelijke vraagstukken. Het centrale thema is *Heart of Health*: partijen die zich richten op gezonde mensen, een gezonde leefomgeving en een gezonde samenleving. Dit houdt in:

- Wetenschap en R&D.
- (Onderzoeks)labs.
- Startups en scale-ups. Onderwijs.
- Ondersteunende voorzieningen ten behoeve van de leefbaarheid en levendigheid.

Functies in 2030

- **Kantoor:** gelijkblijvend
- **Bedrijvigheid:** meer
- **Detailhandel:** meer
- **Voorzieningen:** meer
- **Wonen:** meer

Milieucategorie

t/m 3

FSI

Verhogen

Schaalniveau vastgoed

XS t/m XL

Menging

Menging van wonen, voorzieningen, werken in het kenniscluster als geheel, maar op het USP in het bijzonder.

Randvoorwaarden: wat hebben we nodig om dit te bereiken?

- De bereikbaarheid van Utrecht-Oost moet verbeteren om de ontwikkeling van Kenniscluster-Oost mogelijk te maken.
- Een aantrekkelijke werkomgeving ontstaat alleen als er een buitenruimte is met hoge verblijfskwaliteit én als er een levendige en aantrekkelijke mix van functies is, waarbij de verbinding gelegd wordt met nabijgelegen natuur- en cultuurhistorisch landschap.
- Oplossen leefbaarheidsproblematiek op het USP.
- Private vastgoedeigenaren zijn bereid te investeren in vastgoedontwikkelingen.
- Innovatieve bedrijven die tot de doelgroepen behoren beschikken over passende ruimte en de juiste faciliteiten.

Instrumentarium

We kunnen (nieuwe) sturingsinstrumenten inzetten om de doorgroei van het cluster in Utrecht-Oost te stimuleren en in goede banen te leiden. We faciliteren als gemeente de ruimtelijke randvoorwaarden, zodat Utrecht-Oost aantrekkelijker wordt voor investeerders en vestigers.

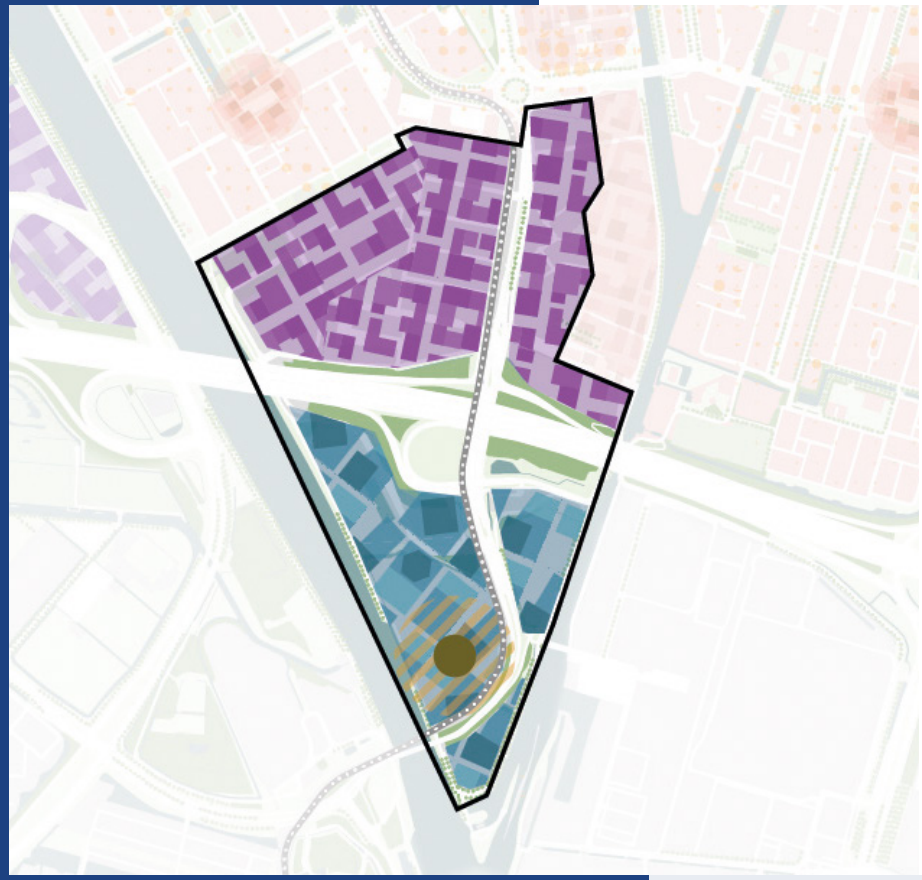
We zetten op dit moment de volgende instrumenten in:

- **Subsidies:** subsidies aan incubators en bedrijfsruimte voor specifieke doelgroepen.

We *onderzoeken* of we de volgende instrumenten ook kunnen inzetten:

- **SPvE's**: SPvE's opstellen voor uit te geven kavels USP.
- **Omgevingsplan**: nieuwbouw faciliteren en toevoeging voorzieningen op USP. Uitnodigingsplanologie Rijnsweerd om transformatie naar gemengd woon-werkgebied met innovatiecluster mogelijk te maken en onderzoek naar de mogelijkheden om de brede kantoorinvulling weg te bestemmen. Faciliteren kantoorontwikkeling Galgenwaard.
- **Actieve inzet grondbeleidsinstrumentarium**: inclusief voorkeursrecht.
- **Anterieure overeenkomst**: realisatie van bedrijfsruimte voor specifieke doelgroepen.
- **Zekerheidsstellingen**: zekerheidsstellingen ontwikkelen voor specifieke doelgroepen.
- **Gebiedsmakelaar**: aanstellen community manager. Ondersteunen bij vergunningsproces R&D activiteiten.
- **Convenanten**: uitvoeren en opstellen samenwerkingsovereenkomsten met grondeigenaren.

Profiel:
Stadseiland-Zuid



Het gebied in 2025

Stadseiland-Zuid is een gemengd gebied met verschillende gezichten: bedrijvigheid, kantoren, onderwijs, leisure, perifere detailhandel. Het is een gebied met diverse functies en een belangrijk knooppunt. Hier bevinden zich een aantal voor de stad essentiële vestigingsmilieus: een start-/scale-up-community, de woonboulevard, een watergebonden kavel met milieuruimte en een onderwijscluster.

Stadseiland-Zuid is een gebied in transitie en transformeert vanaf 2030 naar een stedelijk gemengd woon-werkgebied. Dit als een onderdeel van Groot Merwede, zoals ook opgenomen in de RSU. In Merwedekanaalzone deelgebied 6 oostzijde zijn hier de eerste stappen al voor gezet. Voor de rest van het gebied geldt dat de ontwikkeling vooral ná 2030 van start gaat.

Belangrijkste opgave

Gebied laten functioneren met perspectief op de transitie

Door (blijvende) inzet op de kwaliteit van de openbare ruimte en door de (stadsverzorgende) bedrijvenfuncties, zoals een bouwhub en last mile stadslogistiek, daar waar mogelijk (tijdelijk) in te passen, blijft het gebied functioneren.

De ambitie is om stadsvoorzienende bedrijvigheid en essentiële vestigingsmilieus waar nodig en mogelijk te borgen op geschikte locaties binnen of vlakbij het gebied, binnen de stad of in de regio. De (her)locatie van bestaande bedrijvigheid en de programmering van werkgelegenheid (zowel stad als regio) wordt ook geagendeerd in de gebiedsalliantie Groot Merwede en meegenomen in de onderzoeken.

Het gebied in 2030

Functionerend gemengd werkgebied, deels in transitie
Uitgangspunt is dat de integrale doorontwikkeling van het gebied kan beginnen wanneer de MIRT-trajecten zijn afgerond en de plannen in een passend uitvoeringsstadium zijn. Tot die tijd blijft het gebied in gebruik en functioneert het onder meer als werkgebied. Op basis van dat uitgangspunt functioneert Stadseiland-Zuid in 2030 net zoals in 2025. Waar nodig en mogelijk, hebben bedrijfsfuncties een alternatieve plek gevonden en/of zijn zij (tijdelijk) gehuisvest in het gebied.

Voor de doorontwikkeling van het gebied zijn de onderstaande vestigingsmilieus van belang om mee te wegen:
- In hoeverre de betaalbare kantoren en mkb-bedrijvigheid kunnen worden ingepast.
- Versterken van de kern van de Woonboulevard.
- Inpassen van het onderwijscluster.
- In hoeverre de watergebonden bedrijvigheid met geen of een zeer beperkte milieuruimte in het gebied of regio kan worden behouden of versterkt.

Deze vestigingsmilieus en onderzoeken worden waar nodig ook geagendeerd in de gebiedsalliantie Groot Merwede en zijn onderdeel van de bestuurlijke afweging.

Uitgangspunten 2030

De werkfuncties in Stadseiland-Zuid blijven, in afwachting van de gebiedsontwikkeling, functioneren.

Doelgroepen 2030

- Startups en scale-ups.
- Woongerelateerde volumineuze detailhandel. Onderwijs.
- Gemengde bedrijvigheid.
- Bestaande HMC-bedrijvigheid, geen nieuwe toevoeging.
- Kleinschalige duurzame stadslogistiek.

Functies in 2030

Kantoor: gelijkblijvend
Bedrijvigheid: gelijkblijvend
(Volumineuze) detailhandel: gelijkblijvend
Voorzieningen: gelijkblijvend
Wonen: gelijkblijvend

Milieucategorie

Conform 2025

FSI

Gelijk

Schaalniveau vastgoed

S t/m L

Menging

Ja

Randvoorwaarden: wat hebben we nodig om dit te bereiken?

Behoud huidige vestigingsfactoren tot aan 2030, met name bereikbaarheid.

Instrumentarium

Tot 2030 is het belangrijkste instrumentarium beheer.

Profiel:
Stationsgebied



Het gebied in 2025

Het Stationsgebied is met circa 50.000 banen Utrechts nummer 1 (en Nederlands nummer 2) werklocatie, gemeten naar werkgelegenheid. Het gebied heeft een enorme aantrekkingskracht op slimme talenten, werkgevers en investeerders. Met praktisch ondersteunend werk is het Stationsgebied ook een enorme asset voor vele bewoners van de stad.

Belangrijkste opgave

Inzet op groei om het knooppunt te versterken

De opdracht voor de stad is om de aantrekkingskracht zo goed mogelijk te benutten. Niet met een monotoon zakelijke opzet, maar juist met een levendige diverse mix van werkers, bewoners, bezoekers en reizigers. De magneetwerking is niet compleet zonder cultuur, voorzieningen, innovatie, creatieve broedplaatsen en aantrekkelijke (groene) buitenruimte.

Het gebied in 2030

Hoogstedelijke smeltkroes met werken, wonen, cultuur en voorzieningen op de best bereikbare locatie van Nederland

Het Stationsgebied is een nationale magneet voor talent en dienstverlening op hoog niveau. De auto is verder teruggedrongen in het gebied. Startups en kennisinstituten brengen innovaties op het podium. De openbare ruimte is van hoge kwaliteit en maakt het gebied een ‘place to be’. Weinig andere plekken in Nederland zijn zo gewild bij jong en oud talent. Het kantorenprogramma is divers van aard met ook betaalbare ruimte voor startups, culturele, creatieve en impactondernemers, waarin ook innovatie kan plaatsvinden. Bij nieuwbouw streeft de stad naar 10% kleinschalige betaalbare werkruimte.

Uitgangspunten 2030

- Voldoende tempo bij uitbreiding kantorenprogramma is noodzakelijk.
- Renovatie en verduurzaming verouderde kantoorruimte is noodzakelijk.
- Bij nieuwbouw streeft de stad naar 10% kleinschalige betaalbare werkruimte.
- Stimuleren broedplaatsen voor creatieven, startups, impact-ondernemers en innovatiehubs.
- Door toevoegen van kantoren en woningen is het belangrijk dat het voorzieningenniveau op peil blijft, en daarmee dus meegroeit met het overige programma. Hier kan het nabijgelegen Beurskwartier ook een rol in spelen.

Doelgroepen 2030

- Nederlandse hoofdkantoren.
- Financiële dienstverlening.
- Zakelijke dienstverlening. Overheid.
- Startups, creatieven en impact organisaties.
- Kennisinstituten en innovatiehub .

Functies in 2030

Kantoor: meer
Bedrijvigheid: meer
Detailhandel: meer
Voorzieningen: meer
Wonen: meer

Milieucategorie

Max 2

FSI

Verhogen

Schaalniveau vastgoed

M t/m XL kantoren

Menging

Mix van functies, passend bij het gebied.

Randvoorwaarden: wat hebben we nodig om dit te bereiken?

- Toevoegen van woningen en culturele en maatschappelijke voorzieningen.
- Een gezonde en groene leefomgeving met meer ruimte voor voetgangers en fietsers.
- Continuering veiligheidsaanpak.
- Verder terugdringen gemotoriseerd verkeer en bundelen goederenvervoer.

Instrumentarium

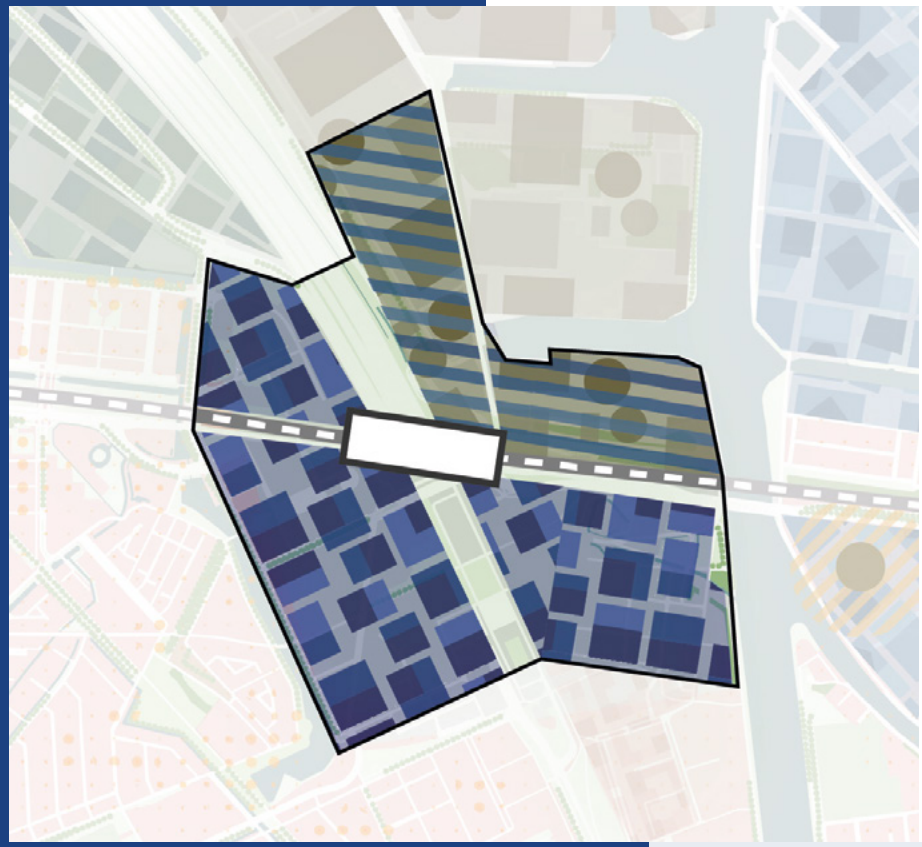
We gaan de volgende instrumenten inzetten:

- **Omgevingsplan**: nieuwbouw faciliteren en uitbreiding om renovatie financieel mogelijk te maken. Functiemenging met voorzieningen mogelijk maken.

We *onderzoeken* of we de volgende instrumenten ook kunnen inzetten:

- **Beleidsregel**: bij uitbreiding en wanneer financieel haalbaar 10% betaalbare kantoorruimte in de kantoormeters.
- **Gronduitgifte**: bij gronduitgifte inzetten op startups, creatieven en impact organisaties. Kleinschalige betaalbare kantoorruimte opnemen in tender (met provider).
- **Anterieure overeenkomst**: vastleggen realisatie kleinschalige betaalbare werkruimte en innovatielocaties.

Profiel: **Leidsche Rijn Centrum**



Het gebied in 2025

Leidsche Rijn Centrum ligt rondom het NS-station Utrecht Leidsche Rijn en vormt het tweede hart van de stad Utrecht. Leidsche Rijn Centrum bestaat uit vier kwadranten:

- een kantorengebied in Leidsche Rijn Centrum Noord.
- het winkelgebied (met winkels, woningen, voorzieningen) Leidsche Rijn Centrum Kern.
- een op voorzieningen en wonen gerichte zone in Leidsche Rijn Centrum Oost (van Berlijnplein tot aan het Amsterdam- Rijnkanaal).
- het gebied ten noorden van het spoor, tussen de A2 en het Amsterdam-Rijnkanaal/de Energiehaven. Dit 'Vierde Kwadrant' is tegelijkertijd het zuidelijkste punt van HMC-bedrijventerrein Lage Weide. De reikwijdte van het Vierde Kwadrant is maximaal 800 meter afstand vanaf het station Leidsche Rijn, met name langs de assen Elektronweg en Reactorweg (tot aan de Kernweg).

Belangrijkste opgave

Het gebied ontwikkelen tot een goed werkende mix van functies, dat werkt en past binnen de milieucontouren van Lage Weide

In Leidsche Rijn Centrum Noord en Kern ronden we tot 2030–2035 het resterende kantorenprogramma af (ca. 70.000 m^2).

Het Vierde Kwadrant biedt uitstekende mogelijkheden om Leidsche Rijn Centrum compleet te maken en tegelijk om Lage Weide een volwaardige stationsentree te geven. Voor de kantorenmarkt is deze locatie lange tijd de enige ontwikkellocatie, na afronding van Utrecht Centrum en Leidsche Rijn Centrum Noord en Kern. Het gebied biedt als voorlopig enige mogelijke locatie ruimte aan ruim 100.000 m^2 kantoren, stedelijke voorzieningen, cultuur, creatieve diensten en onderwijs. Daarmee creëren we een volledig centrum rondom het station Leidsche Rijn Centrum en een fors aantal extra arbeidsplaatsen. De strategie zal in de beginfase gericht zijn op het voorkomen van verkeerde ontwikkelingen, innemen van strategische posities en placemaking.

In het kernwinkelgebied van Leidsche Rijn Centrum is de opgave het toenemende bestedingspotentieel (door afbouwen van de wijk) goed te benutten en gebruik te maken van de bezoekersstromen die het realiseren van het Vierde Kwadrant met zich meebrengt.

Het gebied in 2030

Transitie naar gemengd hoogstedelijk werkgebied ingezet

Het Vierde Kwadrant zal na 2030 in transformatie zijn naar een locatie met een gemêleerd programma van kantoorfuncties, arbeidsintensieve bedrijvigheid, onderwijs cultuur,

horeca en centrumvoorzieningen, zonder de bestaande milieucategorieën op Lage Weide in te perken. In de beginfase zal er sprake zijn van placemaking met cultuur, creatieve bedrijven en horeca om het gebied goed op de kaart te zetten.

Uitgangspunten 2030

- De milieuzones en primaire functies van het omliggende bedrijventerrein Lage Weide mogen niet worden belemmerd. In het Vierde Kwadrant is wonen of (tijdelijke) opvang dan ook niet mogelijk.
- Het stationsplein, de as langs de Elektronweg en de strook tussen Reactorweg/Atoomweg kunnen in de loop der tijd geleidelijk verkleuren met kantoren en stedelijke functies.
- In het Vierde Kwadrant op zeer korte loopafstand (400 meter) van het station zal de verstedelijking en omvorming van functies het hoogste zijn. Verder weg van het station (400–800 meter) zal de intensiteit van de verstedelijking geleidelijk afnemen en het karakter meer bedrijventerrein blijven.

Doelgroepen 2030

- Vierde Kwadrant: in de beginfase creatieve bedrijvigheid, culturele en horecavoorzieningen (placemaking stationsplein, waterfront). Onderwijs. Kantoorgebruikers. Centrumvoorzieningen.
- Detailhandel (in kerngebied).

Functies in 2030

Kantoor: meer
Bedrijvigheid: minder
Detailhandel: gelijkblijvend
Voorzieningen: meer

Milieucategorie

t/m 3

FSI

Hoog

Schaalniveau vastgoed

M t/m XL

Menging

Gezonde mix werken en voorzieningen, geen woningen.

