

**stec
groep**



Gebiedsprofielen werklocaties Utrecht

Stec Groep aan gemeente Utrecht

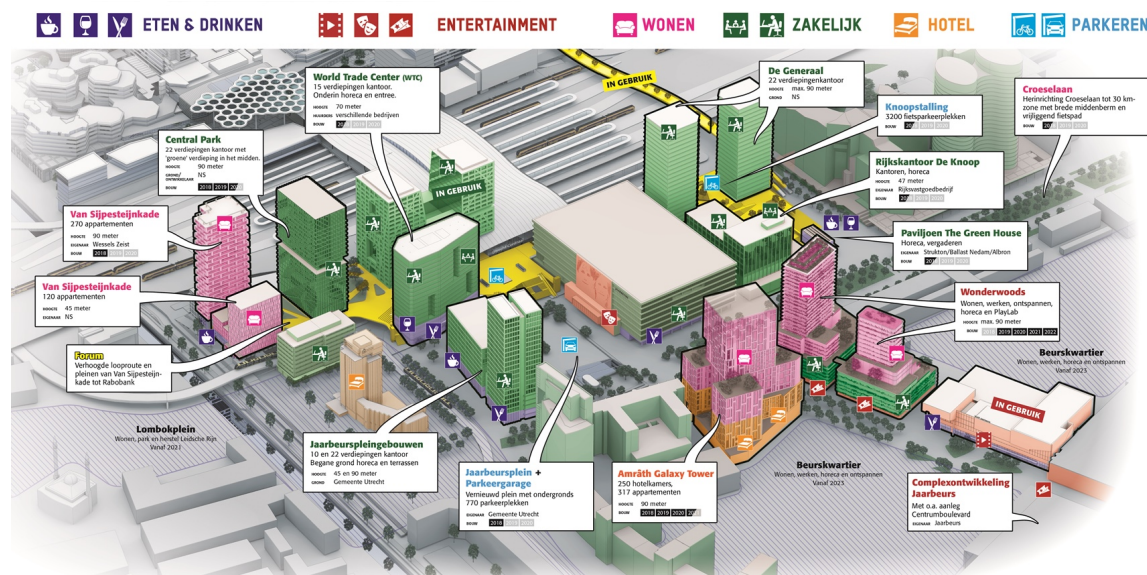
Guido van der Molen, Callum Lewis, Rick Meijerink
23 maart 2020

Inhoudsopgave

Gebiedsprofielen	3
1.1 Centrum (Stationsgebied, Beurskwartier, Jaarbeurs).....	3
1.2 Merwedekanaalzone, deelgebied 6	7
1.3 Papendorp	11
1.4 Strijkviertel.....	13
1.5 Oudenrijn	15
1.6 Utrecht Science Park.....	16
1.7 Rijnsweerd	18
1.8 Nieuw Overvecht.....	20
1.9 Leidsche Rijn Centrum.....	21
1.10 Lage Weide	23
1.11 Werkspoor	24
1.12 De Wetering Noord en Zuid en Haarrijn	25
1.13 Galgenwaard	26
1.14 A-12 zone	28
1.15 Koningsweg / Lunetten.....	30
1.16 Gebouwtypologie.....	31

Gebiedsprofilen

1.1 Centrum (Stationsgebied, Beurskwartier, Jaarbeurs)



Kenmerk	Toelichting
Streefbeeld	- De westkant van het centrum (Stationsgebied, Beurskwartier, Jaarbeurs) van Utrecht is een belangrijke stadsentree waar gebiedsontwikkeling komende tien jaar zorgt voor een nieuw, vergroot, centrum. In al zijn functies als contramal van de historische binnenstad: modern, hoog, grotere eenheden, maar wel met de menselijke maat op plintniveau. Het programma zal zeer gemengd zijn, met wonen, werken, leisure, cultuur, en horeca. Het zal geen kernwinkelgebied worden. - Het gebied heeft de afgelopen jaren een enorme opwaardering gehad, door herontwikkeling en nieuwbouw. Uitbreiding van het gebied past bij de groei en ambities van de stad. Het Centrum (Stationsgebied, Beurskwartier en Jaarbeurs) ontwikkelt naar een gemengd centrummilieu met een sterk accent op leisurefuncties en veel ruimte voor werken, wonen en verblijven. - Hoge bebouwingsdichtheid, grootstedelijk wonen voor iedereen, grote, bekende en nieuwe groepen kantoorgebruikers (een brede mix van grote en kleine kantoorgebruikers, zakelijk, creatieven en innovatieve startups) met formele en informele werkplekken met een mix van functies zoals sportfaciliteiten, ontspanning en services in het hogere segment, leisure zoals entertainment, veel vormen van horeca (incl. hotels), eigen bezoekersfuncties, restaurants met een bovengemiddelde kwaliteit, en in mindere mate aanbod van vooral dagelijkse detailhandel (passend bij stationsomgeving) en ondersteunend voor bezoekers, werknemers en bewoners. Alle voorzieningen moeten topkwaliteit hebben en dit uitstralen.
Bereikbaarheidsprofiel	- Uitstekende OV-bereikbaarheid: treinstation Utrecht Centraal met hoogfrequente (inter)nationale verbindingen (intercity- sprinter). Aanvullend intensief netwerk van voor en/of natransport (voetgangers, tram, bus, taxi, fiets). - De bereikbaarheid voor de auto zal in de toekomst opgevangen worden door parkeren op afstand, waarbij een goede voorziening voor de first en last mile. Voetganger, fietser en OV zijn de dominante modaliteiten.
Plan capaciteit	Circa 246.000 m² bvo kantoorruimte (circa 209.000 m² vvo).
Kwantitatieve behoefte (in m ² en in banen)	- Het Stationsgebied heeft een huidig marktaandeel (op basis van verhuisbewegingen) van circa 25% binnen de totale kantorenmarkt in de gemeente Utrecht (bron: Kantorenmonitor provincie Utrecht, 2018). - In 2040 verwachten we, op basis van groei van aantal banen, beoogde plannen en beleidskeuze voor verdichten op knooppuntlocaties (maar ook op basis van eerdere marktverkenningen voor o.a. Den

	Haag, Rotterdam en Amsterdam), een marktaandeel van circa 35 tot 45% voor Stationsgebied, Beurskwartier en Jaarbeurs. • Hieruit volgt een totale vraag naar kantoorruimte van circa 315.000 tot 405.000 m² bvo (circa 268.000 tot 340.000 m² vvo) tot en met 2040. Deze nieuwe kantoorruimtes bieden ruimte aan circa <u>14.000 tot 18.000 extra banen</u> in het gebied (uitgaande van een kantoorquotiënt van circa 19 m² vvo). • Het Stationsgebied (inclusief uitbreiding Rabo) beschikt over een nog te realiseren (en geplande) plancapaciteit van circa 246.000 m² bvo kantoorruimte (zie tabel 1 hieronder). Uit de confrontatie van het nog te realiseren en geplande planaanbod met de totale vraag tot en met 2040 volgt een tekort van circa 69.000 tot 159.000 m² bvo tot en met 2040. • Wanneer ook de overige ambities voor ontwikkeling van nieuwe kantoorruimte (nog niet gepland) worden meegenomen in de confrontatie van vraag en aanbod, concluderen we dat er meer dan voldoende meters beschikbaar zijn voor de periode t/m 2040. Uit tabel 2 volgt een totale ambities voor ontwikkeling van kantoorruimte van circa 162.000 tot 237.000 m² bvo. Dit is meer dan voldoende om het beoogd tekort aan gepland programma in te vullen. • Een centrum vraagt om een evenwichtige verdeling van de functies wonen, werken, leisure, cultuur enzovoort. Komende jaren zal blijken bij het maken van de stedenbouwkundige plannen wat precies het laadvermogen van het centrum aan de westkant is voor werken. Dat hierbij de komende tien/twintig jaar de grenzen van de groei in zicht komen is een feit.
Doelgroepen	Naast wonen gaat het om een mix van kantoorruimte, uitgebreide leisurefuncties en verwante (bezoekers) voorzieningen. Functies zijn deels gemixt maar ook duidelijk onderscheid naar hoofdfuncties. <i>Kantoorgebruikers</i> • Hoogwaardige kantoorgebruikers, zowel kleinschalig als (middel)groot. Met mogelijkheid voor grotere singletenant eindgebruikers. Zoals hoofdkantoren van zakelijke en financiële dienstverleners, non-profit organisaties en instellingen, eersteklas kantoorgebruikers. • Aansluitend bij huisvestingswensen van marktgroep 'digitale vaardigheden en IT' (incl. Fintech). • Co-working spaces en/of serviced offices (mix van regulier en hoogwaardig segment). • (In)formele werklocaties en professionele ontmoetingslocaties bij aanbieders in Stationsgebied. Ook gericht op professionele zelfstandige en cultuur/creatieve ondernemers. • Creatieve industrie toevoegen (in plinten Jaarbeurshallen). Uit gesprekken met adviseurs Economie van gemeente Utrecht volgt de visie dat ook ruimte moet blijven en worden gerealiseerd voor meer creatieve en kleinschalige doelgroepen. Hierbij wordt gedacht aan start-ups, scale-ups en creatievelingen. Van belang is om in gebied ook betaalbare kantoorruimte te behouden en te ontwikkelen. En zo meer te segmenteren in doelgroepen. Stec Groep onderschrijft dit advies, mits (ook) voldoende ruimte gereserveerd kan worden voor hoogwaardige kantoorgebruikers, zodat in de toenemende vraag naar moderne, hoogwaardige kantoorruimte kan worden voorzien. <i>Voorzieningen</i> • Veel ruimte voor mixed use van functies en minder mono-benadering. • Hoogwaardige horeca complementair en onderscheidend aan horeca in binnenstad en als gebiedsactivator, placemakers (bovengemiddelde kwaliteit): dance- en loungeclub, bijzondere horecaconcepten in combinaties met culturele content (theater, muziek, museum) en gericht op avond- en nachtleven, maar ook juicebar, wijnbar, blokbarista, microbrewery met proeflokaal, kwaliteits snelle horeca voor doelgroepenfastfood (Vapiano, sushi, seafood bar). • Grootchalige leisure functies, zoals bioscoop, maar ook theater en music-hal. • Grootchalige congres- en meetingruimte (inclusief ambities Jaarbeurs). • Maatschappelijke functies. • Fitness (met ondersteunende wellness), sportschool in combinatie met andere functies zoals werken, horeca en wonen. • Detailhandel (veelal kleinschalig en passend bij omgeving en niet concurrerend met detailhandel in binnenstad en HC). • Dienstverlenende functies kleinschalig (zoals stomerij, kapsalon, kledingreparatie, et cetera). • Hotels.

