

Zienswijzenota beleidsnota Werklocaties 2035

Beleidsnota Werklocaties 2035

juni 2025

Gemeente Utrecht

Inhoudsopgave

1. Inleiding **3**
1.1 Doel zienswijzenota 3
1.2 Opbouw zienswijzenota 3
1.3 Inspraak en participatieproces 3
1.4 Zienswijzen 4
1.5 Wijze van beoordeling zienswijzen 4
1.6 Aanpassing aan Ontwerp Beleidsnota Werklocaties 4
1.7 Wijze van vaststelling 5

2. Samenvatting van zienswijzen en reacties **6**
2.1 Betrokkenheid bij participatie en inspraak 6
2.2 Samenwerking met ondernemers en partners noodzakelijk bij beleidsuitvoering 7
2.3 Concreetheid profielen werklocaties 8
2.4 Instrumentarium en financiële draagkracht om doelen te realiseren, is onvoldoende uitgewerkt 9
2.5 Op met name de bedrijventerreinen is onvoldoende aandacht voor randvoorwaardelijke onderwerpen 10
2.6 Behoud lokaal (kleinschalig) ondernemerschap 10
2.7 Flexibiliteit in bestemmingsplannen 11

3. Aanpassingen op de Ontwerp Beleidsnota Werklocaties **12**

Bijlage 1: Inspraakreacties en beantwoording **15**

1. Inleiding

1.1 Doel zienswijzenota

Van 13 maart tot en met 23 april 2025 hadden we de kans om ieders mening te horen over de Ontwerp Beleidsnota Werklocaties 2035 (hierna Ontwerp Beleidsnota Werklocaties).
Gedurende deze periode van zes weken kon iedereen reageren door een zienswijze aan de gemeente te versturen. Het opsturen van een zienswijze is een manier om te reageren op de Ontwerp Beleidsnota Werklocaties. Door deze zienswijzen kunnen we de opgestelde Ontwerp Beleidsnota Werklocaties beter maken.
In deze zienswijzenota vindt u de opmerkingen van vertegenwoordigers van ondernemersverenigingen en andere belanghebbenden, met onze reacties daarop. Vervolgens wordt de Beleidsnota Werklocaties 2035 (hierna Beleidsnota Werklocaties) met daarbij deze zienswijzenota door het college van B&W aan de gemeenteraad ter besluitvorming voorgelegd.

1.2 Opbouw zienswijzenota

In het volgende gedeelte van hoofdstuk 1 krijgt u een beknopte uitleg over het participatieproces, de belangrijkste thema's uit de zienswijzen en hoe we deze hebben beoordeeld en wat de volgende stappen zijn voor de vaststelling van de plannen.
In hoofdstuk 2 beginnen we met een samenvatting van enkele onderwerpen die aan bod zijn gekomen uit de zienswijzen en lichten op hoofdlijnen toe hoe we hierop hebben gereageerd. In hoofdstuk 3 bieden we een overzicht van de verbeteringen of wijzigingen die in de Beleidsnota Werklocaties zijn doorgevoerd naar aanleiding van de ingediende zienswijzen op de Ontwerp Beleidsnota Werklocaties. In bijlage 1 van deze zienswijzenota vindt u een overzicht van alle inspraakreacties en onze antwoorden.

1.3 Inspraak en participatieproces

Volgens de Utrechtse participatieleidraad is er bij het opstellen van deze Beleidsnota Werklocaties participatie uitgevoerd.
Het participatietraject van de Beleidsnota Werklocaties is gestart voordat de Beleidsnota Samen Stad Maken is vastgesteld. Daarom is de participatieleidraad gevolgd. De participatie hebben we op niveau 'raadplegen' uitgevoerd. Hierbij bepaalt de gemeente zelf de agenda, en ziet betrokkenen als gesprekspartners bij ontwikkeling van beleid.

Tijdens het opstellen van de Beleidsnota Werklocaties zijn de volgende belanghebbenden en experts gepeild: trekkingsgerechtigden van het Ondernemersfonds Utrecht (waaronder directeuren van parkmanagement, ondernemersverenigingen of ondernemers) en de meest betrokken medeoverheden (Provincie Utrecht, U10, ROM en het ministerie van EZK (nu: EZ)). Ook hebben we experts van MKB Utrecht, SKBN, KvK, ROM, OMU, Utrecht Development Board, KERN/Retail, Stipo, CBRE, APF, AM en Stadkwadraat gesproken.

Op de volgende manier zijn de belanghebbenden en experts gepeild:

- In de onderzoeksfase van het traject zijn inhoudelijk experts geïnterviewd met als doel het aanscherpen van doelstellingen en ambities.
- De medeoverheden zijn betrokken tijdens een drietal strategische sessies om de gezamenlijke opgave te verkennen en om te verkennen hoe hierop gezamenlijk gestuurd en samengewerkt kan worden.
- De trekkingsgerechtigden van het Ondernemersfonds Utrecht, waaronder directeuren van parkmanagement en ondernemers, zijn uitgenodigd voor en betrokken tijdens een tweetal bijeenkomsten met als doel te verkennen hoe de gemeente kan samenwerken met deze partijen om doelstellingen uit deze nota te realiseren, en om te peilen wat zij van de doelstellingen van de Beleidsnota Werklocaties vinden.

De inbreng van de participanten heeft geleid tot aanscherping van de Beleidsnota Werklocaties. In het participatieverslag is opgenomen in hoeverre en op welke manier de opmerkingen van de participanten zijn meegenomen.

Sinds 13 maart 2025 is de Ontwerp Beleidsnota Werklocaties online te vinden op de website van de gemeente Utrecht en tot en met 23 april 2025 kon iedereen een zienswijze indienen bij de gemeente

1.4 Zienswijzen

Er zijn in totaal elf zienswijzen ingediend. Het gaat om de zienswijzen van een bewoner, sport branchevereniging, ontwikkelaar, ondernemersverenigingen en de Rijksoverheid.

1.5 Wijze van beoordeling zienswijzen

Een zienswijze bevat de mening, zorgen, wensen en suggesties van een indiener. De meningen in een zienswijze of de zienswijze zelf zijn nooit te beoordelen als goed of fout. Elke zienswijze is bestudeerd, om te bezien of deze aanleiding biedt om de Ontwerp Beleidsnota Werklocaties aan te passen. Doel is dat de zienswijzen met de reacties kenbaar worden gemaakt aan de gemeenteraad, zodat de gemeenteraad alle belangen kan afwegen en in de raad transparante besluitvorming plaatsvindt over de Beleidsnota Werklocaties.

1.6 Aanpassing aan Ontwerp Beleidsnota Werklocaties

Naar aanleiding van de ingediende zienswijzen heeft de gemeente de Beleidsnota Werklocaties op meerdere punten aangepast of verduidelijkt. In hoofdstuk 3 zijn de aanpassingen aan de Ontwerp Beleidsnota Werklocaties weergegeven.

1.7 Wijze van vaststelling

De Beleidsnota Werklocaties en deze zienswijzenota wordt vastgesteld door de raad. Het college van burgemeester en wethouders legt de Beleidsnota Werklocaties en de zienswijzenota voor aan de gemeenteraad ter besluitvorming.

Voordat de gemeenteraad de Beleidsnota Werklocaties vaststelt, kan het voorstel van het college besproken worden in de commissie Volksgezondheid, Onderwijs, Werk en Economie. In de commissie vindt een politieke discussie plaats. Ook kan de raad besluiten om een raadsinformatiebijeenkomst te organiseren, waarin ze zich breder laat informeren en ondernemers en andere belanghebbenden vraagt hun mening te geven over de Beleidsnota Werklocaties.

Na vaststelling wordt de Beleidsnota Werklocaties toegevoegd aan de Omgevingsvisie Utrecht. Met vaststelling van deze Beleidsnota Werklocaties kan de Bedrijventerreinenstrategie Utrecht uit 2012 en de Beleidsnotitie Vitale stadswijken, functiemenging in woonwijken uit 2013 worden ingetrokken.

2. Samenvatting van zienswijzen en reacties

De algemene lijn van de zienswijzen is positief. De brede inhoud van de Ontwerp Beleidsnota Werklocaties wordt namelijk herkend en er wordt onderstreept dat op de juiste thema's is ingegaan.
In de zienswijzen wordt een aantal thema's, waarover zorgen zijn, vaker aangestipt. Dit hoofdstuk bevat per thema een samenvatting van de inhoud van de zienswijzen en onze reactie daarop. We geven aan of de zienswijze heeft geleid tot aanpassingen in de Beleidsnota Werklocaties. Alle wijzigingen die zijn doorgevoerd zijn zichtbaar in hoofdstuk 3. In bijlage 1 (2-kolommentabel) zijn alle zienswijzen los terug te lezen en is per vraag of opmerking van iedere zienswijze een antwoord gegeven.

2.1 Betrokkenheid bij participatie en inspraak

Zienswijzen
Het merendeel van de indieners van een zienswijze is positief over het participatietraject. In de zienswijzen van een aantal partijen wordt echter aangegeven dat zij het gevoel hebben dat zij onvoldoende zijn meegenomen bij de totstandkoming van de Ontwerp Beleidsnota Werklocaties.

Reactie
Bij de totstandkoming van de Beleidsnota Werklocaties hebben wij ons uiterste best gedaan om partijen zo goed mogelijk te betrekken. Dit hebben we gedaan in lijn met de Utrechtse participatieleidraad. Het participatietraject van de Beleidsnota Werklocaties is gestart voordat de Beleidsnota Samen Stad Maken is vastgesteld. Daarom is de participatieleidraad nog gevolgd. Zo zijn in de onderzoeksfase van het traject inhoudelijk experts van MKB Utrecht, SKBN, KvK, ROM, OMU, Utrecht Development Board, KERN/Retail, Stipo, CBRE, APF, AM en Stadkwadraat geïnterviewd met als doel de doelstellingen en ambities aan te scherpen. De medeoverheden zijn betrokken tijdens een drietal strategische sessies om de gezamenlijke opgave te verkennen, en te verkennen hoe hierop gezamenlijk gestuurd en samengewerkt kan worden. Ook zijn de trekkingsgerechtigden van het Ondernemersfonds Utrecht, waaronder directeuren van parkmanagement en ondernemers, uitgenodigd voor en betrokken tijdens een tweetal bijeenkomsten. De bijeenkomsten hadden als doel te verkennen hoe de gemeente kan samenwerken met deze partijen om de doelstellingen uit deze nota te realiseren, en om te peilen wat zij van de doelstellingen van de Ontwerp Beleidsnota Werklocaties vinden. De inbreng van de participanten heeft geleid tot aanscherping van de Ontwerp Beleidsnota Werklocaties.

Wij vinden het jammer dat enkele partijen zich onvoldoende betrokken voelt bij de totstandkoming van de Ontwerp Beleidsnota Werklocaties. Deze partijen geven aan dat ze wel een uitnodiging hebben ontvangen om mee te denken tijdens de bovengenoemde bijeenkomsten. Van deze uitnodiging heeft één van deze partijen gebruik gemaakt, de andere twee partijen niet. Daarnaast hebben partijen een mail ontvangen dat de Ontwerp Beleidsnota Werklocaties ter inzage lag. Een zienswijze is ook een manier voor betrokkenen in de stad om te reageren op de Ontwerp Beleidsnota Werklocaties. We zijn blij dat twee partijen een zienswijze hebben ingediend. Beide partijen hebben we uitgebreid gesproken tijdens het maken van deze zienswijzenota. Ook een derde partij, die geen formele zienswijze heeft ingediend, hebben wij uitgebreid gesproken. Hun feedback over essentiële randvoorwaarden voor werklocaties, zoals bereikbaarheid, hebben we verwerkt, zie ook hoofdstuk 2.5.

Zoals aangegeven in de Beleidsnota Werklocaties is samenwerking met partijen die actief zijn op de Utrechtse werklocaties essentieel. Met deze partijen willen we een duurzame relatie opbouwen (of verder uitbouwen) om tot toekomstbestendige werklocaties te komen. Tijdens het opstellen van het uitvoeringsprogramma (een document dat direct na het vaststellen van de Beleidsnota Werklocaties wordt opgesteld) gaan we (opnieuw) het gesprek aan met relevante partijen in de stad.

Van de zienswijze vanuit de sportorganisaties herkennen we het geschetste beeld. We hebben er voor gekozen om geen brancheorganisaties te betrekken. Dit omdat de Beleidsnota Werklocaties niet gaat over specifieke sectoren, zoals horeca of hotels, maar over geografische locaties waar gewerkt wordt. De uitwerking van de mogelijkheden van sportbedrijven op bedrijventerreinen is door onvoorziene omstandigheden uitgebreider en genuanceerder geworden. Daarom hebben we de periode waarin we deze zienswijzenota gemaakt wordt, aangegrepen om de sport-organisatie uitgebreid te spreken. Ook hier zien we het opstellen van een uitvoeringsprogramma (huisvesting Sport) als een kans om deze partij(en) nauw te betrekken bij het vervolgproces. We blijven als organisatie daarmee voortdurend leren en verbeteren.

Aanpassing
We geven in de Beleidsnota Werklocaties aan dat we ook in het uitvoeringsprogramma de samenwerking opzoeken met partijen in de stad. We zetten in het vervolgtraject (uitvoeringsprogramma) nog sterker in op het betrekken van relevante partijen.

2.2 Samenwerking met ondernemers en partners noodzakelijk bij beleidsuitvoering

Zienswijzen
De Ontwerp Beleidsnota Werklocaties geeft een overzicht van de belangrijkste doelstellingen voor de vijf typen werklocaties. In de zienswijzen wordt de oproep gedaan om ondernemers, vastgoedeigenaren en vertegenwoordigende partijen te betrekken bij de uitvoering van deze doelstellingen.

Reactie
Voor de gemeente is het noodzakelijk om bovengenoemde partijen te betrekken bij de beleidsuitvoering. Samenwerking met bedrijfsleven en andere maatschappelijke organisaties is immers nodig om de ambities uit de beleidsnota te realiseren. We geven daarbij prioriteit aan het bouwen van allianties, nemen de belangrijkste stakeholders mee in ons verhaal en werken samen met gebiedspartijen en vertegenwoordigers van werklocaties. Na vaststelling van de Beleidsnota Werklocaties starten we met het uitvoeringsprogramma waarbij nadrukkelijk de samenwerking met andere partijen gezocht wordt. Ook zal verdere uitwerking en concretisering van doelen in de gebieden en op de werklocaties gebeuren in nauwe samenwerking met partijen in het veld.

Aanpassing
Er zijn geen inhoudelijke aanpassingen doorgevoerd met betrekking tot de samenwerking met ondernemers en andere partijen.
Wel geven we expliciet aan in de Beleidsnota Werklocaties dat we ook in het uitvoeringsprogramma de samenwerking opzoeken met partijen in de stad.

2.3 Concreetheid profielen werklocaties

Zienswijzen
In de Ontwerp Beleidsnota Werklocaties zijn van tien werklocaties profielen uitgewerkt. In deze profielen wordt onder andere ingegaan op de kenmerken van het gebied in 2025, de belangrijkste opgave in het gebied richting 2030 en het benodigde instrumentarium.
In een aantal zienswijzen wordt aangegeven dat meer concreetheid in de profielen wenselijk is.

Reactie
De tien profielen van de werklocaties zijn onderdeel van een beleidsnota. De Beleidsnota Werklocaties is een doorvertaling van gemeentelijke ambities uit de Ruimtelijke Strategie Utrecht 2040 (RSU 2040) in doelstellingen en risico's. De beleidsnota is kaderstellend. In een beleidsnota zijn doelstellingen niet vertaald naar concrete resultaten en acties. Dit betekent dat de profielen in de Beleidsnota Werklocaties een zekere mate van abstractie hebben en daarmee een doorvertaling nodig hebben richting uitvoering, bijvoorbeeld in gebiedsprojecten.

Aanpassing
Er zijn geen inhoudelijke aanpassingen doorgevoerd met betrekking tot de concreetheid van profielen.

2.4 Instrumentarium en financiële draagkracht om doelen te realiseren, is onvoldoende uitgewerkt

Zienswijzen

In diverse zienswijzen wordt aangegeven dat voor financiën, instrumentarium en organisatie onvoldoende is uitgewerkt hoe de in de Ontwerp Beleidsnota Werklocaties benoemde doelen worden gerealiseerd. Bij (gemeentelijke) sturing hoort immers ook financieel en organisatorische ondersteuning vanuit de gemeente.

Reactie

In hoofdstuk C van de Beleidsnota Werklocaties gaan we in op de financiën. De mogelijk in te zetten instrumenten staan in de Ontwerp Beleidsnota Werklocaties weergegeven in de 'gereedschapskist' en bij de profielen. De financiën en instrumenten kunnen helaas niet concreter worden opgeschreven, omdat deze projectafhankelijk zijn. De Beleidsnota Werklocaties geeft de hoofdlijnen van de ontwikkelrichting voor de werklocaties in de stad weer en er zijn mogelijke acties opgenomen om tot uitvoering te komen.
Het is echter geen uitvoeringsprogramma waarin concrete maatregelen en budget al zijn uitgewerkt. Het bestedingsbudget van de Beleidsnota Werklocaties bevat alleen personele inzet en onderzoeksgeld. De kosten en opbrengsten van de gebiedsontwikkelingen zijn binnen de Beleidsnota Werklocaties niet in beeld gebracht. Voor realisatie van werklocaties is de gemeente mede afhankelijk van de mate en snelheid waarin door private partijen ontwikkeld wordt. Samenwerking met deze partijen voor specifieke projecten is randvoorwaardelijk om de doelstellingen uit de Beleidsnota Werklocaties te behalen.

We hebben daarom in de Beleidsnota Werklocaties opgeschreven dat een veelheid aan partijen noodzakelijk is om de doelen op de werklocaties te realiseren. Uitgangspunt is dat financiën, instrumentarium en organisatie nader uitgewerkt worden in het uitvoeringsprogramma (dat een vervolg is op de Beleidsnota Werklocaties), in de verschillende gebiedsprocessen of bij de aanpassingen van het omgevingsplan.

Tot slot is relevant dat de Beleidsnota Werklocaties een thematische nota is, die integraal is afgewogen, maar wel met name gericht is op het ruimtelijk-economisch domein. In de gehele stad moeten op tal van onderwerpen en op tal van locaties keuzes worden gemaakt met betrekking tot schaarse ruimte, middelen en personele inzet. Dat betekent dus dat de (politieke) werkelijkheid is dat er keuzes moeten worden gemaakt over het tempo en het realisatieniveau van deze randvoorwaarden. Dit staat ook beschreven bij de risico's in de Beleidsnota Werklocaties.

Aanpassing

Er zijn op hoofdlijnen geen aanpassingen doorgevoerd met betrekking tot het uitwerkingsniveau van het instrumentarium en financiën. Wel is in hoofdstuk C van de Beleidsnota Werklocaties beter uitgelegd welke kosten in beeld zijn gebracht voor de Beleidsnota Werklocatie en welke niet. Op basis van de zienswijze is wel één instrument toegevoegd, als instrument dat al in uitvoering is op een werklocatie. Dit betreft een instrument voor het profiel Werkspoorkwartier, zie hiervoor bijlage 1.

