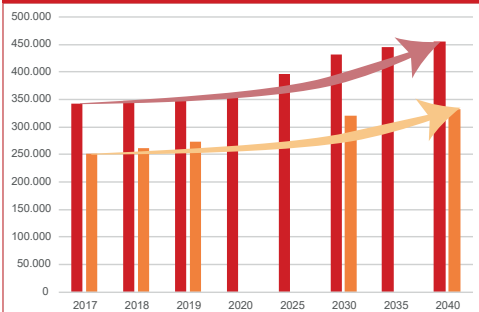


Adviesrapport toekomstbestendige werklocaties

Cijfers voor de stad Utrecht volgens Stec Groep

BEWONERSGROEI



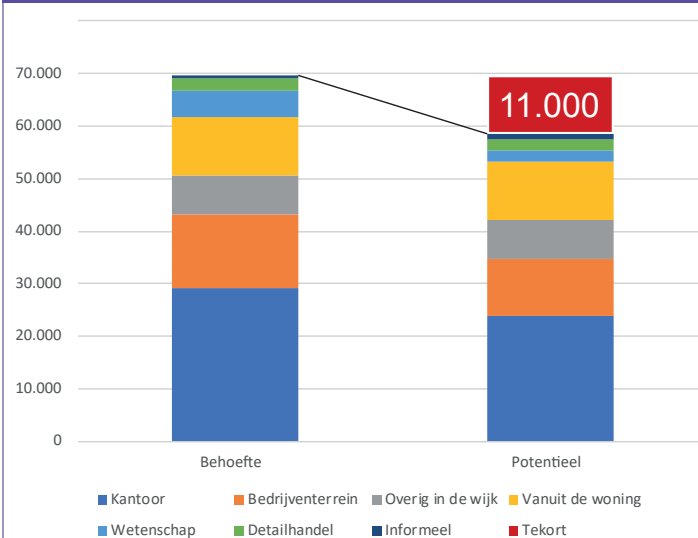
Tot 2040 **GROEIT** de stad naar verwachting tot bijna 455.000 mensen.

UITGANGSPUNT ARBEIDSPLAATSEN

Werk groeit mee met bevolking. Dat betekent 70.000 extra **ARBEIDSPLAATSEN** tot 2040 voor de stad Utrecht.

+70.000

BANENBEHOEFTE NAAR SECTOREN VS POTENTIEEL



We kunnen potentieel 59.000 arbeidsplaatsen realiseren als we de uitbreidingsplannen realiseren en ons inzetten op intensivering en functiemenging uit onze huidige locaties. Dat laat een **TEKORT** van 11.000 arbeidsplaatsen. Het potentieel aan arbeidsplaatsen in de detailhandel is nog onzeker.

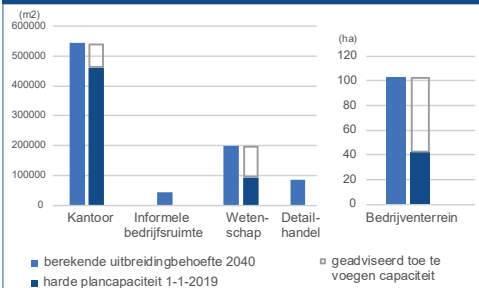
11.000

TEKORT

ZES HOOFDADVIEZEN VAN STEC

- 1 Altijd mengen van functies in stad en regio, alleen uitzondering wanneer écht niet past
- 2 Circulaire keten vereist complementariteit van werklocaties in de U16
- 3 Verdichten en intensief ruimtegebruik noodzakelijk voor Gezond Stedelijk Leven in de U16
- 4 Alleen nieuwe kantoorlocaties op multifunctionele knooppuntlocaties
- 5 Zet in op maximaal intensief programmeren van bedrijventerreinen met fasering van maximaal 10 jaar
- 6 Anticipeer op dreigend tekort aan ruimte voor life sciences, health, duurzaamheid (wetenschap) en creatieve broedplaatsen

