

Gemeente Zeist



Toekomstperspectief Werklocaties Zeist

Voorwoord



Voor u ligt het Toekomstperspectief Werklocaties. In dit document leest u hoe wij de komende jaren met onze bedrijventerreinen en kantoorlocaties willen omgaan. Hiermee werken we verder aan de ambitie uit ons Economisch Kompas: werklocaties die ook in de toekomst sterk en uitnodigend zijn.

We zijn trots op het werk dat iedere dag weer wordt verricht op onze werklocaties. Ondernemers en hun medewerkers zetten zich iedere dag weer in voor een breed scala sectoren. Van handel en reparatie tot zakelijke dienstverlening en innovatie. Dit ondernemerschap is van grote maatschappelijke waarde en krijgt bij ons de ruimte.

De werklocaties zijn namelijk een onmisbare schakel in onze samenleving. Een groot deel van de werkgelegenheid is hier te vinden. De economische activiteiten zorgen ervoor dat we samen voorzieningen kunnen blijven ondersteunen, zoals winkels, horeca, sport en cultuur. Daarnaast zijn werklocaties cruciaal voor belangrijke opgaven, zoals de overgang naar een duurzame en circulaire samenleving, de woningbouwopgave en voor voorzieningen die onze gemeente draaiende houden, zoals reparatiebedrijven en lokale distributie.

Tegelijkertijd weten we dat niet alles kan. In Zeist moeten we keuzes maken. De komende jaren komt veel op onze werklocaties af en de druk op de beschikbare ruimte neemt toe, in Zeist en de regio. Er is veel vraag naar werklocaties, maar ook naar ruimte voor wonen, groen, mobiliteit en de energietransitie. Dat betekent dat we zorgvuldig moeten omgaan met de werklocaties die we hebben, met de ontwikkelingen die hier spelen en keuzes moeten maken, ook over de manier waarop we samenwerken.

Voor dit Toekomstperspectief zijn we in gesprek gegaan met ondernemers en vastgoedeigenaren op alle werklocaties in Zeist. We hebben open gesproken over de knelpunten, maar ook over de kansen. Van de behoefte tot meer ruimte om te ondernemen tot een gezamenlijk toekomstbeeld waar gemeente en marktpartijen samen naartoe kunnen werken.

Samenwerking is daarbij het sleutelwoord. Gemeente en marktpartijen hebben ieder een eigen rol en verantwoordelijkheid om onze werklocaties klaar te maken voor de toekomst. Die samenwerking zetten we graag voort. Doet u mee?

Walter van Dijk, wethouder Economische Zaken



Inhoudsopgave

Voorwoord	2
Aanleiding	5
Uitgangssituatie	9
Visie en beleid	29
Profilering en opgaven	38
Van beleid naar uitvoering	51

Aanleiding

Inleiding

Met een centrale en groene ligging in de Metropoolregio Utrecht zijn we een aantrekkelijke gemeente om te wonen, te werken en te recreëren. De vraag naar ruimte groeit, wat leidt tot verschillende ruimtelijke uitdagingen. Naast de aandacht voor wonen, voorzieningen, mobiliteit, duurzaamheid en de bescherming van groen, is het essentieel om toekomstbestendige werkplekken te creëren.

Goede werkplekken zijn immers nodig voor een goed en gezond leven van onze inwoners. Denk hierbij niet alleen aan plekken waar een inkomen verdiend kan worden. Ook zijn werkplekken nodig om:

- stages en opleidingsplekken te kunnen bieden
- innovaties te ontwikkelen die nodig zijn om aan de slag te gaan met grote maatschappelijke opgaven, zoals woningbouw, circulariteit en de energietransitie
- essentiële sectoren die de samenleving draaiende houden te huisvesten (zoals bouw, reparatie, energievoorziening en distributie)
- ruimte te bieden waar gewerkt wordt aan maatschappelijke transitie (zoals op het vlak van duurzaamheid, een circulaire samenleving en digitalisering)
- onze ambitie om een woon- én werkgemeente te zijn waar te kunnen maken.

Deze noodzaak sluit aan bij onze ambitie uit de Actualisatie Economisch Kompas 2024: Zeist wil een aantrekkelijke vestigingsplaats zijn, waar bedrijven kunnen groeien, innoveren en inspelen op maatschappelijke veranderingen. We richten ons daarbij op vier speerpuntsectoren die de kern vormen van de toekomstige Zeister economie: ICT, gezondheidseconomie, duurzaamheid en vrijetijdseconomie. Deze sectoren zijn al sterk in Zeist aanwezig, bieden kansen voor verdere economische ontwikkeling en dragen bij aan onze maatschappelijke opgaven.

Ook zien we dat er momenteel veel uitdagingen zijn die invloed hebben op onze werklocaties, te weten:

- Het toenemende tekort aan bedrijventerreinen in Zeist en de regio
- De behoefte aan schuifruimte om bedrijven uit te plaatsen
- De transitie naar een duurzame en circulaire economie
- De problematiek rond netcongestie
- De voortgaande digitalisering van de economie
- Verschuivingen in de locatievoorkeur van bedrijven
- Veranderingen in de mobiliteit

Om onze ambitie waar te maken en een antwoord te hebben op de uitdagingen hebben we behoefte aan een toekomstperspectief voor de werklocaties in Zeist, als uitwerking van de visie zoals verwoord in het Economisch Kompas. Er bestaan al veel goede plannen en ideeën voor afzonderlijke werklocaties, zowel op gemeentelijk als (boven)regionaal niveau. De uitwerking in dit Toekomstperspectief Werklocaties helpt om in te spelen op de ontwikkelingen die afkomen op werklocaties, om initiatieven samen te brengen, strategisch te verbinden en in een duidelijke koers om te zetten.



Doel

Met het voorliggende Toekomstperspectief Werklocaties schetsen we een beleid dat richting geeft aan de ontwikkeling van locaties waar ondernemerschap, innovatie en duurzaamheid samenkomen en die bijdragen aan een sterke en veerkrachtige lokale economie. Toekomstbestendige en aantrekkelijke werklocaties zijn daarbij van groot belang: ze vormen het fundament voor een samenleving waarin werken, wonen en welzijn samenkomen.

Dit Toekomstperspectief biedt duidelijke richtlijnen voor de ontwikkeling van onze werklocaties. We bepalen waar we op inzetten, welke thema's we prioriteit geven en welke principiële keuzes we maken. Bijvoorbeeld over de ligging, functie en het type bedrijvigheid dat we willen stimuleren. Daarmee creëren we ruimte voor ondernemerschap, innovatie en duurzame economische ontwikkeling. Het Toekomstperspectief draagt bij aan het versterken van het vestigingsklimaat en werkgelegenheid, nu en in de toekomst.

Daarnaast vormt het een belangrijke bouwsteen voor de Omgevingsvisie Zeist 2050, waarin we het toekomstbeeld van onze gemeente voor de lange termijn beschrijven. Door nu keuzes te maken, zorgen we ervoor dat Zeist ook in de komende decennia aantrekkelijk, duurzaam en economisch vitaal blijft.

Totstandkoming

Het Toekomstperspectief is onder regie van het team economie van de gemeente opgesteld met hulp van adviesbureau Sweco en communicatiebureau Pastoor BV. Sweco heeft het onderzoek gedaan en de hoofdlijnen voor het beleid opgesteld. Pastoor BV heeft het participatietraject begeleid.

In Zeist vinden we het belangrijk om samen te werken met inwoners, ondernemers, maatschappelijke organisaties en externe partners. Zo maken we beleid dat aansluit bij de praktijk en dat draagvlak heeft in de samenleving. Voor dit Toekomstperspectief Werklocaties hebben we daarom een participatieproces doorlopen. In twee rondes van bijeenkomsten hebben we de belangrijkste uitdagingen, kansen en keuzes met betrekking tot werklocaties besproken. Dit deden we met specialisten van de gemeente en met ondernemers(verenigingen) en vastgoedpartijen. Ook hebben we regiopartners geïnterviewd, waaronder de provincie, de U10 en stichting Utrecht Science Park. De waardevolle inbreng uit deze bijeenkomsten heeft ons geholpen om onze visie op werklocaties steeds verder aan te scherpen en te bouwen aan een toekomstbeeld dat past bij de wensen en mogelijkheden van Zeist. Naast het participatieproces zijn voor de totstandkoming van dit toekomstperspectief de belangrijkste trends en ontwikkelingen in kaart gebracht. Ook zijn de verschillende werklocaties geschouwd, is deskresearch uitgevoerd en zijn van een aantal locaties vitaliteitsscans gemaakt.

Wat verstaan we onder werklocaties?

Met de term 'werklocaties' bedoelen we de formele bedrijventerreinen en kantorenlocaties in de gemeente Zeist. Formele bedrijventerreinen zijn in het Integraal Bedrijventerreinen Informatie Systeem (IBIS) opgenomen. De IBIS is een landelijke database met informatie over bedrijventerreinen. De database wordt beheerd door de provincies. De IBIS kent de volgende definitie van een bedrijventerrein: "Een werklocatie van minimaal 1 ha bruto bestemd en geschikt voor gebruik door handel, nijverheid en industrie. Op deze terreinen kan ook enige commerciële en niet-commerciële dienstverlening (zoals kantoorgebouwen, detailhandel) aanwezig zijn, maar deze hebben samen een minderheidsaandeel in de terreinoppervlakte."

Sinds kort onderscheidt de provincie Utrecht in de Provinciale Omgevingsvisie naast bedrijventerreinen, kantorenlocaties en winkelcentra een vierde type werklocatie: de innovatielocatie. Hiervan liggen er twee in Zeist: de KNVB Campus en USP Zeist. Ook deze locaties nemen we mee in het toekomstperspectief. Winkelgebieden en meer 'solitaire' bedrijfslocaties in woonwijken vallen buiten deze scope. Dit geldt ook voor bijv. zorg- en onderwijsinstellingen, waar in Zeist ook veel werkgelegenheid te vinden is.

Op de kaart op pagina 14 staat weergegeven om welke locaties het gaat.

Leeswijzer

In hoofdstuk 2 'Uitgangssituatie' kijken we naar de huidige situatie van de werklocaties en naar trends en ontwikkelingen. Dit hoofdstuk schetst hiermee de uitgangssituatie voor onze visie en beleid.

In hoofdstuk 3 'Visie en beleid' wordt onze visie op werklocaties geschetst, zoals eerder verwoord in het Economisch Kompas, en verder uitgewerkt in vijf opgaven. In hoofdstuk 4 'Profilering en opgaven' is de profilering van de werklocaties uitgewerkt. Daarbij zijn per werklocatie de belangrijkste opgaven geformuleerd.

Hoofdstuk 5 'Van beleid naar uitvoering' gaat in op de rollen van de verschillende betrokken partijen om tot uitvoering van het beleid te komen. Hierbij is specifiek aandacht voor de verschillende instrumenten die de gemeente kan gebruiken.

Uitgangssituatie

Dit hoofdstuk analyseert de huidige situatie van werklocaties in Zeist, inclusief trends en ontwikkelingen en typen werklocaties. Deze informatie vormt de basis voor de strategische keuzes in de volgende hoofdstukken.

Trends en ontwikkelingen

Het functioneren en de ontwikkeling van werklocaties worden beïnvloed door diverse trends en ontwikkelingen, zowel lokaal in Zeist als regionaal en nationaal. Hieronder worden enkele belangrijke trends en uitdagingen toegelicht.

Strijd om talent



De strijd om geschikt personeel neemt toe, ook in Zeist. Dit kan de groei van de economie in de weg zitten. Om talent te binden zijn een aantrekkelijke werkplek, locatie en omgeving van groot belang. De krappe woningmarkt vormt momenteel een hindernis bij het aantrekken van talent buiten de regio en buiten Nederland.

Digitalisering



De integratie van technologie in bedrijfsruimtes wordt steeds belangrijker. Dit omvat slimme gebouwen met geavanceerde beveiligingssystemen, energiebeheer en automatisering. Bedrijven investeren in technologie om hun operationele efficiëntie te verbeteren en gebruiken data-analyse voor betere besluitvorming. Door robotisering verandert het gebruik van het bedrijfspand. Digitalisering kan in sommige gevallen een oplossing bieden voor ruimte- en/of personeelstekorten.

Ontgroening en vergrijzing



Hoewel Zeist de komende jaren groeit in aantal inwoners, volgt uit recente prognoses dat de beroepsbevolking afneemt. Ontgroening (afname van jongere inwoners) en vergrijzing zorgen voor een verschuiving in de bevolkingssamenstelling. Een krimp van de beroepsbevolking kan leiden tot een toenemende inkomende pendel wanneer de werkgelegenheid wel groeit (als gevolg van economische groei van bedrijven).

Flexibiliteit



De opkomst van flexibele werkplekken, zoals co-working spaces, maar ook hybride werkruimte (met een flexibele verdeling tussen kantoor-, bedrijfs- en overige ruimte), heeft invloed op de manier waarop werklocaties worden ingericht. Bedrijven zoeken naar ruimtes die aanpasbaar zijn aan hun veranderende behoeften, inclusief het aanbieden van kortetermijnhuur en multifunctionele ruimtes.

Toename functiemenging



Op werklocaties vindt in toenemende mate functiemenging plaats. Een voorbeeld hiervan zijn publieksvoorzieningen op bedrijventerreinen, denk bijvoorbeeld aan

sportscholen, supermarkten en kinderdagopvang. Enerzijds kunnen deze voorzieningen zorgen voor leefbaarheid, anderzijds beperkten ze de vestigingsmogelijkheden voor bedrijven met hogere milieucategorieën.

Groei aantal zzp'ers



In de afgelopen jaren is het aantal bedrijfsvestigingen op werklocaties sterk toegenomen. Hierdoor stijgt de vraag naar vooral kleinschalige bedrijfsruimte en flexibele kantoorwerkplekken in Zeist. Een deel van die groei wordt opgevangen buiten de formele werklocaties.

Transport en bereikbaarheid



Bereikbaarheid is cruciaal voor de aantrekkelijkheid van werklocaties. De nabijheid van belangrijke transportinfrastructuur, zoals snelwegen en spoorwegen, wordt steeds belangrijker. Daarnaast zien we een groeiende belangstelling voor duurzame transportmogelijkheden, zoals fietspaden, schoon OV en elektrische oplaadpunten. Veel werkgevers zien een bushalte in de buurt niet langer als voldoende voor een goede OV-bereikbaarheid en geven de voorkeur aan de nabijheid van een treinstation of eventueel een HOV-halte (hoogwaardig openbaar vervoer).

Kennis- en arbeidsmigratie



Arbeidsmigratie is essentieel om bedrijven in verschillende sectoren draaiende te houden, vooral in de ICT- en zakelijke dienstverlening die groot zijn in gemeente Zeist. Het aantal kenniswerkers in de gemeente is de afgelopen jaren sterk gegroeid, meer nog dan in de omliggende regio. Zoals eerder aangegeven is de krapte op de woningmarkt een hindernis bij het aantrekken van kenniswerkers.

Duurzaamheid en circulariteit



Bedrijventerreinen spelen een belangrijke rol in de (landelijke) opgave op het gebied van duurzaamheid en circulariteit. Er is een toenemende vraag naar locaties waar circulaire activiteiten kunnen plaatsvinden. Dit vraagt om voldoende oppervlakte en milieuruimte. Bedrijven investeren ook steeds meer in groene energie, eco-vriendelijke bouwmaterialen en het verminderen van hun ecologische voetafdruk.

