

Voorstel aan de gemeenteraad

Actualisatie Omgevingsvisie Werkspoorkwartier

Beleidsveld	Ruimtelijke ontwikkeling
Organisatieonderdeel	Ontwikkelorganisatie Ruimte
Opsteller	Wim Greijn
Kenmerk	8513121
Vergaderdatum Raad	volgt
Geheim	Nee

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

1. De geactualiseerde Omgevingsvisie Werkspoorkwartier vast te stellen, waarin:
 - a. de ruimtelijke en programmatische koers voor het Werkspoorkwartier voor de komende 20 jaar geschetst wordt, met als belangrijkste uitgangspunt: Verdichting van werkgelegenheid in een groen werklandschap met een verbreding van het programma met kunst/cultuur, sport, onderwijs, horeca;
 - b. uitgangspunten worden geformuleerd voor ontwikkellocaties, Enecoterrein, Stationsomgeving, Stadsbedrijven en de RET;en waarmee gestart wordt met een intensievere samenwerking tussen gemeente en de Bedrijvenkring Cartesius (BKC).
en hiermee de Ontwikkelingsvisie Werkspoorkwartier uit 2012 in te trekken.
2. De Omgevingsvisie Werkspoorkwartier op te nemen in de Omgevingsvisie Utrecht - onderdeel van het thematisch beleid - en de internetpagina <https://omgevingsvisie.utrecht.nl/> hierop aan te passen.

Burgemeester en wethouders van Utrecht,

de secretaris,

de burgemeester,

Samenvatting

Met het vaststellen van de geactualiseerde omgevingsvisie Werkspoorkwartier wordt de ruimtelijke en programmatische koers van dit werklandschap voor de komende 20 jaar vastgelegd. Hierbij wordt passend binnen de RSU 2040 gekozen voor intensivering bedrijvigheid en werkgelegenheidsgroei, ruimtelijke verdichting op specifieke locaties, vergroening en verbreding van het profiel met kunst/cultuur, sport en onderwijs. Ook wordt gekozen voor een zoektocht naar een intensievere vorm van samenwerking tussen gemeente en ondernemers in het gebied.

De geactualiseerde visie biedt voor ondernemers, belanghebbenden en gemeente een basis voor toekomstige investeringen. Duidelijkheid wordt gegeven over de economische structuur, de ruimtelijke structuur, de groenstructuur, mobiliteit, gezondheid en duurzaamheid. Daarnaast wordt richting gegeven aan de transformatielocaties Entreegebied bij station Zuilen, Eneco-locatie, RET-locatie en de locatie van Stadsbedrijven.

Context

Aanleiding

Het Werkspoorkwartier is de afgelopen jaren uitgegroeid van een traditioneel bedrijventerrein naar een bijzonder werklandschap, geheel in lijn met de in 2012 vastgestelde Ontwikkelingsvisie Werkspoorkwartier. Het toenmalige gemengde industrieterrein had destijds te maken met leegstand en verouderingsproblemen. De Ontwikkelingsvisie voorzag in een nieuwe koers gericht op de transitie van het gebied naar een werklandschap met een stadsverzorgend en creatief profiel met ruimte voor cultuur en vrijetijdsbesteding. Het huidige succes is grotendeels te danken aan de ondernemers en initiatiefnemers die de nieuwe koers hebben aangegrepen om hun ambities hier waar te maken. Ontwikkelingen als de Werkspoorkathedraal en het Hof van Cartesius hebben zelfs landelijk de schijnwerpers op zich gericht gekregen. Met de diverse publieksactiviteiten is het gebied inmiddels ook een alternatieve bestemming geworden.

De Ontwikkelingsvisie van 2012 biedt echter niet voldoende houvast voor de diverse ontwikkelingen die op het gebied af komen. Onder meer betreft dit de bouw van ca. 4.000 woningen in de directe omgeving, de vereiste verdichting van de stad en het vrijkomen van Enecogronden. Dit geeft aanleiding om de koers aan te scherpen en bij te stellen.

Juridische context

De gemeenteraad stelt een omgevingsvisie vast (artikel 3.1 Omgevingswet). In de omgevingsvisie worden de ambities en beleidsdoelen voor de fysieke leefomgeving voor de lange termijn vastgelegd. Afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht geldt voor de voorbereiding van de omgevingsvisie (artikel 16.26 Omgevingswet). In het traject heeft actieve participatie plaatsgevonden met belanghebbenden. Tegen een omgevingsvisie staat geen beroep open. Een omgevingsvisie bindt alleen de gemeente zelf en heeft geen juridische gevolgen.

