

## Bedrijventerreinen Strategie Utrecht 2012



# INHOUD

<b>Inleiding</b>	<b>3</b>
<b>Hoofdstuk 1: De Bedrijventerreinenmarkt</b>	<b>5</b>
1.1 De regionale bedrijventerreinenmarkt	5
1.2 De bedrijfsruimte- en bedrijventerreinenmarkt van de stad Utrecht	6
1.3 Conclusie	8
<b>Hoofdstuk 2: De bedrijventerreinenstrategie 2012</b>	<b>9</b>
2.1 SER-ladder: Voorkeur voor bestaand boven nieuw	9
2.2 Up-to-date brengen en houden van bestaande locaties	9
2.3 Kwaliteit en onderscheidend vermogen	9
2.4 Geen verdergaande verkantoring van bedrijventerreinen	10
2.5 Schone, hele en veilige bedrijventerreinen	10
2.6 Actief monitoren	10
2.7 Conclusie	11
<b>Hoofdstuk 3: Uitvoering</b>	<b>12</b>
<b>BIJLAGEN</b>	<b>13</b>
Bijlage 1: Regionale vraag en aanbodcijfers bedrijventerreinen	
Bijlage 2: Toestaan van functies op bedrijventerreinen (maatwerk per terrein)	
Bijlage 3: Aanzet profilering per bedrijventerrein	
Bijlage 4: Regels ten aanzien van kantoren op bedrijventerreinen	

## Inleiding

Het bedrijventerreinenbeleid van de gemeente Utrecht is gericht op het bieden van toekomstgerichte bedrijfslocaties voor (zelfstandige) ondernemers en bedrijven in Utrecht. Voldoende en goede (niet louter mono-functionele) werklocaties zijn belangrijk voor het algemene vestigingsklimaat van de stad. Maar de wensen en gestelde eisen aan werklocaties zijn aan het veranderen. Onder andere door het huidige economische klimaat, 'het nieuwe werken', door de opkomst van nieuwe flexibele concepten, etc. is wat vroeger voldoende functioneerde, geen vanzelfsprekendheid meer. Om de concurrentiekracht van en werkgelegenheid in onze stad op peil te houden, zijn goede werklocaties waaronder bedrijventerreinen onontbeerlijk.

### *Aanleiding*

Uit de praktijk blijkt dat het vestigingsklimaat van een aantal Utrechtse bedrijventerreinen onder druk staat. Ook de uitgifte van nieuwe bedrijventerrein kavels is de laatste jaren aanzienlijk gedaald. Als gevolg van een aantal maatschappelijke en economische ontwikkelingen zal de bedrijventerreinenmarkt landelijk, maar ook in Utrecht, structureel veranderen:

1. De landelijke behoefteprognoses gaan uit van een lagere groei van de beroepsbevolking en als gevolg hiervan minder ruimtebehoefte aan bedrijventerreinen. Hoewel Utrecht de komende jaren juist nog gekenmerkt wordt door een groei van de beroepsbevolking, vlakkt de ruimtebehoefte aan bedrijventerreinen naar verwachting toch af;
2. De economische structuur van Nederland zal zich de komende tijd verder blijven ontwikkelen richting een diensten- en kenniseconomie, met een duidelijke concentratie hiervan in het stedelijk gebied zoals Utrecht. Uit een recente marktanalyse<sup>1</sup> komt naar voren dat de sectoren die zich relatief vaak vestigen op bedrijventerreinen (productie, bouw en handel), met uitzondering van de logistiek, de komende jaren zullen blijven krimpen.
3. In vrijwel alle bedrijfssectoren van de economie, met uitzondering van de logistiek, is sprake van een daling van de gemiddelde bedrijfsomvang en een toename van het aantal starters en zzp-ers.
4. Het aanbod en de leegstand van bedrijfspanden is, mede door de economische recessie, toegenomen en meer structureel geworden.
5. Ook de huisvestigingsvraag van ondernemers verandert. Een ander type bedrijventerrein en gebouwen wordt gevraagd. Gebruikers van bedrijfstvastgoed stellen hogere eisen aan de kwaliteit van het vastgoed en de bedrijfsomgeving, zoals een toenemende behoefte aan een mix van bedrijvigheid, dienstverlening en andere functies.
6. Conform afspraken uit het rijks Convenant Bedrijventerreinen wordt regionaal een doorvertaling gemaakt in het Regio Convenant Bedrijventerreinen 2011-2020. Hierin worden onder andere afspraken opgenomen over het hanteren van de SER-ladder en het temporiseren van de ontwikkeling van nieuwe bedrijventerreinen.

Het vigerende beleid voor bedrijventerreinen in de stad Utrecht staat verwoord in het Ontwikkelingskader Bedrijventerreinen 2006-2020 en is vastgesteld in maart 2006. Uitgangspunt van dit kader is een kwantitatieve vraag naar bedrijventerreinen van 11 à 12 hectare per jaar. Hierbij is geen direct verband gelegd met beschikbaar aanbod van panden op bestaande bedrijventerreinen en regionale afstemming. Vanuit kwalitatief oogpunt biedt het huidige kader zeer beperkte mogelijkheden voor multifunctionele ontwikkelingen op (bepaalde) bedrijventerreinen. Het vigerende bedrijventerreinenbeleid biedt, gezien de maatschappelijke en economische ontwikkelingen, onvoldoende basis om de Utrechtse bedrijventerreinen te laten aansluiten bij de hedendaagse en toekomstige behoefte aan werklocaties. Er is zowel een kwantitatieve bijstelling van de planningsopgave nodig, als ook een meer kwalitatieve benadering van de bedrijfsruimte markt.

### *Doelstelling*

De doelstelling van het bedrijventerreinenbeleid is om voldoende en toekomstbestendige werklocaties te bieden, die voldoen aan de wensen van hedendaagse en toekomstige ondernemers en daarmee een bijdrage te leveren aan de economische ontwikkeling van de stad.

Om ervoor te zorgen dat de Utrechtse bedrijventerreinen ook in de toekomst aantrekkelijke vestigingslocaties blijven, is het van belang op een andere manier naar deze gebieden te kijken. Een meer vraaggerichte benadering is nodig om de bedrijventerreinen ook in de toekomst aan de eisen van het bedrijfsleven en de samenleving te laten voldoen. De kunst is om goed in te spelen op de dynamiek in de economie en maatschappij.