BEHOEFTE VS PLANCAPACITEIT



BEDRIJVEN uitgeefbaar	Wetering Zuid	10,5 ha
	Haarrijn	6,0 ha
	Oudenrijn	3,4 ha
	Hooggelegen	2,1 ha
	Nieuw Overvecht	0,7 ha
	Strijkviertel (plancapaciteit)	19,0 ha

KANTOREN toegekende plancapaciteit	Stationsgebied	246.000 m²
	LR centrum en omg.	80.000 m²
	Papendorp	138.000 m²

WETENSCHAP plancapaciteit	USP	18.000 m²
	Plancapaciteit USPB	74.000 m²

UITBREIDINGSBEHOEFTE STAD UTRECHT

Op basis van huidige toegekende plancapaciteit voor **KANTOREN**, moet er nog **81.000 m² BVO** bij om aan de uitbreidingsbehoefte te voldoen. Inclusief vervangingsvraag (oudere terreinen, slecht bereikbaar met OV) gaat het om **853.000 m² BVO**.



WERKEN VANUIT HUIS neemt toe en samen met de maatschappelijke functies in een wijk, zoals sport, cultuur en zorg, is dit goed voor **25% VAN DE UITBREIDING** aan banen.



We hebben nog een tekort van **61.3 ha BEDRIJVENTERREINEN**. De behoefte is doorgerekend op basis van het huidige aandeel werk op bedrijventerreinen.



Er is een tekort op locatie USP voor **RESEARCH EN PRODUCTIE** (wetenschap), de uitbreidingsbehoefte is circa **100.000 m²**.



Door de uitbreiding van woningen is er ook beperkte ruimte om nog **27.400 - 88.000 m² DETAILHANDEL** toe te voegen in de stad. We richten ons op een aantal kernwinkelgebieden.



Er is behoefte aan **MINIMAAL 44.000 m²** ruimte voor **BEDRIJVEN DIE MENGBAAR** zijn in de wijken.



STRATEGIE

- Stedelijke gemengde milieus
- Bedrijventerreinen niet mengen met wonen
- Kernwinkelgebieden
- Wetenschap (uitbreiding voor productie en onderzoek in satellietlocaties)
- Gemengde bedrijvigheid in de wijken (overheid, zorg, maatschappelijk, creatief, kleinschalig MKB, start ups, scale ups)
- REA zet in op gezondheid, duurzaam bouwen, slimme mobiliteit, circulaire economie

BRON: ADVIESRAPPORT STEC

Alle gegevens in deze infographic zijn gebaseerd op de cijfers uit: 'Naar toekomstbestendige werklocaties in de regio U16' (Stec Groep, maart 2020, kenmerk 19/236)



Adviesrapport toekomstbestendige werklocaties

(Ruimtelijke) betekenis voor de stad volgens Stec Groep

GEBIEDSSOORT 1

WERKLOCATIES, waar NIET GEMENGD wordt met wonen:

- Lage Weide
- Wetering Noord
- Oudenrijn (beperkt mengen)
- Strijkviertel
- Werkspoorkwartier
- Nieuw-Overvecht (beperkt mengen)
- Haarrijn
- Wetering Zuid
- Hooggelegen
- Demkade

HAARRIJN. Kijken hoe we functies door stapelen kunnen combineren bij vernieuwingsplannen.

③ ⑤

480 banen

LAGE WEIDE. Aan de oostzijde en rondom het kanaal zijn de bedrijven in de zwaardere milieu-categorie gevestigd. Mate van verdichting aan westzijde is afhankelijk van mobiliteitsmix.

③ ⑤

verdichtingspotentie 3.800 banen

WERKspoorkwartier. Beperkte intensivering mogelijk. Versterken profiel voor makers en brains binnen de circulaire economie.

⑤

oudENRIJN. Kantoren verplaatsen naar elders in de stad en vervangen door bedrijfsruimte.

⑤

270 banen

STRIJKVIERTEL. Sectoren toevoegen met veel banen per hectare.

