

Werkboek Lange Termijn Visie Lage Weide

Inventarisatie en analyse | Landschap & stedenbouw

Oktober 2023

Gemeente Utrecht

Utrecht.nl

Colofon

Projectgroep
Landschap, Jelle Dekker
Stedenbouw, Joris van Haaften, Arthur van der Laaken

Projectmanagement
Rachel Broekmeulen

Opdrachtgever
Wim Greijn, Judith Zuidgeest

Versiedatum
Conceptversie 0.1 - Oktober 2023

Bestuurlijke besluitvorming
PM

Inhoudsopgave

1. Inleiding 4

2. Beschrijving bedrijventerrein Lage Weide 6

3. Ambities en randvoorwaarden 20

4. Inventarisatie van het bedrijventerrein 30

5. Analyse 60

1. Inleiding

1.1 Aanleiding

Lage Weide in Utrecht is een grootschalig gemengd bedrijventerrein. Met een omvang van 308 hectare netto, 900 gevestigde bedrijven en ruim 19.000 werknemers is Lage Weide één van de grootste werklocaties in Nederland. Het terrein is voor uiteenlopende bedrijven een zeer gewilde vestgingsplaats, mede vanwege de centrale ligging in Nederland, de hoge milieucategorieën en de uitstekende bereikbaarheid. Lage Weide ligt aan de A2 en de spoorlijn naar Amsterdam, en beschikt over een voor zeeschepen toegankelijke binnenhaven aan het Amsterdam-Rijnkanaal. Kenmerkende bedrijfsactiviteiten op Lage Weide zijn distributie, transport, groothandel, maakindustrie, recycling, autoreparatie, bouw, energie, dienstverlening en ICT.

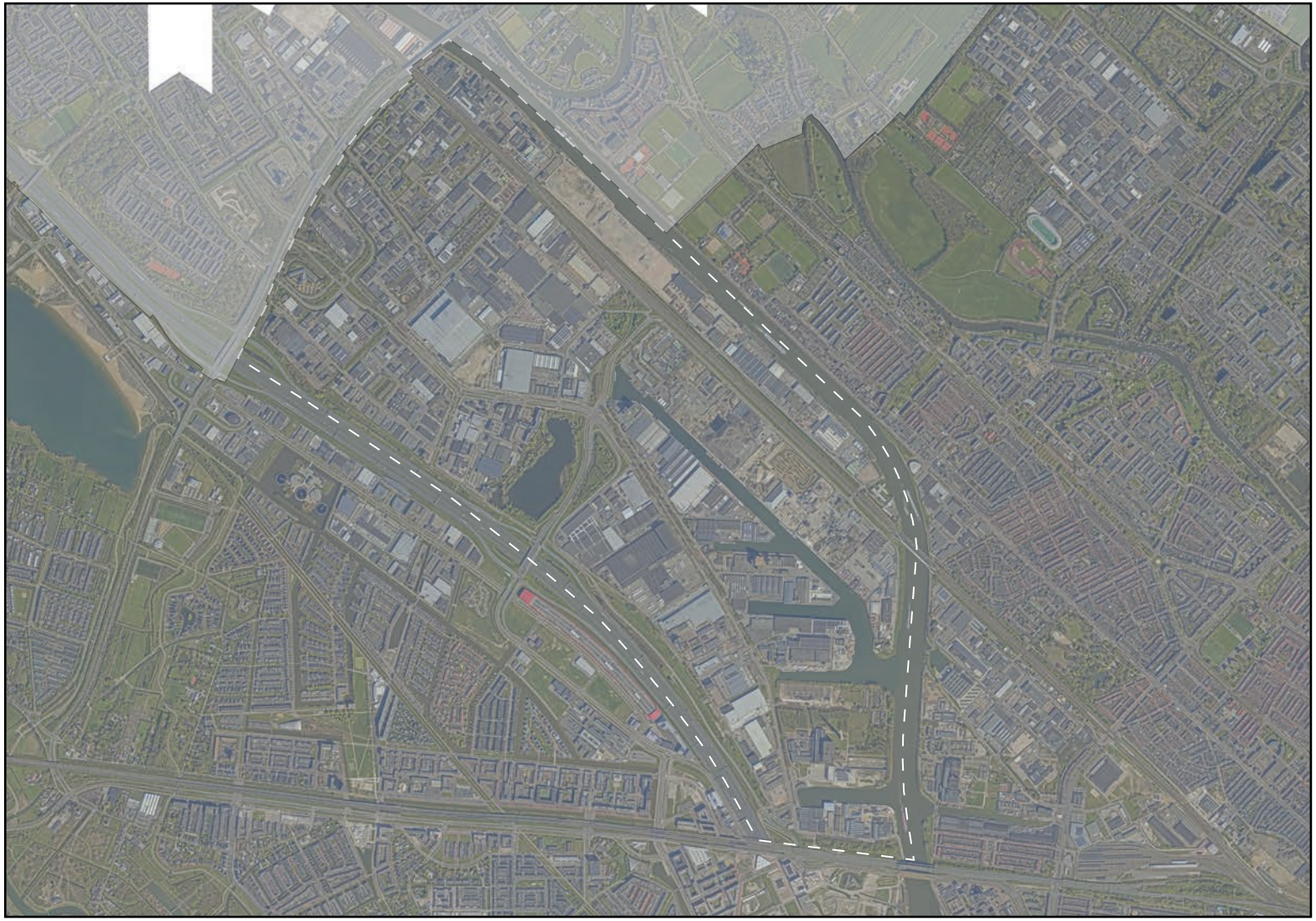
Lage Weide is een heel dynamisch gebied en is continu in ontwikkeling. Tegelijkertijd beweegt ook de omgeving flink. Utrecht is één van de meest aantrekkelijke en dynamische gebieden van Nederland en groeit bovenmatig snel. De druk op het ontwikkelen van woningen, werklocaties en het mobiliteitssysteem is groot. Met de Ruimtelijke Strategie Utrecht 2040 (RSU 2040) en het Programma U-Ned werken stad en regio hard om de groei en de ruimteclaims in het stedelijke gebied in goede banen te leiden. In deze visies op de toekomst is bepaald dat Lage Weide vanwege de grote waarde voor bedrijvigheid en werkgelegenheid een werkgebied blijft; en geen ruimte zal bieden aan woningbouw.

Dat zeggende is het voor Utrecht belangrijk om goed in beeld te hebben in welke richting Lage Weide moet bewegen om blijvend van grote waarde te zijn voor de stad. De strategische waarde van Lage Weide zit onder meer in het bijdragen aan de gewenste werkgelegenheidsontwikkeling, de stedelijke economie, de circulaire economie, de bouwopgave in de stad, de bevoorrading van de stad, de 10-minuten-stad en de transities in mobiliteit, energie, klimaat en groen. Mogelijk kan Lage Weide naast bedrijfsactiviteiten en energie ook plek bieden aan andere functies, en daarmee een bijdrage leveren aan het accommoderen van de stedelijke groei. In de RSU 2040 wordt gewerkt met de barcode-systematiek waarmee in beeld is gebracht welke ruimtevraag tot 2040 op de stad wordt gelegd (naast wonen en werken gaat het ook om voorzieningen, groen, infrastructuur en energie). Het is een bruikbaar instrument om afwegingen te kunnen maken voor de verschillende gebiedsontwikkelingen in de stad. In lijn met de RSU 2040 kan de barcode van Lage Weide (nu vooral werken en energie) worden vergroot met de toevoeging van groen, praktijkonderwijs en andere voorzieningen. Gelet op al deze ontwikkelingen is de gemeente een traject gestart om een nieuwe Lange Termijn Visie voor Lage Weide op te stellen.

1.2 Proces

De gemeente Utrecht is een traject gestart om te komen tot een visie voor Lage Weide in 2040. In de afgelopen maanden is een uitgebreide inventarisatie en analyse van het gebied gemaakt. Dit heeft geleid tot dit **visuele werkboek**. Daarnaast is er gewerkt aan de **visie-op-hoofdlijnen**. Het werkboek is directe input geweest voor het schrijven voor deze visie.

Luchtfoto Lage Weide



Utrecht Lage Weide A0 1:5000

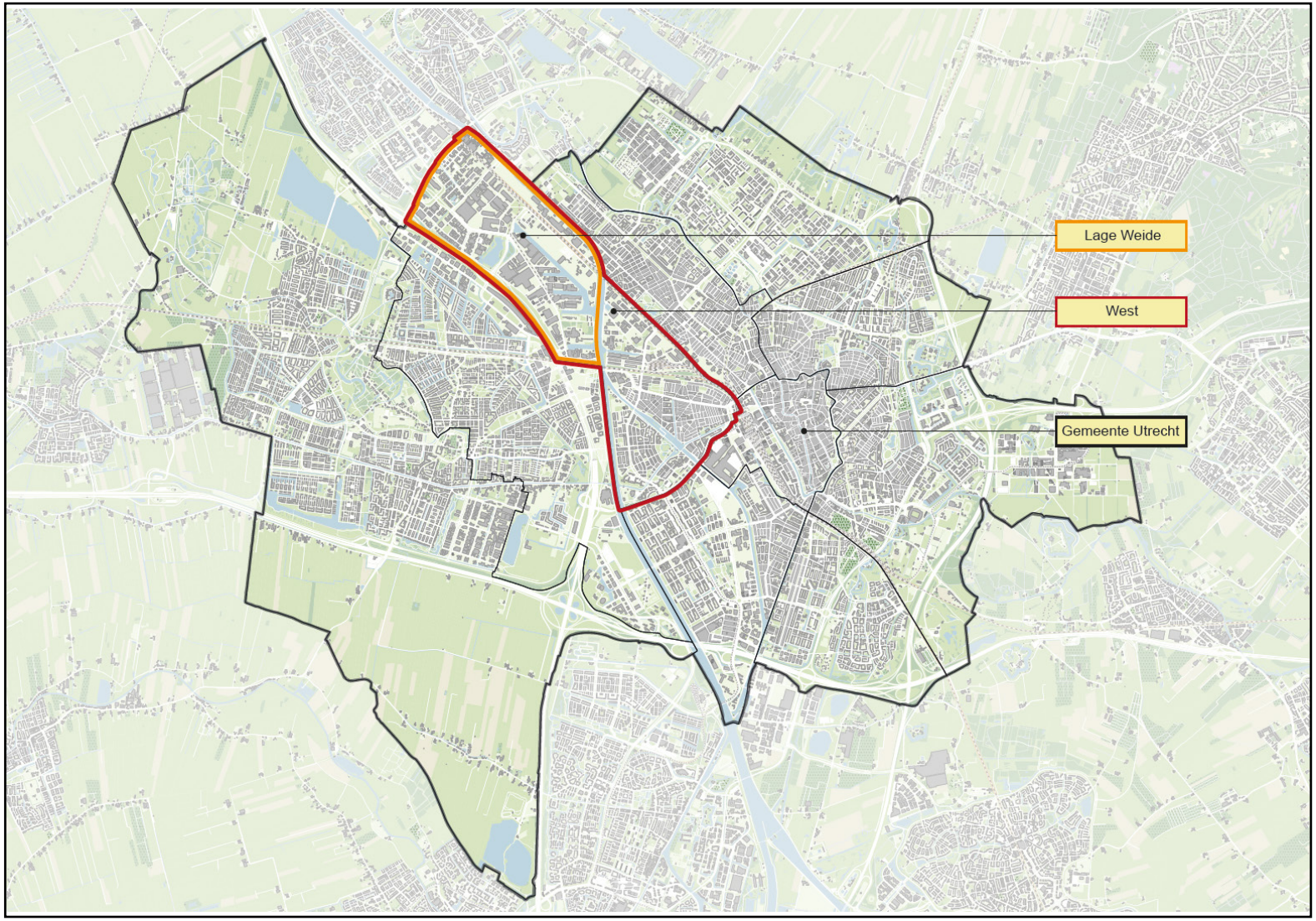
2. Beschrijving bedrijventerrein Lage Weide

2.1 Huidige situatie

Lage Weide ligt aan de rand van Utrecht langs de A2 en is één van de oudste bedrijventerreinen van Nederland. Aanvankelijk vestigden zich met name industriële ondernemers en bouwbedrijven, momenteel komt het accent ook meer op logistiek en distributie te liggen. Lage Weide beschikt over een binnenhaven die toegankelijk is voor grote binnenvaartschepen. Zodoende kan er volop overslag plaatsvinden tussen water, spoor en wegen.

Lage Weide is inmiddels netto 308 hectare groot en biedt werkgelegenheid aan circa 19.000 mensen. Deze mensen werken bij meer dan 900 bedrijven: distributiecentra, bouwbedrijven, transportbedrijven, nutsbedrijven, sloopafvalverwerkingsbedrijven, bedrijvenverzamelgebouwen, ICT, het UW-bedrijf en steeds meer innovatieve startups met een focus op energietransitie en duurzaamheid. Het terrein is uniek vanwege de centrale ligging in Nederland, met een directe aansluiting op de A2 en een directe aansluiting op water en spoor. Daarnaast biedt de aanwezigheid van een binnenhaven met een rail- en een containerterminal extra mogelijkheden voor multimodaal en emissievrij goederenvervoer. Die mogelijkheden worden steeds beter benut.

Sinds 2007 wordt flink geïnvesteerd in de kwaliteit van het terrein. Dit heeft bijgedragen aan een betere bereikbaarheid, veiligheid, functionaliteit en uitstraling. Er is een parkmanagement organisatie opgericht door de ILW (Industrievereniging Lage Weide) en met vereende krachten werken de ondernemers aan slimme oplossingen voor de uitdagingen waar de regio Utrecht voor staat om gezond en vitaal te blijven. Economisch, ecologisch en sociaal.



Locatie Lage Weide in Utrecht

Utrecht Lage Weide A0 1:5000

2.2 Korte geschiedenis

Tot in de negentiende eeuw was het gebied tussen de stad Utrecht en de gemeenten Maarssen en Zuilen vooral een landelijk gebied dat gebruikt werd voor akkerbouw en veeteelt. De Vecht slingerde er doorheen met aan haar oevers enkele buitenplaatsen, steenfabrieken en wat huizen.

De Vecht en de Daalsedijk ten westen van de rivier zijn de oudste structuren, die de verkaveling van het ontgonnen gebied hebben bepaald en eeuwenlang als enige verkeersaders dienden. Lage Weide was de naam van de polder ten westen van de Vecht.

Nog verder naar het westen liep de Lageweidsedijk vanuit de stad naar het noorden waar hij uitkwam op de Proostwetering, die van de Vecht naar het westen liep. Iets meer naar het westen lag haaks op de Proostwetering de Maarssenbroeksedijk.

Deze dijken en wetering behoren tot de oudere structuur van het gebied. Op historische kaarten is te zien dat er molens langs de wetering stonden en hofsteden langs de dijken. Ook werd er op de kruispunten tol geheven.

De Proostwetering en de Maarssenbroeksedijk zijn nog steeds in Lage Weide terug te zien: de eerste als de Kantonnaleweg en meer naar het westen als de Niels Bohrweg, de tweede nog steeds als Maarssenbroeksedijk. Daarmee is de Kantonnaleweg ouder dan de overige bebouwing van Lage Weide.

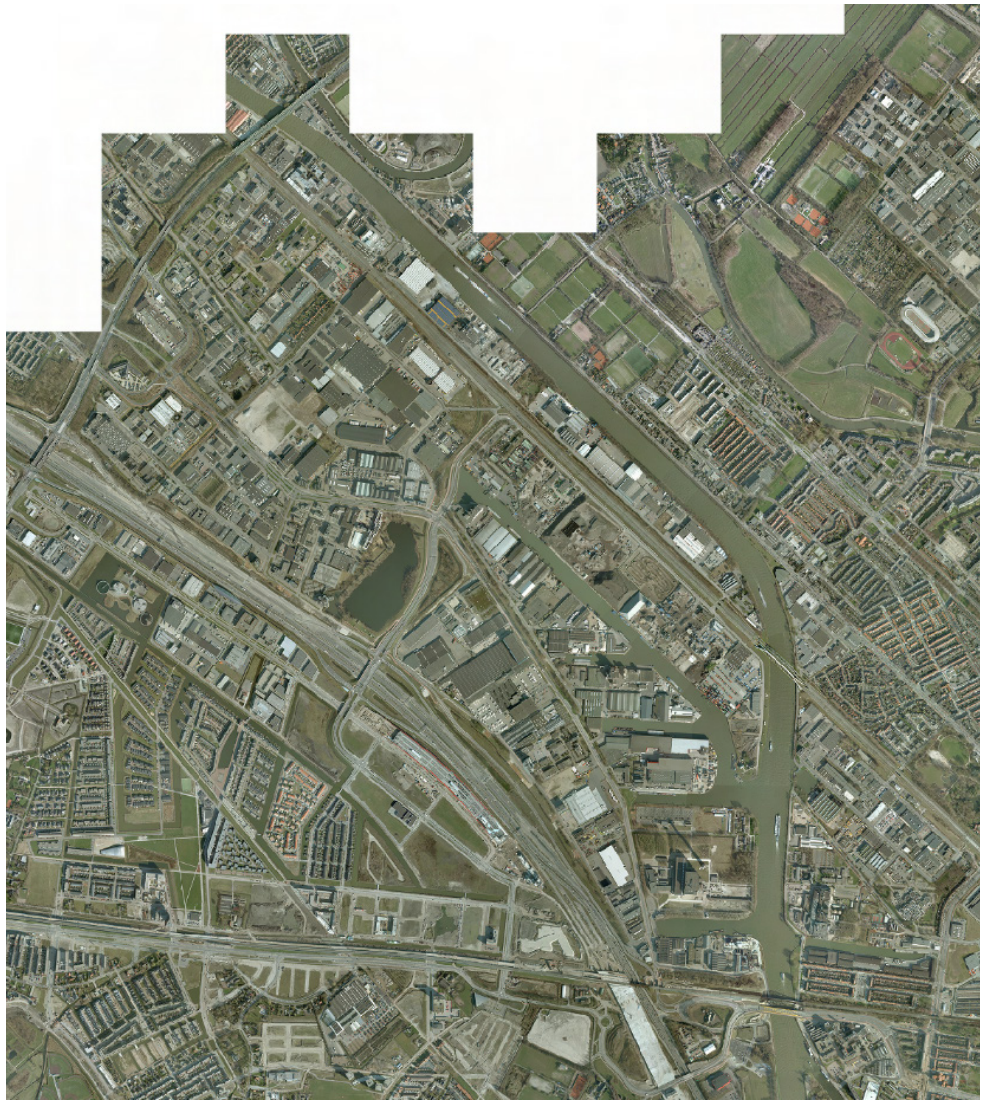
Historische luchtfoto's



1977



2005



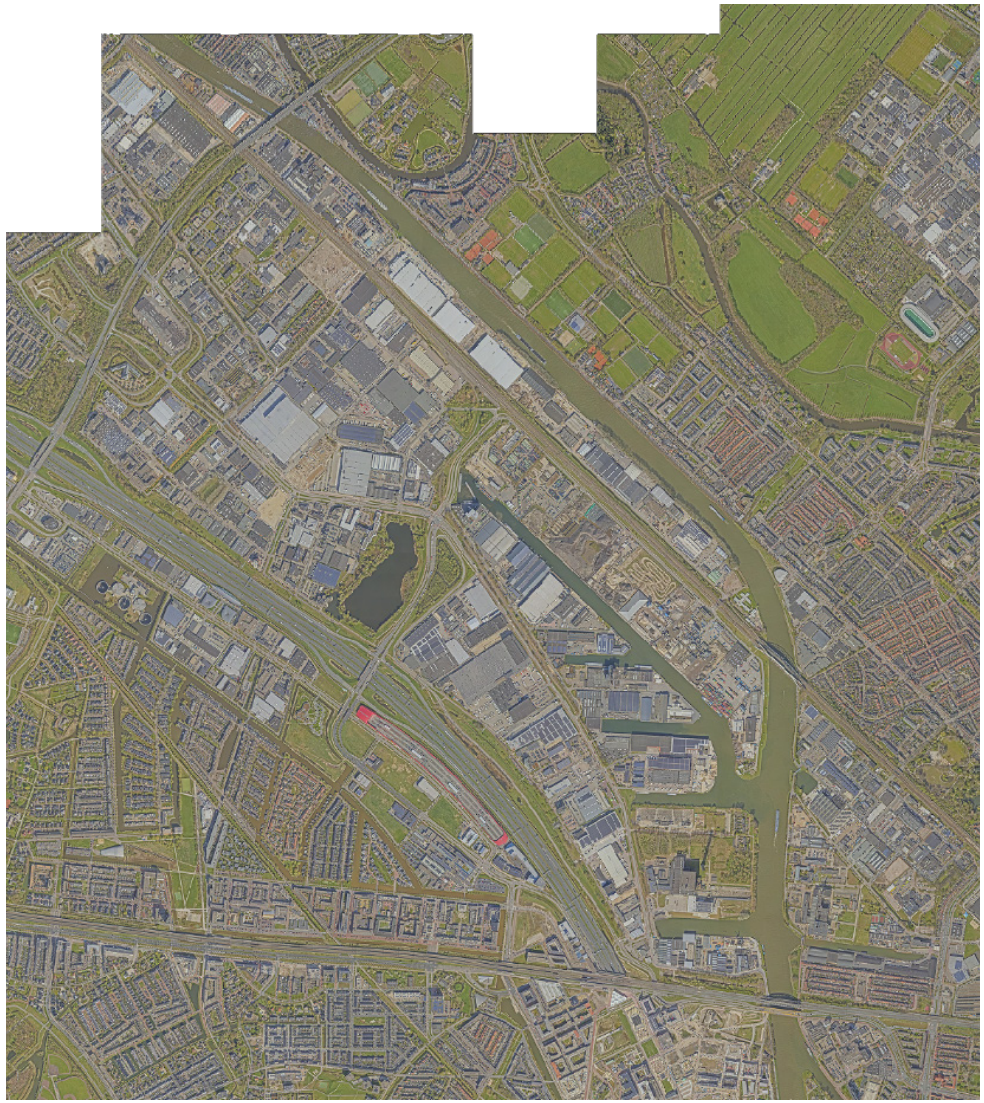
2009



2014



2018

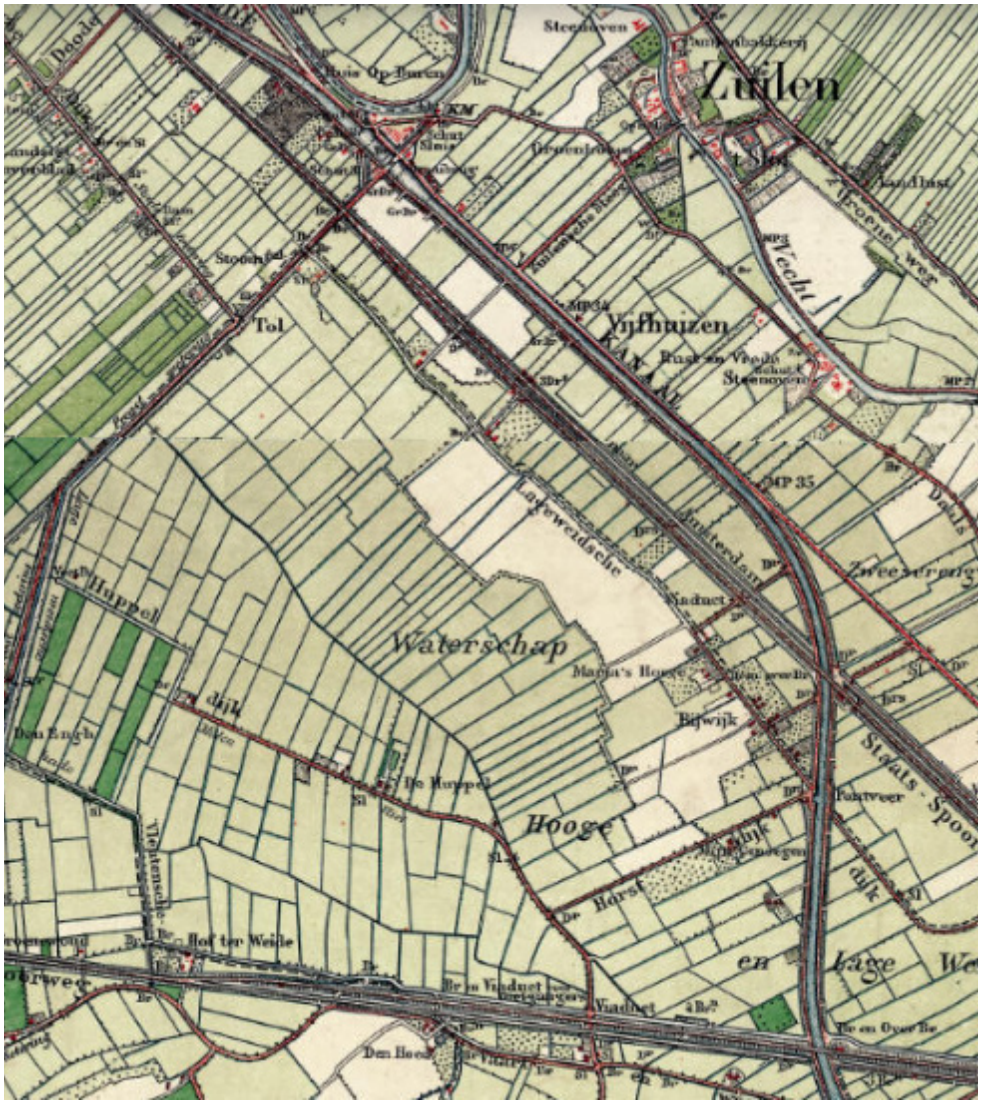


2022

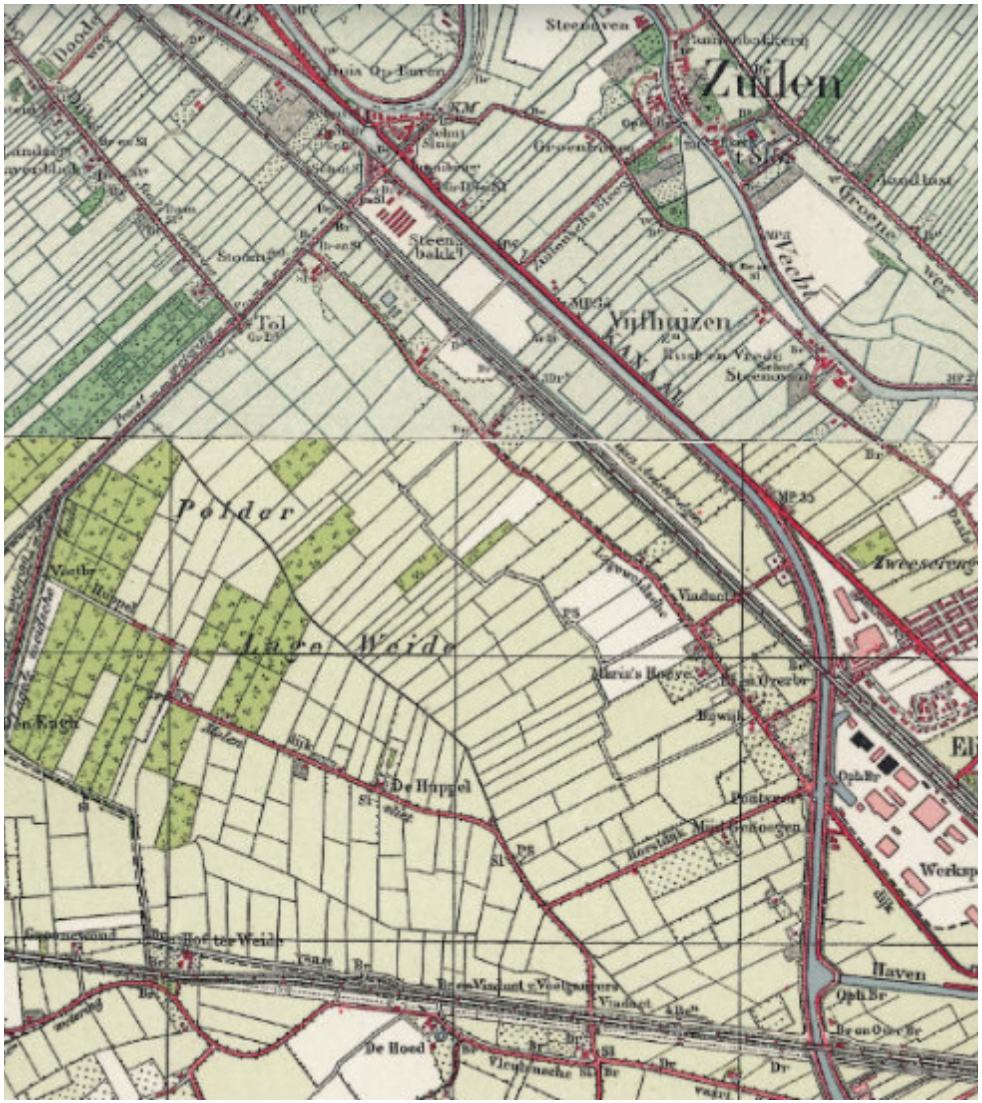
Historische kaarten



1855



1900


Zuilen
Vuilhuizen
Polder
Lage Weide
De Huppel
Haven
De Hoef ter Weide

1930

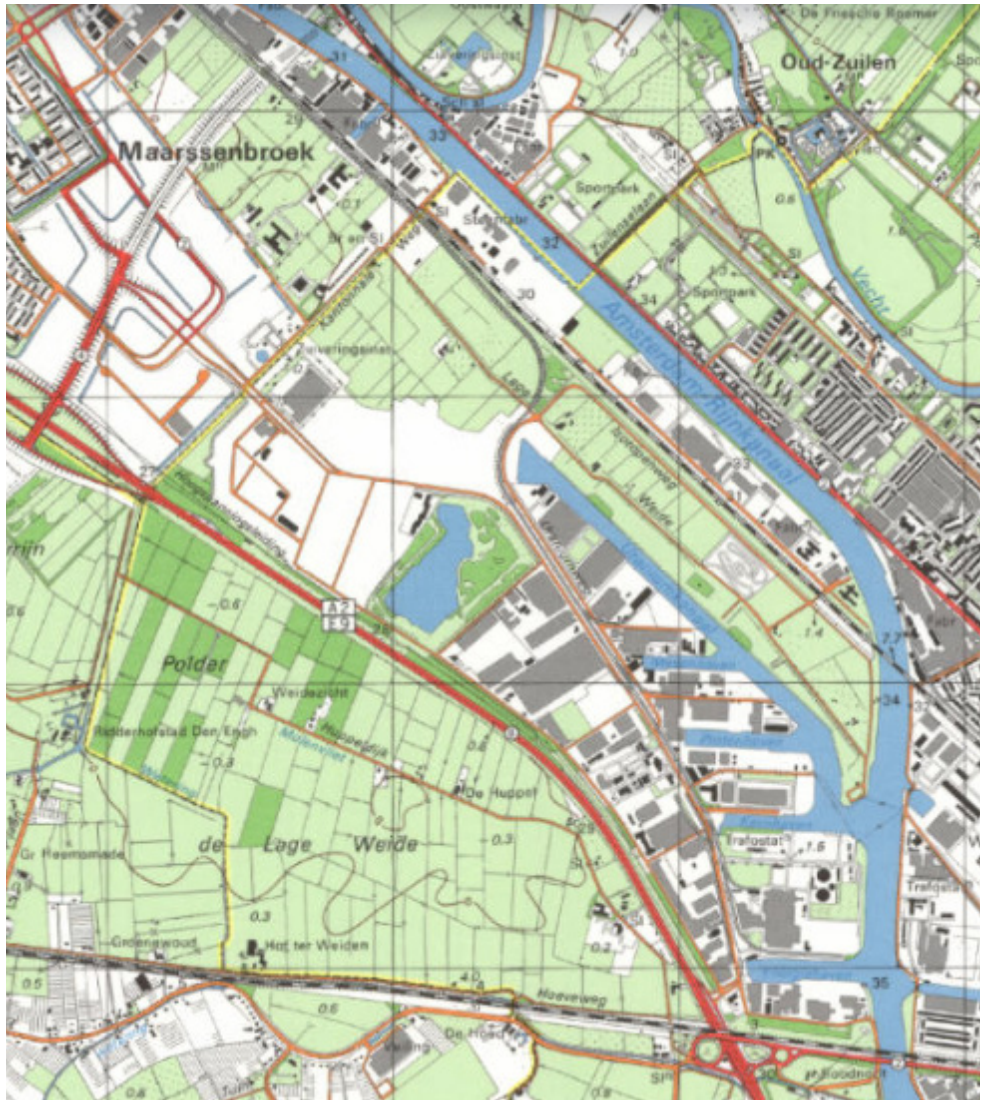

Oud-Zuilen
Amsterdam-Rijnkanaal
Polder
De Lage Weide
De Huppel
Hof ter Weide

1960

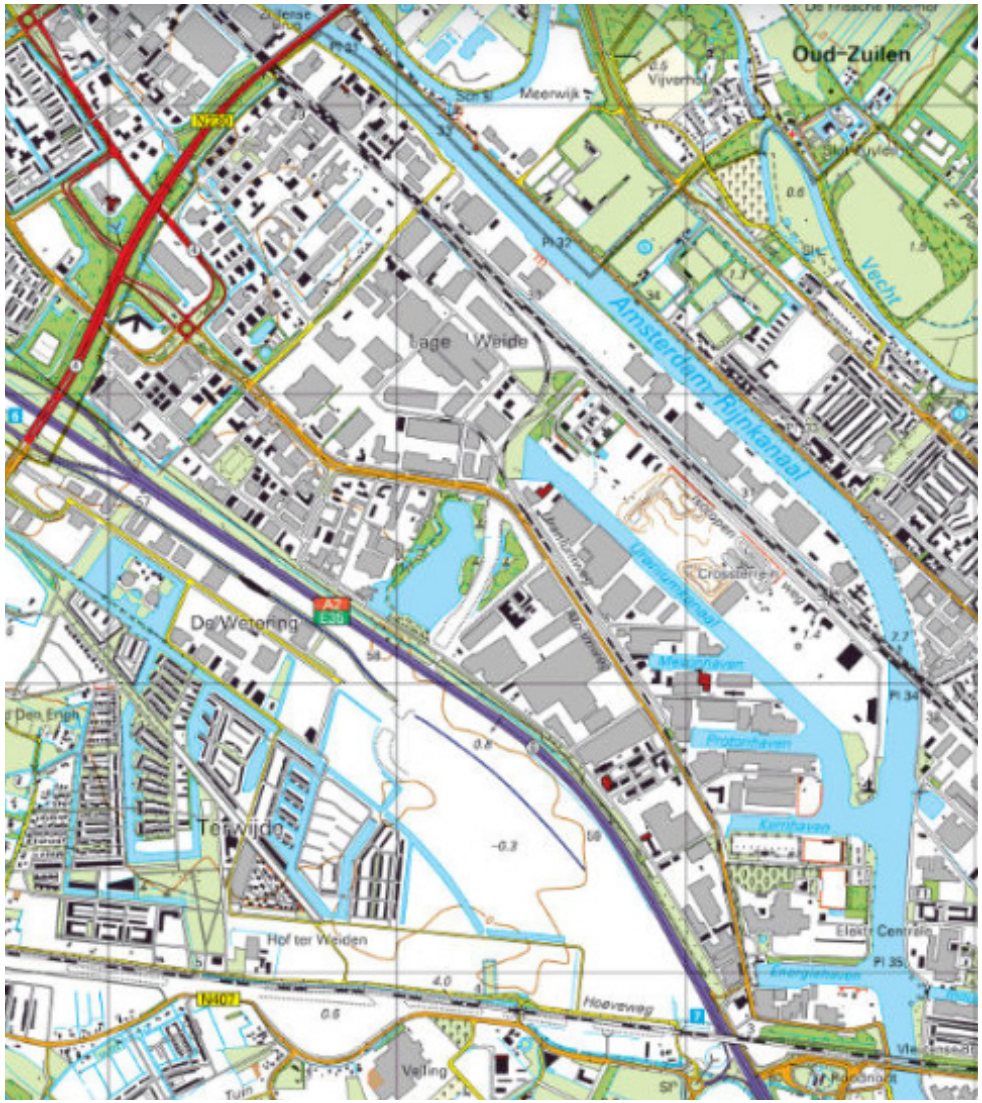
1970


Oud-Zuilen
Amsterdam-Rijnkanaal
Polder
de Lage Weide

1980


Maarssenbroek
Oud-Zuilen
Amsterdam-Rijnkanaal
Polder
de Lage Weide

2010


Oud-Zuilen
Meerwijk
Lage Weide
Amsterdam-Rijnkanaal
Vecht
De Wetering
Terwijde
Hof ter Weiden
Hoevenweg
A2
E35
N407

2021


Oud Zuilen
Lage Weide
AMSTERDAM-RIJNKANAAL
Vecht
De Wetering
Terwijde
A2
E35
Leidsche Rijn

2.3 Cultuurhistorische elementen

Er zijn in Lage Weide een aantal industiële objecten met een cultuurhistorische waarde. De drie belangrijkste worden hier kort omschreven.