2.5 Op met name de bedrijventerreinen is onvoldoende aandacht voor randvoorwaardelijke onderwerpen

Zienswijzen

In verschillende zienswijzen wordt genoemd dat in de Ontwerp Beleidsnota Werklocaties, met name op het gebied van bedrijventerreinen, te weinig aandacht is voor randvoorwaardelijke onderwerpen als bereikbaarheid, (betaald) parkeren, veiligheid en vergroening. Deze randvoorwaarden zijn noodzakelijk voor goed functionerende werklocaties.

Reactie

We onderkennen dat bovengenoemde randvoorwaarden essentieel zijn voor goed functionerende en toekomstbestendige werklocaties. Deze noodzakelijke randvoorwaarden zijn daarom ook opgenomen in het kader in hoofdstuk A1 (essentiële randvoorwaarden voor toekomstbestendige werklocaties). De Beleidsnota Werklocaties is een thematische nota die met name gericht is op het ruimtelijk-economisch domein. In de gehele stad moeten op tal van onderwerpen en op tal van locaties keuzes worden gemaakt met betrekking tot schaarse ruimte, middelen en personele inzet.
Dat betekent dat de (politieke) werkelijkheid is dat meer tijd nodig is voor realisatie van deze randvoorwaarden en dat wellicht niet alle randvoorwaarden voor alle gebieden even goed op orde gebracht kunnen worden.

Aanpassing

In het kader in hoofdstuk A1 benoemen we duidelijk(er) dat deze randvoorwaarden essentieel zijn voor goed functionerende en toekomstbestendige werklocatie én we benoemen daarbij dat dit in hoge mate wordt onderschreven door partijen die actief zijn op of om de Utrechtse werklocaties.

2.6 Behoud lokaal (kleinschalig) ondernemerschap

Zienswijzen

Een aantal zienswijzen geeft aan dat er meer inzet nodig is op het behoud van lokaal kleinschalig ondernemerschap. Dit biedt ruimte voor startende ondernemers en mogelijkheden voor een betere verbinding met de wijk. Deze doelgroep is belangrijk voor het Utrechtse economische ecosysteem en wordt door het prangende ruimtetekort en de druk van woningbouw de stad uitgedrukt.

Reactie
Kleinschalige, betaalbare werkruimte/kantoorruimte is 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. Sinds een aantal jaren biedt het bestemmingsplan van de binnenstad op veel plekken grote flexibiliteit om ruimten zonder afwijkingsprocedure te transformeren naar andere functies.
Dat heeft voordelen maar inderdaad ook risico's. We zijn ons bewust van het risico van verdringing van kwetsbare kleinschalige werkruimte in de binnenstad en omliggende wijken. De beleidsnota heeft de binnenstad en omliggende wijken daarom ook aangewezen als onderdeel van de beschermingszone voor kleinschalige, betaalbare kantoorruimte. Bij toekomstige afwijking en functiewijziging van kleinschalige betaalbare kantoorruimte wordt getoetst aan dit economisch adviesmodel. Over het algemeen geldt dat een afwijking van het omgevingsplan (eerder: bestemmingsplan) een zorgvuldige integrale afweging is van alle belangen.

Aanpassing
Er zijn geen inhoudelijke aanpassingen doorgevoerd met betrekking tot behoud van lokaal kleinschalig ondernemerschap.

2.7 Flexibiliteit in bestemmingsplannen
Zienswijzen
In diverse zienswijzen wordt verzocht om meer flexibiliteit in bestemmingsplannen. Denk hierbij bijvoorbeeld aan flexibiliteit in toegestane functies. De indieners stellen dat een grotere mate van flexibiliteit kan bijdragen aan een betere ontwikkelingsdynamiek van gebieden, en dat dit de aantrekkelijkheid en toekomstbestendigheid ten goede komt.

Reactie
In de Beleidsnota Werklocaties wordt het principe toegepast van mengen waar mogelijk en scheiden waar moet. Op deze manier blijven bedrijventerreinen met hoge milieucategorieën (HMC-bedrijventerreinen) zo veel mogelijk behouden voor bedrijfsfuncties en kan in gemengde gebieden sterker ingezet worden op de noodzakelijke functiemenging om tot aantrekkelijkere gebieden te komen. In de profielen is daarom expliciet aandacht besteed aan de mate van menging die per locatie mogelijk is. Deze profielen bieden een eerste richtinggevende indicatie van hoe met functiemenging kan worden omgegaan. De verdere uitwerking en juridische borging van deze mengingsmogelijkheden vindt, indien noodzakelijk, deels plaats in (deel)omgevingsvisies en hoofdzakelijk in het omgevingsplan. Een beleidsnota is niet de juiste plek voor deze afweging, zie hiervoor ook paragraaf 2.3.

Aanpassing
Er zijn geen inhoudelijke aanpassingen doorgevoerd met betrekking tot flexibiliteit in bestemmingsplannen.

3. Aanpassingen op de Ontwerp Beleidsnota Werklocaties

Naar aanleiding van de ingediende zienswijzen heeft de gemeente de Ontwerp Beleidsnota Werklocaties op meerdere punten aangepast of verduidelijkt. In de onderstaande tabel zijn de wijzigingen bijgehouden per onderwerp en pagina. Daarnaast is de Beleidsnota Werklocaties aangepast op basis van één ambtelijke wijziging.

Onderwerp	Pagina ontwerp	Pagina definitief	Aanpassing	Zienswijze of ambtelijk
Randvoorwaarden	15	16	In het kader “essentiële randvoorwaarden voor toekomstbestendige werklocaties” wordt de eerste alinea vervangen voor de volgende tekst: “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 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.“	Zienswijze
Randvoorwaarden	15	16	In het kader ‘essentiële randvoorwaarden voor toekomstbestendige werklocaties’ wordt de volgende alinea toegevoegd aan de opsomming: “**Verkeersveiligheid**: op verschillende werklocaties, met name de bedrijventerreinen en de meubelboulevard, zijn er onveilige verkeerssituaties door o.a. 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.”	Zienswijze
Samenwerking met partijen in de stad	17	18	In paragraaf A.3 wordt de volgende tekst toegevoegd: “In de uitvoering van het beleid en bij het opstellen van het uitvoeringsprogramma zoeken we de samenwerking op met partijen in de stad”	Zienswijze
Kader ‘Uitwerking in de nota werklocaties’	22	23	Onder dit derde tussenkopje wordt een opsommingsteken toegevoegd met: “in het gebied dat valt onder het bestemmingsplan Vleutensevaart 100 zijn verschillende functies, conform bestemmingsplan, mogelijk.”	Zienswijze

Onderwerp	Pagina ontwerp	Pagina definitief	Aanpassing	Zienswijze of ambtelijk
Regionale samenwerking bedrijventerreinen	23	24	We werken verder uit hoe de regionale samenwerking rond bedrijventerreinen vorm krijgt, door onder “Utrecht werk samen met de regio (U10) aan de planning en uitgifte van bedrijventerreinen” de volgende tekst toe te voegen aan het einde van de paragraaf: “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.”	Zienswijze
Profiel Kenniscluster Oost	43	44	Onder “Doorontwikkeling van dit gebied tot een samenhangend innovatiecluster” vervangen we de laatste zin bij het eerste opsommingsteken door: “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.”	Zienswijze
Profiel Kenniscluster Oost	44	45	Onder randvoorwaarden voegen we toe: • “Private vastgoedeigenaren zijn bereid te investeren in vastgoedontwikkelingen; • Innovatieve bedrijven die tot de doelgroepen behoren beschikken over passende ruimte en de juiste faciliteiten.“	Zienswijze
Profiel Lage Weide	55	56	Bij ‘Instrumentarium’ vervangen we de tekst voor: “We gaan de volgende instrumenten inzetten, omdat een radicale mobiliteitstransitie nodig is voor het behalen van de doelstellingen op Lage Weide”.	Zienswijze
Profiel Nieuw Overvecht	59	61	Bij ‘Uitgangspunten 2030’, derde opsommingsteken vervangen we de tekst voor: “Betaalbare werkplekken voor o.a. startende (maak)bedrijven uit de (omliggende) wijk(en) en/of creatieve ondernemers”.	Zienswijze
Profiel Nieuw Overvecht	59	60	Bij ‘Het gebied in 2030’ voegen we toe: “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.”	Zienswijze

Onderwerp	Pagina ontwerp	Pagina definitief	Aanpassing	Zienswijze of ambtelijk
Profiel Nieuw Overvecht	60	61	Bij ‘Menging’ vervangen we de tekst voor: “Minder menging, maar op Franciscusdreef zijn wel verschillende functies mogelijk, niet zijnde woningen”	Zienswijze
Profiel Nieuw Overvecht	60	61	Bij ‘Instrumentarium- we onderzoeken of we de volgende instrumenten ook kunnen inzetten’ voegen we toe: “,omdat deze randvoorwaardelijk zijn voor het behalen van de intensiveringsopgave op Nieuw Overvecht:”	Zienwijze
Profiel Werkspoorkwartier	69	70	Bij ‘Instrumentarium – we onderzoeken of we de volgende instrumenten ook kunnen inzetten’ voegen we het instrument “doorontwikkeling samenwerking gemeente en bedrijven” toe.	Zienswijze
Profiel Werkspoorkwartier	69	70	Bij ‘Instrumentarium – we onderzoeken of we de volgende instrumenten ook kunnen inzetten’ voegen we het volgende instrument toe: “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.”	Zienswijze
Profiel Andere stadsverzorgende bedrijventerreinen	70	71	Bij ‘Doelgroepen 2030’ voegen we een vierde bullet toe: “in het gebied dat valt onder bestemmingsplan Vleutensevaart 100 zijn verschillende functies, conform bestemmingsplan, mogelijk.”	Zienswijze
Indicatoren en subdoelstellingen	89	90	Toevoegen indicator bij subdoelstelling B1.5.1, met effectindicator “Kwalitatieve beschrijving stand van zaken ecosysteem innovatielocaties in de regio (via (onafhankelijk onderzoek vanuit) BO innovatie-locaties)”. Bij 0-meting 2024: “Vindt in 2025 plaats”. Bij 2027, 2030, 2033, 2035: “n.t.b.” Bij Programmabegroting: “Nee, rapportage via raadsbrief.”	Ambtelijk
Financiën	93 - 94	94 - 95	Bij hoofdstuk C.3 Financiën voegen we een betere uitleg toe welke kosten wel en niet in beeld zijn gebracht voor de Beleidsnota Werklocaties.	Zienswijze

Bijlage 1: Inspraakreacties en beantwoording

De reacties zijn per indiener gegroepeerd, dus reactie A1 is het eerste punt van persoon A.

Nr	Zienswijze	Reactie
A1	Het centrum als unieke werklocatie ontbreekt als profiel Hoewel winkelgebieden en de wijkeconomie worden benoemd, ontbreekt het centrum als apart profielgebied. Terwijl het centrum van Utrecht juist een bijzondere combinatie van wonen, werken, winkelen, ontmoeten, verblijven en cultuur biedt. Dit multifunctionele karakter vereist specifieke beleidsaandacht, zeker gezien de hoge druk op ruimte, veranderende winkelstructuren en de opgave om cultureel en ambachtelijk ondernemerschap te behouden (zie o.a. DNWS-publicatie De moderne agora en de Kansenkaarten voor de binnenstadskwartieren). Zelf zien wij bijvoorbeeld dat er, naast wonen, ook vraag is naar werkplekken op verdiepingen van locaties die nog niet in gebruik zijn in het centrum. Het huidige bestemmingsplan biedt maar beperkt de ruimte voor verschillende functies omdat traditioneel gezien vaak een relatie werd gezocht met de invulling van de begane grond. De nieuwe ondernemersconcepten die zich melden in het centrum laten zich steeds minder goed in de traditionele kaders van retail, horeca, cultuur en (maatschappelijke) dienstverlening vatten. Het werken in deze silo's zou moeten worden doorbroken. Integraal beleid op dit gebied kan bijdragen aan het realiseren van dynamische plekken waar wonen, werken en ondernemen worden gecombineerd. Om op die manier bij te dragen aan een levendig, weerbaar en toekomstbestendig centrumgebied.	In de beleidsnota definiëren we het centrum als de binnenstad. Ofwel, het gebied binnen de singels. De binnenstad is inderdaad een unieke werklocatie in de stad, die specifieke aandacht verdient. We hebben hiervoor een profiel opgenomen onder het kopje 'bovenregionale strategische werklocaties'. De overeenkomst tussen de werklocaties onder het kopje bovenregionale strategische werklocaties is dat ze een uniek gebied vormen binnen het Utrechtse werklocatielandschap. Deze unieke locaties zijn inderdaad niet in te delen in de overige profielen en verdienen daarmee specifieke aandacht. Ook hebben deze gebieden een enorme bovenregionale aantrekkingskracht voor bezoekers en bedrijven. De kracht in de Binnenstad is de bijzondere combinatie van functies. Deze kracht willen we nog beter benutten. In het profiel van de binnenstad geven we aan dat de gemeente onderzoek doet hoe andere functies, zoals kantoren of bedrijfsfuncties, boven winkels mogelijk is te maken in het omgevingsplan. In het vervolg op de aanpak Morgen Mooier Maken starten we daarom pilotprojecten om het gebruik van de ruimte boven winkels – ook voor werkplekken – beter mogelijk te maken. De hierdoor opgedane ervaring kan leiden tot regels die op termijn in het omgevingsplan kunnen worden opgenomen. Dit hebben we ook zo in het profiel Binnenstad in de beleidsnota opgenomen. Het profiel geeft een richtinggevende indicatie van de wijze waarop met functiemenging kan worden omgegaan. De verdere uitwerking en juridische borging van deze mengingsmogelijkheden vindt, indien noodzakelijk, plaats in het omgevingsplan. De reden waarom dit niet gebeurt in een beleidsnota staat in paragraaf 2.3 en 2.7 van deze zienswijzenota.

Nr	Zienswijze	Reactie
A2	Leefbaarheid en functiemix onvoldoende afgewogen. Het beleid benoemt terecht de spanning tussen wonen en werken, maar blijft abstract over hoe deze belangen worden afgewogen in het centrum, waar functiemenging cruciaal is. Het recent door CmU uitgevoerde Bewonersonderzoek Binnenstad 2023 toont aan dat bewoners waarde hechten aan kleinschalige bedrijvigheid, cultuur, horeca en ambacht, mits deze goed zijn ingepast.	De Beleidsnota Werklocaties is onderdeel van het thematisch beleid van de Omgevingsvisie Utrecht. Zo is er naast thematisch beleid voor werklocaties, ook thematisch beleid voor bijvoorbeeld groen of wonen. Indien thematisch beleid elkaar tegenspreekt vindt binnen de Utrechtse Omgevingsvisie belangenafweging plaats bij gebiedsbeleid en niet bij thematisch beleid, waarbij ook belanghebbenden in de stad worden betrokken. In de Omgevingsvisie Binnenstad Utrecht 2040 leest u hoe belangen zijn afgewogen voor de Binnenstad. Ook bij gebiedsprojecten of bij vergunningaanvragen wordt op basis van de werkwijze van Omgevingsvisie Utrecht een belangenafweging gemaakt. In de Beleidsnota Werklocaties kunnen wij dit dus niet concreter maken. Zie ook paragraaf 2.3.
A3	Vastgoed en huisvesting kleinschalige functies. Een risico dat niet expliciet wordt benoemd, is de verdringing van sociaal-maatschappelijke of ambachtelijke werkfuncties door commerciële exploitatie, met name in de binnenstad. Wij pleiten voor actieve inzet op functieflexibiliteit, behoud van werkruimte voor makers, cultuur en ambacht en een ondersteunend instrumentarium.	We zijn het met u eens dat kleinschalige en betaalbare kantoorruimte van groot belang is 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. Sinds een aantal jaren biedt het bestemmingsplan van de Binnenstad op veel plekken grote flexibiliteit om ruimten zonder afwijkingsprocedure te transformeren naar andere functies. Dat heeft voordelen maar inderdaad ook risico's. We zijn ons bewust van het risico van de verdringing van kwetsbare kleinschalige werkruimte in de binnenstad en omliggende wijken. In de Beleidsnota Werklocaties is de binnenstad en omliggende wijken daarom ook aangewezen als onderdeel van de beschermingszone voor kleinschalige, betaalbare kantoorruimte (Zie pag. 28 en 29 van de ontwerp beleidsnota). Bij toekomstige afwijking en functiewijziging van kleinschalige betaalbare kantoorruimte wordt in dit gebied getoetst aan een economisch adviesmodel. Ook voor werkruimte is in het hoofdstuk over wijkeconomie de doelstelling opgenomen om deze te behouden of te laten meegroeien met de groei van de stad. Over het algemeen geldt dat een afwijking van het bestemmingsplan of omgevingsplan een zorgvuldige integrale afweging is van alle belangen. Voor antwoord op functieflexibiliteit en ondersteunend instrumentarium zie reactie op zienswijze 1 en paragraaf 2.4 van deze zienswijzenota.

Nr	Zienswijze	Reactie
A4	Monitoring en samenwerking. De rol van centrummanagement en andere gebiedsorganisaties bij monitoring en implementatie ontbreekt. Wij zouden graag samen optrekken bij het vertalen van de beleidsdoelen naar gebiedsniveau, met name binnen de singels.	We betrekken gebiedsorganisaties zoals centrummanagement graag bij de uitvoering van ons beleid. Dit is immers nodig om de ambities uit de beleidsnota te realiseren. We geven prioriteit aan het bouwen van allianties en nemen de belangrijkste stakeholders mee in ons verhaal. In het profiel van de binnenstad is expliciet opgenomen om de samenwerking met Centrummanagement Utrecht en VCOC voort te zetten. De Beleidsnota Werklocaties vullen wij aan door op te nemen dat we bij de uitwerking van het uitvoeringsprogramma ook de samenwerking opzoeken met gebiedsorganisaties op werklocaties, zie ook paragraaf 2.2. De monitoring van de beleidsnota vindt niet plaats op gebiedsniveau, maar op doelstellingenniveau. De gemeente Utrecht werkt wel voor andere doeleinde met centrummanagement en andere partijen in het centrum samen aan monitoring van onder andere bezoekersstromen. We continueren deze inzet.
A5	Wij waarderen in het bijzonder de volgende elementen: Brede blik op werklocaties: De beleidsnota erkent dat werklocaties meer zijn dan bedrijventerreinen alleen, en neemt ook winkelgebieden, innovatielocaties en werkplekken in de wijken mee. Aandacht voor circulaire economie en duurzaamheid: De focus op innovatieve en duurzame economische functies sluit goed aan bij de opgaven van onze tijd. Ruimte voor lokaal ondernemerschap: De aandacht voor kleine, lokale ondernemers in de wijkeconomie en binnenstad past bij het streven van CmU naar een diverse functiemix en levendige binnenstad. Sturingsmechanismen via profielen en de ‘Utrechtse gereedschapskist’: Dit biedt handvatten om per locatie maatwerk te leveren.	Bedankt voor uw positieve zienswijze op de Ontwerp Beleidsnota Werklocaties.