Randvoorwaarden: wat hebben we nodig om dit te bereiken?

Volwaardige stationsentree zonder barrière naar de sporen.

Instrumentarium

We gaan de volgende instrumenten inzetten:

- **Opstellen omgevingsvisie**: voor het Vierde Kwadrant.

We *onderzoeken* of we de volgende instrumenten ook kunnen inzetten:

- **Actieve inzet grondbeleidsinstrumentarium**: inclusief voorkeursrecht.
- **Omgevingsplan**: tijdelijk bestemmen om placemaking mogelijk te maken (via omgevingsvergunning).
- **Inzet Vastgoedregisseu**r: gaat in gesprek met eigenaars en placemaking.

B.2.1.2 HMC-bedrijventerreinen





Profiel:
Lage Weide



Het gebied in 2025

Lage Weide is uniek in Utrecht en regio. Het is het enige terrein waar de onderscheidende eigenschappen hoge milieucategorieën, multimodale bereikbaarheid en XL-kavels samenkomen. We maken nog niet optimaal gebruik van deze eigenschappen.

Belangrijkste opgave

Optimaal benutten van de (milieu)ruimte op het terrein, en ontwikkelen Vierde Kwadrant

Lage Weide is cruciaal voor de doorontwikkeling van de stad tot 2030 en verder. Het terrein kan een grote bijdrage leveren aan de circulaire economie, energietransitie en de duurzame mobiliteitstransitie. De stad en regio kunnen dankzij de potentie van de circulaire maakindustrie op Lage Weide economisch weerbaarder zijn. Ook huisvest het terrein een aantal essentiële stadsverzorgende diensten, die de stad nu en in de toekomst draaiende houden.

Lage Weide is ook cruciaal als doorschuiflocatie voor grote bedrijven die gebruik maken van het water of van de hoge milieucontouren. Voor de ontwikkeling van locaties zoals Stadseiland-Zuid, moeten mogelijk bedrijven verplaatst worden. Het verplaatsen is van belang, omdat het hier om functies gaat die essentieel zijn voor het opereren van de stad, maar niet passen in een hoogstedelijk milieu. Voorbeelden zijn recycleaars en watergebonden bedrijvigheid. Lage Weide is voor deze bedrijvigheid het belangrijkste stedelijke opvanggebied. Deze schuifpuzzel kan nu echter nog niet voldoende op gang worden gebracht, vanwege de zeer krappe bedrijventerreinenmarkt en omdat de maximale autocapaciteit op Lage Weide is bereikt. De gemeentelijke inspanning om de schuifpuzzel op gang te brengen, moet liggen op infrastructurele maatregelen ter verbetering van fiets en ov-bereikbaarheid van Lage Weide. Dit is dus niet alleen belangrijk voor de intensiveringsopgave op Lage Weide, maar ook randvoorwaardelijk om cruciale stedelijke en regionale gebiedsontwikkelingen ten behoeve van woningbouw elders mogelijk te maken.

De ontwikkeling van het Vierde Kwadrant is zowel onderdeel van de ontwikkeling van Lage Weide als de ‘afronding’ van Leidsche Rijn Centrum (LRC) en heeft daarmee een verbindende rol tussen dit hoogstedelijke knooppunt en het HMC-bedrijventerrein.

Het gebied in 2030

Multimodaal HMC-gebied met het juiste bedrijf op de juiste plaats, zodat elders verdwijnende HMC-bedrijvenruimte in dit gebied kan worden opgevangen
Lage Weide heeft grote strategische waarde voor Utrecht als dé functionele plek in de stad waar het praktische werk wordt gedaan om de stad draaiende te houden. Met bedrijfsactiviteiten voor en door Utrecht. We benutten de onderscheidende eigenschappen maximaal. Mede doordat de beleidsnota (deel)omgevingsvisie Lage Weide dan inmiddels is vastgesteld, bieden we eigenaren, investeerders en ondernemers helderheid over wat waar wel en niet kan en wenselijk is op het terrein. Dat heeft in 2030 zijn eerste vruchten afgeworpen doordat er meer ruimte is voor circulaire economie en stadsdistributie, en het water en spoor beter worden benut.

Uitgangspunten 2030

- Intensiveren in noordwest door het creëren van ruimte (verdichting en clustering) voor maakbedrijven en in Midden/A2-zone voor stadsdistributie.
- Havengebied: het optimaliseren van gebruik van de op- en overslagfunctie van bedrijfskavels aan het water (retourlogistiek), mede in relatie tot de watergebonden kavels aan de zuidkant van de stad, het ruimte maken voor de circulaire economie en duurzame opwek van energie.
- Het inpassen van uiteenlopende ruimteclaims in de zone Amsterdam-Rijnkanaal, waaronder verdichting, watertransport en een grondstoffenhub.
- Het Vierde Kwadrant krijg een gemêleerd programma van kantoorfuncties, arbeidsintensieve bedrijvigheid, onderwijs en (stedelijke) voorzieningen.
- We hanteren een nullijn voor functies waarvoor vestiging op een HMC-bedrijventerrein niet essentieel is. Zie hiervoor het kader op pagina 23. Solitaire kantoren kunnen bijvoorbeeld verplaatst worden naar het Vierde Kwadrant en worden herontwikkeld tot bedrijfsruimte of ruimte voor de creatieve maakindustrie.

Doelgroepen 2030

- Circulaire bedrijven. Stadsdistributie.
- Bedrijven in de energietransitie.
- Circulaire maakindustrie.
- Dienstverlenende bedrijvigheid (essentiële stadsgerelateerde diensten, passend bij de andere vier doelgroepen).

Functies in 2030

Kantoor: minder[19]
Bedrijvigheid: meer
Volumineuze detailhandel: gelijkblijvend
Voorzieningen: minder

Milieucategorie

Tussen 3.1 en maximaal 5.2

FSI

Verhogen

Schaalniveau vastgoed

M t/m XL

Menging

Geen wonen, beperkte menging van functies.

19 In het Vierde Kwadrant worden op termijn kantoren toegevoegd, terwijl we op de rest van Lage Weide juist de kantoormeters willen verminderen.

Randvoorwaarden: wat hebben we nodig om dit te bereiken?

- Specifiek voor Lage Weide is realisatie of verbetering van nieuwe fietsverbindingen nodig (o.a. Demkabrug en extra verbindingen naar het Werkspoorkwartier).
- Het terrein moet verkeersveiliger.
- We zetten in op modal shift, zowel voor personen- als voor goederenvervoer over water, spoor waar mogelijk en overslag naar kleine elektrische voertuigen en vrachtfietsen.
- Vergroening en klimaatbestendig maken van het gebied (Greendeal Lage Weide) i.c.m. betere verbindingen van het groen/blauwe raamwerk met de rest van de stad.
- Op Lage Weide is er een sterke link met het mbo-onderwijs. Zowel wat betreft stages, alsook mogelijk praktijkonderwijs in het Vierde Kwadrant.
- Het energiesysteem op Lage Weide moet op orde zijn.
  - Het energie-eiland speelt een cruciale rol als spin in het web op het gebied van energie infrastructuur voor de regio. Vanwege de energietransitie zal het energie-eiland nog belangrijker worden.
  - Lokale opwek en opslag, versterking van het lokale net, e-hubs en waterstof zijn voor bedrijven randvoorwaardelijk om te kunnen groeien.

Instrumentarium

We zetten op dit moment de volgende instrumenten in:

- **Beleid**: samenvoeging bouwpercelen niet mogelijk maken voor logistieke functies.
- **Grondaankoop-/uitgifte**: cofinanciering OMU om kavels te intensiveren.
- **Lobby**: richting provincie en het Rijk om verbreding Demkabrug en/of een extra brug te kunnen betalen en bereikbaarheid van ov te verbeteren.
- **Monitoring**: van verkeersintensiteiten.

We gaan de volgende instrumenten inzetten, omdat een radicale mobiliteitstransitie nodig is voor het behalen van de doelstellingen op Lage Weide:

- **Infrastructurele aanpassingen en inrichting openbare ruimte**: bereikbaarheid van ov verbeteren, betere en meer fietsverbindingen, prettig verblijfsklimaat met meer groen en biodiversiteit en ruimte voor langzaam verkeer.

We *onderzoeken* of we de volgende instrumenten ook kunnen inzetten:

- **Omgevingsplan**: als het omgevingsplan wordt gewijzigd onderzoeken of we HMC en watergebonden kavels kunnen beschermen en ongewenste functies uit de lijst bedrijfs-activiteiten kunnen halen. Bijvoorbeeld door een minimale milieucategorie op te nemen en/of een functieaanduiding voor watergebonden kavels. Tijdelijk bestemmen om placemaking mogelijk te maken van het Vierde Kwadrant (via omgevingsvergunning).
- **Actieve inzet grondbeleidsinstrumentarium**: inclusief voorkeursrecht.

Profiel: Andere HMC-bedrijventerreinen



De gebieden in 2025

HMC-locaties bieden ruimte aan onder andere arbeids-extensieve bedrijven met een zware milieuzonering (milieucategorie 4 of hoger; of specifieke functie-aanduiding). Gezien de schaarste aan deze terreinen en de belangrijke rol die zij vervullen in de circulaire economie, is het essentieel om in te zetten op behoud, revitalisering en optimalisering van het gebruik van deze terreinen. De ligging van een aantal HMC-terreinen aan het water biedt een optimaal vestigings-klimaat voor (circulaire) essentiële bedrijven, en om vervoer over water mogelijk te maken. De volgende gebieden vallen hieronder:[20]

- Koffiekwartier (deel JDE). Nedal.
- Oudenrijn (adres Strijkviertel 61).
- Westraven (adres Gelderlantlaan 9).

Belangrijkste opgave

Beschermen en optimaal benutten van de ruimte op HMC-terreinen

De gebieden in 2030

De HMC-bedrijventerreinen worden beter benut (gebruikt waar ze voor bedoeld zijn en intensiever benut) en blijven HMC-bedrijventerreinen

Verder zijn de doelen:

- Het juiste bedrijf op de juiste plek: op HMC-locaties zitten HMC-bedrijven; op watergebonden kavels zit watergebonden bedrijvigheid.
- Klimaatadaptatie en energie-opgaven en waar mogelijk parkeren worden op HMC-bedrijventerreinen zoveel mogelijk collectief opgelost.
- We beperken de groei van grootschalige (regionale en landelijk georiënteerde) logistiek en vervuilende, fossiele bedrijven zonder circulair profiel.

20 Naast deze locaties is ook Wetering Noord een HMC-locatie (MC 4.1). In 2025 is dit terrein voornamelijk gevuld met functies met een lagere MC. Daarom is het terrein opgenomen onder reguliere bedrijventerreinen. Het is echter voor toekomstige ontwikkelingen belangrijk dat ook op Wetering Noord geoptimaliseerd wordt. Dit betekent dat de doelen uit dit profiel ook gelden voor de Wetering Noord.

Uitgangspunten 2030

- Optimaal gebruikmaken van milieuruimte.
- Natte bedrijfskavels worden gebruikt door watergebonden bedrijvigheid.
- Geen (nieuwe) woningen.
- We werken mee aan de transformatie van (solitaire) kantoren naar andere werkfuncties.
- We beperken de toevoeging van kleine units (tot 300 m^2 bvo) tenzij de units gerelateerd zijn aan de bedrijfsfunctie ter plekke. Het gaat hier bijvoorbeeld om opslagunits en garageboxen.
- Geen nieuwe ruimtes voor bedrijven en voorzieningen die daarvoor niet afhankelijk zijn van een bedrijventerrein.
- We stimuleren en faciliteren collectieve en ruimte-efficiënte oplossingen (voor parkeren, mobiliteit, opslag, logistiek, duurzame energie).

Doelgroepen 2030

- Circulaire bedrijven. Industrie.
- Bedrijven in de energietransitie.
- Circulaire maakindustrie.
- Dienstverlenende bedrijvigheid (essentiële stadsgerelateerde diensten).

Functies in 2030

Kantoor: minder
Bedrijvigheid: meer
Volumineuze detailhandel: gelijkblijvend
Voorzieningen: gelijkblijvend

Milieucategorie

Tussen 3.1 en maximaal 4.2

FSI

Verhogen

Schaalniveau vastgoed

M t/m XL

Menging

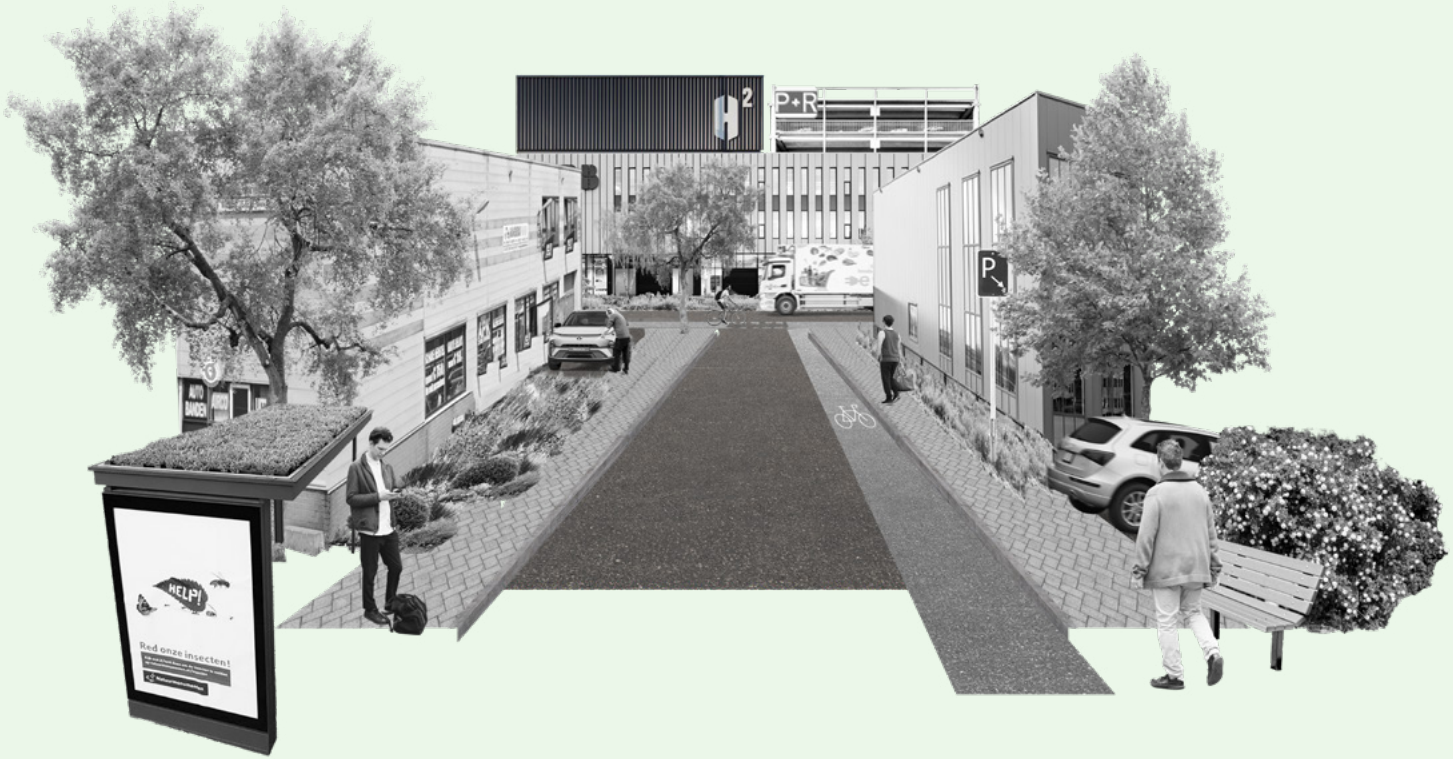
Geen woningen. Voorzieningen alleen functioneel ten behoeve van personeel/bedrijvigheid.

Randvoorwaarden: wat hebben we nodig om dit te bereiken?

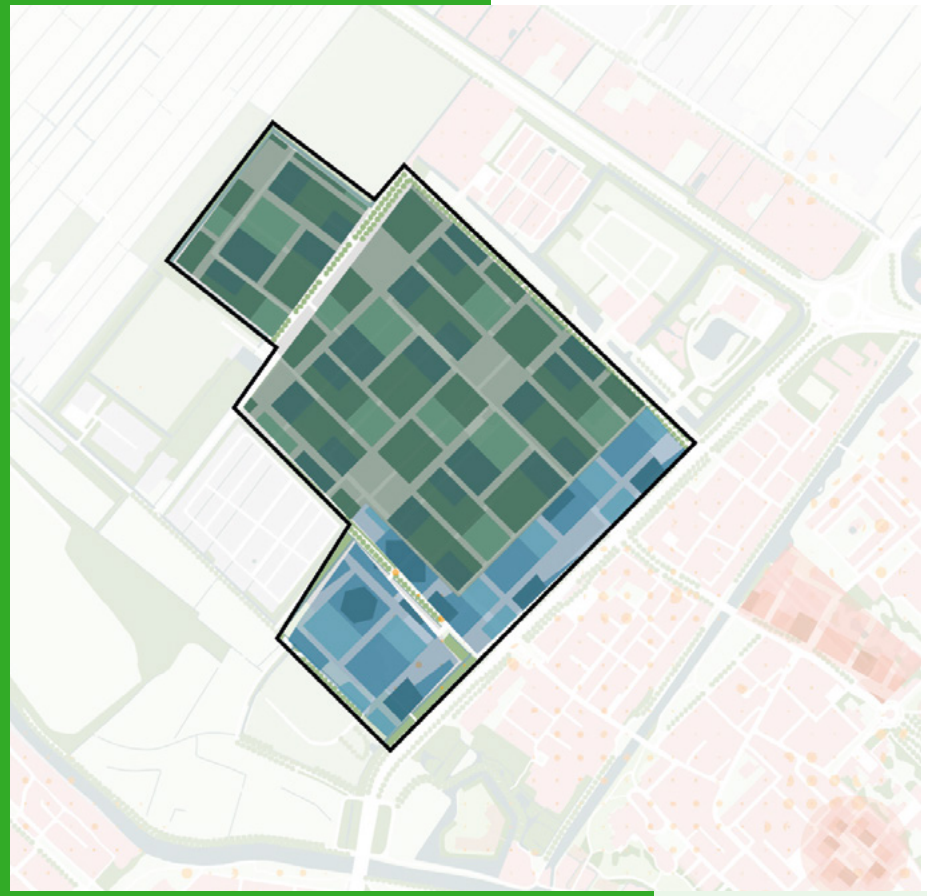
Functionele openbare ruimte, met aandacht voor klimaat-adaptatie en vergroening, ook op particuliere terreinen.

B.2.1.3 Reguliere bedrijventerreinen





Profiel:
Nieuw Overvecht



Het gebied in 2025

Nieuw Overvecht is een uniek werkgebied binnen Utrecht. Het wordt door de huidige gebruikers goed gewaardeerd, voornamelijk vanwege de (stedenbouwkundige) kleine korrelgrootte en de goede betaalbaarheid. De focus ligt en blijft liggen op stadsverzorgende bedrijven, (creatieve) maakbedrijven, bouw-, techniek-, circulaire- en verduurzamingsbedrijven, MKB en stadsdistributie. Aan de Franciscusdreef is een zone met grootschalige detailhandel en sport.

Belangrijkste opgave

Intensiveren van werkgelegenheid met Utrechts en regionaal MKB

De Beleidsnota Omgevingsvisie Overvecht (2024) biedt een duidelijk kader voor de toekomst van bedrijventerrein Nieuw Overvecht. Belangrijkste opgave nu is de vertaling naar de praktijk: intensivering van werkgelegenheid met Utrechts en regionaal MKB. Hiervoor moet instrumentarium worden ingezet.

Het gebied in 2030

Aantrekkelijk bedrijventerrein aan noordkant van de stad

Bedrijventerrein Nieuw Overvecht is in 2030 een aantrekkelijk bedrijventerrein voor Utrechts en regionaal MKB.

Op dit bedrijventerrein werken partijen constructief samen aan veiligheid, intensief ruimtegebruik en verduurzaming (klimaatadaptatie, vergroening, tegengaan netcongestie, energietransitie, duurzame mobiliteit, et cetera).

