

Voorstel aan de gemeenteraad

Omgevingsvisie Lage Weide 2040

Beleidsveld	Economische Zaken, Ruimtelijke Ontwikkeling
Organisatieonderdeel	Ontwikkelorganisatie Ruimte
Opsteller	Belinda van Woerkom
Kenmerk	34206959
Vergaderdatum Raad	Volgt
Referendabel	Ja
Geheim	Nee

Het college van burgemeester en wethouders stelt de raad voor te besluiten:

1. De Omgevingsvisie Lage Weide 2040 vast te stellen, waarmee de gemeente de koers voor de doorontwikkeling van Lage Weide aangeeft om de positie van Lage Weide als essentieel terrein voor de stad te behouden en te versterken, met als belangrijkste speerpunten om de ambitie te realiseren:
 - i. Scherper economisch profiel;
 - ii. Verbonden Lage Weide;
 - iii. Aantrekkelijk en groen Lage Weide.
2. De Omgevingsvisie Lage Weide 2040 op te nemen in de Omgevingsvisie Utrecht door de Omgevingsvisie Lage Weide 2040 toe te voegen aan het overzicht 'Lijst met beleidsdocumenten van de Omgevingsvisie Utrecht' en de internetpagina [Omgevingsvisie | gemeente Utrecht](#) hierop aan te passen.

Burgemeester en wethouders van Utrecht,

de secretaris,

de burgemeester,

Samenvatting

De Omgevingsvisie is het vervolg op de in juni 2024 vastgestelde Uitgangspuntennotitie (Deel)Omgevingsvisie Lage Weide. In de ontwerp omgevingsvisie hebben we de speerpunten verder uitgewerkt en ruimtelijk een plek gegeven. De Omgevingsvisie beschrijft de ambities en koers voor de doorontwikkeling van Lage Weide. Deze Omgevingsvisie is ten eerste hard nodig om de positie van het gebied te behouden en te versterken. En ten tweede als een afwegingskader voor het beoordelen en richting geven aan toekomstige ontwikkelingen. Zowel binnen als buiten de gemeente.

Context

Aanleiding

In juni 2024 stelde de Raad de Uitgangspuntennotitie (Deel)Omgevingsvisie Lage Weide – Machinekamer van Utrecht vast, waarin voor het eerst werd benoemd dat dit werkgebied voor de stad van groot strategisch en economisch belang is. Ten eerste is Lage Weide veruit de grootste werklocatie van stad en provincie. Het is 308 hectare groot, telt zo'n 900 bedrijven met in totaal circa 19.000 werknemers, vooral praktisch en technisch geschoolden. Lage Weide is even groot als de andere 11 werkgebieden van de stad Utrecht tezamen. Ook is het een gewilde vestigingsplaats voor veel partijen. Hierdoor wordt het steeds lastiger om alle ambities die er voor dit Lage Weide zijn zo goed mogelijk te verwezenlijken. Er is op een aantal punten meer sturing nodig om Lage Weide in de gewenste richting door te ontwikkelen. De raad stelde de Uitgangspuntennotitie vast en gaf aan om dit uit te werken aan de hand van zeven uitgangspunten:

- Lage Weide als Machinekamer van Utrecht;
- Vijf grote bijdragen aan Utrecht (circulaire economie, stadsdistributie, circulaire maakindustrie; dienstverlenende bedrijvigheid, duurzame energie)
- Robuust ruimtelijk raamwerk;
- Mobiliteitstransitie;
- Groen en klimaatadaptatie;
- Intensief ruimtegebruik;
- Zes karaktervolle deelgebieden.

De uitgangspunten zijn samengebracht tot drie speerpunten in het vervolg, de Omgevingsvisie Lage Weide. De Omgevingsvisie beschrijft de ambities voor de doorontwikkeling van Lage Weide. Deze Omgevingsvisie dient om de positie van het gebied te behouden en te versterken. Ook dient het als afwegingskader voor het beoordelen en richting geven aan toekomstige ontwikkelingen. Zowel van binnen als van buiten de gemeente.

De ontwerp Omgevingsvisie Lage Weide lag van 12 december 2025 tot en met 22 januari 2026 ter inzage. Er zijn 12, uitgebreide, reacties binnengekomen. Na verwerking van de reacties ligt nu de Omgevingsvisie Lage Weide 2040 ter vaststelling voor.

Nadere toelichting Omgevingsvisie

Met deze Omgevingsvisie Lage Weide 2040 geeft de gemeente aan hoe deze doorontwikkeling van Lage Weide gerealiseerd kan worden. Dat kan en wil de gemeente niet alleen doen. De gemeente werkt bij het opstellen en uitvoeren van de Omgevingsvisie daarom samen met ondernemers, ondernemersvereniging ILW en andere partners.

De koers in de Omgevingsvisie Lage Weide 2040 wordt in drie speerpunten beschreven:

1-Scherper economisch profiel van Lage Weide en de deelgebieden

Onder dit speerpunt zijn deze uitgangspunten uitgewerkt:

- Lage Weide als Machinekamer van Utrecht;
- Vijf grote bijdragen aan Utrecht (circulaire economie, stadsdistributie, circulaire maakindustrie; dienstverlenende bedrijvigheid, duurzame energie)
- Intensief ruimtegebruik;
- Zes karaktervolle deelgebieden.

Utrecht wil in 2050 een volledig circulaire stad zijn. Lage Weide is hiervoor een onmisbare schakel in de stad én de regio door de centrale ligging in stad/provincie/land, de multimodale bereikbaarheid via

weg (A2), water (Amsterdam-Rijnkanaal) en spoor, de hoge milieucategorieën (HMC) en het diverse aanbod aan (ook XL-) kavels.

