

Aan de gemeenteraad

Behandeld door	Wim Greijn	Datum	7 oktober 2024
Doorkiesnummer	0302860221	Kenmerk	12458823
E-mail	wim.greijn@utrecht.nl	Onderwerp	Moties werkspoorkwartier
Bijlage(n)	-	Beleidsveld	Ruimtelijke Ordening

Geachte leden van de raad,

Op 23 december 2021 heeft u de '[Actualisatie Omgevingsvisie Werkspoorkwartier](#)' vastgesteld. In deze omgevingsvisie is de ruimtelijke en programmatische koers voor het Werkspoorkwartier voor de komende 20 jaar geschetst, met als belangrijkste uitgangspunt: verdichting van werkgelegenheid in een groen werklandschap met een verbreding van het programma met kunst/cultuur, sport, onderwijs, horeca.

Met deze brief informeren wij u over:

- de uitvoering van de motie [M479](#) 'Blijvende betaalbaarheid voor creatieve sector Werkspoorkwartier';
- de overgenomen motie [M481](#) 'ligplaatsen Industriehaven';
- een aantal (ruimtelijke) ontwikkelingen, die sinds de vaststelling van de Actualisatie Omgevingsvisie Werkspoorkwartier lopen.

Motie [M479](#) 'Blijvende betaalbaarheid voor creatieve sector Werkspoorkwartier'

Motie 479 is besproken in de Bedrijvenkring Cartesiusweg (BKC). Binnen de BKC bestaat groot draagvlak voor behoud en mogelijk uitbreiding van het lagere marktsegment aan werkruimtes in Werkspoorkwartier. Daarnaast zijn wij met diverse partijen, die gevestigd zijn in het Werkspoorkwartier, in gesprek gegaan. Onderstaand volgt een korte schets van de stand van zaken.

Tenslotte heeft de BKC op 29 februari j.l. een workshop georganiseerd op dit thema, daarvan volgt een korte samenvatting.

Stand van zaken

Hof van Cartesius

In 2017 heeft het Hof van Cartesius een gemeentelijke subsidiebeschikking ontvangen voor de totstandkoming van de eerste fase van het Hof. Voor dit deel dient het Hof gedurende 20 jaar jaarlijks aan te tonen dat de gemiddelde huurprijs voor een vastgesteld aantal werkruimtes niet boven een vastgesteld maximum gaat. Vervolgens hebben wij voor de fasen 2, 3 en 4 onder verschillende condities gronden in erfpacht uitgegeven aan het Hof. De verschillende condities per uitgifte hebben

onder andere te maken met eisen van andere financiers, veranderde marktomstandigheden en de wensen van het Hof. Uiteindelijk heeft dit geresulteerd in een goed functionerend circulair groen werklandschap met een landelijke bekendheid.

Op dit moment zijn we met het Hof in gesprek om de grote verscheidenheid aan afspraken te stroomlijnen. Voor het Hof is de diversiteit aan gemeentelijke afspraken lastig in de bedrijfsvoering.

Wij als gemeente zijn eveneens gebaat bij meer uniformiteit. Randvoorwaarde is om qua huurprijs de doelgroep te blijven bedienen.

Nijverheid en DePlaatsmaker

Samen met DePlaatsmaker en de Nijverheid zijn we in gesprek met belegger Urban Industrial, de eigenaar van de gronden, met als doel het bestendigen van de huidige situatie. Volgens de huidige afspraken lopen alle grondcontracten rond 2030 af. Dit betekent onzekerheid voor de Nijverheid en de Havenloods (in beheer van DePlaatsmaker). Gelet op het enorme succes van beide communities en het feit dat een alternatieve locatie in Werkspoorkwartier niet voorhanden is, zoeken we naar een passende nieuwe afspraak met de eigenaar. Inzet is meer lange termijn zekerheid voor DePlaatsmaker en de Nijverheid. Deze gesprekken verlopen constructief en we verwachten nog dit jaar een passende nieuwe afspraak met een verlenging tot 2040.