---

<sup>1</sup> Marktanalyse bedrijventerreinen BRU-gebied, Doorakkers Advies i.s.m. BUITEN Bureau voor de Economie & Omgeving BV, Utrecht 2011

### *Beleidscontext*

In de Economische Agenda Utrecht 2012–2018 is op hoofdlijnen het economische beleid voor de komende periode verwoord. Deze economische agenda vormt het richtinggevende kader voor het actualiseren van de bedrijventerreinenstrategie van de stad. In de Economische Agenda Utrecht 2012–2018 zijn 'Toekomstbestendige werklocaties' – waaronder bedrijventerreinen – een van de acht economische speerpunten van de stad.

# 1 De bedrijventerreinenmarkt

De bedrijventerreinenmarkt is vooral een regionale markt. Ondernemers die verhuizen of nieuwe bedrijven die zich willen vestigen zoeken veelal bedrijfsruimte in een regionale straal. Belangrijk is dus om vraag naar en aanbod van bedrijventerreinen in Utrecht in regionaal verband te bezien. In 2009 hebben de ministeries VROM en Economische Zaken, het Interprovinciaal Overleg en de Vereniging van Nederlandse Gemeenten het Convenant Bedrijventerreinen 2010–2020 gesloten. Inzet van dit convenant is om een meer (inter)gemeentelijk regionaal bedrijventerreinenbeleid te voeren. Ook het Bestuur Regio Utrecht (BRU) heeft een regionale bedrijventerreinenstrategie opgesteld, vastgelegd in het Regionaal Convenant Bedrijventerreinen. Deze regionale bedrijventerreinenstrategie vormt mede een kader voor de bedrijventerreinenstrategie van de stad Utrecht.

## 1.1 De regionale bedrijventerreinenmarkt

Het Regionaal Convenant Bedrijventerreinen is het regionale kader waarbinnen de verschillende BRU gemeenten hun lokale bedrijventerreinenbeleid vorm geven. Tevens zijn hierin regionale afspraken vastgelegd omtrent de programmering en fasering van zowel nieuwe bedrijventerreinen als de aanpak van bestaande bedrijventerreinen. De basis van het convenant betreft een marktanalyse uit 2011<sup>2</sup>, die door de gezamenlijke gemeenten is vastgesteld. Deze marktanalyse vormt tevens de basis voor het bedrijventerreinenbeleid van de stad Utrecht. Indien zich een actualisatie voordoet in de regionale marktanalyse dan zal dit ook worden doorgevoerd in de gemeentelijke uitgangspunten. Wij constateren dat de marktanalyse uit 2011 geen rekening houdt met verborgen leegstand, met het opvangen van de vraag door revitalisering en ook alweer enigszins verouderde cijfers bevat.

### *Kwantitatieve behoefte-raming*

De afvlakking van de beroepsbevolking en de verdergaande transitie richting een kennis- en diensteneconomie werken door in de statistieken en geven op termijn een daling van de uitbreidingsbehoefte aan bedrijventerreinen in Nederland aan. Voor de stad Utrecht geldt de komende jaren juist nog een groei van de beroepsbevolking. Echter, de economische structuur van de stad is relatief kennis en dienstgericht. Uitgangspunt voor de regio is dan ook dat de autonome uitbreidingsvraag naar bedrijventerreinen op termijn zal afvlakken. Bij de vraag naar bedrijfsruimte zal steeds meer het accent verschuiven van kwantiteit naar kwaliteit. In bijlage 1 is beknopt de vraag-aanbod analyse voor het BRU gebied weergegeven. Uitgangspunt voor de regionale behoefte-raming is een planningsopgave van 61,5 hectare netto voor de periode tot 2025. Deze regionale behoefte-raming is nu nog uitgangspunt voor het lokale bedrijventerreinenbeleid. In de kwantitatieve regionale behoefte raming is uitgegaan van het Transatlantic Market Scenario. Dit scenario gaat nog steeds uit van een behoorlijke uitbreidingsvraag tot 2020 die, zeker op basis van de huidige economische ontwikkeling, (te) ruim is ingeschat.

### *Kwalitatieve behoefte-raming*

Bij de kwantitatieve analyse is uitgegaan van een uniforme vraag en aanbod naar bedrijventerreinen. In de praktijk blijkt echter dat er binnen de vraag steeds meer sprake is van segmentering van vestigingslocaties. Voor de BRU-regio is dan ook gewerkt met een zestal segmenten, zoals in het kader is weergegeven.

1. **Zwaar industrieel:** Productieactiviteiten met (veelal) hoge milieuhindercategorieën, op goed ontsloten (weg en water) locaties;
2. **Logistiek:** Logistieke bedrijvigheid, op uitstekend bereikbare (zoveel mogelijk modaliteiten) en ruime (knooppunt)locaties;
3. **Gemengd:** Grote diversiteit aan bedrijvigheid, met zowel lage als matige milieuhinder, met vraag om goede weg- (bij voorkeur ook OV-) bereikbaarheid en gemiddelde tot goede uitstraling;
4. **CELS-concept:** Care, Education, Leisure, Shop: voorzieningenlocatie nieuwe stijl voor zorg, onderwijs, consumentendiensten, uitgaan. Goede wegen OV-ontsluiting. Uitstraling functioneel tot representatief;
5. **Campus:** Grote diversiteit aan (kennissintensieve) bedrijvigheid, met lage milieuhinder en sterke behoefte aan een duurzame en parkachtige uitstraling. Goede weg- en OV-ontsluiting;
6. **Binnenstedelijk bedrijventerrein:** Kleinschalig bedrijventerrein, aan wijkontsluitingsweg, gemengd profiel, accent stedelijke business-to-business bedrijvigheid.

<sup>2</sup> Marktanalyse bedrijventerreinen BRU-gebied, Doorakkers Advies i.s.m. Bureau Buiten, Utrecht 2011

Uit de gesegmenteerde vraag-aanbod confrontatie blijkt een mismatch in segmentering. Er is een (beperkt) overschot gepland aan gemengde en logistieke bedrijventerreinen en een tekort aan met name CELS, Campus en binnenstedelijke terreinen.

In de stad Utrecht wordt voor een belangrijk deel reeds aan deze mismatch gewerkt door op de bestaande bedrijventerreinen functieverruiming toe te staan, waardoor in deze gebieden het CELS concept wordt aangeboden, zoals op bedrijventerrein Overvecht, delen van Lage Weide en Cartesiusweggebied. Dit zelfde geldt ook voor de vraag naar binnenstedelijke terreinen. Juist gebieden als Cartesiusweggebied (Werkspoorkwartier), Rotsoord en Merwedekanaal zone worden ontwikkeld met een gemengd en kleinschalig profiel. Daarnaast kan de vraag naar 'campuslocaties' in de stad Utrecht voor het grootste deel worden opgevangen op de Wetering-Zuid en specifieke locaties zoals het Utrecht Science Park en Papendorp/Nieuwerijn.