Met de groei van de stad, het streven naar een balans op de arbeidsmarkt en de transitie naar een circulaire economie neemt dat belang alleen maar toe. In de circulaire economie is afval de grondstof voor een nieuwe levenscyclus. Er is ruimte nodig om materialen op te slaan, te verwerken en te bewerken. Zo'n 40% meer ruimte is nodig dan in de huidige lineaire economie. Daarnaast zullen in de circulaire economie stadsverzorgende bedrijven en duurzame stadsdistributie nog veel belangrijker zijn dan nu al het geval is. Bijvoorbeeld voor de grote bouwopgave in de stad en voor het toenemende onderhoud van producten in de circulaire economie. Lage Weide is het enige gebied in de regio waarin al deze ontwikkelingen mogelijk zijn.

Naast deze circulaire transitie is er ook de energietransitie, waar Lage Weide met de bestaande energiecentrale al een belangrijke spil in vormt. Lage Weide heeft een stedelijk en nationaal belang in het opwekken van energie en het verminderen van netcongestie. Op het Energie eiland staan al opwekcentrales van elektriciteit voor 500.000 huishoudens en duurzame bronnen en restwarmte voor het regionale warmtenet voor 60.000 huishoudens. Dit moet in de toekomst nog verder verduurzaamd en uitgebreid worden voor nieuwe aansluitingen op warmtenetten. Op ditzelfde energieknoppunt moeten TenneT en Stedin tevens hun hoogspanningsstations fors uitbreiden en een leiding tracé aanleggen naar het nieuwe hoogspanningsstation bij Stichtse Vecht om de vraag naar elektriciteit het hoofd te bieden. Lage Weide heeft tevens mogelijkheden voor het toevoegen van meer duurzame energie uit wind en zon. Lokaal opgewekte duurzame energie die direct op Lage Weide gebruikt en gedeeld kan worden biedt mogelijkheden voor bedrijven om (samen) verder te verduurzamen. Ook is Lage Weide een belangrijke schakel in het verminderen van netcongestie door ruimte te bieden aan essentiële energie-infrastructuur, zoals tijdelijke flexibele opwek van elektriciteit met een (nood)stroomgenerator.

Elk deelgebied op Lage Weide heeft hierbij zijn eigen mogelijkheden. Maar door de schaarste aan bedrijfskavels worden de vastgoedprijzen opgedreven, die met name (inter-)nationale distributiecentra kunnen betalen. Deze ontwikkelingen drukken essentiële lokale bedrijven de stad uit. Dat zijn de bedrijven die nodig zijn in de circulaire economie en die toekomstbestendige werkgelegenheid bieden. Door een duidelijkere profilering van de verschillende deelgebieden kunnen we gericht sturen bij nieuwe ontwikkelingen en stimuleren dat de kavels intensiever worden gebruikt.

Ook is Lage Weide een belangrijk werkgebied voor mensen met praktisch en technisch geschoolde banen. De gemeentelijke ambitie is om op Lage Weide 4.000 banen toe te voegen voor dit deel van de arbeidsmarkt, gedurende de looptijd van de Visie (2040).

2-Verbonden Lage Weide als randvoorwaarde

Onder dit speerpunt is dit uitgangspunt uitgewerkt:

- Mobiliteitstransitie;

Lage Weide is van oudsher erg gericht op de (vracht-)auto. Door een te hoge druk van autoverkeer in de spits is verdere ontwikkeling van bedrijven en de groei van werkgelegenheid op Lage Weide vrijwel niet mogelijk. Een drastische mobiliteitstransitie is randvoorwaardelijk voor het verbeteren van het vestigingsklimaat en het verbinden van het gebied met de er omheen gegroeide stad. Hiervoor zijn grote en ingrijpende maatregelen nodig om werknemers uit de auto te krijgen en goederenvervoer over het spoor en water te stimuleren en goederenstromen efficiënter te organiseren.

De ambitie is om de geïsoleerde ligging van Lage Weide op te heffen door het beter verbinden met de stad voor fietsers en Licht Elektrisch Vervoer (LEV) door de aanleg van bruggen over het Amsterdam Rijnkanaal en de A2. De ontwikkeling van stedelijk knooppunt Leidsche Rijn Centrum moet gaan fungeren als entreegebied voor werknemers en bezoekers die via de trein, bus, fiets en wandelend Lage Weide veel gemakkelijker, veiliger en prettiger kunnen bereiken dan nu het geval is.

De hoofdinfrastructuur (ruimtelijk raamwerk) op Lage Weide wordt opnieuw ontworpen zodat fietsers, voetgangers en OV-reizigers zich prettiger, veiliger en makkelijker kunnen verplaatsen. Ook stimuleren we, in samenwerking met bedrijven, andere maatregelen zoals deelvervoer en shuttlebussen.

Tegelijk blijft het een bedrijventerrein dat ook voor goederenvervoer goed bereikbaar blijft. Daarbij verkennen we met ondernemers de mogelijkheden van het gebruik van de haven en het spoor en het efficiënter inrichten organiseren van goederenstromen.

3-Groen en aantrekkelijk Lage Weide

Onder dit speerpunt zijn deze uitgangspunten uitgewerkt:

- Robuust ruimtelijk raamwerk;
- Groen en klimaatadaptatie;

Lage Weide is stenig en één van de minst groene en klimaatbestendige plekken in de stad. Dit zorgt voor hittestress, wateroverlast en een onprettige werkomgeving.

Door het ruimtelijk raamwerk opnieuw in te richten ontstaat niet alleen een openbare ruimte die voldoet aan hedendaagse standaarden, maar ook meerwaarde door het toevoegen van groen en maatregelen voor klimaatadaptatie.

Lage Weide is rijk aan biodiversiteit, maar de groengebieden zijn versnipperd. Hier is veel winst te behalen door via het ruimtelijk raamwerk gebieden met elkaar en met de stad te verbinden. Deze verbindingen vergroten de kans op gezonde populaties en draagt bij aan prettig verblijven, en bijvoorbeeld het maken van lunch-ommetjes. Het toevoegen en beter onderling verbinden van groen op Lage Weide dient daarmee meerdere doelen.

