

Gemeenteraad Utrecht

Ons kenmerk: 2020.P.4.1.01

Betreft: Mondelingen inbreng raadsbrief 7418921 Onderzoek Werklocaties en uitwerkingsrichting

Utrecht, 4 november 2020

Geachte Raadsleden,

Op dinsdag 3 november heb ik ingesproken tijdens RIB over werklocaties. Hierbij mijn inbreng.

Florerende bedrijventerreinen zijn cruciaal voor een goed woon-, werk-, en vestigingsklimaat in Utrecht. Dat vraagt om een samenhangend lange termijnbeleid en een heldere stip op de horizon. Daarom zijn we blij met de adviezen uit het Stec-rapport, want die bieden dit. Ik wil stilstaan bij drie van de hoofdadvisen uit het Onderzoek werklocaties en afsluiten met de kansen en uitdagingen voor Lage Weide.

De adviezen van STEC

In het onderzoeksrapport wordt Lage Weide alleen genoemd bij de hoofdadvisen 3 en 5. Wij zien een duidelijk link met:

Hoofdadvis 2: circulaire keten vereist complementariteit van werklocaties in U16

- Kennis secundaire grondstoffen en bouwhubs is al aanwezig op Lage Weide
- Gesloten kringlopen zijn er nog niet, maar moeten wel komen.
- Breng alle kennis en relevante partijen samen, zorg voor volume en zekerheid op lange termijn, dan wordt het een succes.

Hier liggen grote kansen. Bij bedrijven op Lage Weide is veel kennis over het circulair gebruik van bouw- en sloopmaterialen en het slim bundelen van aan- en afvoer van bouwmaterialen. Wat helaas nog ontbreekt is een gesloten kringloop van bouw- en sloopmaterialen van en naar Utrecht. Er wordt in de stad ontzettend veel gebouwd en gesloopt, is het dan niet logisch dat de materialen die vrijkomen bij de sloop in Utrecht zelf bewerkt worden tot nieuwe grondstoffen? Dit biedt ook werkgelegenheid en opleidingskansen. Het idee voor de grondstoffenbank is al gelanceerd afgelopen



voorjaar. Nu is het tijd om te zorgen dat alle mooie plannen realiteit worden, ook van Utrecht Circulair 202-2023 dat donderdag 5 november aanstaande op de Raadsagenda staat.

Ons advies: luister naar de ondernemers wanneer zijn zij bereid om te investeren? Ondernemers zoeken lange termijn zekerheid, want kan de investering uit. Ze willen een gelijk speelveld met hun concurrenten. Breng dus de bouw-, sloop- en grondstoffenstromen in beeld, net als de mogelijke locaties en zorg voor volume (verplichtstelling).

Hoofdadvis 3: Verdichten intensief ruimtegebruik nodig voor gezond stedelijk leven

- Graag: liever verdichten dan uitbreiden
- Kies expliciet voor verdichting
- Vergeet bereikbaarheid niet
- Taskforce

Ook op Lage Weide zijn nog mogelijkheden om te verdichten. Er staan panden leeg, omdat ze niet mee voldoen aan de eisen die huidige gebruikers stellen, bijvoorbeeld in de directe omgeving van Station Leidsche Rijn. Dat is heel zonde, maar het biedt wel kansen. Er zijn drie aandachtspunten:

- De eerste is *bereikbaarheid*. Je kunt meer bedrijfsruimte per m² creëren, maar de mensen moeten er ook kunnen komen, de spullen ook trouwens. Niet alleen de gebouwen verdienen een upgrade maar ook fietspaden, OV, verkeersveiligheid en parkeerplekken verdienen een upgrade.
- *Versnipperd eigendom*. Je moet met veel verschillende partijen in gesprek om iets te bereiken, die allemaal verschillende belangen hebben. Dat vraagt om een taskforce met voldoende mandaat die alle deelbelangen in kaart kan brengen en zorgen dat er beweging ontstaat.
- Utrecht is *populair*. Met als gevolg dat er voor een stukje grond altijd meerdere wensen zijn. Onze oproep is om expliciet de keuze voor verdichting en intensivering van het terrein te maken. Verkoop geen nee aan ondernemers die willen uitbreiden, omdat je in de verre toekomst woningbouw niet wilt uitsluiten. En zorg voor gemeentelijke regelgeving die bijdraagt aan diversiteit, kleinschaligheid en duurzame (MKB-)ondernemingen.

Hoofdadvis 5: Zet in op maximaal intensief programmeren van bedrijventerreinen met fasering van maximaal 10 jaar

- Betrek ondernemers en eigenaren bij 10-jaars programma
- Behoudt ruimte voor MKB, start-ups en creatieven
- Creëer ruimte voor duurzaamheid: bouwhub, grondstoffenbank, emissievrije last mile distributie

Het is goed om te werken met een planning van tien jaar. Betrek ondernemers en vastgoedeigenaren hierbij. Zij hebben goed zicht op toekomstige ontwikkelingen. In het adviesrapport wordt nadrukkelijk gewezen op ruimte voor MKB. Dat is geen overbodige opmerking. Door de ligging van Lage Weide is aantrekkelijk voor grote (internationale) spelers op de vastgoedmarkt, nog versterkt door de effecten van covid-19. Deze partijen hebben een lange adem en kunnen zich permitteren om een gebouw langere tijd te laten verkrotten en zullen als de kans zich voordoet, meerdere kavels samenvoegen tot een groot kavel. Wij hebben niets tegen grote kavels en distributiecentra, alle bedrijven op Lage

Weide zijn ons even lief, maar als u de keuze maakt voor een gevarieerd bedrijventerrein, dan is het zaak om via vergunningen, bouweisen etc etc. te zorgen dat er een gezonde balans blijft tussen groot en klein, tussen verschillende branches etc.

Er zijn her en der op Lage Weide nog stukken gemeentegrond. Het is aantrekkelijk om die grond aan de hoogste bidder te verkopen, maar je kunt de schaarse grond ook heel specifiek benutten voor bijvoorbeeld een bouwhub, grondstoffenbank of waterstoftankstation.

Onze oproep is dat het college deze stukken grond niet voor de hoogste prijs wil verkopen, maar beschikbaar stelt voor activiteiten die bijdragen aan Utrecht Circulair, zoals een logistiek ontkoppelpunt, bouwhub, grondstoffenbank.

Kortom, Utrecht heeft Lage Weide nodig, maar Lage Weide heeft Utrecht ook nodig om onze gezamenlijke ambities waar te maken. Wij staan voor u klaar en we hopen dat u ook voor ons klaar staat. Samen komen we verder en maken we Utrecht circulair!

Met vriendelijke groet,

Josien van Breda
Directeur Bestuurder