Nr	Zienswijze	Reactie
B1	Via via vernamen wij recent dat gemeente Utrecht de ontwerp-beleidsnota Werklocaties 2035 terinzage heeft gelegd en dat een eventuele zienswijze kan worden ingediend t/m 23 april 2024. Wij zijn ontstemd dat wij hier niet eerder over geïnformeerd zijn en vooral over de wijze waarop deze thematische visie tot stand is gekomen. In onze mailbox is alleen een uitnodiging voor de bijeenkomst ‘Toekomst van werklocaties en besparing van energie in zakelijk vastgoed’ gevonden die door gemeente Utrecht werd georganiseerd op 7 of 11 oktober 2024. Hierna hebben wij niets meer vernomen over de gemeentelijke beleidsvorming met betrekking tot Werklocaties van de Toekomst. Als relevant bedrijventerrein in Utrecht zijn wij bij de totstandkoming van de ontwerp-beleidsnota geheel niet betrokken geweest, er is geen enkel gesprek met ons hierover gevoerd. Ook is ons niet formeel om een reactie gevraagd. Het voortraject is in alle stilte voltrokken, waar wij ons over verbazen. Wij waren graag eerder geïnformeerd en leveren ook graag onze inbreng voor de beoogde toekomst van onze werklocatie. Wij dienen deze zienswijze in met ons 15-puntenplan en de Ontwikkelrichting van Nieuw Overvecht in de hoop dat u dit meeneemt in uw beleidsnota.	Wij vinden het jammer dat u zich onvoldoende betrokken voelt bij de totstandkoming van de Ontwerp Beleidsnota Werklocaties. U geeft aan dat u een uitnodiging heeft ontvangen om mee te denken tijdens de bijeenkomsten “Toekomst van werklocaties en besparing van energie in zakelijk vastgoed ”. Deze bijeenkomsten zijn georganiseerd in lijn met onze werkwijze voor ‘Samen Stad Maken’. Van deze uitnodiging heeft u geen gebruik gemaakt. Daarnaast heeft u een mail ontvangen dat de Ontwerp Beleidsnota Werklocaties ter inzage lag. Een zienswijze is een manier voor betrokkenen in de stad om te reageren op de Ontwerp Beleidsnota Werklocaties, waardoor wij de nota kunnen verbeteren. Via deze weg heeft u als zienswijze, uw zienswijze (het 15-puntenplan) op de Omgevingsvisie Overvecht gedeeld. Bedankt voor deze reactie. We zien veel zaken uit uw 15-puntenplan die wij ook verwerkt hebben in de Ontwerp Beleidsnota Werklocaties, bijvoorbeeld behoud kleine stedenbouwkundige korrel, het niet mengen met wonen op het bedrijventerreinen of uw uitspraken over de grootschalige logistiek. Daarnaast zijn we met u uitgebreid in gesprek gegaan over uw zienswijze. Dit gesprek hebben we gebruikt om de Beleidsnota Werklocaties, waar nodig, aan te scherpen. Voorbeelden van onderwerpen die in het profiel Nieuw Overvecht aangepast zijn, zijn aandacht voor betaalbare maakindustrie, community building en sociale veiligheid. Ook is aangegeven dat onderzoek naar infrastructurele aanpassingen en inrichting openbare ruimte randvoorwaardelijk is voor de intensiveringsopgave op Nieuw Overvecht. Tevens is verkeersveiligheid benoemd als essentiële randvoorwaarde voor werklocaties.

Nr	Zienswijze	Reactie
B2	Een concretere visie op functies (in het vastgoed) Ter illustratie delen wij de belangrijkste thema's die afgelopen twee jaar vanuit ONO en vanuit Ondernemersloket hebben gespeeld, die de noodzaak van meer richtinggevende kaders t.a.v. functies op het bedrijventerrein aantonen. Vanuit ONO benadrukken we het belang van de maakindustrie vanwege hun meerwaarde voor de wijk en voor de stad en regio. Niet iedereen heeft gestudeerd, werken met je handen past bij Overvecht en makers vinden Nieuw Overvecht interessant, gezien de vele toeleveranciers die al op het bedrijventerrein zitten. Ruim 25% van de bedrijven op het bedrijventerrein is nu autobedrijf. Gezien de energie- en mobiliteitstransitie is de vraag of een dergelijk aandeel in de toekomst nog realistisch is. Wanneer dit aantal terugloopt, moet een duidelijke visie op mogelijke of toegestane functies houvast geven. Bovendien geeft dit een kans om bedrijven met een milieuklasse van 3.2 ruimte te bieden, waar elders in de stad steeds minder ruimte voor is.	Het belang van de maakindustrie voor de wijk, de stad en regio vinden wij net zoals u zeer groot. De Beleidsnota Werklocaties markeert een omslag in de gemeentelijke ambitie om niet alleen op het toevoegen van voldoende extra banen te sturen, maar ook op de kwaliteit van de banen. Een van deze kwaliteiten is een baankans voor de gehele Utrechtse beroepsbevolking, ongeacht opleidingsniveau of geografische herkomst. Banen op bedrijventerreinen en bijvoorbeeld bij maakbedrijven zijn daarin dus van groot belang. Specifiek voor het bedrijventerrein Nieuw Overvecht hebben wij het volgende uitgangspunt opgenomen: betaalbare werkplekken voor onder andere startende ondernemers uit de (omliggende) wijk(en) en/of creatieve ondernemers. Juist omdat we zien dat de verbinding tussen het bedrijventerrein en de rest van de (omliggende) wijken van essentieel belang is voor Overvecht. We voegen in de Beleidsnota Werklocaties toe dat de betaalbare werkplekken op Nieuw-Overvecht ook zijn voor startende maakbedrijven. In de Ontwerp Beleidsnota Werklocaties benoemen we ook dat de focus voor Nieuw Overvecht ligt op stadsverzorgende bedrijven, (creatieve) maakbedrijven, bouw-, techniek-, circulaire- en verduurzamingsbedrijven, MKB en stadsdistributie. Daarnaast willen wij net als u sturen op het optimaal benutten van de beschikbare milieucategorieën. Dit doen we via het adagium 'juiste bedrijf op de juiste plaats'. Wij zien daardoor geen woningbouwmogelijkheden op bedrijventerreinen, in verband met het ruimte bieden aan bedrijvigheid en het optimaal benutten van de milieucategorieën.

Nr	Zienswijze	Reactie
B3	Borging van en grote behoefte aan kleinschalige en betaalbare werkplekken We zien de kleine stedenbouwkundige korrel op het bedrijventerrein als een belangrijke kwaliteit die we willen behouden. Dit draagt bij aan lokaal ondernemerschap, ruimte voor startende ondernemers en mogelijkheden voor een betere verbinding met de wijk. Delen op het bedrijventerrein zijn verouderd en vragen herontwikkeling, verduurzaming en intensivering. Behoud van kleinschalige en betaalbare werkplekken vinden we belangrijk omdat dat past bij de doelen / kansen die in de Ontwikkelrichting Nieuw Overvecht zijn benoemd en omdat die bijdragen aan het totale ecosysteem van Utrechts ondernemerschap. Wij denken aan de introductie van een sociaal werkruimte segment waarbij minimaal 10% van herontwikkelde ruimte verhuurd kan worden onder de marktwaarde, aan makers die geen marktconforme huur kunnen opbrengen. Deze doelgroep is belangrijk voor het Utrechtse economische ecosysteem, omdat die door het prangende ruimtetekort en de druk van woningbouw uit de stad wordt gedrukt.	De kleine stedenbouwkundige korrel op Nieuw Overvecht vinden wij net als u een zeer grote kwaliteit van het terrein. De relatief fijnmazige stedenbouwkundige korrel van het bedrijventerrein wordt gewaarborgd doordat in profiel Nieuw Overvecht de bedrijfskavels een omvang van XS tot en met M mag hebben. De behoefte aan een sociaal werkruimte segment wordt onderschreven. Zeker ook in Overvecht is dit van belang. De Beleidsnota Werklocaties geeft de hoofdlijnen van de ontwikkelrichting voor de werklocaties in de stad en er zijn mogelijke acties opgenomen om tot uitvoering te komen. Het is echter geen uitvoeringsprogramma waarin een dergelijke concrete maatregel en budget al zijn uitgewerkt. We herkennen het tekort aan betaalbare werkruimte als een stedelijk probleem dat zowel op bedrijventerreinen als in de wijken voorkomt. In het op te stellen uitvoeringsprogramma besteden we hier aandacht aan. Waarbij opgemerkt wordt dat we dit niet kunnen afdwingen bij bestaande eigenaren en lopende huurcontracten. We kunnen als gemeente via het grondbeleid hierop wel sturen bij nieuw-/verbouwontwikkelingen.
B4	Grootschalige logistiek ongewenst Een bedreiging die op ons afkomt is speculatie in bedrijfsvastgoed door logistieke beleggers. Zij kopen panden op het bedrijventerrein op en willen hun rendement verhogen door hier beter betalende huurders in te plaatsen. Grootschalige logistiek levert per m2 meer op dan reguliere bedrijfsruimte. Wij zouden graag zien dat de omgevingsvisie uitspraken doet en/of beperkingen oplegt voor deze functie, die immers (vrijwel) geen bijdrage levert aan de (her) ontwikkeling van het bedrijventerrein en/of aan lokale binding. Bovendien creëert deze sector weinig van de gewenste banen.	Wij zien ook dat grootschalige logistiek een kapitaalkrachtige sector is die hoge grondprijzen kan betalen en daardoor zonder kader en sturing een groot aandeel op bedrijventerreinen kan krijgen. Dat vinden wij onwenselijk, omdat daardoor de grond en huurprijzen stijgen en het MKB minder vestigingskansen heeft. Door robotisering in delen van de logistieke sector zijn deze arbeidsplaatsen bovendien niet altijd toekomstbestendig. Ook zorgt de logistiek voor veel vervoersbewegingen en druk op het wegennet. Daarom beperken we in de Ontwerp Beleidsnota Werklocaties de groei van (inter) nationale distributie op bedrijventerreinen. In profiel Nieuw Overvecht ligt de focus op stadsverzorgende bedrijven, (creatieve) maakbedrijven, bouw-techniek-, circulaire- en verduurzamingsbedrijven en culturele en creatieve makers. Ook is de relatief kleine vastgoedmaat (XS tot en met M) in het profiel opgenomen. Hiermee hebben we naast de genoemde ambitie ook een concreet handvat om bij ruimtelijke (her)ontwikkelingen grootschalige logistiek tegen te gaan.

Nr	Zienswijze	Reactie
B5	Ruimte voor wonen ongewenst op het bedrijventerrein. Langs de Franciscusdreef is al jarenlang een mogelijkheid om woningen te realiseren via een wijzigingsbevoegdheid. Daar is in 12 jaar tijd echter geen gebruik van gemaakt en een heroverweging van die regeling vinden wij daarom belangrijk. Gezien de ruimtetekorten op bedrijventerreinen en het belang van ondernemerschap voor de stad Utrecht vinden wij dat het bedrijventerrein zoveel mogelijk voor bedrijven beschikbaar moet zijn en moet blijven. Daarom willen wij geen plek voor nieuwe woningen. Woningen op en rond het bedrijventerrein drukken namelijk niet alleen ondernemers de stad uit, maar zorgen door speculatie door beleggers en ontwikkelaars voor stijgende vastgoedprijzen van bedrijfsvastgoed. Uitbreiden of vestigen wordt voor ondernemers daardoor ten onrechte duurder. De verdichting met voorzieningen nabij De Vechtsebanen is in de huidige versie van de omgevingsvisie te vaag omschreven en zet de deur alsnog in de toekomst open voor woningbouwontwikkelaars. Een ander argument tegen wonen is het belang om ruimte te houden voor bedrijven met milieuklasse 3.2, hetgeen niet goed samengaat met wonen. Daarnaast heeft het bedrijventerrein ook een belangrijke functie in het kader van de realisatie van aanzienlijk meer arbeidsplaatsen (3.000 voor geheel Overvecht) richting 2040 en zal een brede branchering van werkgelegenheid verschaffende bedrijven nodig zijn.	Om ruimte beschikbaar te houden voor bedrijven (met een zwaardere milieucategorie) wordt er geen woningbouwontwikkeling toegestaan op bedrijventerreinen. Zo ook op Nieuw Overvecht. Dit is opgenomen in profiel Nieuw Overvecht waarbij wordt aangesloten op de uitgangspunten uit de vastgestelde Omgevingsvisie Overvecht. Om dit nog duidelijker te maken voegen we in het profiel van Nieuw Overvecht bij het kopje menging nogmaals toe dat woningbouw niet is toegestaan. Wonen aan de noordzijde van de Franciscusdreef nabij de Vechtsebanen past dus niet in het beleid van de gemeente Utrecht. Conform de Omgevingsvisie Overvecht zien wij in de zone aan de noordzijde van de Franciscusdreef en rondom de Vechtsebanen wel meer ruimte voor andere voorzieningen. In de omgevingsvisie staat voor het profiel rondom de Vechtsebanen het volgende: Deze zone ontwikkelt tot een gemengd gebied met bedrijvigheid, (sport) voorzieningen en onderwijs. De oversteekbaarheid van de Franciscusdreef en verbinding met de zuidelijker gelegen buurten zijn daarbij van belang. Deze dynamische en levendige omgeving dient als aantrekkelijke stadsentree en visitekaartje voor het bedrijventerrein. Er wordt geen woningbouw gerealiseerd in deze zone, maar wel plek gemaakt voor levendige functies met een actieve begane grond. Een heroverweging van de regeling die u benoemd is niet aan de orde in een traject van een beleidsnota. Op de doelstelling geen wonen in het gebied aan de Fransicusdreef zal worden gestuurd via het vergunningsproces. De gemeente zal vooraf sturen en toetsen op beleid bij beoordeling van vergunningsaanvragen. Later moet worden onderzocht of de beleidskaders per gebied kunnen worden vertaald in het omgevingsplan; op basis daarvan kan worden gehandhaafd. Dit mogelijke traject kan volgen na het eventuele vaststellen van de Beleidsnota Werklocaties.

Nr	Zienswijze	Reactie
B6	Efficiënt gebruik van ruimte. Om efficiënt ruimtegebruik te stimuleren, vragen we de gemeente nader te onderzoeken hoe in bestemmingsplannen soepeler om kan worden gegaan met deelverhuur. Zie het voorbeeld van het broedplaatsen concept: dus meerdere bedrijven maken samen gebruik van een bedrijfshal en bijbehorende kantoren, waarbij ook enige flexibiliteit zou moeten bestaan ten aanzien van toegestane functies en de verdeling kantoor-/ bedrijfsruimte bij groei van een bedrijf. Bovendien moet er een duidelijk afwegingskader komen voor de beoordeling van vestigingsverzoeken van ondernemers die een duidelijke bijdrage leveren aan het behalen van de in de ontwikkelrichting benoemde ambities. Graag zien wij dat de omgevingsvisie ontwikkelruimte biedt in het verouderde middendeel. Dit is de meest kansrijke zone voor herontwikkeling, waar eigenaren en ontwikkelaars door duidelijke richtlijnen in de omgevingsvisie verleid kunnen worden tot actie. Een minimale vereiste is om in deze zone de bouwmogelijkheden te verruimen. Randvoorwaarden hierbij zijn wat ons betreft het hierboven genoemde functieprofiel, een hogere bouwhoogte en parkeeroplossing op eigen kavel.	Intensivering van werkgelegenheid met Utrechts en regionaal MKB is de belangrijkste opgave voor Nieuw Overvecht. Binnen de vastgestelde Omgevingsvisie Overvecht is gesteld dat intensivering plaats kan vinden door bedrijven te clusteren in één gebouw, meer stapeling en bouwen in een hogere dichtheid. Doorvertaling naar de praktijk vraagt om het geval van Nieuw Overvecht om een eventueel nieuw omgevingsplan waar onder andere schaalvergroting mogelijk kan worden gemaakt evenals het faciliteren van de ophoging van bouwhoogte. Voor de Beleidsnota Werklocaties is een duidelijk afwegingskader voor de beoordeling van vestigingsverzoeken te concreet, dat vraagt het niveau van een omgevingsplan. We spannen ons in om in geval van omgevings-vergunningaanvragen bij te dragen aan efficiënt ruimtegebruik op pandniveau, mits ruimtelijk verantwoord. Zie ook paragraaf 2.3 en 2.6 van deze zienswijzenota. Naar aanleiding van het gesprek dat is gevoerd over uw zienswijze voegen wij aan het profiel Nieuw Overvecht toe dat het terrein in 2030 van het ‘etiket’ ondermijningterrein af is. 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.

Nr	Zienswijze	Reactie
B7	Uitspraak over impact-projecten. De ambities t.a.v. vergroening en OV in de omgevingsvisie zijn voor het bedrijventerrein nu dusdanig globaal, dat deze komende jaren onvoldoende het verschil maken voor het bedrijventerrein. Wij willen enkele impactvolle projecten terugzien die als ambitie voor het bedrijventerrein wel het verschil helpen maken om tot substantiële verbetering te komen. Daarbij denken wij o.a. aan: Herontwikkelen van het parkeerplein aan de St. Laurensdreef, waarbij het deel van de Laurensdreef voor BBQ-restaurant Otantik en Bourdif Gym bij het plein wordt getrokken. Dat levert een win-win-situatie op, omdat zo meer vergroening plaats kan vinden, de verkeersveiligheid kan worden aangepakt (drempels bij opgaan en afgaan van het plein), de verblijfsruimte en langzaamverkeersroutes verbeterd kunnen wordenetc. Dit helpt bij het kantelen van het negatieve imago van het bedrijventerrein, naar een modern, groen, duurzaam, veilig en aangenaam bedrijventerrein. Concreter onderzoek naar de mogelijkheden voor een parkeerhub en/of collectieve parkeervoorzieningen. De ervaring is dat de parkeergarage van De Vechtsebanen nooit vol staat en parkeeroverlast in de omgeving ervaren wordt, met name in het winterseizoen. Onderzoek zou moeten uitwijzen of deze parkeergarage als eerste HUB kan worden ingezet. Invulling van de ontwikkelruimte die onstaat als Daelwijck deels vertrekt.	We doen binnen de Beleidsnota Werklocaties geen uitspraken op projectniveau, maar geven slechts de kaders en gewenste ontwikkelrichting aan. We sluiten hierbij aan op de vastgestelde Omgevingsvisie Overvecht, waarin al in meer detail kansen en uitgangspunten zijn opgenomen. Zo is een ster ‘Ruimte voor voorzieningen’ toegevoegd op het binnenplein van Nieuw Overvecht, zodat vastgoedeigenaren van panden aan dit plein ook getriggerd worden om op die manier naar het gebied te kijken en dat uitgestraald wordt dat een ster een mogelijkheid biedt tot verandering. In de Uitvoeringsstrategie van de Omgevingsvisie Overvecht is opgenomen dat we onderzoeken of een parkeerhub Nieuw Overvecht als een gedeelde hub voor zowel de sportfuncties als overige functies in de omgeving kan functioneren. De bestaande parkeergarage Vechtsebanen zal bij dit onderzoek betrokken worden. Het realiseren van deze hub dient als katalysator voor de gebiedsontwikkeling in de gemengde (roze) zone. Projecten als de ster “Ruimte voor voorzieningen”, parkeerhubs en de vergroeningsprojecten passen in de geest van de visie en Beleidsnota Werklocaties. De visie biedt daarbij handvatten om tot verdere concretisering van fysieke projecten te komen. Beide documenten blijven echter abstract, omdat het gaat over een visie en een beleidsnota. In een beleidsnota zijn doelstellingen niet vertaald naar concrete resultaten en acties. Dit betekent dat de documenten een zekere mate van abstractie hebben en daarmee de basis vormen voor de concrete doorvertaling hiervan in een uitvoeringsprogramma. Kortom het verder concretiseren van de ambities en doelstellingen vindt niet in de Beleidsnota Werklocaties plaats, maar in het uitvoeringsprogramma, dat volgt op de Beleidsnota Werklocaties of de Omgevingsvisie Overvecht. Zie ook paragraaf 2.3.

