



Wethouder Jeroen Kreijkamp:
'Weide zit in de lift.'

Sleutelrol voor Lage Weide in Utrechtse economie

Door investeringen van gemeente, provincie en Rijk in de infrastructuur en openbare ruimte veranderde Lage Weide van een verrommeld terrein met veel leegstand in een steeds gewildere locatie. 'Lage Weide zit in de lift,' benadrukt wethouder Economische Zaken Jeroen Kreijkamp. 'En daar zijn we als gemeente Utrecht erg blij mee. Regelmatig mag ik aanwezig zijn bij de opening van nieuwe vestigingen. Dat toonaangevende organisaties als DHL, Ziggo en recent nog Sealed Air voor Lage Weide kiezen als locatie voor hun hoofdkantoor zegt veel over de toegenomen aantrekkingskracht van het gebied.' **TEKST HANS HAJÉE**

Veel partijen die overwegen zich op Lage Weide te vestigen zijn, actief in het logistieke segment. 'Zij worden vooral aangetrokken door de centrale ligging en de goede bereikbaarheid,' aldus Jeroen Kreijkamp, wethouder Economische Zaken in Utrecht. 'Uitdaging is om het bestaande aanbod door transformatie en herontwikkeling geschikt te maken voor logistieke bedrijvigheid. Lukt dat dan wordt de leegstand verder teruggedrongen en versterken we tegelijkertijd de positie van Lage Weide als logistieke hotspot.' De vernieuwde haven – na Rotterdam en Amsterdam de derde van Nederland – vormt daarbij een sterke troef. 'Het multimodale profiel van Lage Weide kan nog beter benut worden en sluit naadloos aan bij de duurzame ambities van de stad.'

Economische motor

Utrecht wil ook de gemeente zijn met de laagste werkloosheid van Nederland, aldus Kreijkamp. 'Zowel door de omvang als de aard van de werkgelegenheid speelt Lage Weide een sleutelrol bij deze ambitie. Bij de 18.000 arbeidsplaatsen in het gebied gaat het vooral om lager geschoold werk. Dit maakt Lage Weide tot een belangrijke economische motor, als tegenhanger van een locatie als het Utrecht Science Park waar vooral hoger opgeleiden werkzaam zijn.'

Het nieuwe bestemmingsplan geeft de kaders aan waarbinnen de werkgelegenheid op Lage Weide verder kan groeien. 'Dit bestemmingsplan maakt duidelijk welke bedrijven zich hier kunnen vestigen en is in nauwe samenspraak met de ondernemers in het gebied opgesteld.' Ook bij het uitdragen van de sterke punten van Lage Weide trekken gemeente en bedrijfsleven samen op. 'Het vijftigjarige bestaan van de ILW in 2016 vormt een uitstekende aanleiding om het gebied nog nadrukkelijker op de kaart te zetten.'

Boost

Astrid Renne is accountmanager voor een aantal werklocaties bij de gemeente Utrecht, waaronder Lage Weide. Als zodanig is zij aanspreekpunt voor bedrijven bij vragen over uitbreiding, vestiging en beleid. Renne was eerder ook betrokken bij de herstructurering van de openbare ruimte in Lage Weide. 'Toen zag je de interesse al langzaam toenemen. Maar de belangstelling voor het gebied kreeg een echte boost door de nieuwe ontsluiting op de A2. Dat is een cruciale

voorziening en een belangrijke trigger voor bedrijven.'

Puzzelen

Renne heeft regelmatig contact met marktpartijen die interesse tonen in vestiging op Lage Weide. 'In tegenstelling tot Haarrijn aan de overzijde van de A2 zijn hier geen vrij uitgifbare kavels meer. Het gaat dus bijna altijd om herontwikkeling; verbouw of sloop en nieuwbouw. Vaak is het puzzelen om alle eisen en wensen in te vullen. Als het lukt, geeft dat extra voldoening. Zeker omdat hergebruik van ruimte ook uit oogpunt van duurzaamheid belangrijk is.'

Duurzaamheid speelt eveneens een rol bij het toenemende animo voor de haven op Lage Weide. 'Alle beschikbare kades van deze Port of Utrecht zijn in gebruik. Opgave is nu om te kijken hoe we de

'Steeds meer eigenaren zijn bereid om te investeren in gedateerd vastgoed.'

transportstromen per schip en auto beter op elkaar kunnen afstemmen. Idealiter komen schepen vol aan en vertrekken ook weer vol. Een goederenmakelaar zou hiervoor kunnen zorgen. Zo'n voorziening wordt momenteel onderzocht.'

LEF

Door de nieuw gevestigde bedrijven neemt de werkgelegenheid op Lage Weide toe. 'De 18.000 arbeidsplaatsen per 2014 worden eind 2015 zeker overtroffen,' stelt Renne. Daarbij vraagt de gemeente nadrukkelijk aandacht voor mensen die moeilijk aan een baan komen. 'Nieuwe vestigers maken wij attent op het Lokaal Economisch Fonds (LEF). Werkgevers die banen, stage- of leerwerkplaatsen creëren voor mensen met afstand tot de arbeidsmarkt kunnen een beroep doen op dit fonds.' De gemeente stelt hiervoor acht miljoen euro beschikbaar. Dit moet in vier jaar tijd zorgen voor 1.750 nieuwe banen en 500 stage- of leerwerkplekken. 'LEF moet helpen om Utrecht tot

gemeente met de laagste werkloosheid van Nederland te maken.'