Kenmerk	Toelichting
Stedenbouw en architectuur	• Hoge eisen aan beeldkwaliteit: hoogwaardige architectuur. Markante blikvangers die het gebied smoel en hoogstedelijke allure geven, statement maken. • Hoogwaardige kwaliteit van de openbare ruimte qua materialisering (natuursteen), straatmeubilair en maatvoering. Ook aandacht voor tactiele materialengebruik en groen. Liefst een (lichte) overmaat, zodat veranderingen in de toekomst opgevangen worden (bijvoorbeeld uitbreiding café met terras) met pleinen, waterpartijen, kunst en goede afwerking. Ook gedurende het ontwikkelingsproces: denk aan pocket parks en jigsaw parks op plekken die tijdelijk braak liggen en in verkaveling lucht en ruimte geven. • Plinten moeten actief, aantrekkelijk en flexibel te gebruiken zijn: qua maat en schaal afgestemd op multifunctioneel gebruik (detailhandel, maatschappelijk, horeca) en bestand zijn tegen veranderingen in toekomstig gebruik, hoge verdiepingshoogte hebben. Van belang is dat er afwisseling is in schalen: groot (grand café) naast klein(wijnbar). Kritisch op gebruik van(horeca in) openbare ruimte. Bezoekersstromen en niet commerciële verblijfsruimtes moeten veel ruimte krijgen en behouden. • Gebouwen moeten hoge attractiewaarde hebben en uniek zijn: gebouwen die zich openen naar de straat hoge transparantie: open gevel, veel glas, laat zien wat binnen gebeurt (relatie met werkvloer)en vergroot interactie buiten-binnen. • Variërende korrelgrootte, passend bij maat en schaal van het gebied: hoogstedelijk multimodaal knooppunt: Kantoorvloeren met minimale omvang van 2.000 m² en groter. Oftewel, geen ranke kantoorgebouwen met relatief kleine vloeren. Daarnaast kleine(re) kavels voor andere functies, zoals wonen. • Sterkere menging van functies op blokniveau (ook mix in werklocaties en gebruikers). Mogelijkheden benutten voor urban sandwiches: mix-use op gebouwniveau, verder dan alleen de commerciële plint. Dus ook combinaties van kantoorruime en woningen in één gebouw. Of grondgebonden woningen op 2^e maaiveld bovenop ander programma. • Van belang is dat gebied niet gedomineerd wordt door de auto. Denk aan grofmazig raamwerk voor autoverkeer, met daarbinnen fijnmaziger en autoluw verblijfsgebied voor voetgangers (walkability) en fietsers. Zo ontstaat een levendig straatbeeld, met hoge verblijfswaarde.
Handelingsperspectief (beoogde opgave)	• Groeigebied. • Sterk verdichten, meer ruimte voor kantoren in gebied reserveren (nu tekort aan planaanbod), bij voorkeur op loopafstand van station (tot circa 5 minuten lopen). • Herontwikkeling en transformatie van bestaand vastgoed. • Mengen van functies en ruimte voor doorontwikkeling van leisure en horeca. • Inzetten op mix van hoogwaardige en betaalbare kantoor/werkruimte in gebied. Plus verkennen welk instrumentarium hiervoor meest geschikt is. Uit gesprekken met adviseurs Economie van de gemeente Utrecht volgt de visie om niet alleen de meest hoogwaardige kantoorgebruikers zo dicht mogelijk bij het station te vestigen. Een van de argumenten hiervoor is dat alleen inzetten op meest hoogwaardige kantoorgebruikers (en daarmee kantoren in hoogste prijssegment) een saai en eentonig beeld geeft. Het is juist interessant om vanaf de eerste meters buiten het station in aanraking te komen met creatieven, innovatieve startups en maatschappelijk gedreven initiatieven. Achterliggend idee hierbij is dat het centrumgebied daar ook weer aantrekkelijker van wordt voor zakelijke gebruikers.

Tabel 1: Nog te realiseren & geplande kantoorruimte binnen huidige programma

Locatie	Beoogde plancapaciteit (m ² bvo)
Jaarbeurspleingebouw	44.200
Reservering De Knoop 3	14.000
Reservering De Knoop 2	40.000
Westflank Zuid	20.000
Smakkelaarsveld (Lingotto)	3.346
Wonderwoods	15.552
Totaal Stationsgebied	137.098
Lombokplein	3.900
Beurskwartier	50.000
Totaal Beurskwartier-Lombokplein	53.900
Rabobank uitbreiding ¹	55.000
Totaal	245.998

Bron: gemeente Utrecht, 2020

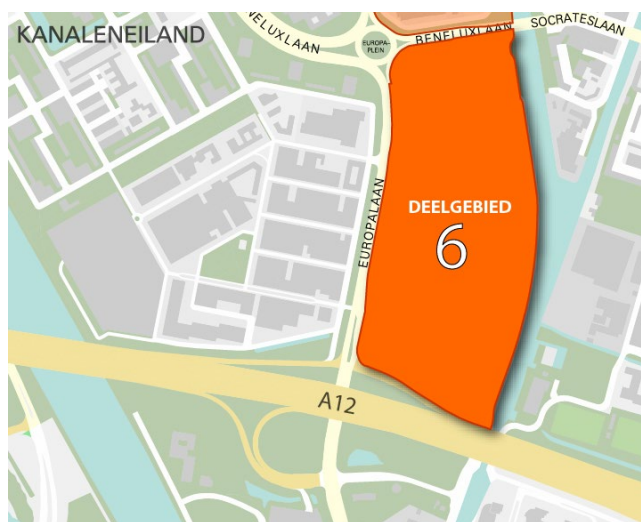
Tabel 2: Overige ambities voor ontwikkeling kantoorruimte, niet gepland binnen huidige programma Stationsgebied

Locatie	Beoogde plancapaciteit (m ² bvo)
Jaarbeursgebied	40.000-95.000
Beatrixgebouw	30.000
Gildenkwartier	5.000
Smakkelaarsburcht	10.000-30.000
Extra claim RVB	50.000
Cat Singel Timeless	1.220
Hudson Bay	9.400
Hojel	16.865
Totaal	162.485 - 237.485

Bron: gemeente Utrecht, 2020

¹ Buiten plangrens van Stationsgebied

1.2 Merwedekanaalzone, deelgebied 6



Kenmerk	Toelichting
Streefbeeld	- De ontwerp Omgevingsvisie Merwedekanaalzone (MWKZ), deel 2 (dd 17 december 2019) zegt over werkfuncties het volgende: "Het kerndoel levendige wijk realiseren we in de Merwedekanaalzone door in de directe woonomgeving een mix van voorzieningen aan te bieden en in te zetten op behoud en daar waar mogelijk uitbreiding van de werkgelegenheid aansluitend bij de snelle groei van de beroepsbevolking in Utrecht." "Een toereikend aanbod van voorzieningen op loop- en fietsafstand is noodzakelijk voor het slagen van de mobiliteitsstrategie en de ambitie om hier een autoluwe wijk te realiseren". - Deelgebied 4 en 5 kenmerken zich door woningbouw met een passende mix van (maatschappelijke) voorzieningen, creatieve bedrijven en (kleinschalige) bedrijfsruimte en kantoorruimte van variërend metrage (in verzamelgebouwen, in geschakelde units of in de plint). - Om werkgelegenheid in het gebied te behouden is de ambitie van de gemeente om de bestaande kantoorruimte in deelgebied 4 en 5 te verplaatsen naar toepasselijke (belaste) locaties in deelgebied 6, zoals de zones langs de zuidelijke Europalaan of de A12. Dit 'slepen' van kantoor m² is mogelijk na akkoord van de provincie. - Deelgebied 6 wordt daarmee een gemengd gebied, waarin de voorraad aan kantoorruimte voor een deel verder zal toenemen, met daarnaast ruimte voor verdichting en toevoegen van woonprogramma en bijbehorende voorzieningen om te komen tot een gezonde stedelijke mix. Momenteel zijn in dit deelgebied ook nog enkele bedrijfspanden gevestigd. Het gewenste toekomstbeeld voor 2040 bestaat uit een moderne voorraad aan kantoorruimte in combinatie met wonen en voorzieningen (dit betekent in praktijk dat enkele van de huidige kantoor/bedrijfsgebouwen ook herontwikkeld en/of gesloopt moeten worden). De kantorenvoorraad wordt geconcentreerd aan de randen van dit deelgebied, zodat daarachter richting het kanaal een geluidluw gebied ontstaat, geschikt om te wonen. - Daarmee vormt deelgebied 6 een 'logisch' overloopgebied van deelgebied 4 en 5, waar het verschil zit in de verhouding wonen-werken, en vormt deelgebied 6 de verbinding naar de toekomstige herontwikkeling van de A12-zone. Naast kantoorruimte, past in dit gebied ook bedrijfsruimte, in een vergelijkbare variant als in deelgebied 4 en 5. <u>Let op:</u> Het toekomstige eindbeeld van deelgebied 6 is nog niet helder en sterk afhankelijk van keuzes op gebied van mobiliteit.
Bereikbaarheidsprofiel	Essentieel voor de ontwikkeling van het gebied inclusief de bedachte toevoeging van kantoorruimte (vervangingsruimte uit deelgebied 4 en 5) is dat de OV bereikbaarheid sterk wordt verbeterd. Dit gebied staat in het Toekomstbeeld OV Midden Nederland als knooppunt weergegeven. De OV knoop zelf is ter hoogte van P+R Westraven bedacht of nog iets zuidelijker. De exacte ontsluiting van DG6 vanuit deze knoop moet nog worden uitgewerkt. Dat moet een verbinding zijn die sneller en hoogwaardiger is dan de huidige tramverbinding (in lijn met 'wiel met spaken'). Zonder verbetering van de OV verbinding heeft deze locatie, zoals momenteel, een sterk snelwegprofiel. Juist snelweglocaties zonder uitstekende OV verbinding verliezen sterk aan marktaandeel en zijn weinig 2040-proof verwachten we.

	- Deze locatie kenmerkt zich door ligging nabij de snelweg en de nabijheid van P+R Westraven. De autobereikbaarheid is uitstekend en is van belang voor markttechnische aantrekkelijkheid van locatie voor kantoorgebruikers. Bij hogere dichtheden in het gebied, moet mogelijkheid voor parkeren (nu nog ruim op eigen kavel) slim worden opgelost. Het nabijgelegen P+R biedt hiervoor een mogelijkheid. Een mobiliteitshub dicht bij de locatie kan ook een goede oplossing zijn. - Een belangrijk aandachtspunt voor de toekomst van dit gebied is het beperken of in ieder geval neutraal houden van automobilititeit. Een nieuw mobiliteitsconcept, conform de ambities uit de Omgevingsvisie Merwedekanaalzone, vormt daarom een essentieel onderdeel van het streefbeeld voor de toekomst. Voor de huidige en toekomstige bereikbaarheid van het gebied dient in alle gevallen te worden aangetoond dat de autodruk toelaatbaar is, nog los van wanneer de aanpassingen op gebied van OV en parkeren gerealiseerd zijn.
Plan capaciteit / programma:	- Ontwerp Omgevingsvisie deel 2: Het streven is om van de Merwedekanaalzone een levendige gemixte stadswijk te maken, waar naast wonen en werken ruimte is voor groen en voorzieningen. Voor deelgebied 5 betekent dit circa 15% van de bebouwing (in m² bvo) niet-wonen. Voor de deelgebieden 4 en 6 is dit minimaal 7 en respectievelijk 17%. <u>Let op:</u> voor deelgebied 6 zijn onderstaande cijfers afhankelijk van het toekomstige programma. Deze cijfers zijn <u>indicatief en richtinggevend</u>. <i>Kantoorruimte</i> - De gemeente Utrecht wil voor het behoud van werkgelegenheid de ruimte hebben om vierkante meters kantoorruimte binnen het plangebied te kunnen verplaatsen. Kantoorruimte is in de visie van de gemeente met name gewenst langs de zuidelijke Europalaan en de A12, waar de kantoren tevens dienst kunnen doen als geluidsscherm voor het achterliggende woongebied. De gemeente Utrecht streeft daarom naar behoud en de realisatie van vervangende kantoorruimte langs de hierboven genoemde wegen. - In totaal gaat het hierbij om een indicatief programma van circa 176.800 m² bvo kantoorruimte in heel de MWKZ. In deelgebied 6 is circa 155.800 m² bvo opgenomen. <i>Detailhandel</i> - Er wordt in deelgebied 6 maximaal circa 1.650 m² bvo gerealiseerd voor detailhandel, vooral in de dagelijkse goederen (circa 1.250 m² bvo), uitgaande van het totale geambieerde programma van 10.000 woningen (indicatief). <i>Kleine en grote bedrijfs- en kantoorunits (waaronder ook verzamelgebouwen en plinten)</i> - Ontwerp omgevingsvisie deel 2 d.d. 17 dec 2019: Er wordt minimaal 10.450 m² bvo aan structurele huisvesting gerealiseerd voor creatieve functies. Bestaande creatieve bedrijven worden waar mogelijk gehandhaafd. Er wordt minimaal 30.000 m² bvo aan structurele huisvesting voor commerciële werkruimtes, niet zijnde kantoren, gerealiseerd. Reeds bestaande bedrijven worden, voor zover dit past binnen het mobiliteitsconcept, zo goed mogelijk gefaciliteerd. Het gaat om een mix van kleine ruimtes in bedrijvenverzamelgebouwen en plinten (accent op circa 20-500 m²) en (grotere) kantoor en bedrijfsunits (500- 1.500 m²) langs de Europalaan. - Flexibiliteit in grootte van de bedrijfsruimtes en huren is gewenst om goed in te kunnen spelen op de vraag vanuit het gebied zelf of van daarbuiten. Bedrijfsruimten moeten flexibel zijn in te delen (naar behoefte te vergroten of te verkleinen). - In deelgebied 6 wordt uitgegaan van een programma van 4.000 m² kleine bedrijfsruimte en 5.000 m² voor grotere bedrijfsruimte.
Kwantitatieve behoefte (in m ² en in banen)	<i>Kantoorruimte</i> - Voorraad kantoorruimte behouden, inzetten op vervangingsmeters in deelgebied 6. Voorkeur voor deelgebied 6 om ook meer mix met wonen en voorzieningen te maken. Geen monofunctioneel gebied met veel parkeren, zoals nu. Maar sfeer en uitstraling van deelgebied 5 doortrekken, maar dan in omgeving met meer economie (zie streefbeeld). - Met een voorraad van circa 155.800 m² in deelgebied 6 heeft de locatie een aandeel van circa 5% binnen de totale kantorenvoorraad in de stad. Het marktaandeel van de locatie op basis van verhuisbewegingen (periode 2008-2017) bedraagt circa 5 tot 10%. Dit marktaandeel hanteren we als uitgangspunt voor de aanvullende, extra vraag naar kantoorruimte in dit deelgebied. Daarmee komt de totale aanvullende uitbreidingsvraag tot 2040 uit op circa 45.000 tot 90.000 m² bvo. Dit is <u>exclusief en aanvullend</u> op de verplaatsing van kantoorruimte vanuit deelgebied 4 en 5.