Juridische context

Op grond artikel 3.1 lid 1 van de Omgevingswet ligt de bevoegdheid tot het vaststellen van een omgevingsvisie bij de gemeenteraad. De omgevingsvisie bevat op grond van artikel 3.2 van de Omgevingswet een beschrijving van de hoofdlijnen van de kwaliteit van de fysieke leefomgeving, de hoofdlijnen van voorgenomen ontwikkelingen, het gebruik, het beheer, de bescherming en het behoud van het grondgebied en de hoofdzaken van het voor de fysieke leefomgeving te voeren integrale beleid. In de omgevingsvisie moet daarbij ook staan hoe burgers, bedrijven, maatschappelijke organisaties en andere bestuursorganen bij de voorbereiding betrokken zijn. En wat de resultaten daarvan zijn. Deze motiveringsplicht is geregeld in artikel 10.7 van het Omgevingsbesluit

De procedure van de Omgevingsvisie Lage Weide 2040 eindigt nadat conform artikel 3:40 Awb het vaststellingsbesluit is bekend gemaakt (gepubliceerd). Tegen een omgevingsvisie staat geen beroep open. Wel is een omgevingsvisie referendabel. Gelet op de Verordening raadgevend referendum gemeente Utrecht treedt de omgevingsvisie Lage Weide 2040 vijf weken na de dag van publicatie van het vaststellingsbesluit in werking.

In Utrecht werken we volgens de Utrechtse Standaard voor de beleidscyclus. Deze Ontwerp Omgevingsvisie Lage Weide 2040 bevat de integrale ambities voor het gebied voor de lange termijn. Daarom bieden we dit aan als een visie. Behalve dat we ambities formuleren worden in een visie de vervolgstappen op globaal niveau financieel geraamd en zijn er geen indicatoren geformuleerd voor het monitoren van het vervolg.

De Omgevingsvisie Lage Weide 2040 sluit aan bij de huidige beleidskaders, waaronder de RSU en het Mobiliteitsplan. De Omgevingsvisie is vooral gericht op het behouden en optimaliseren binnen de bestaande planologisch juridische mogelijkheden. Er wordt gewerkt vanuit ambities en er worden geen concrete kaders gesteld waar toekomstige projecten aan getoetst moeten worden. De Omgevingsvisie is dan ook niet dermate concreet dat deze kaderstellend is voor mer-beoordelingsplichtige projecten. Er is daarom ook geen noodzaak tot het doen van een plan-mer-beoordeling of het doorlopen van een plan-mer-procedure. Meer concrete ontwikkelingen waarnaar in de Omgevingsvisie wordt verwezen doorlopen een eigen mer-traject. Het gaat dan bijvoorbeeld om het locatieonderzoek naar de mogelijkheden voor windenergie en de ontwikkeling van het stedelijk knooppunt Leidsche Rijn Centrum (tevens stationsgebied Lage Weide/Vierde Kwadrant Leidsche Rijn Centrum).

De Omgevingsvisie Lage Weide 2040 vormt het beleidsmatige uitgangspunt en biedt een ruimtelijke visie op hoofdlijnen. De Omgevingsvisie is zelfbindend. Dat betekent dat de gemeente gebonden is aan de Omgevingsvisie. Voor burgers en ondernemingen gelden geen directe verplichtingen vanuit de Omgevingsvisie. Als een nieuw initiatief afwijkt van het geldende omgevingsplan, wordt het getoetst aan de Omgevingsvisie Lage Weide 2040.

Beslistermijn

Er is geen specifieke beslistermijn voorzien.

Beoogd effect

De Omgevingsvisie Lage Weide 2040 geeft aan hoe de positie van het bedrijventerrein tot in ieder geval 2040 kan worden behouden en versterkt en welke projecten ervoor nodig zijn om dat te kunnen realiseren. Zodat Lage Weide ook in de toekomst van groot belang is voor de Utrechtse economie en

specifiek voor grootschalige circulaire activiteiten, duurzame stadsdistributie, productie, opslag en levering van duurzame energie, circulaire maakindustrie en stadsverzorgende dienstverlenende bedrijvigheid (denk aan technische onderhoudsbedrijven, facilitaire bedrijven, catering). De doorontwikkeling van het stedelijk knooppunt Leidsche Rijn Centrum (tevens stationsgebied Lage Weide/Vierde Kwadrant (deelgebied 1)) vormt hierin een belangrijke schakel.

Eerdere besluitvorming en informatievoorziening aan de raad

- 11 december 2025: [Raadsbrief Ontwerp Omgevingsvisie Lage Weide 2040: terinzagelegging](#)
- 6 juni 2024: [Uitgangspuntennotitie Beleidsnota \(deel\)Omgevingsvisie Lage Weide](#)
- 5 januari 2026: [Raadsbrief Start planproces Wind Lage Weide](#)
- [https://utrechtcloud.sharepoint.com/sites/GezondegebiedsontwikkelingWNW_OORBIIPM/Gedeelde documenten/W-Visie Lage Weide/08. Staf en Bestuur/College/251202 College til/Beleidsnota Werklocaties](https://utrechtcloud.sharepoint.com/sites/GezondegebiedsontwikkelingWNW_OORBIIPM/Gedeelde%20documenten/W-Visie%20Lage%20Weide/08.%20Staf%20en%20Bestuur/College/251202%20College%20til/Beleidsnota%20Werklocaties) 22 juni 2025: [Beleidsnota Werklocaties 2035](#)
- 12 december 2024: [Beleidsnota Utrecht Circulair 2030](#)
- 8 december 2024: [Beleidsnota Opwekgebieden voor schone energie in Utrecht](#)
- 29 februari 2024: [Visie Utrecht Circulair 2050 \(februari 2024\)](#)
- 15 juli 2021: [RSU 2040](#)

Eerdere moties met betrekking tot Lage Weide

[M239 Samenwerking Lage Weide en mbo](#). De ambitie voor praktijkgericht mbo onderwijs is opgenomen in de Omgevingsvisie Lage Weide, in het deelgebied stationsgebied Lage Weide/Vierde Kwadrant van Leidsche Rijn Centrum.