Nr	Zienswijze	Reactie
B8	Ambitieniveau ruimtelijke kwaliteitseisen bepalen. Veel vastgoed op het bedrijventerrein is gebouwd in de jaren ‘70 van de vorige eeuw. Dit raakt verouderd en door achterblijvende investeringen ontstaat verloedering en een slechte uitstraling. De omgevingsvisie legt de ruimtelijke ambities en kaders vast, wat kan bijdragen aan het creëren van een betere uitstraling en hoger gevoel van sociale veiligheid. De vele verharding, gesloten gevels en monotone bouw maken dat de menselijke maat ontbreekt. Ook hier moet het belang van de kleine korrel in beeld blijven, zie ook punt 1. Bij vastgoed(her)ontwikkeling moet rekening worden gehouden met draagkracht van daken t.b.v. zonnepanelen en/of groene daken. Maar de omgevingsvisie zou ook eisen moeten stellen t.a.v. verticaal groen.	Wij zijn het met u eens dat sociale veiligheid en klimaatadaptatie randvoorwaarden zijn voor toekomstbestendige bedrijventerreinen. Op bladzijde 15 van de Ontwerp Beleidsnota Werklocaties staat dit ook zo benoemd bij de essentiële randvoorwaarden voor toekomstbestendige werklocaties. En ook in het profiel Nieuw Overvecht is de veiligheidsaanpak als randvoorwaarde benoemd. In de vastgestelde Omgevingsvisie Overvecht is het belang van een klimaatadaptieve en groene openbare ruimte uitgebreider benoemd, net als de wijze waarop dit op Nieuw Overvecht plaats zou moeten vinden. De kleine korrel blijft uitgangspunt op Nieuw Overvecht: in profiel Nieuw Overvecht van de Beleidsnota Werklocaties blijft de vastgoedmaatvoering XS - M de norm. De Beleidsnota Werklocaties en de Omgevingsvisie Overvecht blijven echter abstract, omdat het gaat over een visie en een beleidsnota. In een beleidsnota zijn doelstellingen niet vertaald naar concrete resultaten en acties. Dit betekent dat de documenten een zekere mate van abstractie hebben en daarmee de basis vormen voor de concrete doorvertaling hiervan in een uitvoeringsprogramma. Kortom het verder concretiseren van de ambities en doelstellingen vindt niet in de Beleidsnota Werklocaties plaats, maar in het uitvoeringsprogramma, dat volgt op de Beleidsnota Werklocaties of de Omgevingsvisie Overvecht. Zie ook paragraaf 2.3.

Nr	Zienswijze	Reactie
B9	Aanpak openbare ruimte. Wij vinden dat de omgevingsvisie moet bijdragen aan de verbetering van het bedrijventerrein. Daarom stellen wij voor om bij de aanpak van de openbare ruimte rekening te houden met de knelpunten die nu spelen. Wij vragen daarom de volgende uitgangspunten te hanteren en over te nemen in de omgevingsvisie, in geval van ingrepen in de openbare ruimte: in ieder geval ook rekening te houden met het verbeteren van de verkeersveiligheid met de focus op langzaam verkeer; maak daarbij gebruik van slim-sturen-maatregelen waar ze op andere Utrechtse bedrijventerreinen (o.a. Werkspoorkwartier, Houten) al ervaring mee hebben; vergroen waar het kan, hittestress en waterberging vragen een toenemende aandacht op ons bedrijventerrein; sluit aan bij de ambitie 030 gaat voor 30: het bedrijventerrein wordt een 30 km peruur zone, met brede fietspaden, om hard rijden tegen te gaan; houd rekening met het zicht van de geplaatste camera's i.v.m. veiligheid.	Wij zijn het met u eens dat een gezonde en groene leefomgeving met meer ruimte voor voetgangers en fietsers belangrijke randvoorwaarden zijn voor toekomstbestendige bedrijventerreinen. Op bladzijde 15 van de Ontwerp Beleidsnota Werklocaties staat dit ook zo benoemd bij de essentiële randvoorwaarden voor toekomstbestendige werklocaties. En ook in het profiel Nieuw Overvecht is dit als randvoorwaarden benoemd. In de vastgestelde Omgevingsvisie Overvecht is het belang van een gezonde en groene leefomgeving met meer ruimte voor voetgangers en fietsers ruimte uitgebreider benoemd, net als de wijze waarop dit op Nieuw Overvecht plaats zou moeten vinden. De Beleidsnota Werklocaties en de Omgevingsvisie Overvecht blijven echter abstract, omdat het gaat over een visie en een beleidsnota. In een beleidsnota zijn doelstellingen niet vertaald naar concrete resultaten en acties. Dit betekent dat de documenten een zekere mate van abstractie hebben en daarmee de basis vormen voor de concrete doorvertaling hiervan in een uitvoeringsprogramma. Kortom het verder concretiseren van de ambities en doelstellingen vindt niet in de Beleidsnota Werklocaties plaats, maar in het uitvoeringsprogramma, dat volgt op de Beleidsnota Werklocaties of de Omgevingsvisie Overvecht. Zie ook paragraaf 2.3.

Nr	Zienswijze	Reactie
B10	Verbinding met Natuurgebied Zuilen. De groene omzoming van het bedrijventerrein enerzijds en het versteende karakter binnen het bedrijventerrein vragen om een koppeling. Maak verbinding met Natuurgebied Zuilen door straten te vergroenen en routes te maken van en naar de groene zoom. Maak de fysieke ingrepen mogelijk door de groenvoorziening in het bedrijventerrein budgettair te koppelen aan de herinrichtingsplannen voor Natuurgebied Zuilen. Te denken valt aan het vergroenen van de Manitobadreef en deze aan te laten sluiten op het thans overwoekerde pad bij de Floridadreef (en Flora's hof). Ook het Frans Heinrichspad biedt kansen. Zie hiervoor ook de kansenkaart, opgesteld voor adviesbureau Cistain.	De genoemde voorstellen vallen buiten de reikwijdte van de Beleidsnota Werklocaties. Wel staat in het profiel Nieuw Overvecht van de Beleidsnota Werklocaties dat verbinding met omliggende groene gebieden een randvoorwaarde voor de doorontwikkeling van Nieuw Overvecht is. In de Omgevingsvisie Overvecht hebben we de ambitie om routes te vergroenen en het bedrijventerrein en omgeving meer doorwaadbaar te maken en beter te verbinden met zijn groene omgeving. Een budgettaire koppeling vraagt een uitwerking op projectniveau. Voor Natuurgebied Zuilen wordt een aparte gebiedsvisie opgesteld. Het beter verbinden van het natuurgebied vanuit de omliggende wijken, waaronder bedrijventerrein Nieuw Overvecht, is daarbij een uitgangspunt. Een vertegenwoordiger vanuit Ondernemersvereniging Nieuw Overvecht zit in de werkgroep van bewoners en betrokkenen. Op bladzijde 15 van de Ontwerp Beleidsnota Werklocaties staat klimaatadaptatie benoemd bij de essentiële randvoorwaarden voor toekomstbestendige werklocaties.
B11	Opheffen Ons Genot. Wij verbazen ons over het voorstel om tuindersvereniging Ons Genot mogelijk te verplaatsen om sport te kunnen uitbreiden. Naar onze mening behoort Ons Genot te blijven als buren van Natuurgebied Zuilen. Het complex wordt veelvuldig gebruikt door ondernemers om een lunchrondje te maken in het groen. De huidige sportvoorzieningen worden thans niet intensief gebruikt en zouden met een andere ondergrond (kunstgrasvelden) meer intensiteit aan kunnen. Bovendien leidt een mogelijke uitplaatsinng tot een juridische en dus dure strijd. Daarom pleiten wij ervoor om sport evt. uit te breiden in het Noorderpark, mocht dit op termijn noodzakelijk zijn.	Dit valt buiten de reikwijdte van de Beleidsnota Werklocaties.

Nr	Zienswijze	Reactie
B12	Opheffen parallelweg Franciscusdreef. De parallelweg aan de Franciscusdreef is dusdanig ingericht dat deze gevaarlijke situaties oplevert voor fietsverkeer. Door de parallelweg op te heffen wordt het mogelijk om het bedrijventerrein een entree te geven en tevens te vergroenen.	Dit valt buiten de reikwijdte van de Beleidsnota Werklocaties. We delen het achterliggende doel van uw opmerking: een verkeersveiligere en aantrekkelijkere Franciscusdreef. Verkeersveiligheid hebben we in de Beleidsnota Werklocaties toegevoegd als randvoorwaarde voor toekomstbestendige werklocaties. Randvoorwaarden voor een aantrekkelijk bedrijventerrein, zoals vergroenen, staan al genoemd in de Beleidsnota Werklocaties. In de Omgevingsvisie Overvecht wordt verkeersveiligheid op de Franciscusdreef ook gedeeld. De uitwerking is uit verkeerskundige overwegingen alleen – op advies van onze verkeersexperts – niet gericht op opheffen van de parallelweg. In de omgevingsvisie deel B pagina 78 en 79 is een principeprofiel opgenomen van de Franciscusdreef, dat als richtinggevend kader dient voor eventuele toekomstige aanpassing en herontwikkeling van deze straat. We gaan daarbij uit van een zoveel mogelijke vermindering van 2x2 naar 2x1 rijstroken. De parallelweg maakt onderdeel uit van dit principeprofiel en is noodzakelijk voor de ontsluiting van de aanliggende bedrijven.

Nr	Zienswijze	Reactie
B13	Beheer en onderhoud. Dit onderwerp staat regelmatig op de agenda van het KVO en blijft een punt een aandacht. Vergroening leidt onherroepelijk tot een kostenverhoging. Vandaar dat wij pleiten om ook in de visie aandacht te hebben voor duurzame vergroening en de betaalbaarheid ervan. Dus pleiten wij ervoor budgetten hieraan te koppelen en hierbij ook aandacht te hebben voor het bedrijventerrein Nieuw Overvecht.	In hoofdstuk C van de Ontwerp Beleidsnota Werklocaties gaan we in op de financiën. Op bladzijde 15 van de Ontwerp Beleidsnota Werklocaties staat schoon, heel en veilig als essentiële randvoorwaarde benoemd, ook klimaatadaptie is hier benoemd. De mogelijk in te zetten instrumenten staan in de Ontwerp Beleidsnota Werklocaties weergegeven in de ‘gereedschapskist’. Keurmerk Veilig Ondernemen is een voorbeeld van een faciliterend instrument uit deze gereedschapskist. De financiën en instrumenten kunnen helaas niet concreter worden opgeschreven, omdat deze projectafhankelijk zijn. De Ontwerp Beleidsnota Werklocaties geeft de hoofdlijnen van de ontwikkelrichting voor de werklocaties in de stad weer en er zijn mogelijke acties opgenomen om tot uitvoering te komen. Het is echter geen uitvoeringsprogramma waarin concrete maatregelen en budget al zijn uitgewerkt. Zie ook paragraaf 2.3.

Nr	Zienswijze	Reactie
B14	Maak een verbinding/lijn tussen station Overvecht, winkelcentrum en bedrijventerrein. Wat ONO betreft, is de invoering van betaald parkeren niet los te zien van een verbetering van het OV. De omgevingsvisie moet antwoord geven op de consequenties van de invoering van betaald parkeren en wat dit vraagt van de rest van het mobiliteitssysteem. ONO vraagt randvoorwaarden op te nemen in de omgevingsvisie, die gaan helpen om het OV op (van/naar) het bedrijventerrein te verbeteren. Onderzocht moet worden onder welke (financiële) voorwaarden beter OV mogelijk wordt. In hoeverre kan bijvoorbeeld vanuit andere potjes maatwerkvervoer op het bedrijventerrein worden gefaciliteerd: kleinere busjes, meer maatwerk, meer tevreden gebruikers. Evident is dat de provincie het OV aanbesteedt. De ervaring leert dat het toevoegen van HOV-verbindingen een verschraling inhoudt van buurtontsluitend OV. Naar onze mening dient de visie hiermee rekening te houden. Ook zal het toekomstig OV rekening dienen te houden met de werktijden van de bedrijven, wil het een volwaardig alternatief kunnen zijn voor de werknemers op het terrein.	Wij zijn het met u eens dat goede bereikbaarheid een randvoorwaarde is voor toekomstbestendige bedrijventerreinen. In de Omgevingsvisie Overvecht zijn de ambities voor de bereikbaarheid met OV voor het terrein beschreven. Het uitgangspunt hierin is dat Nieuw Overvecht beter bereikbaar gaat worden met het openbaar vervoer: de HOV-lijn stopt aan of op het bedrijventerrein en op het terrein rijdt tenminste buurtgericht OV. De gemeente is van mening dat het toevoegen van de HOV-verbinding niet ten koste mag gaan van het buurtontsluitend OV en dit is ook zo in de omgevingsvisie opgenomen. De omgevingsvisie gaat niet over exacte lijnvoering, rijtijden en de financiering van lijnvoering. In de Ontwerp Beleidsnota Werklocaties is de bereikbaarheid als essentiële randvoorwaarde voor toekomstbestendige werklocaties genoemd op bladzijde 15. In het profiel voor Nieuw Overvecht staat dat we onderzoeken of we infrastructurele aanpassingen en inrichting openbare ruimte als instrumenten kunnen inzetten. De Beleidsnota Werklocaties gaat evenmin niet over exacte lijnvoering, rijtijden en de financiering van lijnvoering. Dit betekent dat de profielen in de Beleidsnota Werklocaties een zekere mate van abstractie hebben, zie ook paragraaf 2.3.
B15	Verbeter de bereikbaarheid per fiets. Ook de bereikbaarheid per fiets hangt samen met de invoering van betaald parkeren. De omgevingsvisie moet erin voorzien dat de fiets een betere plek op de weg krijgt en fietsparkeervoorzieningen worden gerealiseerd. Hiermee wordt bovendien de snelheid voor overig verkeer verminderd (een hardnekkig knelpunt op het bedrijventerrein) en kan worden aangehaakt op bestaande TOP- fietsroutes die al bestaan en zorgen voor een betere verbinding met het groene gebied in de regio.	Wij zijn het met u eens dat goede bereikbaarheid, ook per fiets een randvoorwaarde is voor toekomstbestendige bedrijventerreinen. Op bladzijde 15 van de Ontwerp Beleidsnota Werklocaties staat dit ook zo benoemd bij de essentiële randvoorwaarden voor toekomstbestendige werklocaties. In het profiel Nieuw Overvecht is de gebiedsaanpak Anders Reizen benoemd. Ook staat hier dat we onderzoeken of we infrastructurele aanpassingen en inrichting openbare ruimte als instrumenten kunnen inzetten. De profielen in de Beleidsnota Werklocaties kennen een zekere mate van abstractie. De doorvertaling van het beleid naar uitvoering volgt via het uitvoeringsprogramma. Zie ook paragraaf 2.3.

Nr	Zienswijze	Reactie
B16	Collectief parkeren en parkeerhubs. ONO ziet graag dat de omgevingsvisie inzet op collectief parkeren, wanneer betaald parkeren wordt ingevoerd. Dit geeft ruimte om in de straten te vergroenen, de openbare ruimte fiets- en voetgangervriendelijk in te richten en te verdichten op private kavels. In de omgevingsvisie moet een locatie bepaald worden waar de parkeervoorziening en/of parkeer-hub (P&R) moet komen. Daarnaast moet bij nieuwe ontwikkelingen parkeren kadastraal gekoppeld worden. Een nieuwe ontwikkeling krijgt de voorwaarde mee dat parkeren op eigen kavel opgelost moet worden.	Wij zijn het met u eens dat inzet op collectief parkeren belangrijk is. In het profiel Nieuw Overvecht staat dat we onderzoeken of we infrastructurele aanpassingen en inrichting openbare ruimte als instrumenten kunnen inzetten. Onderdeel hiervan onderzoek naar een collectieve parkeergarage. In de Omgevingsvisie Overvecht deel B is het volgende hierover opgenomen: Onderzoeken of een parkeerhub op Nieuw Overvecht als een gedeelde hub voor zowel de sportfuncties als overige functies in de omgeving kan functioneren. De bestaande parkeergarage Vechtsebanen zal bij dit onderzoek betrokken worden. Het realiseren van deze hub dient als katalysator voor de gebiedsontwikkeling in de gemengde (roze) zone". Bij de grotere ontwikkelingen zoals de Hoogstedelijke gebieden en de Stedelijke buurten van nieuwe woningen en werkplekken is het uitgangspunt dat parkeerplekken gebouwd moeten worden uitgevoerd. De hiervoor geldende parkeernorm zal, afhankelijk van de locatie, worden teruggebracht als gevolg van de introductie van betaald parkeren en afstand tot een (H)OV-verbinding. Alle nieuwe parkeervoorzieningen dienen toegankelijk te zijn voor collectief gebruik. Behalve het parkeren op eigen kavel kan parkeren ook in bijvoorbeeld hubs worden opgelost. De profielen in de Beleidsnota Werklocaties kennen echter wel een zekere mate van abstractie. De doorvertaling van het beleid naar uitvoering volgt via het uitvoeringsprogramma. Zie ook paragraaf 2.3.