	• Wanneer naast de bestaande voorraad in deelgebied 6, ook de extra uitbreidingsvraag voor deze locatie wordt gerealiseerd, betekent dit (naast de banen als gevolg van verplaatsing van kantoorruimte naar deelgebied 6) een extra aantal banen van circa 2.000 tot 4.000 (uitgaande van een kantoorquotiënt van circa 19 tot 21 m² vvo per werkzame persoon). • Van belang is om de samenhang met andere knooppuntlocaties, zoals Leidsche Rijn Centrum, maar in de toekomst (bij realisatie van 'wiel met spaken') ook Papendorp goed te monitoren. LRC heeft in de basis een meer aantrekkelijk profiel, door ligging nabij voorzieningen en vooral ook station. Houd in de fasering van de locaties hier goed rekening mee. Anders ongewenste concurrentie tussen locaties in de stad. • Een tekort aan ruimte voor kantoren dreigt voor deelgebied 6, wanneer naast de vervangingsmeters uit deelgebied 4 en 5, ook uitbreidingsvraag voor kantoorruimte moet worden gerealiseerd. Wanneer in deelgebied 6, als gevolg van ruimtedruk, onvoldoende mogelijkheden hiervoor zijn, is realisatie van kantoorruimte in de directe nabijheid (nabij knooppunt/tramhalte) markttechnisch meest aantrekkelijk. Mogelijk kan ook een deel van de meubelboulevard hiervoor worden gebruikt (gebied langs Europalaan lijkt gezien ligging dan meest aantrekkelijk). <i>Bedrijfsruimte</i> • Tot 2040 is er in de stad Utrecht behoefte aan toevoeging van circa 44.000 m² extra bedrijfsruimte buiten de formele werklocaties. In de MWKZ wordt een voormalig bedrijventerrein getransformeerd naar een woon, werk en verblijfgebied. Daarmee gaat er per saldo ook bedrijfsruimte verloren. In deelgebied 6 is momenteel meer bedrijfsruimte gevestigd, dan dat er is gepland. Dit maakt dat de beoogde ontwikkelmeters voor bedrijfsruimte in het programma voor deelgebied 6 (opgenomen in de ontwerp Omgevingsvisie Merwedekanaalzone (MWKZ), deel 2), maar ook voor de MWKZ als geheel, zeer gewenst zijn. Het beoogd programma in deelgebied 6 voor bedrijfsruimte is goed voor circa 100 tot 200 banen, zo verwachten we op basis een gemiddeld terreinquotiënt van 58 m² per werkzame persoon (voor bedrijfsruimte op informele werklocaties). • <u>Let op:</u> in alle gevallen geldt dat de optimale mix voor dit deelgebied (en de bredere A12-zone) nog moet worden onderzocht en de monitoring van de mobiliteitsaspecten van doorslaggevend belang is voor wat er wanneer mogelijk is.
Doelgroepen	<i>Kantoren</i> • Co-working spaces en/of serviced offices (in midden segment), inclusief vergaderlocatie. • Startende ondernemers, ZZP'ers, doorstarters (start-ups, scale-ups). • Focus op kleine en middelgrote kantoorgebruikers, die passen in een multitenant omgeving, maar ook meer extern gericht zijn (dit is gunstig voor gebruik van gebied). • Een enkele grote kantoorgebruiker, die past binnen een mix-use of multi-tenant omgeving. • Doelgroepen meer zakelijke dienstverlening/consultancy, ICT, partijen met voorkeur voor zowel OV als autobereikbaarheid. <i>Bedrijfsruimte</i> • Kleinschalige bedrijfsruimtegebruikers in reparatie, bouw en onderhoud, maakindustrie/productie (aansluitend bij circulaire economie: maak, herstel/reparatie, bouw) en creatieve bedrijvigheid, zonder autoaantrekking werking en passend bij een woonomgeving. • Geen laagwaardige bedrijfsruimte: autoherstel, autoverkoop, bandenopslag et cetera. • Ook combinatie met voorzieningen (beperkt volume voor bewoners van het gebied) mogelijk, afhankelijk van precieze aantal woningen.
Stedenbouw en architectuur	• Sfeer en uitstraling van deelgebied 4 en 5 van MWKZ doortrekken, maar dan in een omgeving met meer economie. Benutten van ligging aan water voor sfeer en leefbaarheid, o.a. door inrichting van het Merwedepark / Rondje Stadselaan aan kanaalzijde met daarnaast ruimte voor wonen en een bufferwand van kantoren langs de zuidelijke Europalaan. • Bovengemiddelde eisen aan hoogwaardigheid en architectuur, stedenbouwkundige invulling leent zich voor grootschalige programma's met een hoge intensiteit (in lijn met de omgevingsvisie MWKZ en naar aansluitend bij de zuidkant van deelgebied 6 met modern hotel en nieuwbouw casino). • Beloopbaarheid tussen deelgebieden van MWKZ moet goed zijn, met name ook tussen deelgebied 5 en 6, zodat ook samenhangend gebied wordt. • Optimaal gebruik maken van kanaal in deelgebied 6. Nu is Zeehavenkade een autoweg en fietspad, maar in de Omgevingsvisie MWKZ wordt deze autovrij, zodat deze veel meer kan worden benut als gebied voor verblijven en wonen, met kantoren als buffer er voor, die gericht zijn op Europalaan. Zo wordt gebied ook aantrekkelijk voor verblijven en wonen.

Handelingsperspectief (beoogde opgave)	• Ontwikkelingen moet in lijn zijn met de kaders uit de Omgevingsvisie MWKZ, zoals die zijn opgesteld voor de deelgebieden 4, 5 en 6. • Groeigebied (naast gedeeltelijke vervanging van kantoorruimte uit deelgebied 4 en 5, ook ruimte voor (aanvullende) uitbreidingsvraag faciliteren t/m 2040). • Sterk verdichten (door hogere bouwhoogtes, meer intensief benutten van bouwkavels, benutten van ruimte voor parkeren op eigen terrein). • Herontwikkeling en transformatie van bestaand vastgoed. • Mengen van functies (wonen, werken en verblijven). • Goede OV-bereikbaarheid (realisatie van 'wiel met spaken') is randvoorwaardelijk voor toekomstpotentie van gebied). Zo transformeert het gebied van een snelweglocatie naar een knooppuntlocatie met goede auto én OV-bereikbaarheid. De huidige tramverbinding is niet voldoende.
---	--

1.3 Papendorp



Kenmerk	Toelichting
Streefbeeld	Van een monofunctionele kantoorlocatie met voor kantoorgebruikers een matige OV-bereikbaarheid (per bus) naar een woon-werk omgeving met een mix van kantoren, kleinschalige bedrijfsruimte, wonen (incl wooneconomie) en voorzieningen (passend bij aantal inwoners/werknemers) met goede OV-bereikbaarheid (per HOV-lijn, tram naar Utrecht Centraal en LRC, in lijn met 'wiel met spaken').
Bereikbaarheidsprofiel	- De OV bereikbaarheid van Papendorp moet verbeteren. Dit gebied staat in het toekomstbeeld ('wiel met spaken') als OV knooppunt weergegeven (inclusief mobiliteitshub). Dat moet een verbinding zijn die sneller en hoogwaardiger is dan de huidige tramverbinding (van Utrecht Centraal naar Nieuwegein/IJsselstein). Zonder verbetering van de OV verbinding heeft deze locatie een sterk snelwegprofiel. Snelweglocaties zonder goede OV verbinding verliezen sterk aan marktaandeel op de kantorenmarkt. - Deze locatie kenmerkt zich door ligging nabij de snelweg. De autobereikbaarheid is uitstekend. Dit is een plus van de locatie.
Plancapaciteit	- Kantoorruimte: 138.000 m² bvo. - Woningen (Groenewoud). - Hotel en retail/horeca invulling op Taatsenplein.
Kwantitatieve behoefte (in m ² en in banen)	<i>Kantoorruimte</i> - Papendorp is momenteel per bus bereikbaar. Met de komst van een tramverbinding met Utrecht CS neemt OV-bereikbaarheid sterk toe ('wiel met spaken'). Daarmee heeft Papendorp niet de gebiedskwaliteiten van een locatie zoals het Stationsgebied en Leidsche Rijn Centrum. Sterk aan Papendorp is dat er een flinke voorraad aan moderne kantoren staat, met relatief beperkte leegstand op een locatie die ruim opgezet en groen is. - In 2040 verwachten we, op basis van groei van aantal banen, beoogde plannen en beleidskeuze voor verdichten op knooppuntlocaties (maar ook op basis van eerdere marktverkenningen voor o.a. Den Haag, Rotterdam en Amsterdam), een marktaandeel van circa 5 tot 10% voor Papendorp (voor de totale vraag tot 2040). Momenteel heeft Papendorp binnen totale voorraad en kantoorbanen in de gemeente een marktaandeel van circa 10%. - Hieruit volgt een totale vraag naar extra kantoorruimte van circa 45.000 tot 90.000 m² bvo tot en met 2040. Deze nieuwe kantoorruimtes bieden ruimte aan circa <u>2.000 tot 4.000 extra banen</u> in het gebied (uitgaande van een kantoorquotiënt van circa 19 tot 21 m² vvo per werkzame persoon). - Uit de confrontatie van planaanbod met de vraag volgt een <u>overaanbod van circa 48.000 tot 93.000 m² bvo</u> tot en met 2040. Dit betekent dat een deel van de plancapaciteit op de locatie anders kan worden ingevuld (bijvoorbeeld met wonen). Uit gesprekken met adviseurs Economie van gemeente Utrecht volgt dat voorkeur is om programma voor kantoorruimte (plancapaciteit) op Papendorp past uit te wisselen (en/of te schrappen) voor andere functie (waaronder wonen), wanneer voldoende programma voor kantoorruimte in de stad op

	knooppuntlocaties beschikbaar is. Advies van Stec Groep is om alleen de vraag naar extra kantoorruimte op de locatie te realiseren (maximaal 90.000 m² bvo). <i>Bedrijfsruimte</i> - Tot 2040 is er in de stad Utrecht behoefte aan toevoeging van circa 44.000 m² extra bedrijfsruimte buiten de formele werklocaties. Een van de locaties waar kleinschalige bedrijfsruimte (in verzamelgebouwen, geschakeld of in de plint) goed past is ook Papendorp. Afhankelijk van het totale woningbouwprogramma adviseren we maximaal circa 5% van het totale programma ook in te richten voor bedrijfsruimte. Ook woon-werkeenheden passen hierbij overigens. <i>Voorzieningen</i> - Zet in op beperkt aandeel maatschappelijke en commerciële voorzieningen. Geen grote winkels voor dagelijks / niet-dagelijks, gezien ligging nabij winkelcentrum Kanaleneiland.
Doelgroepen	- Kantoorgebruikers actief in handel en industrie, zakelijke en ICT dienstverlening en overheid/non-profit. Dit kunnen zowel single tenant als multitenant gebruikers zijn. Voordeel: Papendorp beschikt over voldoende ruimte voor singletenant invulling. - Invulling met kleinschalige business-to-businessbedrijven (gemengd met woningbouw, zie hierboven), zoals schoonmaakbedrijven, loodgieters, reparatiebedrijven en handelsondernemingen. Maar ook creatieve bedrijven en kleinschalige zakelijke dienstverleners, et cetera. Als het gaat om de levensfase van het bedrijf, zijn de kleinschalige bedrijfsruimte en/of verzamelgebouwen vooral geschikt voor startende en doorstartende bedrijven. - Werken vanuit de woning (veelal ZZP'ers in woningen in gebied).
Stedenbouw en architectuur	- Juist ook voor Papendorp-Zuid (huidige kantoorgebied) inzetten op mix van wonen en werken. Waarbij de werkfunctie leidend is (ook verhoudingsgewijs in programma). Appartementen met een commerciële plint (die ook als kantoor / flexplek kan worden ingevuld), maar ook plint met bedrijfsruimte past binnen gebied. Zo ontstaan een meer divers woon-werkgebied. - Belangrijk om stedenbouwkundige samenhang te creëren met Groenewoud, gebied dat vooral gericht is op wonen. In deze woonwijk ook ruimte houden voor kleinschalige bedrijfsruimte. - Huidige groene structuur van Papendorp zoveel mogelijk behouden, waar mogelijk.
Handelingsperspectief (beoogde opgave)	- Groeigebied. - Aanpassen van bestaand programma: schrappen van kantoorimeters. - Mengen van functies: wonen en werken, met name op kavels die nog beschikbaar zijn (noorden van Orteliusslaan). - Goede OV-bereikbaarheid (realisatie van 'wiel met spaken') essentieel voor toekomstpotentie van gebied). Zo wordt gebied van snelweglocatie een knooppuntlocatie met goede auto én OV-bereikbaarheid.