#### *Herstructurering bestaande bedrijventerreinen*

In het Regionaal Convenant Bedrijventerreinen wordt ook aandacht geschonken aan het belang van de herstructureringsopgave waar de regio voor staat. Voor de regio is de herstructureringsopgave geïnventariseerd en is een overzicht gemaakt van bedrijventerreinen die geherstructureerd dan wel gerevitaliseerd moeten worden en de fase waarin deze projecten zich reeds bevinden. Deze inventarisatie heeft geresulteerd in een concreet voorstel aan de Ontwikkelingsmaatschappij Utrecht (OMU) om in deze projecten te investeren. In dit voorstel zijn concreet vier bedrijventerreinen uit de BRU-regio genoemd, te weten Cartesiusweg, Lage Weide en Overvecht in de gemeente Utrecht en De Biezen & De Hagen in Vianen.

#### **1.2 De bedrijfsruimte- en bedrijventerreinenmarkt van de stad Utrecht**

De Utrechtse bedrijfsruimtemarkt beschikt anno 2011 over circa 2,4 miljoen m<sup>2</sup> bedrijfsoppervlakte, verdeeld over 14 bedrijventerreinen met een totaal grondareaal van 460,2 netto hectare (bruto 631,4). Daarnaast beschikt Utrecht op dit moment over 30,7 hectare uitgeefbaar bedrijventerrein<sup>3</sup>. Het economische belang van deze gebieden is aanzienlijk. Op de bedrijventerreinen is circa 20 tot 25% van de Utrechtse werkgelegenheid gevestigd en circa 10% van het totaal aantal vestigingen in de stad.

De marktsituatie voor bedrijfsruimte in de stad Utrecht is de afgelopen jaren veranderd. Enerzijds onder invloed van de economische laagconjunctuur, maar ook door de ontwikkeling van de economische structuur richting meer (zakelijke) dienstverlening en overheidsdiensten (incl. onderwijs en zorg) en het positioneren van Utrecht als stad van Kennis en Cultuur. Het gemiddelde aanbodcijfer van bedrijfstvastgoed in de stad Utrecht is de afgelopen jaren toegenomen, maar vooralsnog relatief beperkt (7,2% van de totaalvoorraad)<sup>4</sup>. Wel zijn hier duidelijke verschillen te constateren tussen de verschillende bedrijventerreinen. Cartesiuswegterrein, Cartesiusdriehoek, Kanaleneiland (incl. Merwerdekanaalzone) en Overvecht kampen met relatief hoge aanbod percentages (variërend van 13-20%). Hoewel geen leegstandcijfers beschikbaar zijn voor de bedrijfsruimte op bedrijventerreinen, geven de aanbodcijfers wel een eerste indruk. De cijfers geven echter geen inzicht op de verborgen leegstand. Van het totale aanbod is 57% als incurant aan te merken. Ook hier gelden weer duidelijke verschillen tussen de diverse bedrijventerreinen.

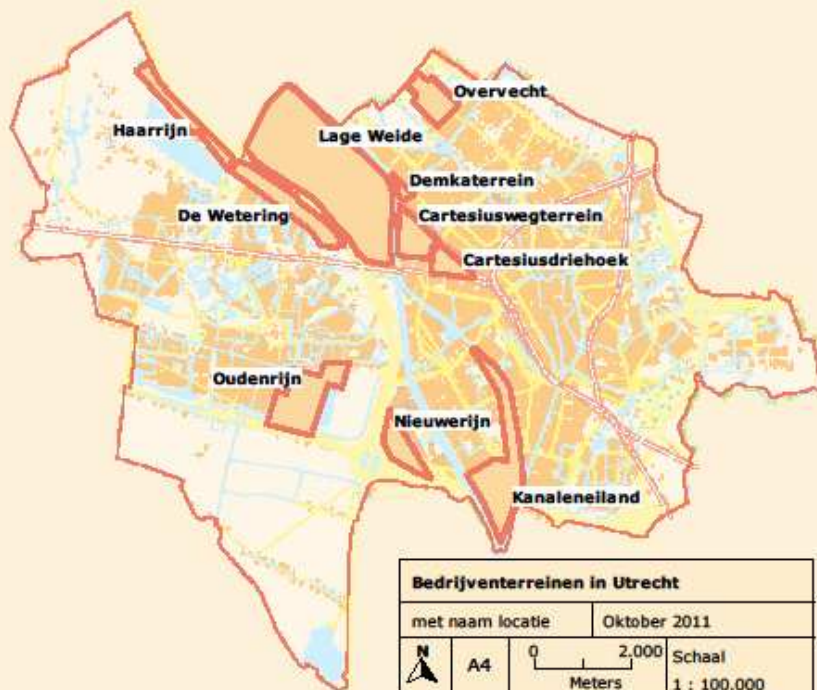
Duidelijk is dat op dit moment een deel van de bedrijventerreinen verouderd is geraakt of onder druk staat. Deze gebieden en de beschikbare bedrijfsruimte voldoen niet aan de hedendaagse wensen van het bedrijfsleven. Dit uit zich in een toenemende leegstand op de bestaande (en deels verouderde) bedrijventerreinen. De toenemende leegstand leidt tot een neerwaartse spiraal van verloedering en nog meer leegstand etc.. Om deze neerwaartse spiraal te keren zijn zowel op Lage Weide, Cartesiusweg als Overvecht herstructurerings- en revitaliseringsprojecten gestart.

Ook de uitgifte van kavels op de nieuwe bedrijventerreinen Haarrijn, de Wetering-Zuid en Nieuwerijn (Papendorp) de laatste jaren is gestagneerd. Naar verwachting blijft op de middellange termijn naar verwachting wel vraag bestaan naar nieuwe uitbreidingsmogelijkheden voor Utrechtse ondernemingen die groeien. Hiertoe bestaan enerzijds mogelijkheden op bestaande bedrijventerreinen en anderzijds zijn er nog kavels uitgeefbaar op terreinen als Haarrijn en de Wetering-Zuid of elders in de regio (Houten en Nieuwegein). Daarnaast heeft de stad Utrecht nog twee gebieden waar nieuwe bedrijventerreinontwikkelingen in de toekomst mogelijk zou zijn, te weten op Strijkviertel (30 ha netto) en in Rijnenburg (55 hectare netto).