Atoomweg 9

Het betreft een groot en monumentaal complex met traditionele architectuurkenmerken. De centrale is opgebouwd uit vierkante en rechthoekige bouwblokken en heeft bijzonder grote vensterpartijen. Een groot uurwerk siert de zuidgevel. Ernaast staat een schoorsteen van 110 meter hoog met een reclame erop. Een deel van de centrale is reeds gesloopt, waaronder twee grote schoorstenen. Na de sloop is de zuidgevel is grotendeels van een lichtgroene glazen bekleding voorzien.

De nieuwe centrale werd met de oude verbonden door middel van een tunnel onder het Amsterdam-Rijnkanaal.

Waardering: Niet alleen architectuurhistorisch maar ook cultuurhistorisch is de centrale van groot belang vanwege de bijzondere architectuur, de beeldbepalende ligging en de schoorsteen, die van ver buiten de stad te zien is.



Isotopenweg 51-53

Het betreft twee gespiegelde woningen op een landtong in het havengebied langs het Amsterdam-Rijnkanaal. De woningen zijn opgetrokken uit baksteen en bestaan uit twee bouwlagen onder een zadeldak. Aan beide woningen is een garage gebouwd. Ten zuidwesten van het woonblok bevindt zich een kleine kas. Deze woningen zijn tijdens de aanleg van het havengebied gebouwd. De pontwachters, die de fietsers en voetgangers overzetten naar de Neutronweg, woonden hier.

Waardering: Vanwege deze functie hebben de woningen enige cultuurhistorische waarde.



Westkanaaldijk 6-7

Het betreft een groot complex van verschillende typen gebouwen. De meeste gebouwen dateren van voor de oorlog maar hebben in de jaren vijftig, zestig en zeventig diverse wijzigingen ondergaan. Ook zijn er in die periode nieuwe aanbouwen gemaakt. De verschillende gebouwen hadden onder meer de volgende functies: kantoor, woning, naperslokaal, malerij, mengerij, graanzolder, filterpersafdeling, diverse loodsen en silo's, machineloods, archief en garage. Oorspronkelijk was het complex mengvoederbedrijf UTD (Ulbe Twijnstra Delfia). In 1996 is de productie in de fabriek stilgelegd. Het kantoorgebouw is in 1938 ontworpen door H.F. Mertens die na de oorlog ook Lubro zou ontwerpen. De koekenloodsen en het ketelhuis zijn oorspronkelijk ontworpen door het architectenbureau van Granpré-Molière, maar zijn in de loop der tijd steeds uitgebreid.

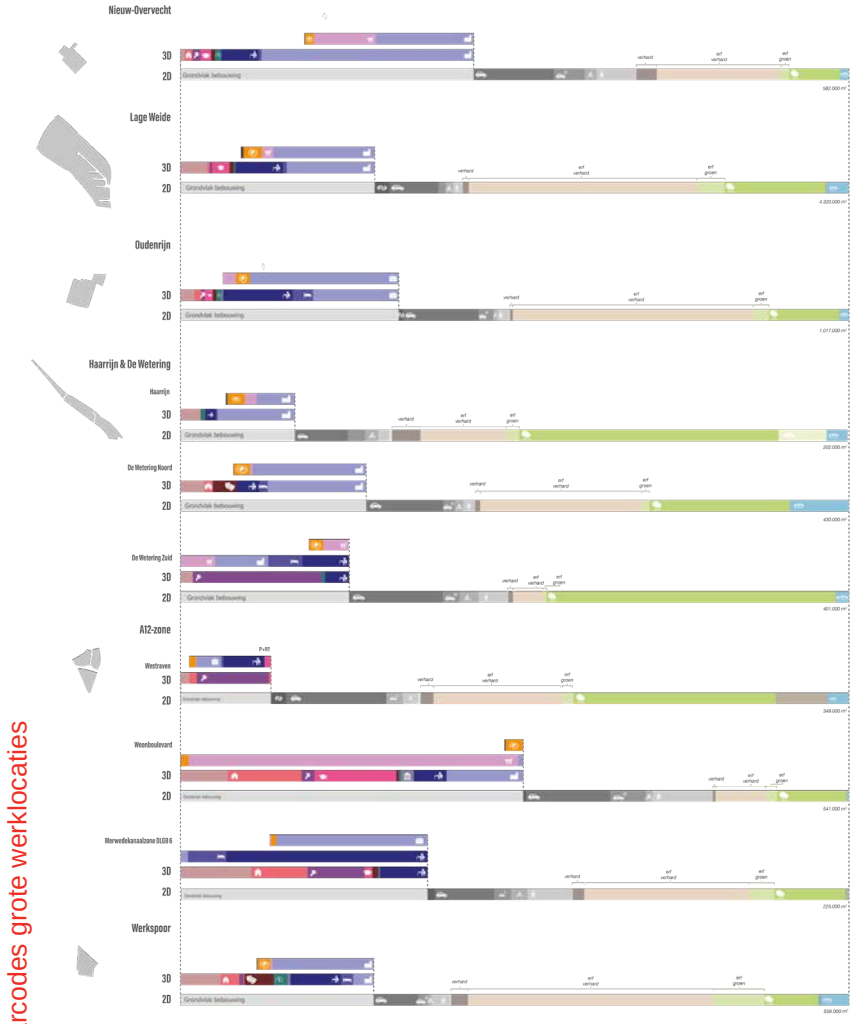
Waardering: Het complex heeft hoge cultuurhistorische waarde als redelijk compleet voorbeeld van een mengvoederbedrijf. Het fraaie kantoorgebouw langs de weg heeft architectonische waarde en ook de hoge silo's en de schoorsteen zijn zeer karakteristiek. Als geheel heeft het complex een beeldbepalende functie als vertegenwoordiger van de industrie langs het Amsterdam-Rijnkanaal. De verschillende bekende architecten, die het complex deels hebben ontworpen, dragen nog bij aan de architectuurhistorische waarde.



2.4 Werklocaties in Utrecht

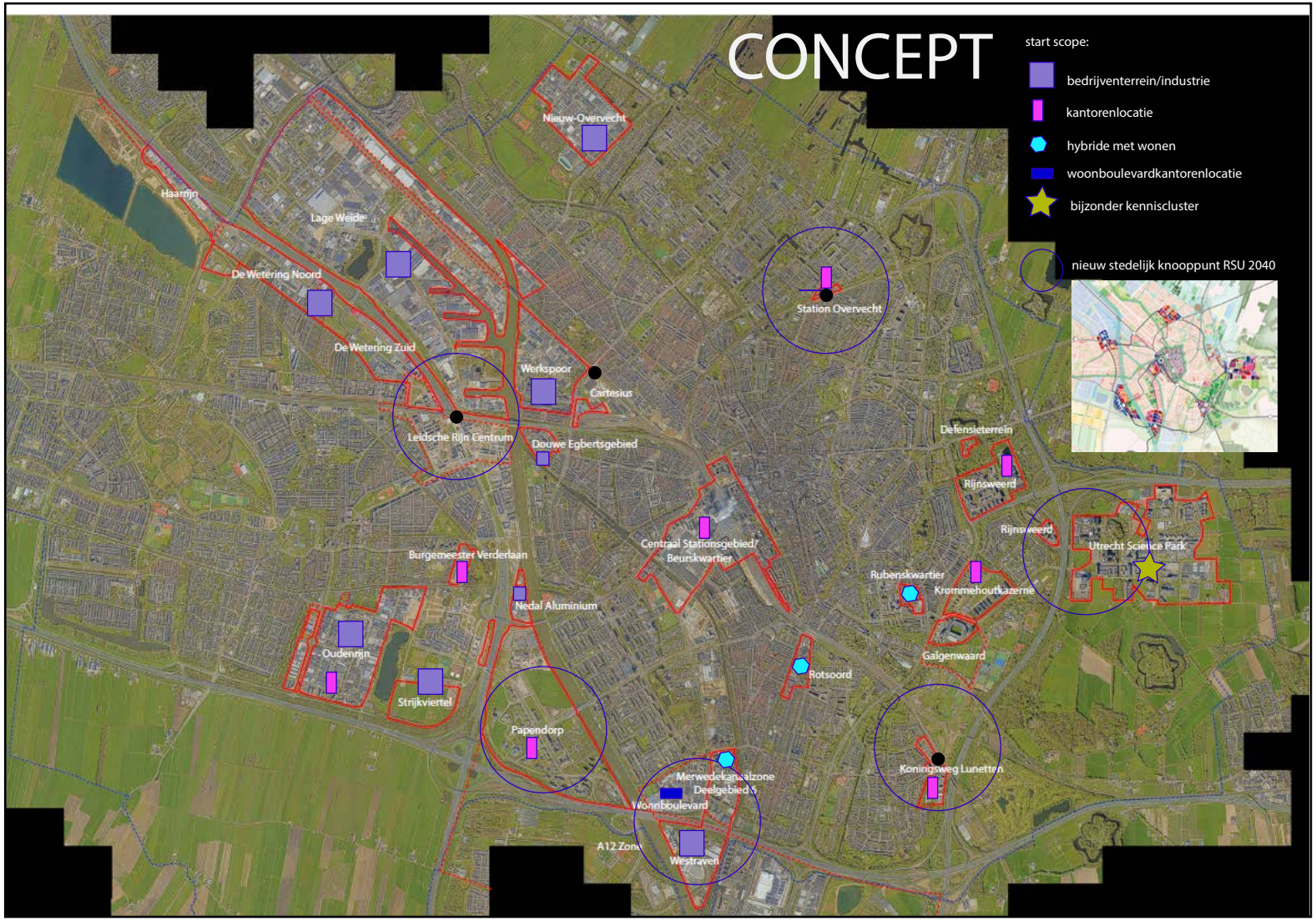
Het is belangrijk de ontwikkeling van Lage Weide in relatie te zien tot andere werklocties in Utrecht. Door te onderzoeken wat de unieke kwaliteiten en eigenschappen van Lage Weide zijn, kan er beter worden beoordeeld hoe Lage Weide zich binnen het gehele werklandschap van Utrecht zich positioneert. En in de toekomst moét positioneren.

Dit onderzoek wordt in nauwe samenwerking gedaan met de werkgroep ‘Werk voor Iederen’.



Barcodes grote werklocaties

Inventarisatie werklocaties in Utrecht



3. Ambities en randvoorwaarden

3.1 Inleiding

Dit hoofdstuk beschrijft welke ambities en randvoorwaarden er al zijn geformuleerd. Dit kan komen uit bestaande beleidsdocumenten als vanuit de bestaande gebruikers.

Uitwerking van:

- RSU (Ruimtelijke Strategie Utrecht)

- Ambities vanuit Economische Zaken en de werkgroep ‘Werk voor Iedereen’

- Ambities ‘Duurzaam, Circulair, Energietransitie’

- Juridisch planologisch

- Mobiliteitsplan 2040

- Organisatie ILW Industrie vereniging Lage Weide: Visie Logistieke Hotspot Lage Weide 2040

-Groen en ecologie

3.2 Ruimtelijke Strategie Utrecht 2040

In de RSU 2040 staan de volgende ambities benoemd die van belang zijn voor de verdere ontwikkeling van bedrijventerrein Lage Weide:

- Op Lage Weide zijn geen woningen toegestaan, het blijft uitsluitend bedoeld voor werken.
- Op dit moment zijn er een aantal stadsdistributiehubs in Utrecht. Deze hubs liggen in Lage Weide, de Wetering, Haarrijn, Werkspoorkwartier, Overvecht, Kanaleneiland (Liesbosch). Op Lage Weide en de Liesbosch zijn havens die belangrijk zijn voor goederenvervoer over water.
- De prioritaire zoeklocaties voor zonnevelden en windmolens zijn Ockhuizen, Utrecht Science Park, Voordorpsepolder, Dorpeldijk, Lage Weide (alleen wind), Noorderpark (alleen wind) en Fort Blauwkapel (alleen zon).
- Op Lage Weide moet onderzocht worden of er efficiënter ruimtegebruik mogelijk is.
- Onderwijs toevoegen Leidsche Rijn Centrum en verbinden met werkgelegenheid op Werkspoorkwartier en Lage Weide;
- Verbinden Lage Weide met Zuilen (Werkspoorkwartier), Overvecht en Leidsche Rijn;
- Versterken van de vestigingscondities voor bedrijven met een milieucontour op Lage Weide (uitgezonderd Vierde Kwadrant).
- Behouden milieucontour, en daarmee ruimte behouden voor bedrijven in de zwaardere milieucategorieën.
- Werkgelegenheid vergroten door intensief ruimtegebruik in combinatie met slimmere mobiliteitsoplossingen;
- Vierde Kwadrant: doorontwikkelen tot een gemêleerd programma met kantoorfuncties, bedrijfsruimten en

voorzieningen. Eventueel het toevoegen van onderwijsfunctie(s) die aansluit(en) bij bedrijvigheid in Lage Weide en Werkspoorkwartier;
- Aantallen bedrijventerreinen; verdichtingspotentie Lage Weide 1000 arbeidsplaatsen. NB: Dit aantal is exclusief de nog niet onderverdeelde banen van 13.000 -5.600 = 7.400. Opgave is dus groter dan de 1000 banen naar alle waarschijnlijkheid.
- Intensivering werkgelegenheid op Lage Weide: focus op stadsgelieerde bedrijven, maakbedrijven en circulaire bedrijvigheid in combinatie met vergroening en opwekking duurzame energie.
- Transformatie Centrale Merwedekanaal tot nieuw stedelijk icoon nadat huidige functie is verplaatst naar Lage Weide.
- De grote werkopgave bevindt zich met name op de doorontwikkeling van Papendorp, stationsgebied, Leidsche Rijn Centrum en Lage Weide

Bedrijventerreinen

De regio Utrecht koppelt haar economische beleid aan de maatschappelijke opgaven (toekomstbestendige leefomgeving, gezonde mensen en waardevolle digitalisering) aan economische kansen (Regionale Economische Agenda, 2020). Vanuit deze maatschappelijke opgaven ziet de stad Utrecht voor de toekomst de meeste vraag naar werkgelegenheid ontstaan in de marktgroepen Zorg, ICT, Bouw- en Energie en Onderwijs.

De gemeente wil de bestaande bedrijventerreinen zoals Lage Weide, Werkspoorkwartier, De Wetering, Oudenrijn en straks Strijkviertel behouden en intensiveren. De groei van productie nabij dicht bewoonde gebieden, stadsdistributie en circulaire economie maken dat de vraag naar bedrijvenlocaties met enige milieuzonering zal groeien (in de nabijheid van grote steden). Genoemde terreinen lenen zich daar voor en zal de gemeente dus niet mengen met wonen. Wel met bredere werkgelegenheidsfuncties en opleidingen (vanuit de trend: meer en beter opleiden in de nabijheid van het werk).

Midden en kleinbedrijven worden steeds meer verdrongen door grote (logistieke) bedrijven als gevolg van stijgende grond- en huurprijzen. Start- en scale ups, creatieve bedrijven en maakindustrie wil de gemeente juist behouden op de bedrijventerreinen en daarvoor de juiste ruimte op de juiste plek blijven bieden. De gemeente richt zich op meer kleinschalige bedrijvigheid, MKB en Utrechtse familiebedrijven. Daarnaast wil de gemeente er op inzetten om alleen kantoren te ontwikkelen rond stedelijke OV knooppunten.

3. Ambities en randvoorwaarden

3.3 Ambities EZ // Werk voor Iedereen voor Lage weide

Duurzame verdichting

Op Lage Weide wordt verdicht waar het kan, terwijl er ruimte blijft voor (wat meer extensieve) circulaire- en maakbedrijven. Daarbij moet ook het juiste bedrijf op de juiste plek terecht komen. Dit is met name van belang in het havengebied: de nabijheid van het water en de hoge milieucategorie zou ingevuld moeten worden met bedrijven die daar dan ook gebruik van maken. Goed vestigingsklimaat is heel belangrijk, maar, er dreigt ook verdringing van de “vuile” bedrijven. Dat komt mede omdat kantoorruimte bij bedrijven leeg staat en dan wordt verhuurd aan sport- en fitnessbedrijven.

Er wordt gekeken naar toekomstbestendige werkgelegenheid (marktgroepenaanpak). In de marktgroepen (i) techniek, bouw, energie en circulaire economie, (ii) zorg, (iii) ICT en (iv) onderwijs is nu maar ook in de toekomst werkgelegenheid. In overleg met de bedrijven moet er link worden gezocht met onderwijs. Daarnaast zitten er op Lage Weide bedrijven die essentieel zijn om de stad te verzorgen, denk aan bevoorrading, maar ook aan bouwbedrijven of afvalverwerking.

De OMU (Ontwikkelingsmaatschappij Utrecht) is bezig om een Kansenkaart op te stellen waaruit moet blijken wat we strategisch kunnen aankopen in Lage Weide, en waarin ook duidelijk wordt waar we kunnen verdichten op Lage Weide.

Ambities EZ

1.Focus op toekomstbestendige banen/ bedrijven (marktgroepenaanpak uit de RSU)

- Marktgroep: Bouw, energie, techniek, circulair (MKB)
- Breed palet aan bedrijven en werkgelegenheid. Geen verdere groei van de logistiek op LW.
- Banen waar over 20 jaar nog vraag naar is, ook voor MBO
- Aansluitend bij profiel en opgave van de stad (bijv de enorme bouwopgave voor de stad onderstreept het belang om bouw(gerelateerde) bedrijven vast te houden /te huisvesten

2. Juiste bedrijf op de juiste plaats:

- Havengebied openhouden voor de bedrijven met hogere milieu categorieën (waaronder circulaire bedrijven) en hierin ook niet schuiven

3. Ruimte voor circulaire bedrijven

- In Utrecht is alleen Lage Weide geschikt voor huisvesting van zwaardere circulaire bedrijven. De haven kan worden ingezet als grond/reststoffen corridor.

4. Volgens de RSU 2040 moeten er op Lage Weide minimaal 1000 banen erbij komen.

5. Verdichten daar waar mogelijk
    - Op dit moment wordt in samenwerking met private partijen de kansen in beeld gebracht voor herontwikkeling van private kavels. Dit is een lopende samenwerking van gemeente en OMU gericht op intensivering op bedrijventerreinen maar ook gericht op de ambitie om door herontwikkeling van private kavels ruimte creëren voor de grotere zwaardere circulaire bedrijven. Er zijn fondsen beschikbaar in de komende 4 jaar voor de herontwikkeling van kavels.

6. Samenwerking bedrijven- onderwijs
    - Meer aandacht in onderwijs voor de banen van de toekomst en daar de bedrijven ook op inzetten(Bouw/ techniek)
    - Praktijkruimte op Lage Weide voor (MBO) studenten

Randvoorwaarden

- Lage Weide blijft in 2040 een werklocatie, niet mengen met andere functies, wel met andere opgaven zoals klimaat, groen, afval en onderwijs.
- Behoud kavels met een hoge milieucategorie.
- Verdichten qua arbeidsplaatsen waar mogelijk.
- Ruimte voor productiebedrijven/ circulaire bedrijven.
- Behoud huidige verdeling 1/3 logistiek, 1/3 bouw/circulair, 1/3 zakelijke dienstverlening.
- Logistiek meest duurzaam van Nederland, waarbij Lage Weide geen Europese/ Nationale distributierol speelt, maar stedelijk of hooguit regionaal.
- Geen logistieke dozen per bedrijf, maar louter whitelabel concepten of mulit-tenant concepten.
- Lage Weide is in de toekomst multi-modaal bereikbaar, dus per (elektrische) auto, fiets of OV, maar ook goederen gaan per weg, spoor, boot of drone van en naar Lage Weide.
- Het station Maarssen kan een prominentere positie vervullen in het ov-transport van en naar Lage Weide.
- 4e Kwadrant Lage Weide wordt ontwikkeld als een hoogwaardige kantorenlocatie, volgens het ov-knooppunten principe.
- Lage Weide heeft in 2040 een eigentijds vestigingsklimaat. Lage Weide is dus veilig, groen/blauw, levendig en uitstekend bereikbaar.

3. Ambities en randvoorwaarden

3.4 Duurzaam, Circulair, Energietransitie

Duurzame- en circulaire ambities in het coalitieakkoord 2022-2026
Inmiddels ligt er een Coalitieakkoord 2022-2026 waarin Utrecht:

- Het ambitieuze doel benoemd om in 2050 volledig circulair te zijn, in 2030 maximaal de helft aan primaire grondstoffen te gebruiken en onze maximale bijdrage te leveren aan het halen van nationale en internationale doelstellingen ten aanzien van CO2-reductie;
- Kansen ziet de circulaire ambities te verknopen aan de andere transities op het gebied van openbare ruimte, energie en woningbouw;
- De komende jaren gaan we daarom door met onze inzet op de circulaire economie;
- De focus heeft op de circulaire economie en maakindustrie (bijvoorbeeld op Lage Weide, Werkspoorkwartier en Strijkviertel)
- Inzet op het beleid langs onze principes zoals brede welvaart, inclusiviteit en het ecologisch plafond
- Een stad die de kans om een voorloper te zijn op veel gebieden, zoals de energietransitie, gezondheid en onderwijs graag aangrijpt, en zich beseft dat dit niet vanzelf gaat.
- Het uitgangspunt hanteert dat ‘de vervuiler betaalt’ en extra maatregelen neemt onder andere op het gebied van luchtkwaliteit en afvalverwerking.
- Een kans ziet in een duurzame samenwerking tussen de gemeente, het onderwijs en bedrijven om zodoende te investeren in een toekomstgerichte beroepsbevolking om werkgevers te voorzien van voldoende en gekwalificeerd personeel;
- Een fiks tekort signaleert aan arbeidskrachten en ziet dat andere maatregelen nodig zijn om nieuwe kansrijke matches te maken tussen mensen en bedrijven. En daarom structureel wil investeren in de economie van de toekomst;
- Bedrijvigheid zoekt die past bij de maatschappelijke opgaven en duurzame toekomst van de stad in ICT & digitale vaardigheden, gezondheid, onderwijs en bouw/techniek/energie/ circulair. Dit heet de marktgroepenaanpak.
- Het vestigingsklimaat voor (circulaire) ondernemers wil versterken door samen met de provincie te investeren in het intensiveren van bedrijventerreinen. In deze periode presenteren we hoe we het programma Utrecht circulair gaan versnellen.
- Vraagt aan bedrijven ook hun bijdrage te leveren aan de maatschappelijke opgaven waar we voor staan en mee te doen aan het tegengaan van de klimaatcrisis. We stimuleren juist de circulaire economie: zo zorgen

Visie Utrecht Circulair 2023-2030

In 2023 wordt een nieuwe toekomstvisie Utrecht Circulair 2050 opgesteld en aan de raad aangeboden om te worden vastgesteld. Verdere ontwikkeling van circulaire bedrijventerreinen en circulair ondernemen zullen daarin naar verwachting een belangrijke prioriteit krijgen. Lage Weide als bestaand bedrijventerrein met z'n vele bedrijven vormt daar een belangrijke schakel in. De Visie Utrecht Circulair 2050 wordt op verschillende terreinen uitgewerkt in beleid en uitvoeringprogramma's. (zie ook hoofdstuk 3).

Energietransitie

Het Enecoterrein vormt een belangrijke schakel in het energiesysteem van Utrecht. Hier staat de warmtekrachtcentrale die het stadswarmtenet voorziet van warmte. Ook staan hier onderstations van Stedin en TenneT, belangrijk voor de elektriciteitsvoorziening van de stad. Eneco heeft een verduurzamingsopgave van de warmtebronnen voor het warmtenet. Daarvoor is alle ruimte op het Enecoterrein en de huidige zonering nodig.

In de RSU 2040 is Lage Weide opgenomen als zoekgebied voor windenergie. De komende maanden voeren we gesprekken met de raad over doelstellingen voor duurzame energieopwekking en in welke zoekgebieden dit kán gaan gebeuren. Óf het gebeurt, is afhankelijk van een integraal gebiedsproces. Lage Weide is één van de weinige zoekgebieden voor wind waar weinig/geen bovenlokale wetgeving in de weg staat om windturbines te plaatsen.

De bedrijven op Lage Weide moeten hun energievoorziening ook verduurzamen. Vanwege de netcongestie is dit een uitdaging. Daarom hebben verschillende bedrijven zich, samen met ECUB, verenigd om een pilot te starten voor een energiehub. Hoogstwaarschijnlijk gaat deze toegekend worden door de provincie en gaat de pilot dit jaar lopen. Het is bedoeld om nieuwe inzichten op te leveren over hoe toch verduurzaamd kan worden, zonder het elektriciteitsnet verder te belasten.

Voor de warmtetransitie loopt een traject waarin bedrijventerreinen binnen de gemeente worden gefaciliteerd om van het gas af te gaan. De mogelijkheden zijn, afhankelijk van de beschikbaarheid van warmtebronnen en warmte- (en koude-) vraag, een warmtenet (van uiteenlopend temperatuurniveau), een individuele elektrische oplossing of duurzaam gas. Door middel van pilots wordt op verschillende bedrijventerreinen onderzocht wat de beste oplossing is.

3. Ambities en randvoorwaarden

3.5 Juridisch planologisch

Bestemmingsplan

Juridische en planologische bevindingen omtrent terrein Lage Weide, compact en samengevat, luiden als volgt:

- Lage Weide is een zwaar industrieterrein, omgeven door woonwijken en dat leidt tot problemen:
- Geur- en geluidhinder op de Amsterdamsestraatweg
- Verkeerspotje (170.000 m2 nog uitbreiden) is nu op. Bedrijven mogen wel 10 % uitbreiden op eigen kavel
- Stikstofdepositie is groot probleem
- Bestemmingsplan nog niet onherroepelijk, vanwege geur(overlast).
- Bestemmingsplan moet straks een Omgevingsplan worden
- Evenwichtige toedeling van functies, rekening houdend met de omgeving (woonwijken en bestaande bedrijven)
- (Geur) hinder mag niet toenemen. Er is in 2014 bepaald dat de geurruimte ook niet hoeft af te nemen.
- De kracht van Lage Weide is dat het multimodaal bereikbaar is
- Laagste milieuzonering zit aan de randen en naar het midden toe wordt het steeds zwaardere categorieën (binnenwaartse milieuzonering).
- Dienstenrichtlijn: je mag niet zo maar bedrijvensoorten weren.
- Kantonnaleweg wonen: heeft, anders dan bedrijfswoningen, invloed op de milieuzoneringen.
- Maarssen is van plan om kantoren die grenzen aan LW om te zetten in wonen: dat heeft ook invloed op de milieuzonering.

Met de eerdergenoemde bevindingen in het oog zijn de volgende juridische/planologische (bestemmingsplan/omgevingsplan) ambities opgesteld, samen met een enkel aantal randvoorwaarden:

Ambities

- Bestaansrecht voor bedrijven behouden.
- Goed woon- en leefklimaat voor woningen buiten Lage Weide.
- Geen (bedrijfs)woningen meer op Lage Weide (hoe om te gaan met de Kantonnaleweg?).
- Geen nieuwe of zelfs minder geurgehinderden.
- Kans spoor/water benutten.

Randvoorwaarden

- Wet en regelgeving over stikstofdepositie.
- Europese Dienstenrichtlijn aanhouden.
- Barro (Eneco locatie is aangewezen als vestigingsplaats grootschalige elektriciteitsopwekking).
- Inwaartse milieuzonering.
- Er moet voldaan worden aan de Ladder voor duurzame verstedelijking.
- Er moet nagegaan worden of er een MER nodig is voor de visie voor Lage Weide.

Geluid

Ook geluid is op Lage Weide in belangrijke factor die bij het opstellen en uitvoeren van visies in acht genomen dient te worden. Wegens al haar (zware) industrie, transport, personeelsvervoer, et cetera, brengt het terrein al snel veel overlast met zich mee. Door in gesprek te gaan over deze problemen met experts op het gebied van geluid(overlast) zijn er de volgende punten vastgesteld:

- Windturbines op Lage Weide wordt wat betreft geluid lastig: van alle zoekgebieden is het geluidseffect voor windturbines op Lage Weide het slechtst.
- Allicht moeten er geluid-gezoneerde bedrijventerreinen komen, dat wil zeggen dat alle geluid bij elkaar wordt opgeteld en er zo bijvoorbeeld een maximum aan gegeven kan worden.
- Inwaartse zonering: naar het midden van Lage Weide toe worden zwaardere milieu categorieën toegestaan, met name rond de havens. In het centrum is ook een minimale milieucategorie bepaald (3.1 of 3.2)
- Onder de Omgevingswet moet alles worden herberekend, waarbij in beeld wordt gebracht wat nu de maximale geluidsproductie is. Dat leidt waarschijnlijk tot iets meer geluidsruimte voor de bedrijven. In het nieuwe systeem mag je een “jaarmiddeling” maken en daarmee het toegestane geluidsproductie verlagen naar een realistischer niveau.
- De geluidruimte voor Lage Weide is ten behoeve van de Eneco-centrales verruimd aan de kant van de Schepenbuurt en Leidsche Rijn Centrum.

Verder zijn er bij het expertoverleg een aantal geluidsoverschrijdingen en overige lasten vastgesteld, afkomstig van bepaalde bedrijven:

- Theo Pouw – Geluid en geur
- Veevoer bedrijven – Geur
- Eneco – Geluid
- Motorcross – Geluid.

3. Ambities en randvoorwaarden

3.6 Mobiliteitsplan

Utrecht gezond, aantrekkelijk en bereikbaar voor iedereen.