Netcongestie



De netcongestie verergert zich snel. Ondernemers kunnen nauwelijks meer een kleinverbruikersaansluitingen aanvragen. Grootverbruikersaansluitingen zijn al helemaal moeilijk te krijgen. Dit belemmert bedrijven in hun groei en maakt nieuwvestiging van bedrijven erg ingewikkeld.

Intensief ruimtegebruik



Er zijn allerlei opgaven die ruimte nodig hebben: werken, wonen, groen, circulariteit, recreatie, energie en mobiliteit. De noodzaak om de beschikbare ruimte intensief te benutten neemt hierdoor toe. Vormen van intensief ruimtegebruik komen daardoor steeds meer voor, zoals meerlaagse bedrijfsruimte en gestapeld parkeren.

Zeist heeft een divers aanbod aan werklocaties

De gemeente Zeist bestaat uit vijf kernen: Zeist, Den Dolder, Austerlitz, Bosche en Duin en Huis ter Heide, elk met een eigen karakter. Binnen deze kernen zijn talloze bedrijven actief. Van lokale bedrijven met een lange historie en sterke regionale binding met de regio, tot nieuwe, innovatieve bedrijven. Daarnaast zijn er bekende organisaties in de gemeente gevestigd, zoals de KNVB, het Wereld Natuur Fonds en de Vogelbescherming en grote, landelijk bekende bedrijven als de Remia en Manutan.

Zeist heeft een breed aanbod aan werklocaties. Dit biedt een breed scala aan werkgelegenheid en draagt bij aan de economische stabiliteit van de regio. Economische stabiliteit betekent een duurzame en consistente economische groei, met lage werkloosheid en inflatie, en voorspelbaar beleid. Dit zorgt voor zekerheid en vertrouwen bij bedrijven en inwoners, waardoor ze meer geneigd zijn om te investeren, werken en consumeren.

Zo zijn er bedrijventerreinen met een meer industrieel profiel zoals Fornhese, en terreinen waar ook maatschappelijke functies en kantoren zijn gevestigd zoals Dijnselburg. Ook de kantorenlocaties zijn divers, gekeken naar onder meer omvang en ligging/bereikbaarheid. Sinds 2024 is de voormalige TNO-locatie aan de Utrechtseweg een formele satelliet van het Utrecht Science Park onder de naam USP-Zeist. Er zijn weinig echt grote locaties; het aanbod is verspreid over de gemeente (zie kaart op pagina 14).

Zoals aangegeven gaat dit toekomstperspectief over drie typen werklocaties: bedrijventerreinen, kantoorlocaties en innovatielocaties. In de gemeente Zeist onderscheiden we, mede op basis van de provinciale behoeftebeoordeling (provincie Utrecht, 2023), de volgende onderverdeling:

Onderverdeling werklocaties

Bedrijventerreinen

- Regulier bedrijventerrein voor het MKB (onderscheid in klein en middelgroot): reguliere bedrijfsactiviteiten zoals (groot)handel, bouw, productie en transport, (boven)lokaal, klein tot middelgroot (tot maximaal enkele kavels van 1 à 2 hectare), milieucategorie overwegend 3.1 t/m 4.2 (maar in praktijk vaak ook categorie 1 en 2 gevestigd).
- Gemengd interactiemilieu: lichte bedrijvigheid, (consumenten)diensten, klein tot middelgroot (tot max 1 ha), milieucategorie 1 t/m 3.1
- Functioneel industrieterrein (in de behoeftebeoordeling 'Grootschalige productie/HMC'): grootschalige (overwegend vanaf 1 ha) productie/assemblage/recycling/etc., circulair, regionaal. Veelal ook hogere milieucategorie (3.2 en hoger).

Kantoorlocaties

- Kantoorlocatie met een regionale uitstraling: Geconcentreerd kantorenaanbod bij een OV-knooppunt/treinstation en snelweg.
- Kantoorlocatie met een lokale uitstraling: Geclusterd kantorenaanbod met goede bereikbaarheid per bus en auto (doorgaande weg).

Innovatielocaties

- Innovatielocatie: startende, groeiende en gevestigde bedrijven met een sterke concentratie van kennis, innovatie en ondernemerschap, die onderling verbonden zijn.

Regulier bedrijventerrein voor het MKB (middelgroot)

- Zeist-West (13 ha): een bedrijventerrein gelegen in de gelijknamige wijk. Naast een mix van bedrijven en maatschappelijke functies is hier ook een rioolwaterzuiveringsinstallatie gevestigd.
- Bedrijvenpark Seyst (4,2 ha): modern en relatief nieuw bedrijventerrein met werkplaatsen, logistiek endienstverlening. Profileert zich sterk op het gebied van een duurzame bedrijfsvoering.
- De Eland (6,3 ha): bedrijventerrein met twee gebruikers, waaronder groothandel in kantoorartikelen Manutan.

Regulier bedrijventerrein voor het MKB (klein)

- Wildenbergterrein (1,4 ha): een kleinschalig bedrijventerrein met een focus op productie, opslag en reparatie. Een groothandel voor de bouw zorgt voor het grootste deel van de werkgelegenheid; daarnaast is er vooral kleinschalige bedrijvigheid.
- De Duif (omvang: zie Remia): De bedrijfshallen en kantoren van De Duif kennen een diverse invulling.
- Odijkerweg/Kwekerijweg (5,8 ha): een functioneel bedrijventerrein voor productie en logistiek, met een mix van bouwgerelateerde en technische bedrijven direct gelegen nabij station Driebergen-Zeist. Door de plannen voor de omgeving van station Driebergen-Zeist zal het karakter van dit gebied op termijn sterk veranderen.
- Thorbeckelaan (2,5 ha): de locatie van de BIGA groep is in het systeem van de provincie een formeel bedrijventerrein. In dit Toekomstperspectief Werklocaties zien we het als een solitaire bedrijfslocatie. Daarom nemen we de locatie niet mee in het vervolg van dit toekomstperspectief.

Gemengd interactiemilieu

- Dijnselburg (30 ha): in omvang het grootste bedrijventerrein van Zeist, gelegen naast de A28. Dijnselburg huisvest zowel grote als kleine bedrijven, grootschalige detailhandel en kantoren. Heeft diverse werkgelegenheidsprofielen en voorzieningen zoals een sportschool, kapper, en bouwmarkten. (Ter voorkoming van naamsverwarring: dit is het terrein dat zich uitstrekt van de Johannes Postlaan, via de Dijnselburgerlaan en Huis ter Heideweg tot aan de Handelsweg; een deel van het terrein is ook wel bekend onder de naam Handelscentrum.)
- Autoboulevard Blanckenhagenweg (4,0 ha): cluster van autobedrijven met showrooms en garages. Daarnaast is de Landelijke Meldkamer Samenwerking, de centrale beheerorganisatie voor de meldkamers van de politie en andere hulpdiensten, in een solitair kantoorpand nabij de autoboulevard gevestigd. (De autoboulevard is niet 'gemengd', maar heeft juist een monofunctioneel profiel; het is echter wel een

'interactiemilieu', met bedrijven gericht op consumenten. Daarom is deze locatie in dit profiel ingedeeld.)

Functioneel industrieterrein

- Fornhese (9,4 ha): industrieterrein met hogere milieucategorie (tot HMC 4.1) met zowel kleinschalige bedrijfshallen als grootschalige bedrijvigheid. Sterke aanwezigheid van de autobranche met handels-, reparatie- en sloopbedrijven.
- Remia (7,0 ha, incl. De Duif): de locatie van de Remia in Den Dolder kan als een 'traditionele' industrielocatie worden gezien.

Kantoorlocatie met een regionale uitstraling

- Stationsgebied Driebergen-Zeist: een multimodaal knooppunt met kantoorvoorzieningen, gelegen bij station Driebergen-Zeist. We onderzoeken samen met de gemeente Utrechtse Heuvelrug de kansen en mogelijkheden voor het realiseren van een nieuwe kern rondom station Driebergen-Zeist, door het toevoegen van woningen, kantoren en voorzieningen.
De kantoren op landgoed De Breul zien we als onderdeel van de toekomstige kantorenlocatie rond station Driebergen Zeist. Op De Breul ligt de focus op ICT-dienstverlening en ondersteunende zakelijke functies.

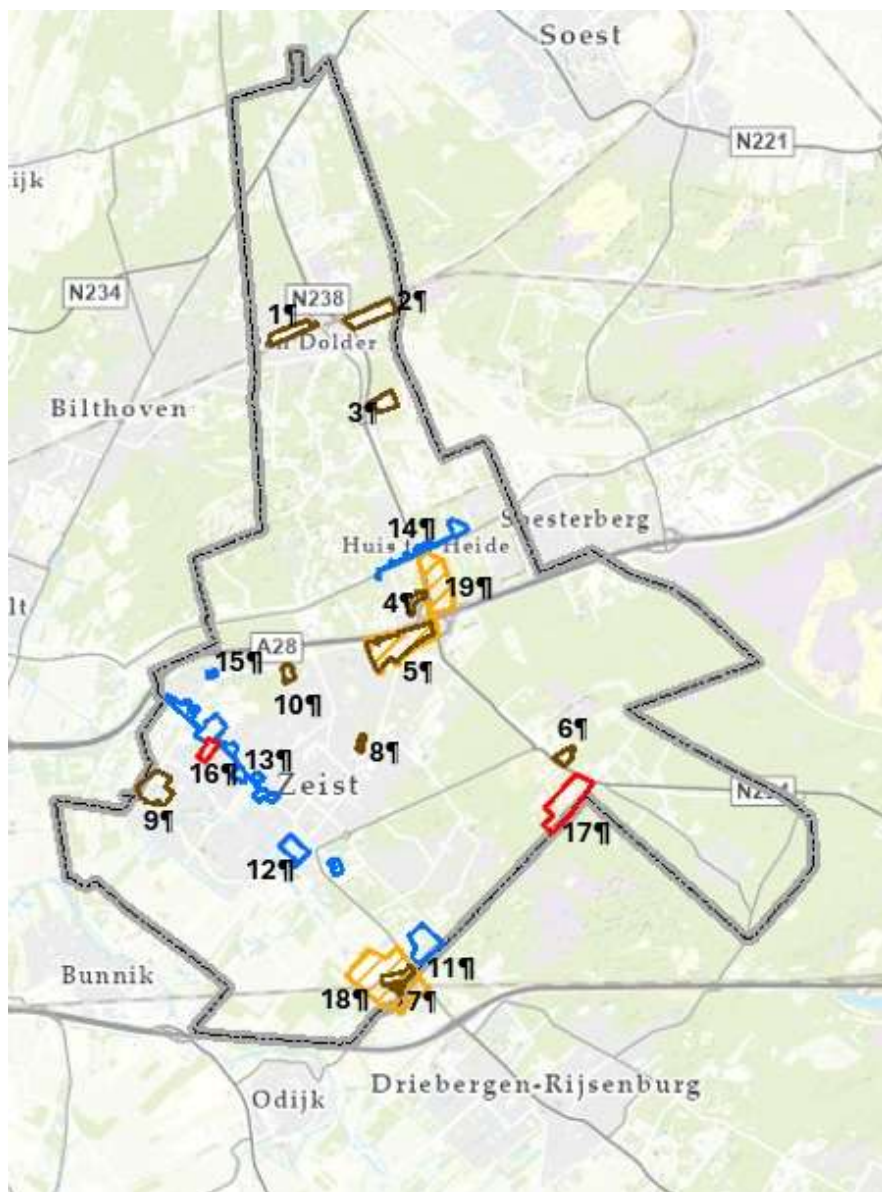
Kantoorlocatie met een lokale uitstraling

- Broederplein/Zusterplein: historische werklocatie in een monumentale setting nabij Slot Zeist; een gemengd gebied met wonen en bedrijven in de creatieve sector, maatschappelijke organisaties en zakelijke dienstverlening.
- Utrechtseweg en Dribergseweg (exclusief USP-Zeist): monumentale villa's met een kantoorfunctie, met vooral adviesbureaus, advocatenkantoren en creatieve bedrijven. Het kantorencomplex Sparrenheuvel maakt deel uit van deze as.
- Amersfoortseweg: een klein aantal grotere kantoorpanden in Huis ter Heide, nabij de Dolderseweg en dichtbij de A28.
- Vollenhove: Boven winkelcentrum Vollenhove bevindt zich ca. 12.000 m² kantoren. Hier zijn vooral organisaties in de zorg en onderwijs gevestigd.

Innovatielocaties

Een werkmilieu met een diversiteit aan kennisintensieve bedrijvigheid met gemiddeld een lage milieuhinder, duurzame en parkachtige uitstraling en vaak nabij onderwijsinstellingen.

- Utrecht Science Park (USP) Zeist: de voormalige TNO-locatie aan de Utrechtseweg en officiële satellietlocatie van het Utrecht Science Park. Onderzoek en ondernemerschap in de gezondheidseconomie (Life Sciences & Health) komen hier samen in een campusachtige setting.
- KNVB-campus: innovatief cluster van bedrijven en organisaties die actief zijn in onderzoek en ontwikkeling rond voetbal, dataverzameling, gezondheid en duurzaamheid.



- 1 De Duif en Remia
- 2 Fornhese
- 3 De Eland
- 4 Autoboulevard
- 5 Dijnselburg
- 6 Seyst
- 7 Odijkerw./ Kwekerijweg
- 8 Wildenbergterrein
- 9 Zeist-West
- 10 Thorbeckelaan (Biga)
- 11 Kantoorlocatie
- Driebergen-Zeist
- 12 Broeder-/Zusterplein
- 13 Utrechtseweg/
Driebergseweg
- 14 Amersfoortseweg
- 15 Vollenhove
- 16 USP Zeist
- 17 KNVB Campus
- 18 Regiopoort
- Driebergen-Zeist
- 19 Regiopoort Zeist-Noord

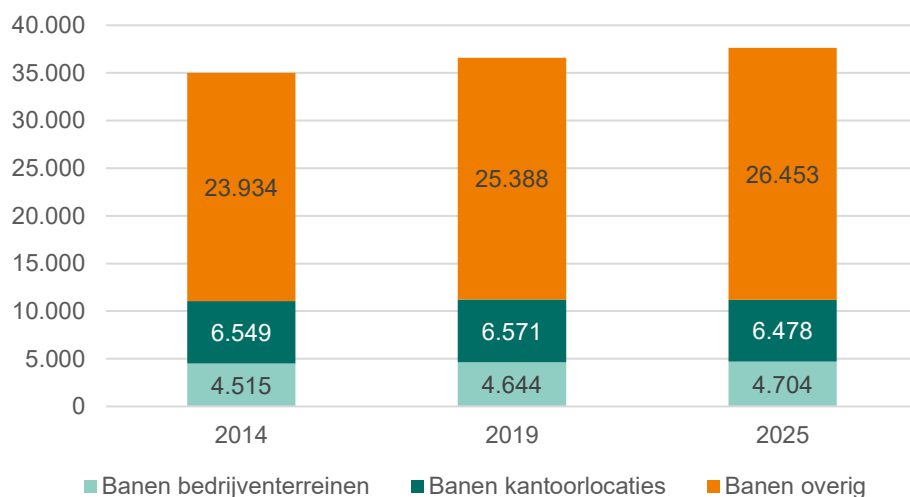
-  Bedrijventerrein
-  Innovatielocatie
-  Kantoorlocatie
-  Regiopoort

Werklocaties hebben een belangrijke sociaaleconomische betekenis,

Circa een kwart van banen op bedrijventerreinen en kantoorlocaties

De bedrijventerreinen in Zeist bieden ruim 4.700 banen, wat ongeveer 12% van de werkgelegenheid in de gemeente is. Er is nauwelijks leegstand op de bedrijventerreinen. Kantoren staan vooral langs de as Utrechtseweg-Driebergseweg en verspreid over de gemeente. Kantoorlocaties bieden bijna 6.500 banen, wat circa 17% van de werkgelegenheid in de gemeente Zeist is. Gecombineerd maakt dit de werklocaties tot een belangrijk fundament van de lokale economie.