---

<sup>3</sup> Vastgoedmonitor 2011

<sup>4</sup> Vastgoedmonitor 2011



<b>Bedrijventerreinen in Utrecht</b>			
met naam locatie		Oktober 2011	
N ▲	A4	0	2,000
		Meters	
		Schaal	1 : 100.000
© Gemeente Utrecht, Bestuursinformatie			

### **1.3 Conclusie**

In Utrecht is een grote diversiteit aan verschillende bedrijventerreinen. Hoewel het aanbodpercentage van vastgoed gemiddeld genomen nog relatief beperkt is, verschilt dit percentage aanzienlijk tussen de verschillende locaties. Een deel van de Utrechtse werklocaties is verouderd of staat onder druk. Ook de uitgifte van nieuwe kavels is aanzienlijk teruggelopen.

Toekomstige maatschappelijke en economische ontwikkelingen leiden tot afvlakking van de uitbreidingsbehoefte voor bedrijventerreinen op termijn. Aangezien de bedrijfsruimtemarkt een regionale markt is, is het wenselijk vraag naar en aanbod van bedrijfsruimte en nieuwe bedrijvenlocaties regionaal af te stemmen. Daarnaast wordt juist kwaliteit van locaties en bedrijfspanden steeds belangrijker. Het Regionaal Convenant Bedrijventerreinen biedt een regionale basis voor de planning van nieuwe bedrijventerreinen.



## 2 De Utrechtse bedrijventerreinenstrategie 2012

De ambitie van de stad is een toekomstgericht vestigingsklimaat van de Utrechtse werkgebieden, waaronder bedrijventerreinen. Als gevolg van structurele maatschappelijke en economische ontwikkelingen verandert de Utrechtse behoefte aan bedrijventerreinen. Deze verandering is reeds enige tijd aan de gang en steeds duidelijker zichtbaar in de praktijk. De bedrijfsruimte behoefte van ondernemers in de stad verandert niet alleen in kwantitatief opzicht, maar ook in kwalitatief opzicht. Om de ambitie van toekomstgerichte bedrijventerreinen te kunnen realiseren, voeren we de komende jaren het bedrijventerreinenbeleid uit conform de in dit hoofdstuk genoemde lijnen.

### 2.1 *SER-ladder: Voorkeur voor bestaand boven nieuw*

Vanuit de filosofie van duurzame groei zijn we voorzichtig met het ontwikkelen van nieuwe bedrijvenlocaties en investeren we vooral in bestaande werklocaties. Dit betekent concreet: De nieuwe ontwikkeling van bedrijventerreinen (zoals Strijkviertel en Rijnenburg) geschiedt alleen als hier – op regionale schaal – een duidelijk bewezen behoefte aan bestaat. Er zal nadrukkelijker gehandeld worden in de geest van de SER ladder<sup>5</sup>. Dit houdt ook in dat de stad Utrecht nieuwe bedrijven die zich in Utrecht willen (her)vestigen actiever zal wijzen op mogelijkheden van bestaand vastgoed, de mogelijkheden van (her)gebruik van bestaand vastgoed en (her)ontwikkelingsmogelijkheden van bestaande gebieden. Dit is ook in regionaal verband vastgelegd in het Regio Convenant Bedrijventerreinen 2011–2020.

### 2.2 Up-to-date brengen en houden van bestaande locaties

Utrecht is reeds enige jaren actief met het revitaliseren en herstructureren van verouderde bedrijventerreinen, zoals Lage Weide, Cartesiusweg en bedrijventerrein Overvecht. De komende jaren zal niet alleen continuering plaatsvinden van de revitalisering en herstructurering van deze bestaande werkgebieden, maar zal ook een aantal andere locaties proactief worden aangepakt; gebieden waar het vestigingsklimaat structureel onder druk staat. Op basis van de jaarlijkse vastgoedmonitor en signalen uit de markt wordt bepaald welke bedrijventerreinen pro actief opgepakt moeten worden. Voor deze bedrijventerreinen zal, op basis van maatwerk per gebied, samen met het (georganiseerde) bedrijfsleven een economisch toekomstprofiel voor het gebied (mede in relatie tot de omgeving) gemaakt worden. In eerste instantie geldt dit voor de bedrijventerreinen Oudenrijn en Demkaterrein.

### 2.3 Kwaliteit en onderscheidend vermogen

Veel hedendaagse bedrijven (met name het midden- en kleinbedrijf) kunnen en willen zich graag vestigen in een multifunctioneel gebied. Bij multifunctionele gebieden kan gedacht worden aan meer gemengde economische zones waarbij sprake is van een mix van bedrijvigheid met onder andere dienstverlening (kinderopvang, vergadercentra, etc), horeca, leisure (zoals fitness), etc. Multifunctionaliteit vergroot niet alleen de aantrekkelijkheid van (bepaalde) bedrijventerreinen, maar biedt ook nieuwe doelgroepen voor leegstaand vastgoed. Multifunctionaliteit draagt daarmee ook bij aan de levensloopbestendigheid van locaties. Echter, niet alle bedrijven zijn even goed verenigbaar met andere functies. Sommige bedrijven hebben, bijvoorbeeld vanwege geluid en geur, juist behoefte aan industrieel getinte gebieden. Het blijft van belang om (regionaal) voldoende ruimte beschikbaar te houden voor zwaardere vormen van bedrijvigheid, de zogenoemde Hogere Milieu Categorie (HMC) bedrijven. In Utrecht zijn hiervoor specifiek mogelijkheden op Lage Weide.

Bij het meer toestaan van functiemenging is het van belang enerzijds nader te bekijken welke functies te mengen zijn en anderzijds te kijken in welke (deel)gebieden bepaalde functies al dan niet wenselijk zijn, bijvoorbeeld in relatie tot mobiliteit. Functiemenging moet geen doel op zich zijn, maar ondersteunend zijn aan de dynamiek in een bepaald gebied en faciliterend aan de opkomst van nieuwe bedrijfsconcepten. In bijlage 2 is een overzicht opgenomen van functies die in principe te mengen zijn met de huidige bedrijfsfunctie op bedrijventerreinen. De mate waarin functiemenging wordt toegestaan, welke functies uiteindelijk mogelijk worden gemaakt en waar in het gebied, is afhankelijk van het profiel van een gebied en het effect in brede zin van het toelaten van de functie. Zo zal het toevoegen van een onderwijsfunctie afhankelijk zijn van milieutechnische aspecten en de aanwezigheid van openbaar vervoer.