[M262 Sport bedrijven op bedrijventerreinen Utrecht:](#)

Deze motie is afgehandeld in [Raadsbrief Terinzagelegging Ontwerp Beleidsnota Werklocaties 2035 en afhandeling motie 262](#). Daarin is opgenomen dat onderzocht wordt hoeveel ruimte in de toekomst in het Stationsgebied Lage Weide/Vierde Kwadrant van Leidsche Rijn Centrum mogelijk is voor grootschalige sportbedrijven.

Op Lage Weide zijn er circa 15 commerciële sportbedrijven gevestigd. In de Omgevingsvisie Lage Weide 2040 is daarnaast opgenomen dat sport het verblijfsklimaat verbetert, onder andere door een aantrekkelijke groene ruimte die uitnodigend is voor onder andere sporten en lunchommetjes.

Beslispunten, Argumenten en Kanttekeningen/Risico's

Beslispunt	
1	De Omgevingsvisie Lage Weide 2040 vast te stellen, waarmee de gemeente de koers voor de doorontwikkeling van Lage Weide aangeeft om de positie van Lage Weide als essentieel terrein voor de stad te behouden en te versterken, met als belangrijkste speerpunten om de ambitie te realiseren: i. Scherper economisch profiel; ii. Verbonden Lage Weide; iii. Aantrekkelijk en groen Lage Weide.
Argumenten	
1.1	<u>De Omgevingsvisie, met daarin de drie belangrijkste speerpunten, geeft duidelijkheid over de koers die nodig is om de essentiële positie van Lage Weide te behouden en te versterken.</u> De Omgevingsvisie geeft een integrale en duurzame visie op de toekomst van het voor Utrecht essentiële bedrijventerrein. Als eerste wordt het economisch perspectief van Lage Weide geschetst. En ten tweede hoe grote stedelijke opgaven zoals mobiliteit, ruimtelijke verdichting, groen, klimaat en energie ruimtelijk zijn in te passen op Lage Weide. Zo kan op basis van de Omgevingsvisie een integrale afweging worden gemaakt bij specifieke initiatieven. En geeft het de koers aan voor alle partijen die in dit gebied actief (willen) zijn.

	Tevens is het de basis voor samenwerking tussen partijen. Voor de doorontwikkeling van Lage Weide is samenwerking met ondernemers, ondernemersvereniging ILW en andere partners noodzakelijk.
1.2	<u>Deze Omgevingsvisie maakt gerichte sturing mogelijk voor het behouden en versterken van de positie van Lage Weide.</u> Lage Weide is het grootste bedrijventerrein van Utrecht stad en provincie en één van de grootste van Nederland. Lage Weide is van groot strategisch en economisch belang voor Utrecht op het gebied van werkgelegenheid, circulaire economie en energie. Ook is het dé plek voor praktisch en technische geschoolde werkgelegenheid. Met de groei van de stad en de transitie naar de circulaire economie neemt het belang van Lage Weide alleen maar toe. Om de essentiële positie van Lage Weide te behouden én te versterken zijn gerichte ruimtelijke, economische en mobiliteitsmaatregelen noodzakelijk.
1.3	<u>Een scherper economisch profiel Lage Weide is nodig om het vestigingsklimaat voor bedrijven te behouden en te versterken</u> De Omgevingsvisie geeft aan hoe de identiteit van de zes deelgebieden van Lage Weide te versterken. Elk deelgebied heeft, ook nu al, zijn eigen karakteristiek en een van elkaar onderscheidend profiel: grootschalige circulaire activiteiten, duurzame stadsdistributie, productie en levering van duurzame energie, circulaire maakindustrie en essentiële dienstverlenende bedrijvigheid. Met elkaar bepalen zij de identiteit van Lage Weide. Door de karakteristieken aan te scherpen, is voor alle partijen duidelijk op welk bedrijfsprofiel in welk deelgebied het accent ligt en waardoor het juiste bedrijf zich kan vestigen in het meest passende deelgebied.. De huidige planologische kaders bieden daarvoor ruimte, zoals het toepassen van de al mogelijke hoge milieucategorieën per deelgebied. Indien nodig kunnen andere grondbeleidsinstrumenten worden ingezet, afhankelijk van de situatie per deelgebied. Verder is de ambitie om in te zetten op intensivering en optimalisatie van ruimtegebruik op de kavels. Alle kavels zijn immers al uitgegeven. De ambitie is om in het vervolg met partijen de mogelijkheden te verkennen om op de kavel te verdichten. Bijvoorbeeld door efficiënter gebruik van de kavel, door 'optoppen' en door functies als parkeren te delen. Er is één gebied dat echt zal gaan transformeren. Dat is het stationsgebied Lage Weide/Vierde Kwadrant. In de Ruimtelijke Strategie Utrecht (RSU) wordt dat het stedelijk knooppunt Leidsche Rijn Centrum genoemd. Dit gebied verandert in hét entreegebied van Lage Weide met meer ruimte voor voetgangers en fietsers en betere OV-verbindingen. Goed verbonden met de rest van de stad, wordt dit een aantrekkelijke, gemengde stedelijke entreezone met kantoren, bedrijfsruimtes, voorzieningen en mogelijk praktijkgericht beroepsonderwijs (mbo) dat aansluit bij de bedrijvigheid in Lage Weide en het Werkspoorkwartier. Deze functie als entreegebied is essentieel voor het tweede speerpunt, 'Verbonden Lage Weide'. Het stationsgebied Lage Weide maakt onderdeel uit van het grotere stationsgebied van Leidsche Rijn Centrum, dat nader uitgewerkt wordt in een Nota van Uitgangspunten.
1.4	<u>Betere verbindingen voor langzaam verkeer met de stad zijn essentieel om verdere ontwikkeling van bedrijven en werkgelegenheid mogelijk te maken.</u> Op grond van het geldende bestemmingsplan 'Lage Weide', dat onderdeel uitmaakt van het tijdelijk deel van het omgevingsplan, mogen bedrijven nu nog maar tien procent uitbreiden. Dit is het directe gevolg van de grote hoeveelheid autoverkeer op Lage Weide, die tijdens de spitsen leidt tot filevorming op de ontsluitingswegen. In het bestemmingsplan 'Lage Weide' is daarnaast 170.000 m² bvo aan extra uitbreidingsruimte opgenomen, maar die is inmiddels uitgegeven. Vóór het aantal banen kan toenemen en de bedrijfskavels kunnen intensiveren, moet eerst het autoverkeer zijn aangepakt.