1.4 Strijkviertel



Kenmerk	Toelichting
Streefbeeld	• Strijkviertel is bedoeld voor bedrijven met een regio- of stadsverzorgend karakter. Strijkviertel is voorlopig het laatst beschikbare bedrijventerrein in de stad Utrecht. Om zoveel mogelijk bij te dragen bij te dragen aan de structurele werkgelegenheidsopgave in Utrecht, komen er op Strijkviertel arbeidsintensieve bedrijven met accent op banen op MBO-niveau. • Ambitie is dat Strijkviertel pionier wordt voor Gezond Stedelijk Leven: een circulair bedrijventerrein, met remontabele panden, collectieve voorzieningen en circulaire openbare ruimte waar buurtbewoners kunnen wandelen, sporten en recreëren. • Hiermee sluit de locatie goed aan bij marktgroepen van de gemeente.
Bereikbaarheidsprofiel	• Uitstekend per auto, maar ook per openbaar vervoer. Vooral bij aansluiting van terrein op (snel) tram in lijn met ambitie 'Wiel met spaken'.
Plan capaciteit	• 19 hectare netto.
Kwantitatieve behoefte (in m ² en in banen)	• De totale vraag naar bedrijventerreinen in de regio U16 bedraagt, op basis van de beleidsneutrale prognose (scenario 1), tot en met 2040 circa 302 hectare, inclusief vervangingsvraag. Op basis van het huidige aandeel banen op bedrijventerreinen en de sterke groei van de werkgelegenheid, heeft de stad Utrecht een indicatief marktaandeel van iets meer dan 35% binnen de totale uitbreidingsvraag. Daaruit volgt een uitbreidingsvraag van circa 103 hectare tot en met 2030, exclusief 13 hectare vervangingsvraag. Inclusief vervangingsvraag bedraagt de indicatieve totale vraag circa 116 hectare tot en met 2040. Het totale uitgifbare aanbod van bedrijventerreinen in de stad Utrecht bedraagt circa 22,7 hectare netto (bron: IBIS, 2019). Hieruit volgt een aanvullende behoefte van circa 93,3 hectare netto. We concluderen dat er voldoende behoefte is aan uitbreiding van bedrijventerrein. • De behoefte aan bedrijventerrein komt vooral ook uit reguliere (meer traditionele) sectoren, zoals de bouw, handel en reparatie, industrie (incl. maakindustrie), zakelijke dienstverlening en logistiek en groothandel. Gezien het profiel en omvang van Strijkviertel passen doelgroepen voor de stad, zoals stadsdistributie (last mile), maakindustrie (incl. smart industry), bouw en energiebedrijven goed op het terrein. Dit type doelgroepen passen ook binnen een circulaire ontwikkeling en zijn deels ook goed te combineren middels meervoudig ruimtegebruik. Strengere vestigingseisen zoals circulair bouwen en meervoudig ruimtegebruik betekent ook hogere bouwkosten en meer hoogwaardige bebouwing. Reken er op dat dit ook impact heeft op de vraag. De hoogwaardige vraag (op basis van verschijningsvorm) in de stad Utrecht schatten we (op basis van bureauexpertise) in op circa 15 tot 20% van de totale vraag. Naar de toekomst toe zal dit aandeel, mede als gevolg van intensivering, hoger worden.
Doelgroepen	Beoogde doelgroepen voor Strijkviertel: • Arbeidsintensieve bedrijven met een accent op banen op MBO-niveau • (Duurzame) bouw en energiebedrijven • Te verplaatsen bedrijven uit Utrecht, passend in context • Kleinschalige lokale en emissieloze stadsdistributie • Laboratoria en high tech • Kleinschalige leisure • Creatieve bedrijvigheid • Innovatieve start ups / scale ups

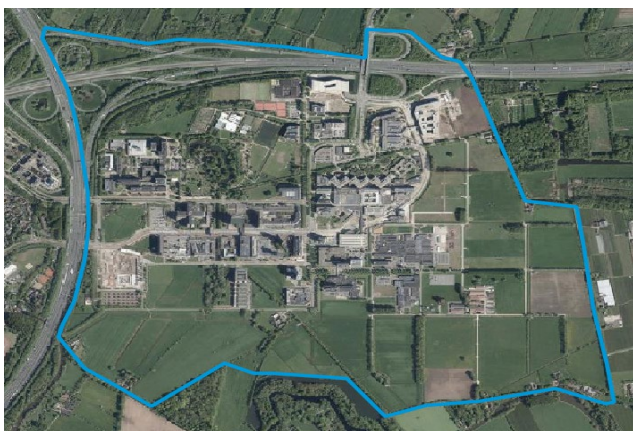
	• Duurzame bouw en energie past op Strijkviertel en is ook doelgroep waar vraag naar is, zo blijkt ook uit onze analyses. Bovendien sluit deze doelgroep goed aan bij marktgroepen van de stad en regio. • Energie is ook te koppelen aan panden natuurlijk (door bijvoorbeeld uitwisselen van grondstoffen of warmte, maar ook zonnepanelen op daken). • Arbeidsintensieve bedrijvigheid moet uitgangspunt zijn voor alle nieuwe en bestaande bedrijventerreinen in de regio. We adviseren om te sturen op efficiënt verkavelen, maximale bouwhoogte, hoge bebouwingspercentage (floor space index > 1), oplossingen voor parkeren onder of bovenop het pand en optimaliseren van bruto-netto verhouding op terrein. Zet daarom in op het collectief maken van functies, zoals groen en parkeren. Het hanteren van een regionaal uitgifteprotocol helpt om te komen tot zorgvuldig ruimtegebruik. • Strijkviertel moet, als nieuw uit te geven bedrijventerrein, vooral gericht zijn op bedrijven die niet passen in de wijk en/of niet kunnen mengen. Dat maakt dat functies als kleinschalige leisure (of het moet gaan om functies die de aantrekkelijkheid voor werknemers versterken, zoals fitness etc), maar ook ruimte voor innovatie/startups niet per se bij deze locatie aansluiten. Met name voor startups lijkt bestaande bedrijfsruimte prijstechnisch vaak ook meer interessant, of er moet een bedrijfsverzamelgebouw voor deze doelgroep ontwikkeld worden. Voor te verplaatsen bedrijven uit Utrecht moet vooral ook gelden dat de bestaande bedrijfsruimte die zij achter laten, niet intensiever kan worden benut en/of dat zij niet passen binnen woonbebouwing en/of op informele locaties. • Gezien het tekort aan bedrijventerrein voor zowel lokaal MKB, maar ook voor grotere bedrijven past het profiel voor circulair bouwen goed, maar lijken doelgroepen als laboratoria, high tech en innovatie te sterk hoogwaardig. Dit lijken bovendien activiteiten die vooral sterk tot hun recht komen bij clustering en/of op een thematische locatie. Hierbij denken we bijvoorbeeld aan de Brainport Innovatie Campus in Eindhoven, dat ook een mooi voorbeeld is van stapelen en mengen op gebouwniveau. • Lokaal en relatief kleinschalige stadsdistributie. Daarbij wordt het accent gelegd op duurzaam vervoer de stad in. Andere grootschalige vormen van stadsdistributie passen niet binnen de doelgroep van Strijkviertel.
Stedenbouw en architectuur (en overige aanbevelingen)	• Marktpartijen willen rendement maken op hun investering. Reken zo concreet mogelijk voor welke investeringen kunnen worden terugverdiend en binnen welke tijd. Investerings in circulaire oplossingen moeten binnen een bepaalde termijn zijn terugverdiend, maar bij nieuwe technologieën is dat vaak lastig en/of zijn risico's nog moeilijk in te schatten. Reik marktpartijen kant-en-klare voorbeelden van businesscases aan. • Maak gebruik van het stapelen van functies om op Strijkviertel een hogere dichtheid te kunnen behalen. • Blijf niet te lang hangen in visies en programma's, maar ga snel aan de slag met een concreet businessplan voor uw bedrijventerrein. Daarmee houdt u energie in uw opgave. Zorg dat u snel eerste successen met elkaar boekt en deze actief deelt. Zo ontstaat vertrouwen in de circulaire mogelijkheden op een bedrijventerrein en dit wakkert initiatieven bij andere bedrijven aan. • Samenwerking staat aan de basis van iedere ontwikkeling van circulaire economie op uw bedrijventerrein. Een actieve ondernemersvereniging, parkmanagement of BIZ zijn daarom cruciaal en een basisvoorwaarde.
Handelingsperspectief (beoogde opgave)	• Verdichten en intensiveren: focus op hoge dichtheid en intensief ruimtegebruik (hoge FSI) mede door stapelen van functies en delen van voorzieningen. • Opzetten van BIZ of GebiedsVVE of andere vorm voor hoge organisatiegraad. • Vernieuwende uitgiftestrategie opzetten om kansen voor intensief ruimtegebruik en voor verduurzaming/circulair bouwen te benutten.

1.5 Oudenrijn



Kenmerk	Toelichting
Streefbeeld	Als bedrijventerrein behouden met beperkt ruimte voor kantoren.
Bereikbaarheidsprofiel	Uitstekend per auto, maar ook per bus bereikbaar. Verbeteren van verbinding per openbaar vervoer is op termijn van belang (in lijn met 'wiel met spaken'), mede om woon-werkverkeer per auto af te remmen.
Plancapaciteit	3,4 hectare netto uitgeefbaar
Kwantitatieve behoefte (in m ² en in banen)	- Meervoudig ruimtegebruik voor Oudenrijn/Rijnzathe lijkt financieel dan ook meest aantrekkelijk. Gestapelde bebouwing met hoge dichtheden passen ook goed bij deze locatie. - Oudenrijn heeft een floor/space index van 62%. Hier lijkt nog winst te behalen. Met name in bouwhoogte en bebouwingspercentage kan op kavelniveau ruimtewinst behaald worden. De netto-brutoverhouding van het terrein is bovengemiddeld, dit vertaalt zich ook in laag aandeel groen. - Het noordoostelijk deel van het terrein bestaat gedeeltelijk uit panden uit de jaren 70. Het herontwikkelen van dit deelgebied verdient eerste prioriteit en wordt al (deels) opgepakt door private partijen. - Leegstand van kantoorruimte op Oudenrijn is bovengemiddeld hoog (bron: Cushman&Wakefield, Q3). Kwaliteit van kantoorpanden op deze locatie is nog redelijk tot goed. Op termijn is Oudenrijn voor kantoorruimte niet een toekomstbestendige locatie. Kantoren op bedrijventerreinen zijn gemiddeld een ongunstige product-markt combinatie. Het op termijn onttrekken van de kantorenvoorraad is niet onlogisch. Herbestemmen naar bedrijfsruimte past dan zowel bij de behoefte (tekort een bedrijfsruimte in de regio en stad) en sluit bovendien ook goed aan bij het bestaande bedrijventerrein als bij toekomstige invulling van Strijkviertel.
Doelgroepen	Reguliere bedrijfsruimtegebruikers.
Stedenbouw en architectuur	Meervoudig ruimtegebruik: sturen op efficiënt verkavelen (al is bruto-netto verhouding al hoog, dit gaat dan vooral op kavelniveau), bouwhoogte, bebouwingspercentage en oplossingen voor parkeren onder of bovenop het pand.
Handelingsperspectief (beoogde opgave)	- Verdichten en intensiveren, bestaande ruimte zo optimaal mogelijk benutten. Bijvoorbeeld door meer gebruik te maken van bouwhoogte. - Herontwikkeling (voornamelijk van kantoren) op termijn.