---

<sup>5</sup> Om tot een goede afweging te komen als het gaat om uitgifte van nieuwe bedrijventerreinen, introduceerde de Sociaal Economische Raad een aantal jaren geleden de SER-ladder. Volgens de SER-ladder moet, voordat wordt overgegaan tot het uitgeven van nieuwe kavels, eerst worden bekeken of er op de bestaande bedrijventerreinen nog ruimte beschikbaar is, kan worden gemaakt of effectiever kan worden benut.

Door op de Utrechtse bedrijventerreinen in verschillende mate meer en minder functiemenging toe te staan, ontstaat een divers aanbod aan werklocaties en daarmee onderscheidend vermogen of te wel nadere profilering van gebieden. Het doel van deze profilering is om een uiteenlopend pallet aan complementaire werklocaties te bieden waar bepaalde type ondernemers/sectoren zich thuis voelen, bijvoorbeeld de creatieve industrie op Cartesiusweg, MKB+, bedrijven uit de hogere milieu categorieën en logistiek op Lage Weide etc. Dit biedt enerzijds voor ondernemers een interessante en passende werkomgeving en anderzijds biedt het gebieden de mogelijkheid zich gericht 'in de markt te zetten' om op die manier nieuwe vestigers aan te trekken. Belangrijk is om de profilering van de verschillende gebieden in maatwerk per gebied en in nauwe samenwerking met het gevestigde bedrijfsleven, op te pakken (zie bijlage 3). In de gebieden waar reeds een (economische) visie voor is opgesteld geldt dat reeds gekeken is naar mogelijkheden van profilering en in het verlengde daarvan het toestaan van bepaalde functies in een gebied. Voor de nieuwe gebieden waar gewerkt gaat worden aan een economische visie, zal profilering ook nadrukkelijk worden meegenomen.

#### **2.4 Geen verdergaande verkantoring van bedrijventerreinen**

Hoewel functiemenging op bepaalde bedrijventerreinen wenselijk is, geldt dit niet voor het toevoegen van meer kantoorgebouwen. De ontwikkeling van kantoorruimte is voorbehouden aan specifieke kantorenlocaties, zoals verwoord in de Utrechtse kantorenstrategie. Het verder verkantoringen van bedrijventerreinen gaat ten koste van de ruimte voor bedrijven waarvoor het gebied bedoeld is en leidt tot een verdere toename van de kantorenleegstand. De Utrechtse bedrijventerreinen beschikken wel over kantoorruimte die deel uitmaakt van een bedrijfscomplex. Voor nieuwe ontwikkelingen en uitbreidingen op de Utrechtse bedrijventerreinen wordt hierbij als richtlijn een maximum van 30% kantoorruimte gehanteerd. Echter, voor een aantal specifieke bedrijventerreinen, zoals De Wetering-Zuid, is hierop een uitzondering gemaakt. In deze gebieden wordt maximaal 50% kantoorruimte gehanteerd. Door verschillende ontwikkelingen is vooral op een aantal verouderde bedrijventerreinen sprake van leegstand in de kantoorruimte. Om deze leegstand zo veel als mogelijk te beperken is het mogelijk om, onder nadere voorwaarden, een deel van deze leegstaande kantoorruimte onder te verhuren aan derden, zie bijlage 4.

Een specifiek aandachtspunt betreft het mogelijk maken van de zogenoemde 'creatieve hotspots', zoals bijvoorbeeld vanuit de visie Werkspoor. De creatieve bedrijvigheid die zich hier graag wil vestigen bestaat veelal uit kantooractiviteiten. Specifiek voor het Cartesiusweggebied dient in dit opzicht maatwerk te worden geleverd.

#### **2.5 Schone, hele en veilige bedrijventerreinen**

Een belangrijk onderdeel van het vestigingsklimaat op bedrijventerreinen betreft de uitstraling van het gebied. Ondernemers, werknemers en bezoekers willen in een gebied werken en verblijven waar het schoon, heel en veilig is. De mogelijkheid voor het mengen van functies, leidt tot meer verschillende gebruikers en bezoekers in het gebied, op verschillende tijdstippen. Dit vergroot de sociale veiligheid in de gebieden, maar kan ook weer tot een grotere druk op de openbare ruimte leiden. Een goede onderlinge samenwerking in de openbare ruimte blijft dan ook van belang. De afgelopen jaren is door de gemeente en het (georganiseerde) bedrijfsleven veel geïnvesteerd in een schoon, heel en veilige bedrijfsomgeving, onder andere door het invoeren van het Keurmerk Veilig Ondernemen en camerabeveiliging. Uit de daling van de criminaliteitscijfers op de verschillende bedrijventerreinen blijkt dat deze investeringen niet voor niets zijn geweest. De komende periode zullen ondernemers, gemeente, politie en brandweer gezamenlijk verder werken om de veiligheid op de bedrijventerreinen te behouden.

Onlangs is, op verzoek van het Utrechts bedrijfsleven, het Utrechts Ondernemersfonds ingesteld. Een groot aantal bedrijventerreinverenigingen heeft aangegeven (een deel) van de middelen die zij vanuit dit fonds krijgen in te zetten voor veiligheid zoals camerabewaking.

#### **2.6 Actief monitoren**

Utrecht houdt reeds enige jaren de ontwikkeling van vraag naar en aanbod van bedrijfsruimte op de verschillende werklocaties bij door het jaarlijks uitvoeren van een vastgoedmonitor voor de stad. Deze monitor is van groot belang om over actuele informatie te beschikken over het diverse vastgoed in de stad, waaronder de bedrijventerreinen. Het monitoren van de (verborgen) leegstand en eventueel ongebruikte kavels zal hierbij de komende jaren extra aandacht krijgen. Daarnaast is het ook essentieel om voldoende inzicht te hebben in de kwalitatieve vraag naar bedrijfshuisvesting. Hiervoor kan gebruik worden gemaakt van het kwalitatieve onderzoek 'Bedrijven onder Dak' van de Kamer van Koophandel. Dit onderzoek is gericht op de kwalitatieve vraag naar bedrijfsruimte onder (een steekproef van) alle ondernemers uit de stad, zoals zzp-ers, kantoorgebruikers en bedrijfsruimtegebruikers. De Kamer van Koophandel Midden-Nederland zal dit onderzoek in 2012

uitzetten in de regio Utrecht. Naar verwachting zal dit kwalitatieve onderzoek eens in de drie jaar worden geactualiseerd

## **2.7 Conclusie**

De nieuwe Utrechtse bedrijventerreinen Strategie 2012 zet een duidelijke nieuwe lijn in ten opzichte van het vigerende bedrijventerreinenbeleid. Er wordt nadrukkelijker ingezet op de bestaande gebieden en de ontwikkeling van nieuwe bedrijventerreinen wordt alleen overwogen indien er ook in regionaal verband geen overtollig aanbod meer is. Door het nadrukkelijker hanteren van de SER-ladder wordt nog meer gekeken naar uitbreidings- en vestigingsmogelijkheden op bestaande terreinen.