‘Banen overig’ is een brede categorie. Hieronder vallen grote werkgevers als zorginstellingen en scholen, maar ook de winkelgebieden en zzp-ers die vanuit huis werken.

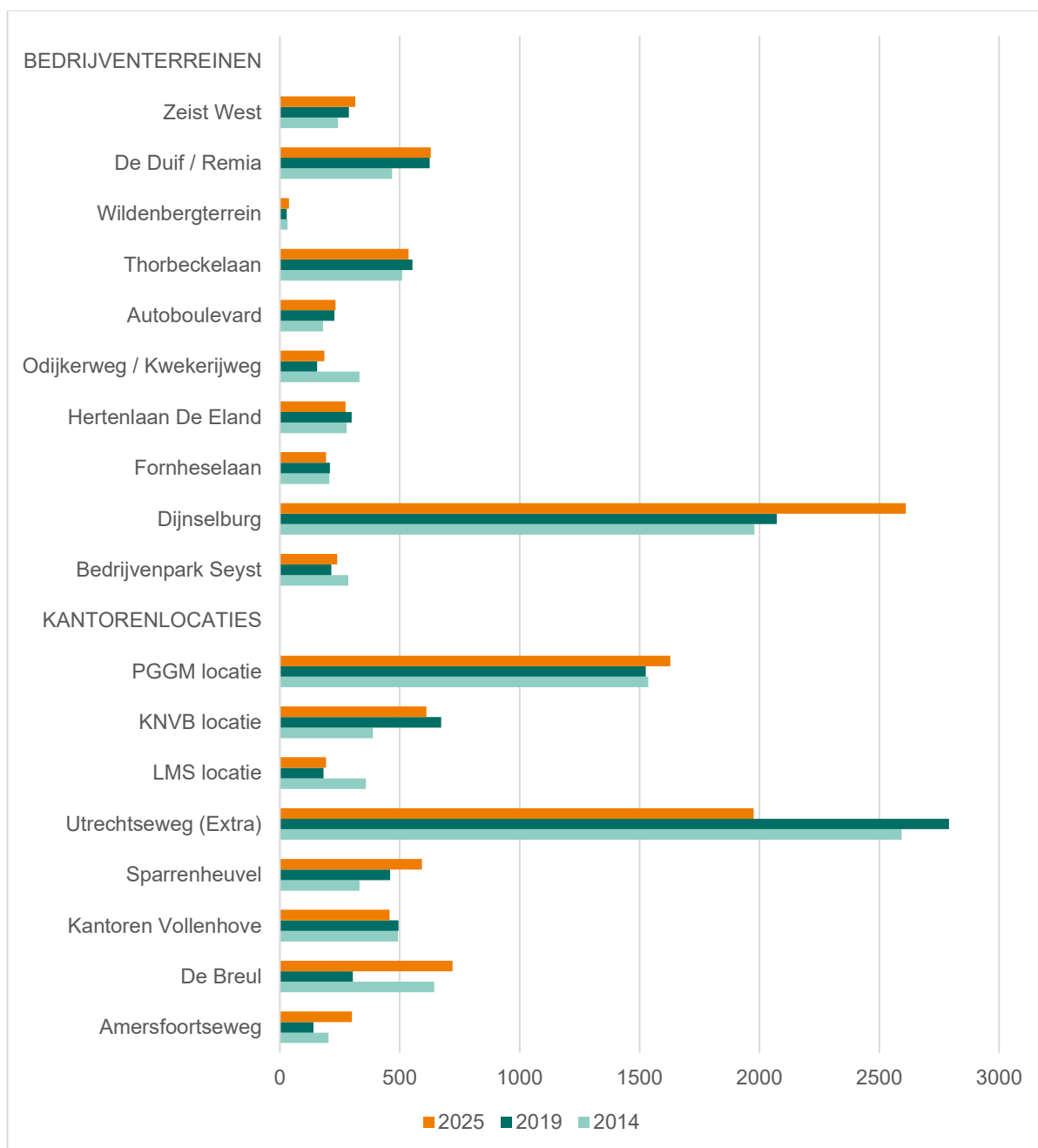


Figuur 1: Ontwikkeling banen op bedrijventerreinen en kantoorlocaties in de gemeente Zeist. Bron: PAR (2014, 2019, 2025). Bewerking Sweco, 2025

Zeist laat in de afgelopen jaren een lichte groei in werkgelegenheid zien

Het aantal banen op bedrijventerreinen en kantoorlocaties groeit minder hard dan de totale werkgelegenheid in Zeist. Begin 2025 waren er meer dan 37.600 banen in de gemeente Zeist. Dit is een stijging van 3% ten opzichte van vijf jaar eerder. In dezelfde periode groeide het aantal banen op bedrijventerreinen met 1,3%. Op kantoorlocaties daalde het aantal banen zelfs, met 1,4%. Een belangrijke reden hiervoor is transformatie naar wonen, waarmee het aantal kantoren/ kantoorlocaties is verminderd. Een voorbeeld hiervan is de RaboFacet locatie aan de Laan van Eikenstein.





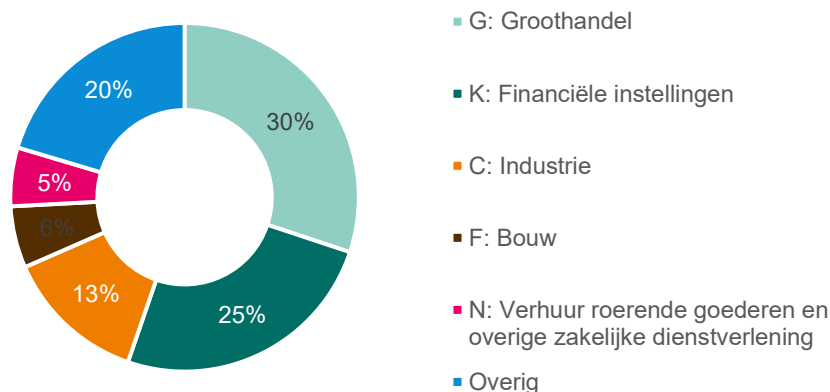
Figuur 2: Aantal banen per bedrijventerrein en kantoorlocatie in de Gemeente Zeist in 2014, 2019 en 2025.
Bron: PAR

Aantal eenmanszaken is de afgelopen jaren fors toegenomen

In 2025 waren er ruim 7.200 eenmanszaken, wat een toename van 34% is ten opzichte van vijf jaar eerder. Op de bedrijventerreinen waren er circa 150 banen in eenmanszaken, een stijging van bijna 30% ten opzichte van vijf jaar eerder.

Groothandel, industrie en bouw goed voor helft banen op bedrijventerreinen

De drie sectoren groothandel (30%), industrie (13%) en bouw (6%) zijn goed voor bijna de helft van het totaal aantal banen op bedrijventerreinen in de gemeente Zeist. Deze sectoren zijn van oudsher veelal op bedrijventerreinen gevestigd, vanwege functionaliteit (o.a. beschikbare ruimte, ontsluiting) en bijvoorbeeld geluid- en hindercirkels. Ook financiële dienstverlening heeft een aanzienlijk aandeel (25%); voornamelijk veroorzaakt door één bedrijf (Achmea).



Figuur 3: Werkgelegenheid per sector op bedrijventerrein in de gemeente Zeist in 2025. Bron: PAR (2025).
Bewerking: Sweco, 2025.

Groei werkgelegenheid belangrijk voor de woon-werkbalans

De gemeente Zeist heeft 0,80 banen per hoofd van de beroepsbevolking, ten opzichte van het landelijke gemiddelde van 0,95. Dit lagere cijfer is typisch voor een gebied dichtbij een grote stad, omdat deze gebieden vaak profiteren van stedelijke werkgelegenheid en voorzieningen. Het inwoneraantal van Zeist groeit naar verwachting van het CBS van 67.000 nu naar 76.000 in 2050. Als de beroepsbevolking groeit door groei van het aantal inwoners en woningbouw, is dus ook een groei van de werkgelegenheid nodig om de woon-werkbalans op peil te houden.

Focus op vier sectoren

In de Actualisatie Economisch Kompas Zeist (2024) zijn vier sectoren gedefinieerd die worden gezien als 'de kern van de (toekomstige) Zeister economie'. Deze sectoren zijn momenteel al sterk vertegenwoordigd in Zeist en bieden veel groeimogelijkheden en toegevoegde waarde voor de samenleving. Zeist richt zich de komende jaren actief op deze sectoren om economische groei en ontwikkeling te stimuleren. De sectoren zijn:

- 1. ICT:** Innovaties en slimme oplossingen in zorg, landbouw, industrie en logistiek stimuleren de lokale economie en creëren kansen voor nieuwe én bestaande bedrijven.
- 2. Gezondheidseconomie:** De gezondheidszorgsector biedt potentie voor groei en innovatie. Van oudsher zijn er veel gezondheidsinstellingen in de gemeente en aanverwante bedrijvigheid. Zeist, met het USP Zeist, vormt een belangrijk onderdeel van het regionale ecosysteem 'Life Sciences & Health'. Op USP-Zeist vindt de komende

jaren herontwikkeling van een groot deel van de locatie plaats. Hierdoor ontstaat 55.000 m² moderne labruimte voor Life Science & Health bedrijvigheid.

- 3. Duurzaamheid:** We zetten ons als gemeente in op initiatieven die bijdragen aan afvalvermindering, hergebruik van materialen en energie-efficiënte oplossingen om een duurzame toekomst te waarborgen. Op verschillende plekken wordt hier al invulling aan gegeven. Zo werken bedrijven op de bedrijventerreinen Fornhese en De Eland in Den Dolder actief aan hun profilering op het gebied van circulair ondernemen en zijn zij aangesloten bij het netwerk Circulair Utrecht.
- 4. Vrijtijdseconomie:** Zeist is een van de groenste gemeenten van Nederland. De ontwikkeling van vrijetijdsbestedingen en toerisme is belangrijk voor de lokale economie. Het centrum van Zeist biedt een veelzijdig aanbod van winkels, horeca en culturele voorzieningen. Het kernwinkelgebied vormt een levendige ontmoetingsplek voor inwoners en bezoekers. Dit draagt bij aan een bruisende lokale economie en een aantrekkelijk leefklimaat.

Bedrijventerreinen: beter benutten

De gemeente Zeist beschikt beperkt over mogelijkheden om bestaande bedrijventerreinen te herontwikkelen of uit te breiden. Dit betreft zowel het benutten van bestaande bedrijventerreinen als het herontwikkelen van locaties met verouderd vastgoed. Tegelijkertijd merken we op dat de planologische ruimte van de bedrijventerreinen lang niet altijd volledig wordt benut.

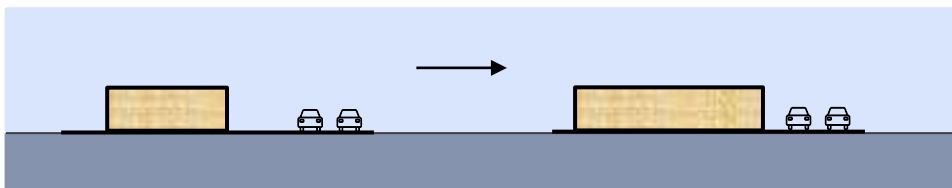
Uit een analyse van de zes grootste bedrijventerreinen in de gemeente blijkt dat er nog aanzienlijke ruimtewinst te behalen is door het bouwoppervlak, de bouwhoogte en de milieuruimte beter te benutten (zie ook bijlage met factsheet per terrein 'Vitaliteitsscans bedrijventerreinen').

Bestaande ruimte beter benutten

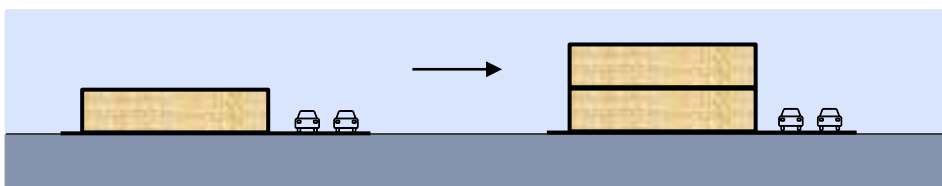
Op alle onderzochte terreinen geldt een maximaal bebouwingspercentage van 70% tot 100% (100% betekent dat de kavel volledig bebouwd is). Toch ligt het gemiddelde bebouwingspercentage voor alle terreinen onder de 60%. Bedrijvenpark Seyst heeft het hoogste bebouwingspercentage met circa 90%. Dijnseburg, Zeist-West en Fornhese hebben een bebouwingspercentage van tussen de 35% en 60%. Deze cijfers zijn vergelijkbaar met het Nederlands gemiddelde van 38% en het provinciale gemiddelde van 46% (bron: Feiten en cijfers bedrijventerreinen in Nederland, Raad voor de leefomgeving en infrastructuur, 2023). Veel bedrijven hebben buitenruimte nodig voor zaken zoals parkeren, manoeuvreerruimte en soms opslag. Het optimaal benutten van het bebouwingspercentage vraagt daarmee ook om innovatie oplossingen, meer collectiviteit (bijvoorbeeld voor parkeren) en soms ook een andere manier van inrichting (zie figuur 4).

Er is ook ruimtewinst te behalen door de maximale bouwhoogte op bedrijventerreinen beter te benutten (zie figuur 5). Uit de analyse blijkt dat de meeste Omgevingsplannen een maximale bouwhoogte van 7 tot 11 meter toestaan, maar het aantal bouwlagen blijft relatief beperkt. De maximale bouwhoogte, zoals vastgelegd in de Omgevingsplannen, wordt op

bijna alle bedrijventerreinen slechts in beperkte mate benut. Alleen op Bedrijvenpark Seyst wordt de bouwhoogte maximaal benut.



Figuur 4: Optimaal benutten van bebouwingspercentage.

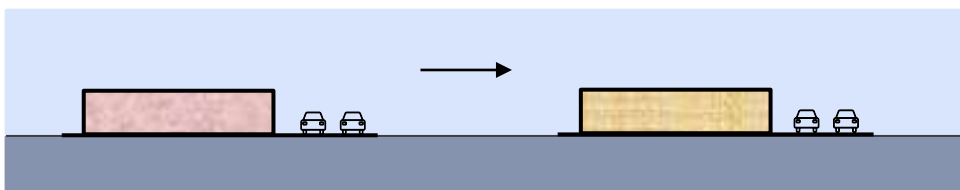


Figuur 5: Optimaal benutten van bouwhoogte

Juiste bedrijf op de juiste plek: benutten milieuruimte

In het Omgevingsplan is de milieucategorie per locatie vastgelegd. Dit betreft onder meer de hinder en geluidsoverlast voor de omgeving. Hoe hoger de milieucategorie, des te meer belasting mogelijk is. Sweco heeft geanalyseerd of de juiste bedrijven zich op de juiste plekken bevinden, met een focus op de benutting van milieuruimte.

Voor een efficiënt gebruik van bedrijventerreinen is het van belang voldoende kavels te hebben waar een hogere milieubelasting (3.2 en hoger) mogelijk is en deze hier ook voor te gebruiken (zie figuur 6). Dit biedt ruimte voor onder andere bedrijven met circulaire activiteiten.