- In Utrecht geven we voorrang aan gezonde, schone en ruimte-efficiënte vervoerwijzen: lopen, fietsen, openbaar vervoer en deelmobiliteit.
- Zo zorgen we voor minder geluidsoverlast, uitstoot, drukte en ongelukken en meer ruimte voor andere functies en ruimtelijke kwaliteit (zoals groen en verblijven),
- Lage Weide is hèt multimodale knooppunt van Utrecht en de toegangspoort voor stad en regio en vestigingsplaats van veel logistieke ondernemingen. Hier komen de lange-afstandsnetwerken voor grote volumes samen en is overslag tussen trein, binnenvaart en wegvervoer mogelijk. Het is een cruciaal onderdeel van het Utrechtse Kwaliteitsnet Goederenvervoer, waar infrastructuur en overslagvoorzieningen op orde moeten zijn. Door investeringen in de laatste jaren is de infrastructuur op orde: verdiepte havens, vernieuwde kades, een betere haventoegang en een directere aansluiting op de A2.
- (Naast Lage Weide is Laagraven een grote concentratie van logistieke bedrijven voor onder andere stadsdistributie. Naast het multimodale knooppunt Lage Weide is de A12-zone (deels in Nieuwegein) een belangrijk gebied voor de stadslogistiek. Verschillende bedrijven bundelen daar voor de (binnen)stad van Utrecht en de enige haven dat op hetzelfde waterpeil ligt als de binnenstad van Utrecht ligt in het gebied.)

Ambities/ randvoorwaarden

Algemeen:

- Lage Weide goed bereikbaar voor alle modaliteiten
- Verkeersveiligheid verbeteren (vermindering ongevallen)
- Hubs, overstappunten auto – fiets – ov
- Meer ruimte voor lopen, fietsen, ov
- Verminderen druk auto ten gunste van doorstroming en noodzakelijk autoverkeer (logistiek)
- Betaald parkeren (coalitieakkoord)

Lopen en fietsen:

- goede/veilige looproutes naar bushaltes. Elk adres lopend bereikbaar?
- verbeteren verbindingen met omgeving en de stad
- Fijnmaziger fietsnetwerk
- Verbeteren verkeersveiligheid
- Verbeteren sociale veiligheid
- Concreet bijvoorbeeld bruggen over Amsterdam-Rijnkanaal en over A2

Openbaar Vervoer:

- verbeteren bereikbaarheid, keuze systeem (+aanvullend vervoer?),
- systeem met taxibusjes (deur tot deur)
- mobiliteitsmanagement/werkgeversaanpak,
- frequenties hoger
- avond/nacht/weekend bereikbaarheid verbeteren

Auto:

- Gebied ook goed bereikbaar voor autoverkeer
- Beschikbare capaciteit vooral t.b.v. noodzakelijk autoverkeer/ bedrijfsvoering

Logistiek:

- Gebruik water
- Gebruik rail
- Vrijkomende ruimte op wegennet (door alternatieven) te gebruiken door logistiek
- Overslag ‘groot’ naar ‘klein’ bevoorrading stad

3.7 Industrie vereniging Lage Weide: Visie Logistieke Hotspot Lage Weide 2040

De Industrievereniging Lage Weide (ILW) heeft in oktober 2022 een Visie opgesteld voor bedrijventerrein Lage Weide, met als titel “Visie Logistieke Hotspot Lage Weide 2040”.

Uit deze visie:
Een toekomstbestendig, veelzijdig bedrijventerrein. En een efficiënte logistieke draaischijf. Dat is wat Lage Weide wil zijn, nu en ook in 2040. Als plek waar mensen met praktische vaardigheden kunnen werken. Waar ze snel, veilig en duurzaam naartoe kunnen gaan. Waar ruimte is om te ondernemen. Niet door uitbreiding van ons terrein, maar wel door slimmer ruimtegebruik. Als Lage Weide vitaal blijft, kunnen we bijdragen aan gezond stedelijk leven in Utrecht. Niet alleen door passende werkgelegenheid te bieden, maar ook door te zorgen voor duurzame bevoorrading van Utrecht en de regio. Door ons steentje bij te dragen aan een werkelijk circulaire economie. En door het bedrijventerrein aan te passen aan de klimaatveranderingen in de komende decennia. Nog beter: Lage Weide moet een plek worden die bijdraagt aan de wereldwijde ‘sustainable development goals’. Lage Weide is het eerste bedrijventerrein van deze omvang die de omslag van een grijs, hard gebied met hittestress en wateroverlast heeft gemaakt naar een circulair, groen, klimaatbestendig en gezond terrein, maar dan mét behoud van de oorspronkelijke bedrijvigheid. Dus er is nog steeds ruimte voor ondernemers die in zwaardere milieucategorieën werken. Dat vinden we heel belangrijk, want die zijn essentieel voor onze circulaire economie.”

3.8 Groen en ecologie

Ambities:

- Realiseren meerdere recreatieve groenblauwe rondwandelingen
- Realiseren meerdere groene verblijfsplekken
- Ontwikkeling biodiversiteitsplan Lage Weide; d.m.v. drie pijlers: 1. Robuust Groen, 2. Groen verbonden, 3. Natuurinclusief
- Ontwikkelen/uitbreiden ecologische groenstructuur a.d.h.v. de habitatseisen van 5+1 Utrechtse Soorten en geënt op de drie pijlers
- Stedelijk belang; als schakel tussen Vleuten en Zuilen
- Lokaal belang; biotoop Lage Weide
- Ontwikkeling 2e maaiveld; vergroenen, verbinden en toegankelijk maken daken bedrijfspanden
- Afkoppelen hemelwater van riolering; opvang op maaiveld en oppervlaktewater; evt inzetbaar maken voor industriële processen.
- Herbestemmen in onbruik geraakte insteekhavens t.b.v. Groen en Klimaatadaptatie
- Doorwaadbaar maken van Lage Weide voor Fauna (aanleg faunapassages)
- Verweven opleiding/educatie/participatie met Lage Weide (minder isoleren, als belangrijk onderdeel van de stad beleefbaar en toegankelijk maken)

Randvoorwaarden:

- Alle ontwikkelingen moeten voldoen aan de normen natuurinclusief bouwen en ontwikkelen.
- Minimaal 40% groen (onverhard) en 60% verhard oppervlak (kijken naar de rol van de daken)
- Minimaal 40% van de hoofdfietspaden beschaduwd
- Minimaal 30% van de overige fiets -en wandelpaden beschaduwd
- Binnen 200m van elk bedrijf een groene verblijfsplek.

4. Inventarisatie

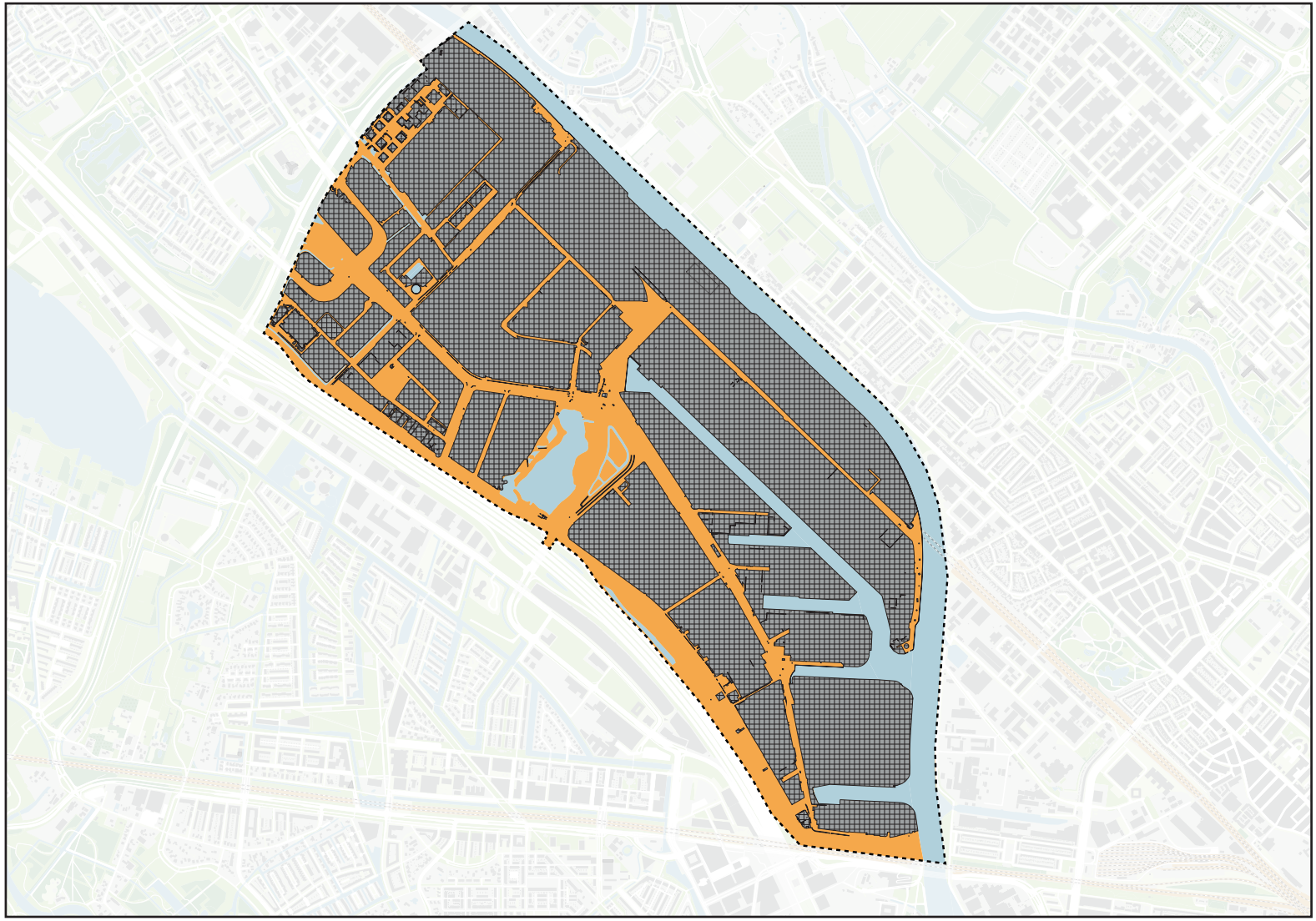
4.1 Inleiding

Dit hoofdstuk behandelt tal van inventarisaties vanuit verschillende disciplines. Er is vooral gewerkt aan het maken van een collectie van kaartmateriaal, zodat er in de analysefase gemakkelijk verschillende lagen over elkaar gelegd konden worden.

De inventarisatie is te verdelen in de volgende onderwerpen:

- Juridisch planalogisch
- Mobiliteit
- Groen, ecologie en klimaatadaptatie
- Stedenbouw
- Landschap

4.1 Juridisch planologisch - openbare ruimte

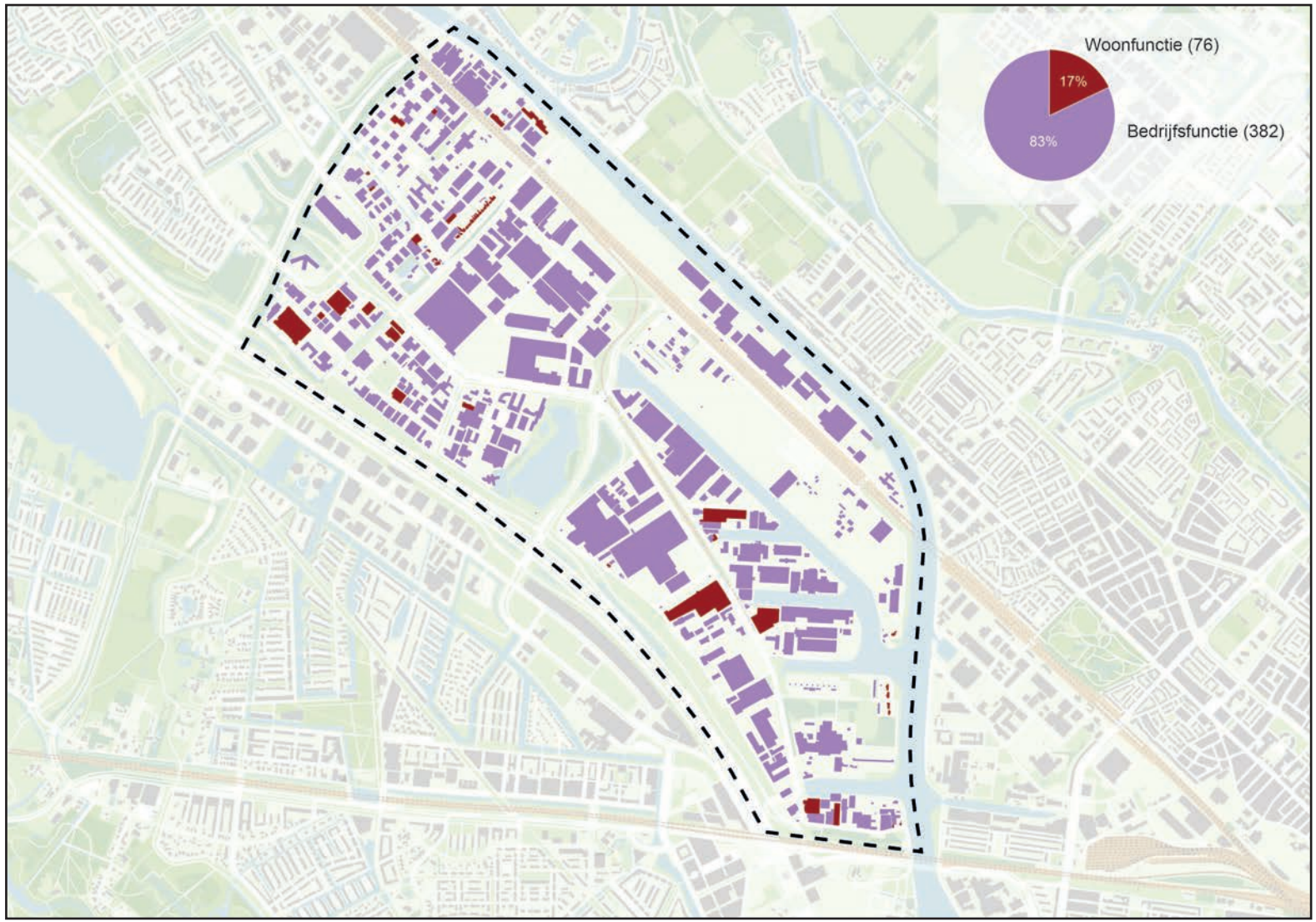


Openbare ruimte (oranje)

Utrecht Lage Weide

A0 1:5000

4.1 Juridisch planologisch - bedrijven en wonen



Bedrijven en wonen

Utrecht Lage Weide A0 1:5000

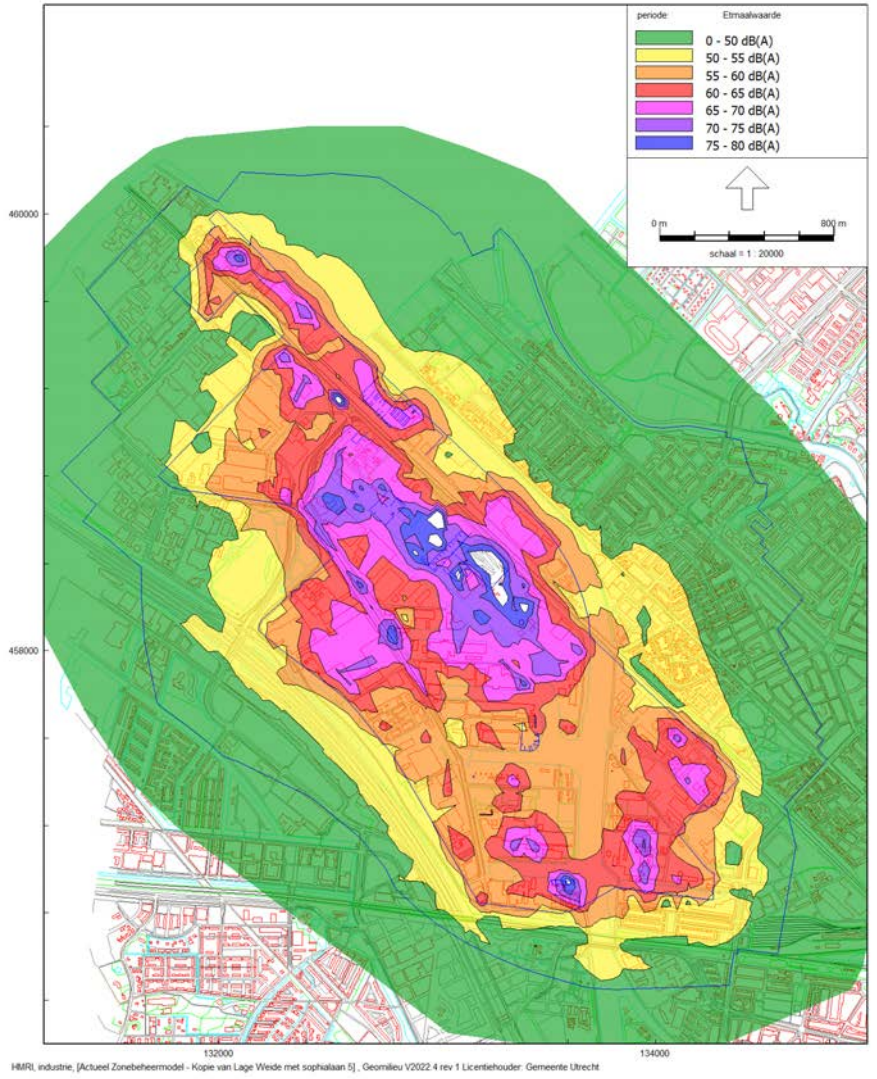
4.1 Juridisch planologisch - geluidscontouren

Omschrijving

De afbeelding rechts geeft de geluidscontouren van het voor geluid gezoneerde deel van industrieterrein Lage Weide weer. De Wet geluidhinder geeft aan dat het geluidsniveau búiten de zone – dit is de buitenste blauwe lijn – niet boven de 50 dB(A) uit mag komen. Dat is hier het geval.

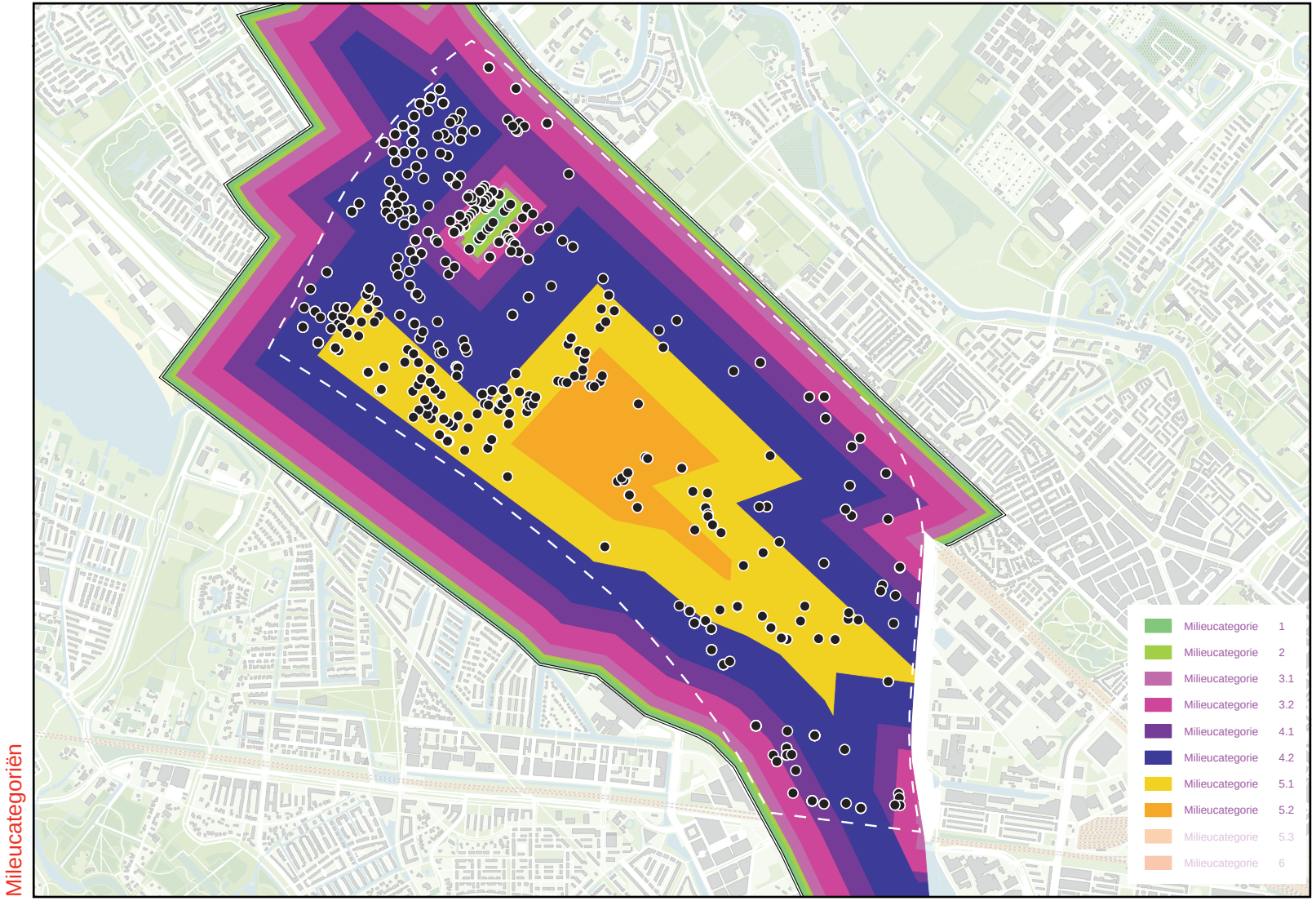
Verder zijn er ook nog geluidsgrenswaarden ter plaatse van gevels van woningen. Ook aan deze grenswaarden wordt voldaan. Deze grenswaarden verschillen van locatie tot locatie en dus kan dit met een dergelijke kaart niet in beeld worden gebracht.

Óp het industrieterrein gelden geen grenswaarden. Een vanuit de Wet geluidhinder gezoneerd industrieterrein is er juist voor bedoeld dat zich hier bedrijven kunnen vestigen die veel lawaai maken. Aan de kaart is te zien dat deze bedrijven zich voornamelijk concentreren rondom de havens.



Geluidscontouren

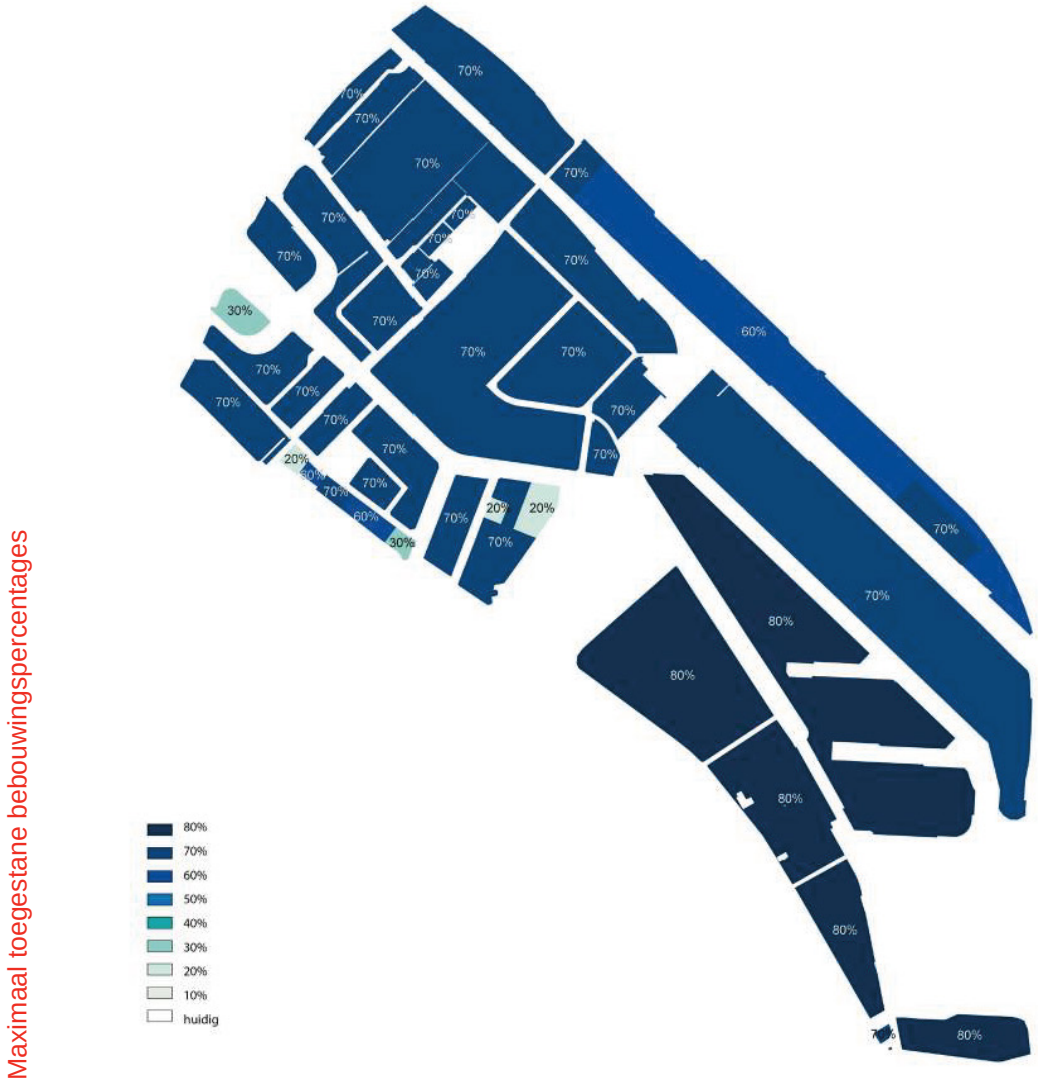
4.1 Juridisch planologisch - milieucatagoriën



Mileucategoriën

4.1 Juridisch planologisch - bebouwingspercentage

Volgens het reguliere bestemmingsplan



4.1 Juridisch planologisch - maximale bouwhoogtes

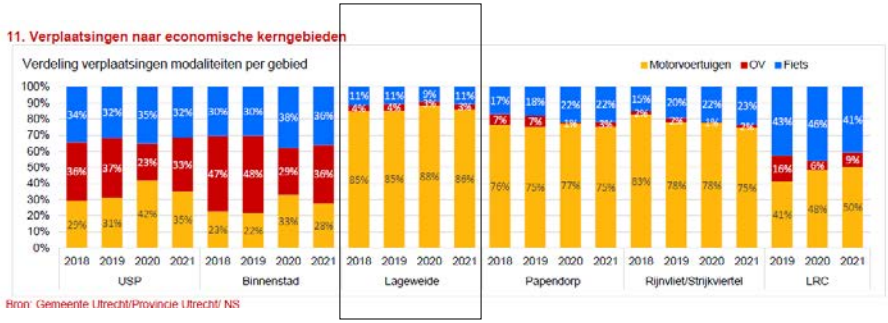
Volgens het reguliere bestemmingsplan

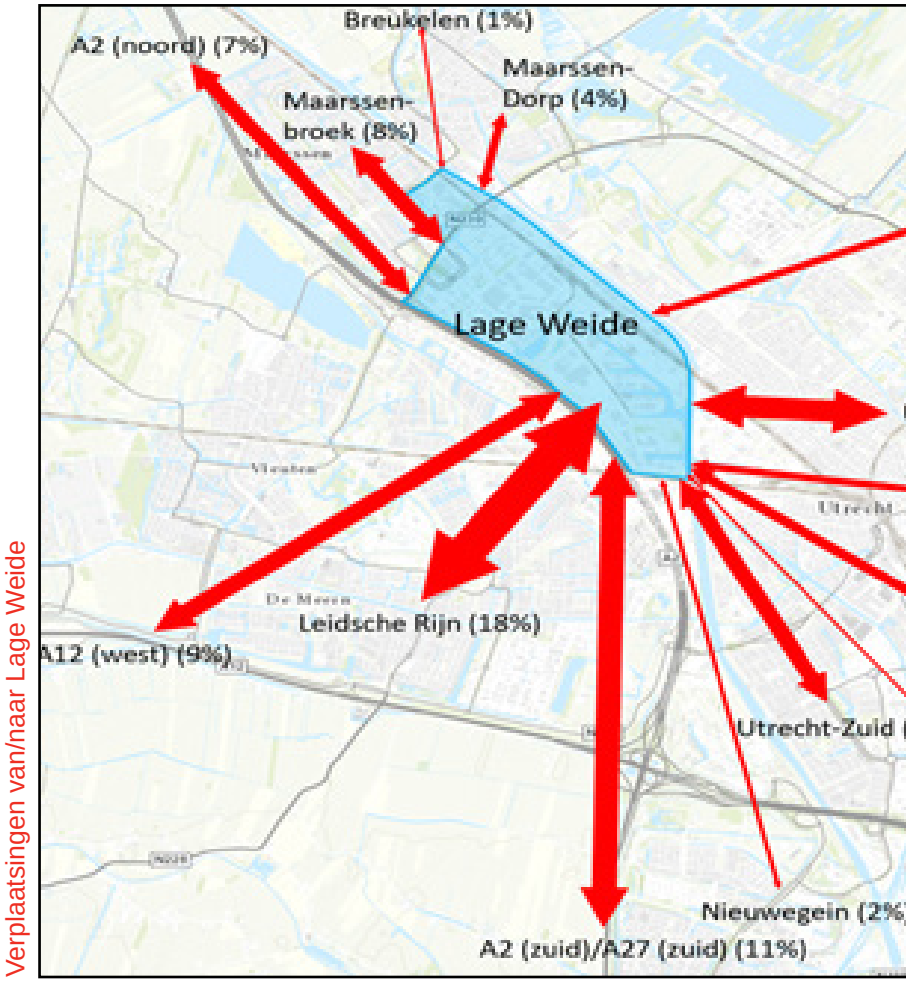


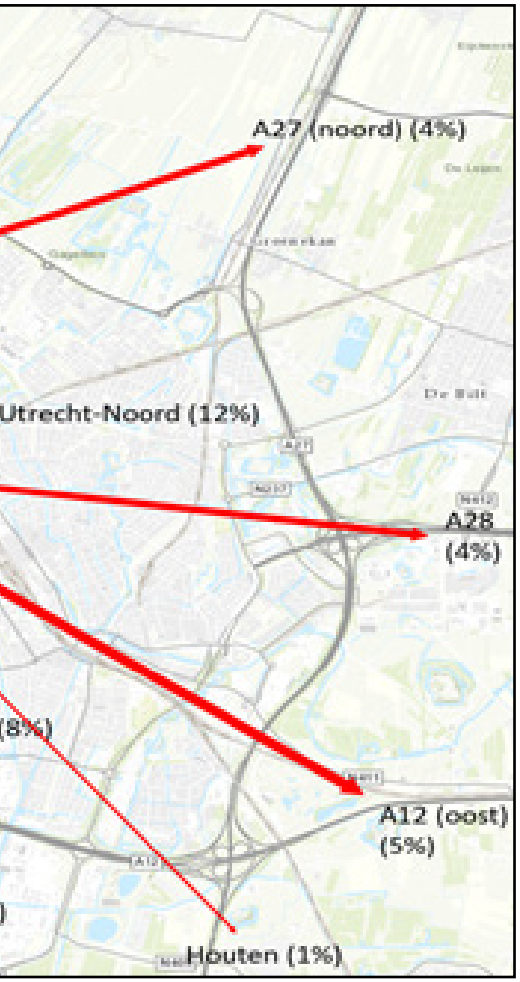
4.2. Mobiliteit - bereikbaarheid

Verschillende bereikbaarheidsinventarisaties van Lage Weide.