Ten behoeve van het toekomstbestendig houden van de bestaande Utrechtse bedrijventerreinen worden niet alleen bestaande transformatie, revitaliserings- en herstructureringsprojecten voortgezet, maar wordt ook pro-actief ingezet op terreinen die onder druk staan, zoals Oudenrijn en Demkaterrein. Ook een duidelijkere profilering (onder meer door het toestaan van functiemenging), het inzetten op kwaliteit en het continueren van de inzet op schoon, heel, veilig en aantrekkelijk moet bijdragen aan de toekomstbestendigheid van de Utrechtse bedrijventerreinen. Dit zal op basis van maatwerk en in nauwe samenwerking met het bedrijfsleven worden opgepakt.

### 3 Uitvoering

Het Utrechtse bedrijventerreinenbeleid wordt in de komende periode uitgevoerd conform de voorliggende Utrechtse Bedrijventerreinen Strategie. Concreet betekent dit dat de komende periode in ieder geval de volgende activiteiten worden opgepakt en uitgevoerd:

1. Bevriezen van de planvorming voor de ontwikkeling van de bedrijventerreinen Strijkviertel en Rijnenburg;
2. Continueren van de herstructurerings- en revitaliseringsprojecten Cartesiusweg, Lage Weide en Overvecht, conform de huidige projectplannen;
3. Uitvoeren van een leegstandsonderzoek op bedrijventerreinen en (jaarlijks) monitoren van deze leegstandsontwikkeling.
4. In samenwerking met de Utrechtse Ontwikkelingsmaatschappij (OMU) gaan we daar waar mogelijk en wenselijk investeringen in privaat vastgoed faciliteren, zoals afgesproken in het Regio Convenant Bedrijventerreinen 2012–2020;
5. Continueren van reeds ingezette transformatieprojecten Rotsoord en Merwedekanaalzone;
6. Opstarten van twee trajecten voor revitalisering van de bedrijventerreinen Oudenrijn en Demkaterrein om verdergaande veroudering, leegstand en verloedering te voorkomen. Dit gebeurt op basis van maatwerk per gebied en in nauwe samenwerking met het bedrijfsleven. Per gebied zal worden ingegaan op de leegstandsproblematiek, het profiel van het gebied en het toekomstperspectief, mede in relatie tot de omgeving en eventuele mogelijkheden voor functiemenging;
7. Continueren van het Keurmerk Veilig Ondernemen op de bedrijventerreinen;
8. Continueren van de monitoring van het vastgoed op bedrijventerreinen als onderdeel van de jaarlijkse Vastgoedmonitor Utrecht;
9. Regionale afstemming inzake de ontwikkeling van vraag en aanbod naar bedrijfsruimte en bedrijventerreinen in de regio;
10. Opnemen van het geactualiseerde bedrijventerreinenbeleid in nieuwe bestemmingsplannen.

## Bijlage 1 Regionale vraag en aanbodcijfers bedrijventerreinen<sup>6</sup>

### *Kwantitatieve behoefteberekening*

De vraag naar bedrijfshuisvesting dan wel bedrijventerreinen in de regio Utrecht wordt bepaald door nieuwe vestigers, bestaande bedrijven die groeien en uitbreidingsruimte nodig hebben en bedrijven die, bijvoorbeeld als gevolg van woningbouw, gedwongen moeten verhuizen. Om de kwantitatieve uitbreidingsvraag naar bedrijventerreinen voor de regio voor de komende jaren te berekenen, is een berekening gemaakt op basis van de systematiek van de Bedrijfs Locatie Monitor (BLM) van het Planbureau voor de Leefomgeving. Uitgangspunt is, zoals landelijk afgesproken, het Transatlantic Market Scenario. Dit leidt voor het BRU gebied tot de volgende vraag berekening voor de periode 2010–2025

Uitbreidingsvraag	159,3 hectare
<u>Vervangingsvraag (=transformatievraag)</u>	<u>67 hectare</u>
Totaal vraag	226,3 hectare

Aan deze vraag kan op twee manieren worden voldaan, namelijk enerzijds door bestaand leegstaand vastgoed en anderzijds door de ontwikkeling van nieuwe bedrijventerreinen. Hoewel duidelijk is dat een deel van de huidige bedrijfsruimte leegstaat, is hiervan geen actueel cijfer beschikbaar. Het regionale aanbod aan bedrijventerreinen bestaat uit het huidige planaanbod aan nieuwe bedrijventerreinen in het BRU gebied (zowel het uitgeefbaar areaal als harde plannen voor nieuwe terreinen) en de zogenoemde 'zachte plannen' (dat zijn plannen waarvoor nog geen bestemmingsplan is vastgesteld).

Dit leidt voor het BRU gebied tot de volgende planningsopgave voor de periode 2010–2025

Bestaand leegstaand vastgoed	...?...
Plan aanbod hard	164,8 hectare
<u>Totale vraag</u>	<u>226,3 hectare -/-</u>
Planningsopgave	61,5 hectare
<u>Plan aanbod zacht</u>	<u>111 hectare</u>
Overschot	49,5 hectare

### *Kwalitatieve behoefteberekening*

In de regionale behoefteberekening aan bedrijventerreinen is een kwalitatieve component toegevoegd. De vraag en het aanbod is opgedeeld in 6 segmenten. Als we in de kwantitatieve behoefteberaming deze segmentering meenemen, dan blijkt er een tekort aan de segmenten zwaar industrieel, binnenstedelijk, CELS en Campus en een (beperkt) overschot aan logistieke en gemengde terreinen<sup>7</sup>. Bij de ontwikkeling en uitwerking van de zachte plannen in de regio zal hier nader op gestuurd dienen te worden.