	Hiervoor zijn grote en ingrijpende maatregelen nodig. Voor woon-werkverkeer is het noodzakelijk dat Lage Weide, net als de rest van Utrecht, aantrekkelijk en veilig wordt om te fietsen, het openbaar vervoer te nemen en te lopen in plaats van met de auto te komen. Erg belangrijk in de mobiliteitstransitie is het doorbreken van de geïsoleerde ligging voor langzaam verkeer, met nieuwe bruggen over het Amsterdam-Rijnkanaal en de A2 voor fietsers en licht elektrisch vervoer. Op Lage Weide richt de gemeente de hoofdinfrastructuur (o.a. de Atoomweg) opnieuw in met veilige en aantrekkelijke routes voor fietsers en voetgangers. In samenwerking met ondernemers, ondernemersvereniging ILW en andere overheden stimuleren we werknemers ook op andere manieren om de auto te laten staan. Voor goederenvervoer gaat de gemeente met partners de mogelijkheden verkennen voor vervoer over spoor en water en efficiënter vervoer over de weg. Gezien de grootte van het bedrijventerrein draagt deze ontwikkeling ook bij aan het beperken van autoverkeer in de hele stad.
1.5	<u>Het ruimtelijk raamwerk van Lage Weide groener en aantrekkelijker maken, zorgt voor een herkenbaar, prettig en klimaatadaptief bedrijventerrein.</u> In combinatie met het herinrichten van de hoofdinfrastructuur creëert de gemeente een aantrekkelijke en veilige openbare ruimte voor voetgangers en fietsers om te verblijven en zich te verplaatsen. Deze ambitie gaat goed samen met het vergroenen en klimaatbestendiger maken van de openbare ruimte. Een netwerk van paden, groenere straten, verblijfsplekken in het groen nodigt werknemers uit om meer naar buiten te gaan. De hoofdgroenstructuur langs de plas wordt door het vergroenen van de hoofdinfrastructuur verbonden met de versnipperde groengebieden op Lage Weide en met de stad. Deze verbindingen vergroten de kans op gezonde populaties en draagt bij aan prettig verblijven, bijvoorbeeld het maken van lunch-ommetjes. Het toevoegen van groen op Lage Weide dient daarmee meerdere doelen.
1.6	<u>De Omgevingsvisie is op een aantal punten aangepast naar aanleiding van de ingediende reacties en ambtelijke wijzigingen.</u> De ontwerp Omgevingsvisie Lage Weide 2040 lag van 12 december 2025 tot 22 januari 2026 ter inzage. Ook is op 15 januari 2026 een inloopbijeenkomst gehouden op bedrijventerrein Lage Weide. In deze periode was het mogelijk te reageren op de ontwerp Omgevingsvisie door een reactie (ook wel zienswijze genoemd) in te dienen. Er zijn 12 uitgebreide reacties binnengekomen. Daarvan zijn er 10 van organisaties en 2 van omwonenden. De Reactienota bevat de gemotiveerde beantwoording van de reacties en een opsomming van de wijzigingen die in Omgevingsvisie Lage Weide 2040 zijn aangebracht. De hoofdlijn van de Omgevingsvisie wordt door de meeste reacties onderschreven. Dat is bemoedigend voor het vervolg, aangezien samenwerking met partijen (zoals ILW), essentieel is om de ambities ook daadwerkelijk te kunnen uitvoeren. Ook worden veel praktische tips gegevens voor verdere ontwikkeling van het fietsnetwerk op Lage Weide en de verbindingen met de rest van de stad. De geïsoleerde ligging van Lage Weide voor fietsers komt in veel reacties terug. Een tweede thema is het abstractieniveau van de Omgevingsvisie. Gevraagd wordt naar concrete maatregelen bij onder andere grondbeleid, fietsroutes, ecologie en milieuaspecten. In het verlengde daarvan wordt gevraagd naar de wijze van financiering van de maatregelen. De Omgevingsvisie Lage Weide benoemt de ambities voor de ontwikkeling, en geen concrete projecten. Ook wordt in de Visie niet ingegaan op ramingen en financieringswijze. Dat is op een abstracter niveau. In deel C Monitoren, Sturen

en Verantwoorden staan om die reden ook geen indicatoren, planning, projecten, dekking etc. genoemd. Dat is gedaan omdat dat beter aansluit bij het karakter van de ontwikkelingen en bij de projectenagenda.

Meerdere indieners uitten hun zorgen over de huidige staat van de openbare ruimte en specifiek de veiligheid voor fietsers en voetgangers. Ook de grote investeringsopgave die nodig is voor de doorontwikkeling van Lage Weide is voor indieners een reden tot zorg. Een derde punt van zorg is de mogelijke komst van windturbines. Hiervoor loopt nu een apart project. Besluitvorming hierover vindt later plaats dan de afronding van de Omgevingsvisie.

Naar aanleiding van de reacties is in de Omgevingsvisie scherper omschreven dat voor nieuwe bedrijven in het deelgebied logistiek de focus ligt op duurzame stadsdistributie (naast bedrijven in de hoge milieucategorieën) en niet op (inter-)nationale logistieke bedrijven.

In de Omgevingsvisie omschrijven we dat Lage Weide zich ook in 2040 richt op lokale- en regionale distributie in het logistieke deelgebied (hoofdactiviteit van de bedrijfsvestiging van het bedrijf). In andere deelgebieden sturen we op andere hoofdactiviteiten van de bedrijfsvestiging van de bedrijven.