Renovatie van de Vlampijpateliers

In 2019 is besloten het pand, waarin de Vlampijpateliers zijn gevestigd, niet te slopen maar te renoveren en definitief in te zetten als culturele broedplaats. Het huidige gebouw bestaat uit twee delen (gebouwdeel A en B). Voor gebouwdeel A wordt ingezet op nieuwbouw, waarmee extra vierkante meters worden toegevoegd. Bij gebouwdeel B wordt de gehele gevel gerenoveerd, de installaties vernieuwd en worden ook vierkante meters toegevoegd door middel van een extra verdieping. Ter voorbereiding op de renovatie zijn de afgelopen periode diepgaandere onderzoeken uitgevoerd, waaruit bleek dat de technische staat van het pand slechter is dan in eerste instantie bekend was, en dat nader onderzoek nodig bleek, zoals gemeld in de [Raadsbrief van 9 juli 2024](#). In het plan is het doel om geschikte en betaalbare werkruimten te maken voor autonome kunstenaars en andere creatieven. . We streven ernaar dat het gebouw in 2026/2027 weer in gebruik genomen kan worden als een mooie inspirerende culturele broedplaats.

Zie ook de [Raadsbrief stand van zaken Vlampijpateliers 9 april 2024](#), en [Raadsbrief vervolg Vlampijpateliers 9 juli 2024](#).

Tender kavel Vlampijstraat

Naast de Vlampijpateliers ligt een grotendeels braakliggende kavel in eigendom van de gemeente. We onderzoeken nu de mogelijkheid om de kavel te tenderen waarbij een programma van betaalbare culturele broedplaatsen een wenselijk uitgangspunt lijkt te zijn.

Vestiging dB's

Met de verhuizing van dB's naar de Vlampijstraat ontstaat er een nieuwe culturele broedplaats. Met behulp van gemeentelijke subsidies, bijdragen van marktpartijen en veel zelfwerkzaamheid, lijkt ook hier een lage huurprijs gegarandeerd en vormt het nieuwe onderkomen een welkome verrijking van het aanbod in Werkspoorkwartier.

Fietsdepot

Op dit moment wordt gestudeerd op de herontwikkeling van het pand waar op dit moment nog het depot van het Centraal Museum gevestigd is. Als het museumdepot naar Lage Weide verhuist, komt dit pand beschikbaar voor de huisvesting van een gemeentelijk fietsdepot. We onderzoeken momenteel de mogelijkheid om behalve het fietsdepot ook extra ruimte toe te voegen die verhuurd kan worden als broedplaats.

Stock

Eind 2023 opende Stock haar deuren aan de Gietijzerstraat; 36 nieuwe bedrijfsunits van drie verdiepingen. Met de ontwikkelaar, Fresch Real Estate, spraken we over het belang van de betaalbare werkruimte voor het behoud van creatieve bedrijvigheid in het gebied. Stock heeft daarop toegezegd om naast de verhuur aan reguliere bedrijven in de creatieve sector (zoals media-, mode- en entertainmentbedrijven met een maakfunctie) 1 unit in eigen portefeuille te houden en specifiek voor de betaalbare categorie in te zetten. Zij willen op die manier zelf bijdragen aan het ontstaan van een goede broedplaats voor creatieve bedrijven.

Kabul à GoGo

Tenslotte vormt ook de vestiging van Kabul à GoGo een welkome aanvulling op het cultureel aanbod in Werkspoorkwartier. Door niet te kiezen voor de hoogste opbrengst, biedt de eigenaar gelegenheid aan een creatief ondernemer om een nieuw uitgaansconcept toe te voegen aan het Utrechtse pallet.

Verslag workshop Broedplaatsen 29 februari j.l.