<sup>6</sup> Marktanalyse bedrijventerreinen BRU-gebied, Doorakkers Advies i.s.m. Bureau Buiten, Utrecht 2011

<sup>7</sup> Marktanalyse bedrijventerreinen BRU-gebied, Doorakkers Advies i.s.m. Bureau Buiten, Utrecht 2011

## Bijlage 2 Toestaan van onderstaande functies op bedrijventerreinen (maatwerk per terrein)

Onderstaand is, in algemene zin, aangegeven welke functies als mogelijk en wenselijk gezien worden om te mengen met bedrijfsfuncties op bedrijventerreinen. Hierbij zal een belangrijke rol spelen of de verkeersaantrekkende werking van de betreffende functies wenselijk is en gefaciliteerd kan worden in het gebied. Per bedrijventerrein/werkgebied zal, mede in afstemming met het zittende (georganiseerde) bedrijfsleven, bekeken worden welke functies en in welke mate wenselijk en mogelijk zijn om toe te staan. De wenselijkheid kan enerzijds mogelijk zijn vanuit een autonome vraag in het gebied voor bepaalde functies (bijvoorbeeld horeca en sportfaciliteiten als voorziening voor werknemers is een gebied) of anderzijds omdat bepaalde functies elders in de stad niet gefaciliteerd kunnen worden.

1. Perifere detailhandel (via ontheffing regelen): *“Winkels horen in principe thuis in winkelgebieden. Voor sommige (type) winkels maken we een uitzondering, omdat ze niet passend dan wel wenselijk zijn vanwege de aard en/of grootte van de producten of een negatieve invloed hebben op het functioneren dan wel uitstraling van het winkelgebied. Utrecht wil ook aan dergelijke type winkels, de ruimte bieden om zich te vestigen, vanuit de gedachte haar inwoners en bezoekers een zo'n compleet mogelijk aanbod te geven” (detailhandelsnota).* Concreet denken wij hier bij aan:
  - Detailhandel in auto's, motoren, boten, caravans, tenten en kampeerartikelen.
  - Detailhandel in automaterialen (in relatie met inbouw).
  - De gehele woninginrichtingbranche (meubels, vloerbedekking, woningtextiel, verlichting en babywoonwinkels).
  - Detailhandel in keukens, badkamers, tegels & sanitair.
  - Bouwmarkten.
  - Tuincentra (incl. dierenbenodigdheden en -voeding);
  - Detailhandel in volumineuze artikelen zoals zonwering, tuinhuisjes, buitenspeeltoestellen, zwembaden, tuinbeelden, haarden, grafzerken, paardentrailers, aanhangwagens, etc. (zie bijlage)
  - Alle overige branches, met uitzondering van mode en voedings- en genotmiddelen, met een minimale verkoopvloeroppervlakte per vestiging van 1.000m<sup>2</sup>.
2. Internetwinkels: Afhaalpunten voor internetwinkels zijn toegestaan op bedrijventerreinen, mits zij opslag en distributie als primaire bedrijfsactiviteit hebben en zij zich niet ontwikkelen tot complete winkels met een uitgebreide etalagefunctie (showroom) en productadvisering.
3. Sport en ontspanning (via ontheffing regelen):
  - Sportscholen, fitnesscentra, dansscholen;
  - diverse soorten grootschalige leisure (m.u.v. bioscopen, casino's en theaters)
4. Horeca:
  - Zaalverhuur/horeca A2;
  - Restaurants (D)
  - Fastfood (C)
5. Vergaderaccommodatie (Opnemen in staat van bedrijfsactiviteiten)
6. Kerk/religieuze/maatschappelijke doeleinden (via ontheffing regelen)
  - Onderwijs (via wijzigingsbevoegdheid):
  - Alleen hoger onderwijs en bij voorkeur aansluitend bij type bedrijfsterrein.
  - Kinderopvang (via wijzigingsbevoegdheid):
7. Consument gerichte dienstverlening: ondergeschikte dienstverlening bij groothandel of productie, loketfuncties, dienstverlening met extensieve ruimtebehoefte.  
In bestemmingsplan ondergeschikte dienstverlening opnemen in de omschrijving van bedrijf en specifieke zone aanwijzen voor deze dienstverlening.

8. Gezondheidszorg:  
Fysiotherapie, behandelcentra gelieerd aan vorm van productie/assemblage. Niet-productie gebonden alleen op specifieke locaties nabij woonwijk etc.  
In bestemmingsplan productiegebonden zorg opnemen in omschrijving. Niet-gebonden productie als bestemming opnemen.
9. Hotel (via ontheffing)

## **Bijlage 3 Aanzet profilering per bedrijventerrein**

### ***Cartesiusweg***

Middelgroot (40 hectare) binnenstedelijk industrieterrein. Voornaamste doelgroep: MKB en creatieve industrie. Kansen voor meer stadsgerichte bedrijven en voorzieningen, broedplaats voor creatieve bedrijvigheid. Regionale typologie: binnenstedelijk.

### ***Cartesiusdriehoek***

Middelgroot (30 hectare) binnenstedelijk bedrijventerrein. Transformatie naar gemengd woon/werk gebied.

### ***Demkaterrein***

Kleinschalig (8,4 hectare) binnenstedelijk bedrijventerrein. Voornaamste doelgroep: (door)starters en MKB. Kansen voor aanzienlijke functiemenging met meer wijk- en consumentgerichte bedrijven en voorzieningen. Regionale typologie: binnenstedelijk

### ***Haarrijn***

Kleinschalig (16 hectare) modern gemengd bedrijventerrein. Uitstekend bereikbaar vanaf de A2. Voornaamste doelgroep: doorstarters en MKB+ en logistiek. Geen tot beperkte functiemenging ten dienste van zittende bedrijfsleven. Regionale typologie: modern gemengd.

### ***Kanaleneiland***

Middelgroot (25 hectare) modern gemengd bedrijventerrein, inclusief Woonboulevard. Uitstekend bereikbaar via de A12. Voornaamste doelgroep: MKB+, met een specifiek cluster de Meubelboulevard. Regionale typologie: deels modern gemengd, deels CELS. Een deel van dit gebied (Merwedekanaalzone) betreft een transformatiegebied naar woon/werkgebied met mix aan economische functies waaronder kleinschalige bedrijvigheid.