1.6 Utrecht Science Park



Kenmerk	Toelichting
Streefbeeld	• Het Utrecht Science Park is in de eerste plaats een plek om te leren, te werken, te zorgen en te verblijven. Daarbij is er een grote vraag naar woonruimte voor (internationale) studenten, expats en voor werknemers verbonden aan het Utrecht Science Park. • De afgelopen jaren is de leefbaarheid van het Utrecht Science Park weliswaar verbeterd, maar in de huidige situatie ontbeert het Utrecht Science Park een attractief en levendig centrum. In de avond is het er stil en valt er weinig te beleven. Er is een paar winkels en horecagelegenheden, maar die zorgen maar beperkt voor het nodige leven in de brouwerij. • Vernieuwing van het Utrecht Science Park is essentieel voor het succes van het hele gebied. Transformatie moet zorgen voor een blijvend aantrekkelijk (internationaal) vestigingsmilieu en kennispark met voldoende ontwikkelruimte voor bedrijvigheid. De (her)ontwikkelopgave van gebouwen is een sleutel voor de herschikking in het gebied. Het maakt het mogelijk om in het ene gebied ruimte voor sport en landschap te maken (weidsheid) en in een ander gebied voor programma (wijdheid). Om invulling te geven aan de gedachte van Healthy Urban Living en een vitale omgeving zijn voor de diverse gebiedsthema's de volgende ambities geformuleerd • Ruimte voor onderwijs, onderzoek, zorg en valorisatie • Utrecht Science Park is zichtbaar duurzaam • Groen als verbindend element • Een goed bereikbaar en autoluw Utrecht Science Park • Dynamisch centrum met mix van functies • Science park gerelateerd wonen en voorzieningen • Sportieve omgeving • Voldoende ruimte voor bedrijvigheid voor ontwikkeling van nieuwe producten en diensten (Ambitiedocument Utrecht Science Park, 2018)
Bereikbaarheidsprofiel	• Uit studie blijkt dat met het huidige programma de bestaande infrastructuur in het Utrecht Science Park maar zeker ook daarbuiten – in het OV, op fietspaden en op (snel)wegen – vastloopt (Ambitiedocument Utrecht Science Park, 2018).
Plan capaciteit	• Op USP is nog circa 18.000 m² beschikbaar (merendeel na 2022). • Op USP-B is nog circa 74.000 m² beschikbaar. Uit de huisvestingsstrategie van de Universiteit Utrecht volgt dat de Universiteit haar vastgoedportefeuille met circa 70.000 m² wil inkrimpen (circa 35% van totale portefeuille). Dit metrage is niet meegerekend in de behoefte raming voor USP(-B).
Kwantitatieve behoefte (in m ² en in banen)	• In opdracht van gemeente De Bilt is recent een onderzoek (BCI, juni 2019) uitgevoerd naar de ruimte vraag voor de Schapenweide, het gebied tegenover Utrecht Science Park Bilthoven (USPB). Deze vraag is additioneel ten opzichte van de prognose bedrijventerreinen. De belangrijkste conclusies over de ruimte vraag uit dit onderzoek zijn: • Op korte termijn (tot en met 2021) bestaat er een aanzienlijk ruimtetekort. Het gaat om een tekort van 18.000 m² (42.000 m² vraag, 14.000 m² aanbod).

	• Op lange termijn (tot en met 2030) lijkt het aanbod in kwantitatieve zin ongeveer te kunnen voldoen aan de geprognostiseerde vraag (96.000 m² vraag in periode 2019 t/m 2030, 91.000 m² aanbod). Hiervan is circa 28.000 m² gericht op productie. • Huidige marktverwachtingen zijn dat zowel op korte als (middel)lange termijn de groei van banen op USP hoger uitvallen dan uit de prognose van BCI (2019) volgt. Dit betekent een kwantitatief én kwalitatief tekort aan uitbreidingsruimte. Het verdichten van USP biedt hiervoor mogelijkheden (inclusief verkennen van mogelijkheden van krimp van vastgoedportefeuille van de Universiteit Utrecht), daarnaast kan worden gezocht naar uitbreidingslocaties in de directe nabijheid (met name Daltonlaan op kantoorlocatie Rijsweerd). • Wanneer we uitgaan dat groei van banen in absolute aantallen gelijk blijft (1.957 extra banen in periode 2018-2030 volgens prognose), betekent dit circa 1.600 banen extra in de periode 2031-2040. Hieruit volgt een extra ruimteclaim van circa 57.000 m² over de periode 2031-2040. • Wanneer de jaarlijkse groei uit de afgelopen vijf jaar (van 5,7% per jaar) doorzet tot en met 2040, neemt het aantal banen fors meer toe, met circa 3.000 banen in de periode 2031-2040. Hieruit volgt een extra ruimteclaim (bovenop de 96.000 m² voor de periode 2018-2030) van circa 104.000 m² voor de periode 2031-40. • Het (toekomstige) beschikbare aanbod op USPB is vanwege de aanwezige infrastructuur en milieuvergunning met name geschikt voor de productie van vaccins en andere biologische geneesmiddelen. De eigenaar van USPB voert een restrictief beleid ten aanzien van bedrijven die deze voorzieningen niet nodig hebben. Zonder inzet van een alternatief gaan deze life sciences bedrijven, die passen in het Utrechtse ecosysteem, verloren voor de regio.
Doelgroepen	• Doelgroepen actief in de life sciences, health en duurzaamheid, maar met onderscheid tussen locaties voor toponderzoek/R&D en secundaire locaties voor ontwikkeling en testen (zie ook hieronder).
Stedenbouw en architectuur	Voor een regio waarin een science park is gekoppeld met een aantal neven- of satellietlocaties geldt vaak een bepaalde constellatie van bedrijven. Voor USP gaat het hierbij om de volgende structuur: Top onderzoek / R&D (fundamenteel). a) Secundaire R&D (verdere ontwikkeling). b. Testen (testfaciliteiten, proeffabriek en dergelijke). Er ontstaat de volgende, functioneel-ruimtelijke constellatie voor het USP binnen de regio U16: • Utrecht Science Park: locatie voor bedrijven die een sterke focus hebben op vernieuwende top R&D (fundamenteel onderzoek) op het gebied van life sciences, health en duurzaamheid. Ook andere functies, zoals onderwijs en gezondheidszorg, maken deel uit van het USP. • Satellieten (waaronder Utrecht Science Park Bilthoven, maar in toekomst mogelijk aanvullende locatie): • Ontwikkelingscluster: toegepaste R&D en ontwikkeling van producten op basis van de resultaten van fundamenteel onderzoek. • Testcluster: laboratoria, proeffabrieken en dergelijke. Voor een testclusters kan de afstand tot het Utrecht Science Park groter zijn, maar is ligging in de regio wel aan de orde. Ook voor een science locatie geldt dat een goed werkklimaat (groenvoorzieningen, horeca, enig winkelaanbod, stedenbouwkundige kwaliteit) belangrijk is. Dit geldt overigens voor een testcluster minder sterk van voor een science park of ontwikkelingscluster (beide meer kantoorachtige omgeving) (bron: Verkenning potentiële satellieten R&D en test locatie Utrecht Science Park, 2016).
Handelingsperspectief (beoogde opgave)	• Verdichten, intensiveren en herontwikkelen van bestaande locatie. • Verlevendigen van USP (in lijn met scenario's uit ambitiedocument).

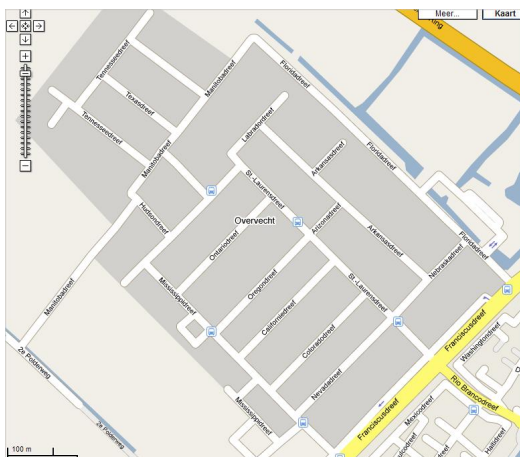
1.7 Rijnsweerd



Kenmerk	Toelichting
Streefbeeld	- Rijnsweerd zou vol moeten inzetten op de transformatie naar een meer gemixt, toekomstproof en innovatiegedreven werkgebied. Dit betekent niet dat Rijnsweerd gaat concurreren met het USP, integendeel het werkgebied is hier juist complementair aan. R&D en patenten die in het USP worden ontwikkeld zouden kunnen worden doorontwikkeld naar producten, services of nieuwe businessmodellen door bedrijven in Rijnsweerd. En bedrijven of start-ups die uit hun jasje groeien in het USP zouden in Rijnsweerd een vervolgstap kunnen maken. - Bestaande bedrijven op Rijnsweerd vinden hierdoor een context die beter is toegesneden op de toekomst, zo zouden verzekeraars zoals a.s.r. in de innovatie economie producten direct kunnen afstemmen met medici, onderzoekers en productontwikkelaars. Grote adviesbedrijven zoals PwC en EY kunnen hun kennis en netwerk inzetten om ketens te versterken, startups te laten doorgroeien naar scale-ups. En juridische specialisten zouden kunnen helpen met het omgaan met intellectuele eigendom, zoals patenten, van nieuwe producten en services. (bron: Ambitiesdocument Rijnsweerd, 2018).
Bereikbaarheidsprofiel	- Rijnsweerd is sterk gericht op autobereikbaarheid. De OV-bereikbaarheid is voor een moderne kantoorlocatie ondergemiddeld, door de verbinding per bus. - Ook in het 'wiel met spaken' model wordt uitgegaan van een HOV busverbinding op Rijnsweerd. Met de komst van de (snel)tram richting USP is ook verbinding met Rijnsweerd versterkt. - Fietsverbinding met Rijnsweerd wordt verbeterd.
Plancapaciteit	- Geen bestaande plancapaciteit. Maar wel ruimte voor verdichten met circa 350.000 tot 450.000 m² bvo (inclusief parkeren). - Rijnsweerd bestaat over het algemeen uit torens op een eigen kavel met een plak maaiveld parkeren er omheen. Hierdoor is er tussen de gebouwen veel ruimte voor nieuwe bebouwing, indien uiteraard een alternatief voor het inefficiënte parkeren wordt gevonden. Efficiënter omgaan met parkeren, inzetten op alternatieven zoals fiets en OV en het verminderen van brede asfaltwegen, leidt tot de mogelijkheid om een forse verdichtingsslag te maken op Rijnsweerd. Een verdichting zorgt voor de gewenste mix van programma, meer voorzieningen, sociale controle op straat, meer draagvlak voor openbaar vervoer en een bijdrage aan de forse woonopgave die de stad Utrecht heeft. - Onderzocht is dat kantorenpark Rijnsweerd na transformatie en nieuwbouw verdicht kan worden met ca. 350.000 tot 450.000 m² bvo, naast het blijvende bestaande kantorenprogramma (van circa 250.000 m² bvo). Naast het aantrekken van nieuwe innovatieve bedrijven, voorzieningen en andere niet-woonfuncties kan het grootste deel worden ingevuld met woningen. In totaal is er ruimte voor circa 2.500 tot 3.500 woningen. (bron: Ambitiesdocument Rijnsweerd, 2018)
Kwantitatieve behoefte (in m ² en in banen)	- In de Utrecht is behoefte aan toevoeging van circa 435.000 tot 853.000 m² bvo kantoorruimte. Maar, advies is om deze metrages alleen toe te voegen op knooppuntlocaties. Rijnsweerd is geen knooppuntlocatie. Dat betekent dat bestaande volume (circa 294.000 m² bvo of 250.000 m² vvo) behouden kan blijven (=balans). Het ontwikkelen en uitbreiden van Rijnsweerd als (reguliere) kantoorlocatie is markttechnisch weinig interessant, daar er locaties zijn met meer toekomstpotentie in de stad. - Benutten van bestaand volume lijkt markttechnisch alleen aantrekkelijk wanneer gebied wordt ingericht in lijn met ambitiesdocument. Dat betekent dat naar mix van wonen, werken en verblijven wordt gestreefd. Wanneer bestaand volume als uitgangspunt wordt gehanteerd voor werken

	(250.000 m²), dan betekent dit dat bij totale verdichting in maximale scenario (extra 450.000 m² bvo) ongeveer een derde van het gebied gericht is op werken. Het overige volume kan dan worden ingericht voor functies als wonen en verblijven. Maar, dit lijkt, gezien de ambitie voor 3.500 woningen relatief fors (maar, mogelijk zijn deze metrages inclusief parkeren). • Toevoegen van een groter aandeel kantoorimeters (of meters voor werklocaties), is alleen een optie wanneer op USP geen ontwikkelruimte is voor bedrijven actief in life sciences, health en duurzaamheid. Ook voor bedrijven die niet passen binnen vestigingscriteria van USP, maar wel binnen deze sectoren passen, zou Rijsweerd een geschikte vestigingslocatie kunnen zijn, gezien de nabijheid van USP. Daarbij lijkt met name het deelgebied rondom de Daltonlaan het meest interessant.
Doelgroepen	• Een mix tussen grote corporate ondernemingen, overheidsinstellingen, kennisinstituten en vele kleinschalige innovatieve bedrijven, start ups en scale ups, maar ook ruimte voor short-stay en congresfuncties
Stedenbouw en architectuur	• In het ambitiedocument worden de stedenbouwkundige uitgangspunten geschetst.
Handelingsperspectief (beoogde opgave)	• Verdichten en intensiveren. • Herontwikkeling en nieuwbouw. • Zoveel mogelijk inzetten op behoud van bestaande kantoorimeters. • Verkennen van mogelijkheden als satellietlocatie voor USP (gebied Daltonlaan).