Op Lage Weide zetten we niet in op (inter-)nationale distributie. We zien dat Lage Weide zeer aantrekkelijk is voor deze sector. We constateren dat deze sector onvoldoende bijdraagt aan twee belangrijke doelen van de Omgevingsvisie. Ten eerste aan een goede bijdrage aan toekomstbestendige banen en een evenwichtige lokale arbeidsmarkt. En ten tweede aan de lokale en regionale economie. Bovendien is de hoge m2-prijs in de logistieke sector één van de oorzaken van verdringing van andere bedrijfssegmenten, die veel ruimte nodig hebben, maar minder kunnen betalen (denk bijvoorbeeld aan recycle bedrijven).

Een tweede wijziging in de visie is dat uitgebreider wordt omschreven wat de mogelijkheden zijn voor (extra) horeca op Lage Weide. In één van de reacties wordt de wens uitgesproken om het verblijfsklimaat te verbeteren door het toevoegen van functies, zoals een supermarkt, sport en horeca. Dergelijke functies kunnen het verblijfsklimaat inderdaad verbeteren.

Op Lage Weide zijn zo'n 15 sportbedrijven gevestigd. Daarnaast onderzoeken we hoeveel ruimte voor grootschalige sportbedrijven we in de toekomst in het stationsgebied Lage Weide/Vierde Kwadrant kunnen maken, die vanwege hun aard wel op bedrijventerreinen moeten ondernemen, en voor andere stedelijke voorzieningen in dit deelgebied. Hier zal maatwerk plaatsvinden.

Het toevoegen van horeca op Lage Weide is een kans om ook andere in deelgebieden het verblijfsklimaat te verbeteren. Op grond van bestaand beleid is toevoeging van horeca mogelijk, zoals omschreven in het Ontwikkelkader Horeca Utrecht 2018. De verwijzing naar de mogelijkheden die het beleid biedt is toegevoegd. Het gaat dan om het toevoegen van een aantal (ondersteunende) horecafuncties op bedrijventerreinen. Extra aandachtspunt op Lage Weide blijft de situering van de horeca, omdat een aantal deelgebieden zich beter leent voor toevoeging van een horecavestiging. Bijvoorbeeld het deelgebied Maakbedrijven en service. Op Lage Weide zijn onder het vigerende beleid nog mogelijkheden voor cafés, fastfood, restaurants en andere lichte horeca.

Een andere wijziging is de omschrijving van schuifruimte om huisvesting van bedrijven elders in de stad op Lage Weide mogelijk te maken. De vraag was hoe deze opgave zich verhoudt tot de huidige eigendomsrechten van de percelen. Op Lage Weide verkent de gemeente de mogelijkheden om schuifruimte te creëren om bedrijven te huisvesten die op de huidige plek niet meer (gaan) passen. En wel passen in het profiel van Lage Weide. Daarbij realiseren we ons dat de schuifruimte zeer beperkt zal zijn omdat alle kavels zijn uitgegeven en de marktontwikkelingen hierin leidend zijn.

	Na vaststelling van de Omgevingsvisie door de raad is de vervolgstap het opstellen van een gebiedsprogrammering en investeringsstrategie, waar nader wordt ingegaan op de projecten en de mogelijke financiële dekkingsbronnen.
Kanttekeningen/Risico's	
1.1	<u>Een drastische mobiliteitstransitie is nodig om de bouwbeperking op Lage Weide op te heffen en binnen Lage Weide meer te kunnen intensiveren.</u> Om op de kavels te kunnen intensiveren en stationsgebied Lage Weide/Vierde Kwadrant verder te kunnen ontwikkelen en intensiveren, is een drastische mobiliteitstransitie randvoorwaardelijk. Lage Weide is erg op de auto gericht. Maar liefst 88% van de verplaatsingen op Lage Weide gebeurt met motorvoertuigen, en slechts 10% met de fiets. Ondanks dat veel werknemers op fietsafstand wonen. Dat komt doordat Lage Weide per fiets lastig te bereiken is voor fietsers. En op Lage Weide is fietsen onveilig en onaantrekkelijk. In de reacties op de ontwerp Omgevingsvisie is dit punt ook meermaals benoemd. Om woonwerkverkeer per fiets en openbaar vervoer te stimuleren is het nodig om de verbindingen van Lage Weide met de stad te verbeteren met bruggen over het Amsterdam Rijnkanaal en de A2. En zo de geïsoleerde ligging te doorbreken. Lage Weide moet, net als de rest van de stad, aantrekkelijk worden om te fietsen, te wandelen en te verblijven. Ook het aanpakken van de verouderde, onveilige en op de auto gerichte hoofdinfrastructuur op Lage Weide is van groot belang. Prettig en veilig fietsen is één van de meest genoemde punten uit de participatie. Op de korte termijn met diverse maatregelen zoals het stimuleren van deelmobiliteit (shuttlebussen, deelfietsen), een tijdelijke veerverbinding en spitsmijden. Voor goederenvervoer door vervoer over water en spoor te onderzoeken en te stimuleren.
1.2	<u>Krapte op de bedrijventerreinmarkt leidt tot verdringing van bedrijven.</u> In de regio Utrecht is al jaren een tekort aan de bedrijfskavels. Dat leidt tot opdrijving van grondprijzen. De meeste aankopen in de afgelopen jaren zijn gedaan door nationale distributiecentra die deze hoge grondprijzen wel kunnen betalen. Hierdoor komt de ambitie in het gedrang om (4.000) toekomst bestendige banen voor praktische en technisch geschoolden toe te voegen op Lage Weide. Deze distributiecentra hebben dergelijke banen niet in voldoende mate en dragen minder bij aan het functioneren van de stad dan stadsverzorgende bedrijven. Ook kunnen de voor het functioneren van de stad belangrijke MKB-bedrijven zich niet meer vestigen, c.q. kunnen ze niet meer uitbreiden op Lage Weide, waardoor deze uit de stad verdwijnen. De ambitie om een inclusieve stad te zijn, wordt hiermee niet of minder gehaald. Met het inzetten van diverse grondbeleid instrumenten is de ambitie dat nieuwe op de stad en regio georiënteerde distributiecentra zich concentreren in het deelgebied logistiek en niet op heel Lage Weide. Daarnaast verkent de gemeente de mogelijkheden van het grondbeleid instrumentarium om op een beperkt aantal plekken bedrijfsvestigingen te stimuleren die passen binnen het profiel van een deelgebied.
1.3	<u>De investeringen om de visie uit te kunnen voeren zijn omvangrijk en nog niet gedekt.</u> De maatregelen voor het realiseren van de ambities uit de Omgevingsvisie zijn omvangrijk, orde grootte van zo'n € 200 miljoen. Hiervoor is nog geen financiële dekking. Dat is niet ongebruikelijk bij het vaststellen van een Omgevingsvisie. Diverse indieners benadrukken in hun reactie de urgentie van mobiliteitsmaatregelen voor fietsers, fietsveiligheid en de betere verbindingen met de stad voor fietsers. Lage Weide loopt achter in de mobiliteitstransitie ten opzichte van de rest van de stad. De maatregelen in de Visie dragen bij aan het