Onder leiding van de Vriendinnen van Cartesius hebben een aantal initiatiefnemers van broedplaatsen en de gemeente de koppen bij elkaar gestoken om met elkaar de balans op te maken over het huidige aanbod aan broedplaatsen, de sleutelfactoren voor succes en de perspectieven.

Formele verslaglegging en terugkoppeling naar de BKC moet nog plaatsvinden, maar puntsgewijs leek er consensus over de volgende bevindingen:

- veel hangt af van bevlogen initiatiefnemers;
- marktpartijen waarderen de diversiteit aan bedrijfsaanbod maar zijn slechts in uitzonderlijke gevallen bereid tot investeren in het lagere segment;
- Werkspoorkwartier is gezegend met beide: bevlogen initiatiefnemers en marktpartijen die investeren;
- mondjesmaat ontstaan steeds nieuwe initiatieven, ondanks de stijgende grondprijzen;
- strikt ruimtelijk beleid en maatwerk van de gemeente lijken effectief.

Resumerend stellen we vast dat de broedplaatsfunctie in het Werkspoorkwartier goed gedijt. De broedplaatsen liggen verspreid over het gebied en bedienen een grote diversiteit aan doelgroepen.

Zo bedienen het Hof van Cartesius, de Nijverheid, DePlaatsmaker, de Vlampiepateliers en dB's, verschillende doelgroepen van circulaire ondernemers en creatieve ondernemers tot kunstenaars en muzikanten. Tegelijkertijd blijft het belangrijk dat we ook de komende tijd aandacht hebben voor blijvende betaalbaarheid en behoud van werkruimte voor de creatieve sector in deze tijden van stijgende prijzen. Als gemeente zijn we nauw betrokken bij de totstandkoming en/of behoud van al deze communities. Vanuit de gemeentelijke geledingen Cultuur, Gebiedsontwikkeling en Vastgoed zullen we ons actief blijven inzetten om bestaande broedplaatsen te behouden en werken we aan concrete toevoegingen van broedplaatsen.

Motie M481 'ligplaatsen Industriehaven'

Deze motie betreft een onderzoek naar de mogelijkheid om in een deel van de Industriehaven een (beperkt) aantal ligplaatsen te creëren voor historische schepen, zodat de nautische geschiedenis van de Industriehaven zichtbaar blijft.

We hebben dit onderzoek uitgesteld omdat er enige tijd een kans bestond dat de bedrijven aan de zuidkant van de Industriehaven, bekend als het 'Jongeneelterrein', zouden vertrekken naar een andere locatie. Het nadenken over invulling van de kade zou ons inziens alleen in samenhang met de herontwikkeling van dit terrein moeten plaatsvinden.

Nu op middellange termijn geen verplaatsing van dit bedrijf aan de orde lijkt, hebben we kort gestudeerd op de wenselijkheid/mogelijkheid van het plaatsen van historische schepen in de industriehaven.

Hierbij spelen de volgende factoren een rol:

- ruimtelijke kwaliteit;
- hindercirkels rond bedrijven, ervan uitgaande dat de historische schepen ook bewoond zullen worden of een andere gevoelige functie krijgen
- beoogde en huidige functie van de haven.

Ruimtelijke kwaliteit

In de Omgevingsvisie Werkspoorkwartier wordt ingestoken op een beter (openbaar) gebruik van de oevers van de Industriehaven. Dat geldt voor beide oevers. Nu er voorlopig geen ontwikkelingen op het “Jongeneelterrein” (RET) aan de orde zijn, is het openbaar maken van de zijde Werkspoorkwartier des te belangrijker. Hiermee kan het water worden ervaren en meedoen met de ontwikkelingen die in de visie Werkspoorkwartier worden voorgesteld. Een openbare oever is daarbij van grote meerwaarde.