Gewaardeerd aanspreekpunt

Renne prijst de samenwerking met het bedrijfsleven op Lage Weide. 'Het bestuur van de ILW is een gewaardeerd aanspreekpunt. Op de site van de vereniging wordt gemeentebeleid gepubliceerd en regelmatig zitten mijn collega's en ik met de industrievereniging om tafel. Ook bij projecten als de Port of Utrecht is de ILW aangehaakt.' Dat de vereniging in 2016 vijftig jaar bestaat, rechtvaardigt volgens Renne zeker een publiciteitscampagne. 'Het soort bedrijven dat op Lage Weide gevestigd is, treedt meestal niet zelf actief naar buiten. Daarom is het lustrum van de ILW een goede aanleiding niet alleen het gebied maar ook haar bewoners in de spotlights te zetten.'

Dure grond

'Lage Weide is een belangrijk gebied binnen onze portefeuille met aanbod,' zegt makelaar Jeroen van der Wal, adjunct-directeur van Waltmann Bedrijfshuisvesting en bij dit Utrechtse kantoor gespecialiseerd in bedrijfsruimte. De toegenomen aantrekkingskracht van Lage Weide hangt volgens hem deels samen met de grondprijzen in de regio. 'Die worden door gemeentes relatief hoog gehouden en bewegen niet mee met de ontwikkelingen op de vastgoedmarkt.' De dure grond maakt herontwikkeling van bestaande gebouwen eerder aantrekkelijk. 'Oud vastgoed is vaak zodanig afgewaardeerd dat het rendabel wordt om dit te vervangen door nieuwbouw. Lage Weide kent daarvan steeds meer voorbeelden.'

Meer webwinkels

Volgens Van der Wal werden in 2013 op Lage Weide 223 bedrijfsruimtes aangeboden. 'In de eerste helft van dit jaar waren dat er 165. Het aantal beschikbare vierkante meters nam echter wel toe, tot 281.000 m². Er staan dus vooral grotere panden leeg.' Voor dergelijke objecten lijken met name logistieke bedrijven in de markt. 'Een aantal webwinkels koos Lage Weide al als plek voor de afhandeling van hun logistieke processen. Ik verwacht dat er de komende jaren nog meer zullen volgen.'

Sterke troef

Vincent Bosman houdt zich bij Waltmann bezig met kantoorruimte. 'Bij ongeveer een



De dominantie van bedrijfsruimte op Lage Weide als kantorenlocatie is terecht ondergewaardeerd.

kwart van de bebouwing op Lage Weide gaat het om kantoren. Door de dominantie van bedrijfsruimte wordt het gebied als kantorenlocatie wat ondergewaardeerd.' Ten onrechte, vindt Bosman. 'Zeker, er zijn gedateerde objecten maar Lage Weide heeft ook kwalitatief uitstekende kantoorruimte met een goede prijs/kwaliteitverhouding. De uitstekende bereikbaarheid en de ruime parkeervoorzieningen zijn daarbij een sterke troef.' Anders dan bij bedrijfsruimte – waar verhoudingsgewijs minder mensen werken – zijn parkeermogelijkheden voor kantoorgebruikers van cruciaal belang. 'Maar ook de bereikbaarheid per openbaar vervoer speelt een rol. Lang niet alle medewerkers komen immers met de auto. Van potentiële huurders hoor ik wel dat de bereikbaarheid per ov van Lage Weide voor verbetering vatbaar is, vergeleken met andere Utrechtse kantoorlocaties.'

Spannend gebied

In de eerste helft van 2015 werd op Lage Weide zo'n 3.500 m² kantoorruimte

verhuurd. 'Met een aanbod van 47.000 m² maakt dit duidelijk dat het leegstandsprobleem nog lang niet opgelost is. Positief is wel dat steeds meer eigenaren bereid zijn om te investeren in gedateerd vastgoed.' De kost gaat daarbij vaak voor de baat uit. 'Gerenoveerde kantoren vinden eerder een nieuwe huurder dan gebouwen waarbij de eigenaar wacht met opknappen tot zich iemand aandient.'

Dat Lage Weide geen gewone kantoorlocatie is, heeft ook positieve kanten. 'De gemengde bestemming maakt het gebied spannender. Er zijn zeker gebruikers die dit aanspreekt. Ook biedt Lage Weide mogelijkheden voor bedrijven die iets anders willen dan een standaard gebouw, bijvoorbeeld een kantoor met een industriële uitstraling.'

Transformatie biedt kansen

Jeroen van der Wal is positief over het nieuwe bestemmingsplan voor Lage Weide. 'Dat is verruimd zodat meer spreiding van type gebruik mogelijk is. Het aantal potentiële bewoners wordt dus groter. Ook neemt

hierdoor de levendigheid in het gebied toe.' Volgens Bosman is nog meer flexibiliteit echter welkom. 'Het is op zich begrijpelijk dat de gemeente de kantorenvorraad niet wil uitbreiden. Maar wanneer een al jarenlang leegstaande bedrijfshal wel verhuurd kan worden als deze verbouwd is tot kantoor, dien dit een hoger doel; het terugdringen van de leegstand. Dergelijke transformaties bieden kansen voor Lage Weide.'

Ondernemersfonds

Lage Weide is op de goede weg, constateren beide Waltmann-makelaars. 'Als de kwaliteitsslag van de afgelopen jaren aanhoudt, zijn er gezien de aantrekkende economie zeker kansen,' aldus Van der Wal. 'Belangrijk daarbij is de rol van het Ondernemersfonds. Via dit fonds investeren eigenaren en ondernemers gezamenlijk in de uitstraling van het gebied. Dat versterkt de aantrekkingskracht van Lage Weide voor nieuwe bewoners.' ■