1.8 Nieuw Overvecht



Kenmerk	Toelichting
Streefbeeld	- In regio en stad tekort aan bedrijventerreinen. Dit terrein is intensief gebruikt, van belang om deze sociaal-economische waarde te behouden en te versterken in de toekomst. - Toekomstbestendig bedrijventerrein door verdere verduurzaming van bedrijfspanden, maar ook herontwikkeling van bestaande bedrijfspanden. Veel bedrijfspanden op deze locatie uit jaren '70, gaan richting het einde van hun levensduur. Stimuleren van verduurzamen van panden, in combinatie met moderne bouwhoogte en zo efficiënt mogelijke inrichting. - Inzetten op een lichte revitalisering in deelgebieden. Verkennen of langs randen van terrein, wanneer herontwikkeling noodzakelijk is (door veroudering van vastgoed) ook mengvormen met wonen mogelijk zijn, waarbij werkfunctie leidend is (mengen mag niet verdringend werken). Woon-werkgebouwen als mogelijkheid voor financiering van herontwikkeling, zonder dat dit ten koste gaat van werkfunctie en banen (en functioneren van bedrijven).
Bereikbaarheidsprofiel	Per auto goed, per openbaar vervoer gemiddeld (bus).
Plan capaciteit	Er is 0,7 hectare netto uitgeefbaar.
Kwantitatieve behoefte (in m² en in banen)	- De totale vraag naar bedrijventerreinen in de regio U16 bedraagt, op basis van de beleidsneutrale prognose (scenario 1), tot en met 2040 circa 302 hectare, inclusief vervangingsvraag. Op basis van het huidige aandeel banen op bedrijventerreinen en de sterke groei van de werkgelegenheid, heeft de stad Utrecht een indicatief marktaandeel van iets meer dan 35% binnen de totale uitbreidingsvraag. Daaruit volgt een uitbreidingsvraag van circa 103 hectare tot en met 2030, exclusief 13 hectare vervangingsvraag. Inclusief vervangingsvraag bedraagt de indicatieve totale vraag circa 116 hectare tot en met 2040. Het totale uitgeefbare aanbod van bedrijventerreinen in de stad Utrecht bedraagt circa 22,7 hectare netto (bron: IBIS, 2019). Hieruit volgt een aanvullende behoefte van circa 93,3 hectare netto. We concluderen dat er voldoende behoefte is aan uitbreiding van bedrijventerrein. - Voor Overvecht betekent dit behoud van terrein en investeren in kwaliteit van locatie. Versterk de ruimtelijke kwaliteit door de basis op orde te brengen (zoals de openbare ruimte en gebruiksmogelijkheden bestemmingsplan) en jaag private investeringen (in pand en kavel) aan.
Doelgroepen	Reguliere bedrijfsruimtegebruikers.
Stedenbouw en architectuur	Meervoudig ruimtegebruik: sturen op efficiënt verkavelen (al is bruto-netto verhouding en si al hoog, dit gaat dan vooral op kavelniveau), bouwhoogte, bebouwingspercentage en oplossingen voor parkeren onder of bovenop het pand.
Handelingsperspectief (beoogde opgave)	- Verdichten, herontwikkelen, mengen en verduurzamen vastgoed. - Basis op orde: terrein schoon heel en veilig en organisatiegraad verhogen. - Verbeteren uitstraling Franciscusdreef met bijvoorbeeld een gevelverbetering. - Sterkere verbinding tussen het bedrijventerrein en de woonwijk Overvecht (in termen van onderwijs en ondernemen) stimuleren.

1.9 Leidsche Rijn Centrum



Kenmerk	Toelichting
Streefbeeld	- Leidsche Rijn Centrum is naast het Stationsgebied markttechnisch de meest aantrekkelijke ov-knooppuntlocatie voor wonen, werken en verblijven (mixed-use). Het knooppunt vormt de entree voor de woonwijk en nabijgelegen voorzieningen. De kantoren staan zoveel mogelijk op loopafstand van het station. - Aantrekkelijke ruimtelijke kwaliteit en uitstraling van de gebouwde omgeving, met aandacht voor architectuur en vormgeving. Het streefbeeld gaat uit van een bovengemiddeld kwaliteitsniveau voor wat betreft uitstraling van pand, terrein en afwerking. Veel aandacht voor groen in de vorm van groene daken, gevels en buitenruimte. - In vergelijking met het Stationsgebied heeft LRC een minder formeel/zakelijk profiel, maar juist een combinatie van hoogstedelijk, hip/creatief, ondernemerschap en innovatie. LRC is dan ook juist een plek voor (door)startende ondernemers, co-working spaces / flexconcepten in combinatie met grotere (double-digit) bedrijven die zich op hun plek voelen in een meer hippe, stedelijke omgeving.
Bereikbaarheidsprofiel	Per auto uitstekend (door ligging nabij A2), per trein goed (stoptrein station). Voor markttechnische aantrekkelijkheid heeft een intercitystation op deze locatie de voorkeur.
Plancapaciteit	Circa 80.000 m ² bvo (circa 68.000 m ² vvo) voor kantoorruimte
Kwantitatieve behoefte (in m ² en in banen)	<i>Kantoorruimte</i> - In 2040 verwachten we, op basis van groei van aantal banen, beoogde plannen en beleidskeuze voor verdichten op knooppuntlocaties (maar ook op basis van eerdere marktverkenningen voor o.a. Den Haag, Rotterdam en Amsterdam), een marktaandeel van circa 15 tot 25% voor LRC (voor de totale vraag tot 2040). Momenteel heeft LRC binnen het totaal aantal kantoorbanen in de gemeente een marktaandeel van circa 4% en binnen de totale voorraad van iets meer dan 1%. Dat het huidige aandeel beperkt is, komt uit het feit dat deze ontwikkelingslocatie nog slechts over een beperkte voorraad en aantal eindgebruikers beschikt. - Hieruit volgt een totale vraag (inclusief vervanging) naar extra kantoorruimte van circa 135.000 tot 224.000 m² bvo (circa 115.000 tot 190.000 m² vvo) tot en met 2040. Deze nieuwe kantoorruimtes bieden ruimte aan circa 6.500 tot 9.000 extra banen in het gebied. - Uit de confrontatie van planaanbod met de vraag volgt een tekort aan ruimte van circa 55.000 tot 144.000 m² bvo tot en met 2040. Dit vraagt om toevoegen van extra plancapaciteit op deze locatie op termijn. Het is van belang om hier tijdig ruimte voor te reserveren. - Verken de mogelijkheid om, nabij station Leidsche Rijn en uitlopend naar het 4e kwadrant Lage Weide, ruimte te (her)ontwikkelen voor kantoren, voorzieningen, onderwijs en intensieve bedrijvigheid.

Kenmerk	Toelichting
Doelgroepen	<i>Kantoren</i> • Co-working spaces en/of serviced offices (in midden segment), inclusief vergaderlocatie en/of ruimte voor bijeenkomsten. • Startende ondernemers, ZZP'ers, doorstarters. • Kleine en middelgrote kantoorgebruikers. • Grotere kantoorgebruiker, die passen binnen een mix-use en/of multi-tenant omgeving. • Ruimte voor double-digit groeiers, met voorkeur voor minder formele werklocatie. <i>Voorzieningen (samenhang met bestaand winkelcentrum en bestaande functies)</i> • Detailhandel (nabijheid winkelcentrum is aantrekkelijk). • Daghoreca en/of ondersteunende horeca (ook beschikbaar in winkelcentrum). • Maatschappelijke functies. • Fitness, sportschool. • Hotel. • Dienstverlenende functies (zoals stomerij, kapsalon, kledingreparatie, et cetera). • Leisure functies (ook voor wijk, The Wall).
Stedenbouw en architectuur	• Voldoende onderscheidend zijn in programma, doelgroepen en sfeer/beleving met Stationsgebied, maar ook locaties als Papendorp en MWKZ. • Bovengemiddelde eisen aan hoogwaardigheid en architectuur, stedenbouwkundige invulling leent zich voor grootschalige programma's met een hoge intensiteit. • Een landmark / eye-catcher past bij dit gebied, als een van de twee belangrijkste knooppuntlocaties van Utrecht. Liefst paar kwartiermakers die aanzuigende werking hebben op mensen van buitenaf (katalysators).
Handelingsperspectief (beoogde opgave)	• Verdichten, uitbreiden programma. • Op korte termijn verkennen waar extra plancapaciteit kan worden gerealiseerd. • Streven naar Intercity station i.p.v. stoptrein, neemt markttechnische aantrekkelijkheid van locatie voor kantoorgebruikers toe.

1.10 Lage Weide



Kenmerk	Toelichting
Streefbeeld	• Behouden als bedrijventerrein en revitaliseren verouderde panden: Lage Weide heeft een erg grote economische en maatschappelijke waarde voor de stad en de regio. • Handhaven als logistieke hotspot, hoge potentie voor uitbreiden van stadsdistributie op Lage Weide (nu is er een tekort aan kavels voor stadsdistributie). • Beter benutten potentie circulaire economie/maakindustrie vanuit bestaande bedrijvigheid en ruimtelijke opzet door middel van de haven (aan de oostzijde) op Lage Weide. Hierbij is het van belang dat de grootschalige “hinderlijke” circulaire/maakindustrie bedrijvigheid op Lage Weide een plek krijgt en de kleinschalige circulaire/maakindustrie initiatieven een plek krijgen op andere bedrijventerreinen zoals Werkspoor en op termijn Strijkviertel. • Leegstaande bestaande kantoorruimte op Lage Weide omzetten naar bedrijfsruimte in de toekomst. • Nabij station Leidsche Rijn en uitlopend naar het 4e kwadrant Lage Weide inzetten op verdichten/intensiveren van kantoor- en bedrijfsfuncties.
Bereikbaarheidsprofiel	• Goed bereikbaar per auto, al wordt dit door de bedrijven in het gebied niet altijd zo ervaren. In de tunnel (A-2) wordt regelmatig gedoseerd met negatieve gevolgen voor de bereikbaarheid en in de spits is er dagelijks een probleem. • Doordat het een groot bedrijventerrein zijn sommige deelgebieden op Lage Weide lastiger bereikbaar per bus. • Verbeteren van verbinding per openbaar vervoer is van belang, mede om woon-werkverkeer per auto te verminderen. Hier kan ook de provincie een rol in betekenen. Parkeerproblematiek op Lage Weide is nijpend en wordt steeds nijpend. • Vanuit werkgevers in het van belang de interne ontsluiting op Lage Weide te verbeteren. • Lage Weide heeft een excellente multimodale propositie voor een stedelijk terrein, de externe ontsluiting is goed voor auto's, vrachtwagens en per schip.
Plancapaciteit	• Er zijn geen uitgeefbare kavels op Lage Weide. Wel zijn er mogelijkheden voor sloop-nieuwbouw op het terrein.
Kwantitatieve behoefte	• Leegstand op Lage Weide is hoger dan het gemeentelijk gemiddelde op bedrijventerreinen maar ligt wel onder frictieniveau. Leegstand betreft met name de bestaande kantoren op het terrein. • Lage Weide heeft een floor space index van 55%. Er zijn kansen voor verdichting/intensivering op het terrein. Hierbij is het van belang dat het havengebied aan de oostkant de mogelijkheid behoudt om ruimte-extensieve en “hinderlijke” activiteiten te huisvesten. • Er zijn kansen voor verdichting / intensivering in zuidwesthoek (in 4e kwadrant). Mogelijkheden hiervoor zijn sterk afhankelijk van de wijze waarop de mobiliteitsmix wordt georganiseerd.
Doelgroepen	• Reguliere en grootschalige bedrijfsruimtegebruikers, in de industrie, recycling, afvalstoffenverwerking, maar ook stadsdistributie en productie/maakindustrie. • Focus in de toekomst op circulaire economie/maakindustrie.
Stedenbouw en architectuur	• Meervoudig ruimtegebruik: sturen op efficiënt, behouden bouwhoogte en bebouwingspercentage en oplossingen voor parkeren onder of bovenop het pand.