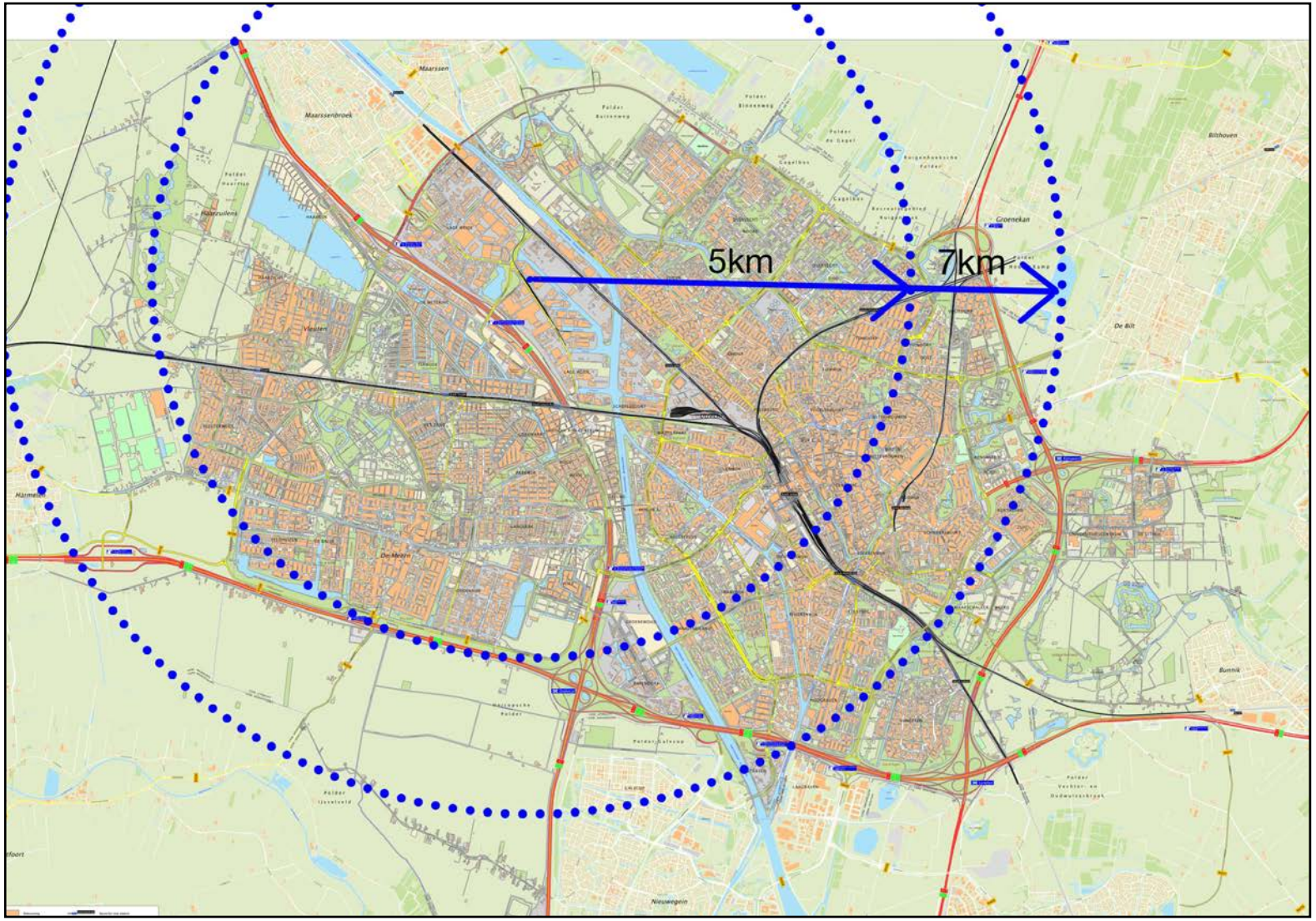
Wie komt waarvandaan naar Lage Weide en met welke vervoersmodaliteit?







Bereikbaarheid Lage Weide

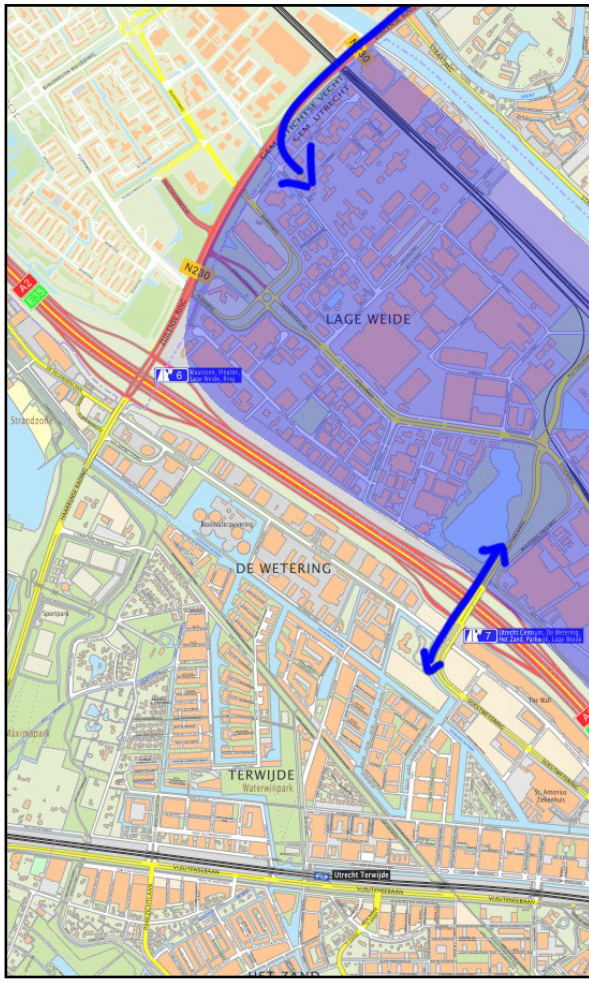


4.2 Mobiliteit - verbindingen

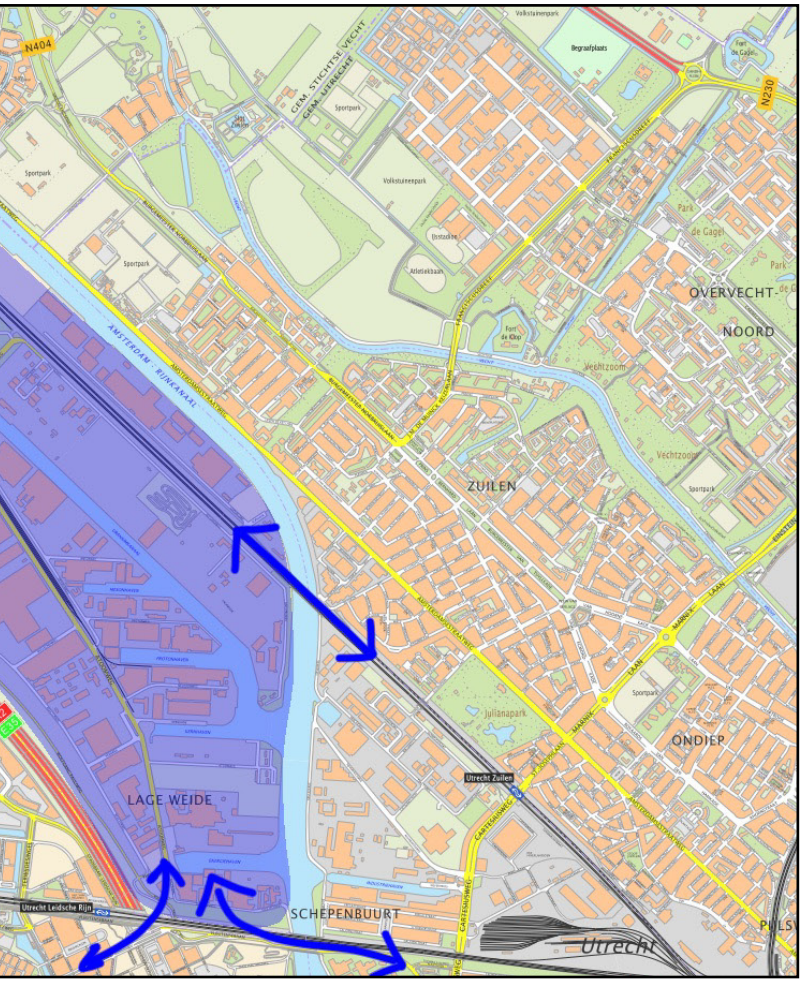
Inventarisatie van bestaande verbinding tussen Lage Weide en de rest van de stad.

Hoe is Lage Weide op de rest van de stad aangesloten?

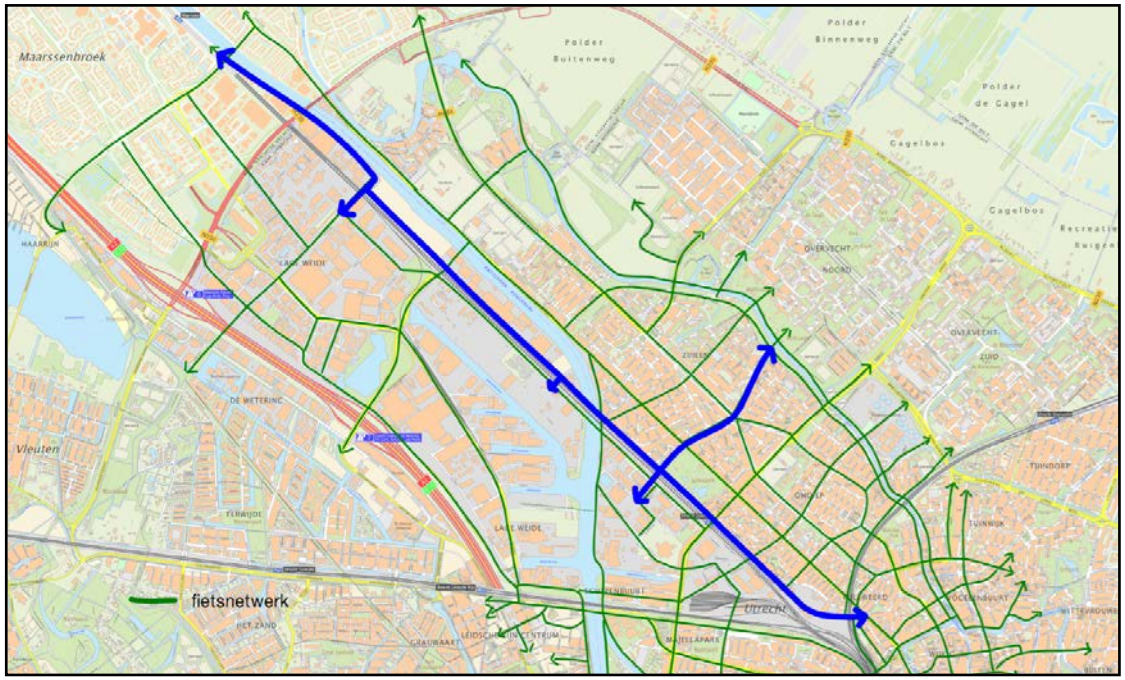
Welke kansen liggen er voor een betere aansluiting op de stad?



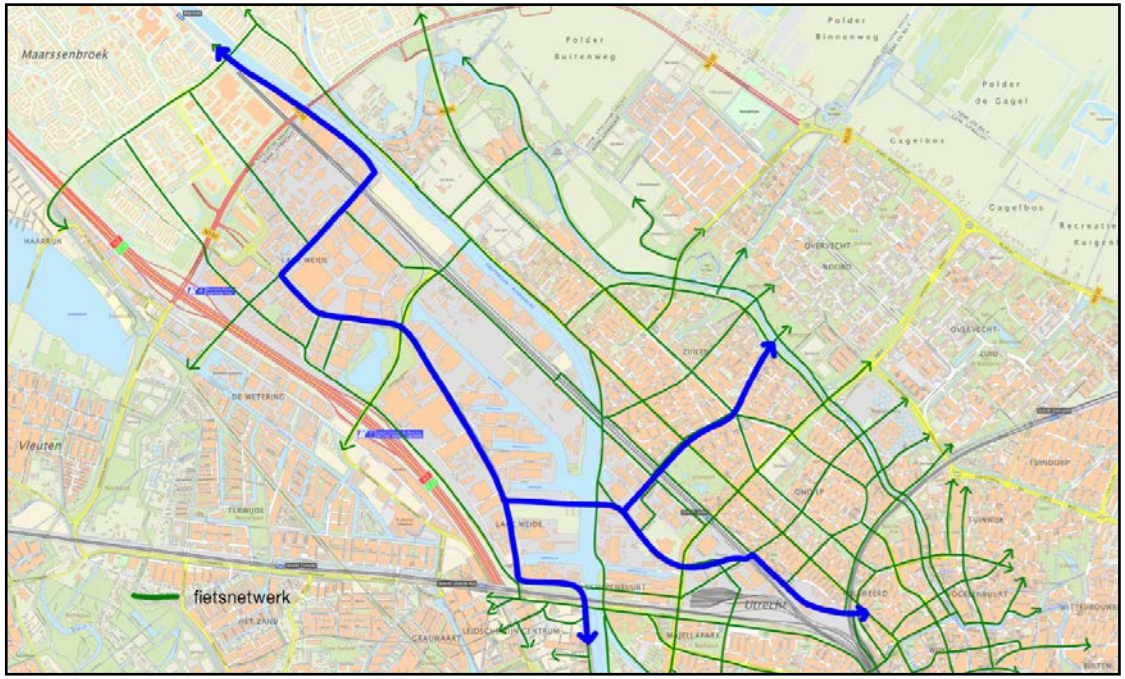
Bestaande verbindingen



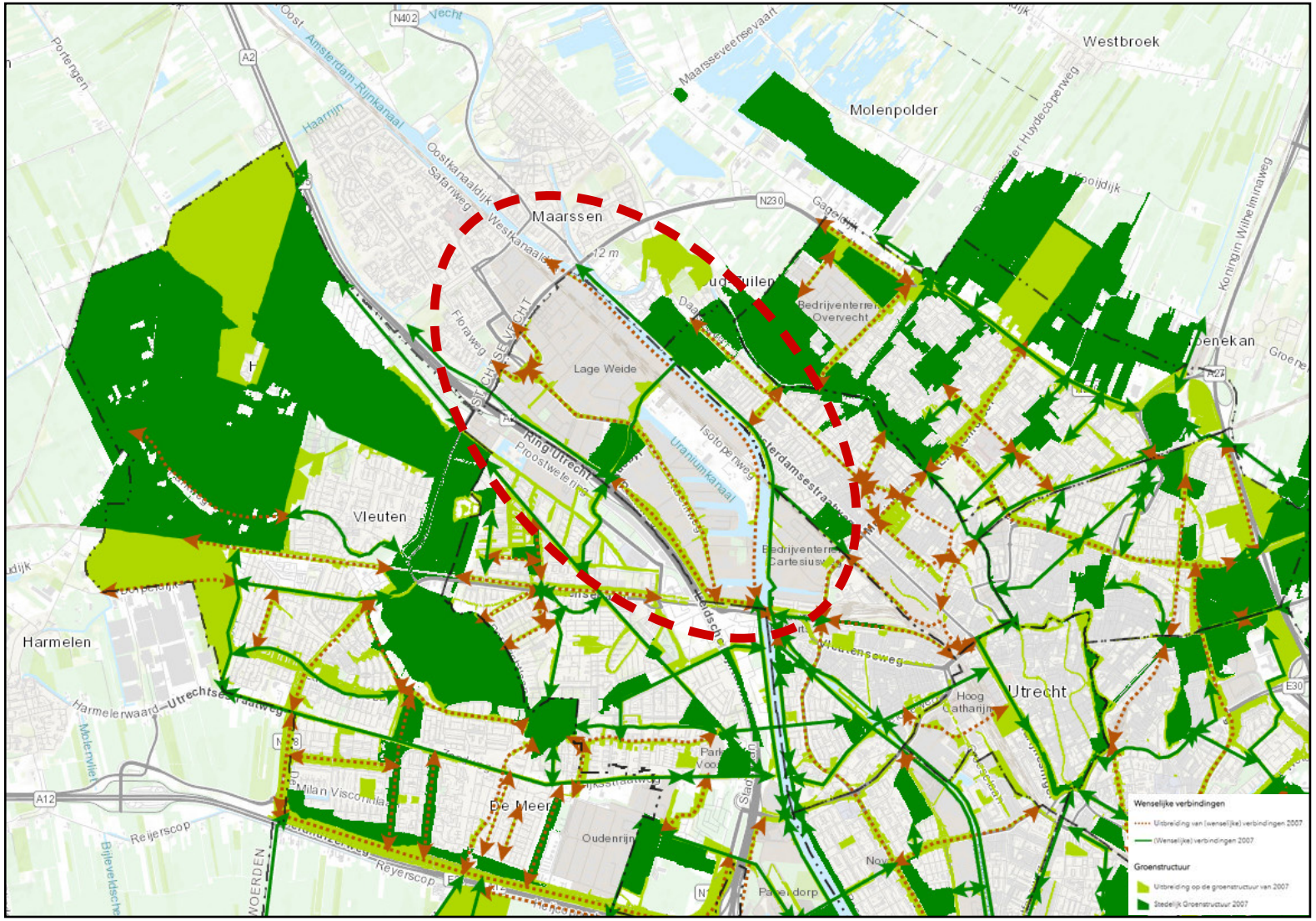
Verbeteren/nieuwe Demkabrug



Nieuwe brug tussen Demkabrug en Gelebrug

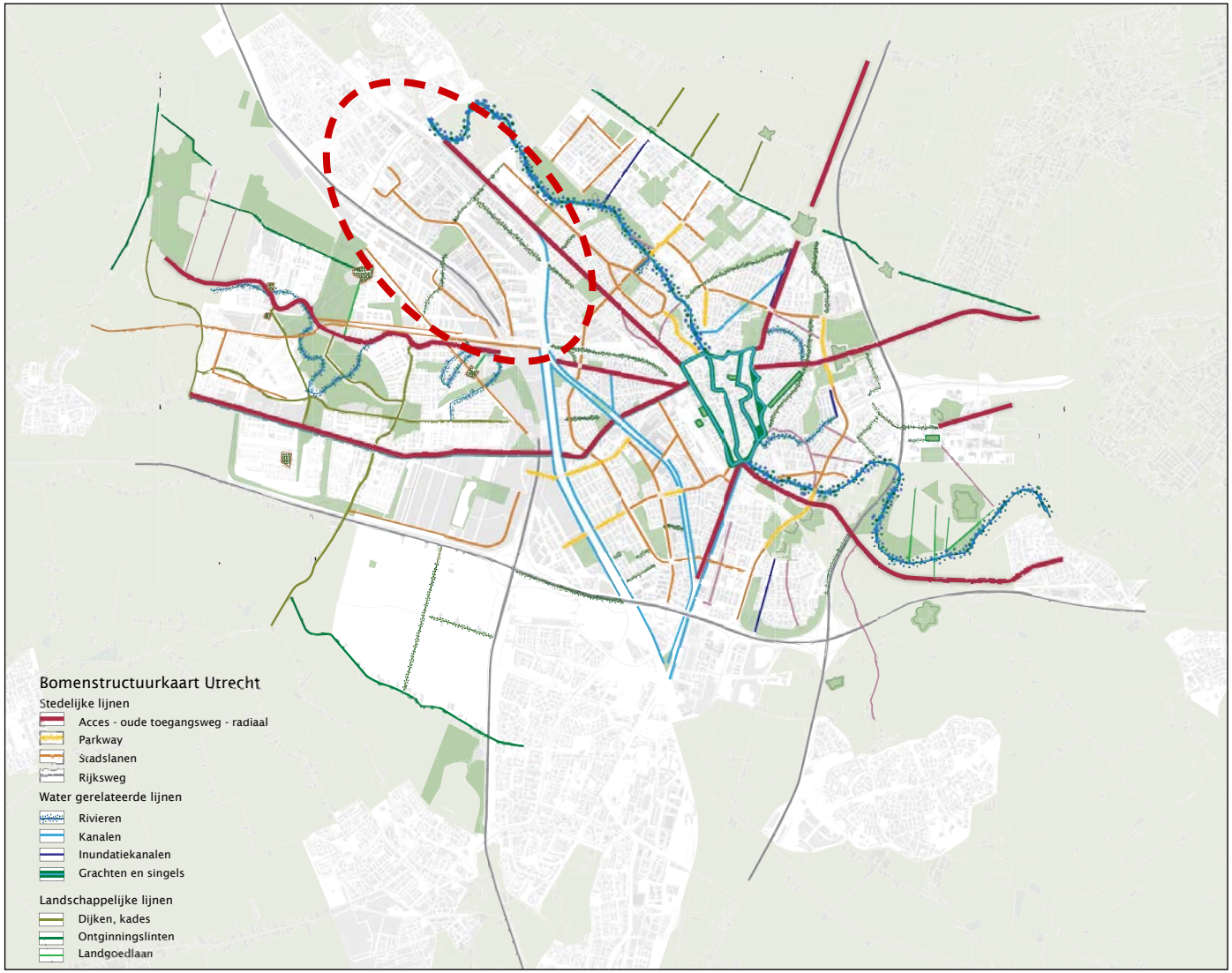


4.3 Groen, ecologie en klimaatadaptatie - Groenstructuurvisie



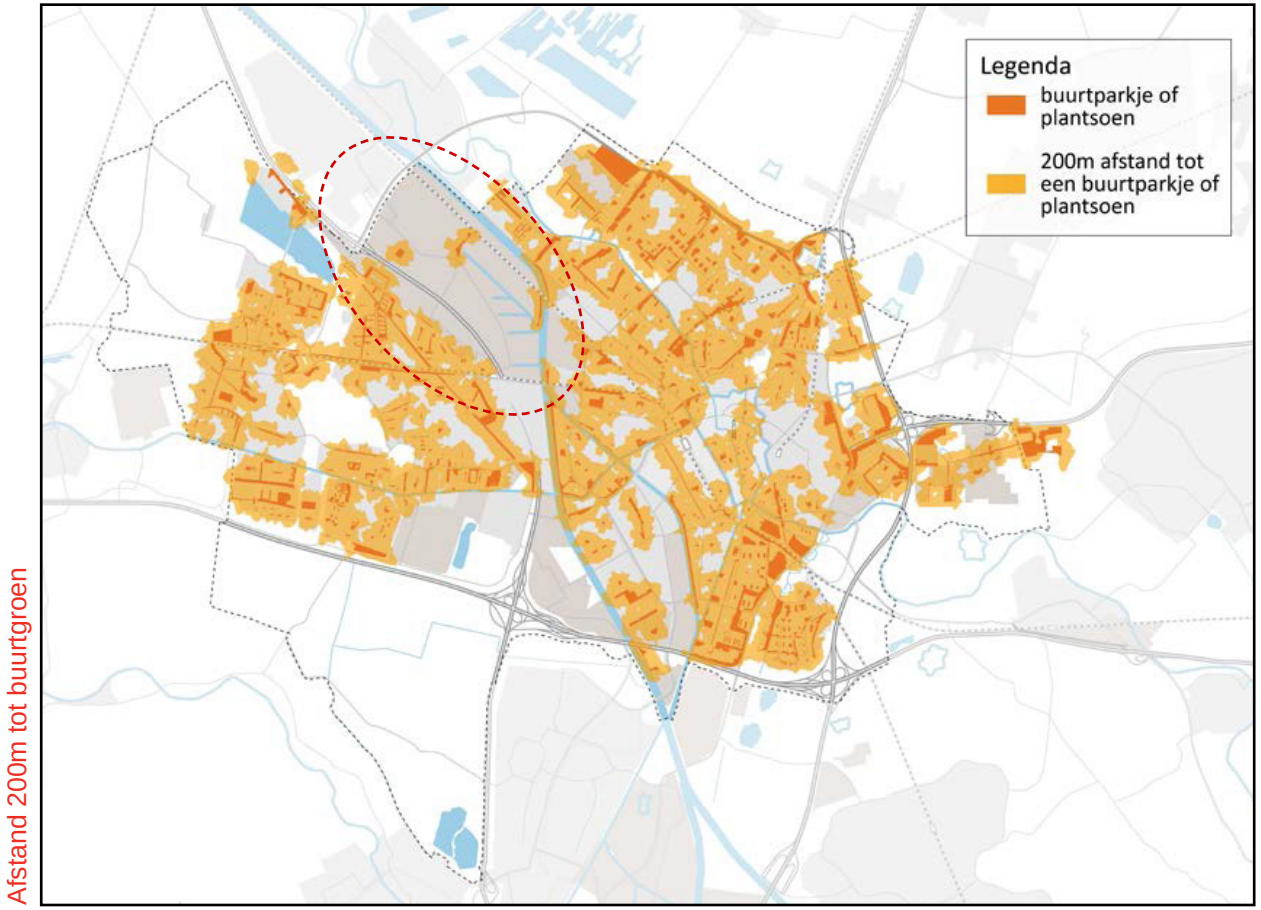
Groenstructuurvisie

4.3 Groen, ecologie en klimaatadaptatie - Bomenstructuur



Bomenstructuur Utrecht

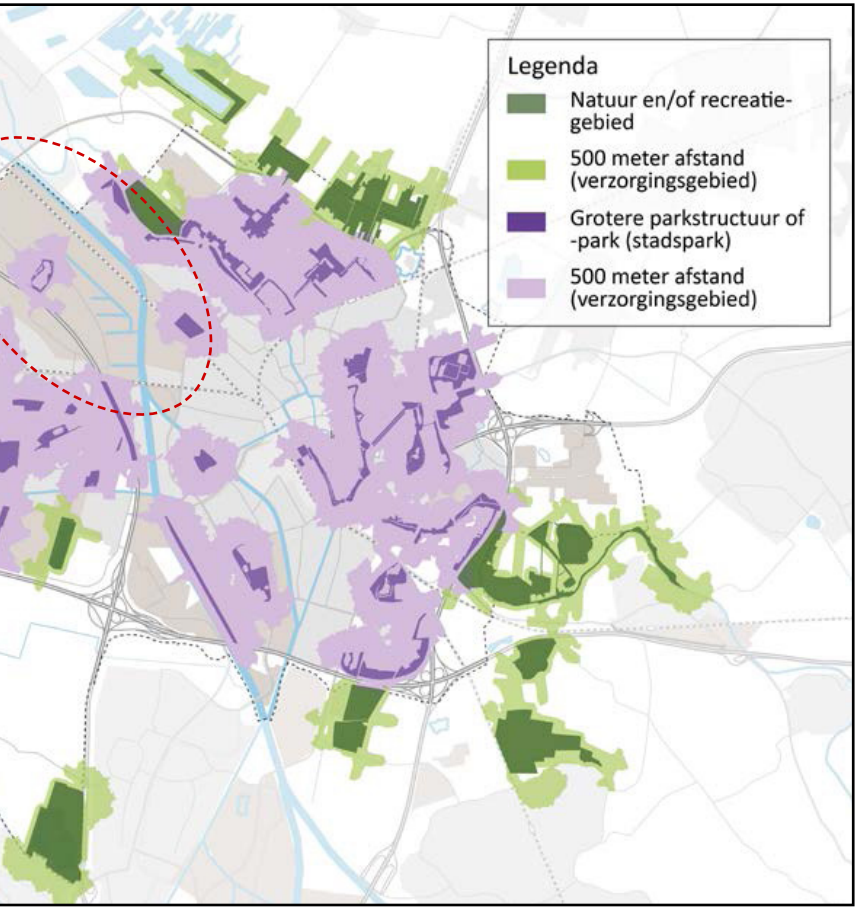
4.3 Groen, ecologie en klimaatadaptatie - nabijheid groen



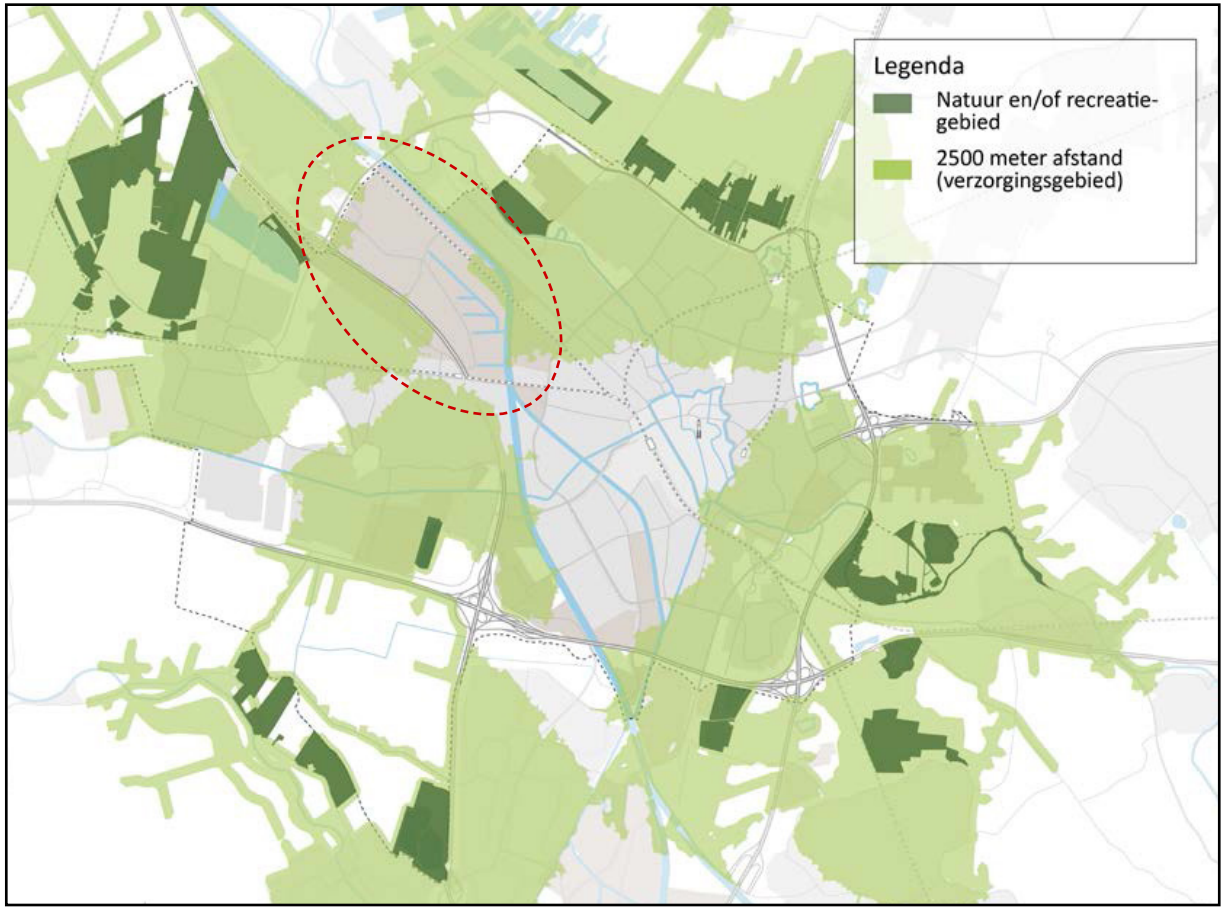
Afstand 200m tot buurtgroen



Afstand 500m tot stadspark



Afstand 2500m tot recreatiegebied



4.3 Groen, ecologie en klimaatadaptatie - afstand koele plek

Omschrijving

We willen dat alle inwoners van Utrecht op maximaal 200 meter van hun woning een koele plek hebben, zoals een veldje met bomen of een park. Dat is in bijna heel Utrecht het geval. Op deze kaart ziet u op welke afstand van uw woning een koele plek te vinden is.



Afstand tot koele plek

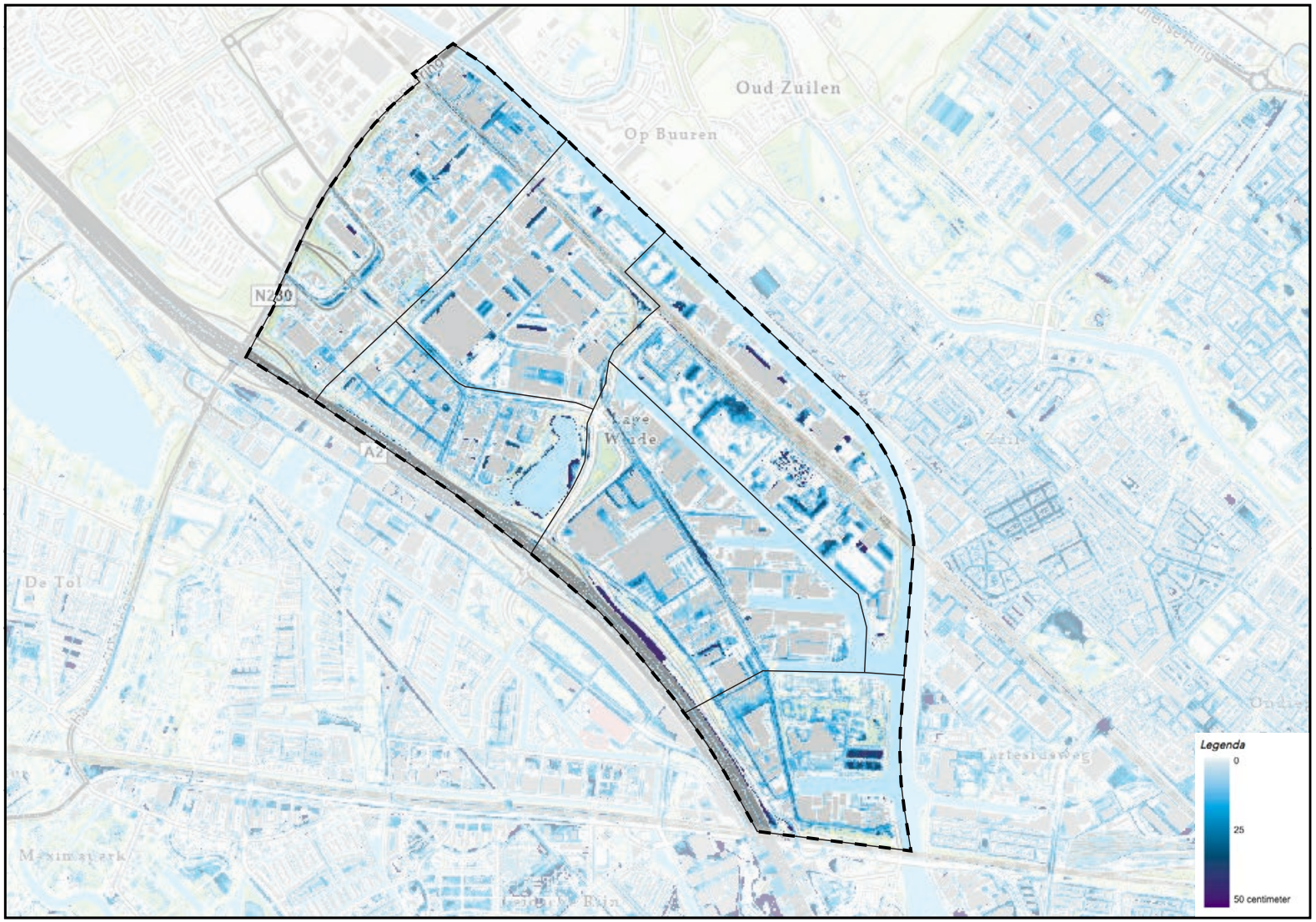
Utrecht Lage Weide A0 1:5000

4.3 Groen, ecologie en klimaatadaptatie - wateroverlast

Omschrijving

Hoeveel water blijft er op straat staan na een zeer hevige regenbui? Om dat te beantwoorden, hebben we berekend wat er gebeurt als er 8 centimeter regen per uur valt. Dit zijn 8 emmers water per vierkante meter. Gemiddeld genomen komt zo'n extreme regenbui eens in de 300 jaar voor. Op de kaart is te zien waar en hoeveel water er dan op straat blijft staan. Vaak zijn dit delen van bedrijventerreinen, onderdoorgangen van sporen of wegen of delen van straten. Bij meer dan 2 centimeter kan het water al woningen instromen.