Voortraject: De besluitvorming over het starten van de actualisatie van de visie Werkspoorkwartier is in januari 2019 genomen in een collegevergadering. De raad is hierover schriftelijk geïnformeerd in een brief van 11 januari 2019. Later (11 april 2019) heeft de raad bepaald dat bij het start van een gebiedsvisie de uitgangspunten via een startnotie ter besluitvorming aan de raad voorgelegd zullen worden (Motie 2019/41).

Beoogd effect

Het Werkspoorkwartier levert een bijdrage aan het accommoderen van de stedelijke groei.

Denk hierbij aan het verder intensiveren van de werkgelegenheid, het toevoegen van andere functies en het verdichten van de ruimte. Concreet gaat het hierbij om verdere schaalverkleining van het vastgoed, het oprekken van de bebouwingspercentages per kavel en het verbreden van de bestemmingen (kunst/cultuur, onderwijs en horeca).

Het gebied is beter afgestemd op de ontwikkelingen in de directe omgeving.

Op de schaal van het stadsdeel is van belang dat het Werkspoorkwartier in een omgeving ligt die sterk in beweging is. Met Leidsche Rijn Centrum en de transformaties van Cartesiushoek en Wisselspoor ontstaat een binnenstedelijke setting. De behoefte aan groen, voorzieningen en vrijetijdsbesteding in de buurt neemt toe. Het Werkspoorkwartier is in de afgelopen jaren al steeds meer een (alternatieve) plek geworden voor publieksactiviteiten. De verwachting is dat de druk op dit vlak toeneemt en het Werkspoorkwartier verder 'open' gaat zijn voor publiek.

Het Werkspoorkwartier is een getransformeerd, groen, creatief werklandschap, waarin meerdere functies uit de barcode van de RSU een plek krijgen.

Op de schaal van het gebied zelf leidt de opkomst van de creatieve werkplaatsen tot nieuwe opgaven. Denk hierbij aan meer behoefte aan groen, verblijfsruimten, circulaire activiteiten en meer ruimte voor fiets en voetgangers. Drie al bekende concrete transformatielocaties zijn: het entreegebied bij Station Zuilen, het Enecoterrein en de RET-locatie. Deze laatste twee hebben tezamen met de Industriehaven een grote samenhangende potentie.

Er is een intensievere samenwerking met de Bedrijvenkring Cartesius.

De ondernemers voelen een grote verantwoordelijkheid voor de verdere toekomst van het Werkspoorkwartier. De BKC wil daarom graag in samenwerking met de gemeente de mogelijkheden van een gezamenlijk gedragen gebiedsorganisatie onderzoeken, om zo tot een gemeenschappelijke uitvoeringsstrategie en investeringsagenda voor de nodige interventies op gebiedsniveau te komen.

Eerdere besluitvorming en informatievoorziening aan de raad

- **7 juni 2012** [Vaststelling Ontwikkelingsvisie Werkspoorkwartier](#)
- **11 januari 2019** [Raadsbrief Actualisatie Visie Werkspoorkwartier](#)
- **3 december 2020** [Vaststelling Programmabegroting 2021-2024](#)
Hierin werd een besluit genomen over de investeringsmiddelen voor het Enecoterrein.
- **17 oktober 2019** [Raadsbesluit Parkeerregime Cartesiusdriehoek](#)
Met het raadsbesluit is het A2-parkeerregime van toepassing verklaard op de Cartesiusdriehoek en is er een besluit genomen overbetaald parkeren in de omgeving.