	niet verder mee laten groeien van het autoverkeer met de groei van de stad, zoals in het Mobiliteitsplan 2040 is verwoord. Deze onderdelen uit de mobiliteitstransitie zijn omvangrijk, kostbaar en randvoorwaardelijk voor de doorontwikkeling van Lage Weide. In de reacties wordt aangegeven dat dit alleen kan worden uitgevoerd als de komende jaren de aandacht voor Lage Weide op de bestuurlijke agenda blijft staan en er middelen beschikbaar komen. Waar mogelijk sluiten we aan op plannen die al worden voorbereid. Zoals geplande hoofdfietsroutes. Maar dat is niet genoeg om de mobiliteitstransitie te kunnen realiseren. De investeringsopgave is onderdeel van de toekomstige integrale afweging bij de voorjaarsnota en de onderlegger daarvan, het MPR (Meerjaren Programma Ruimte). In een tijd van teruglopende inkomsten vraagt dat om belangrijke keuzes. Ook zal een intensieve samenwerking met (overheids-)partners nodig zijn voor het realiseren van de transitie en het verkrijgen van cofinanciering.
1.4	Intensief vergroenen op Lage Weide is een ambitie die niet altijd goed te combineren is met andere ambities in de Omgevingsvisie.
	Er zijn veel en veel verschillende ambities voor de doorontwikkeling van Lage Weide. Het is niet altijd mogelijk om alle ambities op elke gewenste plek te realiseren. Daarvoor is niet voldoende ruimte. Zo kan de ambitie om grootschalig te vergroenen op spanning staan met bijvoorbeeld het intensiveren van bedrijvigheid op kavels, het toevoegen van toekomstbestendige arbeidsplaatsen. Er zijn diverse andere mogelijkheden om Lage Weide groener en klimaatbestendiger te maken. Weide. Bijvoorbeeld het opnieuw inrichten van de hoofdinfrastructuur van het ruimtelijk raamwerk waarbij groen een belangrijk inrichtingselement is om op Lage Weide te kunnen fietsen, wandelen en verblijven in een aantrekkelijke en klimaatbestendige omgeving. Ook zijn er, vanuit met bedrijven en ILW, initiatieven om bedrijfskavels te vergroenen. Bij het beoordelen van initiatieven dient de Omgevingsvisie als afwegingskader. Dat gaat ook op voor initiatieven voor vergroening. Per initiatief wordt afgewogen wat de gewenste ontwikkelrichting is, zoveel mogelijk rekening houdend met de visie.
Beslispunt	
2	De Omgevingsvisie Lage Weide 2040 op te nemen in de Omgevingsvisie Utrecht door de Omgevingsvisie Lage Weide 2040 toe te voegen aan het overzicht 'Lijst met beleidsdocumenten van de Omgevingsvisie Utrecht' en de internetpagina Omgevingsvisie gemeente Utrecht hierop aan te passen.
Argumenten	
2.1	<u>Met het opnemen van de Omgevingsvisie Lage Weide 2040 in de Omgevingsvisie Utrecht, is de koers gezet en is er een afwegingskader om dit voor de stad essentiële terrein verder te versterken.</u>
	De Omgevingsvisie Utrecht bevat het overkoepelende integrale beleid over de fysieke leefomgeving en het stedelijk beleid over diverse beleidsvelden van de gemeente. Niet alles kan in de stad; ook niet op Lage Weide. Door deze aanpassing is er nu ook voor Lage Weide een afwegingskader om de nodige en gewenste koers in te zetten om de positie van Lage Weide te behouden en te versterken.

Financiën

Lage Weide is van groot strategisch en economisch belang voor de stad en de regio. Met de groei van de stad en de transitie naar een circulaire economie neemt dit belang verder toe. De **Omgevingsvisie Lage Weide 2040** geeft richting aan de gewenste ontwikkeling van het gebied op de lange termijn en bevat de integrale ambities voor Lage Weide. Daarom wordt dit document, conform de Utrechtse

Standaard voor de beleidscyclus (DUS), aangeboden als een visie. Een visie beschrijft een ontwikkelrichting op globaal niveau in de vorm van ambities en doelstellingen. Ook onderdeel van de visie is een globale financiële raming van de investeringsambities. Het genoemde bedrag in de omgevingsvisie geeft een eerste indicatie voor de omvang van de geïnventariseerde toekomstige investeringen. In een visie worden vervolgstappen op hoofdlijnen beschreven; kosten en dekking zijn in een visie nog niet concreet aan te geven. Die worden, samen met Indicatoren voor monitoring, in een op te stellen gebiedsprogrammering uitgewerkt en zijn onderdeel van de reguliere begrotingscyclus. Wanneer er daarnaast zaken zijn waarover de raad geïnformeerd kan of moete worden, gebeurt dat met een raadsbrief. De opzet van de Omgevingsvisie Lage Weide sluit aan bij de Omgevingswet. Daarin wordt aangegeven dat een omgevingsvisie de integrale toekomstrichting van, in dit geval Lage Weide beschrijft. Zo ontstaat meer duidelijkheid over de gewenste ontwikkelrichting. In de Omgevingswet is geen verplichting opgenomen voor een uitvoeringsparagraaf. Gezien het abstractieniveau van deze visie is dat ook nog niet goed mogelijk.