Wateroverlast extreme neerslag



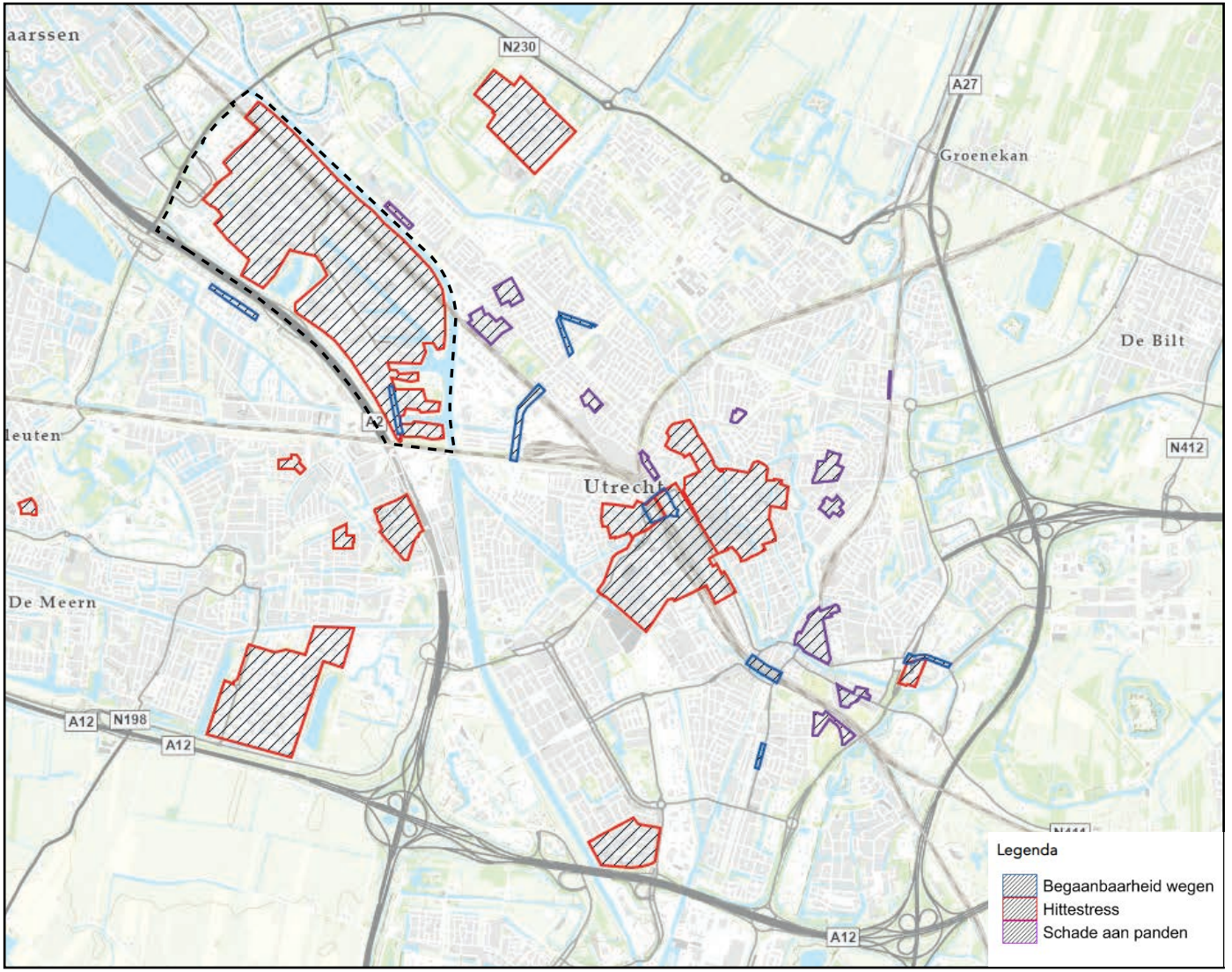
4.3 Groen, ecologie en klimaatadaptatie

- prioriteitsgebieden klimaatadaptatie

Omschrijving

We willen dat de temperatuur in de stad niet meer dan 5 graden warmer aanvoelt dan buiten de stad. Op deze kaart ziet u de gevoelstemperatuur op een hete dag met een luchttemperatuur van 32 graden. De temperatuur voelt in de stad meer dan 7 graden warmer dan aan de rand van de stad. Dat komt doordat er niet veel bomen zijn en weinig schaduw is. Ook is er veel verharding, zoals straten en stoepen. Die houden warmte vast.

Prioriteitsgebieden klimaatadaptatie

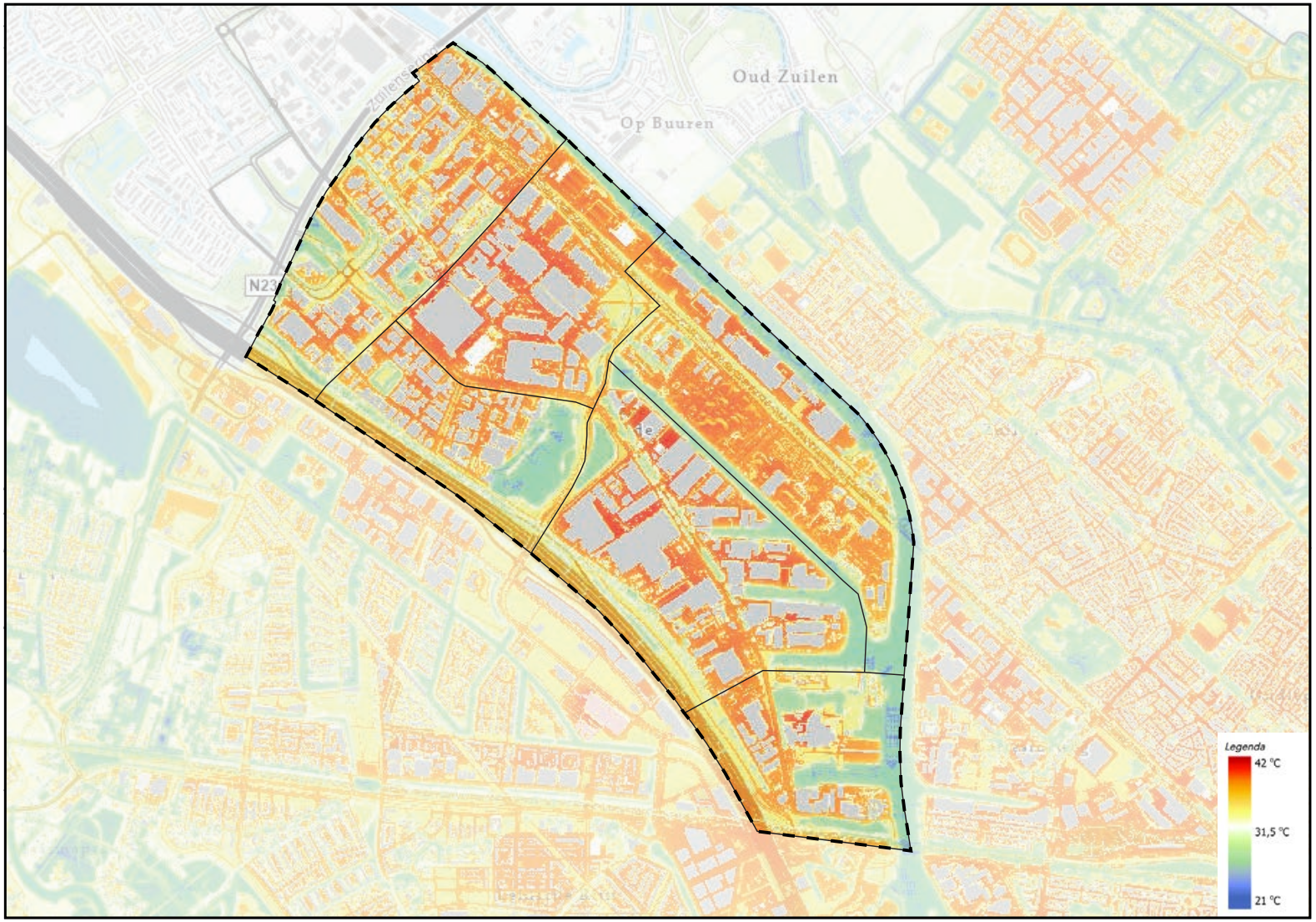


4.3 Groen, ecologie en klimaatadaptatie

- hitte eiland

Omschrijving

Gemeente Utrecht heeft met ‘stresstesten’ onderzocht wat de gevolgen zijn van het veranderende klimaat voor onze stad. Deze kaart laat zien welke plekken in de stad daar het meest gevoelig voor zijn. Dit noemen we prioriteitsgebieden. Voor deze plekken bekijken we de komende 5 jaar hoe groot de problemen zijn, en hoe we die kunnen oplossen.



Gevoelstemperatuur bij 32C

Utrecht Lage Weide A0 1:5000

4.3 Groen, ecologie en klimaatadaptatie - schaduw

Omschrijving

We willen dat mensen op een hete dag in iedere straat in de schaduw kunnen lopen. Op belangrijke looproutes, zoals van en naar het station, willen we dat er op het heetst van de dag 40% schaduw is. In andere loopgebieden willen we minstens 30% schaduw. Op deze kaart ziet u hoeveel schaduwplekken er zijn. De kaart is een momentopname van 1 juli 2020 om 15.00 uur - het heetste moment van de dag. Schaduw van bomen, gebouwen en andere bouwwerken is zichtbaar.

Schaduwplekken



Utrecht Lage Weide A0 1:5000

4.4 Stedenbouw - Ground Space Index *(GSI)*



GSI - Lage WEide

Utrecht Lage Weide A0 1:5000

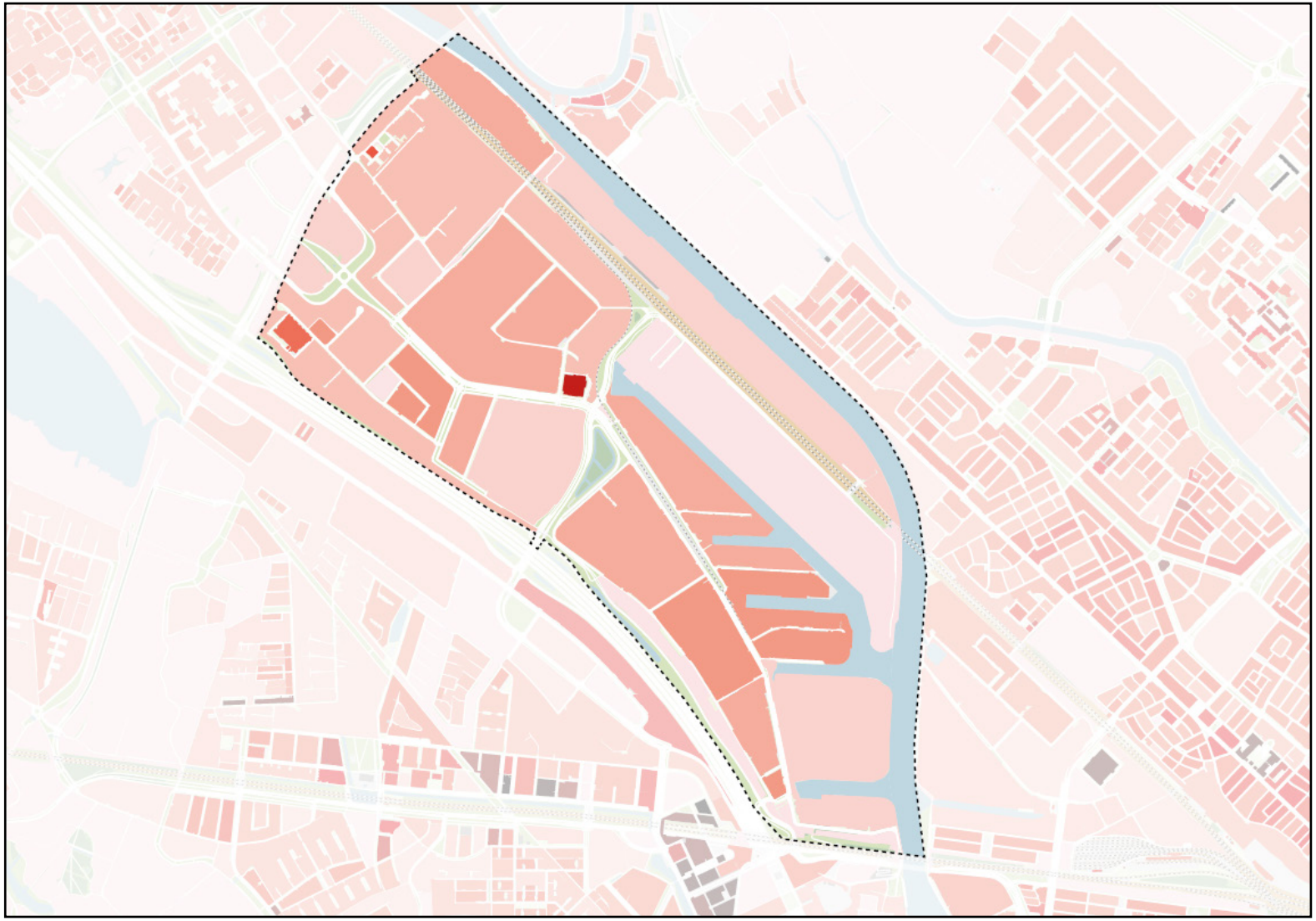
4.4 Stedenbouw - bebouwingspercentages



GSI - Lage WEide

Utrecht Lage Weide A0 1:5000

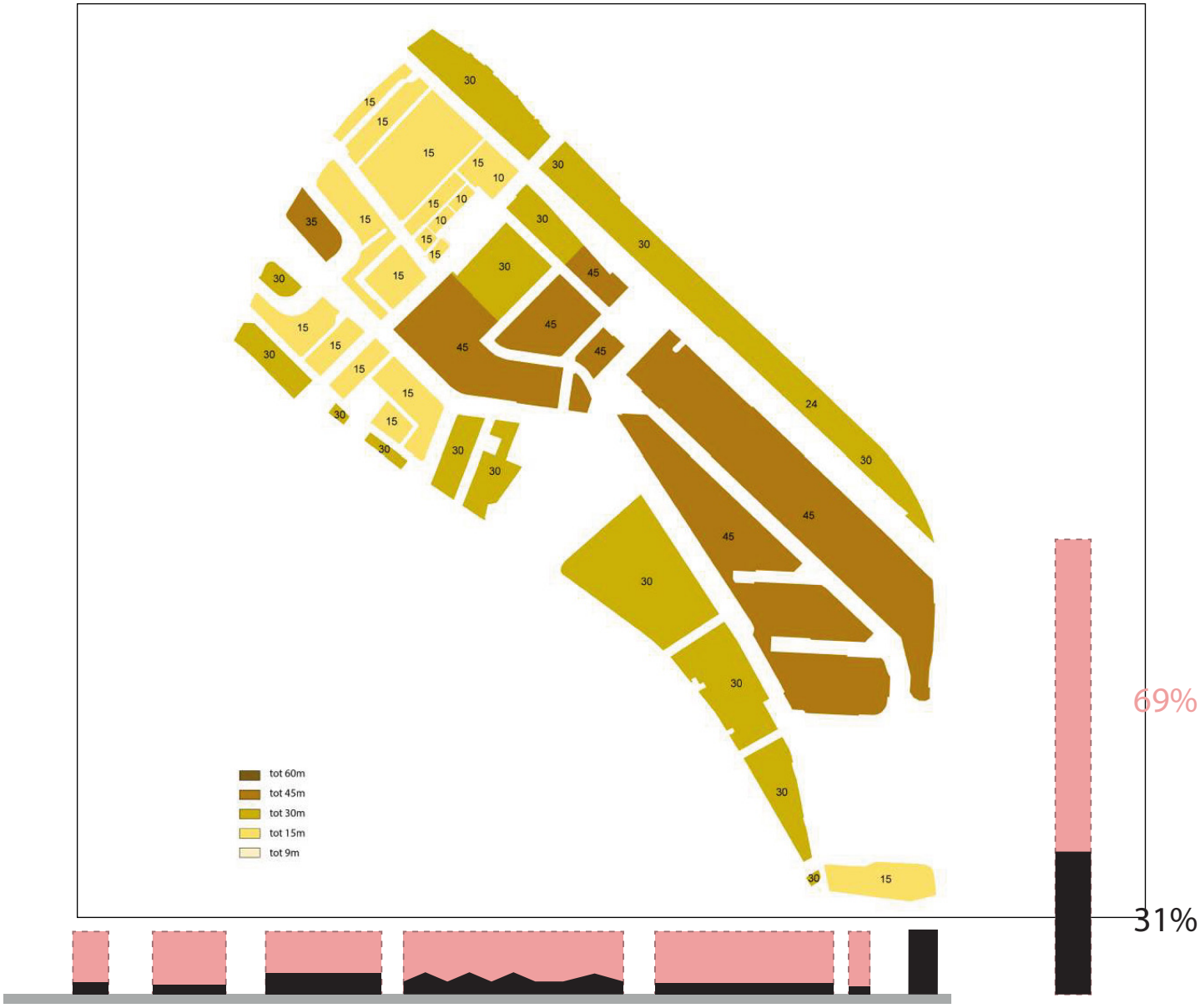
4.5 Stedenbouw - Floor Space Index *(FSI)*



FSI - Lage Weide

Utrecht Lage Weide A0 1:5000

Uit analyse van de FSI en de maximale bouwhoogtes uit het bestemmingsplan blijkt dat er 70% van de toegestane bouwhoogtes niet wordt benut.



FSI - Lage Weide

Utrecht Lage Weide

A0 1:5000

4.6 Landschap - water

Omschrijving

In Lage Weide kan water een verschillende rol spelen. Er is met een inventarisatie in kaart gebracht wat voor waterelementen er in het gebied te vinden zijn. Elke catagorie heeft zijn eigen kwaliteiten en eigenschappen. Zo heeft de centrale waterplas vooral ecologische waarden, terwijl bij de binnenhavens de focus op industrieelgebruik ligt.



Amsterdam-Rijnkanaal



Waterplas



Binnenhavens

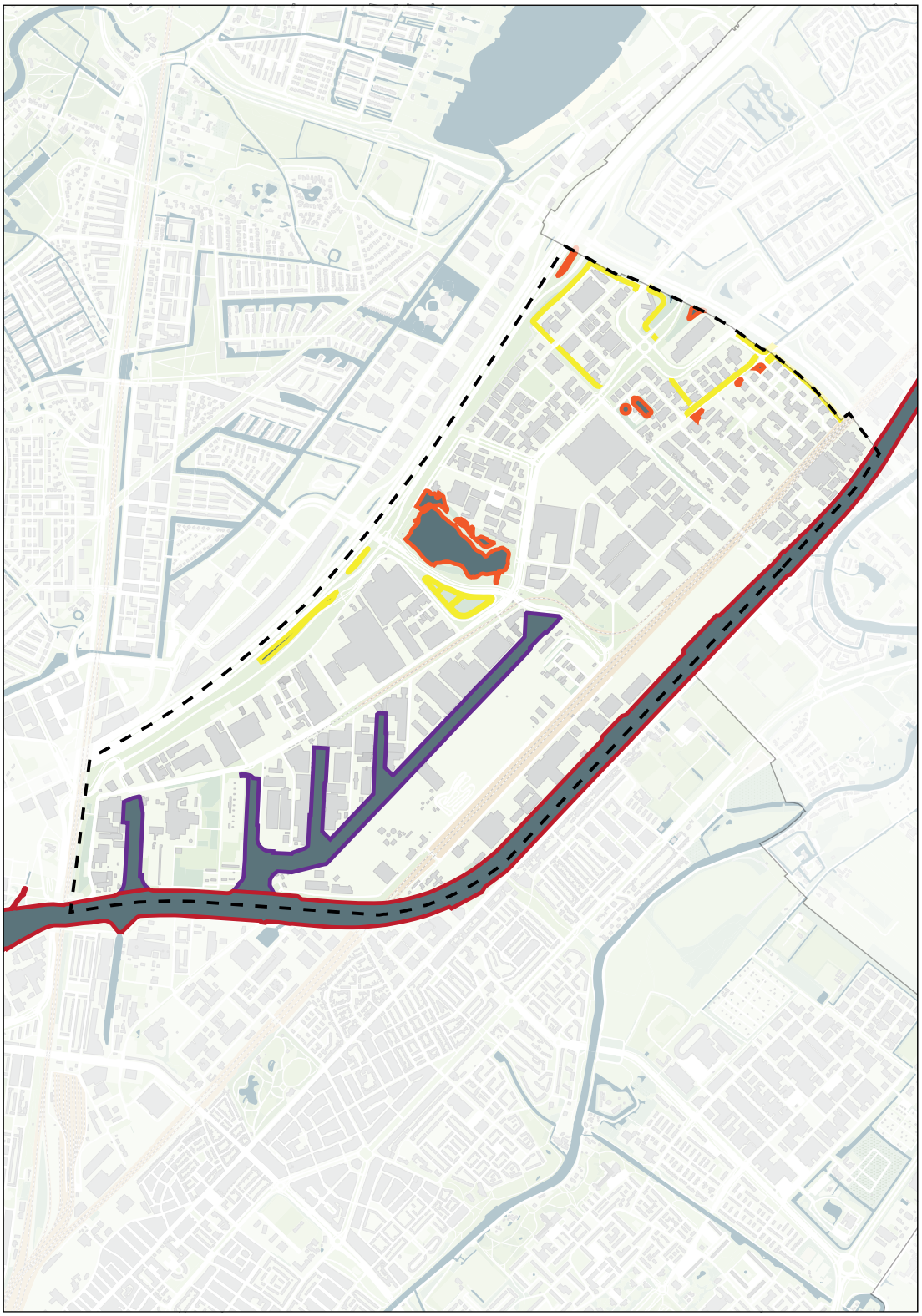


Waterloop





Water



4.6 Landschap - Kadegebruik

Omschrijving

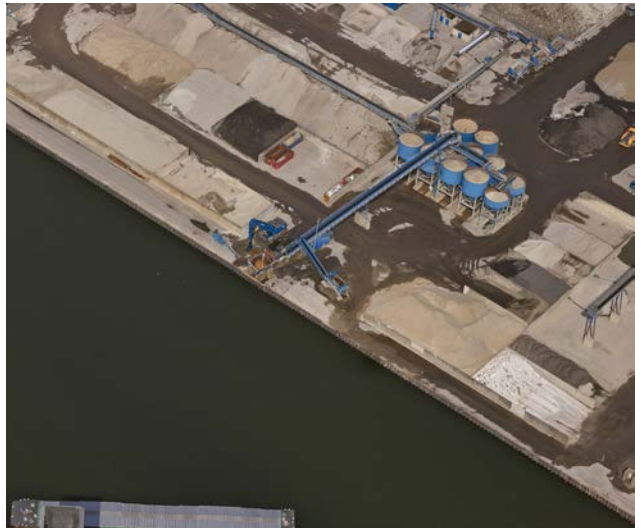
Een inventarisatie van het kadegebruik laat zien dat de kades ofwel voor havengebruik zijn, ofwel openbaar toegankelijk zijn.

Daarnaast wordt een groot deel van de kades niet voor deze doeleinden gebruikt en kent daarom geen actieve relatie met het water.

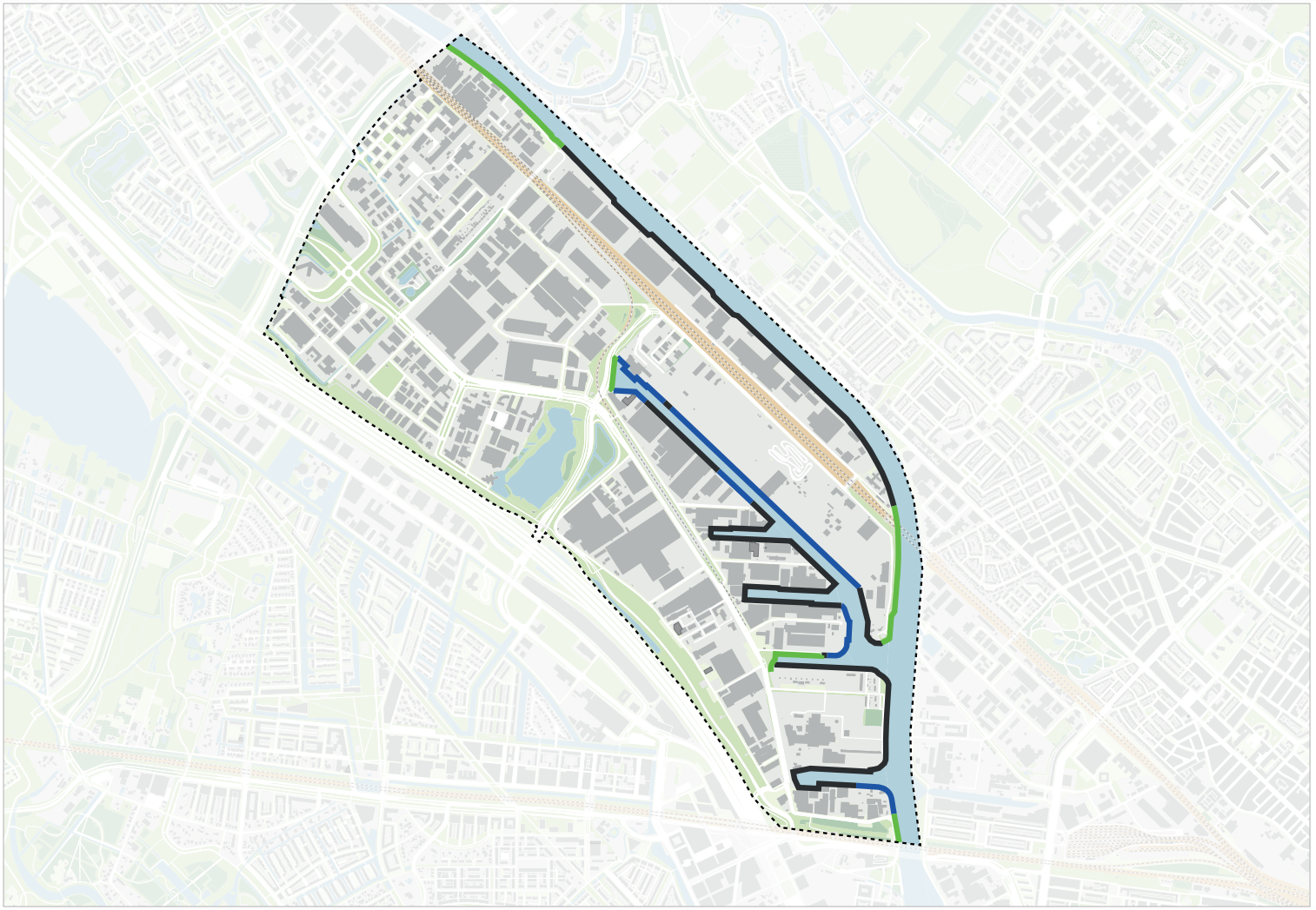
Openbare kade



Bedrijfsmatige kade



Lage Weide
Kadegebruik anno 2023



Kade havengebruik 2.270m | Kade openbaar 1.880m | Kade ongebruikt 6.650m

Totaallengte kade 10.800m

5. Analyse

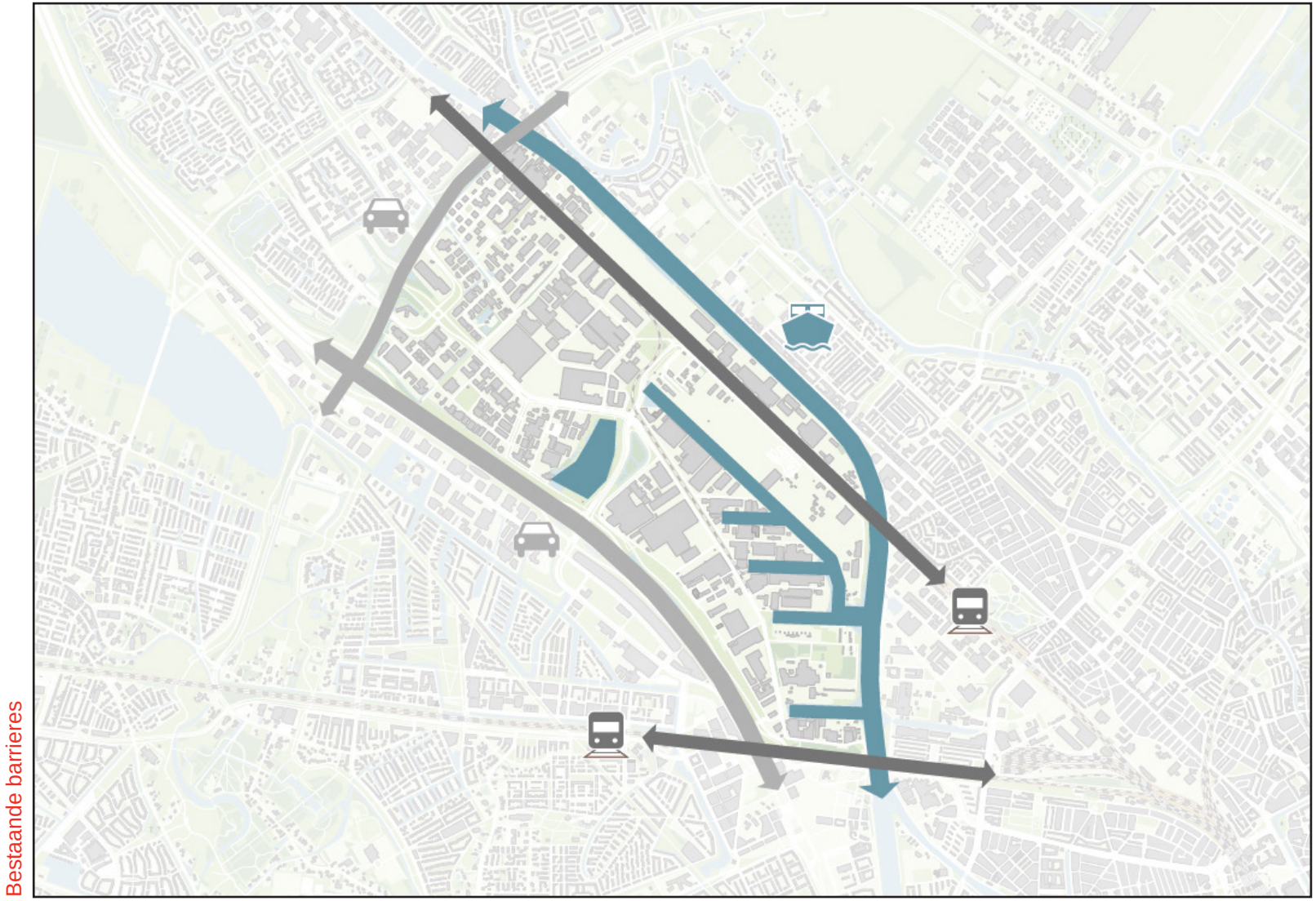
5.1 Inleiding

Dit hoofdstuk behandelt tal van analyse vanuit verschillende disciplines. Er is vooral gewerkt aan het maken van een collectie van kaartmateriaal.