Nr	Zienswijze	Reactie
C1	Op 21 maart jl. zijn wij per e-mail geïnformeerd dat gemeente Utrecht de ontwerp-beleidsnota Werklocaties 2035 ter inzage heeft gelegd en dat een zienswijze kan worden ingediend t/m 23 april 2025. Het bestuur van Stichting Kantorenpark Rijnsweerd (SKR) heeft kennisgenomen van de beleidsnota en is positief gestemd dat met onze ambities voor kantorenpark Rijnsweerd rekening wordt gehouden. Het zou nog beter zijn als we daarover met elkaar om de tafel kunnen zitten. Onze visie voor de beleidsnota Werklocaties vindt u ook terug in de samenvatting van het bijgesloten Masterplan voor kantorenpark Rijnsweerd. Graag bereid tot een gesprek over onze toekomstige werk- en woonlocatie. Met vriendelijke groet Bestuur Stichting Kantorenpark Rijnsweerd	Bedankt voor uw positieve reactie op de Ontwerp Beleidsnota Werklocaties. We gaan graag in op uw uitnodiging om het gesprek aan te gaan over de economische invulling van kantorenpark Rijnsweerd. De eerste contacten hiervoor zijn ambtelijk al gelegd. Het Masterplan voor kantorenpark Rijnsweerd is ons bekend. In juni 2025 wordt er een bestuurlijk overleg gepland om de vervolgstappen naar aanleiding van het Masterplan te bespreken.
D1	Verzoek tot invoering betaald parkeren i.v.m. overlast. Wij ervaren ernstige overlast van de grote parkeerplaats tegen over onze woning (woonerf) Door de sportschool, die van vroeg tot laat open is, is er dagelijks veel geluid en parkeerdruk, met name tot laat in de avond (tot 23.00uur), wat onze nachtrust en woongenot verstoort. Wij verzoeken dringend om de invoering van betaald parkeren gedurende de hele dag om de overlast te beperken en de leefbaarheid voorbewoners te verbeteren.	Bedankt voor uw reactie. De invoering van betaald parkeren wordt uitgevoerd door de afdeling mobiliteit. Als u er behoefte aan heeft kunt u een melding doen op onze website: https://www.utrecht.nl/wonen-en-leven/parkeren/contact-over-parkeren/stel-een-parkeervraag Zij kunnen met u meedenken over eventuele oplossingen op korte of langere termijn.
E1	De Ontwerp Beleidsnota Werklocaties 2035 van de gemeente Utrecht biedt een visie op de toekomst van Utrechtse werklocaties, met aandacht voor duurzaamheid, ruimtelijke efficiëntie en maatschappelijke transities. Die uitgangspunten onderschrijven wij van harte!	Bedankt, fijn dat u de insteek van de Ontwerp Beleidsnota Werklocaties van harte onderschrijft.

Nr	Zienswijze	Reactie
E2	Erkenning van de economische kracht van Lage Weide: formuleer visie op logistieke functie. De nota onderkent de schaarste aan werklocaties en benadrukt de noodzaak alle bestaande bedrijventerreinen in Utrecht te behouden, inclusief Lage Weide. Dit vinden wij een positieve ontwikkeling. Echter, de specifieke economische functie van Lage Weide als logistiek knooppunt en industriële motor van Utrecht blijft onderbelicht. De beleidsnota legt een sterke nadruk op circulaire economie en innovatie, maar een realistische visie op de brede industriële en logistieke functie van Lage Weide ontbreekt. Net zoals de hubfunctie die de stad Utrecht voor spoorwegen vervult, hebben we ook een (boven)regionale verantwoordelijkheid voor goederenververvoer over de weg. Dat bredere perspectief mist. Waar de beleidsnota terecht op diverse bedrijventerreinen in Utrecht ruimte wil toekennen aan stadsdistributie, mist een visie op het (al decennia lang) functioneren van Lage Weide als nationale distributie hotspot.	Fijn dat jullie ook de schaarste aan werklocaties en de noodzaak voor het behoud van werklocaties erkennen. Lage Weide is, zoals ook benoemd in de door de Raad vastgestelde Uitgangspuntennotitie Beleidsnota (deel)omgevingsvisie Lage Weide, de machinekamer van Utrecht. Hier hoort ook de industrie bij. Lage Weide heeft de unieke eigenschappen die het geschikt maken voor de industrie: grote kavels, hoge milieucategorieën en multimodale bereikbaarheid. In de Ontwerp Beleidsnota Werklocaties geven we hier voorbeelden van, zoals recycleaars en bouwhubs. Deze industriële functies passen binnen de vijf economische speerpunten, die ook in de uitgangspuntennotitie naar voren komen: circulaire economie, stadsdistributie, duurzame energie, circulaire maakindustrie en dienstverlenende bedrijvigheid. Voor logistiek zien wij veel mogelijkheden op Lage Weide, met name in de stadsdistributie (stedelijke regio). Ook op het gebied van circulariteit kan de logistiek een meerwaarde voor de stad betekenen, zoals voor retourlogistiek van goederen. Door krapte op de bedrijventerreinen zijn de grondprijzen hoog. Daardoor kan een kapitaalkrachtige sector zoals de (inter)nationale distributie een steeds groter aandeel krijgen op bedrijventerreinen waaronder Lage Weide. Hiermee is er een gevaar op verdringing van minder kapitaalkrachtige sectoren, die ook hard nodig zijn voor onze stad. Met de Beleidsnota Werklocaties zoeken we hierin een balans, die we verder uitwerken in de Beleidsnota (deel)omgevingsvisie Lage Weide. Voor de zittende (inter)nationale distributie geldt, net als voor alle andere bedrijven op het terrein, dat de randvoorwaarden zoals bereikbaarheid op orde moeten zijn.

Nr	Zienswijze	Reactie
E3	Ruimtelijke druk en beperkende maatregelen: los bouwstop op. De nota stelt dat Utrecht een tekort van 74 hectare aan bedrijventerrein heeft en wil tegelijkertijd restricties opleggen aan sectoren zoals grootschalige logistiek. Lage Weide kent nu al beperkingen door mobiliteitsdruk en bouwrestricties. Hierdoor worden door verschillende overheden gekoesterde beleidsambities voor intensivering van ruimtegebruik niet gerealiseerd. Met name, omdat de afgelopen decennia veel te weinig is geïnvesteerd in de hiervoor benodigde verkeersinfrastructuur, wat een 'bouwstop' tot gevolg had op ons bedrijventerrein. Deze rem op vastgoedexpansie zonder een uitgewerkt alternatief voor ruimte-intensieve bedrijven lijkt een economische verzwakking in plaats van een strategische verbetering.	In de Ontwerp Beleidsnota Werklocaties is aangegeven dat mobiliteitsmaatregelen randvoorwaardelijk zijn voor het intensiveren op bedrijventerreinen. Dit geldt zeker ook voor Lage Weide, omdat hier alleen geïntensiveerd kan worden na een radicale mobiliteitstransitie. Deze noodzakelijke randvoorwaarden zijn daarom ook opgenomen in het kader in hoofdstuk A1 (essentiële randvoorwaarden voor toekomstbestendige werklocaties). In het profiel van Lage Weide passen we aan dat infrastructurele aanpassingen en inrichting openbare ruimte, waaronder ook investeringen in verkeersveiligheid randvoorwaardelijk zijn voor het behalen van de doelstellingen op Lage Weide. De Beleidsnota Werklocaties is een thematische nota die met name gericht is op het ruimtelijk-economisch domein (zie hiervoor ook paragraaf 2.4). In de gehele stad moeten op tal van onderwerpen en locaties keuzes worden gemaakt met betrekking tot schaarse ruimte, middelen en personele inzet. Niet alle ingrepen kunnen tegelijk plaatsvinden. Dat betekent dat in een aantal gevallen meer tijd nodig is voor realisatie van deze randvoorwaarden dan wellicht gehoopt, en dat mogelijk niet alle randvoorwaarden voor alle gebieden even goed op orde gebracht kunnen worden.
E4	Bereikbaarheid en infrastructuur: investeer! Lage Weide kampt met een hoge mobiliteitsdruk. De beleidsnota erkent dit probleem, maar biedt weinig concrete oplossingen. Van de aan het einde van de nota genoemde 11 risico's-voor-succesvolle-uitvoering-werklocatiesbeleid zien wij als grootste risico voor Lage Weide: 'Mobiliteitsinvesteringen blijven achter, waardoor ontsluiting werkgebieden (nog meer) onder druk komt en de juiste groei belemmert.' De voorgestelde maatregel stelt ons vervolgens niet gerust: 'Participeren in (lobby) trajecten rond deze mobiliteitsinvesteringen, 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.' Waarom stelt ons dit niet gerust? Omdat als wij terugkijken naar de afgelopen 10 jaar er niets veranderd is in de slechte fietsinfrastructuur, de (ontbrekende) fietsbruggen over het Amsterdam-Rijnkanaal voorop. Al minimaal 10 jaar pleiten wij voor verbreding en verbetering van het fietspad van de Demkabrug, inclusief opritten.	Specifiek voor Lage Weide geldt in de Beleidsnota (deel)Omgevingsvisie dat er meer in detail wordt ingezoomd op de radicale mobiliteitstransitie voor Lage Weide. Aan deze (deel)omgevingsvisie wordt ook een uitvoeringsstrategie gekoppeld. We werken hiervoor samen met het Parkmanagement Lage Weide (PMLW). Voor een radicale mobiliteitstransitie heeft de gemeente u nodig, en daarnaast ook medeoverheden en andere partijen die actief zijn in het gebied. Zie ook onze reactie op zienswijze E3.

Nr	Zienswijze	Reactie
vervolg E4	Ook lanceerden wij begin 2018 een ook door de politiek goed ontvangen ontwerp voor een nieuwe fietsbrug (de Anton Geesinkbrug) die Utrecht-Noord met Lage Weide verbindt. Al die jaren lagen nut en noodzaak van deze verbeteringen onbetwist op tafel. Maar anno 2025 is er geen enkel concreet zicht op realisatie. De eerlijke vaststelling is dat Lage Weide nu slecht bereikbaar is met het OV en op te veel plekken onveilig is voor fietsers (verkeersonveilig en sociaal onveilig). En dan gaat het niet alleen om fietsbruggen, maar zeker ook om de herinrichting van wegen en andere infrastructuur op het terrein zelf. Graag verwijzen we hierbij naar het in onze opdracht door Antea opgestelde rapport hierover, met kraakheldere aanbevelingen (‘Kwantitatief onderzoek Verkeersveiligheid & Bereikbaarheid Bedrijventerrein Lage Weide’ - eindrapport 25 maart 2020). We werken onder meer via Goedopweg samen met de gemeente en provincie Utrecht aan het oppakken van de aanbevelingen, maar zien met name op het punt van nieuwe infrastructuur na 5 jaar nog veel te weinig progressie. We zijn daarom benieuwd naar de mogelijkheden die u met deze nota in de hand ziet voor versnelling van de benodigde infrastructuuraanpassingen. Investeringen in betere OV-verbindingen en fietsinfrastructuur zijn kortom een must, maar blijven al jarenlang achter én lossen de congestie voor vrachtverkeer niet op. De focus op een ‘radicale mobiliteitstransitie’ (zoals bepleit in de Uitgangspuntennotitie Omgevingsvisie Lage Weide) voor personenvervoer moet gepaard gaan met realistische oplossingen voor goederenstromen, anders loopt het bedrijventerrein nog steeds vast. Een laatste punt van bereikbaarheid is parkeren. De gemeente heeft bedacht in de hele stad betaald parkeren in te gaan voeren, waarbij tegelijk het voorheen verplichte instrument ‘draagvlakmeting’ overboord is gezet. In andere woorden: de gebruiker van parkeerplaatsen wordt niets meer gevraagd. Wij missen in de beleidsnota een analyse over de wenselijkheid van betaald parkeren voor bedrijventerreinen en vragen u die toe te voegen. Een specifieke vorm van parkeren is vrachtwagenparkeren. Dit geeft op Lage Weide op veel plekken overlast. In de passage over het optimaliseren van ruimtegebruik op bedrijventerreinen schrijft u: ‘Voor vrachtvoertuigen geldt dat er op eigen terrein geparkeerd, geladen en gelost moet worden’. Wij vragen u specifiek voor Lage Weide uit te leggen hoe u dit vanuit de huidige situatie voor zich ziet en in hoeverre een truckparking bij het toekomstig museumdepot een oplossing kan zijn.	*Zie vorige pagina*

Nr	Zienswijze	Reactie
E5	Milieuruimte en toekomstbestendigheid. Het voornemen om milieucategorieën en ruimtelijke functies strikter te reguleren is begrijpelijk, maar kan in de praktijk leiden tot rigiditeit. Lage Weide huisvest een breed spectrum aan bedrijven, van zware industrie tot high-tech. Beperkingen op milieuruimte kunnen innovaties in de weg staan, de gewenste intensivering van ruimtegebruik belemmeren en bedrijvigheid naar buiten de stad verplaatsen. De beleidsnota zou daarom meer aandacht moeten besteden aan flexibelere regelgeving binnen milieucategorieën. Zo is optoppen om te intensiveren nu lastig. Doordat een milieucategorie nu als minimum geldt, i.p.v. een maximum, is het stapelen van verschillende typen bedrijvigheid al lastig. Laat staan meerlaagse functiemenging naar het voorbeeld van de IKEA in Utrecht, met sportvelden boven op het dak.	Op Lage Weide geldt op basis van het huidige bestemmingsplan, met uitzondering van de watergebonden kavels aan de haven, alleen een maximale milieucategorie. Bij de haven geldt een minimale milieucategorie, omdat daarmee watergebonden activiteiten gestimuleerd kunnen worden. U noemt in zienswijze 29 dat u het beter benutten van bedrijfslocaties aan het water en het vrij maken van ruimte voor HMC-bedrijvigheid, ondersteunt. Om de ambities het beter benutten van bedrijfslocaties aan het water en het vrij maken van ruimte voor HMC-bedrijvigheid kracht bij te zetten hebben we in de Beleidsnota Werklocaties ingezet op het juiste bedrijf op de juiste plaats. Een van de te onderzoeken instrumenten hiervoor is het instellen van een minimale milieucategorie, ook op andere plekken op Lage Weide dan alleen aan de kade. Slimme functiemix, zoals het benutten van dakoppervlakken, past binnen de gemeentelijke ambities. Voor flexibiliteit in bestemmingsplannen verwijzen we naar paragraaf 2.7 van deze zienswijzenota. In het traject Beleidsnota (deel)omgevingsvisie Lage Weide gaan we hierover graag met u nader in gesprek.

Nr	Zienswijze	Reactie
E6	Lage Weide als Werklandschap van de Toekomst: maak het bedrijventerrein aantrekkelijker voor de werknemer. De beleidsnota legt veel nadruk op de multimodale HMC-kwaliteiten van Lage Weide. Wij zijn het eens met u dat dit noodzakelijke kwaliteiten zijn voor specifieke onderdelen van de circulaire economie zoals die zich de komende jaren verder gaat ontwikkelen. Zoals ook de logistieke kracht van Lage Weide een kwaliteit is voor diezelfde circulaire economie, bijvoorbeeld in het optimaliseren van retourlogistiek. Het beter benutten van bedrijfslocaties aan het water en het vrij maken van HMC-ruimte op Lage Weide voor circulaire bedrijven ondersteunen wij. Dit vergt in de woorden van de nota een ‘schuifpuzzel die nu niet voldoende op gang kan worden gebracht (…) omdat de maximale autocapaciteit op Lage Weide is bereikt’. U constateert daarom correct dat ‘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 (…) om woningbouw elders mogelijk te maken <door daarvoor noodzakelijke uitplaatsing van HMC-bedrijven>.’ Circulair is naast logistiek, zakelijke diensten en energie(eiland) dus een belangrijke bouwsteen voor Lage Weide als Werklandschap van de Toekomst. Maar er is echt meer. Namelijk een snelgroeiende behoefte om Lage Weide aantrekkelijker te maken voor de werknemer. Daarbij horen termen als verkeersveilig, groen, sociaal veilig, wandelmogelijkheden, horeca, sport, vertier. Om tot een radicale mobiliteitstransitie te komen en Lage Weide op een krappe arbeidsmarkt aantrekkelijk te maken om te werken, is het nodig om niet-werk functies te bieden aan medewerkers. Denk aan sport, leisure, horeca tot wellicht zelfs (kleinschalig) boodschappen doen of kinderopvang. Wij vinden daarom de uitgebreid toegelichte nullijn voor commerciële voorzieningen voor Lage Weide te kort door de bocht. Slimme functiemenging is wat wij voorstaan. Zie ook onze bovenstaande opmerking over flexibelere regelgeving binnen milieucategorieën. Wij vragen u in de beleidsnota hiervoor specifiek voor Lage Weide ruimte te creëren.	Werklandschappen van de toekomst moeten inderdaad aantrekkelijk zijn voor werknemers en werkgevers. In de Ontwerp Beleidsnota Werklocaties worden in het kader in hoofdstuk A1 onder andere de volgende randvoorwaarden genoemd: bereikbaarheid; schoon, heel, veilig en klimaatadaptief. Ook de randvoorwaarde verkeersveiligheid wordt specifiek bij het profiel Lage Weide benoemd. Op basis van uw zienswijze voegen we verkeersveiligheid toe aan de lijst met randvoorwaarden in hoofdstuk A1, zodat dit nog duidelijker als belangrijke randvoorwaarde is omschreven. We zijn het met u eens dat sommige publieksfuncties een bedrijventerrein aantrekkelijk kunnen maken. Bedrijventerreinen zijn en blijven wel primair bedoeld voor bedrijven die enige geur, geluid en stof veroorzaken. Op bladzijde 22 van de Ontwerp Beleidsnota Werklocaties is omschreven hoe wij met de nullijn een goede balans proberen aan te brengen tussen een aantal publieksfuncties én bedrijvigheid die vanwege hun aard op bedrijventerreinen aanwezig moeten zijn. Op Lage Weide zijn circa 15 sportbedrijven aanwezig, die op grond van deze beleidsnota daar mogen blijven ondernemen. Daarnaast maken we in de toekomst in het Vierde Kwadrant extra ruimte voor grootschalige sportbedrijven, die vanwege hun aard wel op bedrijventerreinen moeten ondernemen. In het Ontwikkelkader Horeca Utrecht uit 2018 staat omschreven welke mogelijkheden er voor horeca op bedrijventerreinen zijn. Volgens ons detailhandelsbeleid is en blijft detailhandel niet mogelijk op bedrijventerreinen. Er zijn verder veel belemmeringen voor kinderdag-verblijven op bedrijventerreinen zoals Lage Weide, vanwege de milieucategorieën.