Beslispunten, Argumenten en Kanttekeningen/Risico's

Beslispunt	
1	De geactualiseerde Omgevingsvisie Werkspoorkwartier vast te stellen, waarin: a) de ruimtelijke en programmatische koers voor het Werkspoorkwartier voor de komende 20 jaar geschetst wordt, met als belangrijkste uitgangspunt: Verdichting van werkgelegenheid in een groen werklandschap met een verbreding van het programma met kunst/cultuur, sport, onderwijs, horeca; b) uitgangspunten worden geformuleerd voor ontwikkellocaties, Enecoterrein, Stationsomgeving, Stadsbedrijven en de RET; en waarmee gestart wordt met een intensievere samenwerking tussen gemeente en de Bedrijvenkring Cartesius (BKC), en hiermee de Ontwikkelingsvisie Werkspoorkwartier uit 2012 in te trekken.
Argumenten	
1.1	<u>De visie positioneert het Werkspoorkwartier in het sterk veranderende stedelijke weefsel zoals verwoord in de RSU 2040.</u> De visie beschrijft en verbeeldt de gewenste interne programmering en ruimtelijke structuur van het Werkspoorkwartier. Bovendien wordt richting gegeven aan het verbeteren van de ruimtelijke aansluiting op de aangrenzende wijken. Met de visie wordt antwoord gegeven op de snelle contextuele veranderingen in de stad en de directe omgeving. De omgevingsvisie Werkspoorkwartier is een visie zoals bedoeld in de Omgevingswet
1.2	<u>De visie vormt een gezamenlijk startpunt voor ondernemers (Bedrijvenkring Cartesius) en gemeente omgezamenlijk tot uitvoering te komen.</u>

	De Bedrijvenkring Cartesius (BKC) is een actieve ondernemersvereniging met een doelgerichte aanpak om concrete verbeteringen in het gebied te realiseren. Hierin is de vereniging zeer succesvol. Ook wordt veel aandacht besteed aan informele bijeenkomsten, onderlinge kennisuitwisseling, participatie en gebiedsmarketing. Het organiserend vermogen van de ondernemers in het gebied is in de afgelopen jaren uitgegroeid tot een belangrijke factor in het transformatieproces. Ook voor de gemeentes is dit belangrijk omdat hierdoor de samenwerking goed is verankerd. De ondernemers voelen een grote verantwoordelijkheid voor de verdere toekomst van het Werkspoorkwartier. De BKC wil daarom graag in samenwerking met de gemeente de mogelijkheden van een gezamenlijk gedragen gebiedsorganisatie onderzoeken, om zo tot een gemeenschappelijke uitvoeringsstrategie en investeringsagenda voor de nodige interventies op gebiedsniveau te komen.
1.3.	<u>De inhoud van de visie heeft draagvlak onder ondernemers in het gebied en bewoners in de directe omgeving</u> De betrokkenheid van ondernemers en omwonenden bij de toekomst van het Werkspoorkwartier is groot. De actualisatie van de visie heeft een actief participatietraject gekend met informatiebijeenkomsten en ca. 50 interviews met ondernemers, initiatiefnemers, eigenaren, bestuursleden van de BKC, omwonenden, bewonersorganisaties en andere belanghebbenden. De meningen, ideeën en verwachtingen van belanghebbenden zijn zoveel mogelijk meegenomen in de uiteindelijke visie. De visie wordt dan ook omarmd door de belanghebbenden. Er is met name veel enthousiasme voor het verder vergroenen van het gebied, het verbeteren van voorzieningen voor voetgangers en fietsers, en de komst van verblijfsplekken en publieksactiviteiten.
Kanttekeningen/Risico's	
1.1	<u>De mate van uitwerking en de financiële haalbaarheid van de afzonderlijke transformatielocaties loopt sterk uiteen.</u> Bij station Zuilen ligt een belangrijke (fiets) entree naar het gebied. Voor de stationslocatie zijn in de visie de ruimtelijke uitgangspunten beschreven die van belang zijn voor het Werkspoorkwartier zelf. Dit is maar een deel van de belangenafweging die uiteindelijk voor planvorming van deze locatie gemaakt moet worden. Zo speelt er het vraagstuk van de groeiende fietsparkeerbehoefte, de warmtetransportleiding, de positie van grondeigenaren als Prorail/NS en Mitros etc. In verband met beperkte financiële middelen in 2021 is ervoor gekozen om de volgende stap, het opstellen van een ontwikkelstrategie, uit te stellen naar op zijn vroegst 2022. Op dat moment is ook de verdiepingsstudie BO MIRT afgerond, waarin voor de langere termijn meer duidelijkheid komt over de status van Station Zuilen in relatie tot het grotere mobiliteitsnetwerk. Tijdens de participatiebijeenkomsten bleek de mogelijke programmering van dit gebied het meest omstreden punt. Bewoners maken zich zorgen over de mate van verdichting en ondernemers zijn bezorgd over mogelijk 'oprukkende' woningbouw. De transformatie van delen van het Enecoterrein was juist niet omstreden. Om die reden is vooruitlopend op de vaststelling van deze visie al begonnen met het opstellen van een inrichtingsplan. Bovendien heeft de gemeenteraad al een eerste aanzet voor een investeringsbesluit genomen in het kader van de besluitvorming over de programmabegroting 2021. Voor de RET-locatie en voor de locatie van Stadsbedrijven zijn we afhankelijk van de interne bedrijfsplannen. Met beide partijen blijven we in gesprek en bestaat op hoofdlijnen consensus over de visie.
1.2	<u>Momenteel zijn er nog geen financiële middelen voor een gezamenlijke zoektocht met de BKC voor intensievere samenwerking</u> Voor het financieren van de zoektocht en naar een hechtere samenwerkingsvorm zullen BKC en gemeente op zoek gaan naar (externe) financieringsbronnen.
1.3.	<u>Momenteel kan er geen overall financieel overzicht worden gegeven in de benodigde publieke en private investeringen om deze visie te realiseren.</u>