De analyse is te verdelen in de volgende onderwerpen:

- Barrières & verbindingen
- Kavelgrootte
- Bedrijvendichtheid
- Werknemersdichtheid
- Benutte milieucategorie
- Bedrijven categorisatie
- Ruimtelijke kenmerken
- Stationsanalyse
- Deelgebieden
- Ruimtelijk raamwerk
- Visiekaart

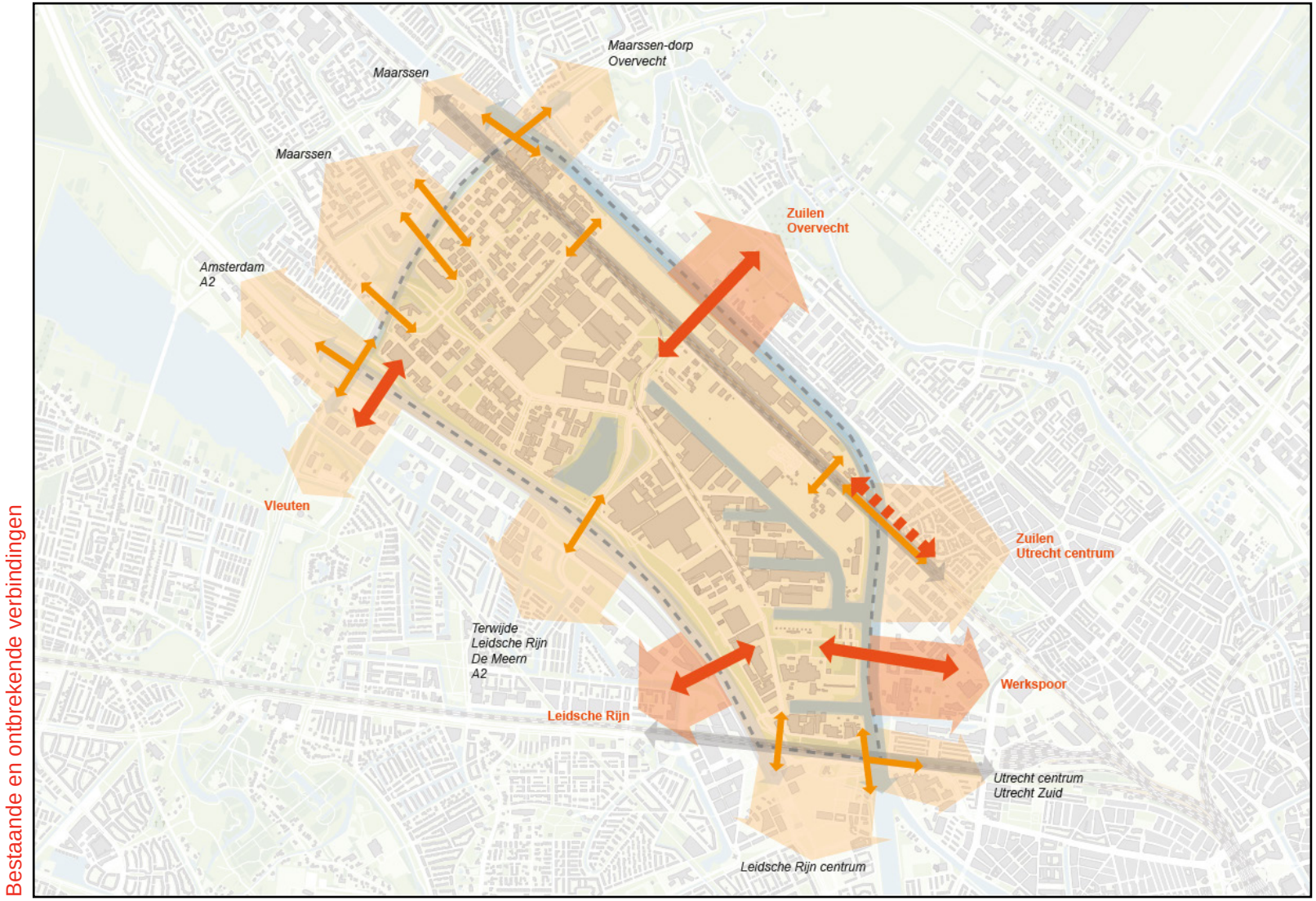
5.1 Barrières & verbindingen - barrières



Bestaande barrieres

Utrecht Lage Weide A0 1:5000

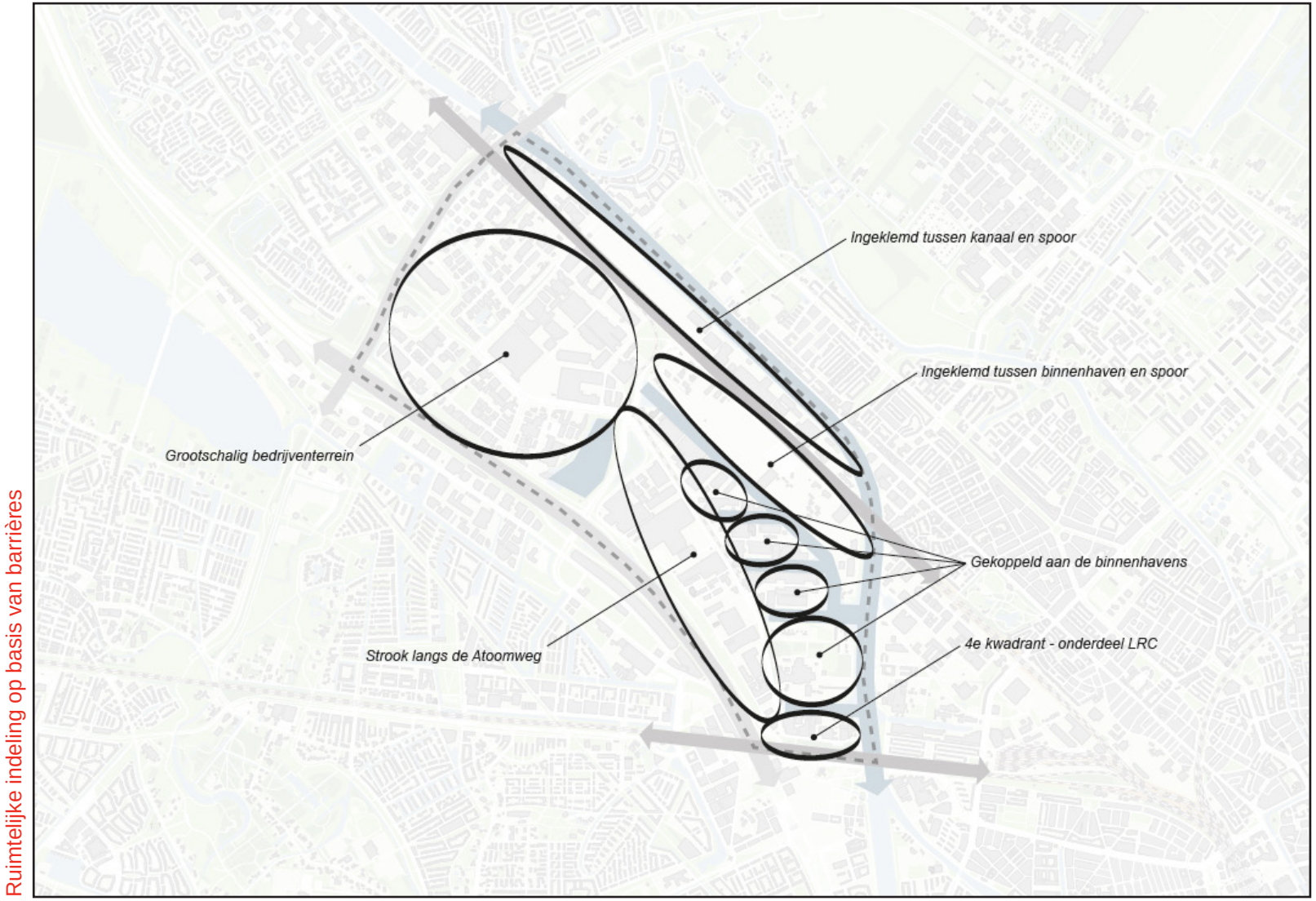
5.1 Barrières & verbindingen - verbindingen



Bestaande en ontbrekende verbindingen

Utrecht Lage Weide A0 1:5000

5.1 Barrières & verbindingen - ruimtelijke indeling

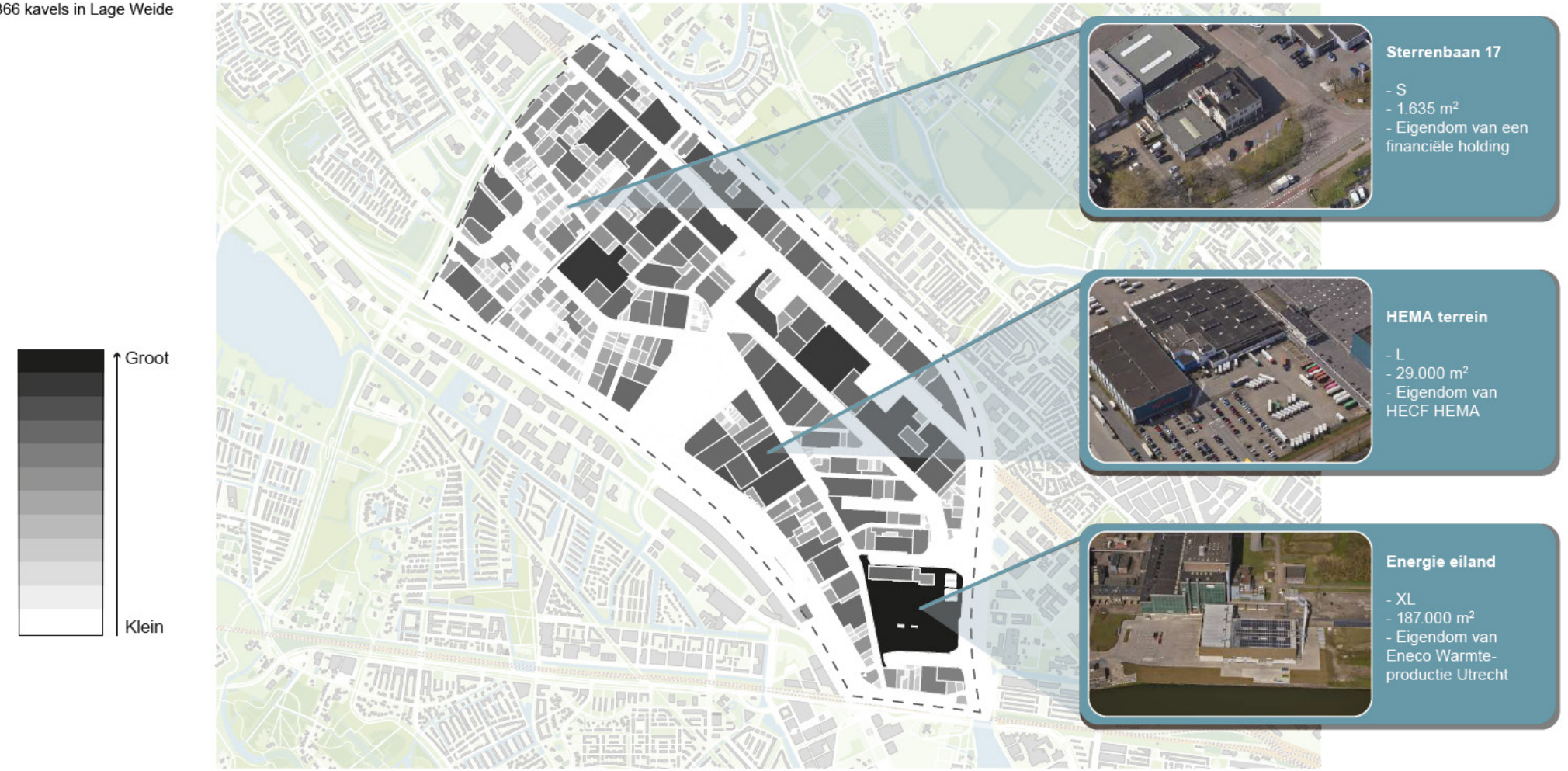


Ruimtelijke indeling op basis van barrières

Utrecht Lage Weide A0 1:5000

5.2 Kavelgrootte

1.366 kavels in Lage Weide



Utrecht Lage Weide A0 1:5000

5.3 Bedrijvendichtheid - lage dichtheid

1.366 kavels in Lage Weide

2.223 geregistreerde bedrijven

1.041 bedrijven met 0 werknemers

1.182 bedrijven met minstens 1 werknemer



Utrecht Lage Weide A0 1:5000

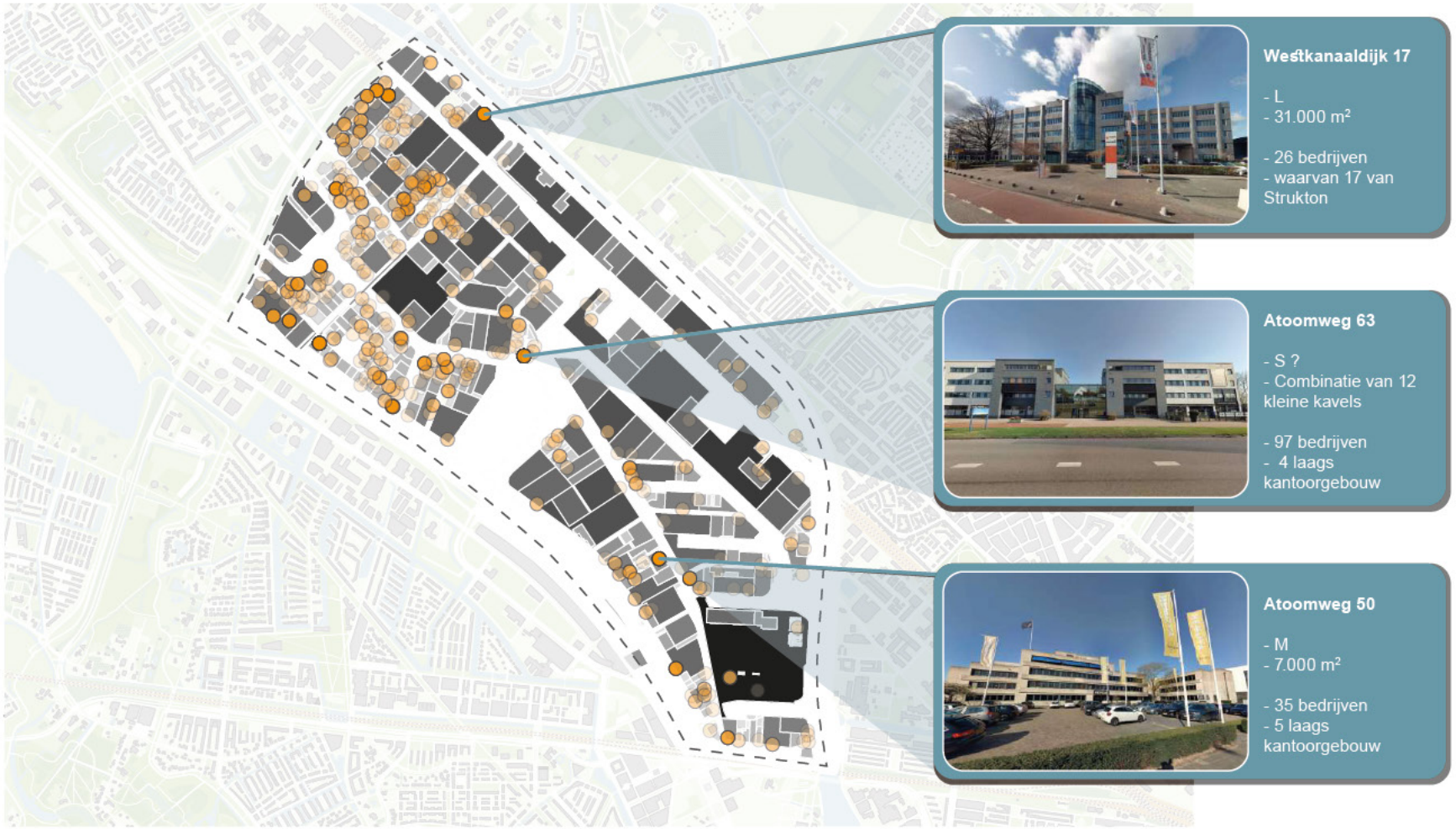
5.3 Bedrijvendichtheid - hoge dichtheid

1.366 kavels in Lage Weide

2.223 geregistreerde bedrijven

1.041 bedrijven met 0 werknemers

1.182 bedrijven met minstens 1 werknemer



Utrecht Lage Weide A0 1:5000

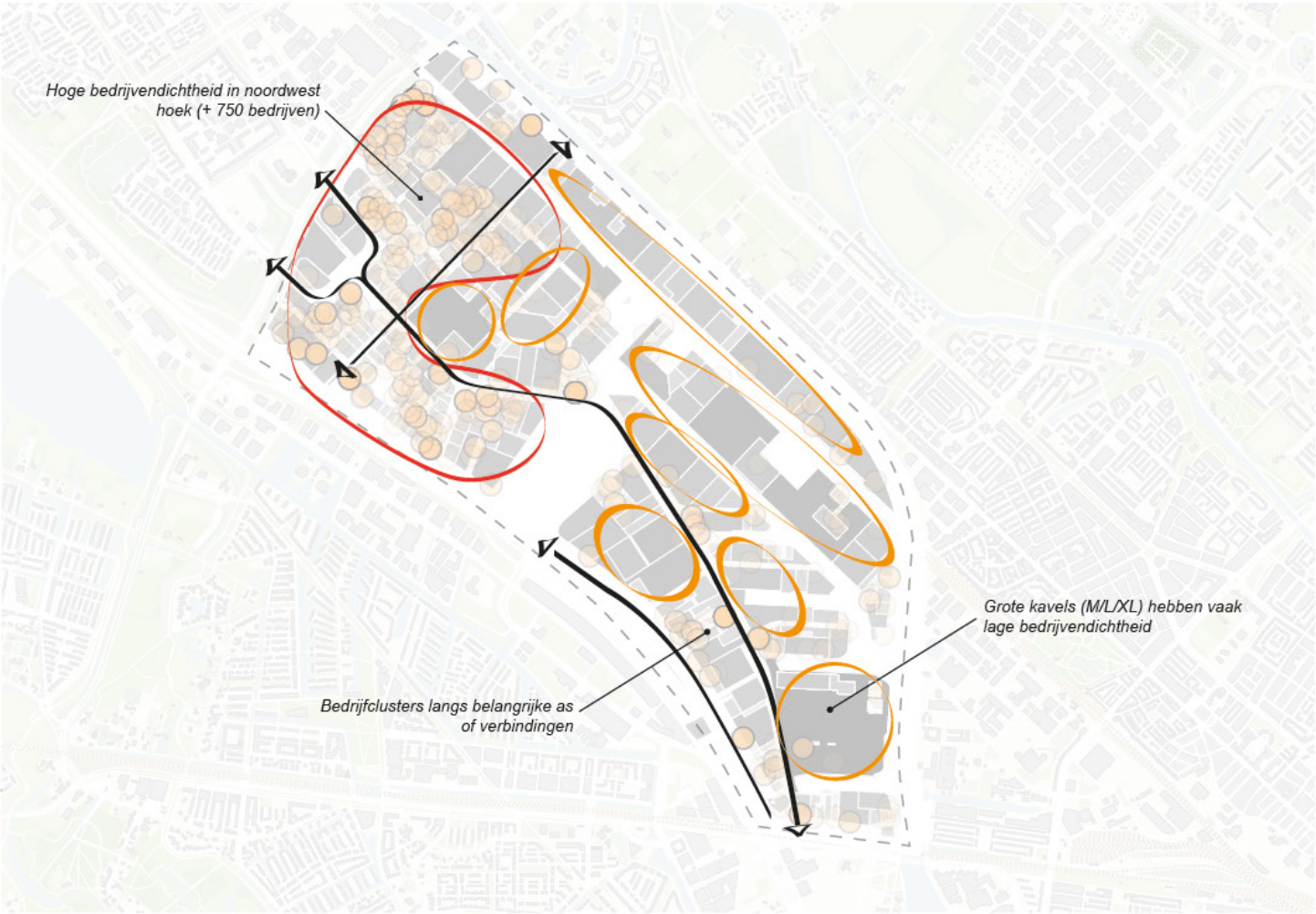
5.3 Bedrijvendichtheid - ruimtelijke indeling

1.366 kavels in Lage Weide

2.223 geregistreerde bedrijven

1.041 bedrijven met 0 werknemers

1.182 bedrijven met minstens 1 werknemer



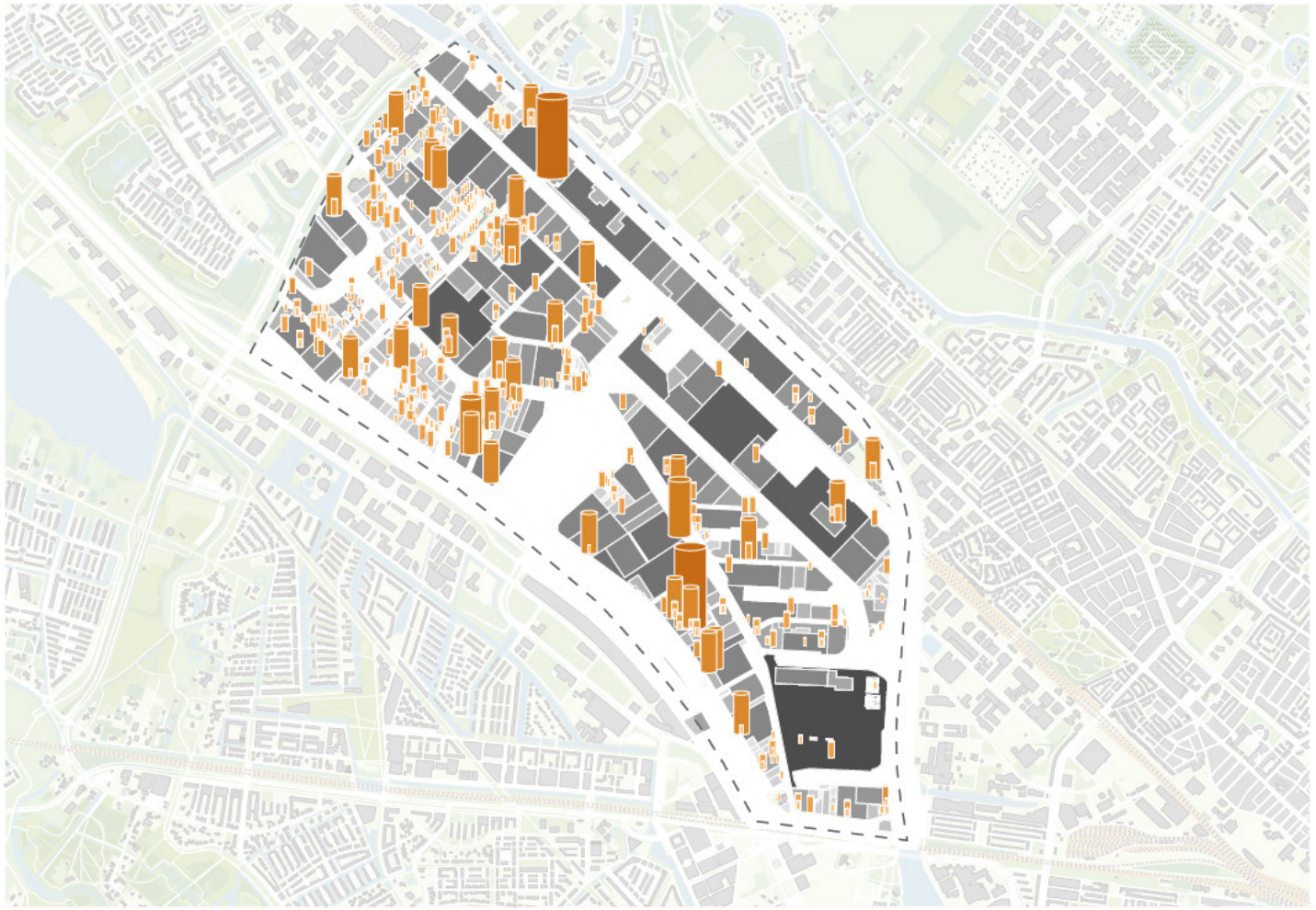
Utrecht Lage Weide A0 1:5000

5.4 Werknemersdichtheid - verpreiding

Totaal 19.703 werknemers in Lage Weide

- Veel kleine bedrijven in noordwest hoek

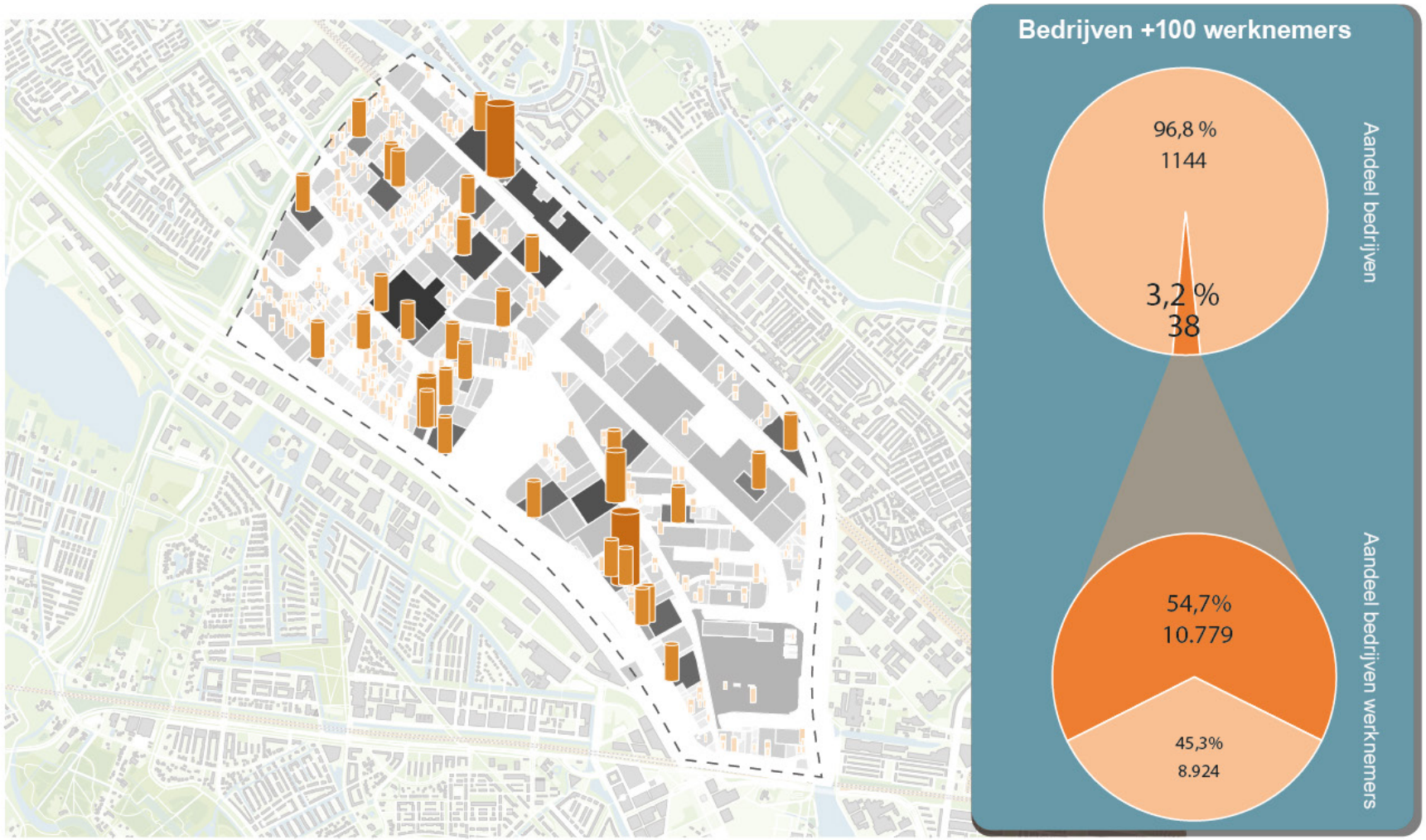
- Grote kavels hebben vaak naast lage bedrijvendichtheid ook weinig werknemers



Utrecht Lage Weide A0 1:5000

5.4 Werknemersdichtheid - meer dan 100 werknemers

Totaal 19.703 werknemers in Lage Weide



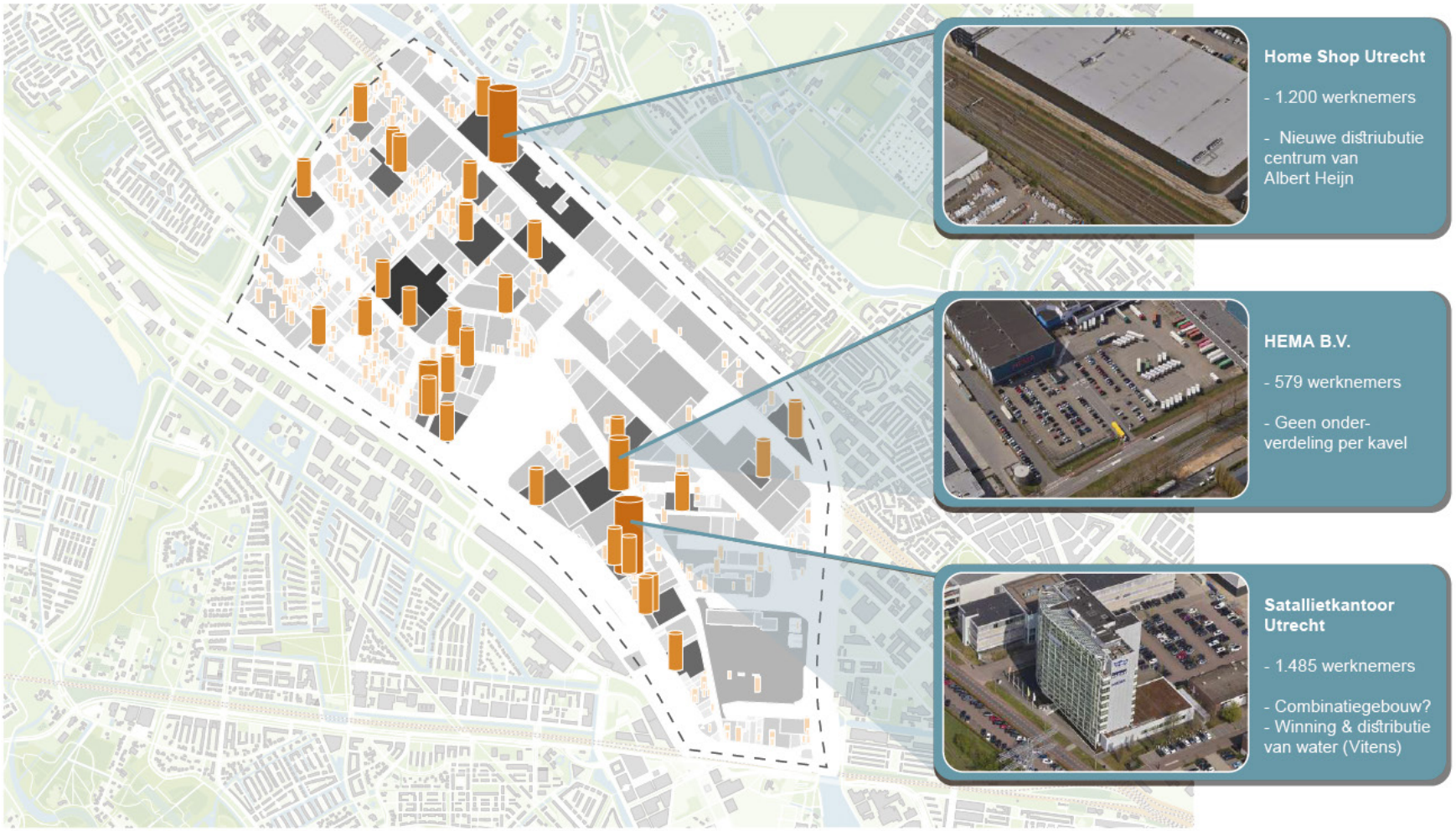
Utrecht Lage Weide A0 1:5000

5.4 Werknemersdichtheid - meer dan 100 werknemers

Totaal 19.703 werknemers in Lage Weide

38 bedrijven met +100 werknemers

2 bedrijven met +1.000 werknemers



Utrecht Lage Weide A0 1:5000

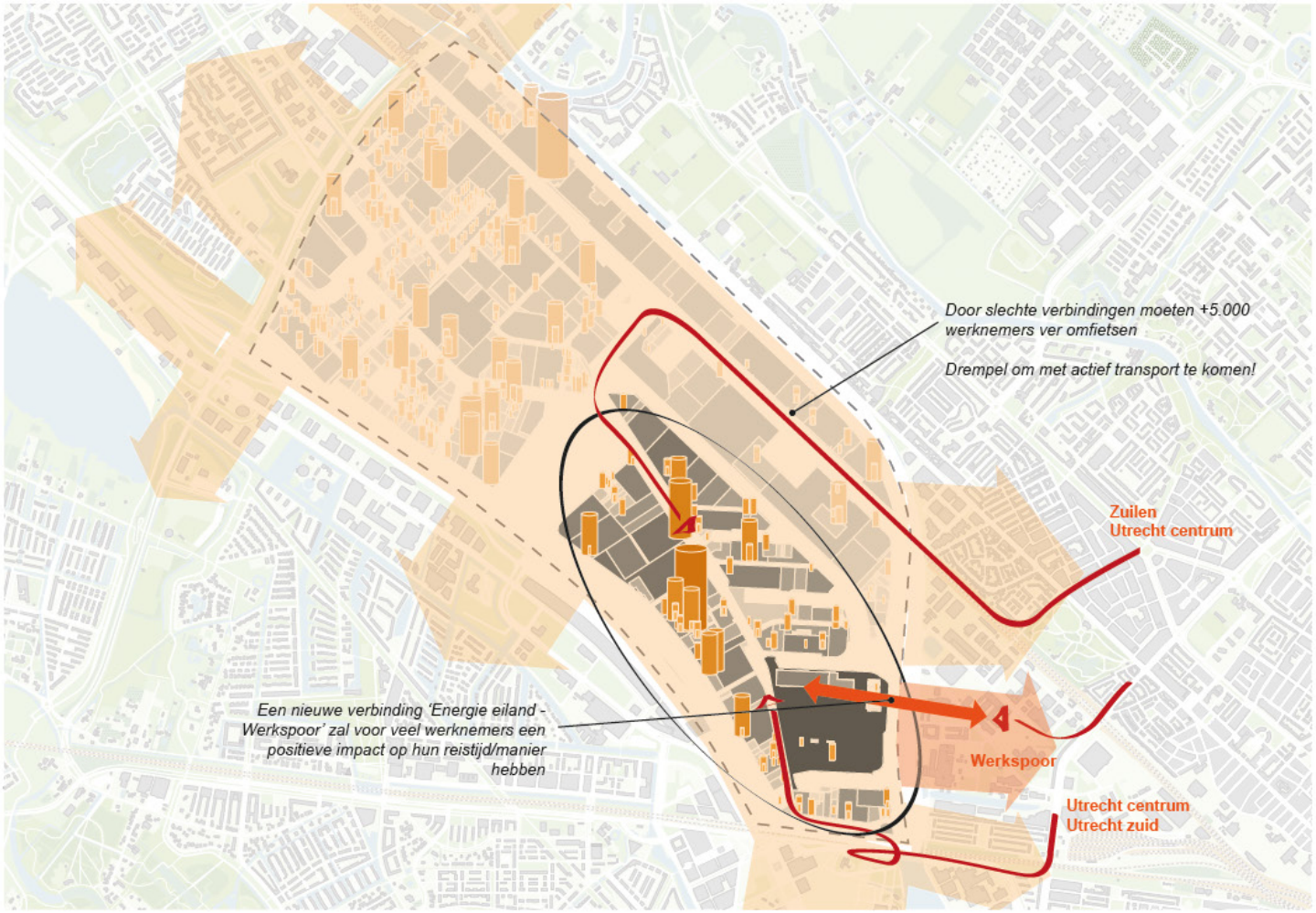
5.4 Werknemersdichtheid - bereikbaarheid met Energiebrug