Nr	Zienswijze	Reactie
E7	Ontwikkeling van het Vierde Kwadrant en investeringen in Lage Weide: maak dit laatste expliciet. In het profiel van Lage Weide (beleidsnota pp. 53-55) stelt u dat Lage Weide cruciaal is voor de doorontwikkeling van de stad, met name vanuit haar kwaliteiten als multimodaal HMC-terrein. En dat het terrein een grote bijdrage kan leveren aan de circulaire economie, energietransitie en de duurzame mobiliteitstransitie. Onduidelijk blijft wat de ontwikkeling van het Vierde Kwadrant toevoegt aan Lage Weide. Toevoeging van kantoren en scholen is in tegenspraak met de conclusie elders in de nota dat er een tekort aan bedrijventerrein is, zeker voor bedrijvigheid in de hogere milieucategorieën (3.2 en hoger). Wij verzoeken u daarom de meerwaarde van het Vierde Kwadrant voor de ontwikkeling van Lage Weide expliciet te maken. Diverse zittende bedrijven in het plangebied van het Vierde Kwadrant Lage Weide (het plangebied zoals aangegeven in de recente Uitgangspuntennotitie Omgevingsvisie Lage Weide), hebben een hoge milieucategorie en vertrouwen op een goede bereikbaarheid met vrachtverkeer. Bedrijven zoals een voor de ontwikkeling van de stad belangrijke betoncentrale en een autobergingsbedrijf. Hoe helpt de gemeente hen aan een passende plek wanneer hun bedrijfsvoering door de Vierde Kwadrant-ontwikkeling onmogelijk wordt gemaakt? Ons valt op dat hiervoor geen passend instrumentarium (denk aan grondpolitiek) is opgenomen in de beleidsnota. En wat voor maatregelen gaat de gemeente nemen in het kader van de veel hogere aantallen vervoersbewegingen die het Vierde Kwadrant met zich mee zal brengen? Dit gaat over investeringen in fietsroutes, het beter ontsluiten van station Leidsche Rijn voor de voetganger, investeringen in de verschillende aanrijroutes (we noemen als voorbeeld nog even de Demkabrug) en meer. Mocht het Vierde Kwadrant vooral wenselijk zijn als gemeentelijke inkomstenbron, dan stellen wij voor de revenuen ten goede te laten komen aan een investeringsfonds voor infrastructurele verbeteringen voor Lage Weide.	Het Vierde Kwadrant, is een uniek gebied in de stad. Het vormt zowel onderdeel van het bedrijventerrein Lage Weide, als van Leidsche Rijn Centrum. Omdat er in Utrecht een tekort is aan bedrijventerreinen en we de ambitie hebben voor een polycentrische stad (met Leidsche Rijn centrum als één van de centra) is het de uitdaging in dit gebied om beide ambities te verenigingen. Investeringen in de gebiedsontwikkeling van Leidsche Rijn Centrum kan voordelen voor het gehele bedrijventerrein Lage Weide opleveren: • Lage Weide wordt met een volwaardige aansluiting op het station van Leidsche Rijn Centrum beter bereikbaar per openbaar vervoer. Het wordt aantrekkelijker om met de trein naar Lage Weide te gaan, waardoor het personenautovervoer op Lage Weide kan afnemen, zeker als de fiets- en loopinfrastructuur op Lage Weide beter wordt aangesloten op station Leidsche Rijn Centrum. • Het toevoegen van praktijkgericht MBO-onderwijs op Lage Weide nabij het station biedt kansen voor bedrijven op het aantrekken van nieuw talent. • In uw zienswijze geeft u aan dat Lage Weide behoefte heeft aan bepaalde publieksfuncties om het terrein aantrekkelijk te maken. Juist het Vierde Kwadrant kan hiervoor geschikt zijn. • De gebiedsontwikkeling Vierde Kwadrant kan betekenen dat er een schuifpuzzel van functies op Lage Weide teweeg kan of moet worden gebracht. Ruimte voor solitaire kantoren op andere delen van Lage Weide kunnen worden verplaatst naar het Vierde Kwadrant. Zo ontstaat er op de achtergebleven kavels ruimte voor nieuwe bedrijfsruimte. De planontwikkeling van Het Vierde Kwadrant moet nog worden opgestart. In de Beleidsnota (deel)omgevingsvisie Lage Weide doen we hiervoor de eerste aanzet. In de planvorming van het Vierde Kwadrant volgt later een gedetailleerdere uitwerking. Welke instrumenten precies ingezet kunnen en moeten worden zal dan pas duidelijk worden. De gereedschapskist in de Ontwerp Beleidsnota Werklocaties (blz. 97-100) schetst mogelijk in te zetten instrumenten.

Nr	Zienswijze	Reactie
E8	Samenwerking met ondernemers. Hoewel de nota spreekt over samenwerking met ondernemers, ontbreekt een duidelijke aanpak om bedrijven actief te betrekken bij beleidsvorming en uitvoering. Lage Weide heeft zoals u weet een goed georganiseerde parkmanagementorganisatie, die een essentiële partner zou moeten zijn bij de uitwerking van de plannen. Wij staan graag paraat om samen door te blijven werken aan de vitaliteit van ons bedrijventerrein en dat van Utrecht!	Wij gaan graag in op deze uitnodiging. Zoals u weet maken we momenteel in samenwerking met u de Beleidsnota (deel)omgevingsvisie Lage Weide. En vragen we bij het maken van de Beleidsnota (deel)omgevingsvisie Lage Weide de bedrijven om advies.
F1	De BIZ onderschrijft de inzet van de gemeente om met deze nota het fundament te leggen voor toekomstbestendige werklocaties, met oog voor de grote maatschappelijke transities en het streven naar een circulaire, inclusieve en duurzame economie. Het belang van voldoende en kwalitatief hoogwaardige werkplekken, in balans met de sterke woningbouwopgave, wordt helder benoemd. De keuze om in deze beleidsnota nadrukkelijk te sturen op functies met maatschappelijke meerwaarde wordt door ons dan ook gewaardeerd.	Bedankt voor de positieve zienswijze op de Ontwerp Beleidsnota Werklocaties.
F2	Versterk de gebied specifieke sturing binnen de A12-zone met scherpere profielen. De A12-zone is een van de belangrijkste strategische ontwikkelgebieden van Utrecht. Wij pleiten ervoor om binnen deze zone niet generiek te blijven, maar de verschillende deelgebieden (zoals de WBU, delen van Westraven, en Galecopperzoom) van scherpere ontwikkelprofielen te voorzien. Voor de WBU vragen wij om erkenning van de huidige functie als detailhandelscluster met substantiële werkgelegenheid, en om heldere beleidsuitspraken over gewenste mengvormen en ontwikkelgrenzen richting wonen.	De Woonboulevard is binnen de stad inderdaad een uniek detailhandels-cluster met substantiële werkgelegenheid. U geeft terecht aan dat de A12-zone één van de belangrijkste strategische ontwikkelgebieden is van Utrecht. Op dit moment lopen er diverse (onderzoeks)trajecten vanuit U Ned, gemeente Utrecht en gemeente Nieuwegein voor (delen van) dit gebied. De onderzoeken gaan onder andere over mobiliteit, wonen, economie, groen, voorzieningen en de samenhang daartussen. Daarbij blijven we niet generiek, maar hebben we ook aandacht voor het onderscheidende karakter van elk deelgebied in de A12-zone, en voor alle werkfuncties die daar nu en in de toekomst gevestigd (kunnen) zijn. Omdat de onderzoeken nog lopen en veel aspecten met elkaar samenhangen, is het nu te vroeg om in de Beleidsnota Werklocaties specifieke beleidsuitspraken te doen over onder andere ontwikkelgrenzen, welke functies waar gepositioneerd kunnen worden, en welke combinaties er gemaakt kunnen worden.

Nr	Zienswijze	Reactie
F3	Onderken de potentie van werkfuncties en mengvormen buiten woningbouw. Wij constateren dat de beleidsnota in sterke mate focust op behoud van ruimte voor startups, scale-ups en innovatieve bedrijvigheid – bijvoorbeeld zoals thans geboden op locaties als Dotslash. De WBU ziet kansen om hieraan actief bij te dragen. Het gebied biedt, mede door de relatief royale opzet en aanwezige voorzieningen, mogelijkheden om inpasbare werkplekken te faciliteren voor kleinschalige maakindustrie, creatieve sector en innovatieve ondernemingen. Uit diverse onderzoeken, waaronder de whitepaper “Wonen op de woonboulevard” (DTNP en INretail), blijkt bovendien dat deze mengvormen aanzienlijk beter realiseerbaar zijn binnen het bestaande ruimtelijk-functionele profiel dan grootschalige woningbouwverdichting. Wij zouden dit aandachtspunt graag willen inbrengen voor de gebiedsvisie of als uitwerking/aanscherping van het ontwikkelprofiel voor dit gebied.	We zijn blij dat u hier actief en constructief aan wil bijdragen. We betrekken in de trajecten die in het gebied lopen ook de input uit het zinvolle onderzoek dat u noemt. Daarnaast hebben we intensief contact met partijen in het gebied, waaronder de Bedrijven Investeringszone (BIZ)Woonboulevard. Zie verder ook de reactie op zienswijze F2.

Nr	Zienswijze	Reactie
F4	Agendeer investeringen in de ruimtelijke kwaliteit op korte termijn. Het versterken van de aantrekkelijkheid, verblijfswaarde en uitstraling van de openbare ruimte is essentieel om de economische vitaliteit van de WBU te behouden. Uit eigen onderzoek, evenals het passantenonderzoek van Strabo en de KSO-data, blijkt dat het gebied ondermaats scoort op beleving, groen en voorzieningen. Wij verzoeken u dringend om investeringen in de kwaliteit van de openbare ruimte op te nemen als expliciet onderdeel van het beleid, in plaats van deze onder het voorbehoud van lange termijnvisies te blijven uitstellen.	We zijn het met u eens dat ruimtelijke kwaliteit een essentiële randvoorwaarde is voor goed functionerende en toekomstbestendige werklocaties. Deze noodzakelijke randvoorwaarde is daarom ook opgenomen in het kader in hoofdstuk A1 (essentiële randvoorwaarden voor toekomstbestendige werklocaties). De financiën kunnen helaas niet concreter worden opgeschreven, omdat deze projectafhankelijk zijn. De Beleidsnota Werklocaties geeft de hoofdlijnen van de ontwikkelrichting voor de werklocaties in de stad weer en er zijn mogelijke acties opgenomen om tot uitvoering te komen. Het is echter geen uitvoeringsprogramma waarin concrete maatregelen en budget al zijn uitgewerkt. Het bestedingsbudget van de Beleidsnota Werklocaties bevat alleen personele inzet en onderzoeksgeld. De Beleidsnota Werklocaties is een thematische beleidsnota, die integraal is afgewogen, maar wel met name gericht is op het ruimtelijk-economisch domein. In de gehele stad moeten op tal van onderwerpen en op tal van locaties keuzes worden gemaakt met betrekking tot schaarse ruimte, middelen en personele inzet. Dat betekent dus dat de (politieke) werkelijkheid is dat er keuzes moeten worden gemaakt over het tempo en het realisatieniveau van deze randvoorwaarden. Dit staat ook beschreven bij de risico’s in de Ontwerp Beleidsnota Werklocaties. Zie ook paragraaf 2.4.

Nr	Zienswijze	Reactie
F5	Werk gezamenlijk scenario's uit met betrokken partijen. Tot slot stellen wij voor om, in het vervolgtraject, gezamenlijk met gemeente, vastgoedeigenaren en ondernemers scenario's te ontwikkelen voor het toekomstig functioneren van de WBU binnen de A12 zone op de lange termijn. Door in deze scenario's verschillende richtingen (zoals behoud, functiemenging of geleidelijke transformatie) uit te werken, ontstaat meer beleidsmatige scherpte en handelingsperspectief. Het is hierbij belangrijk om toe te zeggen wat de verschillende scenario's betekenen voor de bedrijvigheid in het algemeen en de WBU in het bijzonder. Op deze wijze kan ook in beeld worden gebracht wat er op de korte termijn mogelijk is. Wij zijn uiteraard bereid om hierin zelf ook actief bij te dragen.	Hartelijk dank voor uw uitnodiging. We hebben en houden contact met u over de toekomst van de Woonboulevard. Hiervoor verwijzen wij naar onze eerdere reactie op zienswijze F2 en F3.
F6	Tot slot vragen wij om een vervolgproces waarin de gemeente actief in gesprek gaat met de ondernemers, vastgoedeigenaren en vertegenwoordigers van de WBU over de ruimtelijke toekomst van het gebied. Alleen in goed partnerschap kunnen we komen tot een toekomstvisie waarin werk, wonen, winkelen en verblijven in balans zijn.	Wij betrekken u in het vervolgproces voor de A12-zone. Zoals benoemd bij de reactie op zienswijze F5.

Nr	Zienswijze	Reactie
G1	De gemeente geeft aan dat deze beleidsnota een verandering markeert ten opzichte van het verleden. Strengere regels worden ingesteld 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. Met deze beleidsnota wordt gestuurd 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. In de Ruimtelijke Strategie Utrecht 2040 (RSU) is een kwantitatieve ambitie opgenomen voor de economie van Utrecht. De stad moet zich niet alleen doorontwikkelen in aantal inwoners (+100.000), maar ook in aantal banen (+70.000) (gerekend vanaf 2021). Op deze ambitie te kunnen realiseren moeten er veel werkplekken bijkomen; door beperkte ruimte zal de beschikbare ruimte intensiever moeten worden gebruikt. Dit vraagt om actieve sturing op de ruimtelijke inrichting en dan met name in het faciliteren dat er door bedrijven geïnvesteerd kan worden in herontwikkeling van locaties en het beschikbaar stellen van plekken van de gemeente Utrecht die nog niet zijn ingevuld. Bij deze actieve sturing hoort ook financieel en organisatorische ondersteuning die gepaard gaan met de noodzakelijke transformatie van het gebied.	De gemeente Utrecht heeft een aantal grondposities op het Werkspoorkwartier of werkt met private partijen samen in gebiedsontwikkelingsprojecten. Voorbeelden zijn Entreegebied Station Zuilen, het project omtrent het Upcycle centrum en het project ‘Vlampijpateliers’. De gemeente stuurt op deze plekken actief op herontwikkeling. Dit gaat gepaard met investeringen, bijvoorbeeld op organisatorisch vlak. De gemeente is actief in gesprek met het Bedrijvenkring Cartesiusweg (BKC) over deze gebiedsprojecten. De in te zetten instrumenten zijn projectafhankelijk en worden dus ook per project bezien. De mogelijk in te zetten instrumenten staan in de Ontwerp Beleidsnota Werklocaties weergegeven in de ‘gereedschapskist’. De Beleidsnota Werklocaties geeft de hoofdlijnen van de ontwikkelrichting voor de werklocaties in de stad en er zijn mogelijkheden en acties opgenomen om tot uitvoering te komen. Het is echter geen uitvoeringsprogramma waarin concrete maatregelen en budget al zijn uitgewerkt. Dit is ook eerder benoemd in paragraaf 2.4 van deze zienswijzenota.

Nr	Zienswijze	Reactie
G2	p. 17: 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 gronden vastgoedeigenaren, ontwikkelaars, werkgevers, ondernemersverenigingen en andere overheden om onze doelstellingen te halen. Reactie: De aanpak vergt een actieve inzet c.q. ruimte bieden aan bedrijven/gebiedsorganisaties om invulling te geven aan de ambitie uit de omgevingsvisie (intensiveren ruimtegebruik) inclusief daarbij behorende financieel en organisatorische ondersteuning vanuit de gemeente.	Naast de faciliterende rol (bijvoorbeeld bij het omgevingsplan) die we als gemeente hebben, zijn we deels afhankelijk van de inzet van private partijen en samenwerking met private partijen om onze ambities te kunnen realiseren. We gaan graag in een vroegtijdig stadium in gesprek met het BKC en andere betrokkenen over nieuwe plannen die bijdragen aan het behalen van onze gezamenlijke ambities. Dit is ook vastgelegd in de visie Werkspoorkwartier. We bepalen per project welke rol we hier als gemeente in kunnen spelen en welke instrumenten we daarbij kunnen inzetten. Eén van de instrumenten is de samenwerking met de Ontwikkelingsmaatschappij Utrecht (OMU) bij de herontwikkeling van private kavels, waarbij ook intensivering van bedrijfskavels centraal staat. We voegen het instrument ‘samenwerking gemeente en bedrijven’ toe aan het instrumentatrium bij het profiel Werkspoorkwartier. Dit is ook eerder benoemd in paragraaf 2.4 van deze zienswijzenota.
G3	p. 23: samenwerking binnen regio vwb voldoende aanbod aan bedrijventerreinen. Reactie: Dit is wat vrijblijvend geformuleerd en moet concreter om daadwerkelijk tot resultaat te komen. Het is namelijk van cruciaal belang om invulling te kunnen geven aan de ambities uit deze beleidsnota.	Utrecht werkt in regionaal/U10 verband (gemeente Utrecht en omliggende vijftien gemeenten) aan een regionale bedrijventerreinenstrategie. De regio heeft zich tot doel gesteld om gezamenlijk te werken aan voldoende ruimte voor werken, het in balans brengen van vraag en aanbod (kwantitatief en kwalitatief) en aan een complementair aanbod van werklocaties. De ontwikkeling van twee à drie regionale bedrijventerreinen maakt hier deel van uit. We zijn het met u eens dat we dit in de Ontwerp Beleidsnota Werklocaties te beknopt en vrijblijvend hebben geformuleerd. Dit hebben we aangepast door uit te leggen wat deze regionale bedrijvenstrategie behelst en wat de inzet hierin is vanuit de gemeente Utrecht.

Nr	Zienswijze	Reactie
G4	p. 68: Profiel Werkspoorkwartier: aanpak van losse initiatieven op kavelniveau is succesvol gebleken. Reactie: de volgende stap in de gebiedstransitie vraagt een meer integrale benadering en doorpakken in de transformatiestrategie (incl. pps en financiering). Anders valt het stil.	Wij zijn het met u eens. Een integrale benadering is belangrijk om ervoor te zorgen dat er ook in de toekomst samenhang is in het gebied en de ruimte efficiënt wordt benut. Deze integrale benadering sluit ook aan bij de Omgevingsvisie Werkspoorkwartier (2021) waarin vanuit verschillende invalshoeken een integrale toekomstvisie op het terrein wordt gegeven. De omgevingsvisie functioneert als kader voor toekomstige ontwikkelingen in het gebied. Een van de deelgebieden die hier in wordt genoemd, is het entreegebied bij station Zuilen. Hier ontwikkelen we de komende jaren in samenwerking met partijen in het gebied plannen voor. Om de samenwerking tussen de gemeente en bedrijven te waarborgen voegen we het instrument ‘samenwerking gemeente en bedrijven’ toe aan het instrumentatrium bij het profiel Werkspoorkwartier.
G5	p. 69 wat hebben we nodig om dit te bereiken: investeringen in openbare ruimte. Instrumentarium: concept bewaken door toetsing op vergunningen? Reactie: Het voorgestelde instrumentarium past niet bij wat hebben we nodig; Bij wat we nodig hebben staan maatregelen die te maken hebben met investeringen in de openbare ruimte; het instrument biedt aan toetsen op bouwplanniveau. Dat sluit dus niet goed op elkaar aan.	Het voorgestelde instrument ‘vergunningen: concept bewaken door toetsing op strijdige functies’ slaat hier op de opgave om Werkspoorkwartier als bedrijventerrein te behouden. En om ervoor te zorgen dat de balans in ruimtegebruik tussen enerzijds stadsverzorgende bedrijventerrein bedrijvigheid, creatieve- en circulaire bedrijvigheid en anderzijds stedelijke voorzieningen en publieksbestemmingen bewaart blijft. Dit instrument blijven we inzetten. We zoeken hierin, zoals opgeschreven in de Omgevingsvisie Werkspoorkwartier samenwerking op met het BKC onder het mom van conceptbewaking van het economisch profiel van het terrein. Collectief parkeren is een voorbeeld van een oplossingsrichting in de openbare ruimte die we onderzoeken in samenwerking met de bedrijven op het terrein. Partijen in het gebied hebben hierin een voortrekkingsrol. Dit voorbeeld nemen we op in de Beleidsnota Werklocaties.