In 2030 heeft er langs de Franciscusdreef functiemenging plaatsgevonden; op het hele bedrijventerrein is ruimte voor intensivering gevonden en er zijn duidelijke handvatten voor de vergroening van de openbare ruimte. Daarnaast is er op Nieuw Overvecht ruimte voor (startende) ondernemers uit omliggende wijken, waardoor het terrein ook een duidelijke sociale betekenis kent.

Nieuw Overvecht is in 2030 van het ‘etiket’ ondermijningterrein af. Nieuw Overvecht is hierdoor een volwaardige en betrokken buurt binnen de wijk Overvecht, ook buiten de courante uren. Bij integrale afwegingen is community building en sociale veiligheid meegewogen.

Uitgangspunten 2030

We sluiten aan bij de uitgangspunten uit de vastgestelde Omgevingsvisie Overvecht en de bijbehorende verdieping. Daarin staat o.a.:

- Het blijft een bedrijventerrein; dus geen woningbouw.
- Werkgelegenheidsgroei: door intensiever ruimtegebruik en meer functiemenging in de zone langs de Franciscusdreef.

- Betaalbare werkplekken voor o.a. startende (maak)bedrijven uit de (omliggende) wijk(en) en/of creatieve ondernemers.
- We hanteren een nullijn voor functies die niet per se op het bedrijventerrein gevestigd hoeven zijn. Zie hiervoor het kader op pagina 23.

Doelgroepen 2030

- stadsverzorgende bedrijven.
- (creatieve) maakbedrijven.
- bouw-, techniek-, circulaire- en verduurzamingsbedrijven.
- culturele en creatieve makers.

Functies in 2030

Kantoor: minder
Bedrijvigheid: meer
Volumineuze detailhandel: gelijkblijvend
Voorzieningen: minder[21]

Milieucategorie

Max. 4.1

FSI

Verhogen waar mogelijk

Schaalniveau vastgoed

XS t/m M

Menging

Minder menging, maar aan de Franciscusdreef zijn wel verschillende functies mogelijk, niet zijnde woningen.

Randvoorwaarden: wat hebben we nodig om dit te bereiken?

Ook hiervoor sluiten we aan bij de vastgestelde Omgevingsvisie. Daarin staat o.a:

- Ruimte creëren voor verdichting.
- Een gezonde en groene leefomgeving te realiseren met meer ruimte voor voetgangers en fietsers.
- Continuering veiligheidsaanpak.
- Verbinding met omliggende groene gebieden.
- Een sterke ondernemersvereniging/ -gemeenschap.

Instrumentarium

We zetten op dit moment de volgende instrumenten in:

- **Samenwerkingsverbanden**: voortzetting Ondernemersloket Nieuw Overvecht, Gebiedsaanpak Anders reizen.

We gaan de volgende instrumenten inzetten:

- **Omgevingsplan**: uitnodigingsplanologie om schaal-vergroting mogelijk te maken. Breder bestemmen om functiemenging mogelijk te maken langs de Franciscusdreef. Faciliteren ophoging bouwhoogte. Wegbestemmen van maatschappelijke functies indien mogelijk.

We *onderzoeken* of we de volgende instrumenten ook kunnen inzetten, omdat deze randvoorwaardelijk zijn voor het behalen van de intensiveringsopgave op Nieuw Overvecht:

- **Infrastructurele aanpassingen en inrichting openbare ruimte**: collectieve parkeergarage (op afstand), realisatie van HOV en inrichting openbare ruimte (inclusief loop- en fietsverbindingen) verbeteren.

21 Langs de Franciscusdreef kan wel functiemenging plaatsvinden

Profiel: **Oudenrijn**



Het gebied in 2025

Het gemengde bedrijventerrein Oudenrijn biedt plaats aan met name stadverzorgend mkb. Het terrein functioneert goed en er is weinig leegstand. Het oostelijke deel is wat verouderd en verrommeld, met veel verharding en grote parkeerterreinen. De ligging direct aan twee snelwegen en nabij Leidsche Rijn en toekomstige woonwijk Rijnenburg, maakt het terrein aantrekkelijk voor duurzame stadsdistributie.

Belangrijkste opgave

Behoud en doorontwikkeling van het terrein

Op het terrein zijn 4 deelgebieden te onderscheiden met ieder een eigen karakter en een eigen opgave voor de toekomst:

- Noord: gemengde bedrijvigheid, vernieuwing, intensivering, ontvlechting en ontmenging van functies inzetten: minder wonen en (sport-, zorg)voorzieningen, minder kantoren, meer bedrijvigheid.
- Zuid: Kantorenzone Rijnzathe: plek voor betaalbare kantoren, waar langzaam maar zeker de transformatie richting bedrijventerrein is ingezet.
- Kerngebied en Oost: gemengde en industriële zone Molensteyn-Strijkviertel: blijvend aantrekkelijk en functioneel gebied. HMC-kavel blijvend benutten voor HMC-bedrijvigheid; overige bedrijvigheid intensiveren waar nodig.
- West: zone Boteyken en Oudenrijnseweg: kleinere bedrijfsunits, in gebruik waar ze voor bedoeld zijn. De autobranche verandert/verdwijnt hier steeds meer, onder druk van de marktveranderingen.

Het gebied in 2030

Efficiënt en toekomstbestendig gemengd bedrijventerrein

Een efficiënter, toekomstbestendig, gemengd bedrijventerrein met ruimte voor diverse soorten bedrijvigheid, passend bij de aard van een regulier bedrijventerrein. Waar vanuit de markt vraag is gekomen voor stadslogistiek, is dat ontwikkeld.

Uitgangspunten 2030

- Het blijft een bedrijventerrein; dus geen woningbouw.
- Werkgelegenheidsgroei door intensiever ruimtegebruik, met name aan de noordkant.
- Kantorenstrook Rijnzathe: transformatie richting bedrijfsruimte mogelijk maken bij langdurige leegstand.
- Kerngebied en oost: Hoge milieucategorie behouden. Dit soort kavels is in Utrecht zeer schaars, maar hard nodig in verband met de circulaire transitie en de vraag naar bedrijfsruimte met een hogere milieucategorie.

- Kwaliteitsverbetering, intensivering en het hanteren van een nullijn voor bepaalde functies in deelgebied noord (zie kader op pagina 23) functies in deelgebied noord.
- West: kleine units in gebruik waar ze voor bedoeld zijn (lichte bedrijvigheid, geen 100% kantoor); consumenten-gerichte functies zoals PDV en B2C-bedrijven, maar geen maatschappelijke voorzieningen (voor de kavel tegen het busstation zijn wel maatschappelijke voorzieningen mogelijk).
- Zoveel mogelijk collectief parkeren per deelgebied en qua logistiek parkeren op eigen terrein.
- Beter benutten HOV aan de noordzijde en creëren prettige langzaamverkeerroutes.
- We beperken de toevoeging van kleine units (tot 300 m^2 bvo) tenzij de units gerelateerd zijn aan de bedrijfsfunctie ter plekke. Het gaat hier bijvoorbeeld om opslagunits en garageboxen.

Doelgroepen 2030

- Bouw en (installatie)techniek.
- Stadsverzorgende bedrijvigheid.
- Grootschalige detailhandel/voorzieningen.
- Transport en productie. Stadslogistiek.
- HMC-bedrijvigheid, op de daarvoor geschikte kavel(s).

Functies in 2030

Kantoor: minder
Bedrijvigheid: meer
Volumineuze detailhandel: gelijkblijvend
Voorzieningen: minder
Wonen: minder

Milieucategorie

Tot 4.2

FSI

Verhogen

Schaalniveau vastgoed

S t/m L

Menging

Zo min mogelijk menging.

Randvoorwaarden: wat hebben we nodig om dit te bereiken?

- Meervoudig en intensief ruimtegebruik.
- Andere en collectieve omgang parkeren om ruimte vrij te spelen.
- Vergroenen t.b.v. klimaatadaptatie en ecologie.
- Verbeteren en veilige, prettige routes maken voor langzaam verkeer.
- Creëren (centrale) ontmoetingsplek medewerkers.

Instrumentarium

We zetten op dit moment de volgende instrumenten in:

- **Gronduitgifte**: cofinanciering OMU om kavels te intensiveren.

We gaan de volgende instrumenten inzetten:

- **Omgevingsplan**: faciliteren ophoging bouwhoogte, slim en intensief ruimtegebruik. Transformatie langdurig leegstaande kantoren naar bedrijfsruimte mogelijk maken. Kleinschalige bedrijfsunits niet mogelijk maken. Menging functies in westelijke strook (Gamma).

We *onderzoeken* of we de volgende instrumenten ook kunnen inzetten:

- **Ontwikkelkader**: ontwikkelkader opstellen om intensivering bestaande kavels te stimuleren.

Profiel: **Circulair Bedrijvenpark Strijkviertel**



Het gebied in 2025

Bedrijventerrein in ontwikkeling

Belangrijkste opgave

Uitgifte kavelvelden volgens het sterke circulaire profiel

De belangrijkste opgave is borgen dat de bedrijven op Circulair Bedrijvenpark Strijkviertel daadwerkelijk circulair zijn, bij voorkeur cumulerend tot een min of meer zelfstandig functionerend circulair ecosysteem voor de stad.

Het gebied in 2030

Circulair bedrijvenpark

Circulair Bedrijvenpark Strijkviertel is een arbeidsintensief bedrijvenpark, bestaande uit een community van circulaire bedrijven. Het is dé plek voor circulaire grensverleggers: ontwikkelaars, ondernemers en werknemers. Hier bouwt een community met lef aan de circulaire stad van morgen. Strijkviertel staat nooit stil en is altijd in ontwikkeling om jaarlijks de circulaire lat gezamenlijk nog hoger te leggen, op weg naar 100% circulair in 2050.

Uitgangspunten 2030

- Strijkviertel is een circulair bedrijvenpark voor het mkb.
- Meerlaags bouwen, efficiënt ruimtegebruik en gedeelde faciliteiten zijn de norm.
- De grond wordt uitgegeven in erfpacht en in kavelvelden.
- Strijkviertel is een community rond het thema circulair ondernemen.

Doelgroepen 2030

Circulaire bedrijven: (duurzame) bouw en energie, laboratoria, ICT, maakbedrijven, startende bedrijven, creatieve bedrijven op gebied van circulaire economie, jonge bedrijven die groeien (scale-ups), duurzame en emissieloze stadsdistributie (1 kavelveld). Ruimte voor bedrijvenverzamelgebouw(en) voor (creatieve) bedrijven met focus op circulair.

Functies in 2030

Bedrijvigheid: meer
Voorzieningen: gelijkblijvend

Commerciële sport en horeca beperkt mogelijk, zie het ontwerp omgevingsplan.

Milieucategorie

3.1

FSI
1

Schaalniveau vastgoed
S t/m M

Menging
Commerciële sport beperkt mogelijk, zie het ontwerp omgevingsplan.

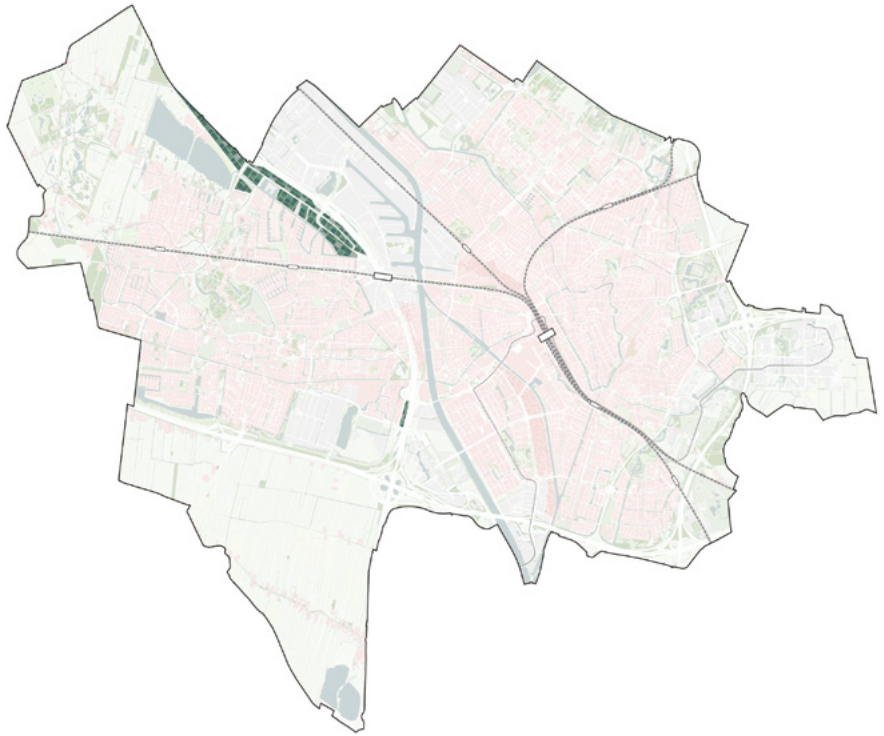
Randvoorwaarden: wat hebben we nodig om dit te bereiken?
- Voldoende netcapaciteit voor realisatie bedrijvenpark.
- Realisatie bedrijvenpark met veel groen, blauw en recreatiemogelijkheden.
- Circulaire openbare ruimte.

Instrumentarium
We zetten op dit moment de volgende instrumenten in:
- **Omgevingsplan**: momenteel loopt er een bestemmingsplanprocedure om de ontwikkeling naar een circulair bedrijvenpark mogelijk te maken.
- **Tijdelijk bestemmen** voor placemaking (via omgevingsvergunning).

We gaan de volgende instrumenten inzetten:
- **Gronduitgifte**: selectie ontwikkelaars adhv tender. Selectiecriteria rond circulair meerlaags bouwen en circulaire bedrijven. Afspraken in de erfpachtregels opnemen. Verwerving private kavels. De financiële businesscase/ GREX-realisatie (en dus ook de terugverdientijd) staat ten dienste van de maatschappelijke meerwaarde die borging van het unieke karakter van dit gebied biedt.
- **Gebiedsmakelaar**: selectiecommissie voor huurders.
- **Samenwerkingsverbanden opzetten**: parkmanagement opzetten.

We *onderzoeken* of we de volgende instrumenten ook kunnen inzetten:
- **Campagne**: placemaking om voorbeeldfunctie te creëren met ruimte voor onderwijs, netwerkmomenten, kennisuitwisseling en marketing.

Profiel: **Andere reguliere bedrijventerreinen**



De gebieden in 2025

Gemengde bedrijventerreinen kennen een mix van met name midden- en klein bedrijvigheid (mkb) in bedrijfspanden en met een milieucategorie tot 4. De volgende gebieden vallen hieronder: Haarrijn.

- Wetering Noord.
- Wetering Zuid. Hooggelegen.

Belangrijkste opgave

Behoud (geen transformatie naar niet-werkfuncties) en gebruik optimaliseren

De gebieden 2030

De bedrijventerreinen zijn nog steeds bedrijventerreinen en worden intensiever en optimaal benut

Verder zijn de doelen:

- Het juiste bedrijf op de juiste plek: milieuruimte benutten, geen nieuwe ruimtes voor bedrijven en voorzieningen die daarvoor niet afhankelijk zijn van een bedrijventerrein.
- Terugdringen aantallen solitaire kantoren, daarmee ruimte maken voor andere bedrijfsruimten.
- Mobiliteit, parkeren, opslag, logistiek en energie worden op de reguliere bedrijventerreinen zo veel mogelijk collectief opgelost.
- Deze terreinen bieden ruimte aan duurzame stads-logistiek, onder andere in de bouw.
- De verblijfskwaliteit van de openbare ruimte is verbeterd op deze terreinen.
- De bereikbaarheid van openbaar vervoer en de fiets is verbeterd voor werknemers op deze terreinen.

Uitgangspunten 2030

- Geen woningen.
- Meewerken aan transformatie solitaire kantoren van kantoor naar bedrijfsruimte.

Doelgroepen 2030

Divers, veelal regionaal opererend mkb dat werkt vanuit bedrijfspanden en gebruikmaakt van de milieuruimte op bedrijventerreinen.

Functies in 2030

Kantoor: minder
Bedrijvigheid: meer
Volumineuze detailhandel: gelijkblijvend
Voorzieningen: minder

Profiel: **Andere reguliere bedrijventerreinen**

Milieucategorie
3.1 en 3.2

Voor Wetering Noord 4.1

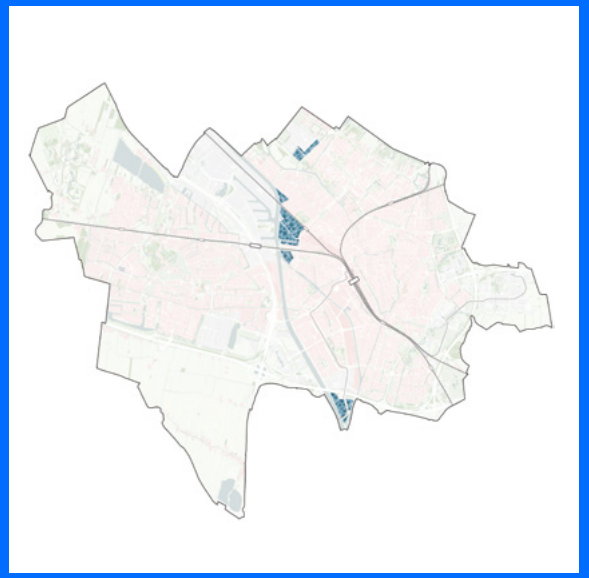
FSI
Verhogen

Schaalniveau vastgoed
S t/m L

Menging
Geen woningen. Voorzieningen alleen toegestaan ten dienste van het aantrekkelijk functioneren van het terrein. Dit betekent dat het merendeel van de klanten bestaat uit de bedrijven & werknemers in het gebied.

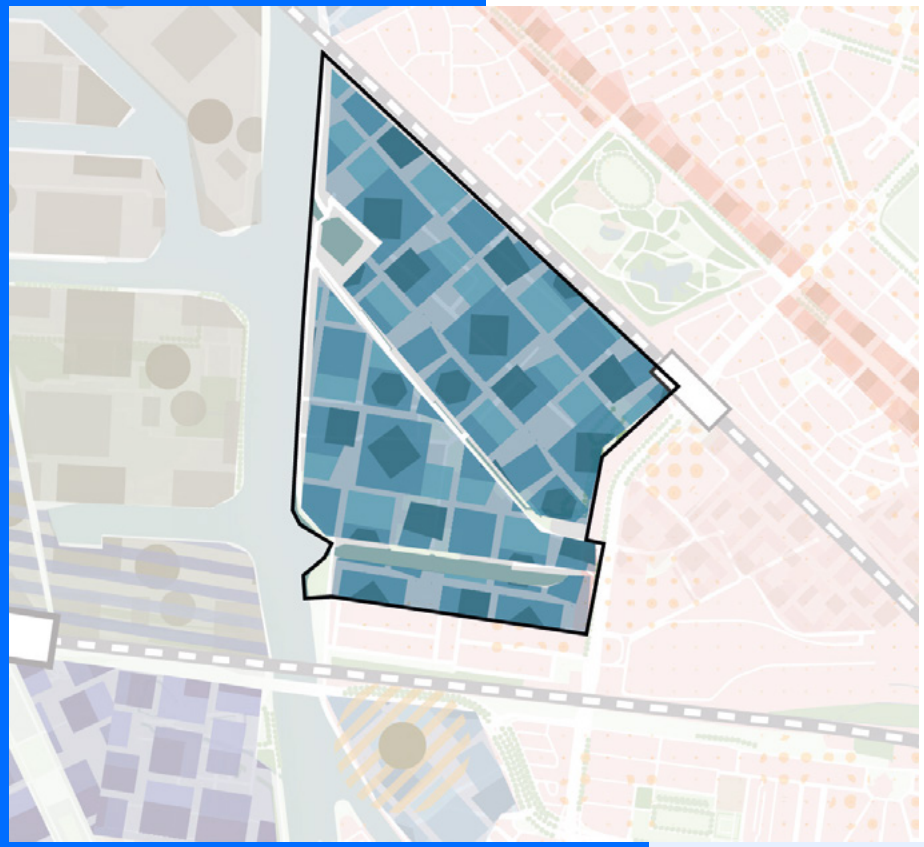
Randvoorwaarden: wat hebben we nodig om dit te bereiken?
Openbare ruimte is functioneel, met gericht aandacht voor de verblijfskwaliteit werknemers in combinatie met klimaatadaptatie en vergroening.