### ***Lage Weide***

Zeer groot (216 hectare) industrieel en logistiek bedrijventerrein. Voornaamste doelgroep: grote bedrijven, logistiek en distributie, HMC. Daarnaast zitten hier veel dienstverlenende bedrijven in de kantoorpanden. Uitstekend bereikbaar via de A2, aanwezigheid van een binnenhaven (grootste van Nederland), aanwezigheid goederenvervoer en beschikbaarheid van grote kavels. Regionale typologie: modern gemengd, zwaar industrieel en logistiek

### ***Lunetten***

Zeer kleinschalig gemengd bedrijvengebied. Voornaamste doelgroep: (door)starters en kleinschalige bedrijvigheid. Regionale typologie: binnenstedelijk

### ***Nieuwerijn***

Middelgroot (31 hectare) zeer hoogwaardig, kantoorachtig bedrijventerrein. Uitstekende bereikbaarheid vanaf de A2 en A12. Voornaamste doelgroep: grotere dienstverlenende bedrijven en R&D. Bedrijfspanen 70% kantoor en 30% bedrijfsruimte. Regionale typologie: campus.

### ***Oudenrijn***

Groot modern gemengd bedrijventerrein (74 hectare). Voornaamste doelgroep: handel, transport en industrie. Verder zijn aan de N198 solitaire kantoorpanden gevestigd. Op het terrein is nog beperkt grond uitgeefbaar. Uitstekende (auto)bereikbaarheid via aansluiting op de A2 en de A12. Regionale typologie: modern gemengd.

### ***Overvecht***

Middelgroot (44 hectare) modern gemengd werkgebied met vooral lokaal gebonden en veelal consument gerichte bedrijvigheid (deels CELS). Goed bereikbaar via NRU. Doelgroep: (door)starters en MKB. Regionale typologie: deels modern gemengd en deels CELS

### ***Park Voorn***

Kleinschalig (7 hectare) kantoorachtig bedrijventerrein. Voornaamste doelgroep: dienstverlenende bedrijven, MKB+. Regionale typologie: campus.

### ***Rotsoord***



Woongebied met mix aan economische functies waaronder kleinschalige bedrijvigheid en creatieve broedplaats.

***Vleuterweide***

RWZI

***Wetering-Noord***

Middelgroot (37 hectare) modern gemengd bedrijventerrein. Uitstekend bereikbaar vanaf de A2. Voornaamste doelgroep: MKB+, met accent op logistiek en mobiliteit. Regionale typologie: deels logistiek en deels modern gemengd.

***Wetering- Zuid***

Middelgroot (27 hectare) hoogwaardig bedrijventerrein. Uitstekend bereikbaar vanaf de A2. Voornaamste doelgroep: MKB+, met accent op gezondheid. Bedrijfspannen maximaal 50% kantoor. Regionale typologie: modern gemengd, CELS en campus.

## Bijlage 4 Regels ten aanzien van kantoren op bedrijventerreinen

Conform het kantorenbeleid van de gemeente Utrecht is de insteek van kantoren op bedrijventerreinen als volgt:

- Bij nieuwe bedrijventerreinen<sup>8</sup> en bij nieuwe bestemmingsplannen van bestaande terreinen wordt het uitgangspunt dat niet meer dan 30% van bedrijfsgebouwen gebouwd en gebruikt mag worden als kantoorruimte. Lage Weide is hierbij het eerste voorbeeld.
- Slechts in uitzonderlijke gevallen, in geval een bedrijf kan aantonen dat het voor de eigen activiteiten meer kantoorruimte nodig, heeft kan ontheffing tot maximaal 50% mogelijk gemaakt worden.
- In nieuwe bestemmingsplannen moet stadsbreed dezelfde eenduidige en heldere definities voor kantoorruimte en bedrijfsruimte worden opgenomen, conform de afspraken in het Regionaal Structuur Plan van het Bestuur Regio Utrecht.
- Conform het integrale advies van de Adviesgroep Kantoren (interne ambtelijke adviesgroep) en Ontwikkelingskader Bedrijventerreinen (maart 2006) is de mogelijkheid in het bestemmingsplan opgenomen voor ontheffing van ondergeschikte kantoorruimte bij langdurige leegstand van kantoorruimte in een bedrijfscomplex. De voorwaarden zijn dat het pand ouder moet zijn dan drie jaar, maximaal 1500 m<sup>2</sup>, maximaal 70% van het ondergeschikte kantoorvolume.
- Conform het integrale advies van de Adviesgroep Kantoren (14-01-2009) is een vaste lijst opgesteld van bestaande kantoorgebouwen op Lage Weide, die reeds decennia lang voor 80-100% in gebruik waren als zelfstandig kantoorgebouw. Deze gebouwen krijgen in het nieuwe bestemmingsplan een aanduiding kantoren maar mogen niet verder worden uitgebreid.
- In het Werkspoorkwartier zet de gemeente in op herontwikkeling van het gebied naar een creatieve hotspot. In dit kader heeft de gemeente de intentie toe te staan dat enkele bestaande bedrijfsgebouwen worden herontwikkeld tot 50/50-bedrijvenverzamelgebouw, met kleinschalige zelfstandige bedrijfsruimten en kantoorruimten tot een maximum van 250 m<sup>2</sup> per gebruiker. De totale omvang van die bedrijvenverzamelgebouwen is bij elkaar niet meer dan 10.000 m<sup>2</sup>. Gezien het mogelijke risico van concurrentie met locaties in Leidsche Rijn dienen concrete initiatieven te worden beoordeeld door het college van B&W.
- Voor het bestaande Eneco-pand aan de Nijverheidsweg 15 zal te zijner tijd een maatwerkoplossing moeten worden gevonden. Net als bij het vorige punt geldt dat er een beoordeling van het college van B&W op plaats vindt.
- De uitgifte van de laatste grootschalige 30/70-kavels op Papendorp wordt bevroren. Er is in de 30/70-sfeer al enige tijd veel leegstand op Papendorp. Bovendien zouden deze grote 30/70-kavels in potentie kunnen concurreren met uitgifte in De Taats-zuid en de A2-zone in Leidsche Rijn Centrum, waar (conform Kantorenbeleid) voorlopig de prioriteit ligt. In voorkomende gevallen waarin een 100% kantoorgebouw echt geen alternatief is wordt de casus individueel beoordeeld.

---

<sup>8</sup> M.u.v. De Wetering-Zuid en bijzondere gevallen, waarbij een maximum van 50% kantoorruimte wordt aangehouden ten behoeve van de gewenste profilering.