Figuur 6: Optimaal benutten van milieuruimte

Naast het benutten van de aanwezige milieuruimte constateren we dat er veel 'niet-bedrijfsruimtefuncties' op bedrijventerreinen aanwezig zijn. Naast clusters van kantoorruimte (vaak wél wenselijk), betreft het voorzieningen zoals een sauna, sportschool, kinderdagopvang, kapper en crossfit. Zoals eerder aangegeven zitten hier zowel positieve als negatieve aspecten aan.

Bedrijventerreinen: behoefte aan uitbreidingsruimte

In opdracht van de provincie Utrecht (2023) is een prognose naar de vraag naar bedrijventerreinen gemaakt voor de provincie (waaronder regio U10) voor de periode 2023-2040. In dit toekomstperspectief maken we een vertaling van de behoefte aan

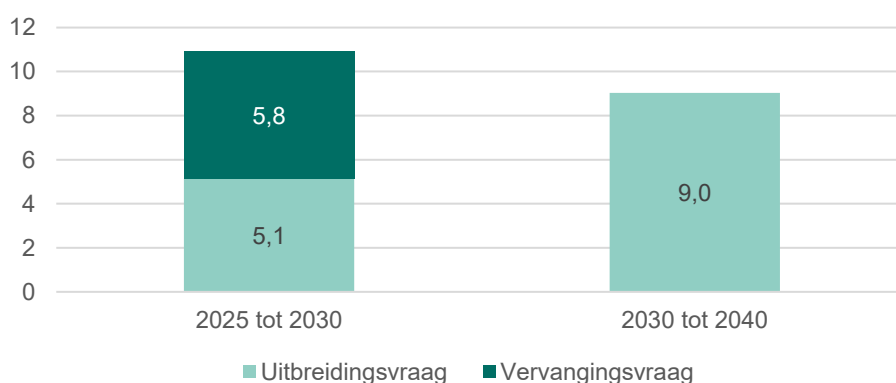
bedrijventerreinen in de gemeente Zeist voor de periode 2025-2035 met een vooruitblik naar 2040.

Kwantitatief: totale uitbreidingsvraag bedrijventerreinen circa 11 ha netto tot 2030

Uit het overzicht eerder in dit hoofdstuk blijkt dat Zeist momenteel over ca. 80 ha bedrijventerrein beschikt. De totale vraag naar bedrijventerreinen in de gemeente Zeist bestaat uit de uitbreidingsvraag plus vervangingsvraag. De uitbreidingsvraag is de vraag naar extra ruimte voor bedrijventerrein, ten opzichte van huidige voorraad, door natuurlijk verloop en dynamiek van bedrijven in de regio. Ontwikkeling van de werkgelegenheid is hier een belangrijk onderdeel in. De vraag naar bedrijventerrein door onttrekking van een deel van de huidige voorraad (bijvoorbeeld door transformatie van een bedrijventerrein naar een woonfunctie) is de vervangingsvraag (bron: Behoefteraming bedrijventerreinen provincie Utrecht, 2023).

Tot en met 2030 bedraagt de uitbreidingsvraag naar bedrijventerreinen in de gemeente Zeist circa 5 hectare netto (bron: Behoefteraming bedrijventerreinen provincie Utrecht, 2023; Bewerking: Sweco, 2025). Hierbij gaan we – in lijn met de provincie en de regio – uit van het WLO hoog scenario uit de provinciale vraagrading en een gelijkblijvend marktaandeel van de gemeente Zeist binnen de totale uitbreidingsvraag in de regio U10. De vervangingsvraag tot 2030 in de gemeente Zeist bedraagt 5,8 hectare netto. Het is aannemelijk dat er na 2030 een vervangingsvraag ontstaat, maar in de huidige situatie is daar niks over bekend.

Daarmee bedraagt de totale uitbreidingsvraagvraag tot 2030 circa 11 hectare netto (inclusief vervangingsvraag). Voor de totale vraag van 2030 tot 2040 gaan we uit van een (extra) 9 hectare.



Figuur 7: Uitbreidingsvraag naar bedrijventerreinen in de gemeente Zeist. Bron: Behoefteraming bedrijventerreinen provincie Utrecht, 2023; Bewerking: Sweco, 2025.

Ter vergelijking: bijna geen uitgifte in de afgelopen 10 jaar

In de afgelopen 10 jaar is er bijna geen uitgifte geweest op bedrijventerreinen. Alleen in 2015 en 2016 is er tweemaal 0,2 ha uitgegeven op bedrijventerrein Fornhese. De prognose van de totale ruimtevrage naar bedrijventerreinen is dus aanzienlijk groter dan de historische uitgifte.

Leegstand van bedrijfsruimte onder gewenst frictieniveau

Een van de meest urgente opgaven is de beschikbaarheid van voldoende ruimte voor bedrijven in onze gemeente. In april 2025 stonden er 11 objecten te koop of te huur op bedrijventerreinen in onze gemeente, wat neerkomt op ongeveer 2.640 m² aan bedrijfsruimte. Daarmee ligt de frictieeegstand op minder dan 1%, wat ruim onder de gewenste frictieeegstand van 5 à 6% is.

Er is momenteel geen hard of zacht planaanbod beschikbaar in de gemeente Zeist.

Herontwikkeling: vooral kleine bedrijfsunits

De afgelopen jaren zijn op diverse bedrijventerreinen locaties herontwikkeld. Hierbij heeft het accent gelegen op kleine bedrijfshallen en garageboxen. Deze ontwikkelingen pasten binnen de huidige planologische regels, waarin geen regels zijn gesteld over unitomvang. Vanuit financieel oogpunt van de betreffende ontwikkelaars is een dergelijke herontwikkeling een begrijpelijke keuze, maar hierdoor zijn grotere ruimtevragers minder aan bod gekomen.

Conclusie: behoefte aan extra ruimte voor bedrijven

Tegenover de totale vraag naar bedrijventerreinen van 11 ha voor de komende vijf jaar staat een hard planaanbod van in totaal 0 ha. Hieruit volgt een kwantitatief tekort van 11 hectare netto. Voor de periode tot 2040 loopt dit cumulatief tekort op met nog eens 9 hectare netto.

Kwaliteit van bedrijventerreinen redelijk tot goed

Ruimtelijke kwaliteit en uitstraling

Voor vijf terreinen is een vitaliteitsscan gemaakt. Daarin is de ruimtelijke kwaliteit van de terreinen op verschillende onderdelen beoordeeld, waaronder de toegankelijkheid, veiligheid, onderhoud en netheid, groenvoorziening en functionaliteit. De volledige scans zijn terug te vinden in de bijlage.

Tabel 1 Beoordeling ruimtelijke kwaliteit

Terrein	Toegankelijkheid	Veiligheid	Onderhoud en netheid	Groen-voorzieningen	Functionaliteit
Dijnselburg	++	0	+	-	0
Zeist-West	0	-	-	0	0
Fornhese	+	-	0	-	0
Seyst	+	+	++	0	+
Wildenberg	0	+	+	-	0

Legenda: beperkt (-), redelijk (0), goed (+), uitstekend (++) . Bron: Vitaliteitsscans Sweco, 2025. Zie voor toelichting op de variabelen de Vitaliteitsscans in de bijlage.

Uit de scans blijkt dat de ruimtelijke kwaliteit op de meeste bedrijventerreinen redelijk tot goed is. Dit betekent dat grootschalige ingrepen in de huidige situatie niet direct noodzakelijk zijn. Wel is het belangrijk dat er blijvend wordt geïnvesteerd om de kwaliteit op orde te houden en om in te spelen op de verschillende maatschappelijke transities. Dat geldt bijvoorbeeld voor de openbare ruimte (zoals de herinrichting op Zeist-West) en de uitstraling van de panden, maar ook zullen ingrepen nodig zijn voor de energietransitie en de transitie naar een circulaire economie.

Bereikbaarheid

De bereikbaarheid van de werklocaties is over het algemeen goed, zeker wat betreft (vracht)autoverkeer. Alleen Zeist-West vormt hierop een uitzondering. Met de snelwegen A28 en A12 zijn veel terreinen goed ontsloten. Ook zijn er op de meeste terreinen busverbindingen met Utrecht en Amersfoort. De meeste terreinen beschikken over een bushalte op minder dan 500 meter loopafstand. Echter, als het gaat om de dienstregeling kan de OV-bereikbaarheid een uitdaging zijn voor werknemers die avond- of nachtdiensten draaien.

Voor functioneel verkeer, zoals vrachtauto's die moeten laden en lossen, is er een aantal aandachtspunten. Momenteel ontbreekt het aan voldoende vrachtwagenparkeerplaatsen, wat leidt tot overlast doordat voertuigen langs de openbare weg geparkeerd staan. Dit is een uitdaging voor terreinen zoals Zeist-West, Fornhese en De Eland.

In regionaal verband onderzoeken we de mogelijkheid van een nieuwe HOV-verbinding (hoogwaardig openbaar vervoer) tussen Utrecht Science Park en Zeist en Amersfoort. De aansluiting op de A28 in Zeist-Noord is in het Integraal Ruimtelijk Perspectief van de U10 als Regiopoort benoemd, gekoppeld aan de HOV-verbinding tussen Utrecht Science Park en Amersfoort. Dat heeft vooral gevolgen voor de invulling van bedrijventerrein Dijnselburg. Ook kunnen de kantoren aan het westelijke deel van de Utrechtseweg profiteren van een verbeterde OV-bereikbaarheid als er een HOV-halte in de omgeving wordt gepland.

Regiopoort Zeist-Noord

Zeist-Noord is een van de locaties die in beeld is als 'Regiopoort': een locatie die een belangrijke rol speelt in de regionale verbinding met steden als Utrecht en Amersfoort. Er is ruimte voor een mate van verstedelijking en verdichting die hoger is dan gebruikelijk. In totaal kunnen er in de gemeenten met de aangewezen acht Regiopoorten circa 35.000 tot 40.000 woningen gebouwd worden. Zeist-Noord is een werklocatie: het grootste bedrijventerrein van de gemeente ligt hier, namelijk Dijnselburg. Gedeeltelijke transformatie naar andere functies is een optie om ambities voor wonen en werken te vervullen, maar betekent mogelijk ook dat er alternatieve (schuif)ruimte beschikbaar moet zijn om de ruimte voor werkfuncties te compenseren. De gemeente gaat een gebiedsvisie opstellen om de verschillende mogelijkheden te verkennen.

Ondermijning

Op locaties met verouderde panden en een rommelige uitstraling bestaat het risico op ondermijning. Dit risico neemt verder toe als criminele activiteiten uit andere gebieden zich verplaatsen naar bedrijventerreinen in Zeist. De praktijk op Zeist-West en Fornhese bevestigt dat een goede aanpak (zoals het Keurmerk Veilig Ondernemen) nodig is om de veiligheid op het terrein op peil te houden.

Behoeftte aan betere samenwerking en organisatiegraad

Een goede samenwerking tussen de gemeente en ondernemers is belangrijk om de kwaliteit op onze bedrijventerreinen te behouden en te verbeteren. Het is belangrijk dat bedrijven zich zoveel mogelijk organiseren. Dit kan door het oprichten van een ondernemersvereniging, of het aansluiten bij een bestaand collectief. Op veel bedrijventerreinen ontbreekt een formeel collectief. Dit geldt ook voor terreinen met uitdagingen op het gebied van kwaliteit, zoals Dijnselburg. Van de tien terreinen hebben slechts drie een formeel collectief. Mede hierom is het versterken van ondernemerscollectieven een van de hoofdpunten in het Economisch Kompas.

De gemeente voert al actief accountmanagement uit. Het blijvend onderhouden van contacten met de bedrijven is belangrijk om goed grip te houden op de ontwikkelingen binnen Zeist.



Duurzaamheid: zo spoedig mogelijk, maar uiterlijk klimaatneutraal in 2050

De gemeente Zeist heeft de ambitie om zo spoedig mogelijk, maar uiterlijk in 2050, energieneutraal te zijn. Deze ambitie is vastgelegd in de Routekaart Nieuwe Energie voor Zeist (2023). Dat betekent dat op het grondgebied van Zeist evenveel energie duurzaam wordt opgewekt als aan energie wordt verbruikt. Er zijn twee subdoelen om dit te realiseren: het eerste doel is 50% energiebesparing ten opzichte van 2016; het tweede doel de opwek van duurzame energie. Eén derde van de opgave gaan we realiseren in 2030.

Voor de bedrijven en maatschappelijke organisaties in Zeist betekent dit dat zij moeten inzetten op een fossielvrije, energieneutrale bedrijfsvoering. Dit betekent maximaal besparen op energie en het benutten van de mogelijkheden voor duurzame opwek. Een ander belangrijk aspect van verduurzamen is het klimaatadaptief maken van onze werklocaties, onder meer om hittestress en wateroverlast te voorkomen. De focus op duurzaamheid leidt tot veranderingen in hoe we onze werklocaties ontwerpen, gebruiken en beheren. Dit omvat het verduurzamen van gebouwen, het opwekken van energie, het optimaliseren van energieverbruik, het bevorderen van circulaire economie (zie ook de volgende alinea) en het creëren van groene, gezonde en aantrekkelijke (toekomstbestendige) werklocaties. Dit laatste punt is uiteraard een belangrijk speerpunt van dit Toekomstperspectief Werklocaties.

Circulariteit

De Nederlandse economie moet volgens de Rijksoverheid in 2050 volledig circulair zijn. Een circulaire economie is een economisch systeem waarin producten, materialen en grondstoffen zoveel mogelijk worden hergebruikt. Het doel is om afval te minimaliseren en natuurlijke hulpbronnen te behouden. In plaats van een wegwerpmaatschappij, waar producten na gebruik worden weggegooid, streeft een circulaire economie naar het verlengen van de levensduur van producten door reparatie, hergebruik en recycling. Door deze principes toe te passen, vermindert de vraag naar nieuwe grondstoffen en wordt de belasting op het milieu verminderd. Dit draagt bij aan een duurzamere en milieuvriendelijkere toekomst.

Bedrijventerreinen zijn belangrijk voor de transitie naar een circulaire economie. Om de omslag van een lineaire naar circulaire economie te kunnen maken zijn voldoende (extra) fysieke ruimte en geschikte ruimtelijke condities op bedrijventerreinen essentieel. Circulaire bedrijventerreinen hebben behoefte aan productie- en verwerkingsruimte voor hergebruik en sortering, logistieke ruimte voor opslag en transport van circulaire goederen, en gebruiksruimte voor circulaire bedrijfsgebouwen en openbare ruimte. Ruimte is schaars, dus efficiënt ruimtegebruik en slimme combinaties zijn noodzakelijk.

Voor kleinschalige, gemengde bedrijventerreinen vraagt dit onder meer om voldoende ruimte voor circulaire maakindustrie (lichte industrie), ook in combinatie met basismaatregelen zoals gedeelde opslag en collectief parkeren. Deze maatregelen dragen bij aan zorgvuldig en efficiënt ruimtegebruik. Op middelgrote productiegerichte bedrijventerreinen ligt de focus op het ontwikkelen van circulaire hubs (waaronder ook bouwhubs) en industriële clustering (bijvoorbeeld van bedrijven met een hogere milieuhindercategorie), om zo ook synergie voordelen te behalen. Daarnaast is het behoud van voldoende milieuruimte hier een belangrijk onderdeel van. Zonder bedrijventerreinen is een transitie naar een circulaire economie niet mogelijk.

Netcongestie

Netcongestie heeft directe economische gevolgen voor ondernemers in Zeist. Nieuwe en grotere stroomaansluitingen zijn al enige tijd lastig te verkrijgen, wat de uitbreiding, vestiging, en verduurzaming van bedrijven bemoeilijkt. Inmiddels heeft Stedin per 1 juli

2026 een aansluitstop aangekondigd. Nieuwe elektriciteitsaansluitingen zijn dan tijdelijk niet meer mogelijk.