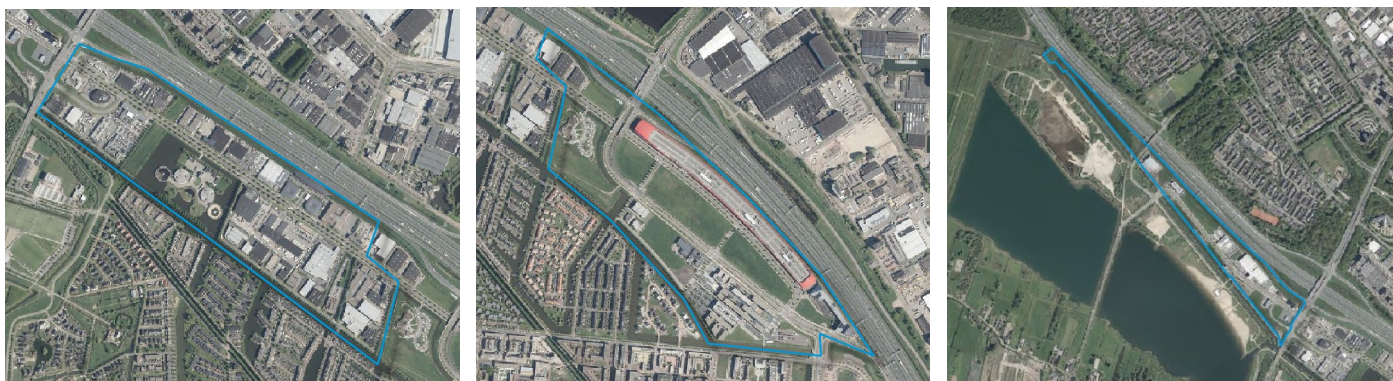
Kenmerk	Toelichting
Handelingsperspectief (beoogde opgave)	• Verdichten en intensiveren, bestaande ruimte zo optimaal mogelijk benutten. • Revitaliseren van verouderde panden. • Kantoren op termijn onttrekken en herontwikkelen naar bedrijfsruimte. • Stimuleren circulaire economie/maakindustrie op termijn, onder andere door het behouden van de mogelijkheid tot hogere milieucategorieën op het terrein. • Grond op het terrein is in privaat eigendom. Stimuleer private ondernemers om te herontwikkelen en revitaliseren/investeren op het terrein met businesscases en andere informatievoorziening (stimuleren van verzakelijking van de bedrijfsruimtemarkt). De handelingsruimte van de gemeente is vrij beperkt.

1.11 Werkspoor



Kenmerk	Toelichting
Streefbeeld	• Behouden als bedrijventerrein en revitaliseren verouderde panden. Het revitaliseren van oude panden is al een succesformule op Werkspoor met bijvoorbeeld het Werkspoorkathedraal. • Meer ruimte voor groen, cultuur en vrijetijdsbesteding op het terrein. Profileer het terrein als betaalbare creatieve werklocatie en experimenteerlocatie voor circulaire bedrijven.
Bereikbaarheidsprofiel	• Terrein is goed bereikbaar per auto en is goed met het OV (bus en spoor) te bereiken.
Plancapaciteit	• Er zijn op Werkspoor geen uitgifbare kavels.
Kwantitatieve behoefte	• Op Werkspoor zijn er nauwelijks leegstaande bedrijfspanden, hierdoor is er beperkte schuifruimte voor ondernemers. • Er is in Utrecht en de U16 veel en toenemende behoefte aan ruimte op bedrijventerreinen. Behoud Werkspoor zo veel mogelijk als stadsgericht en creatief bedrijventerrein. • Werkspoor wordt met een floor space index van 77% (voor een bedrijventerrein) vrij intensief gebruikt, er is dus minder intensivering te behalen op Werkspoor dan andere bedrijventerreinen.
Doelgroepen	• Een mix van reguliere bedrijfsruimtegebruikers en creatieve ondernemers.
Stedenbouw en architectuur	• Meervoudig ruimtegebruik: sturen op efficiënt, bouwhoogte, bebouwingspercentage en oplossingen voor parkeren onder of bovenop het pand.
Handelingsperspectief (beoogde opgave)	• Revitaliseren van verouderde panden. • Stimuleren en behouden van creatieve bedrijvigheid op het terrein door betaalbare huisvesting met wat lagere beeldkwaliteitseisen beschikbaar te houden. • Creëer een prettige, groene en culturele werkomgeving waar mensen ook hun vrije tijd willen besteden.

1.12 De Wetering Noord en Zuid en Haarrijn



Kenmerk	Toelichting
Streefbeeld	- In regio en stad tekort aan bedrijventerreinen. Dit terrein is intensief gebruikt, van belang om deze sociaal-economische waarde te behouden. - Noordzijde behouden als (hoogwaardige) bedrijventerrein, dit geldt ook voor het aangrenzende bedrijventerrein Haarrijn. - Zuidzijde behouden als medisch gerelateerde zakelijke omgeving.
Bereikbaarheidsprofiel	Terrein is goed bereikbaar per auto en overdag met het OV (bus en spoor). Later op de dag wordt De Wetering (en Haarrijn per bus) minder bereikbaar met het OV.
Plan capaciteit	- Er is 10,5 hectare netto grond uitgeefbaar op De Wetering Zuid. - Er is 6,0 hectare netto grond uitgeefbaar op Haarrijn. (bron: IBIS, 2019)
Kwantitatieve behoefte	<i>De Wetering Noord en Zuid</i> - Er is geen sprake van leegstandproblematiek op De Wetering, het aanbod is op een gezond niveau op het terrein. - Er is in Utrecht en de U16 een toenemende behoefte aan ruimte op bedrijventerreinen. De beschikbare kavels op De Wetering Zuid strikt uitgeven aan hoogwaardige (kleinere kavels, relatief veel arbeidsplaatsen, lagere milieucategorie) en medisch gerelateerde bedrijvigheid, in lijn met het profiel. - De Wetering wordt met een floor space index van 75% (op de uitgegeven kavels) vrij intensief gebruikt, er speelt hier geen intensiveringsopgave. <i>Haarrijn</i> - Op Haarrijn ruimte bieden voor hoogwaardige bedrijfsruimtegebruikers in reguliere sectoren, zoals lichte industrie, bouw, (groot)handel, kleinschalige distributie en autoverkoop. - De floor space index (63%) en aantallen arbeidsplaatsen op bedrijventerrein (69 werkzame personen per hectare) op Haarrijn geven aanleiding te studeren op intensivering. Bijvoorbeeld aanpassen bouwhoogte toevoegen en multifunctioneel gebruik door stapelen stimuleren. Dit is onderdeel van bredere ambities om ruimte te creëren door verticaal mengen binnen bestaande kaders.
Doelgroepen	(Hoogwaardige) bedrijfsruimtegebruikers en medisch gerelateerde bedrijvigheid
Stedenbouw en architectuur	Ruim opgezet, groen en hoogwaardig zakelijk milieu.
Handelingsperspectief (beoogde opgave)	- Wetering Noord en Zuid en Haarrijn behouden en handhaven als vestigingslocatie voor hoogwaardige bedrijfsruimtegebruikers en medisch gerelateerde bedrijvigheid (Wetering Zuid). - Gemeente is grondeigenaar, behoud bestaande stedenbouwkundige visie en uitgangspunten voor de terreinen. - Zet, waar mogelijk, in op verdichten/ intensiveren van bedrijventerreinen, met name voor Haarrijn lijkt dit haalbaar.

1.13 Galgenwaard



Kenmerk Streefbeeld	Toelichting
	• Het nieuwe Galgenwaard is het programmatisch middelpunt van Maarschalkerweerd. Het herbergt een mix van functies: wonen, werken, leren, sport, gezondheid, recreatie en leisure. Het geeft een levendig en gemengd milieu dat veel doelgroepen aanspreekt. Hierdoor is er levendigheid door de dag heen. Het stadion, in combinatie met het Sportcentrum Galgenwaard, is de plek waar de topsportomgeving tot uiting komt en het icoon van de sportcampus is. Het stadion wordt daarvoor uitgebreid met een divers programma van sport gerelateerde functies, bijvoorbeeld (para)medische functies, trainingsfaciliteiten, onderwijs en coachingsruimte, kantoren (voor sportbonden, -verenigingen en -wetenschap etc., maar ook reguliere kantoorgebruikers), tot (top)sportbeleving door toeschouwers. • Galgenwaard heeft potentieel als OV-knooppunt, door de ligging aan regionale- en stedelijke buslijnen en tramlijn 22 tussen het Utrecht Science Park en de NS Stations Vaartsche Rijn en Utrecht CS. Galgenwaard leent zich voor het toevoegen van circa 500 tot 1.000 nieuwe woningen in diverse typen en prijsklassen, maatschappelijke voorzieningen, horeca, commerciële ruimte en kantoren. Een mate van hoogbouw is hierbij voorstelbaar. Onderdeel van het woonprogramma kan woonruimte voor (top)sporters en/of een sporthotel zijn. Doordat topsporters en talenten op de Sportcampus verblijven, kunnen ze zich volledig concentreren op hun sportcarrière. • Het gemengde profiel van Galgenwaard is ook een aantrekkelijke basis voor toevoeging van kantorenprogramma. Het gebied heeft de capaciteit om een aanzienlijk bouwvolume kantoren toe te voegen en zich te ontwikkelen als hub voor sport/gezondheid-gerelateerde organisaties, ondersteunende diensten voor het USP in een mix met andere kantoorgebruikers. • Rond het station ligt nu een complexe infrastructuur voor autoverkeer en parkeren, die vooral voor spitsmomenten is ingericht. Dat heeft ervoor gezorgd dat het veel ruimte inneemt. Door het vereenvoudigen van de infrastructuur, verplaatsen van parkeren naar garages en verminderen van doorgaand verkeer ontstaat veel ruimte voor vastgoed, (groene) openbare verblijfsruimte en fiets- en wandelpaden. Ook is er ruimte voor transformatie en/of nieuwbouw in de hoeken van het stadion en tegen de sporthal met parkeergarage, waardoor het stadion rondom 'voorkanten' krijgt. • Alle (nieuwe) bebouwing heeft met levendige, publieke plinten een directe relatie met de openbare ruimte. Het stadion krijgt een alzijdige oriëntatie, waardoor het ook relatie heeft met de Kromme Rijn en de aan de overkant liggende sportcampus. De inrichting van de openbare ruimte is van hoog niveau, wat past bij een plek die als podium van de stad dient. Het is er zo groen mogelijk, waardoor het naadloos aansluit op het Kromme Rijn Oeverpark en het Lunettenpark. Het heeft hoge verblijfskwaliteit waar ook (sport)evenementen georganiseerd kunnen worden en het grote aantallen toeschouwers aankan. Daarmee wordt het een bruisende, aantrekkelijke plek waar de stedelijke dynamiek overgaat in het groene landschap. Met twee voetgangersbruggen over de Kromme Rijn zijn ze met elkaar verbonden. (bron: Ontwikkelperspectief Maarschalkerweerd, 2020).