B.2.1.4 Stadsverzorgende bedrijventerreinen





Profiel:
Werkspoorkwartier



Het gebied in 2025

In het Werkspoorkwartier gaan werken en ontmoeten hand in hand, in een gebied met een rijke industriële geschiedenis. Naast stadsverzorgende bedrijventerreinwerkgelegenheid, is er ruimte voor creatieve bedrijvigheid, circulaire bedrijvigheid, stedelijke voorzieningen en publieksbestemmingen.

Belangrijkste opgave

Van regulier bedrijventerrein naar stadsverzorgend en creatief werkgebied

De balans tussen de typen werkgelegenheid moet op orde blijven om de structuur van het Werkspoorkwartier in stand te kunnen houden. De transitieaanpak van het Werkspoorkwartier, zoals vastgelegd in de Omgevingsvisie (2021), willen we continueren, onder andere door samen te werken met de Bedrijvenkring Cartesiusweg (BKC). Dat betekent ook dat het Werkspoorkwartier een bedrijventerrein blijft. Het terrein is aangewezen als één van de drie circulaire bedrijventerreinen in Utrecht (beleidsnota Utrecht Circulair 2030) en vervult daarmee een voortrekkersrol op dit gebied. Deze bestaande kaders blijven leidend. We zien dat de doorvertaling van de visie naar de praktijk succesvol is ingezet.

Het gebied in 2030

Bijzonder binnenstedelijk werklandschap en gewilde vestigingsplek voor creatieve en circulaire bedrijven

Het Werkspoorkwartier is een bijzonder binnenstedelijk werklandschap. Een gewilde vestigingsplek voor creatieve en circulaire stadsgeoriënteerde bedrijven. Er is betaalbare ruimte om vrij te kunnen ondernemen, innoveren en experimenteren. Verdere intensivering is ingezet. Er is een mix van werk, authentieke publieksfuncties en alternatieve ontmoetingsplekken. Er zijn verschillende levendige community-omgevingen met creatieve ondernemers, kunstenaars en anderen. Ook qua openbare ruimte en uitstraling is er in het gebied een transitie ingezet en is dit beter verbonden met de omliggende wijken.

Uitgangspunten 2030

- Het terrein is en blijft een bedrijventerrein. Er wordt geen wonen toegevoegd.[22]
- We houden balans in ruimtegebruik tussen enerzijds stadsverzorgende bedrijventerrein-bedrijvigheid, creatieve en circulaire bedrijvigheid en anderzijds stedelijke voorzieningen en publieksbestemmingen.
- Groei van werkgelegenheid door optimaliseren ruimtegebruik.
- Creëren van betaalbare werkplekken voor onder andere creatieve ondernemers.

Doelgroepen 2030

- Stadsgeoriënteerde bedrijvigheid.
- Creatieve bedrijvigheid.
- Circulaire bedrijvigheid.
- Stedelijke voorzieningen.
- Publieksbestemmingen.

Functies in 2030

Kantoor: minder
Bedrijvigheid: meer
Volumineuze detailhandel: minder
Voorzieningen: meer

Milieucategorie

t/m 3.2 (m.u.v. locatie Stadsbedrijven aan de Tractieweg)

FSI

Verhogen

Schaalniveau vastgoed

S t/m L

Menging

Mix van werken en voorzieningen.

Randvoorwaarden: wat hebben we nodig om dit te bereiken?

- Inzet van stadskade aan de Nijverheidsweg ten behoeve van stadslogistiek over water.
- Meer ruimte voor groen en creëren goede langzaam verkeer verbindingen.
- Ruimte winnen door mobiliteitstransitie en collectieve aanpak parkeren (zowel in openbaar gebied als op eigen terrein).

Instrumentarium

We zetten op dit moment de volgende instrumenten in:

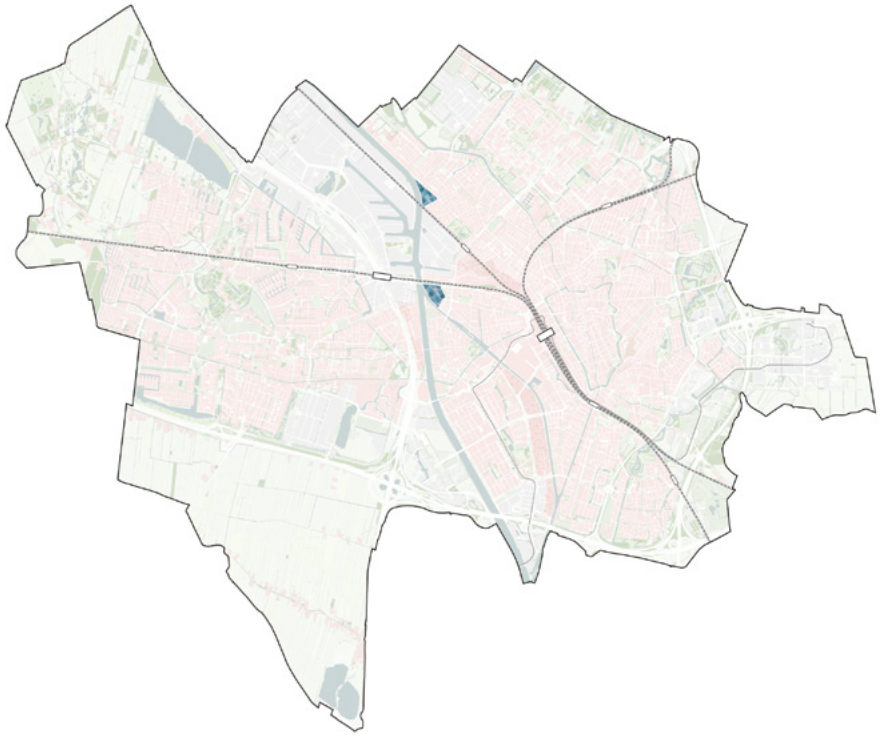
- **Vergunningen**: concept bewaken door toetsing op strijdige functies.

We *onderzoeken* of we de volgende instrumenten ook kunnen inzetten:

- **Actief grondbeleid**: ook voor mogelijke verplaatsing van bedrijven met significante transportbewegingen, gerichte gronduitgifte van kavels binnen gebiedsvisie en potentiële verwervingen van kansrijke locaties.
- **Anterieure overeenkomst**: behoud betaalbare werkruimte.
- Doorontwikkeling samenwerking gemeente en bedrijven.
- Infrastructurele aanpassingen en inrichting openbare ruimte in samenwerking tussen gemeente en bedrijven: bijvoorbeeld op het gebied van prettig verblijfsklimaat met meer groen en biodiversiteit en ruimte voor langzaam verkeer én op collectief parkeren.

22 Uitzondering is entreegebied Station Zuilen en entreegebied RET-locatie. Er ligt bij station Zuilen en de RET-locatie een integrale ontwerpopgave voor het verbeteren van de entree van het Werkspoorkwartier, waarvan de ruimtelijke en programmatische invulling nog niet vast ligt. Voor de geografische afbakening van het entreegebied is figuur 5.2 van de Omgevingsvisie Werkspoorkwartier leidend. Voor de geografische afbakening van het entreegebied RET-locatie is figuur 5.6 van de Omgevingsvisie Werkspoorkwartier leidend.

Profiel: **Andere stadsverzorgende bedrijventerreinen**



De gebieden in 2025

Deze bedrijventerreinen hebben een sterke relatie met de stad door de ligging tussen woonwijken en hun stads- en/of wijkverzorgende functie. De volgende gebieden vallen hieronder: Demkaterrein.

- Koffiekwartier (m.u.v. JDE).

Belangrijkste opgave

Aantrekkelijk blijven, intensiveren en optimaliseren

De gebieden in 2030

De stadsverzorgende bedrijventerreinen vervullen nog steeds een belangrijke lokale functie in de stad en voorzien in bedrijvigheid en werkgelegenheid dichtbij huis.

Daarnaast zijn de doelen:

- De ruimte op stadsverzorgende bedrijventerreinen wordt intensief en optimaal gebruikt.
- De openbare ruimte op stadsverzorgende bedrijventerreinen is aantrekkelijk en gezond om te verblijven.
- De bereikbaarheid van openbaar vervoer en de fiets op stadsverzorgende bedrijventerreinen is verbeterd.

Uitgangspunten 2030

- Behoud van de bedrijventerreinfunctie.
- Naast bedrijfsfuncties is er op stadsverzorgende bedrijventerreinen ruimte voor creatieven en cultuur.
- Mobiliteit, parkeren, opslag, logistiek en energie wordt op de stadsverzorgende bedrijventerreinen zo veel mogelijk collectief opgelost.

Doelgroepen 2030

- Stadsverzorgende bedrijven.
- Ondersteunende voorzieningen zoals horeca, creatieven en cultuur.
- Kleinschalige duurzame stadslogistiek.
- In het gebied dat valt onder bestemmingsplan Vleutensevaart 100 zijn verschillende functies, conform bestemmingsplan, mogelijk.

Functies in 2030

Kantoor: minder
Bedrijvigheid: meer
Volumineuze detailhandel: gelijkblijvend
Voorzieningen: gelijkblijvend

Milieucategorie

Max. 3.2

FSI
Verhogen

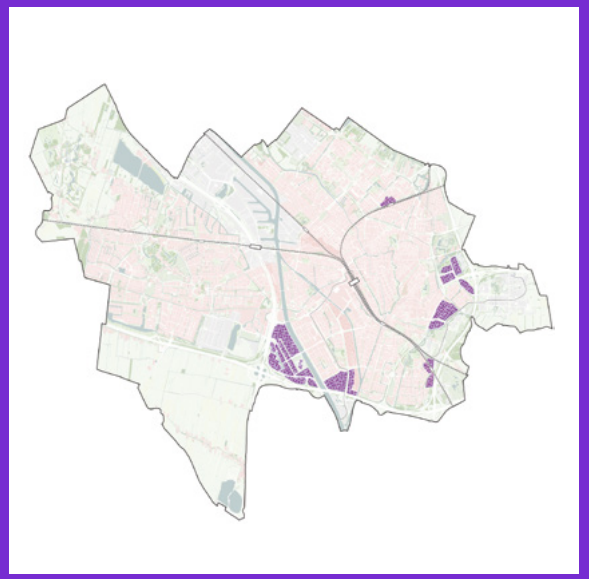
Schaalniveau vastgoed
XS t/m M

Menging
Geen (nieuwe) woningen. Culturele en creatieve voorzieningen dragen bij aan levendigheid en attractiviteit voor ondernemers, bewoners en bezoekers en passen goed bij de stads-verzorgende functie van het terrein.

Randvoorwaarden: wat hebben we nodig om dit te bereiken?

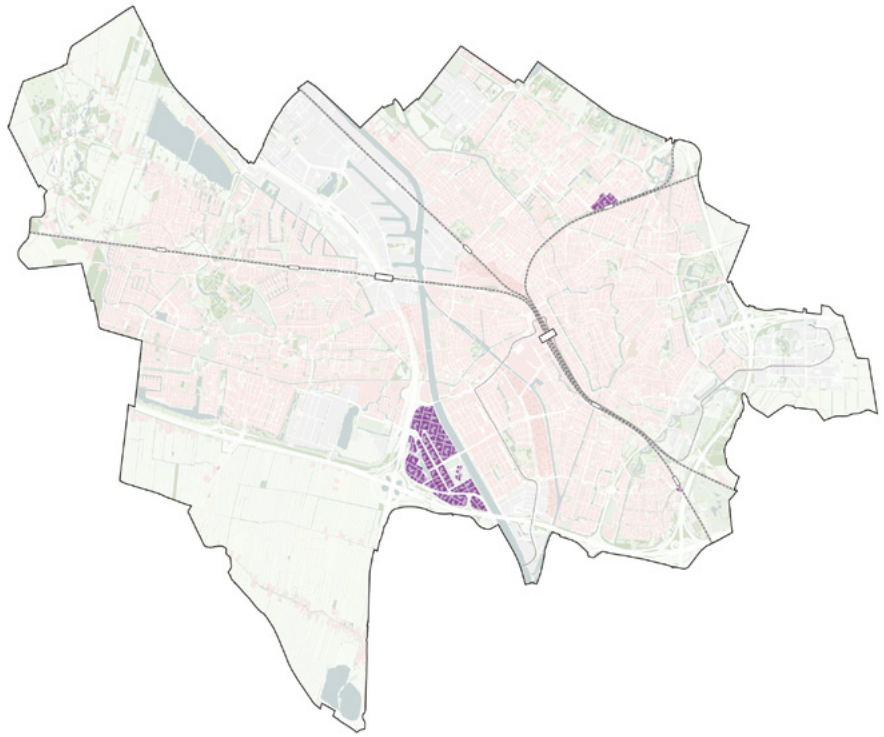
- Verhoging verblijfskwaliteit van de openbare ruimte, zodat een soepele overgang van omliggend stedelijk gebied ontstaat.
- Grote logistieke bewegingen maken plaats voor klein-schaliger en duurzame oplossingen die beter in de stad passen, zoals elektrisch vervoer en fietskoeriers. De auto maakt steeds meer plaats voor openbaar vervoer en lang-zaam verkeer: er zijn meer en betere verbindingen nodig.

B.2.1.5 Gemengde stedelijke werklocaties





Profiel: **Gemengde stedelijke werklocaties**



De gebieden in 2025

Nu nog monofunctionele gebieden, die richting 2030 (beginnen met) verkleuren naar gemengde, levendige gebieden verspreid over de stad met een mix van werken, wonen en voorzieningen. De volgende gebieden vallen hieronder:

- Papendorp
- Rijnsweerd
- Galgenwaard
- Station Overvecht
- Station Lunetten

Belangrijkste opgave

Stap zetten van monofunctionele naar multifunctionele gebieden

De gebieden in 2030

Aantrekkelijke mixgebieden met wonen, werken en voorzieningen

In 2030 zijn deze gebieden in transitie – of al deels verkleurd – van meer monofunctioneel kantorengebied naar een gemengd gebied met wonen, voorzieningen, kantoren en eventueel andere vormen van werken. De voorzieningen worden gebruikt door bewoners én kantoorgebruikers. Voor een aantal van deze locaties vinden studies en onderzoeken plaats naar de intensivering, zoals voor Lunetten-Koningsweg.

Uitgangspunten 2030

- Er is een gezonde mix van wonen-werken-voorzieningen.
- De invloed en afhankelijkheid van de auto is verminderd.
- Er zijn collectieve oplossingen voor mobiliteit en parkeren.
- De openbare ruimte is klimaatadaptief, groen en gezond ingericht.
- Koesteren/versterken van de ruimtelijk een programmatische karakteristieke verscheidenheid van de locaties.

Doelgroepen 2030

- ICT
- Zakelijke dienstverlening
- Financiële dienstverlening

Functies in 2030

Kantoor: gelijkblijvend
Bedrijvigheid: meer
Detailhandel: meer
Voorzieningen: meer
Wonen: meer

Milieucategorie

Max 2

FSI

Toename

Schaalniveau vastgoed

S t/m L

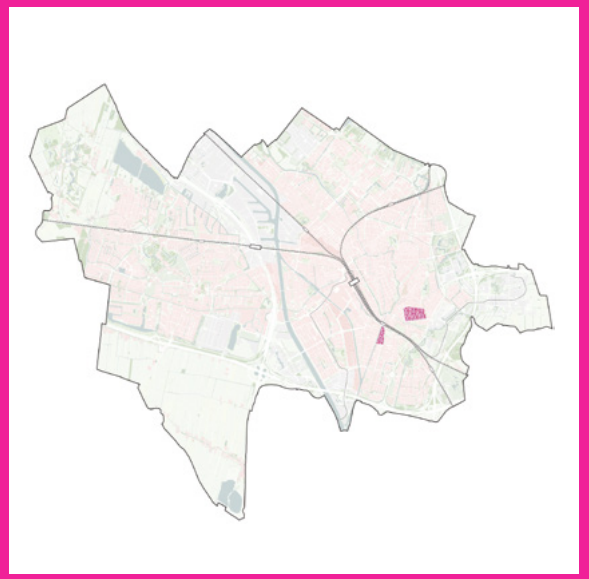
Menging

Menging van werken, wonen en voorzieningen, maar belangrijkste/voornaamste functie blijft werken. Functiemenging vindt zowel op gebouwniveau als op gebiedsniveau plaats.

Randvoorwaarden: wat hebben we nodig om dit te bereiken?

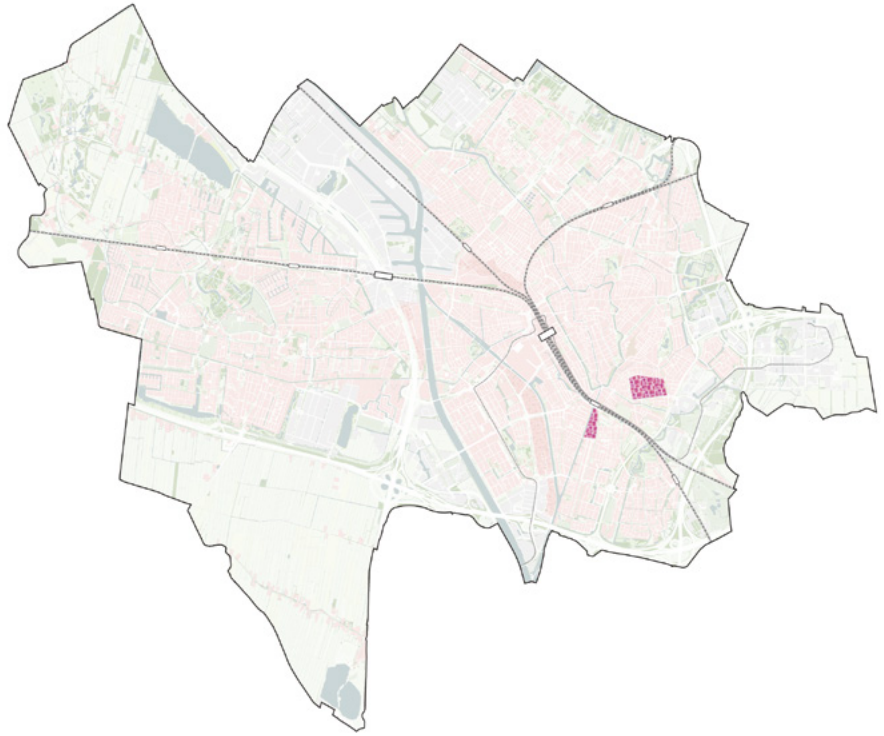
- Kwaliteit openbare ruimte verhogen naar gemiddelde verblijfskwaliteit.
- Realiseren nieuwe en verbeterde verbindingen voor openbaar vervoer, fietser en voetganger.

B.2.1.6 Gemengde woon-werkgebieden





Profiel: **Gemengde woon-werk-gebieden**



De gebieden in 2025

Gebieden waar wonen, voorzieningen en werkfuncties nu al samenkomen. De werkfunctie en de voorzieningen zijn vooral gericht op de inwoners van het gebied en de omliggende woonbuurten. Hieronder vallen: Welgelegen. Rotsoord. Rubenskwartier.

Belangrijkste opgave

Het gemengde karakter van deze gebieden behouden

De gebieden in 2030

De gemengde woon-werkgebieden zijn dynamische, aantrekkelijke gebieden met een mix van functies.
Doelen zijn:

- Het gemengde karakter van Rotsoord en Rubenskwartier gebieden behouden (geen verkleuring naar mono-functioneel woongebied): wonen, voorzieningen, bedrijfsruimten en kantoren.
- In Welgelegen is de transitie naar een gebied met hoofdzakelijk wonen ingezet. Het gebied zal in 2030 vallen onder het profiel Wijkeconomie. Ruimte voor werk is hiermee dus niet meer de dominante functie, maar nog wel onderdeel van de buurt. Dit staat in de uitwerking van de Visie Welgelegen.
- De openbare ruimte in de gemengde woon-werk-gebieden is groen, klimaatadaptief ingericht.

Uitgangspunten 2030

- Behoud mix van functies: het aantal arbeidsplaatsen groeit gelijkmatig mee met het aantal inwoners (0,7 baan per nieuwe inwoner).
- Nadruk op bereikbaarheid openbaar vervoer en fiets en waar nodig gedeeld autovervoer.