Totaal 19.703 werknemers in Lage Weide

38 bedrijven met +100 werknemers

2 bedrijven met +1.000 werknemers

1/4 van alle werknemers werkt in dit slecht verbonden gebied



5.5 Benutte milieucatagorie - benutten van catagorie 5.2

Inwaartse zonering

1.182 bedrijven met
+1 werknemers

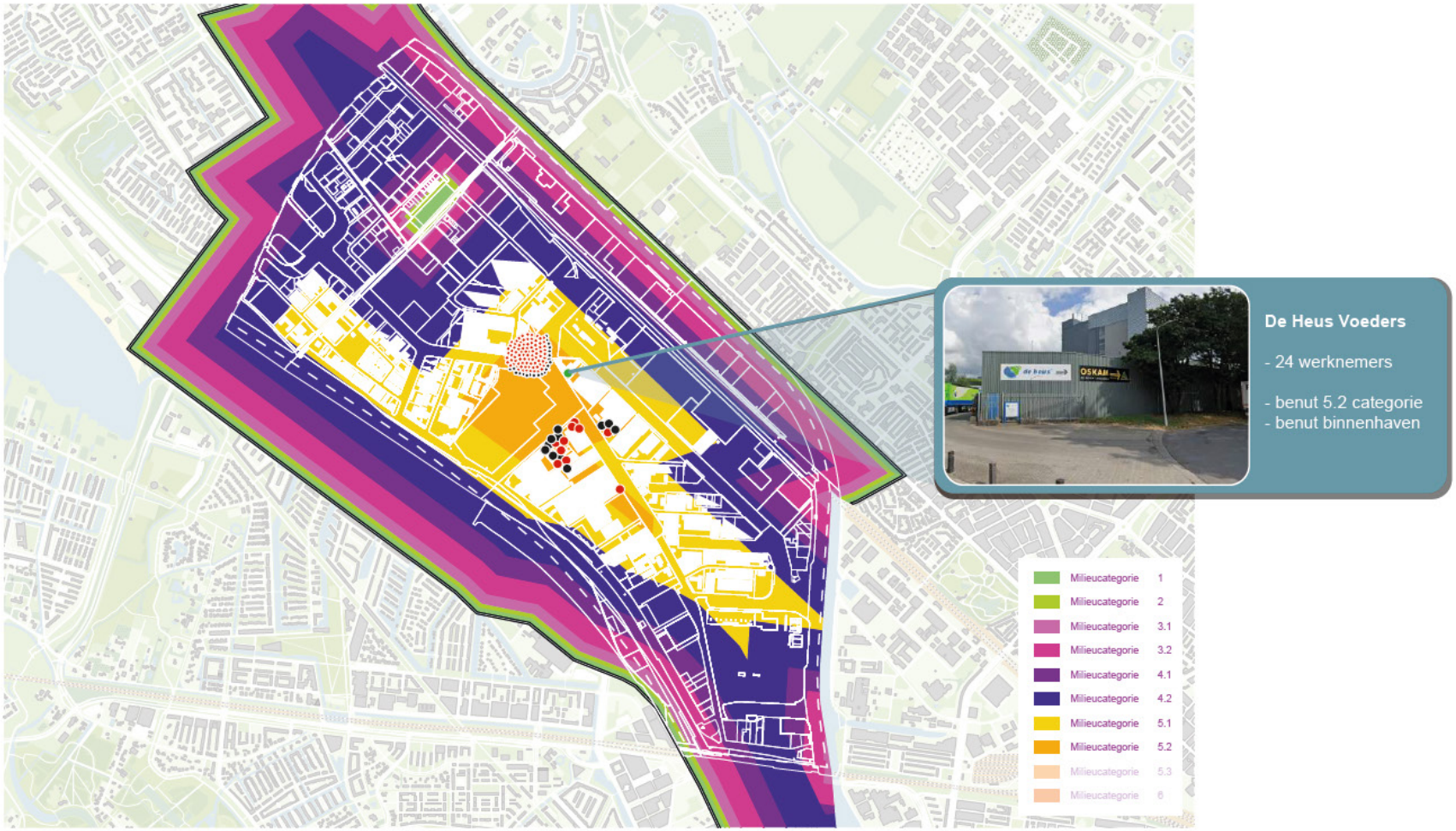
469 bedrijven in categorie 5

Waarvan:
- 122 bedrijven in categorie 5.2

Waarvan:
- 96 bedrijven in catergorie 0

- 32 bedrijven in categorie +2

1 bedrijf in categorie 5.2
De Heus Voeders B.V

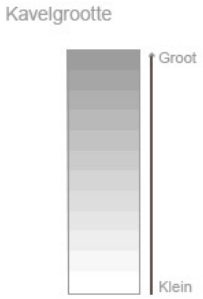


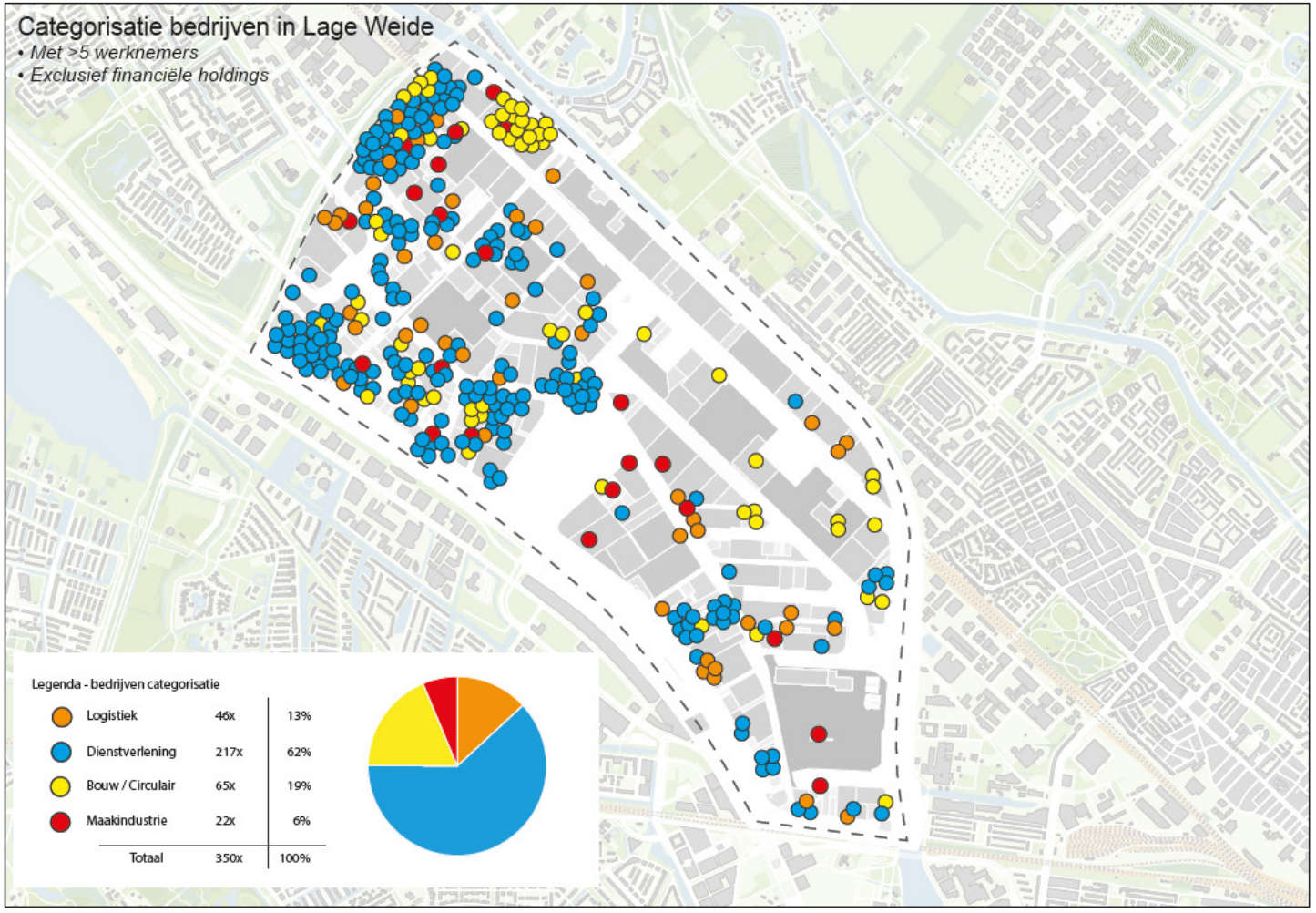
Utrecht Lage Weide A0 1:5000

5.6 Bedrijvencategoriesatie - clustering categoriën

- Dienstverlening in hoge dichtheden bij elkaar

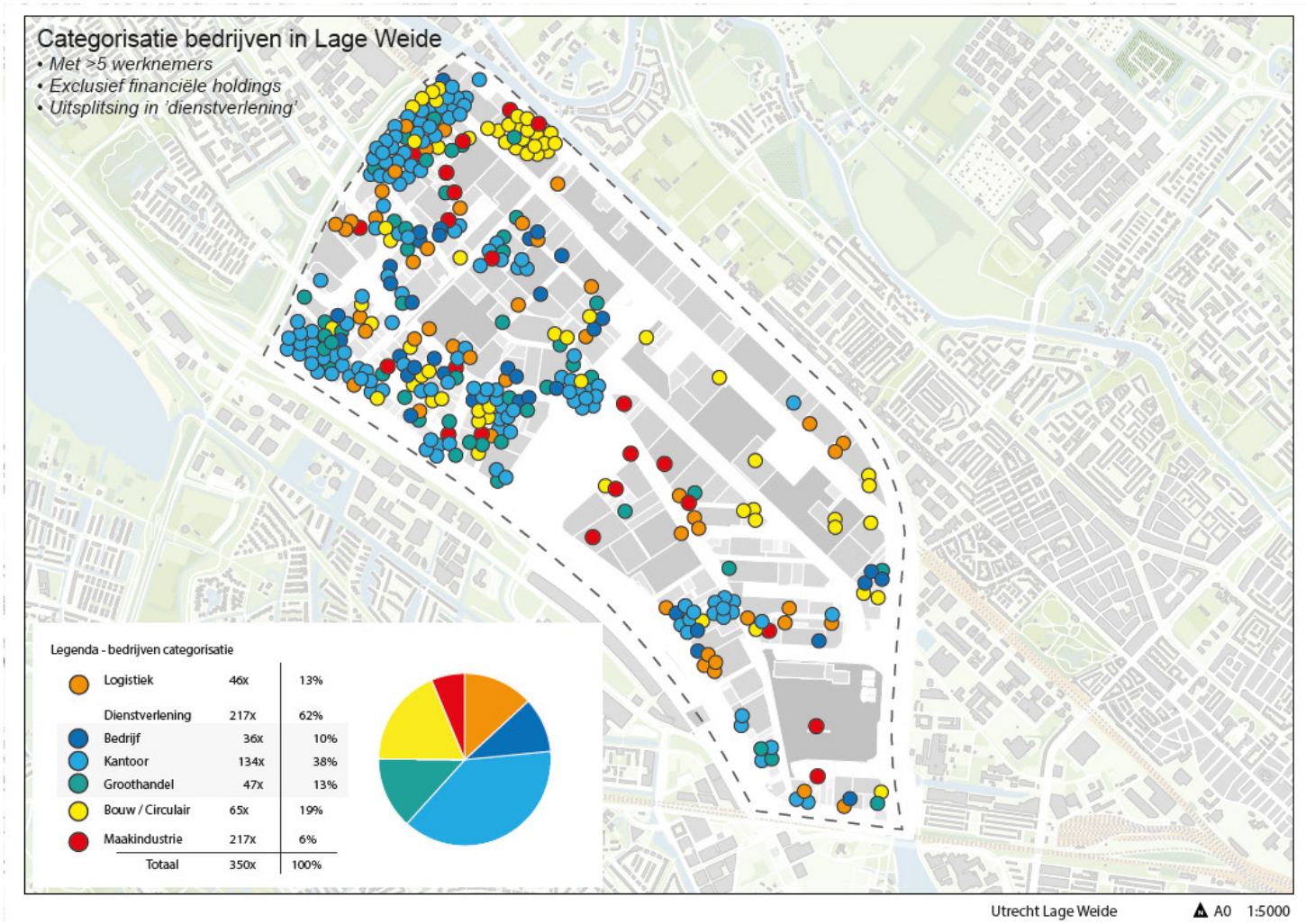
- Grote cluster ‘Bouw / Circulair’ is van Strukton

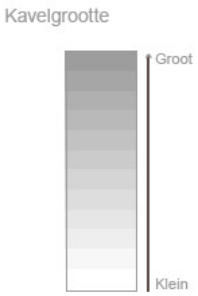




5.6 Bedrijvencategoriesatie - clustering uitgesplitste categoriën

- 38% van alle bedrijven is 'Dienstverlening - kantoor'





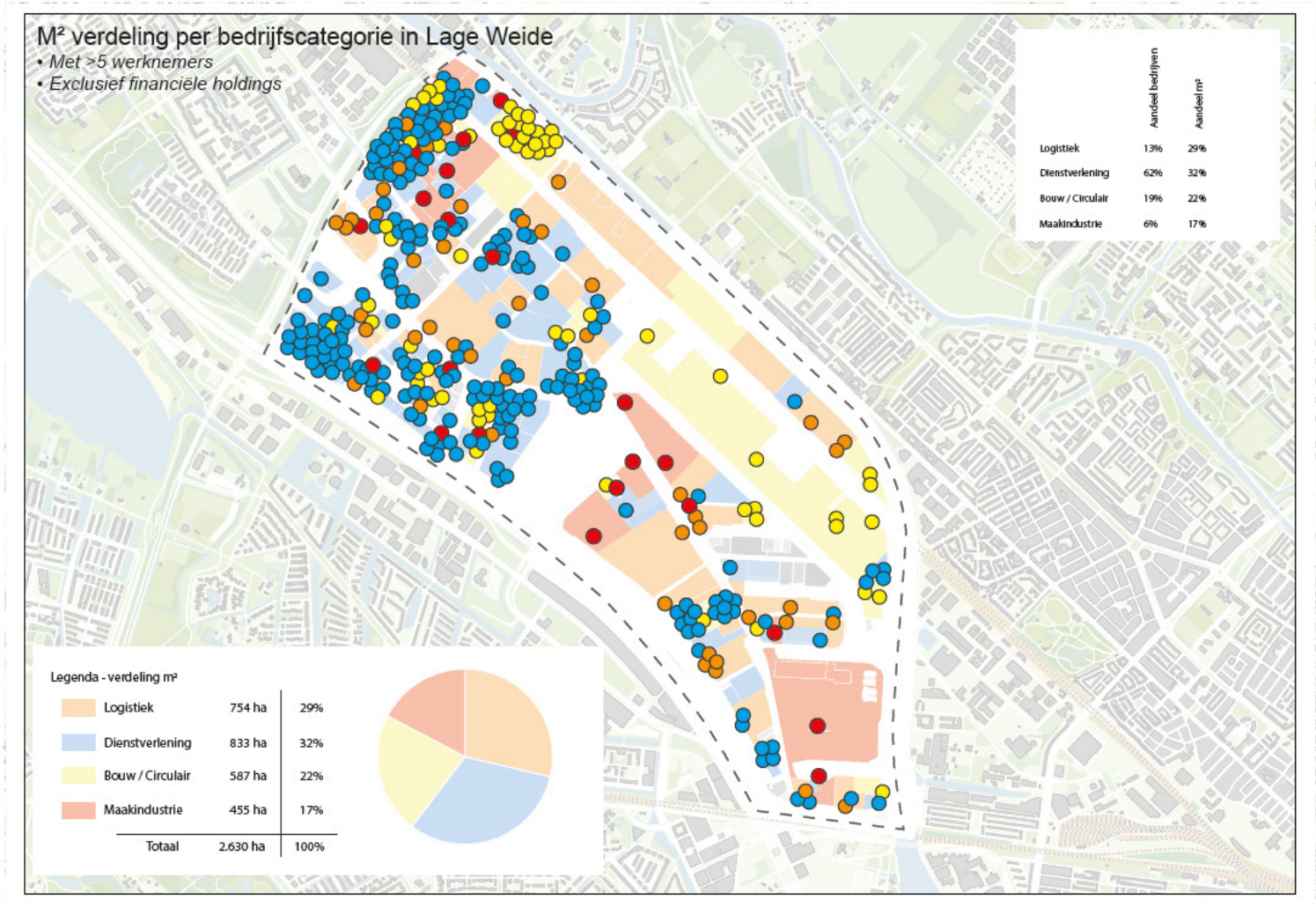
5.6 Bedrijvencategoriesatie - ruimtebeslag in m2

- Maakindustrie heeft in verhouding 3x zo'n grote ruimtevraag (Eneco in het bijzonder)

- Logistiek heeft in verhouding 2x zo'n grote ruimtevraag

- Dienstverlening is ruimtelijk compact -> 62% vd bedrijven op 32% van de m²

- Watergerelateerde kavels dominant voor Bouw / Circulair



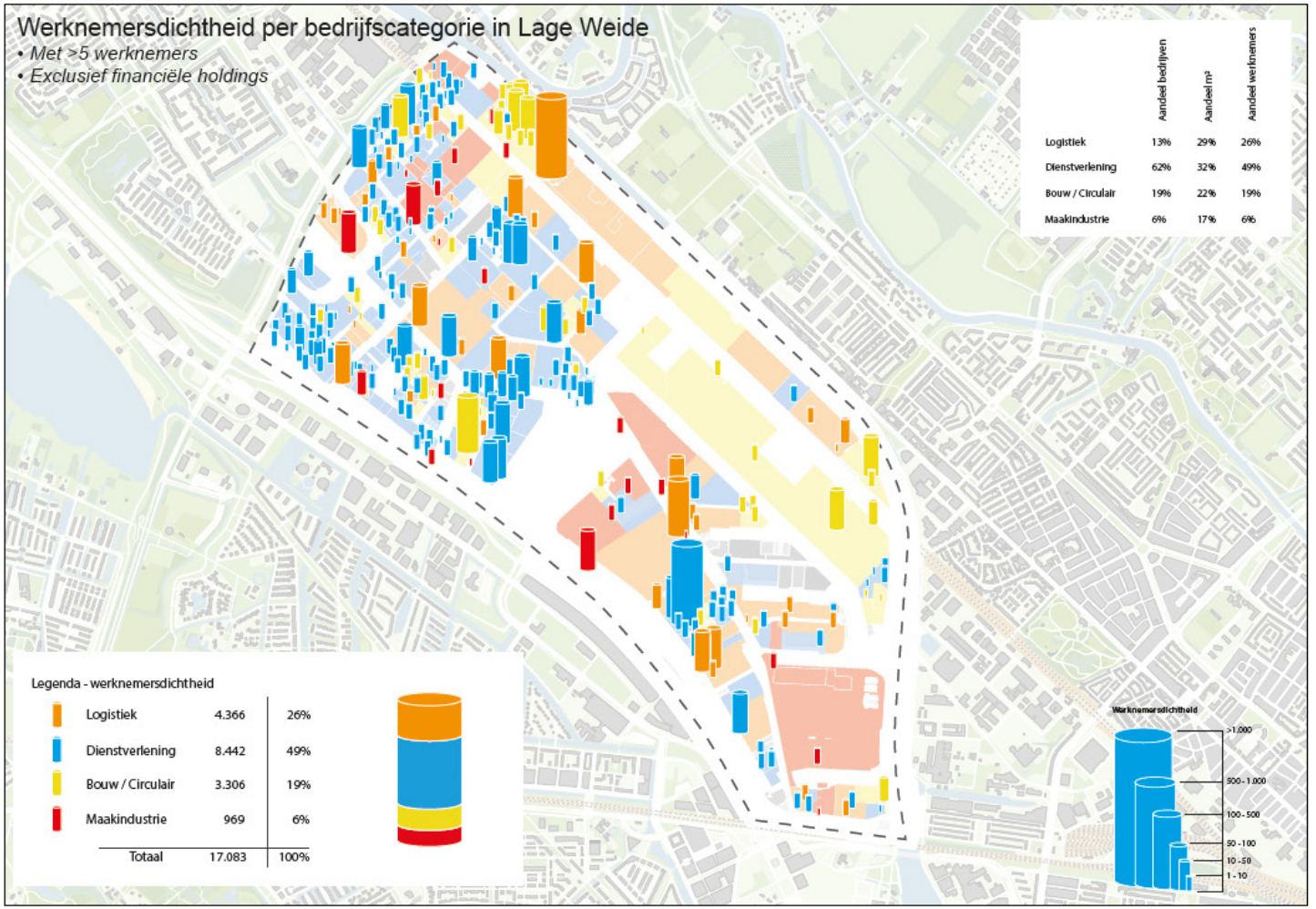
Utrecht Lage Weide A0 1:5000

5.6 Bedrijvencategoriesatie - werknemersdichtheid

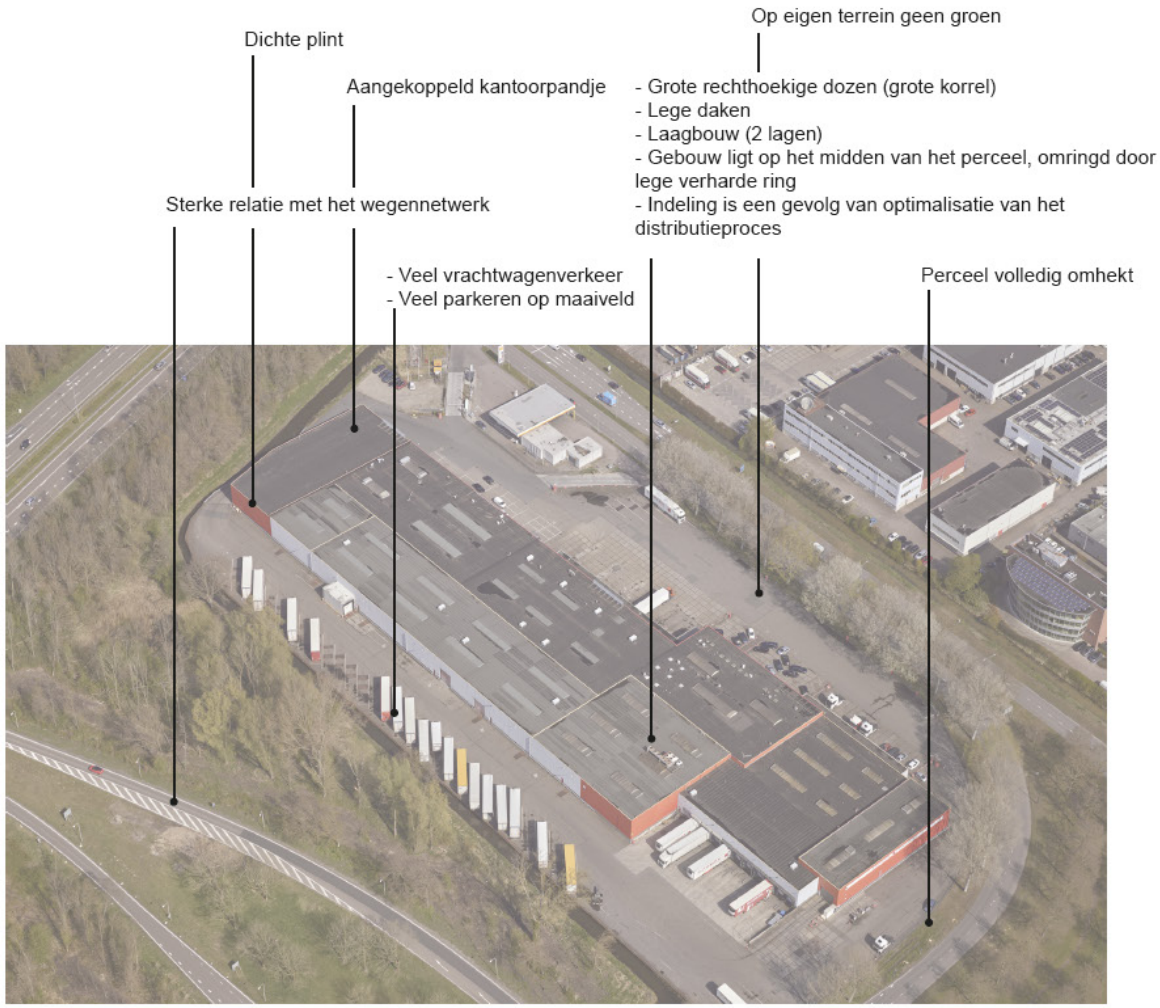
- De helft van de werknemers in LW werkt in de dienstverlening

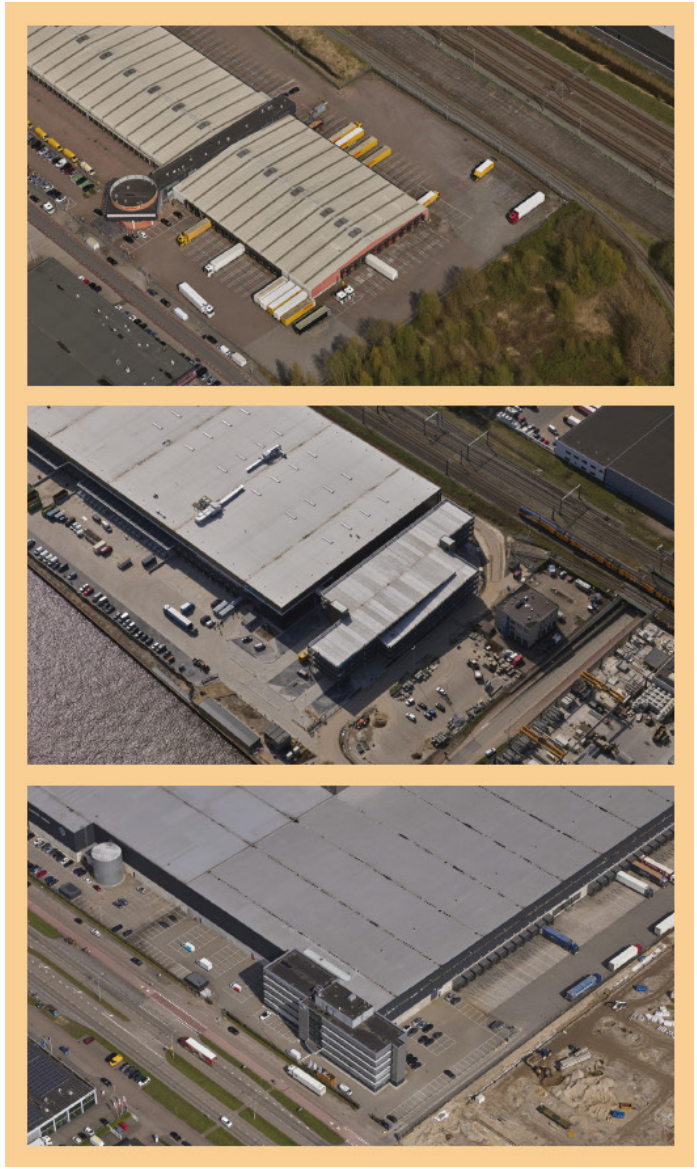
- Veel kleine bedrijfjes in de Dienstverlening