③ ⑤

1.500 banen

LEGENDA

- GEMENGDE GEBIEDEN MET VEEL KANTOREN
- BEDRIJVENTERREIN (WAAR WE NIET MENGEN MET WONEN)
- WETENSCHAP
- INGEZETTE HOOFDADVIEZEN

GEBIEDSSOORT 2

STEDELIJKE GEBIEDEN, waarin WERKEN aanzienlijk onderdeel is van de MIX:

- Leidsche Rijn Centrum
- Papendorp
- Rijsweerd
- Merwedekanaalzone
- Koningsweg/Lunetten
- Stationsgebied
- De A12 zone
- Galgenwaard
- Park Voorn

RIJSWEERD. Meer mengen door wonen toe te voegen en kleinschalige bedrijvigheid. Satellietlocatie voor USP.

① ⑥

LEIDSCHERIJN CENTRUM VIERDE KWADRANT. Intensiveringsmogelijkheden benutten, onderdeel maken van stedelijk milieu Leidsche Rijn Centrum en toevoegen van kantoorvolume.

① ④

3.800 banen

LR CENTRUM en STATIONSGBIED zijn prioritaire locaties voor het toevoegen van kantoorvolume.

LR 6.000 - 10.000 / SG 14.000 - 18.000 banen

Ook GALGENWAARD en op termijn MERWEDE-KANAALZONE DG6 en KONINGSWEG/LUNETTEN zijn goed bereikbare plekken voor extra kantoren, mits er een goed functionerende OV-hub komt.

④

GW 2.000 - 6.000 / MWKZ 2.000 - 4.000 banen

PAPENDORP. Meer mengen door wonen toe te voegen. Niet volledig kantorenprogramma realiseren, maar inzetten op goede OV-bereikbare plekken.

①

2.000 - 4.000 banen

A12 ZONE. Leent zich goed voor uitbreiding en versterking van ruimte voor bedrijventerreinen. Er zijn meerdere locaties in de stad die markttechnisch meer aantrekkelijk zijn voor kantoorgebruikers.

⑥

USP. Inzetten RIJSWEERD, KONINGSWEG/LUNETTEN, ZEIST en BUNNIK als satellietlocaties.