Profiel: **Gemengde woon-werkgebieden**

Doelgroepen 2030

- Kleinschalige kantoren
- Horeca
- Schone, kleinschalige maak- en circulaire bedrijven (bv. repair centra)
- Kleinschalige en aan de hoofdfunctie ondergeschikte detailhandel

Functies in 2030

Kantoor: gelijkblijvend
Bedrijvigheid: meer
Detailhandel: gelijkblijvend
Voorzieningen: gelijkblijvend
Wonen: meer

Milieucategorie

1 of 2

FSI

Verhogen

Schaalniveau vastgoed

XS t/m M

Menging

Ja, er is altijd een mix met wonen en werken.

Randvoorwaarden: wat hebben we nodig om dit te bereiken?

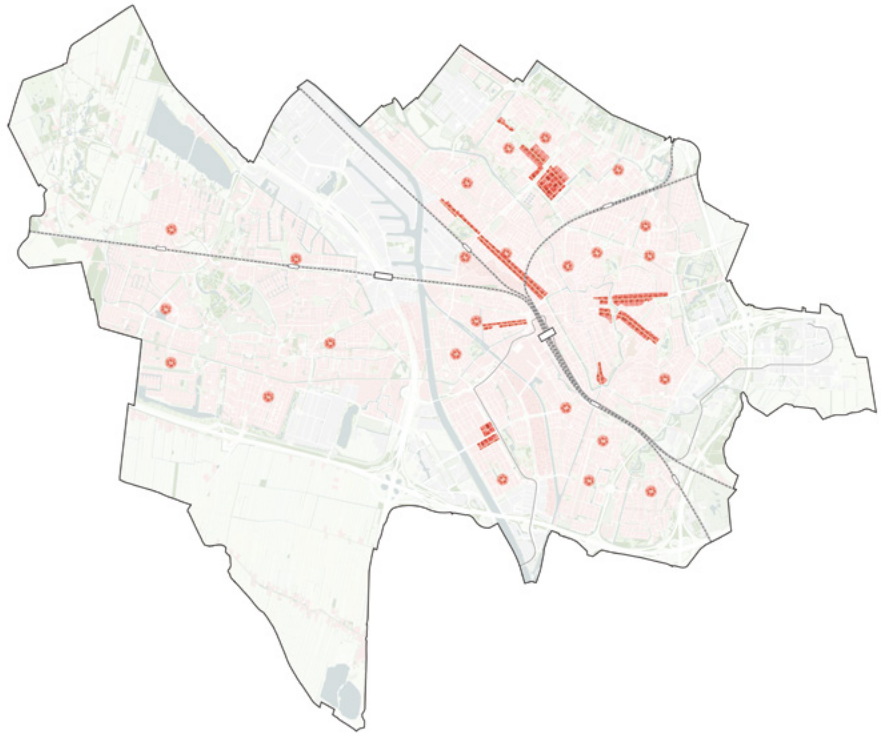
- In openbare ruimte goede verblijfskwaliteit.
- In (deel)gebiedsontwikkelingen ook aanpak openbare ruimte naar hoge verblijfskwaliteit.
- In (deel)gebiedsontwikkelingen voorzien in voldoende ruimte voor werk.

B.2.1.7 Buurt- en wijkclusters





Profiel: **Buurt- en wijkclusters**



De gebieden in 2025

Buurt- en wijkclusters zijn gevormd rondom buurt- of wijkwinkelcentrum of een stadsstraat met veel winkelvoorzieningen. De clusters hebben een belangrijke verzorgende functie voor de buurt. Naast winkels zijn er in de gebieden vaak ook horeca, dienstverlening en kantoren, soms gecombineerd met wonen. Het winkelaanbod bevat met name dagelijkse goederen. De detailhandel en horeca zijn als ontmoetingsplaats belangrijk voor de sociale samenhang in buurten en zorgen voor werk dichtbij huis. De andere bedrijvigheid zorgt voor een goed voorzieningenniveau in de buurt, wijk en stad. Uit onderzoek (Decisio, 2024) blijkt dat rondom winkelcentra vaak een hoge concentratie van werkgelegenheid aanwezig is. De buurt- en wijkclusters zijn belangrijk voor de Utrechtse economie en voor het voorzieningenniveau. Hieronder vallen:

- Leidsche Rijn: Terwijde, Winkelcentrum Parkwijk.
- Vleuten-De Meern: Dorpsstraat/Hindersteinlaan, Vleuterweide, Winkelcentrum Veldhuizen, Mereveldplein.
- West-Noordwest: Rokade, Amsterdamse-straatweg, Groenewegterrein, Kanaalstraat-Damstraat, Händelstraat.
- Overvecht: Shopping Center Overvecht, Overkapel, Gagelhof, De Klop.
- Zuidwest: Nova Kanaleneiland, Vasco da Gamalaan, Balijelaan-Rijnlaan.
- Noordoost: De Gaard, Van Noortplein, Jan van Galenstraat, Boventuinen.
- Oost: Biltstraat, Burg. Reigerstraat-Nachtegaalstraat, Van Ostadelaan, IBB Shopping Center.
- Zuid: Lunetten, Smaragdplein, ‘t Goylaan.

Belangrijkste opgave

Aantrekkelijk houden van de buurt- en wijkclusters, passend bij de groei van de stad

De gebieden in 2030

De gebieden hebben – waar nodig – een transitie gemaakt van winkel- naar winkel- en verblijfsgebied

Verdere doelen zijn:

- Het voorzieningenniveau groeit mee met de groei van de bevolking in de stad (winkels, horeca, dienstverlening, leisure, gezondheid, microhubs, atelierruimte).
- Aantrekkelijk houden van buurt- en wijkclusters: behoud van levendige plinten, die uitnodigen tot aangenaam verblijf en een zichtbare verbinding tussen binnen en buiten. Leegstand van winkelpanden kan worden ingevuld door andere publieksfuncties zoals de huisarts, apotheek of sportvoorzieningen.
- De openbare ruimte is gericht op ontmoeting en verblijf, is klimaatadaptief ingericht en is/wordt kwalitatief hoogwaardig uitgevoerd en onderhouden.

Uitgangspunten 2030

- Transformatie van winkelpanden naar andere vormen van werkgelegenheid is mogelijk als deze incourant zijn en/of ze aan de randen van een cluster liggen.
- Transformatie van werkpanden naar wonen is ongewenst. Wonen boven winkels is wel gewenst.

Doelgroepen 2030

- Detailhandel
- Horeca
- Zorg en gezondheid
- Sport
- Leisure
- Atelierruimte
- Kleinschalige wijkdistributie (pakketpunten, microhubs)

Functies in 2030

Kantoor: meer
Bedrijvigheid: meer
Detailhandel: gelijkblijvend
Voorzieningen: meer

Milieucategorie

1 of 2

FSI

Verhogen

Schaalniveau vastgoed

XS t/m M

Menging

Ja, om de buurt- en wijkclusters aangenaam en levendig te houden.

Randvoorwaarden: wat hebben we nodig om dit te bereiken?

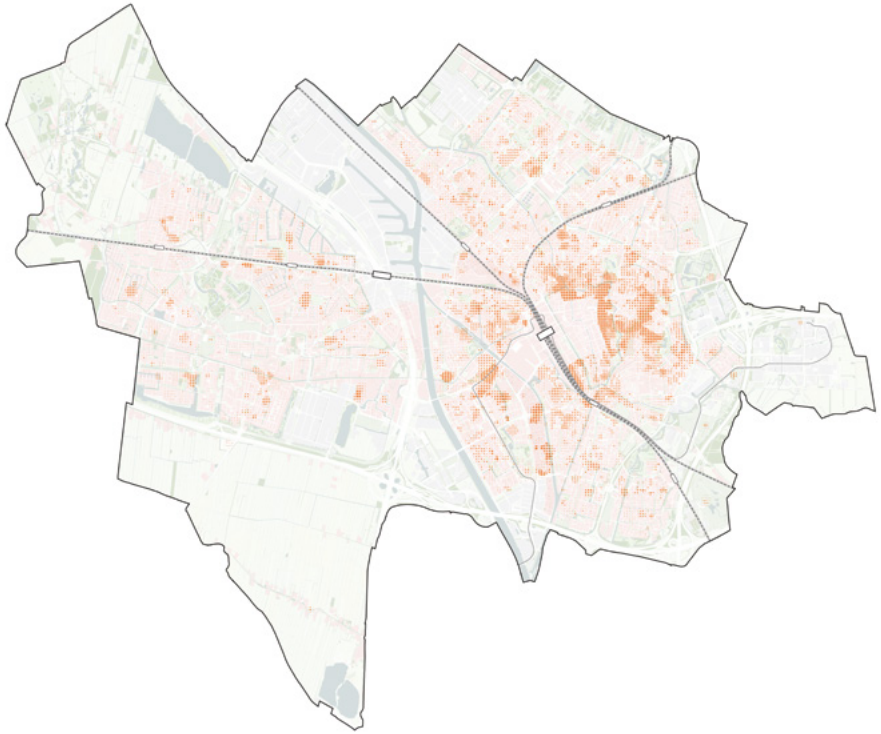
Openbare ruimte goede verblijfskwaliteit.

B.2.1.8 Wijkeconomie





Profiel:
Wijkeconomie



De gebieden in 2025

Onder wijkeconomie verstaan we de buurten in onze stad, waar wonen de dominante functie is. Het betreft alle gebieden die buiten de overige profielen vallen. Hierin is veel werkgelegenheid. Deze is soms wel, maar soms ook niet direct herkenbaar of zichtbaar. Denk aan: zzp'ers die vanuit huis maar soms ook voor een opdrachtgever op locatie werken; beroepen, bedrijven en diensten aan huis (zoals een administratiekantoor, aannemersbedrijf of een beautysalon); buiten de andere werklocaties gelegen en in woonbuurten verspreide gebouwen waarin gewerkt wordt (bijv. (kleine) kantoorgebouwen, een aannemersbedrijf, een voormalig schoolgebouw dat als bedrijfsverzamelgebouw dienst doet, een kinderopvang, et cetera); kleinschalige buurtwinkelstrips, zoals in de Gangesdreef, Theemsdreef, Marco Pololaan, Herderplein, Prins Bernhardplein, et cetera, en winkellocaties buiten de andere werklocaties, zoals een tuincentrum.

Wijkeconomie is dus erg divers en fijnmazig. Met ruim 85.000 banen is het een stille kracht van de Utrechtse economie. Ruimte voor werkgelegenheid verspreid door de wijk draagt bij aan ontmoetingen, lokale binding en sociale samenhang in buurten. Het geeft buurten een eigen identiteit en kracht. De wijkeconomie draagt hiermee bij aan het streven van de RSU en de Stedenbouwvisie streven om de karakteristieke verscheidenheid van de wijken en gebieden te koesteren en te versterken.

Ruimte voor de wijkeconomie verdwijnt bij losse stedelijke gebiedsontwikkelingen te vaak. Dit sluit niet aan bij het groeien in balans. Dit zet het verzorgingsniveau van wijken en daarmee van de stad steeds meer onder druk.

Belangrijkste opgave

Het voorzieningenniveau mee laten groeien met de groei van de stad

De doelen zijn:

- De voorzieningen en werkfuncties in de woonwijken behouden en versterken. De voorzieningen groeien mee met de inwonersgroei van de stad.
- De zichtbaarheid en herkenbaarheid van de wijkeconomie vergroten en versterken.
- De panden met een werkfunctie behouden voor lokaal ondernemerschap of startende ondernemers en als betaalbare kleinschalige werkplekken.
- De levensvatbaarheid van de buurtwinkelstrips en de betekenis hiervan voor de wijkeconomie vergroten.

De gebieden in 2030

In de wijken is meer en gevarieerdere ruimte voor werken in de vorm van o.a. voorzieningen en werkplekken

Uitgangspunten 2030

- Transformatie van werkpanden naar wonen is ongewenst.
- Bij herontwikkelingsprojecten het wijkperspectief aanhouden, niet per ontwikkeling bepalen of werk wel/niet behouden blijft.
- Kwalitatieve groei in balans: Werkruimten/voorzieningen groeien mee en worden afgestemd op de behoefte in de wijk.
- Behouden en versterken van de plekken in de wijken met hogere intensiteit werken.

Doelgroepen 2030

- Verspreide detailhandel. Horeca.
- Zorg en gezondheid. Sport. Leisure. Atelierruimte.
- Kleinschalige wijkdistributie (pakketpunten, microhubs).
- Zzp'ers.

Functies in 2030

Kantoor: meer
Bedrijvigheid: gelijkblijvend
Detailhandel: gelijkblijvend
Voorzieningen: meer

Milieucategorie

1 of 2

FSI

n.v.t.

Schaalniveau vastgoed

XS, S

Menging

Ja

Randvoorwaarden: wat hebben we nodig om dit te bereiken?

Openbare ruimte hoge verblijfskwaliteit.



B.2.2 De Utrechtse gereedschapskist

Om dit werklocatiebeleid tot uitvoering te brengen, zetten we verschillende instrumenten in. De keuze voor een instrument is afhankelijk van de problematiek en het doel op de betreffende werklocatie, en de middelen en de betrokkenheid van de gemeente. We zetten het instrumentarium op maat in, afhankelijk van of we juist meer willen meebewegen of sturen.

Wij categoriseren drie manieren om vanuit de gemeente te sturen op werklocaties:

1. Publiekrechtelijke sturing door een uitnodigende en kaderstellende rol in te nemen;
2. Privaatrechtelijke sturing door een aanjagende en initiërende rol in te nemen;
3. Faciliteren door het wegnemen van knelpunten of het voorzien in randvoorwaarden van gewenste ontwikkelingen.

De gereedschapskist met meest kansrijke instrumenten om te sturen op werklocaties voor de gemeente Utrecht is te lezen in bijlage 1.

C. Monitoren, sturen en verantwoorden

Dit hoofdstuk gaat in op hoe we de voortgang van de doelstellingen in deze nota gaan monitoren (indicatoren, voortgang en verantwoording); welke risico's invloed kunnen hebben op het behalen van de doelstellingen en welke financiën gepaard gaan met deze nota. Ook is er aandacht voor aanpalend beleid van onze medeoverheden.

C.1 Indicatoren

In onderstaand overzicht zijn per doelstelling en sub-doelstelling waar mogelijk indicatoren en streefwaarden weergegeven om de voortgang te meten.



C.1.1 Indicatoren hoofddoelstellingen

Indicatoren hoofddoelstellingen

doelstelling	effect-indicator	0-meting 2024	2027	2030	2033	2035	Programmabegroting
A1. Utrecht heeft genoeg ruimte voor werklocaties om voldoende banen te kunnen realiseren en voldoende (commerciële) voorzieningen voor een stad in balans. Onder voldoende verstaan we: In een verhouding van 0,7 baan per nieuwe inwoner; waarvan ca 40% in kantoren; 34% in de wijken; 19% op bedrijventerreinen; 6% in innovatielocaties 1% in de detailhandel. Commerciële voorzieningen: groeit mee met de bevolking	Verdeling van de banen over de typen werklocaties, te weten bedrijven-terreinen, kantoren, innovatielocaties, winkelgebieden en wijkeconomie (Bron: Provinciaal Arbeidsplaatsen Register (PAR))	Vindt in 2025 plaats	Meegroeiend conform ambities RSU	Meegroeiend conform ambities RSU	Meegroeiend conform ambities RSU	Meegroeiend conform ambities RSU	Ja, vervangt indicatoren aantal banen in de stad en aantal banen in de stad per ha
A2. Utrecht heeft een divers palet aan werklocaties: divers in typen werklocaties, verspreid over de stad, en divers in aard en prijsstelling van de werklocaties.	Verdeling van de banen over de typen werklocaties, te weten bedrijven-terreinen, kantoren, innovatielocaties, winkelgebieden en wijkeconomie (Bron: Provinciaal Arbeidsplaatsen Register (PAR))	Vindt in 2025 plaats	Meegroeiend conform ambities RSU	Meegroeiend conform ambities RSU	Meegroeiend conform ambities RSU	Meegroeiend conform ambities RSU	Ja, vervangt indicatoren aantal banen in de stad en aantal banen in de stad per ha
A2. Utrecht heeft een divers palet aan werklocaties: divers in typen werklocaties, verspreid over de stad, en divers in aard en prijsstelling van de werklocaties	Bandbreedte huurprijzen bedrijfsvastgoed en kantoren (bron: Vast-goedmonitor)	Vindt in 2025 plaats	Gelijkblijvende of grotere bandbreedte	Gelijkblijvende of grotere bandbreedte	Gelijkblijvende of grotere bandbreedte	Gelijkblijvende of grotere bandbreedte	Nee, rapportage via raadsbrief
A3. Utrecht heeft toekomstbestendige werklocaties.	In tussenevaluatie 2029/2030 kwalitatieve beoordeling van de toekomst-bestendigheid van onze werklocaties, mede op basis van de (specifieke) gebiedsprofielen. We maken hiervoor o.a. gebruik van de monitoring en evaluatie van andere thematische beleidsnota's en omgevingsvisies. O.a. Mobiliteitsplan, het Uitvoeringsprogramma verduurzaming bedrijventerreinen, visie klimaatadaptatie en de beleidsnota circulair.	Zie effect-indicator	Zie effect-indicator	Zie effect-indicator	Zie effect-indicator	Zie effect-indicator	Zie effectindicator

C.1.2 Indicatoren subdoelstellingen

B.1.1 Bedrijventerreinen

Subdoelstelling	Effectindicator	0-meting 2024	2027	2030	2033	2035	Programmabegroting
B.1.1.1 Utrecht heeft een divers en complementair palet bedrijventerreinen.	Samenstelling bedrijfsleven op de HMC-bedrijventerreinen, stadsverzorgende bedrijventerreinen en reguliere bedrijventerreinen. (bron: PAR)	Vindt in 2025 plaats	n.t.b.	n.t.b.	n.t.b.	n.t.b.	Nee, rapportage via raadsbrief
B.1.1.2 Utrecht maakt optimaal gebruik van de ruimte op bedrijventerreinen.	Kwalitatief verslag van de ontwikkelingen op de bedrijventerreinen, waarin we de gevestigde bedrijvigheid naast het beoogde profiel van het terrein leggen.	Kwalitatief	Kwalitatief	Kwalitatief	Kwalitatief	Kwalitatief	Nee, rapportage via raadsbrief
B.1.1.3 Utrecht werkt samen met de regio (U10) aan de planning en uitgifte van bedrijventerreinen.	Kwalitatief: status van de ontwikkeling van regionale bedrijventerrein.	-	-	Uitgifte regionale bedrijventerrein gestart	-	-	Nee, rapportage via raadsbrief

B.1.2 Kantoren

Subdoelstelling	Effectindicator	0-meting 2024	2027	2030	2033	2035	Programmabegroting
B.1.2.1 Utrecht heeft een evenwichtig en divers kantorenaanbod dat past bij de vraag in top-, midden- en ondersegment.	Overzicht transformaties van kantoren naar andere functies. (bron: eigen overzicht)	Vindt in 2025 plaats	n.t.b.	n.t.b.	n.t.b.	n.t.b.	Nee, rapportage via raadsbrief
B.1.2.2 Utrecht heeft een adaptief kantorenbeleid dat kan meebewegen met marktveranderingen.	Hierop is geen kwantitatieve effectindicator mogelijk.	-	-	-	-	-	Nee, rapportage via raadsbrief

B.1.3 Winkelgebieden

Subdoelstelling	Effectindicator	0-meting 2024	2027	2030	2033	2035	Programmabegroting
B.1.3.1 Utrecht biedt een helder en wenkend investeringsperspectief in de winkelgebieden.	Leegstandspercentage in de winkelgebieden. (bron: Locatus)	Vindt in 2025 plaats	n.t.b.	Stijging t.o.v. 2025	n.t.b.	n.t.b.	Nee, rapportage via raadsbrief
B.1.3.2 Utrechtse winkelgebieden zijn aantrekkelijk, divers en complementair.	Tevredenheid bewoners over winkels in de buurt. (bron: tweejaarlijkse inwonersenquête)	Vindt in 2025 plaats	n.t.b.	Stijging t.o.v. 2025	n.t.b.	n.t.b.	Nee, rapportage via raadsbrief
B.1.3.3 Utrechtse winkelgebieden hebben een goed ondernemers- en vestigingsklimaat.	Mate waarin de beschikbare gelden uit het ondernemingsfonds worden besteed. (bron: OFU)	Vindt in 2025 plaats	n.t.b.	Stijging t.o.v. 2025	n.t.b.	n.t.b.	Nee, rapportage via raadsbrief

B.1.4 Wijkeconomie

Subdoelstelling	Effectindicator	0-meting 2024	2027	2030	2033	2035	Programmabegroting
B.1.4.1 Utrecht is een 10-minutenstad door ruimte te behouden voor werken en maatschappelijke functies in de wijken, en deze ruimte mee te laten groeien met de groei van de stad.	Tevredenheid bewoners over voorzieningen in de buurt. (bron: tweejaarlijkse inwonersenquête)	Vindt in 2025 plaats	n.t.b.	Stijging t.o.v. 2025	n.t.b.	n.t.b.	Nee, rapportage via raadsbrief
B.1.4.2 Utrecht heeft een wijkeconomie die bijdraagt aan leefbare en levendige wijken.	Tevredenheid bewoners over voorzieningen in de buurt (bron: tweejaarlijkse inwonersenquête)	Vindt in 2025 plaats	n.t.b.	Stijging t.o.v. 2025	n.t.b.	n.t.b.	Nee, rapportage via raadsbrief

B.1.5: Innovatielocaties

Subdoelstelling	Effectindicator	0-meting 2024	2027	2030	2033	2035	Programmabegroting
B.1.5.1 Utrecht heeft, samen met gemeenten in de regio, een complementair netwerk van locaties voor innovatieve en kennisgedreven bedrijven en instellingen	Kwalitatieve beschrijving stand van zaken ecosysteem innovatielocaties in de regio (via (onafhankelijk onderzoek vanuit) BO innovatie-locaties)	Vindt in 2025 plaats	n.t.b.	n.t.b.	n.t.b.	n.t.b.	Nee, rapportage via raadsbrief
B.1.5.2 De werklocaties in Utrecht-Oost, met het USP als belangrijke bron van innovatie in Utrecht, worden ontwikkeld tot een samenhangend innovatiecluster voor bedrijven die slimme oplossingen bedenken voor maatschappelijke vraagstukken	Aantal bedrijven en werknemers bij innovatieve bedrijvigheid in Utrecht-Oost (Bron: eigen overzicht o.b.v. SBI-codes onderzoek BCI)	Vindt in 2025 plaats	n.t.b.	Stijging t.o.v. 2025	n.t.b.	n.t.b.	Nee, rapportage via raadsbrief
B.1.5.3 Utrecht biedt voldoende ruimte in innovatielocaties door de juiste ruimtelijke randvoorwaarden te scheppen.	Hier is nog geen effectindicator op mogelijk: we brengen de komende periode in kaart om welke randvoorwaarden het gaat	-	-	-	-	-	Nee, rapportage via raadsbrief

C.2 Risico's

Risicobeheersing is essentieel in het behalen van doelstellingen. Onderstaande tabel geeft een inventarisatie van risico's en de bijbehorende beheersmaatregelen weer.