Kenmerk	Toelichting
Bereikbaarheidsprofiel	- Galgenwaard heeft een goede OV-bereikbaarheid met het Centraal Station van Utrecht en Utrecht Sciencepark. Elke 4 minuten een sneltram met een reistijd van 7 minuten naar Utrecht CS en 5 minuten naar USP. - De bereikbaarheid voor de auto zal in de toekomst opgevangen worden door parkeren op afstand, waarbij een goede voorziening voor de first en last mile. Voetganger, fietser en OV zijn de dominante modaliteiten ('Wiel met spaken').
Plancapaciteit	• -
Kwantitatieve behoefte	<i>Kantoorruimte</i> - Het gemengde profiel van Galgenwaard met sport, wonen, voorzieningen en veel groen is een goede basis voor vestiging van kantoorgebruikers. Bedrijven en instituten zijn steeds meer gefocust op de plekken waar ze het beste talent aan zich kunnen binden. De sport/wellness-factor van Galgenwaard is hierbij een onderscheidende factor. - In 2040 verwachten we, op basis van groei van aantal banen, beoogde plannen en beleidskeuze voor verdichten op knooppuntlocaties (maar ook op basis van eerdere marktverkenningen voor o.a. Den Haag, Rotterdam en Amsterdam), een marktaandeel van circa 5 tot 10% voor Galgenwaard (voor de totale vraag tot 2040). Het marktaandeel kan, als gevolg van tekort aan beschikbare planmeters op overige alternatieve knooppuntlocaties, toenemen tot 15%. Dit betekent tegelijkertijd dat het marktaandeel van overige locaties afneemt en niet maximaal is (bovenkant bandbreedte). - Galgenwaard heeft een huidig marktaandeel (op basis van verhuisbewegingen) van circa 5% binnen de totale kantorenmarkt in de gemeente Utrecht. - Hieruit volgt een totale vraag naar extra kantoorruimte van circa 45.000 tot maximaal 135.000 m² bvo tot en met 2040. Deze nieuwe kantoorruimtes bieden ruimte aan circa <u>2.000 tot 6.000 extra banen</u> in het gebied (uitgaande van een kantoorquotiënt van circa 19 tot 21 m² vvo per werkzame persoon). - Cruciaal voor ontwikkeling van de bovenkant van de bandbreedte (10 tot maximaal 15%) is dat de OV-bereikbaarheid van Galgenwaard toereikend is op de toename van het aantal banen (en bezoekers en bewoners) in het gebied. Daarnaast wordt gericht op een breed spectrum aan kantoorgebruikers (niet alleen sport/gezondheid gerelateerd).
Doelgroepen	<i>Kantoorgebruikers</i> - Co-working spaces en/of serviced offices (in midden segment), inclusief vergaderlocatie - Focus op kleine en middelgrote kantoorgebruikers, die passen in een multitenant omgeving, maar ook meer extern gericht zijn (dit is gunstig voor gebruik van gebied). - Een enkele grote kantoorgebruiker, die past binnen een mix-use of multi-tenant omgeving. - Doelgroepen die passen binnen toekomstig beoogd profiel van Galgenwaard, waaronder sport/gezondheid-gerelateerde organisaties, ondersteunende diensten voor het USP en een mix met andere kantoorgebruikers. <i>Wonen</i> <i>Onderwijs</i> <i>Voorzieningen</i> - Detailhandel (beperkte metrages voor bewoners en gebruikers van gebied, mogelijk in combinatie met detailhandel passend bij sport/gezondheid profiel van gebied). - Daghoreca en/of ondersteunende horeca voor stadion/Sportcampus. - Maatschappelijke functies. - Short-stay hotel / verblijf. - Beperkte hoeveelheid dienstverlenende functies (zoals stomerij, kapsalon, kledingreparatie, et cetera). - Sportvoorzieningen (in lijn met bestaande activiteiten), waaronder stadion, Sportcampus et cetera.
Stedenbouw en architectuur	• In lijn met Ontwikkelperspectief Maarschalkerweerd.
Handelingsperspectief (beoogde opgave)	- Verdichten, uitbreiden programma voor kantoorruimte. - Op korte termijn verkennen waar extra plancapaciteit kan worden gerealiseerd. - Mobiliteitsoplossing die past bij toename van bezoekers, bewoners en werknemers in gebied.

1.14 A-12 zone



Kenmerk	Toelichting
Streefbeeld	Voor de A-12 zone (van knooppunt Lunetten tot knooppunt Oudenrijn) zijn meerdere ontwikkelbeelden opgesteld. Hierbij wordt gedifferentieerd in mobiliteits- en verstedelijkingsrichtingen en gedacht aan gebied met wonen en werken (bron: Ontwikkelbeelden A12 Zone; Verbinding van Utrecht, Houten & Nieuwegein; Een verkenning van de integrale uitwerking van de verstedelijkingsopgave ten behoeve van het op te stellen ontwikkelperspectief, Juli 2019)
Bereikbaarheidsprofiel	- Goede autobereikbaarheid in de huidige situatie. Stedelijk wegennet in Zuidwest Utrecht kent wel (toekomstige) knelpunten, zoals de doorstroming op de Europalaan Zuid tijdens de spits. - Investeren in verbetering van OV-bereikbaarheid (onderdeel van ontwikkelbeelden). - Toekomstige volwaardige OV knoop inclusief railverbinding is onderdeel van lopend MIRT onderzoek/ A12 studie. Afhankelijk van deze ontwikkeling verandert het profiel van dit gebied. Dit profiel hieronder gaat er verder vanuit dat dit scenario -volwaardige knoop met rail – niet voor 2040 is gerealiseerd.
Plancapaciteit	Nog niet bekend.
Kwantitatieve behoefte (in m ² en in banen)	<i>Geen nieuwe kantoorlocatie in A-12 zone</i> - Kantoorruimte clusteren op Papendorp en MWKZ Deelgebied 6 (zie gebiedsprofielen). Buiten deze locaties in de A-12 zone adviseren we als Stec Groep om niet te kiezen voor aanvullende kantoorruimtes. Er zijn meerdere locaties in de stad die markttechnisch meer aantrekkelijk zijn voor kantoorgebruikers. <i>Focus op ontwikkeling, verdichten en uitbreiding van areaal bedrijventerreinen in A-12 zone</i> - De A-12 zone leent zich goed voor uitbreiding en versterking van ruimte voor bedrijventerreinen. Het zo intensief mogelijk benutten van de Laaggraven-Liesbosch is belangrijk. Dit terrein heeft naast een hoge circulaire potentie, ook ligging aan water en uitstekende autobereikbaarheid. Het verbeteren van de OV-bereikbaarheid is van belang. Dit is niet onrealistisch, gezien ligging nabij tramlijn ri Nieuwegein/IJsselstein. En daarnaast ook aansluiting op het “Wiel met spaken”, de nieuwe verbinding van Westraven met Lunetten en Papendorp / Leidsche Rijn. Westraven is een knooppunt, zonder treinverbinding; daarmee ook interessant voor menging met woningbouw. - Indien mogelijk is uitbreiding van het areaal bedrijventerrein in dit gebied wenselijk. Er is een tekort aan bedrijventerrein in de regio van circa 215 hectare. <i>Kleinschalige bedrijfsruimte in de wijk</i> - Tot 2040 is er in de stad Utrecht behoefte aan toevoeging van circa 44.000 m² extra bedrijfsruimte buiten de formele werklocaties. Een van de locaties waar kleinschalige bedrijfsruimte (in verzamelgebouwen, geschakeld of in de plint) goed past is de A-12 zone. Ook voor Papendorp adviseren we toevoeging van kleinschalige bedrijfsruimte. Ook woon-werkeenheden passen hierbij, met name ook in woongebieden in A-12 zone (zowel horizontale als verticale menging mogelijk).

	<i>Inzetten op behoud en versterken van meubelboulevard</i> • Meubelboulevard functioneert goed en zal, door bouw van nieuwe woningen in directe omgeving, ook op termijn zeker nog aantrekkelijk zijn. Ligging aan rand van de stad helpt hier ook bij. Uitplaatsen is kostbaar en vinden van geschikte nieuwe locatie ingewikkeld. Een mogelijke ontwikkelrichting van de meubelboulevard is behoud met functiemenging met wonen.
Doelgroepen	• Bedrijfsruimtegebruikers, denk hierbij aan stadsdistributie, (maak)industrie, consumentendiensten en bouw, handel en reparatie. • Kleinschalige bedrijfsruimtegebruikers in reparatie, bouw en onderhoud, maakindustrie/productie (aansluitend bij circulaire economie: maak, herstel/reparatie, bouw).
Stedenbouw en architectuur	• Bij kleinschalige bedrijfsruimte denken we aan bedrijfsruimten tot circa 500 m² bvo met een aandeel kantoorvloer van maximaal circa 10% en meestal een laaddeur. Dit type vastgoed is veelal goed te mengen met wonen. • Bij bedrijfsruimte aan intensieve oplossingen met hoge floor space index, moderne bouwhoogte en hoog bebouwingspercentage (parkeren bij voorkeur ondergronds of op dak).
Handelingsperspectief (beoogde opgave)	<u>Let op:</u> de A-12 zone is in de ontwerp- POVI aangeduid als een potentiële verstedelijkingszone voor wonen en werk. Wanneer werkfuncties worden toegevoegd, wordt in eerste instantie gedacht aan bedrijfsgebouwen in een mix van kleinschalige eenheden. Ontwikkelen van bedrijventerrein (functioneel en/of stedelijk werkmilieu) is niet in lijn met het perspectief van de POVI en REP. Daarin wordt veel meer ingezet op verdichting, verkleuring naar woningbouw, knooppuntontwikkeling, etc. • Groeigebied, verkennen van mogelijkheden voor uitbreidingsruimte voor functionele en/of stedelijke werkmilieus (bedrijventerrein, klein/middelgroot), bij voorkeur als uitbreiding van bestaande locaties. • Revitaliseren en deels herontwikkelen van bestaand bedrijventerrein. • Mengen van functies: wonen en werken.

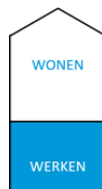
1.15 Koningsweg / Lunetten

Kenmerk	Toelichting
Streefbeeld	Nieuwe multifunctionele knooppuntlocatie.
Bereikbaarheidsprofiel	- Uitstekende OV-bereikbaarheid door treinstation icm tramhalte. - Locatie is ook per auto en fiets goed bereikbaar.
Plancapaciteit	Onbekend.
Kwantitatieve behoefte (in m ² en in banen)	- Naast Stationsgebied en Leidsche Rijn Centrum kan Lunetten/Koningsweg derde primaire knooppuntlocatie zijn. Kantoorgebruikers hebben sterke voorkeur voor ligging direct nabij een (intercity)station. Dit is markttechnisch meer aantrekkelijk dan een locatie nabij een tramhalte. - Maar, voldoende kritische massa is nodig om een aantrekkelijke woon-werklocatie te ontwikkelen. We denken daarbij voor kantoorruimte al snel aan circa 100.000 m2 ontwikkelprogramma, met daarnaast ook woningbouw en voorzieningen.
Doelgroepen	Kantoorgebruikers, detailhandel, werken vanuit de woning, mogelijk ook science gerelateerde activiteiten (uitloopgebied voor USP).
Stedenbouw en architectuur	
Handelingsperspectief (beoogde opgave)	Verkennen of voldoende programma is om markttechnisch aantrekkelijke locatie te ontwikkelen.

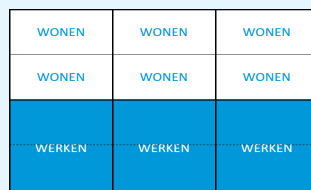
1.16 Gebouwtypologie

Voorbeelden gebouwtypologie voor mengen van wonen en werken

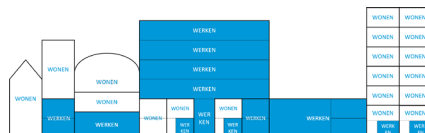
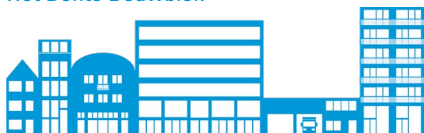
Ambachtelijke werkwoning



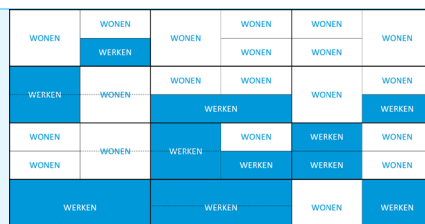
Woonwerk gebouw



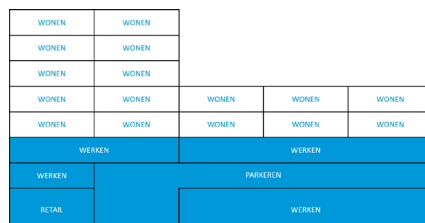
Het Bonte Bouwblok



De Solid



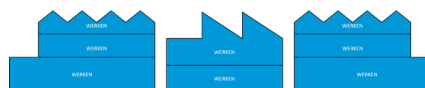
De Sandwich



Het Relict



Het industrie eiland



De Wand