Aanvragen voor extra vermogen bij de netbeheerder Stedin kosten doorgaans veel tijd. Dit kan de groei en operationele efficiëntie van bedrijven beïnvloeden, vooral voor diegenen die meer stroom nodig hebben voor duurzame initiatieven of teruglevering.

Kantoren: belangrijk voor Zeist en veranderende locatievoorkeuren

Kantorenmarkt belangrijk voor de gemeente Zeist

De kantorenmarkt speelt een belangrijke rol in de economie van de gemeente Zeist. Kantoren zijn de thuisbasis van zowel kleine startups als grotere MKB-bedrijven. Een goed functionerende kantorenmarkt heeft een directe impact op de economie, werkgelegenheid, infrastructuur, maar ook de identiteit en vitaliteit van de gemeente Zeist. Momenteel zijn kantoorbanen goed voor ongeveer 25 tot 30% van de totale werkgelegenheid in de gemeente. Dit betreft het aantal banen binnen de totale kantorenvorraad. De 'formele' kantoorlocaties hebben een aandeel van circa 17% van het totaal aantal banen in de gemeente. De voorraad en de leegstand zijn de afgelopen jaren teruggedrongen. Hierdoor zijn vraag en aanbod steeds beter in evenwicht gekomen. Dit vraagt om verdere inzet op het behoud van voldoende kantoorruimte binnen de gemeente. Kantoorgebruikers zoeken kwalitatief goede, moderne kantoorpanden op goed bereikbare plekken (per auto, openbaar vervoer en fiets/lopend). Een goed voorbeeld hiervan zijn de kantoorpanden op de locatie De Breul. Ook langs de Utrechtseweg staan aantrekkelijke kantoorpanden, al is de bereikbaarheid per openbaar vervoer op deze locatie gemiddeld. De grote opgave in Zeist is het verder verbeteren van de kwaliteit van de voorraad.



Kantoorgebruikers voorkeur voor multifunctionele knooppuntlocaties

Kantoren hebben in toenemende mate een ontmoetingsfunctie gekregen, wat vraagt om een nieuwe indeling van de kantoorvloer. Er is meer behoefte aan vergaderruimten en ontmoetingsplekken, en relatief minder aan vaste werkplekken. Deze ontwikkeling is

versneld tijdens de coronapandemie. Tegelijkertijd heeft de veranderende functie van het kantoor geleid tot een snellere verschuiving in de locatievoorkeur van veel kantoorgebruikers. Kantoorgebruikers werken steeds vaker in moderne kantoren op knooppuntlocaties met een aantrekkelijk aanbod aan voorzieningen. Dit soort locaties maken voor werknemers de organisatie zichtbaar, bereikbaar en aantrekkelijk om voor te werken. Een goede locatie is voor een bedrijf essentieel om jong talent aan zich te binden. Daarbij spelen ook duurzaamheidsoverwegingen een steeds belangrijkere rol bij de locatiekeuze, wat de nabijheid van OV-knooppunten belangrijk maakt.

Negatieve uitbreidingsvraag, maar ook vervangingsopgave

Voor de berekening van de toekomstige vraag naar kantoorruimte in de gemeente Zeist baseren we ons op de meest actuele behoefteraming van de provincie Utrecht.

Momenteel beschikt de gemeente over een totale kantorenvorraad van circa 266.000 m² vloeroppervlak (vvo). Uit de behoefteraming van de provincie Utrecht volgt een negatieve uitbreidingsvraag van circa 6.000 m² vvo (scenario hoog) voor de periode tot 2030. Dit 'overaanbod' verdwijnt ruimschoots met de transformatie van de PGGM-locatie (ca. 40.000 m²) naar voornamelijk een woonfunctie. Daarnaast kent de kantorenmarkt een vervangingsopgave. In de behoefteraming van de provincie Utrecht wordt gerekend met een jaarlijkse vervangingsvraag van 1,5% van de totale voorraad. Als we dit vertalen naar de gemeente Zeist betekent dat een vervangingsopgave van circa 20.000 m² vvo tot 2030 (exclusief vertrek van PGGM). Dit betreft de opwaardering/herontwikkeling van verouderde kantoorobjecten, maar kan ook gaan om sloop-nieuwbouw.

Innovatielocaties – een nieuw type werklocatie.

Belang van innovatie voor de lokale en regionale economie

Om voldoende ruimte te bieden aan een toekomstbestendige Utrechtse economie die bijdraagt aan de innovatie- en concurrentiekracht en het verdienvermogen van Nederland is, naast vele hectares op reguliere bedrijventerreinen, ook specifieke ruimte nodig waar innovatieve bedrijven kunnen ontstaan, innoveren en floreren.

Innovatielocaties zijn cruciaal voor het ontwikkelen van oplossingen voor maatschappelijke transitie. Het gaat om ruimte voor innovatieve bedrijven die bijdragen aan vraagstukken op het gebied van gezondheid, energietransitie, digitalisering en circulariteit. Deze bedrijven versterken daarmee de internationale aantrekkingskracht van de regio Utrecht voor talent, bedrijven en investeerders.

Twee innovatielocaties in Zeist

Van de 19 innovatielocaties in de provincie Utrecht liggen er twee in Zeist: Utrecht Science Park Zeist en de KNVB-campus.

USP-Zeist wordt door de provincie gezien als een kennishub: Een gebouw of enkele gebouwen waar open innovatie en co-creatie tussen organisaties actief worden bevorderd en gefaciliteerd. Een kennishub dient als een centrale plek voor samenwerking en innovatie. Ze biedt startups en jonge bedrijven ondersteuning in de vorm van kantoorruimte, mentorschap, financiering en netwerken.

Met USP-Utrecht en USP-Bilthoven vormt USP-Zeist een ecosysteem voor instellingen en bedrijven in de sector Life Sciences & Health.

De KNVB-campus is een zogeheten innovatiecampus: Een afgebakend gebied dat zich richt op kennisintensieve activiteiten, geconcentreerd rondom één of enkele bedrijven die fungeren als verbindende schakel. De focus ligt op innovatie door samenwerking tussen bedrijven, spin-outs, startups en scale-ups rondom een bepaald thema.

De spil in de innovatie op de KNVB-campus is de Innovatiehub #11. Hierin werkt de KNVB samen met meer dan 60 bedrijven aan innovatie rond voetbal, waarbij de oplossingen kunnen bijdragen aan diverse maatschappelijk vraagstukken rond gezondheid, preventie en leefstijl.



Conclusie

Uit de inventarisatie in dit hoofdstuk blijkt dat de gemeente Zeist voor grote uitdagingen staat om haar werklocaties toekomstbestendig te maken.

Ten eerste is er een grote ruimtevraag, met name naar bedrijventerreinen. Tot 2030 bedraagt deze ca. 11 hectare en die groeit daarna verder. Er is echter nu geen planaanbod beschikbaar, wat leidt tot een structureel en groeiend tekort. Daarnaast groeit de behoefte aan moderne, duurzame en flexibel inzetbare werkruimtes, onder andere om ruimte te bieden aan onze speerpuntsectoren. Zonder ingrijpen kunnen ambities op het vlak van

onder meer werk(gelegenheid) duurzaamheid en circulariteit niet worden behaald en kunnen belangrijke stadsverzorgende functies geen plek vinden.

Daarnaast ligt er een uitdaging om de bestaande locaties beter te benutten met het juiste bedrijf op de juiste plek én de kwaliteit op orde te hebben. Denk hierbij aan aspecten als veiligheid, bereikbaarheid, vergroening en klimaatadaptatie.

Tot slot kunnen we Zeist niet los zien van de regionale context. Zeist heeft de regio wat te bieden met zijn diversiteit aan werklocaties. Anderzijds heeft Zeist de regio ook nodig, onder meer om bedrijven te huisvesten die we in Zeist geen plek kunnen of willen bieden.

Deze context vormt de opmaat naar het volgende hoofdstuk, waarin de visie op werklocaties wordt uitgewerkt in beleid. Om toekomstbestendig te blijven, is het noodzakelijk om strategische keuzes te maken. Het volgende hoofdstuk 'Visie en beleid' geeft richting aan deze keuzes en schetst hoe Zeist zich wil positioneren binnen de regio door een gezonde balans te vinden tussen wonen, werken en duurzame economische groei.



Visie en beleid

Op basis van de analyse van de huidige situatie, de trends en ontwikkelingen werken we onze visie op werklocaties in de gemeente Zeist uit in beleid. In dit hoofdstuk wordt de visie, zoals verwoord in het Economisch Kompas, uitgewerkt in vijf opgaven. In de hierop volgende hoofdstukken vindt de verdere uitwerking plaats.

Ambitie

In 2040 beschikt Zeist over een netwerk van toekomstbestendige, duurzame en diverse werklocaties die ruimte bieden aan ondernemers én speerpuntsectoren. Dit netwerk is samenhangend en divers. Iedere locatie heeft haar eigen profiel en samen bieden ze vestigingslocaties die passen bij de veelsoortigheid van bedrijven in Zeist. De werklocaties sluiten hiermee aan op de lokale economische behoeften en dragen bij aan een goede balans tussen wonen, werken en leefkwaliteit in de gemeente Zeist.

Hiermee neemt Zeist bovendien een heldere positie in binnen de regionaal-economische ontwikkelingen. Het aanbod aan werklocaties in Zeist heeft een herkenbare profilering binnen het regionale aanbod.

Opgaven

Om deze ambitie te bereiken zien we vijf hoofdopgaven:

1. Ruimte voor werken. De behoefte aan werklocaties vangen we zoveel mogelijk binnen de gemeente op.
2. Duidelijke profilering. Alle werklocaties hebben een herkenbaar profiel en samen bieden ze ruimte voor het juiste bedrijf op de juiste plek.
3. De werklocaties bieden ruimte voor het versterken van onze speerpuntsectoren die geformuleerd zijn in het Economisch Kompas.
4. De werklocaties zijn 'op orde'.
5. De werklocaties in Zeist dragen bij aan de regionaal economische ontwikkeling.

Deze opgaven vormen de rode draad voor de verdere uitwerking van de visie.

Opgave 1 – Ruimte voor werken

Zoals aangegeven, ligt er tot 2030 een uitbreidingsvraag van 11 ha bedrijventerrein. Tussen 2030 en 2040 is er een extra vraag van 9 ha. Dit komt voort uit de uitbreidingsbehoefte van bestaande bedrijven én de vraag om ruimte van nieuwe bedrijvigheid.

Daarnaast is er de vraag naar kantoorlocaties. Het aanbod is kwantitatief gezien momenteel redelijk in evenwicht. Door veranderende locatievoorkeuren van kantoorgebruikers is er echter sprake van een mismatch tussen vraag en aanbod. Er is vooral vraag naar kantoorruimte bij OV-knooppunten.

Het is van groot belang om in de vraag naar goede werklocaties te voorzien. Werklocaties zijn een onlosmakelijk onderdeel van de ruimtelijke opgave waar Zeist en de regio voor staan. Ruimte om te werken is belangrijk voor een goede woon-werkbalans, voor een divers aanbod aan werkgelegenheid, voor woningbouw, voor de transitie naar een duurzame en circulaire samenleving en voor de 'stadsverzorgende' bedrijvigheid. Om te voorzien in de opgave ruimte voor werken, zien we een aantal actielijnen.



Actielijnen ruimte voor bedrijventerreinen

Stadsverzorgende bedrijvigheid is een belangrijke 'voorziening' voor de inwoners. Denk aan aannemers, installatiebedrijven, autobedrijven, afvalverwerkers, maar ook dienstverlenende bedrijven in bijvoorbeeld de zorg en ICT. Dit soort bedrijvigheid is essentieel voor de lokale economie en de samenleving als geheel. Zo kunnen we onze doelen op bijvoorbeeld de energietransitie en circulariteit alleen bereiken door inzet van bedrijven. Ook is (extra) ruimte nodig om de transities naar een duurzame en circulaire economie te faciliteren. Daarnaast zijn bedrijventerreinen belangrijk voor bedrijven die plek bieden aan praktisch geschoolde werknemers. Kortom: een divers aanbod aan vestigingslocaties is nodig voor de lokale economische behoefte en past bij de veelsoortigheid van bedrijven in Zeist. Hierbij hanteren we de volgende actielijnen:

1. Behouden en beschermen. Gelet op de grote uitbreidingsvraag bij bedrijventerreinen is de eerste inzet gericht op het beschermen van het bestaande aanbod.
2. Compenseren. Wanneer door andere ruimtelijke opgaven/prioriteiten het behouden van werklocaties niet mogelijk is, moeten we dit verlies elders compenseren met 'schuifruimte'. Dit doen we in principe binnen de eigen gemeentegrenzen. Wanneer dit

niet mogelijk is, bijvoorbeeld door de omvang of milieucategorie van het betreffende bedrijf, zoeken we naar opties in de regio. Dit is bijvoorbeeld aan de orde bij bedrijventerrein Odijkerweg/Kwekerijweg. Dit terrein wordt getransformeerd naar een nieuwe kern voor wonen en werken bij het station.



3. Beter benutten van bestaande werklocaties. Uit de vitaliteitsscans blijkt dat veel planologische ruimte op bedrijventerreinen nog niet wordt benut. We zien daarom kansen om extra ruimte voor werken te vinden door het beter benutten van bestaande locaties. Dit is niet altijd eenvoudig te realiseren. Zo hebben sommige bedrijven buitenruimte nodig, moet het parkeren op eigen terrein gerealiseerd worden en is meerlaagse bouw niet eenvoudig of betaalbaar te realiseren op bestaande kavels. In samenwerking met de vastgoedeigenaren onderzoeken we waar de mogelijkheden voor intensivering liggen. Hierbij schakelen we ook de expertise van de NV OMU in. Beter benutten is op veel locaties mogelijk. We zien hiervoor echter met name kansen op de bedrijventerreinen Dijnselburg en Zeist-West, gelet op de planologische ruimte die hier nog ligt.
4. Uitbreiding van (bestaande) werklocaties. Hiervoor zien we beperkt mogelijkheden in Zeist. De ruimte is beperkt en de ruimtevraag groot, onder andere vanuit wonen, mobiliteit en groen. Concrete mogelijkheden liggen bij station Driebergen-Zeist voor nieuwe kantoorruimte die aan de vraag voldoet. In de gebiedsvisie die is vastgesteld is ruimte voor kantoren opgenomen. Een tweede optie ligt bij Regiopoort Zeist-Noord, het gebied dat loopt van bedrijventerrein Dijnselburg tot Camp New Amsterdam. Voor dit gebied wordt een gebiedsvisie opgesteld die ingaat op de vraag hoe de diverse ruimtevragers in dit gebied een plek moeten krijgen. Naast de vraag van het beter benutten van de bestaande werklocaties (bedrijventerrein Dijnselburg en de

autoboulevard), dient ook de vraag te worden meegenomen of uitbreiding van de werkfunctie hier mogelijk is. De behoefte aan uitbreiding van bestaande terreinen is groot, onder andere bij de bedrijventerreinen Fornhese en Seyst. Wanneer zich hiervoor kansen voordoen, heeft dit de voorkeur boven het zoeken van een locatie voor een geheel nieuw bedrijventerrein. Die laatste optie zien we als weinig kansrijk. In de Tweede Zeister Omgevingsvisie wegen we de mogelijkheden voor kleinschalige uitbreiding van bestaande terreinen verder af.