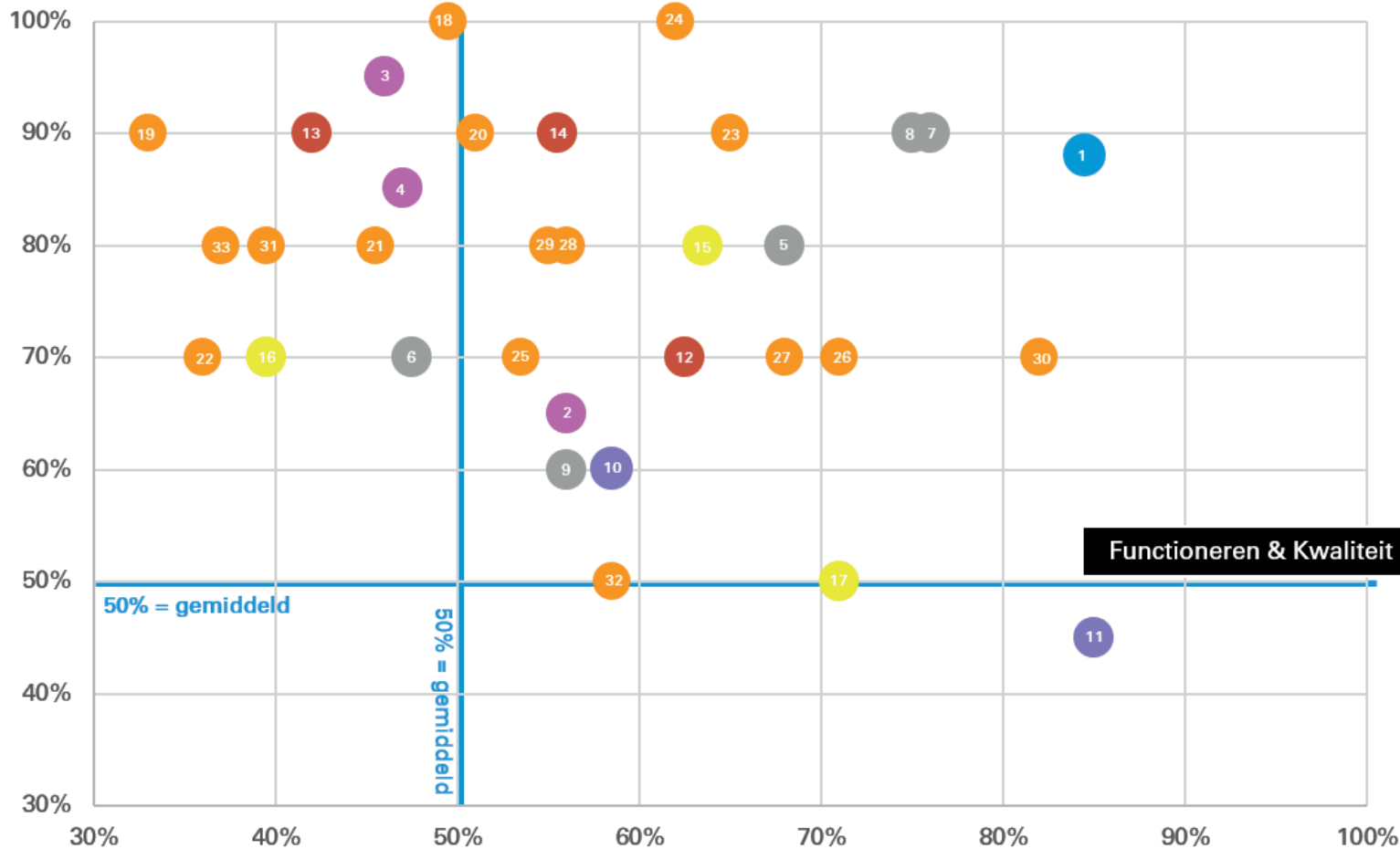
3.600 - 4.900 banen



Adviesrapport toekomstbestendige werklocaties

Toekomstpotentie winkellocaties volgens Stec Groep

Toekomstpotentie detailhandel



Functioneren & Kwaliteit

Locatie	Type winkelgebied
1 Centrum Utrecht	Binnenstad
2 Amsterdamsestraatweg	Binnenstedelijke winkelstraat
3 Lombok	Binnenstedelijke winkelstraat
4 Nachtegaalstraat – Burgemeester Reigerstraat	Binnenstedelijke winkelstraat
5 De Boventuinen	Buurtcentrum
6 Gagelhof	Buurtcentrum
7 Händelstraat	Buurtcentrum
8 t Goylaan	Buurtcentrum
9 Veldhof	Buurtcentrum
10 Centrum De Meern – Winkelcentrum Mereveldplein	Klein centrum
11 Winkelcentrum Veuterweide	Klein centrum
12 Franciscusdreef	Perifere concentratie
13 The Wall	Perifere concentratie
14 Woonboulevard Utrecht	Perifere concentratie
15 Leidsche Rijn Centrum	Stadsdeelcentrum
16 NOVA (Kanaleneiland)	Stadsdeelcentrum
17 Winkelcentrum Overvecht	Stadsdeelcentrum
18 A van Ostadelaan	Wijkcentrum
19 Balijelaan-Rijnlaan	Wijkcentrum
20 Biltstraat	Wijkcentrum
21 De Gaard	Wijkcentrum
22 De Klop	Wijkcentrum
23 Groenewegterrein – Winkelcentrum Groeneweg	Wijkcentrum
24 IBB Shopping Center	Wijkcentrum
25 Lunetten	Wijkcentrum
26 Overkapel	Wijkcentrum
27 Parkwijk	Wijkcentrum
28 Rokade	Wijkcentrum
29 Smaragdplein	Wijkcentrum
30 Terwijde	Wijkcentrum
31 Vasco da Gama	Wijkcentrum
32 Winkelhart Veuten	Wijkcentrum
33 Willem van Noortplein	Wijkcentrum