Nr	Zienswijze	Reactie
G6	p.69 in te zetten instrumenten: actief grondbeleid voor verplaatsen bedrijven en anterieure overeenkomst. Reactie: de inzet van PPS samenwerking om de transformatie te kunnen versnellen (wordt in de omgevingsvisie genoemd) wordt hier gemist bij het in te zetten instrumentarium. Daarnaast is actieve sturing op verplaatsing van bedrijven nodig; omschrijf hoe hier invulling aan gaat worden gegeven.	Bij publiek-private samenwerking (PPS) werken bedrijven samen met de gemeente. PPS kent in de praktijk verschillende verschijningsvormen. In de gereedschapskist beschrijven we de instrumenten. Overkoepelend kunnen deze instrumenten al dan niet gecategoriseerd worden als PPS of onderdeel zijn van een PPS. Het klopt inderdaad dat het instrument ‘samenwerking gemeente en bedrijven’ wordt genoemd in de Omgevingsvisie Werkspoorkwartier. We voegen dit ook toe aan het profiel Werkspoorkwartier van de Beleidsnota Werklocaties. In sommige gebieden kan het nodig zijn om een bedrijf te verplaatsen. In het Werkspoorkwartier ligt de focus op stadsverzorgende bedrijven. Hoewel er geen actief uitplaatsingsbeleid op wordt gevoerd is er vanzelf een verschuiving aan de gang. Bedrijven met een focus buiten de stad en met veel transportbewegingen passen niet meer op deze plek en vertrekken uit het gebied. Perspectief op een alternatieve vestigingsplek is hierbij echter wel noodzakelijk om dit natuurlijke verschuiving in gang te blijven houden. De gemeente werkt hieraan middels de eerder genoemde inzet op de regionale bedrijventerreinenstrategie of middels onze samenwerking met de OMU. Dankzij onze samenwerking met de OMU kan er een sneeuwbaleffect ontstaan van bedrijfsverplaatsingen en intensivering.

Nr	Zienswijze	Reactie
G7	p.84 B.2.2. De Utrechtse gereedschapskist: 1. Publiekrechtelijke sturing 2. Privaatrechtelijke sturing 3. Faciliteren Reactie: wordt bij 2. Privaatrechtelijke sturing ook de inzet van een derde partij bedoeld? Bijvoorbeeld een PPS of een ontwikkelingsbedrijf? De beschrijving van de gereedschapskist mag concreter en actiever (meer actie gericht). En meer gericht op Samen Stad maken.	Ja, ook de inzet van een derde partij wordt hiermee bedoeld. Een voorbeeld is de samenwerking met de OMU. Via cofinanciering van een herontwikkeling wordt er (privaatrechtelijk) gestuurd op de ontwikkelrichting. De mogelijk in te zetten instrumenten staan in de Ontwerp Beleidsnota Werklocaties weergegeven in de ‘gereedschapskist’. De instrumenten kunnen helaas niet concreter en actiever worden opgeschreven, omdat deze projectafhankelijk zijn. De Beleidsnota Werklocaties geeft de hoofdlijnen van de ontwikkelrichting voor de werklocaties in de stad en er zijn mogelijkheden en acties opgenomen om tot uitvoering te komen. Het is echter geen uitvoeringsprogramma waarin concrete maatregelen en budget al zijn uitgewerkt. Daarnaast bevat het bestedingsbudget van de Beleidsnota Werklocaties alleen personele inzet en onderzoeksgeld. De kosten en opbrengsten van de gebiedsontwikkelingen zijn binnen de Beleidsnota Werklocaties niet in beeld gebracht. Voor realisatie van werklocaties is de gemeente mede afhankelijk van de mate en snelheid waarin door private partijen ontwikkeld wordt. Hierdoor is samenwerking met deze partijen voor specifieke projecten deels randvoorwaardelijk voor het behalen van de doelstellingen uit deze beleidsnota. Ook om de reden dat doelstellingen uit de nota alleen in samenwerking met de stad kunnen worden behaald kan de gereedschapskist niet concreter en actiever worden opgeschreven.

Nr	Zienswijze	Reactie
G8	Bij toeval hebben wij kennis genomen van de ontwerp beleidsnota werklocaties 2035 die momenteel ter inzage ligt. In het kader van Samen Stad maken en het belang van de werklocaties voor de economische vitaliteit van de stad Utrecht en haar inwoners vinden wij het teleurstellend om te constateren dat wij niet actief betrokken zijn bij de totstandkoming van dit beleid. Wij zijn van mening dat samenwerken en het benutten van de aanwezige kennis in de stad van waarde is om tot gedragen en inhoudelijk goed beleid te komen. Als gevolg van de korte tijd die wij hebben gehad om dit stuk te kunnen beoordelen hebben wij een eerste inhoudelijke als bijlage toegevoegd aan deze zienswijze. Het zou ons inziens een gemiste kans zijn om nu niet de tijd te nemen om met elkaar te brainstormen over de voorgestelde richting van dit beleid en de keuzes die worden gemaakt om richting te geven aan een aantrekkelijke werkstad van de toekomst. Graag gaan wij hierover met u in gesprek om samen te bekijken welke waarde we vanuit het werkveld kunnen toevoegen aan dit beleid.	Wij vinden het jammer dat u zich onvoldoende betrokken voelt bij de totstandkoming van de Ontwerp Beleidsnota Werklocaties. U geeft aan dat u een uitnodiging heeft ontvangen om mee te denken tijdens de bijeenkomsten “Toekomst van werklocaties en besparing van energie in zakelijk vastgoed”. Deze bijeenkomsten zijn georganiseerd in lijn met onze werkwijze voor ‘Samen Stad Maken’. Van deze uitnodiging hebben ondernemers uit het Werkspoorkwartier ook gebruikt gemaakt. Daarnaast bent u erop geattendeerd dat de Ontwerp Beleidsnota Werklocaties ter inzage lag. Een zienswijze is een manier voor betrokkenen in de stad om te reageren op de Ontwerp Beleidsnota Werklocaties, waardoor wij de nota kunnen verbeteren. Via deze weg heeft u uw zienswijze gedeeld. Bedankt voor deze reactie. Daarnaast zijn we met u uitgebreid in gesprek gegaan over uw zienswijze. Dit gesprek hebben we gebruikt om de Beleidsnota Werklocaties, waar nodig, aan te scherpen. Voorbeelden van aanscherpingen in de Beleidsnota Werklocaties is een nadere uitleg van onze inzet op de regionale bedrijventerreinenstrategie en het noemen van het instrument doorontwikkeling samenwerking gemeente en bedrijven.

Nr	Zienswijze	Reactie
H1	In de beleidsnota schetst de gemeente het beleid en de ambities ten aanzien van werklocaties. In de nota wordt aangegeven dat het vooral gaat om bestaande bedrijventerreinen en één nieuw bedrijventerrein (circulair bedrijventerrein Strijkviertel). Bij bestaande bedrijventerreinen gaat het om het beter benutten (intensivering) en optimaliseren van de bedrijventerreinen. Goed om te zien is dat in de beleidsnota ook wordt geconstateerd dat het beter benutten niet mogelijk is zonder bereikbaarheidsmaatregelen. Aangegeven wordt dat de gemeente inzet op meer stimuleren thuiswerken, betere fiets- en OV-verbindingen, aantrekkelijker maken loop- en fietsverbindingen, bundelen goederenstromen. Wat mij betreft is het positief dat wordt ingezet op dergelijke maatregelen, desondanks wil ik u er (wellicht ten overvloede) op wijzen dat intensivering ondanks de genoemde maatregelen kan leiden tot extra automobiliteit en daarmee extra druk op het toch al belaste hoofdwegennet rondom Utrecht. Daarom wil ik u vragen bij nadere uitwerkingen/concrete planontwikkelingen op de bedrijventerreinen ook de effecten op het hoofdwegennet (en dan in het bijzonder de nabij de bedrijventerreinen gelegen aansluitingen) in beeld te brengen en hierover in een vroeg stadium afstemming te zoeken met Rijkswaterstaat Midden-Nederland, zodat nadere afspraken gemaakt kunnen worden hoe dergelijke effecten zoveel mogelijk kunnen worden voorkomen.	We zijn ons bewust van de mogelijke effecten van intensivering van het ruimtegebruik op het hoofdwegennet. We zijn en blijven met Rijkswaterstaat Midden-Nederland in gesprek over de mogelijke effecten daarvan, in een zo vroeg mogelijk stadium.
H2	Ook vraag ik u nadere afstemming te (blijven) zoeken met Rijkswaterstaat bij nadere planuitwerking/concretisering van het, in de beleidsnota genoemde, voornemen om in te zetten op hubs voor goederenvervoer aan de randen van de stad ten behoeve van een duurzamere stadslogistiek. Dit gezien de relaties met het hoofdwegennet en hoofdvaarwegennet.	We blijven graag met Rijkswaterstaat Midden-Nederland in gesprek over de mogelijke effecten van de hubs voor goederenvervoer op het hoofdwegennet.

Nr	Zienswijze	Reactie
I1	Tijdelijk vergunde sportaanbieders op bedrijventerreinen: die laten we toch niet in de steek? De meest dringende zorgen vanuit SportUtrecht zien we voor de sportaanbieders met een tijdelijke vergunning op bedrijventerreinen met een ‘nullijn’ in de toekomst. Hoe wordt dit gedwongen vertrek vanuit zowel het perspectief van de sportclubs zelf als van de Utrechters die hier sporten adequaat opgevangen? Deze sportaanbieders hebben in de afgelopen periode in tijd, materialen en financiën geïnvesteerd in hun huidige locatie en ledenbestand en hebben nu een onzekere toekomst. Het gaat om vitale sportaanbieders die belangrijke doelgroepen in de stad aan het sporten krijgen en die in het verleden zich veelal uit (noodzakelijke) praktische overwegingen op bedrijventerreinen hebben gevestigd. Elders in de stad krijgen zij al jarenlang moeilijk vat op betaalbare en geschikte locaties. Ze kunnen in de praktijk geen aanspraak maken op gemeentelijke hallen omdat deze alleen in volledigheid gehuurd kunnen worden en niet altijd de fysieke eigenschappen bezitten om de sporten te huisvesten die anders georganiseerde aanbieders veelal aanbieden. Denk hierbij bijvoorbeeld aan vechtsporten in allerlei vormen, fitness, bepaalde dansvormen, lifestyle sporten zoals yoga etc. Daarnaast is de hoge bezettingsgraad in de hallen al – zeker bij de gemeente zelf – een bekende situatie en lijkt het er voorlopig niet op dat er nieuwe sporten en aanbieders bij kunnen, met name op populaire (avond)tijden die vrijwel elke aanbieder wilt. Gymzalen en sportzalen bieden significant duurdere huurtarieven voor anders georganiseerde aanbieders zonder dezelfde ruimtelijke flexibiliteit en eigenaarschap te geven die eigen locaties in bedrijventerreinen wel bieden. Kortom: deze categorie aanbieders heeft al enorm weinig keuze in locaties en het beleidsmatig verdrijven van een gedeelte van deze aanbieders uit de bedrijventerreinen met een nullijn versterkt dit bestaande probleem verder. Een tonend voorbeeld van een sportclub met zo’n tijdelijke vergunning op een bedrijventerrein is Impact Fit: een MMA/ kickboksen/BJJ/Grappling aanbieder aan de Overste Den Oudenlaan met een focus op een warme, inclusieve sfeer. Deze club is sinds een paar jaar gehuisvest in Utrecht en biedt voor haar deelnemers naast gecertificeerde vechtsporttrainers ook gecertificeerde therapeuten aan op het gebied van trauma therapie, emotieregulatie en cognitieve gedragstherapie.	We begrijpen uw zorgen. Ook vanuit ander MKB is de vraag naar bedrijfsruimte groot. Deze bedrijven passen in veel gevallen vanwege hun hogere milieucategorie niet in woonwijken. Dit in tegenstelling tot veel sportbedrijven. Sportbedrijven op een aantal specifieke locaties én alle permanent vergunde sportbedrijven kunnen gewoon blijven ondernemen op bedrijventerreinen. Voor sportaanbieders, die een tijdelijke vergunning hebben op een bedrijventerrein, houden we vast aan de lijn uit de Ontwerp Beleidsnota Werklocaties. Dit betekent dat we de tijdelijke vergunning niet verlengen. Bij deze aanbieders is bekend dat zij een tijdelijke vergunning hebben en dat zij dus ook tijdelijk gevestigd zijn op het bedrijventerrein. Van een gedwongen vertrek is dus geen sprake omdat het een tijdelijke vergunning betreft. De sportaanbieder die u noemt (ImpactFit) is niet gevestigd op een bedrijventerrein. Dit is een mooi voorbeeld van een sportbedrijf in de wijk. Deze valt dus buiten de scope van de nullijnregeling in de Beleidsnota Werklocaties, waardoor de sportfunctie ook in het getransformeerde gebied passend zou kunnen zijn. De gemeente beschikt ook over reguliere kanalen (het Utrechts Makelpunt) om sportbedrijven met een tijdelijke vergunning te ondersteunen bij een zoektocht naar een alternatieve vestigingslocatie.

Nr	Zienswijze	Reactie
vervolg I1	Zo wil de club fysiek welzijn en mentaal welzijn combineren met een totaalaanbod van sport en therapie en is de club in de afgelopen jaren populair geworden onder met name jongeren in de buurt en andere gebieden. Deze club heeft bij ons aangegeven met het voorgenomen beleid niet in zekerheid te kunnen bouwen aan hun toekomst als club en niet weten of ze in Utrecht kunnen blijven. Bij een gedwongen vertrek uit Utrecht verwacht de club veel leden te verliezen. oor veel leden betekent dit het verlies van hun warme, inclusieve club. En vanuit het oogpunt van SportUtrecht het verlies van belangrijke doelgroepen sporters, waar we juist zo hard voor moeten werken om ze bij dit aanbod te krijgen en elders opnieuw lid worden niet voor iedereen zomaar vanzelfsprekend is. Het is ook niet ondenkbaar dat dit voor meerdere clubs – en dus ook voor meerdere doelgroepen in de stad – een zorgelijke toekomstsituatie kan betekenen. Dit baart ons zorgen omdat het een aantasting is van het vitale sportlandschap in Utrecht en ervoor kan zorgen dat bepaalde doelgroepen stoppen met sporten. Dit schuurt met de ambitie van zowel de gemeente als SportUtrecht om zoveel mogelijk Utrechters op een passende wijze te laten sporten en/of bewegen. SportUtrecht stelt voor dat de gemeente op voorhand een adequate en zo concreet mogelijke oplossingsrichting uitwerkt, met perspectief, om dergelijke sportclubs en hun doelgroepen sportbestaanszekerheid te geven. Dit het liefst in een vorm waarbij de clubs nauw en tijdig betrokken worden, kunnen meedenken in de zoektocht naar oplossingen en waarin tastbare en passende ruimtelijke alternatieven voor deze clubs worden aangeboden, passend bij het beleid en de bedoeling van Samen Stad Maken. Daarnaast vinden wij dat de gemeente ook moeten nadenken over nader te bepalen vorm(en) van compensatie.	*Zie vorige pagina*

Nr	Zienswijze	Reactie
I2	Sportaanbieders naar de wijken en andere werklocaties toe: hoe gaat dat dan precies? De ambitie om sportaanbieders naar de andere type werklocaties te dirigeren kan alleen in de praktijk succesvol worden als de randvoorwaarden in de andere type werklocaties voldoende gerealiseerd zijn en passen bij de behoeftes van de aanbieders. Dan hebben we het over voldoende en passend fysiek ingerichte ruimtes voor betaalbare prijzen in aantrekkelijke locaties. Het is echt de vraag of – binnen de context van de groei en verdichting van Utrecht – dit een realistische situatie is richting 2030-2035. De druk op betaalbaarheid van vierkante meter op andere werklocaties dan bedrijventerreinen is op dit moment op z'n zachts uitgedrukt stevig en het ligt in de lijn der verwachtingen dat dit de komende jaren toeneemt. Een gevoel dat wordt versterkt door de stads brede signalen van sportbedrijven over de beperkte beschikbare betaalbare ruimte in de stad en daarmee dus de alsmaar toenemende druk om die plekken te vinden. Het gebrek aan geschikte en betaalbare ruimte voor deze aanbieders in andere locaties dan bedrijventerreinen wordt ook herkend in de Nota Werklocaties 2035. In de nota wordt ambitieus aangegeven dat men voornamelijk in de wijkeconomie (B.1.4) en onder andere ook bij kantoorgebieden (B.1.2) meer ruimte voor deze sportaanbieders wil creëren. Zoals eerder genoemd is de betaalbaarheid van panden in deze type werklocaties op dit moment voor veel sportbedrijven niet toegankelijk genoeg en vestigt men zich daarom op bedrijventerreinen. Dit terwijl deze anders georganiseerd aanbieders meer dan de helft van het sportaanbod in aantallen van Utrecht uitmaakt en in de afgelopen Nota Sport en Bewegen erkend zijn als belangrijk onderdeel van het Utrechtse sportlandschap. Daarboven op valt in hoofdstuk B.1.2 op pagina 26 van de Nota Werklocaties te lezen dat in de afgelopen jaren er een afname van 16,5 procent is geweest van betaalbare kantoorpanden door woningtransformatie. Dat is dan weer een flink hap van de potentiële ruimte. En er zijn nog altijd veel woningen nodig in Utrecht. En in de wijkeconomie hebben we te maken met meer partijen uit andere sectoren dan alleen sportaanbieders die een plek willen. Als we kijken naar deze beschreven context, komen er een hoop vragen op die gepaard gaan met zorgen.	De enorme druk op de ruimte in de stad leidt tot hoge grondprijzen. Dat vertaalt zich weer door naar hoge koop- en huurprijzen voor alle ruimtevragers: bewoners, bedrijven en commerciële voorzieningen. Op de koop- en huurprijzen kunnen we vanuit de gemeente niet direct sturen. Meer dan het stevig sturen op groeien in balans, waardoor er voor alle functies in Utrecht ruimte blijft of het verrichten van maatwerk, kunnen wij niet doen. Met het uitgangspunt 'Het juiste bedrijf op de juiste plaats' willen we ertoe bijdragen dat we elk bedrijf en elke voorziening in de stad de meest geschikte passende plek kunnen bieden. In nieuwe gebiedsontwikkelingen wordt vanuit de gemeente in samenwerking met eigenaren/ontwikkelaars ingezet om voldoende ruimte voor wonen in combinatie met voorzieningen, waaronder ook sport, te behouden of te realiseren. Daarnaast zien we dat veel sportbedrijven wel permanent vergund zijn in de stad. Die vergunning blijft, ook met dit beleid, in stand. In uw zienswijze wordt ook gevraagd naar een concrete vertaalslag van het beleid naar uitvoering. De Beleidsnota Werklocaties is een doorvertaling van gemeentelijke ambities uit de RSU2040 (Ruimtelijke Strategie Utrecht 2040) in doelstellingen en risico's. De beleidsnota is kaderstellend. In een beleidsnota zijn doelstellingen niet vertaald naar concrete resultaten en acties. Dit betekent dat de Beleidsnota Werklocaties een zekere mate van abstractie heeft en daarmee de basis vormt voor de concrete doorvertaling hiervan in een uitvoeringsprogramma, zoals het Uitvoeringsprogramma Huisvestiging Sport.