Het Werkspoorkwartier zal voor de toekomstige inwoners van de Cartesiusdriehoek en Wisselspoor een gebied zijn waar veel gebruik van wordt gemaakt voor recreatie en ontspanning. Dit heeft te maken met de vele stadsverzorgende, recreatieve en culturele functies in het gebied. De wandelroute langs de kade van de Industriehaven vormt daarbij een loopverbinding naar de Parkzone langs het Amsterdam-Rijnkanaal. Het zicht op het water en een openbaar karakter dragen bij aan de aantrekkelijkheid van deze route. Schepen zullen op deze plek, de openheid en de openbaarheid verminderen.

Daarnaast bestaat het risico dat het afmeren van (woon)schepen langs deze oever het gebruik van initiatieven als de Nijverheid kan belemmeren. Bij de Nijverheid vinden regelmatig buitenactiviteiten plaats die nu zonder overlast voor derden doorgang kunnen vinden.

Vanuit stedenbouwkundig en landschappelijk oogpunt is de beleving van het water en daarmee het visueel openhouden van de Industriehaven belangrijk.

Hindercirkels

Aan de noordzijde van de Industriehaven mogen bedrijven zich op grond van het omgevingsplan Utrecht vestigen met een milieucategorie van 3.2 of meer. Aan de zuidzijde mogen bedrijven zich vestigen met een milieucategorie van 3.1. Locaties voor bedrijven met hindercirkels zijn schaars in Utrecht. De Schepenbuurt wordt gezien als het omgevingstype ‘rustige woonwijk’. Hierbij hoort ten opzichte van een bedrijf met een milieucategorie 3.2 een minimale afstand van 100 meter en uitgaande van het omgevingstype ‘gemengd gebied’ een minimale afstand van 50 meter ten opzichte van gevoelige functies (zoals woningen). Deze minimale afstanden kunnen ten opzichte van mogelijke woonschepen in de Industriehaven niet aangehouden worden.

Functie Haven

Het ruimtelijk gebruik van het water is steeds meer een discussiepunt in de stad. Stadslogistiek over water staat in de aandacht. In Lage Weide zetten we in op een mobiliteitstransitie waarbij het water een belangrijke rol speelt. Het toestaan van permanent ander gebruik van de Industriehaven zou betekenen dat we een van de weinige openbare loskades in de stad opheffen. Dat is (waarschijnlijk) onwenselijk en moet op zijn minst in samenhang met de genoemde opgaven worden bekeken.

Bovendien wordt op dit moment verkend in hoeverre een veerverbinding voor de fiets gerealiseerd kan worden tussen de stad en Lage Weide. Dit zou vooruitlopend op een toekomstige fietsbrug op

korte termijn kunnen bijdragen aan de modal shift op Lage Weide van auto naar fiets. Dit kan vervolgens extra ruimte bieden om op Lage Weide de gewenste verdichting te realiseren. De industriehaven is een van de mogelijkheden om met een fietsveerpont aan te meren. Hiervoor dient wel een aanpassing plaats te vinden aan de brug aan de Keulsekade. Nadere studie zal uitwijzen waar een veerpont het best kan aanmeren in Lage Weide en aan de stadszijde.

Concluderend zijn wij van mening dat voor historische schepen met een woonfunctie geen ligplaats gecreëerd kan worden i.v.m. aanwezige hindercirkels van bedrijven.

Voor historische schepen zonder woonfunctie kan gezien de ruimtelijke kwaliteit en de potenties voor stadslogistiek en afmeerlocatie, beperkt ruimte geboden worden. We denken hierbij, afhankelijk van de grootte aan een of twee schepen. Hierbij dient wel een duidelijke historische relatie te zijn met het Werkspoorkwartier.

Overzicht van enkele ontwikkelingen sinds vaststelling Actualisatie Omgevingsvisie Werkspoorkwartier

Professionalisering Bedrijvenkring Cartesiusweg

Het Werkspoorkwartier is al tien jaar volop in ontwikkeling. Dat vraagt goede samenwerking tussen ondernemers en eigenaren in het gebied, alsook met de gemeente. Om deze samenwerking professioneel voort te zetten, werkt de Bedrijvenkring Cartesiusweg (BKC) aan de oprichting van een verbetering van het werkapparaat als onderdeel van een nieuwe gebiedsorganisatie.