- Logistiek bestaat uit meerdere grote werkgevers

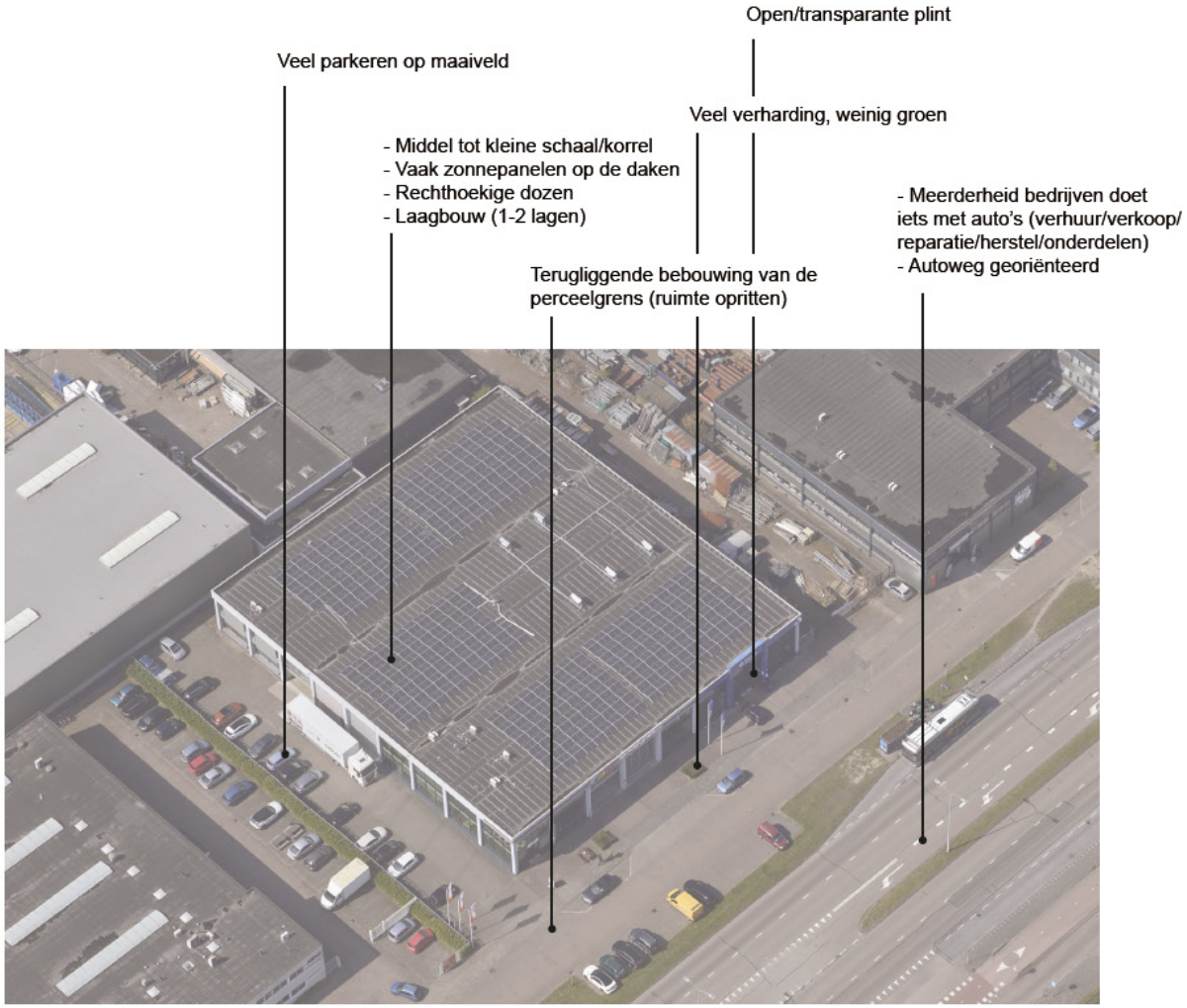


5.7 Ruimtelijke kenmerken - Logistiek



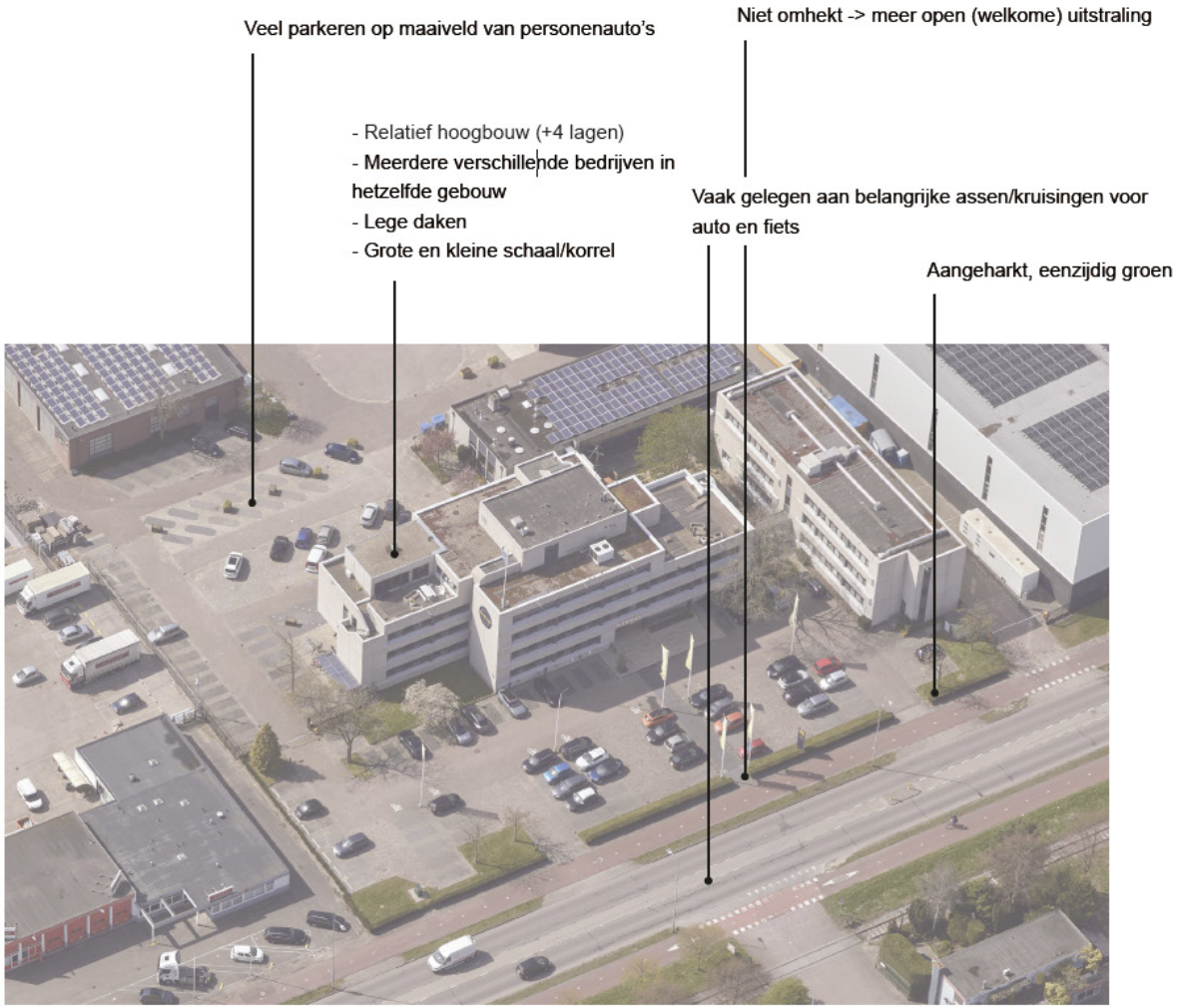


5.7 Ruimtelijke kenmerken - Diensverlening (bedrijf)



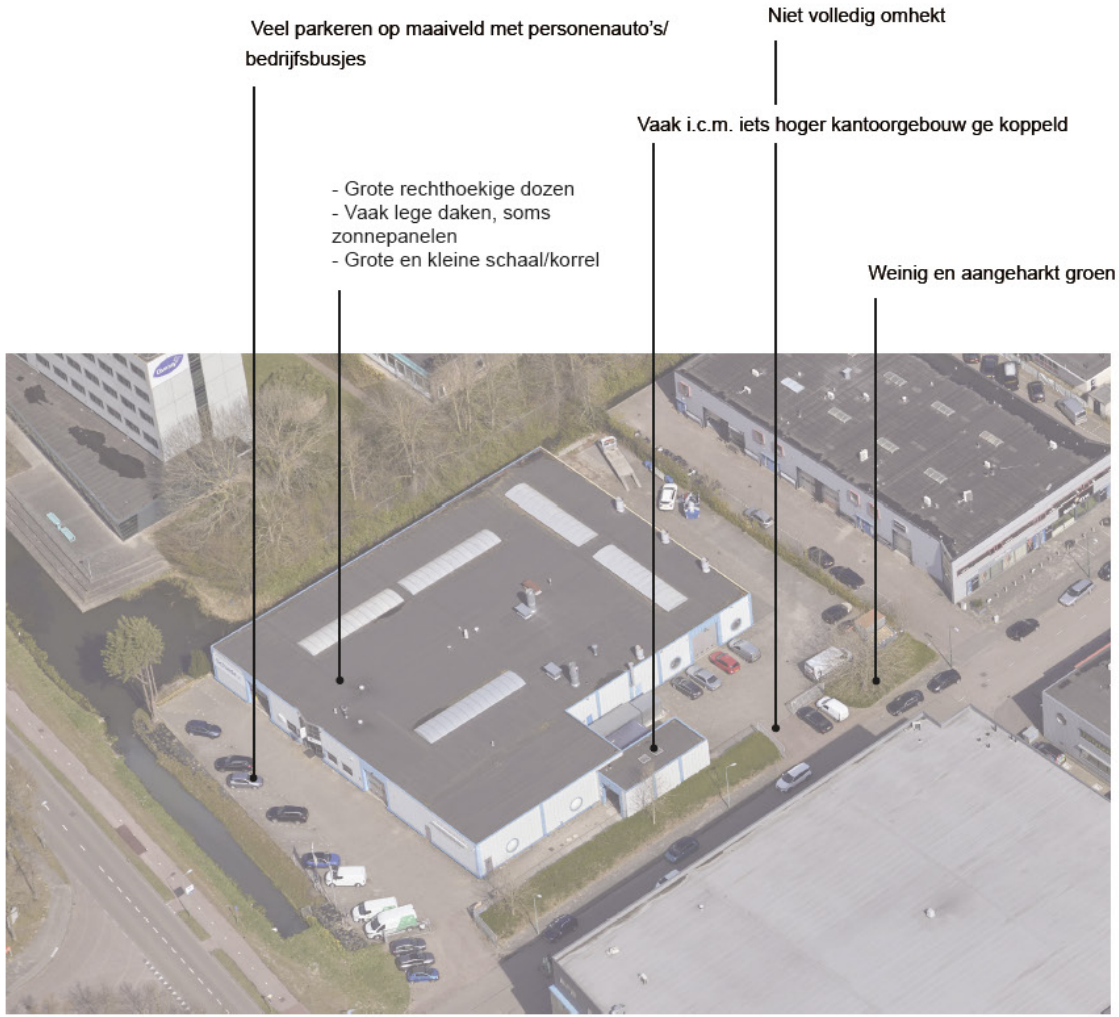


5.7 Ruimtelijke kenmerken - Dienstverlening (kantoor)



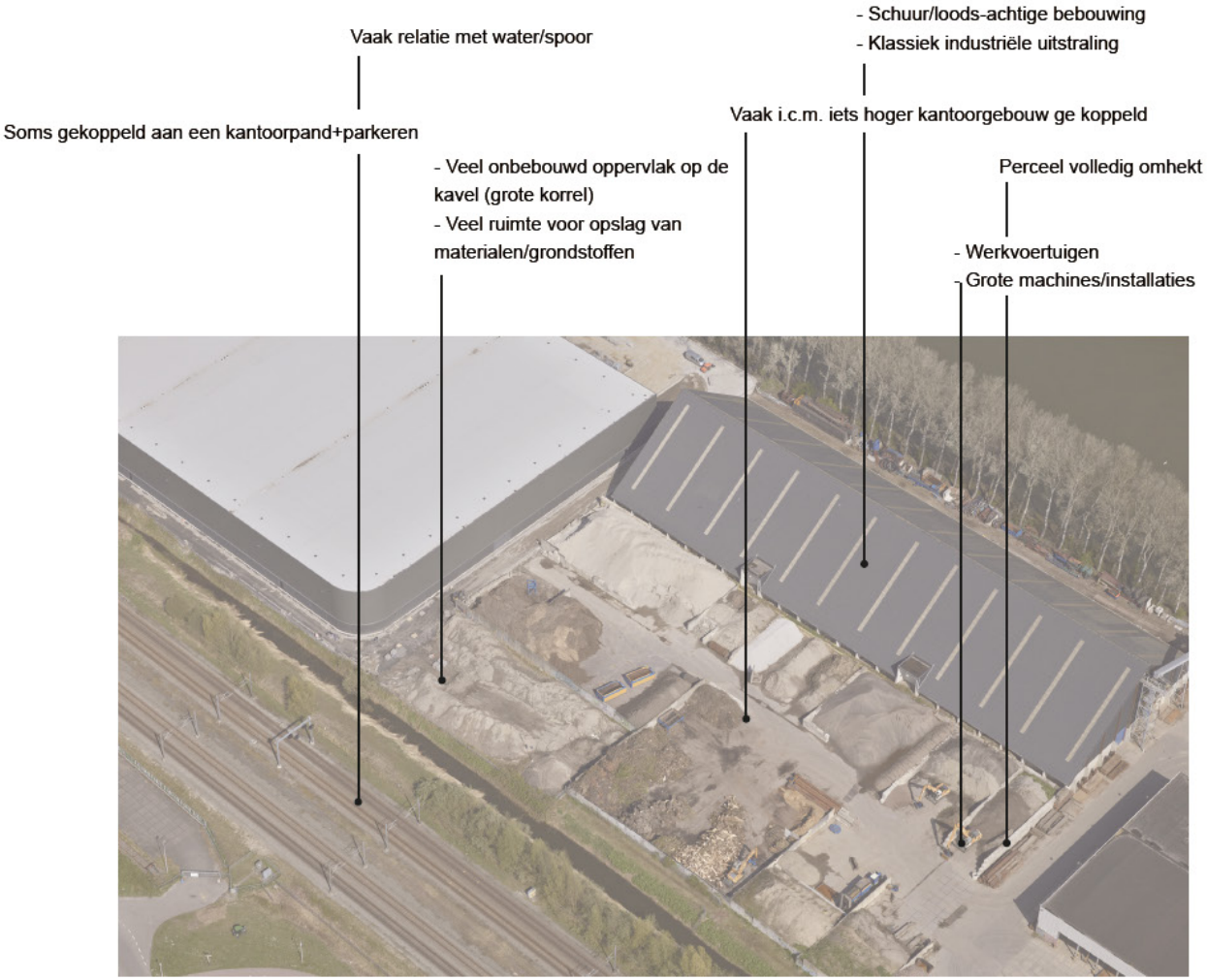


5.7 Ruimtelijke kenmerken - Diensverlening (groothandel)





5.7 Ruimtelijke kenmerken - Bouw / Circulair





5.7 Ruimtelijke kenmerken - Maakindustrie

Grote diversiteit in uitstraling

Volledig omhekt

Veel open (groene) ruimte om de bebouwing

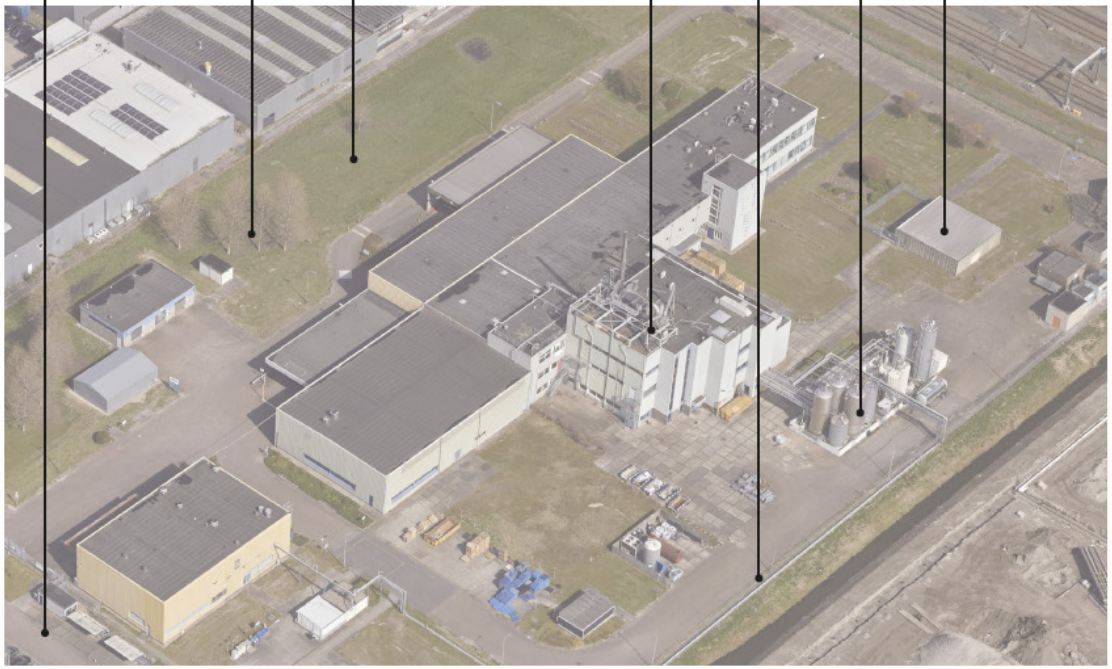
Ook kleine korrel bebouwing

Grote kavels

- Onregelmatige bebouwing (cluster van gebouwtjes)
- Fabriekachtige uitstraling

Zowel relatie met weg/water/spoor

Opvallende constructies/installaties (silo's/schoorstenen)





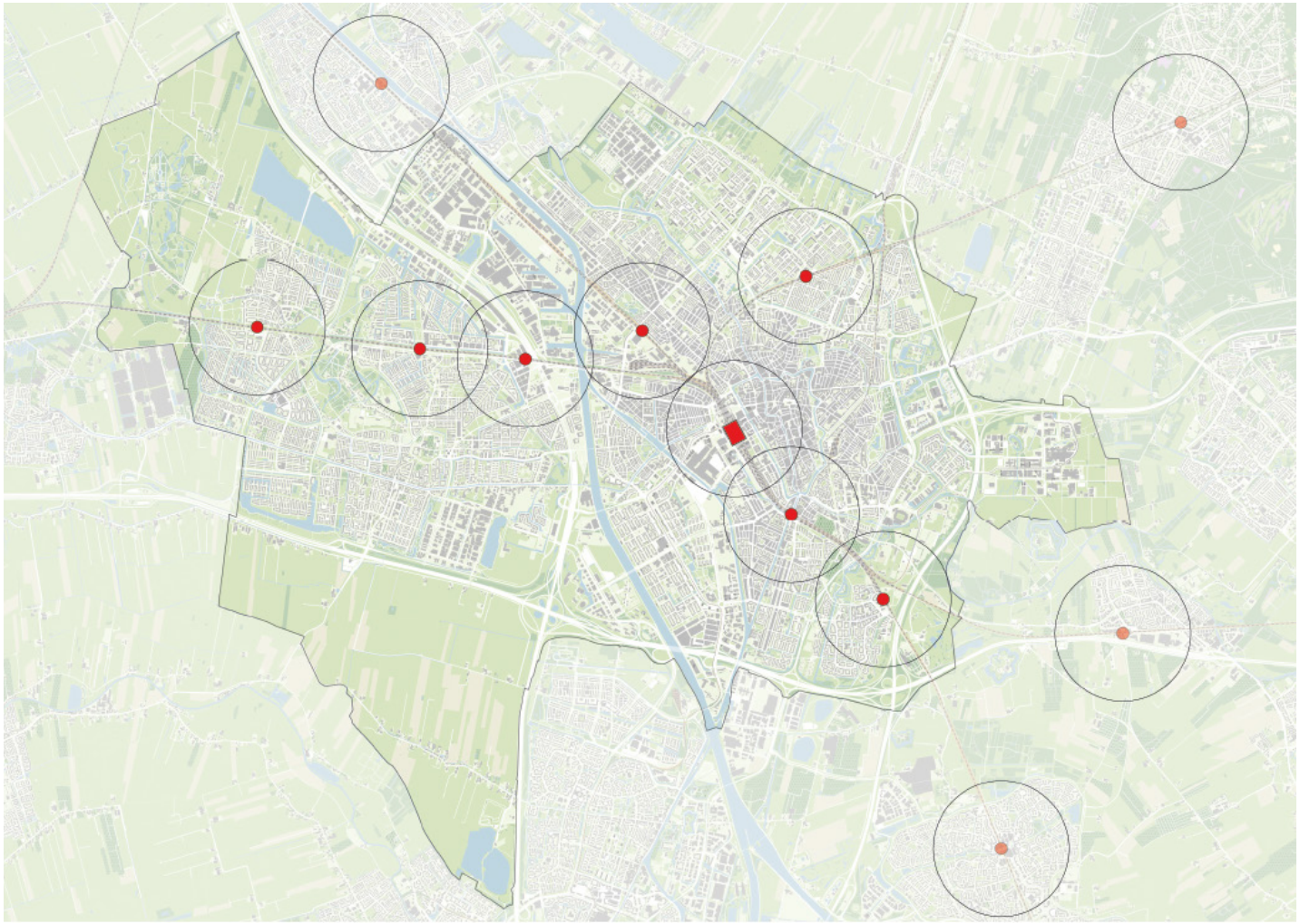




5.8 Stationsanalyse - grote schaal

Treinstations in en rond Utrecht, met een loopradius van 1000 meter (volgens CROW de acceptabele loopafstand tot treinstation)

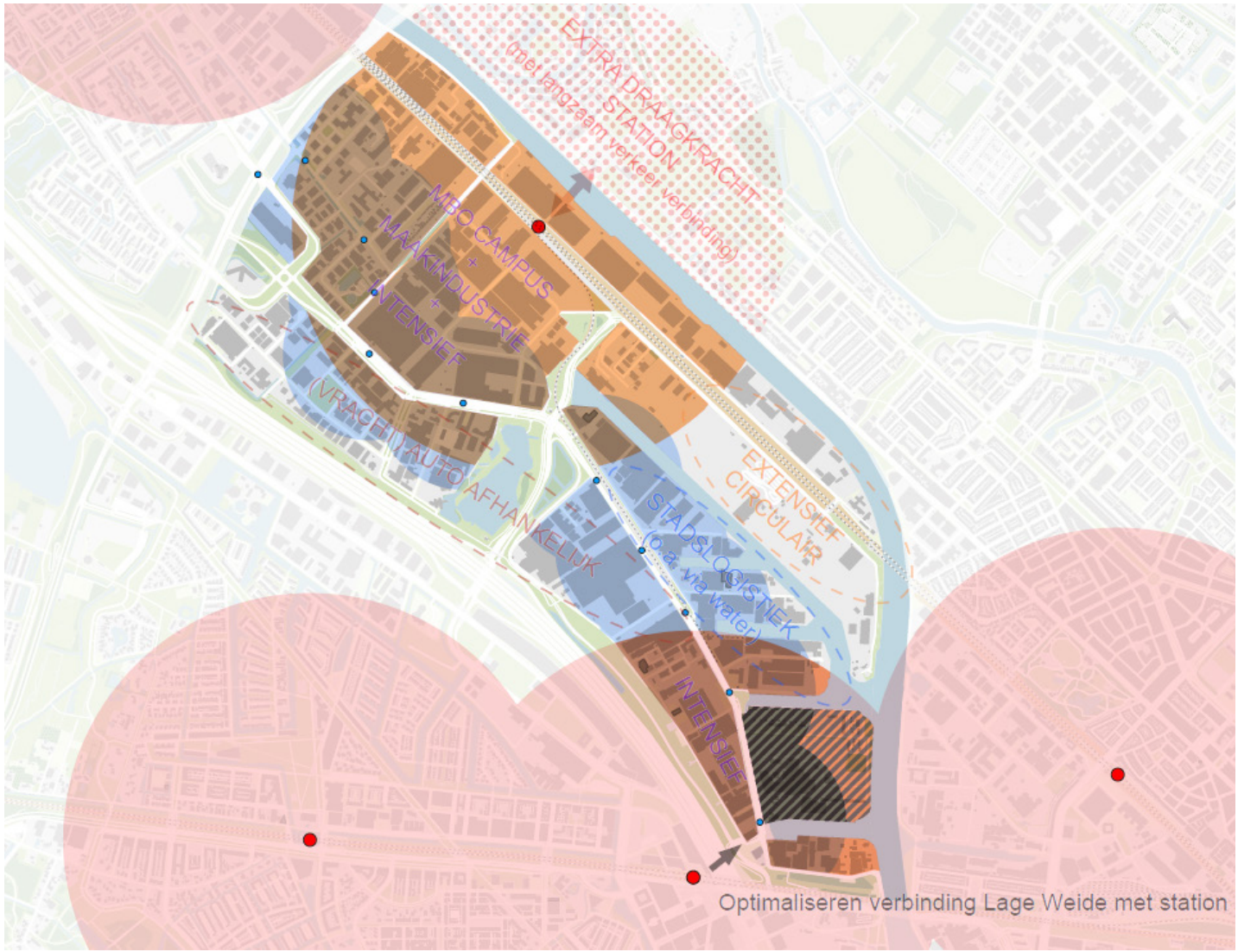
Tussen stations Zuilen en Maarssen ontbreekt een schakel in het spoorsysteem van de stad.



Bestaande stations in Utrecht

5.8 Stationsanalyse - toevoegen station Lage Weide

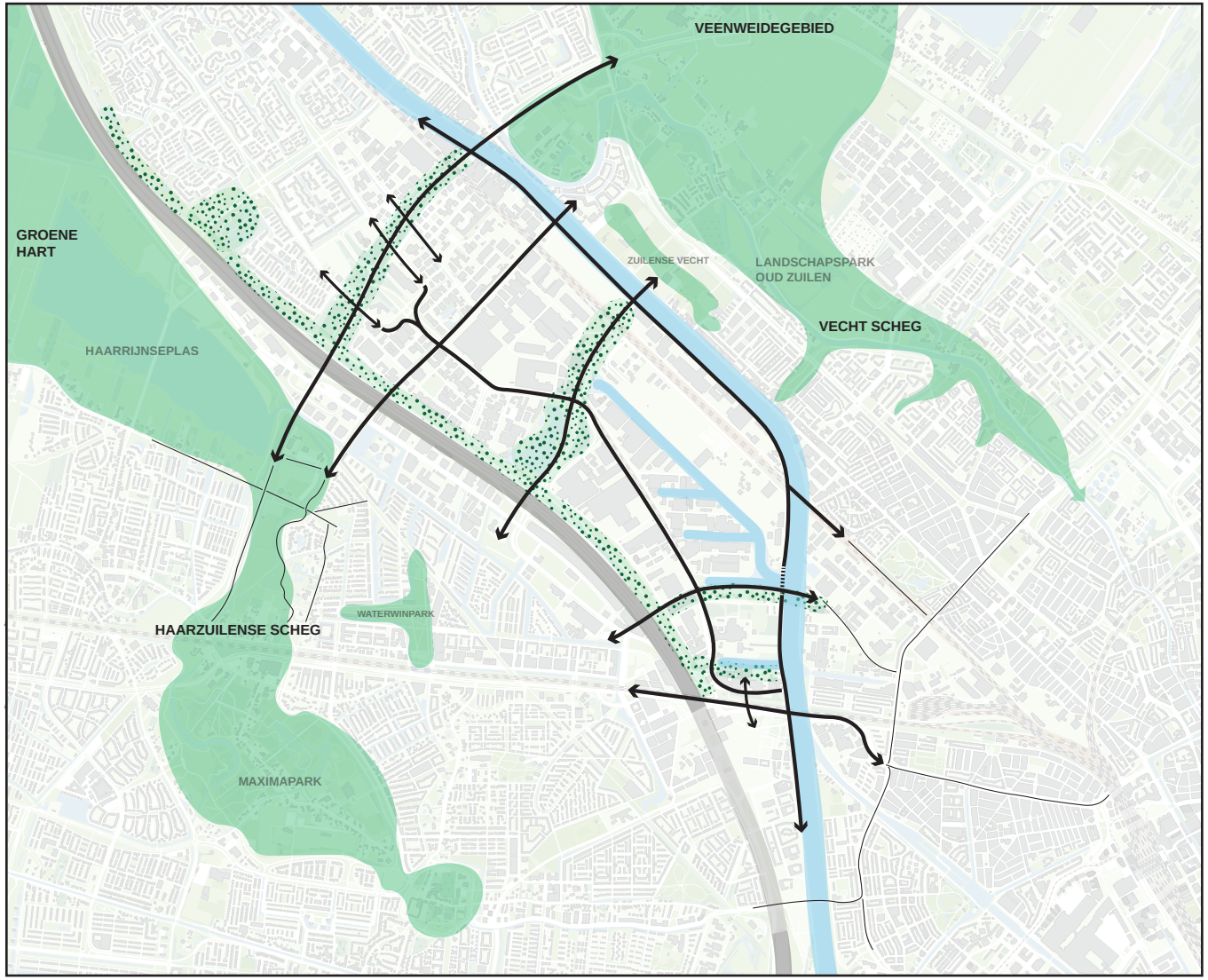
Ontwikkelperspectief van station Lage Weide op basis van een OV optimalisatie.



Visiekaart met toevoeging Station Lage Weide

Utrecht Lage Weide A0 1:5000

5.9 Ruimtelijk raamwerk

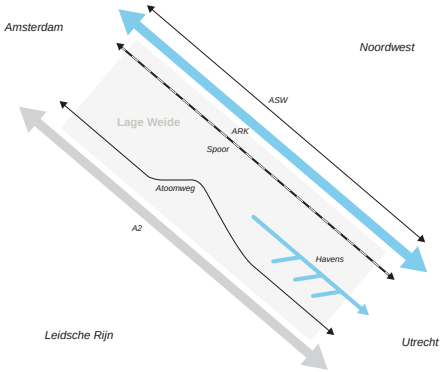


Concept van het ruimtelijk raamwerk

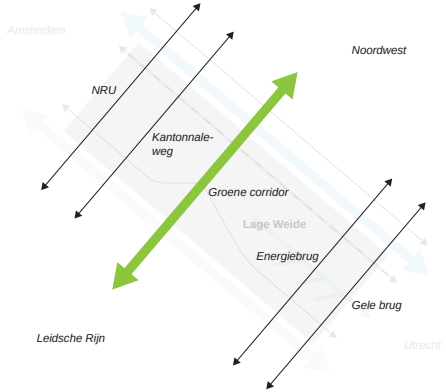
Utrecht Lage Weide A0 1:5000

5.9 Ruimelijkraamwerk - principes

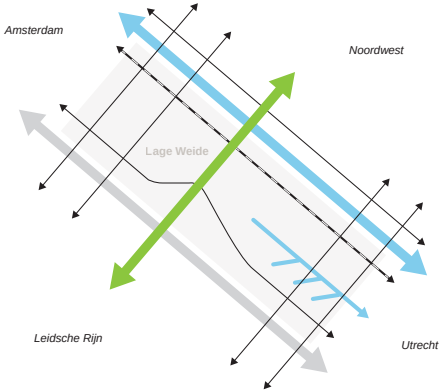
Principe ruimtelijk raamwerk



Historische Amsterdam-Utrecht (NW-ZO) structuren zijn dominant aanwezig in en rondom Lage Weide en zorgen voor een hebben barrièrewerking tussen Noordwest-Leidsche Rijn (NO-ZW)



Het ruimtelijk raamwerk voegt de ontbrekende dwarsstructuren toe met hierin de focus op langzaamverkeer & ecologie

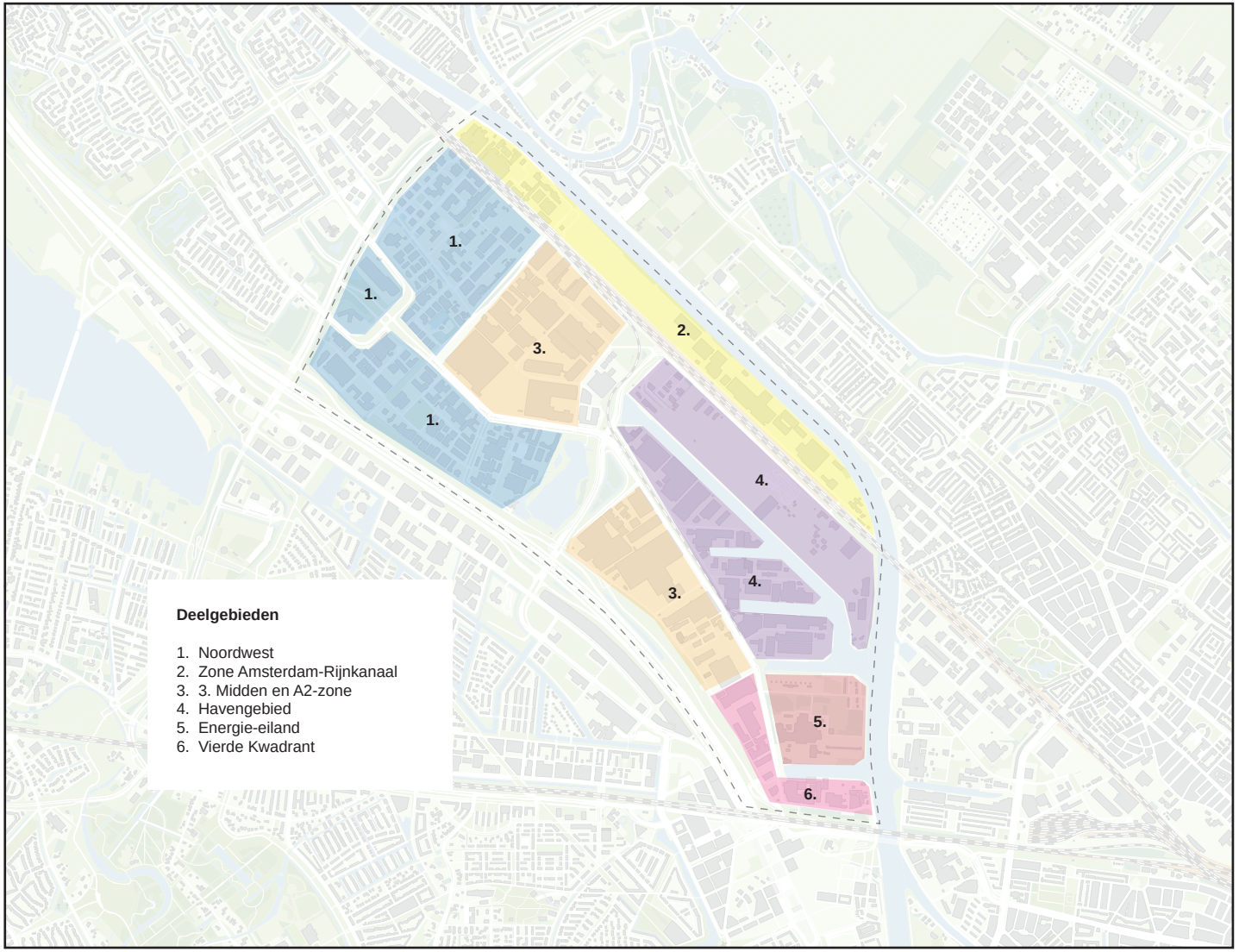


Het resultaat is een robuust raamwerk, met een heldere landderstructuur van ecollogische en langzaamverkeersverbindingen, waarmee Lage Weide logisch aansluit op de omliggende stedelijke context

5.10 Deelgebieden

Treinstations in en rond Utrecht, met een loopradius van 1000 meter (volgens CROW de acceptabele loopafstand tot treinstation)

Tussen stations Zuilen en Maarssen ontbreekt een schakel in het spoorsysteem van de stad.



Bestaande stations in Utrecht

Utrecht Lage Weide A0 1:5000

5.11 Visiekaart



Gemeente Utrecht

Bezoekadres: Stadsplateau 1, 3533 JE Utrecht
Postadres: Postbus 8406, 3503 RK Utrecht
Telefoon: 030 - 286 00 00