Inventarisatie van risico's en de bijbehorende beheersmaatregelen

Risico-omschrijving	Toelichting	Maatregelen
We kunnen het als Utrecht niet alleen	Samenwerking met bedrijfsleven, andere (maatschappelijke) organisaties en overheden is nodig om onze ambities te halen. Het gaat dan om partijen zoals huidige en nieuwe bedrijven op onze werklocaties, ontwikkelaars op nieuwe of herontwikkellocaties, buurgemeenten, provincie en Rijk. Daarnaast zijn we (deels) afhankelijk van regelgeving van derden, en is ook externe financiering nodig.	We geven prioriteit aan het bouwen van allianties, bijvoorbeeld waar het gaat om innovatielocaties. We nemen belangrijke stakeholders mee in ons verhaal, en werken gericht samen per gebied of per type werklocatie. Dit doen we in regionale samenwerkingsverbanden, zoals de U10; op de bedrijventerreinen, in winkelgebieden en kantoorlocaties met verenigde ondernemers en/of eigenaren. We staan in nauw contact met de provincie op gebied van o.a. het kantorenbeleid.
Onvoldoende ambtelijke capaciteit en budget om alle doelen tegelijk en op tijd tot uitvoering te brengen	Door een tekort aan ambtelijke capaciteit en budget dreigt een aantal doelen buiten bereik te raken. Zie hoofdstuk financiën.	In het uitvoeringsprogramma prioriteren van de acties op basis van effect op de doelstellingen.
Voor handhaving van de ambities is het in sommige specifieke gevallen nodig om deze te vertalen in planregels in het omgevingsplan.	In de Beleidsnota Werklocaties staan een aantal nieuwe beleidskaders, die mede zijn opgesteld vanuit de praktijkervaring van de afgelopen jaren. Het kan zijn dat een beleidskader op een specifieke plek niet wordt nageleefd. Thematisch beleid als onderdeel van de Omgevingsvisie Utrecht vormt geen grond om te handhaven, het omgevingsplan is leidend. Het omgevingsplan is een juridisch bindend document voor zowel de overheid, als voor burgers en organisaties. Bedrijfsvestigingen kunnen ook mogelijk zijn dankzij uitgegeven vergunningen. De beleids-kaders in de Beleidsnota Werklocaties zijn geformuleerd in termen van uitgangspunten en op gebiedsniveau. De ambities kunnen dus, op basis van alleen de beleidsnota, niet worden nagestreefd door te handhaven. Uitzondering is handhaving bij strijdig gebruik na aanleiding van klachten en meldingen.	Het is de bedoeling om specifieke onderdelen uit de Beleidsnota Werklocaties op termijn uit te werken in planregels (mogelijk per gebied) en daarmee het omgevingsplan beperkt te wijzigen conform de beleidskaders. Uitgangspunt van deze planregels is het in maart 2021 door de raad vastgestelde 'Transitiestrategie omgevingsplan'. Er is een aantal leidende principes opgenomen. De relevante principes zijn: • Regels maken ontwikkelingen mogelijk met behoud van de kwaliteiten en waarden van de stad. • Regels vinden hun motivering in geldend beleid, zoals de Omgevingsvisie Utrecht. De Beleidsnota Werklocaties wordt onderdeel van de Omgevingsvisie Utrecht. • Regels zijn uitvoerbaar en handhaafbaar. • Regels zijn verdedigbaar en uitlegbaar bij de rechter. Thematische planregels zijn onderdeel van de periodieke wijzigingen van het omgevingsplan, die aan de raad ter besluitvorming worden aangeboden. Als de planregels juridisch bindend zijn geworden, kan gehandhaafd worden aan de hand van de nieuwe regels op ongewenste activiteiten. Hoe we dit proces precies in de praktijk gaan brengen werken we uit in een uitvoeringsprogramma.

Risico-omschrijving	Toelichting	Maatregelen
Vervolg	Vervolg	Op de beleidskaders in de Beleidsnota Werklocaties zal deels ook worden gestuurd via het vergunningsproces. De afdelingen VTH en de Ontwikkelorganisatie Ruimte zullen – indien er strijdigheid is met het omgevingsplan – vooraf sturen en toetsen op beleid bij beoordeling van dergelijke vergunningsaanvragen. EZ en VTH blijven in overleg en monitoren het effect van de beleidskaders. De tussenstand wordt betrokken bij de evaluatie van de Beleidsnota Werklocaties in 2029/2030.
Andere prioriteiten bij bestuurders en directeuren	Na vaststelling in de gemeenteraad is deze beleidsnota het kader voor nieuwe ontwikkelingen en plannen. Wanneer de gemeente bij besluiten afwijkt van deze beleidsnota dan moet zij dit goed kunnen motiveren. Utrecht is ambitieus, en heeft zichzelf veel doelen gesteld. Verschillende ruimtelijke en maatschappelijke doelstellingen staan op gespannen voet met elkaar in termen van tijd, geld en ruimte. Een voorbeeld is de ruimte die nodig is voor energie en wonen versus het behouden/toevoegen van ruimte voor economie. In de RSU gaan die ambities samen, maar in de praktijk worden per gebied of ontwikkeling keuzes gemaakt. Deze keuzes kunnen na verloop van tijd de balans voor de stad veranderen. Zo kunnen economische doelen ten koste gaan van andere doelen. Dit vormt een risico voor het behalen van onze eerste en tweede hoofddoelstelling.	Binnen (tender)projecten aan de voorkant een expliciete afweging maken tussen verschillende beleidsdoelen, en afspraken vastleggen voor toekomstige ontwikkelingen. Monitoren van de ruimte voor en behoefte aan economie in verschillende segmenten voor feitelijke onderbouwing. Creatieve combinaties van gebiedsontwikkeling, waar ook oog is voor indirecte economische aspecten, zoals creatieve bedrijvigheid en maatschappelijke voorzieningen. Het verhaal van het belang van de economische doelstellingen voor (de mensen in) de stad breder delen en concreter maken waarom we bij- en soms zelfs tegensturen op economie.
Netcongestie	Netcongestie dreigt een algehele bouwstop tussen 2025 en 2029 te veroorzaken. Dit belemmert rechtstreeks de realisatie van de doelen op onze werklocaties.	De opgave Economie & Werk voor Iedereen staat in nauw contact met de opgave energie om mitigerende maatregelen te vinden en bedrijven te informeren over wat zij kunnen doen. Ruimte voor energiebedrijven kan bijdragen aan mitigatie van netcongestie door innovatie.
Betaalbaarheid bedrijfsruimten en kantoren neemt verder af door krapte op de bedrijfsruimtemarkt	De krapte op de bedrijfsruimtemarkt wordt veroorzaakt door verschillende factoren die op elkaar inspelen: de populariteit van Utrecht als woon- en vestigingslocatie; verdere groei van de stad; en beperkte sturingsmogelijkheden op de bestaande bedrijventerreinen (bestaande bestemmings-/omgevingsplannen zijn leidend en niet zomaar aan te passen). Dit leidt tot hogere prijzen voor bedrijfsruimten en kantoren. Dit kan een negatieve impact hebben op de diversiteit van het Utrechtse bedrijvenbestand. Bedrijven die maatschappelijke waarde toevoegen kunnen moeilijker starten en doorgroeien in Utrecht.	Beleidsregels instellen om werkgebieden en bedrijfsruimte daarbinnen te beschermen en te benutten waar deze voor bedoeld is. Al het beschikbare instrumentarium inzetten om (betaalbare) ruimte voor bedrijven te behouden. Echter, in de praktijk zal er vanwege de beperkte ruimte altijd een afweging zijn tussen functies, en zal marktwerking een factor blijven om rekening mee te houden op de bedrijfsruimtemarkt.
Trends op gebied van detailhandel ontwikkelen zich sterker dan gedacht	Verdere afname aan de behoefte van fysieke winkels kan betekenen dat in de hoofdretailstructuur de functie verder verschuift van ‘place to buy’ naar ‘place to be’, en/of bepaalde gebieden onder druk komen te staan als winkelcentrum.	Monitoring van winkelgebieden met het zes facetten model opzetten. In herziening RSU bezien of de huidige retailstructuur, dat als actueel kader kan dienen, nog toereikend is of niet.

Risico-omschrijving	Toelichting	Maatregelen
Economische groei zwakt af, waardoor aanbod aan bedrijfsvastgoed sterk toeneemt	Enige verlichting op de bedrijfsruimtemarkt is niet ongunstig voor de markt. In veel vastgoedmarkten is namelijk sprake van te weinig aanbod (een leegstand onder frictieniveau). Een economische recessie of crisis kan echter leiden tot ongewenste leegstand, afnemende investeringen en (in extreme situaties) verloedering van bedrijventerreinen.	Blijvend monitoren van de situatie op de vastgoedmarkt. Bij toenemend aanbod is het van belang de in deze beleidsnota gekozen profilering van bedrijventerreinen vast te houden en daarmee ook aan het principe ‘het juiste bedrijf op de juiste plek’. Voor kantoren geldt dat we hier met een adaptief kantoren-/uitgiftebeleid, zoals opgenomen in deze nota, op in kunnen spelen.
Toenemende kosten en (combinaties van) eisen, waardoor investeringen t.a.v. kantoren en bedrijven (tijdelijk) niet meer rendabel zijn, en nieuwe ontwikkelingen van bedrijfsruimten niet meer tot stand komen	De toenemende druk op de ruimte in de stad, de stapeling van ambities, de toenemende loon-, materiaal- en grondkosten, de kapitaalrente en het kapitaalrisico leiden tot stijgende bouwkosten. Hierdoor komt bij ontwikkelaars en bouwers de nadruk te liggen op het meest renderende type vastgoed: woningen. De balans tussen wonen en werken in het algemeen, en tussen het type werk in het bijzonder, wordt verstoord.	Concrete afspraken maken over toevoegen van werkfuncties in gebiedsontwikkelingen. Eisen verlagen t.a.v. de ontwikkeling van werkfuncties op gebied van doelgroep, kwaliteit, mate van intensivering voor ontwikkelingen die op korte termijn plaatsvinden.
Mobiliteitsinvesteringen blijven achter, waardoor ontsluiting werkgebieden (nog meer) onder druk komt en de juiste groei belemmert	Veel terreinen, maar met name USP, Nieuw Overvecht en Lage Weide, zijn voor de gewenste intensivering en doorontwikkeling afhankelijk van mobiliteitsinvesteringen. Als deze niet of later komen, dan verdwijnen groeiende en gewenste bedrijven uit de stad.	Participeren in (lobby)trajecten rond deze mobiliteits-investeringen, proberen externe financiering aan te boren t.b.v. de ontsluiting. Zoeken naar manieren om te intensiveren zonder vervoersbewegingen te laten toenemen; dit vraagt om een integraal gebiedsplan.
Versoepeling regelgeving wonen leidt tot meer wonen rond en op bedrijventerreinen, waardoor bedrijvigheid in de knel komt	De huidige minister van Volkshuisvesting wil in het kader van het programma STOER regelgeving die woningbouw in de weg zit schrappen of versoepelen. Er wordt o.a. gekeken naar de milieuhindercirkels van bedrijven. In de praktijk kan dit betekenen dat op meer plekken dichtbij of op bedrijventerreinen woningbouw mogelijk gemaakt wordt. Het risico bestaat dat bedrijven die belangrijk zijn voor de stad (bijvoorbeeld in de circulaire economie en stadsvoorzienende bedrijvigheid) beperkt worden in hun activiteiten.	In lokaal beleid en omgevingsplannen vastleggen waar wonen wel en niet mogelijk is.

C.3 Financiën

Het sobere meerjarenbeeld noopt tot een bescheiden inschatting van de kosten die gemoeid zijn met de uitvoering van de doelstellingen in deze beleidsnota. Met meer budget is uiteraard betere bijsturing mogelijk, waarmee de doelststellingen dan letterlijk en figuurlijk op meer terreinen gerealiseerd kunnen worden.

Het totaal benodigde budget, te zien in **onderdeel A** van onderstaande tabel, bevat alle kosten die worden veroorzaakt door activiteiten die direct voortkomen uit de doelstellingen in de beleidsnota Werklocaties. Daartoe behoren de bestedingsbudgetten, zoals het uitvoeren van onderzoeken, en personele inzet.

De realisatie van de doelstellingen en het tempo daarvan zijn ook afhankelijk van de mate en snelheid waarin door private en andere partijen gewerkt wordt aan voldoende, diverse en toekomstbestendige werklocaties. De kosten en opbrengsten van deze gebiedsontwikkelingen zijn, in lijn met de afspraken rondom sturen & verantwoorden, niet in beeld gebracht. Tenslotte heeft de realisatie van de doelstellingen uit deze nota ook een sterke afhankelijkheid met de ambities en inzet van onder andere veiligheid, wijken en groen, soms wonen, en in bijzondere gevallen ook mobiliteit. Deze financiële afweging vindt in de toekomst plaats, is project afhankelijk en is dus niet in beeld gebracht in de Beleidsnota Werklocaties.

Inschatting kosten doelstellingen (Bedragen x €1.000,-)

-	2026	2027	2028	2029	2030
Benodigd - genoeg ruimte	1.306	1.306	1.306	1.306	1.306
Benodigd - divers aanbod	1.027	1.027	1.027	1.027	1.027
Benodigd- Toekomstbestendig	468	468	468	468	468
Totaal benodigd budget (A)	**2.802**	**2.802**	**2.802**	**2.802**	**2.802**
Reeds gedekt - genoeg ruimte	1.306	1.091	1.091	1.091	1.091
Reeds gedekt - divers aanbod	1.027	917	917	917	917
Reeds gedekt - toekomstbestendig	468	418	418	418	418
Totaal reeds gedekt (B)	**2.802**	**2.427**	**2.427**	**2.427**	**2.427**
Bijdragen van derden (C)	**pm**	**pm**	**pm**	**pm**	**pm**
Nog niet gedekte kosten (D)	**0**	**375**	**375**	**375**	**375**

Reeds in de gemeentelijke begroting gedekt (B)

De verwezenlijking van de doelstellingen kan deels gedekt worden uit het begrotingsprogramma Werk, toekomstbestendige economie en bestaanszekerheid, doelstelling Werknemers en werkgelegenheid. De kosten bestaan uit twee onderdelen personele inzet en kosten voor onderzoek.

De kosten personele inzet voor bijvoorbeeld het opstellen van het uitvoeringsprogramma, economische gebiedsadvisering of monitoring van de Beleidsnota Werklocaties kunnen worden bekostigd vanuit budgetten uit het genoemde begrotingsprogramma en zijn daarmee gedekt.

Bijdragen van derden (C)

Wij verkennen permanent de mogelijkheden om een beroep te doen op budgetten van derden. De bijdragen van derden kunnen bestaan uit subsidiebedragen van medeoverheden waaronder het Rijk en de provincie.

Nog niet gedekte kosten (D)

Het financiële beeld laat zien dat er onvoldoende middelen zijn over de periode 2026–2030 van 1,5 miljoen euro. Om de tekorten te dekken worden de acties beschreven onder onderdeel C – bijdragen van derden de komende jaren uitgevoerd. Lukt dat niet, dan betekent dat, omdat de meerjarige kosten alleen bestaan uit de structurele personele inzet en kosten voor onderzoek, dat niet alle onderzoeken die nodig zijn voor het behalen van de doelstellingen uit

de Beleidsnota Werklocaties kunnen worden uitgevoerd. Voorbeelden van onderzoeken die nodig zijn om de doelen uit de Beleidsnota Werklocaties te halen zijn onderzoek ter voorbereiding van het opstellen van het uitvoeringsprogramma, onderzoek ter ondersteuning van de activiteit economisch gebiedsadvisering of onderzoek voor in te zetten juridisch instrumentarium. Prioritering zal in het geval van onvoldoende middelen plaatsvinden op basis van toekomstige behoefte. Ook zullen we prioriteren door als eerste te kiezen voor onderzoek voor de werklocaties met een extra sturingsbehoefte, dus de tien werklocaties met een locatiespeciek profiel.

Randvoorwaarden bij ruimtelijke projecten

De kosten en opbrengsten van de gebiedsontwikkelingen zijn binnen de beleidsnota Werklocaties dus niet in beeld gebracht. Samenwerking met partijen in de stad is bij gebiedsontwikkelingen deels randvoorwaardelijk voor het behalen van de doelstellingen uit deze beleidsnota.

Een eerste voorbeeld van deze randvoorwaarden is dat de organisatiegraad van ondernemers op werklocaties hoog moet zijn. Utrecht kent met dit doel een Ondernemersfonds (hierna: Ofu). Het Ofu wordt gevuld vanuit een surplus dat ondernemers betalen op de reguliere OZB niet-woningen. Dat surplus komt jaarlijks beschikbaar. Elk van de 68 trekkingsgebieden in de stad kan projecten financieren die bijdragen aan het vestigingsklimaat. Ondernemers gaan zelf over bestedingsrichtingen van dit fonds, dus de gemeente kan hier niet direct op sturen. De Ofu-projecten kunnen wel bijdragen aan het bereiken van de doelstellingen uit deze beleidsnota, bijvoorbeeld dus door dankzij de hoge organisatiegraad te werken aan het vergroenen, verduurzamen of het aantrekkelijke maken van bedrijventerreinen, winkelgebieden en kantorenparken. Deze nota biedt kaders om het verdere gesprek met de trekkingsgebieden van het Ofu te voeren in hoeverre hun projecten kunnen aansluiten bij de doelstellingen uit deze nota.