	De beoogde kwaliteitsverbetering van de openbare ruimte in het gebied en de uitdagingen op het gebied van mobiliteit, vergroening en klimaatbestendigheid vragen extra investeringen. Om hier uitvoering aan te geven moeten we kansen benutten, koppelingen maken met bestaande programma's, en afspraken maken om financiële middelen van initiatiefnemers en gemeente te combineren.
Beslispunt	
2	De Omgevingsvisie Werkspoorkwartier op te nemen in de Omgevingsvisie Utrecht - onderdeel van het thematisch beleid - en de internetpagina https://omgevingsvisie.utrecht.nl/ hierop aan te passen.
Argumenten	
2.1	<u>Hiermee blijft de Omgevingsvisie Utrecht actueel.</u>

Financiën

Deze omgevingsvisie Werkspoorkwartier wordt procesmatig ingestoken en is een voortzetting van de strategie zoals die de afgelopen jaren gevoerd is sinds de vaststelling van de Ontwikkelingsvisie 2012. Daar waar kansen liggen zullen deze worden benut om de realisatie van de visie dichterbij te brengen. Financieel gezien betekent het dat er geen overall financieel inzicht kan worden gegeven over de benodigde publieke en private investeringen om deze visie te realiseren. Het mag echter duidelijk zijn dat de beoogde kwaliteitsverbetering van de publieke ruimte en de uitdagingen op het gebied van mobiliteit, vergroening en klimaatbestendigheid niet mogelijk zijn zonder extra investeringen in het gebied. Het smeden van coalities om kansen te benutten en het zoeken van koppelingen met lopende programmeringen is daarbij essentieel. Daarbij kunnen afspraken worden gemaakt om financiële middelen van initiatiefnemers en van de gemeente te combineren. Dit betreft situaties waarbij sprake zal zijn van een (gedeeld) publiek belang en een onrendabele top. Recente voorbeelden zijn de aanpak de havenkom (medefinanciering vanuit baggerprogramma) en de realisatie van de Machinerie. Ook zijn er kansen om als gebiedsorganisatie aansluiting te zoeken bij stimuleringsprogramma's vanuit andere overheden.

Vervolg

Op veler terrein zijn vervolgacties inmiddels gestart. Zo wordt er vanuit het groenprogramma gewerkt aan een plan voor de inrichting van de eerste fase van het Enecoterrein en wordt uw raad in de voorjaarsnota gevraagd hiervoor een investeringsbedrag beschikbaar te stellen.

Ook zijn we samen met de ondernemers al begonnen met het verkennen van de publiek/private samenwerkingsvorm. De ondernemers zullen voor deze zoektocht een beroep doen op de gemeentelijke subsidie Ruimte voor initiatief.

Tenslotte wordt in het kader van het invoeren van betaald parkeren, door gemeente en ondernemers nagedacht over een breder aanpak van de mobiliteit. Hier spelen kwesties als een gezamenlijke parkeervoorziening, met als kansen meer vergroening, kostenbesparing en verdichting. In dit kader wordt ook onderzocht in hoeverre het gedoogbeleid voor het parkeren van vrachtwagens in Werkspoorkwartier opgeheven kan worden zodra hiervoor een alternatief geboden kan worden in Lage Weide.

Bestemmingsplan: Er wordt voorlopig niet actief een nieuw bestemmingsplan gemaakt. Het huidige bestemmingsplan laat in principe geen ontwikkelingen strijdig aan de visie (ongewensteontwikkelingen) toe. Voor de juist gewenste ontwikkelingen zijn mogelijkheden om op basis van omgevingsvergunningen ontheffingen te verlenen.