5. We maken in regionaal verband afspraken voor uitplaatsing en nieuwe (bovenlokale en regionale) bedrijventerreinen. Voor bedrijven waar geen (uitbreidings)ruimte in de gemeente te vinden is, kijken we naar de regio, bij voorkeur onze buurgemeenten. Want om personeel te behouden, zijn bedrijven vaak geneigd niet verder dan 10-15 km te verplaatsen. De mogelijke ontwikkeling van een nieuw 'bovenlokaal' bedrijventerrein in Bunnik kan een optie zijn voor bedrijven die we in Zeist niet meer kunnen huisvesten. Anderzijds kunnen we in Zeist ruimte bieden aan bedrijven uit de regio die passen binnen onze speerpunten en profilering. Zo kijken we ook regionaal naar het juiste bedrijf op de juiste plek.

Actielijnen ruimte voor kantoorlocaties

De vraag van gebruikers van kantoorruimte verandert door de tijd. De laatste jaren zien we een duidelijke verschuiving van de vraag naar goed bereikbare locaties bij OV-knooppunten. Dit is met name ingegeven door de vraag naar personeel. Om jong talent te kunnen trekken en behouden, vinden veel bedrijven een locatie bij een OV-knooppunt gewenst. Daarnaast blijft er ook vraag naar andere locaties door verschillende voorkeuren. Zo is voor sommige kantoorgebruikers een monumentaal pand in een groene omgeving aantrekkelijk en wil een ander juist bij voorzieningen in een stads- of dorpscentrum zitten.

In de vastgoedmarkt wordt wel gesproken van courante locaties (die in trek zijn bij gebruikers en relatief snel verhuurd kunnen worden) en incurante locaties (waar nauwelijks belangstelling voor is). De in dit toekomstperspectief genoemde kantoorlocaties zien we als courante locaties.

Voor kantoorlocaties hanteren we de volgende actielijnen:

1. Behoud van de benoemde (courante) kantoorlocaties. Deze locaties zien we ook in de toekomst als aantrekkelijke kantoorlocaties die passen in de verscheidenheid van locaties die we hebben. Deze locaties willen we daarom behouden als kantoorlocatie; sommige als monofunctionele kantoorlocatie, andere als een meer gemengde locatie met ook andere (maatschappelijke) voorzieningen. Samen bieden ze een verscheidenheid aan vestigingsplekken.
2. Ontwikkeling van nieuw kantoorareaal bij station Driebergen-Zeist. We zien de stationsomgeving als onze absolute toplocatie wat kantoren betreft. De vraag naar kantoren bij het station is groot, mede als gevolg van de intercitystatus van het station. De toekomstige herontwikkeling van het gebied biedt kansen hier een aantrekkelijk, nieuw kantorenprogramma te realiseren. Hier kunnen we onder meer ruimte bieden aan twee van onze speerpuntsectoren: ICT en gezondheidseconomie. Door de aanwezigheid

van een intercitystation heeft deze locatie een aantrekkingskracht die het lokale niveau duidelijk overstijgt.

3. Transformatie overige kantoren onder voorbehoud. Naast de in dit toekomstperspectief genoemde locaties zijn er veel plekken in de gemeente (kleinere) kantoren te vinden. Ook deze dragen bij aan de verscheidenheid aan vestigingsplekken, al kunnen sommige als incourant worden betiteld. Transformatie naar andere functies kan hier een optie zijn, mits dit samen opgaat met de ontwikkeling van nieuw aanbod op de meer courante locaties. Door deze koppeling te leggen, houden we grip op de omvang van het kantorenareaal en daarmee behoud van werkgelegenheid.

De twee innovatielocaties in de gemeente hebben momenteel geen specifieke vraagstukken rond 'ruimte voor werken'. De beoogde ontwikkeling vindt bij beide plaats binnen de huidige locatie.



Opgave 2 – Duidelijke profilering

Als gemeente willen we een aantrekkelijke vestigingsplaats zijn voor bestaande en nieuwe bedrijven door te zorgen voor 'het juiste bedrijf op de juiste plek'. Hier hoort een diversiteit aan werklocaties bij. Elke werklocatie heeft haar eigen, herkenbare profiel en eigen plek binnen het netwerk van werklocaties in de gemeente. Het profiel betreft onder meer type bedrijven, milieucategorie, bereikbaarheid en inrichting. We volgen de indeling in profielen zoals eerder weergegeven.

We zien voor deze opgave de volgende actielijnen:

1. We zetten actief in op het voorkomen van niet-bedrijfsruimte functies op bedrijventerreinen. Menging staan we alleen toe als het passend is in het profiel van het terrein. Gezien onderstaande profilering is menging alleen denkbaar in het profiel van bedrijventerrein Dijnselburg en het Wildenbergterrein. Soms kunnen niet-bedrijfsruimte functies nodig zijn voor de toekomstbestendigheid, gebruikswaarde en levendigheid van een werklocatie. Dan moet de functie echt ten dienste staan van de bedrijven op de betreffende werklocatie. Een voorbeeld hiervan is horeca in combinatie met vergaderruimte.
2. We streven naar een vermindering van het huidig areaal van niet-bedrijfsruimte functies op bedrijventerreinen. Type bedrijven die niet passen binnen de profielen van de werklocaties zijn beperkt tot gemengde terreinen, centrumlocaties en woongebieden.
3. Het behouden en beter benutten van de milieuruimte op locaties met hogere milieucategorieën.
4. Het vinden van een goede balans in kavel- en pandomvang, met minder ruimte voor nieuwe kleinschalige bedrijfsunits en garageboxen.

De profielen worden in het volgende hoofdstuk uitgewerkt. Deze profilering vormt een belangrijke input voor de Omgevingsvisie en vormt een kader voor de omgevingsplannen.

Opgave 3 – Versterking speerpuntsectoren

Een bijzonder accent binnen het streven van voldoende ruimte voor werken (opgave 1) is het bieden van ruimte voor onze vier speerpuntsectoren die zijn benoemd in het Economisch Kompas. Dit zijn vier sectoren waar we veel kansen voor zien, te weten: de gezondheidseconomie, de ICT-sector, duurzame bedrijvigheid en de vrijetijdseconomie.

De locatievoorkeuren voor deze sectoren zijn verschillend. Hieronder worden per sector de kansen met betrekking tot werklocaties aangegeven.

1. De ICT-sector. Deze sector is belangrijk in Zeist en de regio en ziet veel nieuwe bedrijvigheid. Voor het aantrekken van personeel (jong talent) zoeken de bedrijven vooral naar locaties op OV-knooppunten. In Zeist zien we bijvoorbeeld dat de kantoorlocatie De Breul sterk in trek is bij ICT-bedrijven. Om de groei verder te faciliteren, moet daarom het accent liggen op nieuwe kantoorruimte bij het station.
2. De gezondheidseconomie. Een deel van deze sector is niet te vinden op bedrijventerreinen of kantoorlocaties. Denk aan zorginstellingen en eerstelijnszorg. Deze vallen buiten de scope van dit toekomstperspectief. Een deel van de sector is te vinden op kantoorlocaties. Voor het kansen bieden aan deze sector is het daarom van belang kantoorlocaties te hebben die voorzien in de wens vanuit deze sector. Bijvoorbeeld voor een clustering van 'medtech' bedrijven, die actief zijn op het snijvlak van gezondheid en ict.

Een bijzondere tak van de gezondheidseconomie is de sector Life Sciences & Health. De basis hiervan ligt op en rond het Utrecht Science Park (USP). De sector is één van de boegbeelden van de regionale economie. Met de beoogde

herontwikkeling van de voormalige TNO-locatie aan de Utrechtseweg tot een moderne en toekomstbestendige laboratoriumlocatie van 55.000 m² spelen we in op de groei van deze sector. We faciliteren deze herontwikkeling waar mogelijk en pakken een actieve rol in het regionale ecosysteem rond Life Sciences & Health. De convenanten die we in 2021 (met de regio) en 2024 (voor de locatie Zeist) hebben afgesloten zijn hierbij leidend. In combinatie met de kantoren aan dit deel van de Utrechtseweg onderzoeken we de mogelijkheden om de locatiekwaliteit verder te vergroten.

3. Duurzame en circulaire bedrijvigheid. Dit is in feite geen sector, maar een heel diverse groep bedrijven en heeft dan ook diverse locatievoorkeuren. Het kan zowel gaan om bedrijven op bedrijventerreinen als op kantoorlocaties. Het verder faciliteren en stimuleren van duurzame en circulaire bedrijvigheid vraagt wel om extra (bedrijfs)ruimte. Denk aan ruimte om de energietransitie te faciliteren (voor batterijen, transformatorhuisjes) en aan ruimte om circulair te ondernemen (extra ruimte voor onder meer opslag en reparatie). Opgave 1 (Ruimte voor Werken) gaat hierop in. Daarnaast is voor circulair ondernemen van belang dat er voldoende locaties zijn waar bedrijvigheid met een hoge milieucategorie zich mag vestigen.
4. Vrijtijdseconomie. Deze sector is doorgaans niet gevestigd op bedrijventerreinen en kantoorlocaties en valt daarom buiten de scope van dit toekomstperspectief.

Opgave 4 – Werklocaties op orde

Deze opgave wil zeggen dat de werklocaties een goede en prettige vestigingsplaats bieden aan bedrijven om te ondernemen. Ze zijn bovendien toekomstbestendig in de zin van ruimtelijke kwaliteit, veiligheid klimaatadaptatie en duurzaamheid.

Waar het bieden van ruimte om te ondernemen vooral gaat om het kwantitatieve aspect, gaat het bij werklocaties op orde om het kwalitatieve aspect. Een goede kwaliteit en uitstraling van de werklocaties is essentieel voor het behoud van bedrijven, werkgelegenheid en sociaaleconomische waarde van Zeist. Duurzaamheid (energie, circulariteit) zien we als onlosmakelijk onderdeel van een goede kwaliteit. Aantrekkelijke, goed onderhouden, duurzame en veilige werklocaties dragen bij aan een sterk vestigingsklimaat voor bestaande bedrijven en nieuwe ondernemers en bieden een prettige werkomgeving voor werknemers.

Uit de vitaliteitsscans blijkt dat de meeste werklocaties momenteel redelijk tot goed functioneren. De de opgaven voor de toekomst zijn echter zo omvangrijk dat actie nodig is. Gemeente, ondernemers en vastgoedeigenaren dragen hierin samen verantwoordelijkheid, ieder vanuit zijn eigen rol. Daarbij is de aanwezigheid van een collectief van ondernemers en andere marktpartijen vrijwel onmisbaar om gezamenlijk aan de slag te kunnen gaan.

We zien bij deze opgaven vijf actielijnen:

1. De ruimtelijke kwaliteit is afgestemd op het profiel van de werklocatie.

2. De werklocaties zijn schoon, heel en veilig. Het gaat om veiligheid én leefbaarheid. Niet alleen het tegengaan van ondermijnende activiteiten, maar ook een goed onderhouden openbare ruimte. Een openbare ruimte waar het prettig toeven is, draagt bij aan het werkplezier van de werknemers en is dus goed voor de werkgelegenheid.
3. De werklocaties zijn vergroend en klimaatadaptief ingericht, met aandacht voor biodiversiteit. Het is belangrijk dat de werklocaties klimaatbestendig zijn, oftewel: droge voeten bij hoosbuien en een koel hoofd in hete zomers. Een belangrijk element is hierbij de vergroening van bestaande locaties, waarbij publiek-private samenwerking een noodzaak is. Groene locaties zorgen voor een lagere temperatuur op tropische dagen. Uit onderzoek blijkt dat dit positief is voor de arbeidsproductiviteit en zorgt voor een lager ziekteverzuim. Ook stijgt hierdoor de waarde van het vastgoed. Vergroening kan ook helpen bij het voorkomen van wateroverlast bij hoosbuien.
4. De werklocaties zijn goed op weg om in 2050 circulair en energieneutraal te zijn. Dit draagt niet alleen bij aan onze duurzaamheidsdoelstellingen. Het is ook economisch verstandig en draagt het bij aan leveringszekerheid van energie en grondstoffen. In de Routekaart Nieuwe Energie en de Routekaart Circulair Zeist van de gemeente zijn deze thema's nader uitgewerkt.
5. De werklocaties zijn goed bereikbaar en verkeersveilig, afgestemd op hun profiel. Hierbij gaat het zowel om bereikbaarheid voor vrachtverkeer, per auto, OV, met de fiets en te voet. Ook óp de terreinen moet aandacht zijn voor de verschillende vervoersstromen en voor duurzame mobiliteit. Parkeerplaatsen zijn van groot belang voor een goed functionerende werklocatie. Het betreft zowel parkeerplaatsen voor medewerkers als klanten, maar ook vrachtwagenparkeren. Bij ruimtelijke ingrepen als herontwikkeling of intensivering is de parkeergelegenheid een belangrijke randvoorwaarde voor initiatiefnemer en gemeente.

Opgave 5 – Bijdrage aan de regio

De gemeente Zeist is een onlosmakelijk onderdeel van de Metropoolregio Utrecht. Een economische topregio die onder de noemer 'Utrecht, Heart of Health' werkt aan oplossingen voor een gezond leven in een gezonde leefomgeving. Zeist heeft voor zijn economische ontwikkeling de regio nodig én de regio heeft Zeist nodig.

Naast het sterk verstedelijkte Utrecht heeft Zeist relatief kleinschalige werklocaties, op doorgaans goed bereikbare plekken en in een groene omgeving. Hiermee levert Zeist een bijdrage aan de regionale diversiteit aan werklocaties.

Onder de opgave regionale complementariteit benoemen we een aantal aandachtspunten:

1. Met twee Regiopoorten – station Driebergen-Zeist en Zeist-Noord – levert de gemeente Zeist haar bijdrage aan de verstedelijkingsopgave van de regio, waarbij we nadrukkelijk ook kijken naar ruimte voor werken.
2. Regionale bedrijventerreinen. Niet alleen lokaal, maar ook regionaal geldt: het juiste bedrijf op de juiste plek. De provincie en de U10 zoeken naar ruimte voor drie regionale bedrijventerreinen. Dit zijn grootschalige locaties (ca. 30 ha) die ruimte bieden aan de groei van grote bedrijven die belangrijk zijn voor de regionaal-economische ontwikkeling.

Bedrijven die op lokale terreinen geen plek kunnen vinden, kunnen op deze regionale terreinen terecht. De locaties die momenteel hiervoor in beeld zijn, liggen aan de westkant van de provincie en lijken hierdoor geen oplossing voor Zeister bedrijven.

3. Bovenlokale afstemming werklocaties. Niet alle bedrijven kunnen we in Zeist huisvesten. Hiervoor stemmen we af met buurgemeenten over uitplaatsing van deze bedrijven. Dit werkt ook andersom. Met onze werklocaties en hun specifieke profilering kunnen we ruimte bieden aan bedrijven uit buurgemeenten die binnen het profiel passen.
4. Innovatielocaties als aanjager voor de regionaal-economische groei. Zeist heeft binnen de gemeentegrenzen twee innovatielocaties: USP-Zeist en de KNVB campus. Ze maken deel uit van een regionaal netwerk aan innovatielocaties, die gezien worden als belangrijke motor van de regionale economie. We stimuleren de verdere ontwikkeling van deze locaties, met name door een verbindende rol met regionale én lokale partijen. Dan kan het gaan om verdere kennisontwikkeling, maar ook toepassing van innovaties.



Van opgaven naar verdere uitwerking

Met de vijf geschetste opgaven verwachten we onze ambitie te kunnen realiseren om te komen tot een netwerk van toekomstbestendige werklocaties. In de volgende hoofdstukken worden de opgaven verder uitgewerkt. Eerst gaan we dieper in op de profielen van de werklocaties. Daarna komt aan bod wie verantwoordelijk is voor de uitvoering en welke rollen de betrokken partijen hebben.