Nr	Zienswijze	Reactie
vervolg I2	Welke concrete randvoorwaarden gaat de gemeente realiseren om in de wijkeconomie voor deze sportaanbieders betaalbare locaties te realiseren? Over welke concrete plekken in de wijken hebben we het dan? En hoe verhoudt dit zich in prioritering tot alle andere soorten ondernemers die ook graag in de wijk willen zitten met hun organisaties? Welk gedeelte van de (te realiseren) ruimte wijken wordt echt met zekerheid voor sport bestemd en komt dit overeen met de toenemende vraag? En er wordt ook nog altijd ingezet op meer woningen in schaarse stedelijke ruimte, dus hoe verhoudt de ambitie om ook meer sportaanbieders in diezelfde schaarse ruimtelijke gebieden te huisvesten zich daartoe? Ook in de wijkeconomie is de (betaalbare) ruimte schaars. En daarbij is ook niet alle ruimte in de wijkeconomie in bezit van de gemeente, dus sturing op ruimte reservering voor sport of andere maatschappelijke voorzieningen is enigszins beperkt. Dit vraagt om nauwkeurige afstemming met alle ‘partijen op de markt’ en daarbij moet sport een goede en passende plek aan de tafel hebben. Niet alleen voor de betaalbaarheid van (nieuwe) locaties, maar ook om van tevoren input te kunnen geven op de ruimtelijke randvoorwaarden die nodig zijn om met duurzaam succes de sportbedrijven vanuit de bedrijven meer richting de wijken te sturen. Een illustratief voorbeeld van hoe het nu al enorm lastig is om anders georganiseerde sportaanbieders te (her)vestigen in wijken is de situatie bij het FDC Centre. Met Taekrosa, Klarita Fit en Fighting4Power als drie belangrijke aanbieders in Kanaleneiland zitten zij met een onzekere toekomst. Hun huidige locatie wordt binnenkort herbouwd en is voor hen steeds minder betaalbaar. Verplaatsing is noodzakelijk en bekend bij afdeling MO Sport van de gemeente, maar op dit moment zijn er geen realistische uitwijkmogelijkheden in Kanaleneiland, dichtbij de doelgroepen voor wie de clubs zo belangrijk zijn. Zowel SportUtrecht als de gemeente Utrecht kan hier op dit moment niet in faciliteren. Door de oplopende kosten heeft het er al toe geleid dat Taekrosa en Fighting4Power nu genoodzaakt zijn om samen één ruimte te huren om het betaalbaar te houden. Dit gaat in goede harmonie tussen de clubs die wederom hun veerkracht tonen in deze suboptimale situatie.	*Zie vorige pagina*

Nr	Zienswijze	Reactie
vervolg I2	Als we op dit moment al niet in staat zijn om waardevolle aanbieders een geschikte plek te geven in de wijken, hoe gaan we dit dan realiseren in een verdichtende stad waarin mogelijk méér sportaanbieders, die voorheen op bedrijventerreinen gevestigd waren, naar de wijken gedirigeerd worden? Tot slot is het ook van belang dat de sportaanbieders die niet (meer) zich op bedrijventerreinen kunnen (blijven) vestigen adequaat worden gestuurd richting plekken in de wijken die niet te ver van de huidige voedingsbodem van hun leden/deelnemers af ligt zodat verhuizingen niet resulteren in ledenverlies. Dit vormt ook een serieus vraagstuk, want dit gebeurt niet vanzelf. Het vraagt om een goede, gestroomlijnde fasering tussen de beleidsplannen van alle type werklocaties die in de nota genoemd worden, waarbij uitplaatsing en opvang elkaar aansluitend opvolgen. Of simpeler verwoord: Pas inzetten op een nullijn voor sportaanbieders op bedrijventerreinen als je weet dat er met zekerheid geschikte plekken met goede randvoorwaarden zijn voor clubs in de aanliggende wijken. Zo waarborg je een proces dat leidt tot verplaatsing in de stad en niet plaatsing uit de stad. En dan heb je echt ‘het juiste bedrijf op de juiste plaats’.	*Zie pagina 51*

Nr	Zienswijze	Reactie
I3	Aanvullend op het inlezen van de Nota Werklocaties hebben we ook gekeken naar het bijgevoegde participatieverslag van de nota. Hierbij viel ons op dat in de selectie van doelgroepen/respondenten bij het participatietraject er geen organisaties zijn die directe verbintenis hebben met het sportdomein in Utrecht en met de sportbedrijven in Utrecht. Weliswaar worden er overkoepelende organisaties genoemd waar een sportbedrijf (in theorie) door vertegenwoordigd zou kunnen worden of onderdeel van uit zou kunnen maken, zoals MKB-Nederland, maar nergens is er een directe representant vanuit de sport in het participatieverslag. Ook in de inhoudelijke input die door participanten in het participatieverslag wordt genoemd is duidelijk terug te zien dat het perspectief vanuit de sport haar weg niet gevonden heeft in de opbrengsten van het participatie verslag. Het belang van de sport is in dit document nergens genoemd. Dat is opvallend en in onze ogen ook onwenselijk, omdat sportbedrijven wel nadrukkelijk in de nota werklocaties als lijdend voorwerp van voorgenomen beleid worden genoemd, maar nu onvoldoende stem hebben gekregen in het participatieproces. Daarmee is hun stem en perspectief onvoldoende ondervangen en dat baart ons zorgen gezien het stedelijke krachtenveld in Utrecht en de positie van sport(aanbieders). Vanuit SportUtrecht is het advies hierbij om bij dit soort participatietrajecten in de toekomst over ruimtelijke indeling en keuzes proactief directe actoren vanuit de sport te contacteren om deel te nemen. De sportaanbieders zijn namelijk een wezenlijk onderdeel van het ruimtelijke speelveld in Utrecht, dus elke vorm van ruimtelijk beleid zou in haar participatietrajecten een plek voor de sportaanbieders moeten reserveren. Zo praten we niet over, maar met de sport als het gaat om (werk)locaties.	We herkennen het geschetste beeld dat er geen specifieke sportorganisatie betrokken is geweest bij de totstandkoming van de Ontwerp Beleidsnota Werklocaties. We hebben er voor gekozen om geen brancheorganisaties te betrekken. Omdat de Beleidsnota Werklocaties niet gaat over specifieke sectoren, zoals horeca of hotels, maar over geografische locaties waar gewerkt wordt. De uitwerking van de mogelijkheden van sportbedrijven op bedrijventerreinen is door omstandigheden uitgebreider en genuanceerder geworden. Gedurende het proces van het opstellen van de Ontwerp Beleidsnota Werklocaties is als reactie op motie 262 - Sportbedrijven op bedrijventerreinen, toch gebleken dat een genuanceerde beleidslijn voor sportbedrijven op bedrijventerreinen, met een hoog detailniveau. Dankzij de zienswijze van de sportorganisatie zijn we geattendeerd op het niet betrekken van een sportorganisatie bij de uitwerking van de Ontwerp Beleidsnota Werklocaties. Daarom hebben we de periode waarin deze zienswijzenota gemaakt wordt aangegrepen om de sportorganisatie uitgebreid te spreken. We hebben de inzichten uit de zienswijze en het gesprek gebruikt om te toetsen of we in de afweging, hoe om te gaan met sportbedrijven op bedrijventerreinen, compleet zijn geweest, maar ook om te kijken hoe we in het vervolg hierover nog beter met elkaar in gesprek kunnen gaan. In de uitvoering van dit beleid willen we sportpartijen te betrekken bij het vervolgproces. Een belangrijke vervolgstap is het Uitvoeringsprogramma Huisvestiging Sport. We blijven als organisatie daarmee voortdurend leren en verbeteren.

Nr	Zienswijze	Reactie
I4	We zouden ook willen benadrukken dat er juist ook kansen mét de sportaanbieders zijn op bedrijventerreinen, die bijdragen aan de bredere doelstellingen die de Nota Werklocaties en andere beleidsstukken rondom stedelijke planning. Zo kunnen sportaanbieders een waardevolle toevoeging zijn voor de vitaliteit van bedrijventerreinen en haar medewerkers. Daarbij kunnen er efficiënte combinaties gemaakt worden met energietransitie en/of circulaire bedrijven op bedrijventerreinen, waarbij meerdere sportaanbieders mogelijk in multi-sportaanbod clusters in 1 gebouw gebundeld kunnen worden per bedrijventerreinen op loopafstand van andere bedrijven om sportaanbod voor medewerkers aan te bieden zonder lange reisafstanden. Daarmee ben je ook zuiniger op het milieu en groei je op bedrijventerreinen in balans. Daarbij moeten we ook niet vergeten dat sportaanbieders ook werkgelegenheid bieden op bedrijventerreinen. We zouden vanuit SportUtrecht graag willen aansporen om opties te verkennen voor (bepaalde) bedrijventerreinen waarbij sportaanbieders een waardevolle toevoeging zijn in lijn met de gemeentelijke doelstellingen op het gebied van de energietransitie en vitaliteit onder werknemers.	Sportbedrijven op bedrijventerreinen kunnen inderdaad zorgen voor een prettige werkomgeving, reuring en vitaliteit van werknemers. Het is dan ook gewenst dat op elk Utrechtse bedrijventerrein er ruimte blijft voor sportbedrijven. Met de Beleidsnota Werklocaties waarborgen we ruimte op alle Utrechtse bedrijventerreinen door ruimte voor bestaande sportbedrijven te behouden, uitzonderingszones te creëren en op het toekomstige bedrijventerrein Strijkviertel nieuwe ruimte voor sport te bestemmen. Sport op bedrijventerreinen is dus een verrijking; tegelijkertijd kan het uitdagingen opleveren op het gebied van verkeer, parkeren, verdringing van MKB et cetera. Een goede balans is essentieel, om ook ruimte te blijven bieden aan (MKB-)bedrijven die vanwege hun aard op bedrijventerreinen moeten ondernemen. Ook vanuit dit MKB is de vraag naar bedrijfsruimte groot maar deze bedrijven zijn in veel gevallen vanwege een hogere milieucategorie niet inpasbaar in woonwijken. Dit in tegenstelling tot veel sportbedrijven. We werken hierbij daarom met het criterium “het juiste bedrijf op de juiste plaats”.
I5	We hopen vanuit SportUtrecht dat onze zorgen rondom het voorgenomen beleid in de Nota Werklocaties in ogenschouw worden genomen en dat dit in de verdere uitwerkingen van de nota goed landt met passend beleid. Daarbij zijn we als vanzelfsprekend bereid en gemotiveerd om vanuit de blik van de sport – en samen met sportaanbieders – verder mee te denken bij het uitvoeringsprogramma van de Nota Werklocaties 2035.	We hopen met bovenstaande reacties en met het gesprek dat we met u hebben gevoerd uw zienswijze te hebben beantwoord.
J1	Wij zijn verheugd dat het belang wordt gezien om in een groeiende stad en regio te blijven inzetten op ruimte voor werk. Daarbij sluiten wij ook bij de conclusie dat het daarbij ook van belang is op innovatielocaties in te zetten en zijn wij verheugd dat het Utrecht Science Park, met inmiddels meer dan 31.000 werknemers (en meer dan 58.000 studenten), een daarbij belangrijke centrale rol inneemt.	Bedankt voor uw positieve zienswijze op de Ontwerp Beleidsnota Werklocaties.

Nr	Zienswijze	Reactie
J2	Er wordt op pagina 12 gesproken over +/+ 4.000 wetenschapsbanen. Goed om daarbij mee te wegen dat in de omgevingsvisie Utrecht Science Park over 4.000-8.000 banen bij Research & development organisaties wordt gesproken. Door verdichting op het Utrecht Science Park is de komende jaren dus nog groeiruimte aanwezig. Zoals in het coalitieakkoord opgenomen is het Utrecht Science Park ook de komende jaren een banenmotor van MBO, HBO tot WO. In de beleidsnota is vermeld dat er een aanzienlijk groei mogelijk is op Utrecht Science Park Bilthoven (uitbreiding met 40.000 m2 BVO, met totaal dan 190.000 m2 BVO, plus ontwikkeling Schapenweide 25.000 m2 BVO) en Utrecht Science Park Zeist (uitbreiding met 16.000 m2 BVO, met totaal dan 50.000 m2 BVO), waarbij zeker niet ondenkbaar is dat op termijn nog nieuwe satellietlocaties in de regio kunnen worden ontwikkeld. De grens van de groei op het Utrecht Science Park is dus nog niet bereikt, waarbij het wel een uitdaging is de groeiruimte van 4.000-8.000 banen optimaal te kunnen benutten. Ook de genoemde groeiruimte op de satellietlocaties zal alleen kunnen worden benut als daadwerkelijk nieuwbouw/renovaties door de private eigenaren worden gerealiseerd. Daarvoor is van belang dat voldoende randvoorwaarden worden gecreëerd, om een goed vestigingsklimaat te waarborgen. Dit kan variëren in investering in bereikbaarheid tot investeringen in voorzieningen/faciliteiten die door de markt niet zullen worden ingevuld.	De opsomming op pagina 12 van de Ontwerp Beleidsnota Werklocaties geeft de ambities uit de Ruimtelijke Strategie Utrecht 2040 (RSU) weer. In het locatieprofiel Kenniscluster Oost, waar het Utrecht Science Park (USP) onderdeel van is, wordt verwezen naar de Omgevingsvisie USP. We doen in het profiel een aanpassing aan de hand van uw zienswijze bij de verwijzing naar de omgevingsvisie door te verwijzen naar de modal shift en bij de randvoorwaarden.

Nr	Zienswijze	Reactie
J3	Op pagina 27 wordt gesteld: ‘Voor Rijnsweerd geldt aanvullend dat bestaande kantoorgebouwen geleidelijk omgezet kunnen worden naar onderwijs en science’. Wij ondersteunen de ambities om een steeds betere fysieke en ook inhoudelijke verbinding tussen Utrecht Science Park en Rijnsweerd te leggen. Goed om daarbij mee te wegen dat voor de kennisconcentratie op het Utrecht Science Park de combinatie van onderwijs, wetenschap, laboratoria, ziekenhuizen op loopafstand essentieel is. De functies van laboratoria en ziekenhuizen laten zich lastig met andere functies zoals wonen combineren. Voor de locatie Daltonlaan ligt het op termijn voor de hand nabij het Utrecht Science Park extra laboratoria te ontwikkelen. In het kantorenpark Rijnsweerd is het logischer meer de link met faciliterende organisaties en ook innovatieve organisaties zonder bijvoorbeeld laboratoria te leggen.	Deze opmerking herkennen we. In het locatieprofiel Kenniscluster Oost, waar het USP onderdeel van is, is dit ook (beknopt) beschreven.

Nr	Zienswijze	Reactie
K1	Wijs het plangebied horend bij het bestemmingsplan Vleutensevaart 100 niet aan als stadsverzorgend bedrijventerrein, maar als werken in de wijk	U heeft gelijk dat de locatie Vleutensevaart 100 in 2019 bestemd is tot een gemengd gebied. In dit gebied is geen woonfunctie bestemd, met uitzondering van het gedeelte waar de functieaanduiding wonen geldt. Het gebied is volgens u een overgangsgebied tussen het profiel stadsverzorgend bedrijventerrein en het profiel werken in de wijk. In de Ruimtelijke Strategie Utrecht 2040 staat uitgewerkt dat Utrecht groeit in balans. Doordat de stad groeit is er een tekort aan allerlei ruimtelijke functies, waaronder bedrijfsruimte, woningen en voorzieningen. De kracht van het bestemmingsplan Vleutensevaart 100 is dat er ruimte is voor al deze functies. Er is zoals in de Ontwerp Beleidsnota Werklocaties uitgelegd een tekort aan bedrijfs- en kantoorruimte met respectievelijk een leegstand van 1,6% en 3,8%. Verder is in de Ontwerp Beleidsnota Werklocaties aangegeven dat juist in dit soort gemengde gebieden ook veel ruimte benodigd is voor sport en andere (commerciële) publieksfuncties. We vergelijken dit gebied dan ook grotendeels met het gebied aan de Franciscusdreef op Nieuw Overvecht en voegen daardoor de locatie Vleutensevaart 100 toe aan het kader op bladzijde 22 van de Beleidsnota Werklocaties. In uw zienswijze geeft u verder aan dat de milieucategorie 3.2 in het Koffiekwartier, gedeelte stadsverzorgende bedrijventerrein, zal worden toegestaan op basis van de Ontwerp Beleidsnota Werklocaties. Dit is niet het geval. Het profiel andere stadsverzorgende bedrijventerreinen spreekt van een maximale milieucategorie van 3.2. Deze maximale milieucategorie is niet bestemd op Vleutensevaart 100. Het bestemmingsplan is en blijft leidend. Ook wat betreft de functies is het bestemmingsplan leidend. Dit laatste voegen we toe aan het profiel ‘andere stadsverzorgende bedrijventerreinen’. In de Beleidsnota Werklocaties doen we geen uitspraken op gebouw- of blokniveau. In de Beleidsnota Werklocaties beantwoorden we dus niet de vraag of Vleutensevaart 100 als gemengd gebied, en als onderdeel van het Koffiekwartier, in de toekomst deels getransformeerd kan worden naar een gebied met werken en meer wonen dan in de huidige situatie is toegestaan. Zoals u aangeeft in de zienswijze bent u met de gemeente in gesprek over uw plannen. De gemeente volgt hiervoor het gebruikelijke Utrechts Planproces Gebiedsontwikkeling. De Beleidsnota Werklocaties is niet het traject om uw plan op wenselijkheid en haalbaarheid te beoordelen.

Gemeente Utrecht
Economische Zaken
werkvooriedereen@utrecht.nl

Vormgeving: OntwerpStudio Ruimte
Coverfoto: Jelle Verhoek

mei 2025

Utrecht.nl