Betaald parkeren

Per 1 november 2023 is in het Werkspoorkwartier een betaald parkeerregime ingevoerd. Dit was urgent omdat de eerste woningen in de Cartesiusdriehoek inmiddels opgeleverd zijn en het gebied een veel lagere parkeernorm kent dan de omliggende gebieden. *Onderzoek naar locatie*

Parkeergarage

Samen met private partijen zijn we op zoek naar een locatie voor de realisatie van een gezamenlijk parkeergebouw. Op deze manier kunnen we maaiveldparkeren bij de meewerkende partijen deels opheffen en invullen met uitbreiding van extra bedrijvigheid en groen. Inmiddels zijn we hierover concrete gesprekken gestart met enkele private partijen in het gebied.

Warmtetransportleiding Eneco en invoering 30 km per uur

Eneco is bezig een nieuwe warmtetransportleiding aan te brengen vanaf het Werkspoorkwartier tot in Overvecht. Uw raad is daarover met een [raadsbrief](#) geïnformeerd. In het kader van 'werk met werk' maken is besloten een aantal wegen op het bedrijventerrein Werkspoorkwartier en een aantal wegen in Zuilen aansluitend herin te richten. Bij deze herinrichting is rekening gehouden met inrichten als 30km/h, met fietsstroken, minder verharding, afkoppeling van regenwater en meer bomen en groen. Het voorlopig ontwerp van de herinrichting heeft ter inzage gelegen en op basis van de ontvangen reacties is er een reactienota opgesteld. Naar aanleiding van de reactienota en nadere uitwerking van het ontwerp ligt er inmiddels een definitief ontwerp. De volgende stap is het vaststellen van de reactienota en het aangepaste ontwerp om vervolgens de raad te informeren. Vanwege het 'werk met werk' maken zal spoedig met de herinrichting begonnen worden.

Inrichting Werkspoorhaven

Onlangs zijn de werkzaamheden aan de kade bij de werkspoorhaven afgerond. Dit was nodig i.v.m. met de veiligheid van de kade. We onderzoeken nu of en onder welke condities dit water ingezet kan worden als zwemlocatie.

Gebiedsontwikkeling rondom station Zuilen

In de Omgevingsvisie Werkspoorkwartier is een aantal uitgangspunten geformuleerd, die van belang

Datum 7 oktober 2024
Ons kenmerk 12458823

zijn voor de toekomstige herontwikkeling van het gebied rondom Station Zuilen. Deze uitgangspunten hebben betrekking op de wijze waarop Werkspoorkwartier op een logische wijze aan kan sluiten op het stationsgebied, de Westelijke Stadsboulevard (WSB) en de relatie met de Cartesiusdriehoek.

Eind november 2023 hebben wij het intentiedocument 'Stationsomgeving Zuilen' goedgekeurd, waarmee het onderzoek is gestart of en onder welke voorwaarden:

- station Zuilen beter kan worden ingebed in haar omgeving en aantrekkelijker kan worden, passend bij de binnenstedelijke omgeving die hier gaat ontstaan;
- er mogelijkheden zijn om het voor- en natransport rondom het station en de interactie met de omliggende wijken te verbeteren, waarbij ook wordt ingezoomd op de verhoging van de verblijfskwaliteit op en rond het station;
- de herontwikkeling van een aantal percelen in de directe omgeving van het station kan bijdragen aan het verbeteren van de verblijfskwaliteit;
- we in samenwerking met eigenaar Woonin, Cartesiusweg 63 (het Fantaziehuis) kunnen herontwikkelen.

Wij vertrouwen erop u hiermee voldoende te hebben geïnformeerd.

Hoogachtend,
Burgemeester en wethouders van Utrecht,

de secretaris,

de burgemeester,