Profilering en opgaven

In het vorige hoofdstuk hebben we de visie voor 2040 geschetst met de opgaven hoe daar te komen. Dit vertalen we in dit hoofdstuk naar wat dit betekent voor de verschillende werklocaties.

We volgen hierbij de indeling en onderverdeling zoals weergegeven in hoofdstuk twee. De eerste vier paragrafen gaan over de verschillende typen bedrijventerreinen, vervolgens komen de kantoorlocaties en innovatielocaties aan bod.

Per profiel geven we eerst de kenmerken waaraan een terrein moet voldoen. Vervolgens geven we aan wat dat betekent voor de opgaven van de Zeister werklocaties die binnen dat profiel vallen.

Regulier bedrijventerrein voor het MKB (middelgroot)

De gemeente telt drie bedrijventerreinen in dit profiel: Zeist-West, Bedrijvenpark Seyst en De Eland. Drie terreinen met ieder een geheel eigen uitstraling en met hun eigen opgaven. Toch is een aantal algemene kenmerken voor dit profiel, die leidend zijn voor de opgaven in de komende tien jaar.

Kenmerken

- Reguliere bedrijvigheid in milieucategorieën 1 tot en met 3
- Gevarieerd aanbod aan bedrijvigheid in traditionele bedrijfsruimtesectoren
- Belangrijk voor lokale economie
- Geen of beperkte menging met andere functies
- Interactie met consumenten grotendeels afwezig

Doelgroepen en activiteiten

- Business-to-business bedrijven (B2B)
- Lokaal midden- en kleinbedrijf
- Diverse activiteiten, zoals handel en reparatie, opslag, werkplaatsen, productie en assemblage, transport, bouw en zakelijke dienstverlening
- Voor bedrijven die behoefte hebben aan een functionele en toegankelijke locatie

Bereikbaarheid en infrastructuur

- Goede ontsluiting
- Aan of goed verbonden met een provinciale weg (N-weg)
- De bereikbaarheid per (vracht)auto en fiets is essentieel
- Goede verbinding met het openbaar vervoer
- Goede parkeermogelijkheden voor werknemers en bezoekers.

Ruimtelijke kwaliteit

- Mix van kleine kavels (minder dan 1 hectare) tot middelgrote kavels (tot circa 2 hectare)
- Efficiënte ruimtebenutting

Duurzaamheid en circulariteit

- Aandacht voor groen, zowel in de openbare ruimte als op private kavels
- Duurzame gebouwen
- Toegang tot deelmobiliteit
- Goed toegankelijk per fiets en OV
- Ruimte voor circulair ondernemen (mogelijk collectief, zoals bundelen van reststromen en opslagruimte)

Zeist-West

Zeist-West is een belangrijk bedrijventerrein voor het lokale, stadsverzorgende MKB en de werkgelegenheid. We zien hier voor de toekomst een grote opgave voor het versterken van de kwaliteit en duurzaamheid en het vinden van extra ruimte voor bedrijven door intensivering.



Gezien de onderlinge verwevenheid van de opgaven, stellen we voor om samen met de vastgoedeigenaren en ondernemers een 'gebiedsagenda' op te stellen. In deze gebiedsagenda leggen we zowel de opgaven als de rolverdeling bij de aanpak vast. In de gebiedsagenda moet aandacht zijn voor de volgende thema's:

- Vergroten ruimtelijke kwaliteit
- Mogelijkheden voor intensivering
- Vergroening
- Veiligheid
- Energie/duurzaamheid
- Randvoorwaarden voor circulair ondernemen
- Goede bereikbaarheid per (vracht)auto, fiets en OV
- Behoud van parkeergelegenheid

Om succesvol een gebiedsagenda op te stellen, is een versterking van het ondernemerscollectief essentieel. De huidige ondernemersvereniging functioneert goed, maar heeft een te klein bereik onder ondernemers. Meer betrokkenheid van de ondernemers bij het collectief is dus zeer gewenst.

Een gebiedsagenda

Het uitgangspunt bij het opstellen van een gebiedsagenda is dat ondernemers, vastgoedeigenaren en gemeente samen verantwoordelijk zijn voor een toekomstbestendige werklocatie, ieder vanuit zijn eigen rol. Voor de gemeente is een toekomstbestendige werklocatie van belang omdat hiermee ruimte voor werken kan worden geboden. Dit draagt onder meer bij aan de leefbaarheid en maatschappelijke opgaven in Zeist. Voor ondernemers is het van belang een prettige werkomgeving te hebben, waar ze goed kunnen ondernemen en waar hun personeel graag komt. Voor vastgoedeigenaren is een toekomstbestendige werklocatie belangrijk voor het waardebehoud van hun investering.

Het doel van een gebiedsagenda is om tot een toekomstbestendige werklocatie te komen, waarbij meerdere thema's in samenhang worden geagendeerd. Samen spreken de partijen af welke thema's ze wanneer willen oppakken en wie waar verantwoordelijk is en welke rol hierbij pakt. De coördinatie ligt in eerste instantie bij de accountmanager bedrijven van de gemeente en het bestuur van het ondernemerscollectief op de werklocatie. De accountmanager bedrijven zorgt dat de verschillende afdelingen van de gemeente zijn aangesloten. Het bestuur van het collectief onderhoudt de relaties met zijn leden en zorgt voor draagvlak.

Bedrijvenpark Seyst

Bedrijvenpark Seyst is een jong bedrijventerrein en heeft een goede ruimtelijke uitstraling. Het biedt ruimte aan enkele gewortelde Zeister bedrijven (local heroes). Het terrein kenmerkt zich door veel eigenaren-gebruikers, met een sterke betrokkenheid bij de VVE.



De opgave ligt vooral bij de energietransitie en de (OV-)bereikbaarheid. Daarnaast is er een uitbreidingswens bij bestaande bedrijven. Per thema zoeken we met de VVE naar de beste oplossingen. Een integrale gebiedsagenda is hiervoor niet noodzakelijk.

De Eland

Dit terrein kent slechts twee gebruikers: Manutan en Rosenberg, maar is wel van groot belang in termen van werkgelegenheid.

Voor De Eland zien we een gebiedsagenda niet als een geschikt hulpmiddel. We hebben hier immers maar met twee bedrijven te maken. Via het accountmanagement kunnen we deze bedrijven faciliteren op vraagstukken rond het versterken van kwaliteit en duurzaamheid, in de onderlinge samenwerking en met het verbeteren van de veiligheid (in relatie tot de omgeving).



Regulier bedrijventerrein voor het MKB (klein)

Binnen dit profiel heeft de gemeente drie bedrijventerreinen: het Wildenbergterrein, De Duif en Odijkerweg/Kwekerijweg. Deze verschillen onderling sterk, waardoor de opgaven uit elkaar lopen. Toch zijn ook hier duidelijke overeenkomst te vinden, waardoor ze alle drie in dit profiel passen.

Kenmerken

- Bedoeld voor de meer kleinschalige, reguliere bedrijvigheid binnen milieucategorieën 1 tot en met 3
- Een gevarieerd aanbod aan bedrijvigheid in traditionele bedrijfsruimtesectoren
- Het is een terrein met een beperkte omvang (in hectare)

Doelgroepen en activiteiten

- De primaire doelgroep bestaat uit business-to-business (B2B) bedrijven
- Lokaal midden- en kleinbedrijf
- Diverse activiteiten, zoals handel en reparatie, opslag, werkplaatsen, productie en assemblage, transport, bouw en zakelijke dienstverlening
- Gericht op bedrijven die behoefte hebben aan een functionele en toegankelijke locatie, waar de interactie met consumenten beperkt is

Bereikbaarheid en infrastructuur

- Gelegen nabij uitvalswegen, met aansluiting op de provinciale wegen
- Hoewel het gebied redelijk tot goed bereikbaar is met de auto, zijn de infrastructuur en de ontsluiting zo ingericht dat fietsers en voetgangers gemakkelijk toegang hebben
- Bereikbaarheid per vrachtwagen is beperkt, waardoor het minder geschikt is voor meer (middel)grote bedrijvigheid
- Goede parkeermogelijkheden voor werknemers en bezoekers

Ruimtelijke kwaliteit

- Goede ruimtelijke kwaliteit, met name wanneer het om locaties gaat in of nabij stedelijk gebied, omringd door woningbouw
- Meer solitaire locaties hebben een meer functionele uitstraling
- Efficiënte ruimtebenutting
- Afhankelijk van de locatie is meervoudig ruimte gebruik wenselijk
- Goede parkeermogelijkheden voor werknemers en bezoekers

Duurzaamheid en circulariteit

- Aandacht voor groen, zowel in de openbare ruimte als op private kavels
- Duurzame gebouwen
- Toegang tot deelmobiliteit

Wildenbergterrein

De belangrijkste opgave ligt in een betere aansluiting op de omgeving. Belangrijke elementen zijn vergroening en het versterken van de ruimtelijke kwaliteit. We zien hierbij kansen voor functiemenging en/of het toevoegen van andere functies, onder voorwaarde dat de werkfunctie behouden blijft. Voor de werkfunctie gaan we uit van kleinschalige werkplaatsen en ateliers, die weinig overlast voor de omgeving veroorzaken. Zo kan een gemengd, kleinschalig (stedelijk) woon-werkgebied ontstaan. Met bedrijven die niet passen in dit profiel zoeken we naar alternatieve vestigingslocaties in Zeist. De eigenaar van het terrein heeft een sleutelrol bij plannen voor de toekomst.



De Duif

De opgaven voor dit gebied zijn beperkt. In overleg met de VVE kijken we of en welke thema's voor een versterking van de ruimtelijke kwaliteit en duurzaamheid moeten worden aangepakt. Ook afspraken met de omgeving over veiligheid zijn een aandachtspunt. Dit pakken we op via de bestaande contacten van het accountmanager.



Odijkerweg/Kwekerijweg

Dit bedrijventerrein wordt op termijn getransformeerd tot een geheel nieuw woon-werkgebied. Een belangrijke voorwaarde is dat een andere locatie wordt gevonden in Zeist of de regio voor bedrijven die niet in het toekomstige profiel passen. Met de gemeente Utrechtse Heuvelrug hebben we hiervoor inmiddels een gebiedsvisie gemaakt. Tot de vernieuwing van start gaat, werken we via het accountmanagement aan het in stand houden van het vestigings- en verblijfsklimaat. Hierbij is met name aandacht voor het onderhoud van de openbare ruimte en de (sociale) veiligheid.



Gemengd interactiemilieu

Binnen dit profiel gaat het om een divers terrein met verschillende functies en doelgroepen, wat samen zorgt voor een dynamisch gebied. In de gemeente Zeist betreft dit in feite maar één terrein: bedrijventerrein Dijnseburg (Handelscentrum). Ook de autoboulevard, gelegen aan de overzijde van de snelweg A28, rekenen we tot dit profiel. Dit heeft met name te maken met de (mede) op consumenten gerichte bedrijvigheid en de ligging grenzend aan Dijnseburg.

Kenmerken

- Een dynamisch en gemengd werkmilieu
- Gelegen aan de rand van stedelijk gebied
- Gericht op interactie tussen verschillende functies en gebruikers
- Een levendige omgeving voor zowel bedrijven als gemeenschap

Doelgroepen en activiteiten

- Zowel business-to-business (B2B) als business-to-consumer (B2C) gerichte bedrijvigheid
- Voornamelijk midden- en kleinbedrijf
- Grote variëteit aan bedrijvigheid: traditionele bedrijfsruimtes, creatieve en ambachtelijke ondernemingen, kantoorfuncties, volumineuze detailhandel, leisurefuncties en maatschappelijk diensten

Bereikbaarheid en infrastructuur

- Goede bereikbaarheid, zowel per fiets, auto en openbaar vervoer, met een frequent busvervoer dat de locatie verbindt met andere delen van de gemeente Zeist en de regio
- De infrastructuur is ontworpen om een hoge mate van toegankelijkheid te waarborgen, wat essentieel is voor zowel werknemers als klanten
- Goede parkeermogelijkheden voor werknemers en bezoekers

Ruimtelijke kwaliteit

- Goede ruimtelijke kwaliteit
- Voornamelijk meerlaagse gebouwen, ontworpen met aandacht voor de omgeving, waardoor ze goed aansluiten op het stedelijk weefsel
- Hoge dichtheid van de bebouwing en efficiënte ruimtebenutting
- Aanwezigheid van ontmoetingsplekken

Duurzaamheid en circulariteit

- Aandacht voor groen, zowel in de openbare ruimte als op private kavels
- Duurzame gebouwen
- Toegang tot deelmobiliteit
- Goed toegankelijk per fiets en OV
- Ruimte voor circulair ondernemen (mogelijk collectief, zoals bundelen van reststromen en opslagruimte)

Dijnselburg (Handelscentrum)

Hier liggen grote opgaven. Het is het grootste bedrijventerrein van Zeist, heeft een diversiteit aan functies, de ruimtelijke kwaliteit laat in sommige deelgebieden te wensen over en lang niet alle planologische (bouw)mogelijkheden worden benut. Bovendien is het terrein onderdeel van de 'Regiopoort Noord', de te ontwikkelen mobiliteitshub, en mogelijk toekomstige halte van snel openbaar vervoer tussen Utrecht (Science Park) en Amersfoort, in combinatie met werken en eventueel wonen. Dit betekent dat hier in de toekomst extra bouwmogelijkheden zijn. Om alle wensen en mogelijkheden in beeld te brengen gaan we een gebiedsvisie voor de omgeving van Regiopoort Noord opstellen.



Belangrijke punten vanuit dit Toekomstperspectief Werklocaties voor de gebiedsvisie zijn:

- Behoud van het areaal 'bedrijventerrein'.
- Menging van bedrijfsfuncties, van lichte industrie tot consumentgerichte bedrijven (zoals volumineuze detailhandel).
- Voor de kantoorfunctie is nader onderzoek nodig. Dit dient in het kader van de gebiedsvisie en omgevingsvisie te worden opgepakt. Transformatie is mogelijk als dit elders in de gemeente gecompenseerd wordt. Anderzijds is een (toekomstig) hoogwaardig OV-knooppunt in combinatie met de ligging aan de snelweg interessant voor kantoorgebruikers.
- Menging van functies is mogelijk, mits dit de bedrijfsprocessen niet belemmert of als voor bedrijven met een hogere milieucategorie elders op het terrein of in de gemeente een geschikte alternatieve locatie beschikbaar is.
- Inzet op intensiever ruimtegebruik, vergroening, een aantrekkelijke openbare ruimte en passende oplossingen voor de energietransitie.
- Behoud van goede bereikbaarheid voor vrachtverkeer, met daarnaast ook aandacht voor bereikbaarheid met het OV, de fiets en te voet.
- Aandacht voor parkeervoorzieningen, zowel in verband met de consumententrekkende bedrijven, als voor het personeel.

Een sterk collectief van eigenaren en gebruikers is belangrijk om binnen de gebiedsvisie de belangen vanuit 'economie' te vertegenwoordigen.

Autoboulevard

De autoboulevard is een monofunctioneel gebied met vier percelen. Ook deze locatie valt in de scope van de genoemde Gebiedsvisie Regiopoort Zeist-Noord.