De realisatie van de investeringsambitie is afhankelijk van het beschikbaar komen van budget. Het gaat om lange termijn ambities, waarvoor dekking in fases gevonden kan worden. Voor ruimtelijk beleid verloopt de toekenning van dit budget voor een belangrijk deel via de integrale afweging in het MPR, als onderlegger bij de Voorjaarsnota. Voor een aantal maatregelen, waaronder nieuwe fietsverbindingen, is cofinanciering door andere overheden en partners essentieel. De gemeente gaat daarom actief inzetten op samenwerking, lobby en het aantrekken van externe middelen. De ontwikkeling van de eerste fase van het stationsgebied Lage Weide/Vierde Kwadrant (in het zuidelijk deel van Lage Weide als onderdeel van het knooppunt Leidsche Rijn Centrum), wordt gedekt uit de grondexploitatie Leidsche Rijn A2-zone.

Verder lopen er verschillende subsidiestromen, zoals de Green Deal Lage Weide, Werklandschappen van de toekomst, Life IP en zijn er kansen voor toekomstige subsidies. Deze subsidies dragen bij aan de ambities uit de Omgevingsvisie. Het is de wens dat in de toekomst met subsidies en andere financieringsbronnen een deel van de benodigde investeringsopgave kan worden gedekt.

Vervolg

Na vaststelling van de Omgevingsvisie Lage Weide 2040 wordt de visie opgenomen in het gebiedsgerichte beleid van de Omgevingsvisie Utrecht. Zij geldt daarna als het ruimtelijk afwegingskader voor nieuwe (bouw)plannen op Lage Weide, die in strijd zijn met het omgevingsplan. De looptijd van de Omgevingsvisie is tot circa 2040. Niet elk project hoeft daarom direct te starten; dat gebeurt de komende jaren, afhankelijk van het beschikbaar komen van financiële middelen.

De Omgevingsvisie vormt het startpunt voor een gebiedsprogrammering en investeringsstrategie, waarin maatregelen, fasering, kosten, dekkingsmogelijkheden (ook van buiten de gemeente) en prioriteiten nader worden uitgewerkt. De gebiedsprogrammering zal in samenspraak en samenwerking met meerdere partners (zoals ILW) gebeuren. Daarmee is ook een zekere flexibiliteit nodig om gedurende de looptijd met elkaar te bepalen welke ambities in welk tempo kunnen worden verwezenlijkt. De gebiedsprogrammering en investeringsstrategie is daarmee een groeidocument. De eerste focus ligt op projecten voortkomend uit de Omgevingsvisie die voldoende uitgewerkt zijn om op korte termijn te kunnen starten. Een deel van deze projecten loopt via bestaande programmalijnen waar financiering voor beschikbaar is. Voor andere projecten geldt dat aanvullende verkenningen, uitwerkingen of afstemming met externe partners nodig zijn voordat vervolgstappen kunnen worden gezet. De fasering van alle projecten wordt nader uitgewerkt in de gebiedsprogrammering en investeringsstrategie.

Samen stad maken

Voor de doorontwikkeling van Lage Weide is samenwerking met ondernemers, grondeigenaren, ondernemersvereniging ILW en andere (overheids-)partners een must. Daarom was Samen stad maken een belangrijk onderdeel van het opstellen van de Omgevingsvisie. De gemeente koos er voor om met ILW, Eneco en enkele sleutelbedrijven om op gelijkwaardige basis samen te werken: Samen aan zet. Voor de meerderheid van de circa 900 bedrijven (vastgoedeigenaren en ondernemers) en voor de bewoners op Lage Weide, omwonenden, voor werknemers en voor anderen die gebruik maken van het gebied (fietsers, voetgangers, OV-reizigers) is gekozen voor peilen. Voor het peilen kon men in een periode een vragenlijst invullen.

Er zijn werksessies gehouden, een informatiemarkt georganiseerd, er is aangesloten bij reguliere bijeenkomsten zoals de ALV van ILW en er zijn individuele gesprekken gevoerd. De belangrijkste punten die hieruit zijn opgehaald, zijn betere en veiliger fietsverbindingen naar en op Lage Weide, betere bereikbaarheid per openbaar vervoer, behoefte aan schoon en veilig, vergroening in de openbare ruimte, behoefte aan voorzieningen en ontmoetingsplekken op Lage Weide. Ook is er de wens om de kavels te kunnen verdichten en de mogelijke milieucategorieën daadwerkelijk te gebruiken, de diversiteit van bedrijven te behouden en zijn er zorgen over de beschikbaarheid van voldoende gekwalificeerd personeel.

In de Omgevingsvisie staat in bijlage 2 het Samenwerkingsverslag, waarin we beschrijven hoe de gemeente samen met de stad de Omgevingsvisie maakte.

De ontwerp Omgevingsvisie lag van 12 december 2025 tot 22 januari 2026 ter inzage. Op 15 januari 2026 is er een inloopbijeenkomst geweest. In deze periode was het mogelijk te reageren op de ontwerp Omgevingsvisie door een reactie in te dienen. Er zijn in totaal 12 reacties ingediend. Die staan in de bij de Omgevingsvisie behorende Reactienota, samen met de beantwoording en de aanpassingen in de Omgevingsvisie.

Communicatie

Bij het opstellen van de Omgevingsvisie is zowel online als offline gecommuniceerd. Met de projectpagina, DenkMeepagina en mails aan stakeholders attenderden we hen op de participatiemogelijkheden. Offline gebeurde dat met een wijkbericht, bouwboarden op Lage Weide, inzetten van het ILW netwerk, flyers en door naar Lage Weide toe te gaan.

Referendabel

De [Verordening raadgevend referendum gemeente Utrecht](#) is van toepassing.

Bijlagen

Bijlagen besluitvorming:

- Omgevingsvisie Lage Weide 2040

Bijlagen informatief:

- Reactienota Omgevingsvisie Lage Weide 2040.
- BEVAT PERSOONS-GEGEVENS- Namen indieners reactie Omgevingsvisie Lage Weide 2040