Participatie

Bij het tot stand komen van deze Actualisatie Omgevingsvisie Werkspoorkwartier heeft actieve participatie plaatsgevonden. Dit was ook uitdrukkelijk de wens van de gemeente, de ondernemers en de omwonenden. Gekozen is voor een participatietraject in het 3e niveau van de Utrechtse Participatiestandaard. Belanghebbenden zijn actief gevraagd hun meningen, verwachtingen en ideeën in te brengen die zoveel mogelijk ook zijn meegenomen in de uiteindelijke visie. In de eerste plaats zijn de belanghebbenden gedurende het gehele traject op de hoogte gehouden van de voortgang van

het proces. Hierbij is aangesloten bij de bestaande informatiekanalen van het Werkspoorkwartier. Op een drietal momenten is de stand van zaken gepresenteerd tijdens de informele en openbaar toegankelijke informatiebijeenkomsten van de ondernemersvereniging BKC over de ontwikkelingen in het gebied (het Werkspoorkwartaal). De verslagen en presentaties van deze momenten zijn steeds geplaatst op de website werkspoorkwartier.nl. In de tweede plaats heeft actieve consultatie plaatsgevonden. Gedurende het traject heeft het projectteam circa vijftig interviewgesprekken gehouden met ondernemers, initiatiefnemers, eigenaren, bestuursleden van de BKC, omwonenden, bewonersorganisaties en andere belanghebbenden. Over de contouren van de actualisatie (identiteit en ruimte) is een workshop georganiseerd met een vooraf geselecteerde groep belanghebbenden. Bij het opstellen van de visie heeft op verschillende momenten afstemming plaatsgevonden met het bestuur van de BKC, waarbij de zienswijzen van de BKC actief zijn ingebracht op de geformuleerde teksten en beelden. In de derde plaats heeft op 3 december 2020 een openbare participatieavond plaatsgevonden waarbij iedereen in de gelegenheid was om vooraf het concept van het document te downloaden en te lezen. Alle bekende belanghebbenden zijn vooraf per mail uitgenodigd. Ondanks de beperkingen van een videobijeenkomst (vanwege corona) was de avond goed bezocht en kon onder meer in groepsdiscussies een actieve participatie plaatsvinden.

De opbrengst uit het participatietraject

De betrokkenheid bij de toekomst van het Werkspoorkwartier is zeer groot bij ondernemers, eigenaren, omwonenden en andere belanghebbenden. In de afgelopen jaren is de onderlinge samenhang sterk gegroeid en het gedeelde enthousiasme om het gebied verder te ontwikkelen op de ingeslagen weg is groot. Gedurende het traject is dan ook actief meegedacht en zijn veel ideeën ingebracht. De BKC heeft hierbij een leidende rol op zich genomen. Tijdens de openbare participatieavond heeft de voorzitter van het bestuur ook de waardering en bijval voor de visie uitgesproken. De belangrijkste zorg van de BKC is dat de unieke identiteit van het gebied als binnenstedelijk werklandschap onder druk gaat komen door de oprukkende stad. Nadrukkelijk wordt de visie onderschreven dat hier geen woningbouw zal gaan plaatsvinden. Het is verheugend vast te stellen dat vrijwel iedereen in het participatietraject de identiteit van het Werkspoorkwartier omarmt en de huidige invulling van het gebied ziet als een blijvende aanwinst voor de stad. Veel enthousiasme is er voor het verder vergroenen van het gebied, het verbeteren van voorzieningen voor voetgangers en fietsers, en de komst van verblijfsplekken en publieksactiviteiten. Vanzelfsprekend zijn er ook zorgen geuit. Die gaan met name over het behoud van de identiteit, het verkeer, de veiligheid en de mogelijke komst van woningbouw langs de Cartesiusweg en op de RET-locatie.

Communicatie

Na de vaststelling van de visie door het College van B&W zijn alle participanten aan de laatste participatie bijeenkomst geïnformeerd over de wijze waarop hun opmerkingen/bezwaren zijn verwerkt. In bijlage V van de Omgevingsvisie zijn alle reactie en antwoorden opgenomen.

Na vaststelling van de omgevingsvisie door de gemeenteraad zal via dit met een persbericht kenbaar gemaakt worden en zullen alle betrokkenen uit het participatietraject geïnformeerd worden.

Bijlagen

Bijlagen besluitvorming:

- Geactualiseerde Omgevingsvisie Werkspoorkwartier

Bijlagen informatief:

-