Door schaalvergroting binnen de branche, zijn de autobedrijven sterk gegroeid. Een aantal bedrijven heeft daardoor een grote behoefte aan uitbreiding en extra parkeergelegenheid. In de directe omgeving spelen bovendien enkele ontwikkelingen die het functioneren van de autobedrijven kunnen beïnvloeden. Dan gaat het met name om aanpassingen aan de Blanckenhagenweg als gevolg van woningbouw in Huis ter Heide. Voor de komende jaren ligt de opgave in het vinden van oplossingen voor het ruimtegebrek, waaronder parkeerplaatsen voor bedrijfsvoorraad en klanten. Daarbij spelen ook de aanpassingen aan de Blanckenhagenweg en de aanwezigheid van monumentaal groen aan de achterzijde van de panden een rol. Per geval zal moeten bekeken worden of intensivering op het eigen perceel of uitbreiding wenselijk en mogelijk is.

Functioneel industrieterrein

In dit profiel gaat het om niet-mengbare, industriële functies, ofwel bedrijven met een hoge milieucategorie (met impact op de omgeving door onder andere geluid en geur). In de gemeente Zeist gaat het om Fornhese in Den Dolder. Ook het terrein van Remia kan tot dit profiel gerekend worden.

Kenmerken

- Een industrieel karakter en functionele uitstraling
- Hoge milieucategorie (tot en met 4)

Doelgroepen en activiteiten

- Voornamelijk business-to-business bedrijven (B2B)
- Productie, recycling, op- en overslag, circulaire processen, zoals hergebruik van reststromen

Bereikbaarheid en infrastructuur

- Nabij provinciale wegen en/of snelwegen
- De ontsluiting loopt idealiter niet door woongebieden
- Bereikbaarheid per fiets voor werknemers van groot belang
- Groeiende aandacht voor openbaar vervoer
- Goede parkeermogelijkheden voor werknemers

Ruimtelijke kwaliteit

- Gekenmerkt door functionaliteit

- Geordende structuur en indeling
- Voldoende ruimte op de (middel)grote kavels voor de benodigde circulaire, industriële- en productie activiteiten
- Nette en georganiseerde uitstraling hebben

Duurzaamheid en circulariteit

- Voldoende ruimte voor de energietransitie
- Efficiënte omgang met materialen en energie
- 'Schuifruimte' nodig voor de overgang naar circulaire bedrijvigheid

Fornhese

Dit is een terrein met twee gezichten: vooraan industriële bedrijvigheid met een hoge milieucategorie (tot 4.1) en achteraan kleine bedrijfshallen. De belangrijkste opgaven liggen op het behoud, en waar mogelijk het versterken van de bedrijvigheid die de hoge milieucategorie nodig heeft en het tegengaan van verdere uitbreiding van kleinschalige bedrijfsunits. Ook veiligheid en een goede uitstraling behoren tot de belangrijkste opgaven. Bij verkeersveiligheid is met name aandacht nodig voor de wijze waarop de verkeersafwikkeling van de voormalige Almata-



locatie, ten zuiden van Fornhese, wordt ingericht. Daarbij komen ook de opgaven op het gebied van energie en circulaire economie. Dit biedt alle aanleiding om samen met ondernemers en vastgoedeigenaren een gebiedsagenda op te stellen, waarin de verschillende vraagstukken in samenhang worden opgepakt en geadresseerd. Een goed functionerend ondernemerscollectief vormt hiervoor een belangrijke voorwaarde.

Bij de opgaven voor Fornhese heeft de gemeente een dubbelrol. Een aantal percelen op het terrein is in eigendom van de gemeente en wordt verhuurd.

Remia

De fabriek van Remia vormt een bijzonder geval. De industrie op deze locatie kan worden beschouwd als de bakermat van Den Dolder. Door de groei van zowel de Remia als de omliggende bebouwing is echter een complexe situatie ontstaan. Uitplaatsing is lastig, enerzijds vanwege financiële redenen en anderzijds door gebrek aan geschikte alternatieven in de regio, die goed bereikbaar zijn voor de medewerkers. Het is daarom van belang om nauw contact met Remia te onderhouden, de overlast zoveel



mogelijk te beperken en de transitie naar een duurzame en circulaire bedrijfsvoering te blijven faciliteren.

Kantoorlocaties

De kantoorlocaties in de gemeente zijn een belangrijke plek van werkgelegenheid. Deze werkgelegenheid willen we koesteren. In de profielen onderscheiden we twee typen: kantoorlocaties met een regionale uitstraling en kantoorlocaties met een lokale uitstraling.

Solitaire kantoorpanden vallen buiten de scope van dit toekomstperspectief.

Kantoorlocaties met een regionale uitstraling

Het belangrijkste onderscheidende kenmerk in dit profiel is de goede bereikbaarheid: de ligging nabij een OV-knooppunt en een toe- en afrit van de snelweg. Momenteel gaat het in de gemeente om één locatie: de omgeving van station Driebergen-Zeist (incl. de kantoren op De Breul). In de toekomst krijgt Zeist een tweede OV-knooppunt bij Regiopoort Zeist-Noord. De op te stellen gebiedsvisie zal aangeven of hier kantoren gewenst zijn. Mocht dit het geval zijn, dan past deze locatie in deze categorie.



Zoals in het vorige hoofdstuk aangegeven streven we naar een vergroting van het kantoorareaal bij station Driebergen-Zeist. Wat betreft de invulling richten we ons in eerste instantie op bedrijven uit onze speerpuntsectoren ICT en Gezondheidseconomie. Een inhoudelijke verbinding met de regio, waar deze sectoren eveneens van groot belang zijn, ligt daarbij voor de hand.

Kantoorlocaties met een lokale uitstraling

Hieronder vallen de kantoorconcentraties aan:

- Het Broederplein en Zusterplein in het centrum van Zeist
- Langs de as Driebergseweg-Utrechtseweg
- Aan de Amersfoortseweg/Dolderseweg in Huis ter Heide
- Vollenhove.

Broederplein en Zusterplein

Dit is een gemengd gebied waar kantoren gevestigd zijn te midden van woningen. De cultuurhistorische omgeving en de nabijheid tot het centrum karakteriseren deze kantoorlocatie. We maken hier een verdere verbreding van functies mogelijk, waardoor ook maatschappelijke functies (passend binnen de gezondheidseconomie) zich hier kunnen vestigen.



Driebergseweg-Utrechtseweg

Deze as is onderdeel van de Stichtse Lustwarande en vormt een belangrijke cultuurhistorische drager van de identiteit van Zeist. Een deel van de kantoren is gevestigd in historische landhuizen, terwijl andere zijn ondergebracht in later (her)ontwikkelde kantoorgebouwen. In de periode 2010-2024 hebben met name langs de Utrechtseweg veel transformaties plaatsgevonden van kantoor naar andere functies, vooral wonen. Dat was destijds noodzakelijk gezien de hoge kantorenleegstand en veranderingen in de markt. Verdere transformatie van kantoren naar andere functies langs deze as is niet wenselijk. De zichtbaarheid van kantoren langs deze as draagt bij aan het imago van Zeist als zowel woon- als werkgemeente.



Amersfoortseweg

Bij deze locatie gaat het om een klein aantal panden langs de Amersfoortseweg in Huis ter Heide. De locatie is uitstekend bereikbaar per auto (nabijheid A28) en per bus en zien we daarom als een locatie met toekomstperspectief. We zien geen specifiek profiel voor deze locatie.



Vollenhove

Het betreft hier kantoren in drie bouwlagen boven winkelcentrum Vollenhove. Deze kantoren zijn momenteel grotendeels verhuurd aan zorg- en onderwijsorganisaties, waardoor het een herkenbaar profiel heeft. Mede in het kader van de kwaliteitsverbetering van de gehele wijk Vollenhove is een impuls voor de omgeving van het winkelcentrum en de kantoren wenselijk. Daarbij is het belangrijk een goede balans te vinden tussen het aanbod aan winkels, kantoren en woningen. Een beperkte toe- of afname van het kantorenareaal is hierbij denkbaar.



Innovatielocaties

Sinds enkele jaren worden innovatielocaties onderscheiden als nieuw type werklocatie, naast bedrijventerreinen en kantoren. Innovatielocaties zijn fysieke hotspots en broedplaatsen voor vernieuwing en innovatie. Het zijn plekken waar kennisinstellingen, bedrijven en overheden intensief samenwerken aan innovatie, experimenten en ondernemerschap. Deze locaties staan niet op zichzelf, maar maken deel uit van een samenhangend ecosysteem met reguliere bedrijventerreinen en kantorenlocaties. Hierdoor kunnen succesvolle startups en scale-ups bij groei of extra ruimtebehoefte eenvoudig doorstromen naar andere werklocaties.

De provincie Utrecht werkt aan een 'Ontwikkelstrategie Innovatielocaties'. Hierin worden twee innovatielocaties in de gemeente Zeist onderscheiden: de KNVB Campus en USP Zeist.

USP Zeist

USP Zeist is een beeldbepalende locatie voor onze inzet op gezondheidseconomie. Met de aanstaande herontwikkeling (start in 2026) komt er 55.000 m2 moderne labruimte met bijbehorende kantoren beschikbaar voor bedrijvigheid in de Life Sciences & Health. Hiermee wordt Zeist sterk verbonden met het regionale ecosysteem van het Utrecht Science Park.

In de twee gesloten convenanten over USP en USP Zeist staan de gewenste ontwikkelingsrichting en de opgaven beschreven.



KNVB Campus

Op de KNVB Campus is de voetbalinnovatiehub #11 gevestigd. Hier werkt de KNVB met ca. 60 bedrijven aan innovatie rond het voetbal. Het gaat onder meer om dataverzameling en -toepassing, gezond leven in een gezonde omgeving en duurzaamheid.

Een belangrijk (ruimtelijk) aandachtspunt is de bereikbaarheid, met name per fiets en met het openbaar vervoer. Dit vraagstuk pakken we bij voorkeur op in samenwerking met de bedrijvigheid in de directe omgeving, zoals bedrijventerrein Seyst, Oud London en Woudschoten.



Van beleid naar uitvoering

Om de geschetste opgaven aan te pakken en toekomstbestendige werklocaties te realiseren is een samenwerking tussen gemeente, vastgoedpartijen en ondernemers noodzakelijk. Elke partij heeft zijn eigen verantwoordelijkheid en zijn eigen rol hierin.

Vastgoedeigenaren en ondernemers

Het zijn in het algemeen marktpartijen (vastgoedeigenaren en ondernemers) die investeren in werklocaties. Zij doen dit bijvoorbeeld om hun bedrijf uit te breiden, een nieuwe locatie te betrekken en/of de waarde van hun vastgoed te behouden of te vergroten. De overheid zorgt daarbij voor heldere spelregels en randvoorwaarden. Een visie, uitwerking in beleid zoals hier is gedaan, biedt de duidelijkheid die nodig is voor marktpartijen om te investeren.

In sommige gevallen kiest de overheid overigens voor een actievere rol, bijvoorbeeld om een bepaald ambitieniveau te realiseren. Hierop wordt verderop in dit hoofdstuk ingegaan.

Samenwerking tussen en met marktpartijen

Samenwerking tussen gemeente en marktpartijen werkt het meest effectief als de marktpartijen zijn verenigd in een collectief. Daarom zetten we, conform het Economisch Kompas, in op een goed functionerend ondernemerscollectief op iedere werklocatie. Deze collectieven fungeren als aanspreekpunt en vormen de basis voor het gezamenlijk ontwikkelen van plannen om werklocaties toekomstbestendig te maken.

Het vormen van een dergelijk collectief is primair de verantwoordelijkheid van marktpartijen zelf. De gemeente heeft hierin een faciliterende en eventueel aanjagende rol, bijvoorbeeld door partijen samen te brengen en de initiële overleggen te organiseren. Daarnaast kan de gemeente een collectief ondersteuning bieden door het opzetten van een Bedrijveninvesteringszone (BIZ) of het opzetten van een ondernemersfonds. Ook hierbij geldt dat de inhoudelijke plannen voor de samenwerking vanuit marktpartijen zelf moet komen.

Om samen met marktpartijen zicht te houden op de ontwikkeling van onze werklocaties en de resultaten van de gezamenlijke inspanningen, is inzicht in feiten en cijfers van belang. Daarom rapporteren we regelmatig over een aantal indicatoren, zoals werkgelegenheid, leegstand, vastgoedmarktdynamiek, duurzaamheid en bebouwingsintensiteit. Deze informatie kan dienen als basis voor het prioriteren van acties of het bijstellen van beleid.

Rollen van de gemeente

Een gemeente kan verschillende rollen pakken bij het uitvoeren van een visie. Hierin zijn vaak meerdere afdelingen van de gemeente betrokken. Het team Economie heeft in het algemeen een spilfunctie. Inhoudelijke expertise komt van teams als Ruimtelijke Ontwikkeling, Verkeer, Energie en Duurzaamheid en Vastgoed.

Als gemeente kunnen we **richting geven** door communicatie (kennisuitwisseling, gesprekken met stakeholders) en **verbinden** (van ondernemers onderling, met verschillende beleidsvelden binnen onze gemeente, maar ook door het organiseren van bijeenkomsten). Hier ligt een belangrijke rol voor de accountmanagers van de gemeente Zeist.

Met planologische wet- en regelgeving vervult de gemeente een **regulerende** rol. Deze wet- en regelgeving biedt verschillende instrumenten om te sturen op kwaliteitsbehoud, intensivering en segmentering van bedrijventerreinen. Meer regie op bedrijventerreinen vraagt van ons als gemeente om het publiekrechtelijk (en privaatrechtelijk) instrumentarium strategisch in te zetten. Dit is onder meer van belang om te komen tot een gezonde marktspanning (vraag en aanbod van bedrijventerrein), samenhang tussen bestaande en nieuw uit te geven bedrijventerreinen, en moderne, actuele planregels. Daarbij is steeds een goede balans nodig tussen rechtszekerheid en flexibiliteit.

Het Omgevingsplan biedt mogelijkheid tot meer regie op wat de gemeente ruimtelijk mogelijk maakt op bedrijventerreinen, ook binnen de bestaande voorraad. Zo kan worden gestuurd op het hanteren van een minimale of maximale milieuhindercategorie, minimale of maximale kavel- of gebouwgrootte en door voorwaarden te stellen aan bouwhoogte en bebouwingspercentage. Door planologische mogelijkheden beter te benutten en bestaande planregels waar mogelijk te optimaliseren kan zorgvuldiger en gericht worden omgegaan met bedrijventerreinen.

Een volgende stap is een **stimulerende** rol. Hierbij richt de gemeente zich op het aanjagen van investeringen. Dit vraagt om meer inzet en benutten van financiële instrumenten. Actief grondbeleid, het verstrekken van subsidies of het vormen van fondsen zijn voorbeelden van instrumenten om partijen in beweging te krijgen. Binnen de provincie Utrecht vervult bijvoorbeeld de Ontwikkelingsmaatschappij Utrecht (NV OMU) een rol door zelf (mee) te investeren in de herontwikkeling van bedrijfsruimten.

De meest actieve rol van de gemeente is het **zelf uitvoeren of mee-investeren**. Deze rol komt aan de orde wanneer andere (private markt)partijen dit niet doen of niet kunnen. In dat geval kan de gemeente investeren om haar ambities te realiseren of om een maatschappelijk belang te dienen. Een voor de hand liggende partner hierbij is de Ontwikkelingsmaatschappij Utrecht (NV OMU), die door de provincie is opgericht om te investeren in toekomstbestendige werklocaties.

Uitvoeringsagenda

In een separate Uitvoeringsagenda benoemen we de concrete acties die invulling geven aan de opgaven en die bijdragen aan de realisering van het Toekomstperspectief Werklocaties. In de Uitvoeringsagenda vermelden we per actie wie verantwoordelijk is en welke rol de gemeente daarbij inneemt.

Uitgave

2026

In samenwerking met

Sweco en Pastoor BV

Gemeentehuis

Het Rond 1, Zeist

Contact

www.zeist.nl/contact