Een andere randvoorwaarde voor het behalen van de doelstellingen is de samenwerking met de OMU, waarbij een herontwikkeling van een of meerdere locaties wordt gecofinancierd. Doel van deze samenwerking is het optimaliseren en verduurzamen van de bestaande bedrijventerreinen. Deze beleidsnota vormt de prioritering en het kader voor de gezamenlijke herontwikkeling van locaties.

De ambities in deze nota hebben dus een afhankelijkheid met andere gemeentelijke ambities. Dat komt naar voren uit de profielen. Bij toekomstige ruimtelijke projecten in de stad zal steeds moeten worden afgewogen in hoeverre de doelstellingen uit deze nota kunnen worden toegepast. Daarbij is het op dat moment geldende financiële kader randvoorwaardelijk.

C.4 Voortgang en verantwoording

Deze beleidsnota biedt opgavebrede ambities voor de staat van de economie in de stad, met kwantitatieve en kwalitatieve (sub) doelstellingen en gebiedsprofielen. Dit beleidskader maakt het mogelijk om beter en doelmatiger te sturen op en verantwoorden over de opgave Economie.

De beleidsnota heeft als looptijd 2025–2035. In 2029/2030 bekijken we in een beknopte evaluatie in hoeverre de beleidsnota nog actueel is en doen we waar nodig aanvullingen of een revisie (bijvoorbeeld met een oplegger).

We monitoren doelstelling A1 en een deel van A2 via de programmabegroting, zie paragraaf C.1.1. Monitoring van de overige doelstellingen bundelen we in periodieke raadsbrieven. Hierin komen alle indicatoren terug die zijn opgenomen in hoofdstuk C.1 ‘Indicatoren’. De meetmomenten zijn als volgt:

- 2028: raadsbrief over de ontwikkelingen in de periode 2025 t/m 2027.
- 2030: beknopte tussenevaluatie van de nota, inclusief een weergave van de ontwikkelingen in de periode 2028 t/m 2029.
- 2033: raadsbrief over de ontwikkelingen in de periode 2030 t/m 2032.
- 2036: einde looptijd beleidsnota, beknopte evaluatie inclusief de ontwikkelingen in de periode 2033 t/m 2035 en/of nieuw beleid.

De raad ontvangt tot en met 2026 nog jaarlijks een voortgangsrapportage van de Actieagenda Economie, waarin naast concrete acties ook een aantal van de genoemde indicatoren is opgenomen.

C.5 Aanpalend beleid

Europees beleid, wetten en regelgeving

Green Deal
De Europese Green Deal is in december 2019 gelanceerd. Het einddoel is klimaatneutraal zijn in 2050. Europa moet onder aanvoering van de Green Deal een moderne, grondstof-efficiënte en concurrerende economie zijn. De Europese Commissie heeft een reeks aanpassingen van het klimaat-, energie-, vervoers- en belastingbeleid van de EU voorgesteld. Alle economische sectoren moeten klaargestoomd worden om uiteindelijk netto fossielvrij te worden. Zo moet in 2030 al netto 55% minder broeikasgassen uitgestoten worden dan in 1990.

Nationale visies, beleid, wet- en regelgeving

Programma ruimte voor economie
In het programma Ruimte voor Economie wordt omschreven dat er een toenemende en veranderende ruimtevraag is, met name op de bedrijventerreinen. Het programma Ruimte voor Economie is één van de Nationale Programma's onder de Nationale Omgevingsvisie (NOVI). Hier zijn vier doelstellingen en actielijnen in opgenomen. Onderdeel daarvan is ook het traject 'grip op grootschalige bedrijfsvestigingen', waar voor grootschalige bedrijfsvestigingen (DC's >5 ha, hyperscale datacenters) een landelijke beleidslijn wordt ontwikkeld door het Rijk. Daarnaast wil het Rijk de mogelijkheden van de omgevingswet inzetten om bedrijventerreinen beter te benutten en reguleren zodat er voldoende en geschikte en betaalbare bedrijfsruimte beschikbaar blijft. In het programma Ruimte voor Economie zijn onder andere 12 pilots opgenomen die nieuwe lessen rond verduurzaming en herstructurering van bedrijventerreinen moeten opleveren.

Het Landelijke Actieprogramma Netcongestie (LAN)
Via het Landelijk Actieprogramma Netcongestie wordt ingezet op een versnelling van de energiehubs op bedrijventerreinen om de netcongestieproblematiek op te lossen. Deze versnelling wordt gefaciliteerd door binnen de kaders van het LAN een stimuleringsprogramma energiehubs op te zetten.

Werklandschappen van de toekomst
Werklandschappen van de Toekomst is een brede beweging van partijen die met innovaties op diverse terreinen toewerken naar toekomstgerichte, groene, gezonde en klimaatbestendige bedrijventerreinen. Het Nationaal Groeifonds investeert 26 miljoen euro in het programma. Er wordt gewerkt met een opschalingsaanpak. Met de bijdrage van het Nationaal Groeifonds start Werklandschappen van de Toekomst met een groot onderzoeksprogramma, de aanpak wordt ontwikkeld op 4 living labs en 10 ambassadeursterreinen. Er worden Green Deals gesloten met 6 provincies en een groot aantal gemeenten. Lage Weide is een van deze living labs en bedrijventerrein Nieuw Overvecht een van de ambassadeursterreinen.

Perspectief op de Nederlandse economie: innovatief, duurzaam, sterk en welvarend
Dit rapport van het voormalige ministerie van EZK schetst het perspectief op de economische koers die nodig is om Nederland welvarend en toekomstbestendig te maken. De koers ligt op een Nederlandse economie in de toekomst met vier dominante kenmerken (pijlers). De economie is (1) innovatief, (2) duurzaam, (3) met een sterke positie in een weerbaar Europa. Die economie laat de Nederlandse samenleving (4) meedoen en meeprofiteren van de brede welvaart die wordt gecreëerd.

Provinciaal en regionaal beleid en omgevingsvisie

In 2023 is het Provinciaal Programma Wonen en Werken (PPWW) vastgesteld. In de artikelen 9.13, 9.14, 9.15 en 9.16 van de Provinciale Interim Omgevingsverordening (POVI) wordt bepaald dat bestemmingsplannen die woningbouw of bedrijventerrein-ontwikkelingen bevatten moeten passen in het PPWW. Deze verordening is op 1 januari 2024 samen met de Omgevingswet in werking getreden.

Provinciale omgevingsverordening (POVI)
De provinciale omgevingsverordening bevat bindende regels die de gemeente Utrecht moet volgen over onder andere:

- Begrenzing van bebouwing. Stikstofbeleid.
- Provinciale afspraken over woningbouw, bedrijventerreinen en kantoren.
- Verduurzaming van gebouwen: nieuwbouw en herontwikkeling moeten voldoen aan de strengste energienormen.

Provinciaal programma Wonen en Werken 2024
Het Programma Wonen en Werken heeft alleen betrekking op reguliere woonlocaties en bedrijventerreinen. De programmering van kantoren en innovatielocaties (onder andere campussen) valt op dit moment buiten het Provinciaal Programma Wonen en Werken. Het programma richt zich op de programmering van woon- en werklocaties tot en met 2040. De Omgevingsvisie vormt het bindende kader waarbinnen het programma Wonen en Werken wordt opgesteld. De belangrijkste punten voor de bedrijventerreinen zijn:

- Geen ruimte bieden aan XXL-logistiek.
- Er is voldoende schuifruimte beschikbaar (minimaal 4-5% leegstand).
- Intensiveren en verduurzamen bestaande bedrijventerreinen in samenwerking met de OMU.
- De omgevingsverordening wordt aangepast. Hierdoor ontstaat meer ruimte voor uitbreiding bestaande bedrijventerreinen.
- In de omgevingsverordening zijn meer regels opgenomen om te sturen op gronduitgifte.

Provinciaal kantorenbeleid
In 2023/2024 is het provinciale kantorenbeleid geëvalueerd. Op dit moment wordt bezien hoe het kantorenbeleid aangepast wordt om optimaal aan te sluiten op de huidige en toekomstige markt. De gemeente Utrecht is nauw betrokken bij dit proces. Er ontstaat meer ruimte voor flexibiliteit voor gemeenten.

Regionale Economische Agenda (REA)
De Regionale Economische Agenda zet de strategische lijnen uit waarlangs de regio economisch stuurt op gezond stedelijk leven en is daarmee richtinggevend voor alle regionale agenda's op het gebied van wonen, werken, mobiliteit, groen en energie. Alle overheden concretiseren de inhoud in hun eigen strategie, beleid en uitvoering.

Integraal Ruimtelijk Perspectief (IRP)
Het Integraal Ruimtelijk Perspectief 2021–2040 is een gezamenlijke visie van de 16 gemeenten in de U10. Dit is te zien als een convenant tussen hen. Samen werken de U10-gemeenten aan de invulling van de regionale opgaven. Er wordt tegemoet gekomen aan de vraag naar bedrijventerreinen door een combinatie van uitbreiding, menging en efficiënter (intensiever) gebruik van bestaande terreinen. En er wordt ruimte gezocht voor 60 ha aan regionale bedrijventerreinen. Daarnaast moeten de bedrijventerreinen bijdragen aan de ambitie voor een circulaire economie in 2050. Op dit moment wordt dit verder uitgewerkt in de uitvoeringsagenda Integraal Ruimtelijk Perspectief.



Bijlagen

Bijlage 1: Instrumentarium

Van beleid naar realisatie

Om het beleid tot uitvoering te brengen, zetten we verschillende instrumenten in. De keuze voor een instrument is afhankelijk van de problematiek, het doel, de middelen en betrokkenheid van de gemeente. Alle hier opgenomen instrumenten zijn in principe haalbaar en inzetbaar, vanuit zowel financieel, organisatorisch als juridisch oogpunt. Wij categoriseren drie manieren om vanuit de gemeente te sturen op de werklocaties:

1. Publiekrechtelijke sturing door een uitnodigende en kaderstellende rol in te nemen;
2. Privaatrechtelijke sturing door een aanjagende en initiërende rol in te nemen;
3. Faciliteren door het wegnemen van knelpunten of het voorzien in randvoorwaarden van gewenste ontwikkelingen.

1. Publiekrechtelijke sturing

Publiekrechtelijke sturing gaat over instrumenten die alleen door een overheidsorganisatie kunnen worden ingezet. Dit is bij wet vastgelegd.

Om de doelstellingen in deze beleidsnota te bereiken, zijn de planologische instrumenten die de gemeente tot haar beschikking heeft het meest relevant. Deze instrumenten kunnen kaderstellend of uitnodigend zijn. Bij kaderstellend gaat het bijvoorbeeld om een omgevingsvisie of -plan, waarin staat welke activiteiten op een bepaalde plek wel/niet mogen plaatsvinden. Uitnodigende instrumenten zijn bijvoorbeeld gericht op ontwikkelaars, door bij het ontwikkelen van plannen duidelijk te maken onder welke voorwaarden en eisen de (her)ontwikkeling van een gebied plaats moet vinden.

De omgevingsvisie, het omgevingsplan en de (omgevings)programma's zijn de planologische instrumenten van de gemeente. De wet bepaalt per instrument welke kaders wel en niet mogen worden opgenomen. In het omgevingsplan mogen bijvoorbeeld geen eisen worden gesteld aan het prijssegment van werkbestemmingen, terwijl dit wel, onder voorwaarden, mag voor woningen.

Omgevingsvisie

In de omgevingsvisie staat al het gemeentelijke beleid over de fysieke leefomgeving, dat is vastgesteld door de gemeenteraad. De omgevingsvisie van gemeente Utrecht bestaat uit drie delen:

1. **De koers:** het beleid voor de leefomgeving voor de lange termijn. Deze is uitgewerkt in de Ruimtelijke Strategie Utrecht (RSU) 2040, 'Utrecht dichtbij: de tien-minutenstad'.
2. **Thematisch beleid:** het beleid en de beleidsregels over een bepaald onderwerp, in dit geval werklocaties. Daarmee is deze beleidsnota ook een instrument.
3. **Gebiedsbeleid:** het beleid dat alleen in een bepaald gebied geldt, zoals omgevingsvisies van deelgebieden, ontwikkelkaders, masterplannen, stedenbouwkundige programma's van eisen (SPvE), bouwenveloppen, et cetera.[23]

Omgevingsplan

De keuzes in de omgevingsvisie worden uitgewerkt in het omgevingsplan. Het omgevingsplan vervangt in de omgevingswet het bestemmingsplan. Het omgevingsplan bevat regels van de gemeente

23 In principe zijn alleen de omgevingsvisies van de deelgebieden onderdeel van de omgevingsvisie. Daarbij vormt fijnmaziger gebiedsbeleid het kader voor de uitwerking van gebiedsontwikkelingen in de stad.

voor de fysieke leefomgeving, en heeft als doel om te zorgen voor een evenwichtige toedeling van functies aan locaties. Dit is dus een belangrijk instrument om de RSU-ambitie van groei in balans te realiseren.

Naast de concrete gebruiks- en bouwregels die we kennen van het bestemmingsplan, zijn of worden op termijn ook de verordeningen over de fysieke leefomgeving overgezet naar het omgevingsplan. Een voorbeeld is de winkeltijdenverordening.

Er zijn verschillende manieren om te sturen in het omgevingsplan. Voor werklocaties zijn de volgende manieren interessant:

- **Tijdelijke functies toestaan**: bijvoorbeeld om placemaking mogelijk te maken. Dit kan ook via een tijdelijke vergunning (die onder de Omgevingswet onderdeel wordt van het omgevingsplan).
- **Functies mogelijk maken**: gewenste functies in het omgevingsplan vastleggen.
- **Minimumnormen voor gebouwen en bedrijfsactiviteiten**: bijvoorbeeld over bouwhoogte, bebouwingspercentage en milieucategorie. Op dit moment wordt vaak enkel een maximumnorm opgenomen. Om de beschikbare ruimte zo optimaal mogelijk te benutten kan gewerkt worden met een minimumnorm voor gebruiks- en bouwregels.
- **Wegbestemmen**: om ongewenste bouw- of gebruiksmogelijkheden te schrappen uit het geldende omgevingsplan. Hierbij moet wel rekening gehouden worden met nadeelcompensatie. Er kan ook voor gekozen worden om voor bepaalde functies overgangsrecht op te nemen, waardoor nadeelcompensatie daalt.
- **Voorbereidingsbesluit**: een geldend omgevingsplan kan worden bevroren, om tijd te nemen om nieuwe plannen uit te werken. Dit kan door met een voorbereidingsbesluit voorbeschermingsregels op te nemen in het omgevingsplan. Dit is bijvoorbeeld zinnig bij beleidswijzigingen of beoogde transformaties.
- **Omgevingsplanvergunning voor een buitenplanse afwijking van het Omgevingsplan (Bopa)**: hiermee kunnen functies die niet in het omgevingsplan passen toch mogelijk gemaakt worden via een omgevingsvergunning.

Kostenverhaal

Indien er voor een ontwikkeling een planologische wijziging nodig is, is de gemeente in veel gevallen verplicht om de kosten te verhalen op de partij die profijt heeft van de wijziging. Dit speelt bijvoorbeeld bij transformaties. Kostenverhaal kan via een anterieure overeenkomst (privaatrechtelijk) geregeld worden, maar ook via regels in het omgevingsplan. Kostenverhaal is alleen mogelijk over aangewezen kostensoorten (kostensoortenlijst), waarbij onderscheid gemaakt kan worden tussen binnenplanse plankosten en bovenwijkse plankosten (casco en niet-casco van de stad). Daarnaast kunnen er maatwerkafspraken worden gemaakt voor een bijdrage voor ruimtelijke ontwikkelingen of kan er een compensatiefonds worden opgezet. Binnen de gemeente is het mogelijk om bovenplans te verevenen tussen grondexploitaties. Zodoende kunnen positieve grondexploitaties de negatieve resultaten van een andere grondexploitatie afdekken.

Voorkeursrecht

Met het vestigen van een voorkeursrecht verschaft de gemeente zich de mogelijkheid af te dwingen dat een eigenaar bij voorgenomen verkoop van grond deze eerst aan de gemeente moet aanbieden; dat is het voorkeursrecht. Het is een passief instrument, want er geldt geen verkoopplicht voor de eigenaar. Wel is het zo dat op het moment dat de eigenaar grond wil verkopen, diegene dat eerst aan de gemeente moet aanbieden. Er ontstaat ook geen aankoopplicht voor de gemeente, maar de gemeente moet hier bij het vestigen van een voorkeursrecht wel serieus toe bereid zijn en budget voor beschikbaar hebben. Uitgangspunt is om op minnelijke (i.e. ongedwongen) basis overeenstemming te bereiken over de prijs en overige voorwaarden.

Onteigening

Het kan voorkomen dat minnelijke (ongedwongen) verwerving (al dan niet via een voorkeursrecht) niet mogelijk blijkt. Als de gronden toch nodig zijn voor realisatie van een belangrijke ontwikkeling en de eigenaar deze ontwikkeling aantoonbaar niet zelfstandig kan of wil realiseren, kan de gemeente overgaan tot onteigening. Onteigening is een gedwongen eigendomsoverdracht aan de gemeente. Gezien de ingrijpende gevolgen voor de eigenaar gelden bij een onteigening strikte wettelijk vastgelegde procedures.

Handhaven

Om ondermijning en ongewenste activiteiten bij kwetsbare werklocaties te voorkomen, is het van belang dat er voldoende gehandhaafd wordt. Indien er sprake is van ernstige verstoring van de openbare orde is de burgermeester vanuit de Gemeentewet, Opiumwet en APV 2010 bevoegd om een pand te sluiten.

2. Privaatrechtelijke sturing

Bij privaatrechtelijke sturing handelt de gemeente als (privaatrechtelijke) rechtspersoon. Sturing op werklocaties kan in dit geval door het uitgeven, verkopen of verhuren van grond of onroerend goed. Bij publiekrechtelijke sturing is de gemeente beperkt door

de wettelijke reikwijdte van een (planologisch) instrument. Dit is niet het geval bij privaatrechtelijke sturing. De gemeente heeft daarom meer regie over de ontwikkelrichting en de invulling van de grond, omdat de privaatrechtelijke eisen vaak bovenop de publiekrechtelijke kaders komen. Daarbij moet wel rekening worden gehouden met het doorkruisingsleer. Dit houdt kortweg in dat de gemeente via privaatrechtelijke instrumenten geen eisen kan stellen die de publiekrechtelijke kaders ongeoorloofd doorkruisen.

Tenders
De gemeente kan gerichter sturen door in tenders bepaalde aspecten hoger te laten scoren, denk daarbij aan betaalbaarheid, specifieke doelgroepen en duurzaamheid. Privaatrechtelijk kunnen hier op basis van vrijwilligheid afspraken over worden gemaakt en kunnen beleidsregels contractueel worden vastgelegd. In het uitgifteprotocol of in de aanbestedingsdocumenten zijn de voorwaarden en regels van verkoop vooraf uiteengezet. Vervolgens worden deze met een overeenkomst vastgelegd. Bij complexe gebiedsontwikkelingen kan een partnerselectie geschikter zijn, met name als er nog geen vastgestelde kaders zijn voor de toekomstige ontwikkeling. Bij een partnerselectie wordt er geen plan gekozen, maar een partner waarmee het plan wordt uitgewerkt en uitgevoerd.

Zelfrealisatie en zelfexploitatie
Naast het uitgeven van de grond kan de gemeente overgaan tot zelfrealisatie. Dat betekent dat de gemeente de grond zelf ontwikkelt en de gebouwen zelf exploiteert. De gemeente heeft dan nog meer zeggenschap over de invulling van de panden en het gebruik van de grond.

Verwerving onroerend goed
Voorwaarde om te kunnen sturen is dat de gemeente het onroerend goed in eigendom heeft. Soms heeft de gemeente de grond al in eigendom, maar vaak is dit niet het geval en moet de grond eerst verworven worden. Om te bepalen of de gemeente overgaat tot verwerving wordt het afwegingskader actief grondbeleid gehanteerd.[24] De gemeente kan grond en onroerend goed kopen via een planmatige (binnen een vastgesteld financieel en ruimtelijk kader), strategische of anticiperende verwerving. Instrumenten die daarbij helpen zijn het voorkeursrecht en het recht tot onteigening. Deze publiekrechtelijke instrumenten ondersteunen het privaatrechtelijk handelen van de gemeente. Een andere mogelijkheid is het opzeggen van een huurcontract en kan een (tijdelijke) erfpachtovereenkomst onder bepaalde voorwaarden worden opgezegd.

Het verwerven kan ook via een derde partij worden gedaan. Indirect wordt er dan gestuurd op de gewenste ontwikkeling. Deze derde partij kan een verbonden partij zijn of los staan van de gemeente. Een andere mogelijkheid is het storten van geld in een (gezamenlijk) fonds dat een specifieke doelstelling heeft en door een derde wordt beheerd.

Anterieure overeenkomst
Naast de uitgifte van grond kan er ook (beperkt) privaatrechtelijk gestuurd worden als er een planologische wijziging (bv. een wijziging van het omgevingsplan) wordt gedaan. Doorgaans wordt het kostenverhaal via een anterieure overeenkomst geregeld. Dit is een privaatrechtelijke overeenkomst die vormvrij is, waarmee afspraken over de ontwikkeling (ook los van het kostenverhaal) juridisch vastgelegd kunnen worden.

3. Faciliteren
Naast het privaatrechtelijk en publiekrechtelijk sturen, kan de gemeente ook een faciliterende of stimulerende rol aannemen door knelpunten weg te nemen of randvoorwaarden te scheppen. Bij faciliteren heeft de gemeente een beperkte zeggenschap. Er wordt niet direct gestuurd, maar gewenste ontwikkelingen worden mogelijk gemaakt. Daarbij kan het instrument onder andere financieel zijn, gericht op mens en organisatie of infrastructureel en op de openbare ruimte.

24 Het afwegingskader is opgenomen in de Beleidsnota Grondbeleid 2024 van de gemeente Utrecht

Financieel faciliteren
Financieel kan er gefaciliteerd worden door een bijdrage in de vorm van een subsidie of een zekerheidsstelling, zoals het verlenen van een huurgarantie. Een andere mogelijkheid is om een extra (gemeentelijke) belasting te heffen en deze gelden weer in te zetten voor de ontwikkeling en het vestigingsklimaat van de stad. Dit is bijvoorbeeld het geval bij een Bedrijven Investeringszone (BIZ) en bij het Ondernemersfonds.

Openbare ruimte en infrastructurele aanpassingen
Op grotere schaal kan het gaan om infrastructurele aanpassingen of de inrichting van de openbare ruimte, zoals de realisatie van een fietsbrug, een gemeenschappelijke parkeergarage, het herinrichten van een straat of nieuwe ov-verbindingen.

Faciliteren door inzetten soft power
Andere problematiek vraagt om een meer menselijke aanpak, zoals het geven van advies of het inhuren van een gebiedsmakelaar/ vastgoedregisseur. Ook kan er een stap in de juiste richting worden gezet door gebruik te maken van onze *soft power*, door convenanten met samenwerkingspartners te sluiten of het opzetten van een samenwerkingsverband of netwerk. Daarnaast kan er een (marketing) campagne worden gestart of een lobby richting regio, provincie, Rijk of Europa worden ingezet. Tenslotte kan via monitoring een vinger aan de pols worden gehouden.

Publiekrechtelijk
- **Omgevingsvisie:**
  - Omgevingsvisies deelgebieden
  - SPvE's, bouwenveloppen
  - Beleid in deze beleidsnota en beleidsregels
- **Omgevingsplan:**
  - Functies mogelijk maken
  - Tijdelijk bestemmen (placemaking)
  - Minimumnormen opnemen
  - Wegbestemmen
  - Voorbereidingsbesluit
  - Bopa
- **Kostenverhaal:**
  - Bijdrage ruimtelijke ontwikkelingen
  - Verevenen grondexploitaties
- **Voorkeursrecht**
- **Onteigening**
- **Handhaven en sluiting panden**

Privaatrechtelijk
- **Gronduitgifte** via tenders en partnerselectie
  - Gronduitgifte bestaand eigendom
  - Planmatig, strategisch of anticiperend verwerven
  - Erfpacht of huurcontract opzeggen
  - Verwerven via verbonden partij
  - Cofinancieren derde partij
- **Zelfrealisatie en/of exploitatie**
- **Anterieure overeenkomst**

Faciliteren
- Zekerheidsstelling
- Ondernemersfonds of BIZ
- Infrastructurele aanpassingen en inrichting openbare ruimte
- Zelf advies geven of gebiedsmakelaar/vastgoedregisseur
- Convenanten met samenwerkingspartners
- Samenwerkingsverbanden of netwerken opzetten
- (Marketing)campagne
- Lobby
- Monitoring

Bijlage 2: Begrippenkader

B2C-bedrijven
Business to consumers: leveren/verkopen van diensten en producten aan consumenten. Dit staat naast B2B: business to business (groothandel o.a.).

Bedrijfsruimtemarkt
Het deel van de vastgoedmarkt dat zich richt op vraag/aanbod van bedrijfsruimte. Dit zijn panden en kavels die bedoeld zijn voor bv. productie, opslag, distributie, etc.

Bedrijventerrein
Werklandschappen in de stad bedoeld voor bedrijven die hinder veroorzaken (zoals geluid, stof, gevaar en geur).

Circulaire activiteiten/bedrijven
Bedrijf met een bedrijfsmodel dat gericht is op het minimaliseren van afval en het maximaal hergebruiken van grondstoffen binnen haar productieproces. Doel is het sluiten van kringlopen zodat materialen en producten langer in de economische cyclus blijven en impact op het milieu wordt beperkt. Bijvoorbeeld door hergebruik, recycling, levensduurverlenging, gebruik duurzame materialen.

Commerciële voorzieningen
Functies met winstoogmerk en die door hun bedrijfsmatige opzet en werkwijze ook reguliere markthuren (kunnen) betalen voor hun locatie/pand. Het gaat om alle voorzieningen die gebruikmaken van commercieel vastgoed: o.a. detailhandel; huisartsen; gezondheidscentra; kinderopvang; fysiotherapeuten; medische en tandheelkundige praktijken; paramedische praktijken en overige gezondheidszorg (zonder overnachting); verpleging, verzorging en begeleiding (met overnachting); commerciële sport; kappers.

Corporate
Een bedrijf dat al gevestigd is en naam heeft gemaakt binnen de branche.

Creatieve diensten
Creatieve diensten zijn in bestemmings-/omgevingsplannen aangeduid als creatieve bedrijvigheid. Hieronder vallen:

- creatieve vormgeving; reclamebureaus, grafische bedrijven, architecten en industrieel ontwerpers;
- bedrijven gericht op ontwerpen/produceren van beeld/geluid en tekst met gebruikmaking van radio, telefonie, computer, internet, mobiele telefonie, print en evenementen;
- toegepaste kunsten: audiovisuele en fotografiebedrijven, ontwerpbureaus t.b.v. mode en interieur.

Dagelijkse detailhandel
Winkelverkoop van dagelijkse producten, die met voeding of zorg te maken hebben en iedere dag nodig (kunnen) zijn. Voorbeelden: supermarkt, bakker, drogist, et cetera.

Duurzaamheidscluster
Kennisinstellingen, onderzoeksinstituten, bedrijven en andere organisaties die samenwerken aan innovaties op het gebied van de duurzaam gebouwde omgeving, klimaatadaptatie, mobiliteit en slimme energiesystemen.

Ecosysteem
Een samenhangende verzameling spelers die zodanig gestuurd worden dat ondernemend handelen gestimuleerd wordt (Definitie van Prof. dr. Erik Stam (hoogleraar Strategie, Organisatie en Ondernemerschap en hoofd van de Utrecht University School of Economics).

FSI
Floor Space Index: geeft de verhouding gebouwoppervlakte/kaveloppervlakte weer. Bij één hectare (10.000 m^2) kaveloppervlakte met een FSI van 2,0, gaat het dus om 20.000 m^2 BVO gebouwoppervlakte.

Functiemenging
Bij functiemenging bestaan meerdere functies naast elkaar in een gebied. Dit kan bijvoorbeeld door wonen, voorzieningen, onderwijs

en science toe te voegen op kantoorlocaties of kleinschalige werkplekken in een woonwijk.

Gezondheidscluster
Kennisinstellingen, ziekenhuizen, bedrijven en andere organisaties die samenwerken met als doel innovaties in de gezondheidszorg te stimuleren voor mens en dier en met aandacht voor ons milieu.

Hoge milieucategorie (HMC) terrein
Terreinen of kavels met een milieucategorie van 4.1 of hoger.

Hoofdwinkelstructuur/retailhoofdstructuur
De rangorde van verschillende soorten winkelgebieden in de stad en hoe die zich tot elkaar verhouden. Denk bijvoorbeeld aan de verhouding tussen het winkelgebied in de binnenstad, Winkelcentrum Overvecht en Rokade in Zuilen.

Impactondernemers
Ondernemers die niet alleen streven naar winst maar zich vooral ook richten op sociale-, maatschappelijke- en duurzame doelen zoals bijvoorbeeld eerlijke kansen voor mensen in achterstand of circulaire producten.

Incubator
Een organisatie die een (incubatie-)proces realiseert om de versnelde groei van startups naar succesvolle ondernemingen mogelijk te maken door de inzet van een geïntegreerd pakket aan diensten zoals werkruimte, services, cultuur, coaching, netwerk, (toegang tot) kapitaal, etc.

Innovatielocatie
Bieden ruimte aan innovatieve en kennisgedreven bedrijven en instellingen die samenwerken aan slimme oplossingen voor maatschappelijke vraagstukken met ‘Utrecht, Heart of Health’ als centraal thema. Ze huisvesten doelgroepen met veelal een specifieke ruimtevraag, bijvoorbeeld (gedeelde) laboratoriumruimte, toegang tot talent en ontmoetingsplekken en/of (financiële) ondersteuning van startups. Innovatielocaties zijn bovendien vaak gemengde gebieden, waar naast werken ook andere functies (denk aan wonen, sport, onderwijs en ontmoeten) hun plek hebben.

Innovatieve bedrijven
Bedrijven die zich bezighouden met de ontwikkeling en succesvolle invoering van nieuwe of verbeterde producten en diensten en/of productie- en distributieprocessen.

Intensivering/intensiveren
Ruimtelijk beter/efficiënter benutten van bedrijventerrein/bedrijfsruimte. Dit kan door toevoeging van m^2 bedrijfsruimte per ha.

Kantoor/zelfstandig kantoor
Van een zelfstandig kantoor is sprake als een gebouw of ruimte waarin organisaties gevestigd zijn (en/of daar regelmatig gebruik van maken), deze ruimte hoofdzakelijk (50% of meer) aanwenden in een combinatie van de volgende elementen:

- Bureauwerkplekken, waaraan hoofdzakelijk digitaal gewerkt wordt.
- Vergaderruimten, trainingsruimten en (video)belruimten.
- Ontvangst en ontmoetingsfunctie voor personeel en externe relaties.

Kantoorlocatie
Een gebied met een kantoorbestemming waar meerdere kantoorgebouwen bij elkaar staan.

Kantorenaanbod
De optelsom van kantoorruimte die actief door de markt wordt aangeboden. Een deel daarvan is leegstaande kantoren, maar vaker is een deel van het aanbod (nog) in gebruik.

Kantorenvoorraad
De optelsom van alle vloeroppervlakte in gebouwen met een kantoorbestemming. Veelal wordt gerekend met kantoren groter dan een bepaalde ondergrens, bijvoorbeeld 500 m^2 bvo.

Kennisgedreven bedrijven
Bedrijven en instellingen die hun kennis uit onderzoek en de praktijk inzetten voor hun werkzaamheden. Dit vindt veelal plaats in kantoren.

Maatschappelijke waarde
De bijdrage die (in dit geval) een bedrijf levert aan de maatschappij (inwoners, ondernemers, bezoekers, landschap) in Utrecht. Denk aan gezondheid, een prettige leefomgeving, werkgelegenheid, sport en kennis. Het gaat om meer dan enkel het verdienvermogen in euro’s.

Milieucategorie, milieuzonering
Tot 2024 werd gebruik gemaakt van het begrip milieucategorie: een groep bedrijfsactiviteiten die een gelijke of nagenoeg gelijke milieuhinder kunnen veroorzaken. De milieucategorie was gekoppeld aan een lijst van activiteiten van een type bedrijf. Dit leidde tot Milieuzonering: zonering zorgt voor ruimte voor milieuhinderlijke (bedrijfs-)activiteiten met behoud van bescherming van de woon- en leefomgeving. Sinds de invoering van de omgevingswet wordt gebruik gemaakt van milieugebruiksruimte voor geluid, geur, stof en gevaar per bedrijf voor een specifieke locatie of zone, zonder dat daar een lijst van activiteiten aan gekoppeld is. Met het ingaan van de omgevingswet op 1-1-2024 is een overgangsfase ingegaan, waarin zowel bestemmings- als omgevingsplannen fungeren. Vanwege deze overgangsfase en voor de herkenbaarheid spreken we in deze beleidsnota van milieucategorieën volgens de oude indeling.

Mobiliteitsdruk
De mate van belasting van wegen (kan ook water of spoor zijn, maar in de beleidsnota wordt hier druk op de wegen bedoeld) in een bepaald gebied. Geeft aan hoe intensief een weg wordt gebruikt en of bij knelpunten extra maatregelen nodig zijn.

Multifunctionele sportvoorziening
Sportcentrum waar meerdere sportvoorzieningen worden aangeboden.

Multimodale bereikbaarheid
Een plek die bereikbaar is via twee of meer vervoersmiddelen: per weg, water en spoor voor goederenvervoer. Voor personenvervoer van werknemers is ook de bereikbaarheid per fiets en ov een van belang.

MXI
Mixed Use Index: is de verhouding van het vloeroppervlak voor wonen ten opzichte van het totale vloeroppervlak. In een gebouw met vier verdiepingen van 100 m^2 is de totale vloeroppervlakte 400 m^2. Met drie verdiepingen (300 m^2) wonen bovenop een verdieping bedrijfsruimte (100 m^2), heeft het gebouw een MXI van 300/400 = 0,75.

Niet-commerciële voorzieningen
Maatschappelijke functies als onderwijs, zorg, kinderopvang, huisartspraktijk etc. Door het maatschappelijke karakter is er soms overheidssteun nodig om de functie en/of het bijbehorende pand te kunnen huren en gebruiken.

Niet-dagelijkse detailhandel
Winkelverkoop van producten die slechts incidenteel worden gekocht: kleding, wit- en bruingoed, elektronica, cadeauartikelen, kantoorboekhandel, etc.

Nullijn
Zie hiervoor het kader op pagina 23.

Ontmenging/ontmengen
Bedrijventerreinen sec bestemmen voor bedrijvenfuncties met een bepaalde milieucategorie en tegengaan van vestiging van functies die beter op andere locaties bv. in woonwijken kunnen worden ingepast. Denk hierbij aan sport, gezondheidscentra/praktijkruimte/persoonlijke dienstverlening etc.

Ov-knooppunt
Een station waar lijnen van hoogwaardig openbaar vervoer elkaar kruisen en waar stedelijke voorzieningen aan zijn toegevoegd. Een ov-knooppunt krijgt hogere status als één of meer verbindingen de intercitystatus hebben.

Perifere detailhandel
Winkelverkoop op een iets meer afgelegen plek in de stad, waar geen reguliere detailhandel plaatsvindt of plaats mag vinden. Veelal is deze winkelverkoop op een specifiek segment gericht: sport, elektronica, outdoor.

Plint
De begane grond van een pand met meerdere lagen.

R&D-bedrijven
Kennisintensieve instellingen gericht op innovatie en research. Ze hebben een duidelijke en aantoonbare relatie met medische instellingen of kennisinstellingen in het USP. De bedrijven leveren producten en/of diensten met kennisgebonden activiteiten die gericht zijn op of voortvloeien uit kennisontwikkeling en/of kennisoverdracht. Ze zijn voornamelijk arbeidsextensief en de producten en/of diensten zijn voor 50% of meer kennisgebonden activiteiten (die gericht zijn op of voortvloeien uit kennisontwikkeling en/of kennisoverdracht (definitie uit Omgevingsvisie USP)).

Scale-up
Betekent letterlijk ‘opschaler’ en is een succesvolle startup. Meer precies: een bedrijf met een gemiddelde jaarlijkse groei van werknemers of omzet van 20 procent per jaar over een periode van drie jaar, en met meer dan 10 werknemers aan het begin van die driejarige periode (definitie van Prof. dr. Justin Jansen (Erasmus Centre for Entrepreneurship))

Smart energy hub
Een lokaal energienet, waarin een groep bedrijven (of andere energiegebruikers) op een werklocatie samenwerken om de beschikbare netcapaciteit en opgewekte energie onderling te verdelen op basis van de vraag. Elk bedrijf krijgt een bepaalde stroomcapaciteit toegewezen van de netbeheerder, maar bijna geen enkel bedrijf maakt daar 24 uur per dag en 7 dagen per week gebruik van. Op bepaalde momenten zouden andere bedrijven dus gebruik kunnen maken van die capaciteit.

Solitaire bedrijfspanden
Vastgoed voor bedrijfsfuncties dat als losse locatie in een buurt ligt en dus geen cluster vormt met andere bedrijfsfuncties in de directe omgeving.

Solitaire kantoren
Solitaire kantoren zijn kantoorgebouwen die niet op een kantoorlocatie maar los (solitair) in een wijk of op een bedrijventerrein staan.

Stadsbedrijven
De gemeentelijke dienst die de openbare ruimte in Utrecht realiseert, onderhoudt en reinigt en er afval uit verwijdert.

Stadslogistiek/stadsdistributie
Goederenstromen binnen stedelijke gebieden. Denk bijvoorbeeld aan de (duurzame) bevoorrading van winkels, de logistiek rondom bouwprojecten en het afleveren van pakketten.

Startup
Een bedrijf met een vernieuwend idee waarbij een schaalbaar en herhaalbaar product of dienst gemaakt wordt, vervaardigd door middel van nieuwe technologie. Een startup is maximaal 5 jaar geleden gestart.

Transformatie/transformeren
Een verandering van de functie van een gebouw. Het kan bijvoorbeeld gaan om verandering van kantoorruimte naar woonruimte. Transformatie kan blijvend zijn of tijdelijk.

Vitale wijkeconomie
Levendig, aantrekkelijk of toekomstbestendig wijkeconomie.

Volumineuze detailhandel
Winkelverkoop van grote producten: auto's, boten, caravans, meubels, bouwmaterialen, etc.

Voorzieningenniveau
De mate waarin benodigde functies voor bewoners/ondernemers/bezoekers in een buurt aanwezig zijn.

Watergebonden bedrijvigheid
Bedrijven die gebruikmaken van overslagfunctie aan het water.

Watergebonden/natte bedrijfskavels
Bedrijfskavel aan een haven met overslagmogelijkheden.

Werklocatie
Geografische plekken in de stad waar gewerkt wordt, zoals bedrijventerreinen, kantorenparken, innovatieve locaties (o.a. Utrecht Sciencepark) en winkelgebieden. Ook wijken zijn werklocaties, omdat hier gewerkt wordt vanuit huis of in solitaire panden én omdat het voorzieningen huisvest, zoals tandartspraktijken, horeca en maatschappelijke instellingen. We noemen dit wijkeconomie.

Werken in de wijk/Wijkeconomie
Alle werkplekken die buiten de vier andere typen werklocaties liggen. Dit betreft solitaire bedrijfspanden, werken vanuit woningen en maatschappelijke, leisure-, sport- en zorgbanen in de wijken. De wijkeconomie kan worden gezien als een onderdeel van de bredere lokale economie. Het gaat om de economische activiteiten die zich afspelen op het niveau van een buurt of wijk, waarbij de focus ligt op kleinschalige bedrijven en dienstverleners. De wijkeconomie heeft dan ook een sterke samenhang met de winkelgebieden.

Winkel- of voorzieningenwand
Een aaneengesloten rij met winkels of andere publieksgerichte functies in een centrumgebied, waarbij die functies ondanks hun onderlinge verschillen toch één samenhangend geheel van buurtvoorzieningen vormen. De wand wordt verzwakt als daar woonfuncties (niet-publieksgerichte functie) tussen worden geplaatst.

Winkelgebied
Plekken waar verschillende retailfuncties dichtbij elkaar zijn gevestigd. Hier kunnen consumenten fysieke producten kopen in winkels (detailhandel) of gebruikmaken van diensten zoals een kapper. Dergelijke ruimtelijke clusters worden ook voorzieningencentra of retailcentra genoemd.