

Transitieplan Lage Weide Utrecht



Transitieplan Living Lab Lage Weide

Versie: v0.8

November 2025

Voorwoord

Zoals Albert Einstein al zei: “Als je blijft doen wat je altijd gedaan hebt, blijf je krijgen wat je altijd gekregen hebt”. Bij Werklandschappen van de Toekomst willen we huidige bedrijventerreinen transformeren naar groene, gezonde en klimaatbestendige bedrijventerreinen en onderzoeken wat de effecten zijn van deze ingrepen binnen de thema’s productiviteit, gezondheid, natuur, energie en mobiliteit. Daarmee genereren we een perspectief naar de toekomst van bedrijventerreinen, door onze geleerde lessen te delen en zodoende iedereen de kans te geven om onderdeel te zijn van deze aanpak en transitie naar een Werklandschap van de toekomst. Daarmee werken we naar de gewenste uitkomst, namelijk (op)nieuw ingerichte bedrijventerreinen die groen, gezond en klimaatbestendig zijn, de Werklandschappen van de Toekomst.

Bedrijventerrein Lage Weide als één van de Living Labs uitgekozen in de provincie Utrecht. Lage Weide is een van de oudste en grootste bedrijventerreinen van Nederland, met een netto oppervlakte van circa 308 hectare en ruim 900 bedrijven die werk bieden aan naar schatting 19.000 mensen.

Lage Weide, ook wel de ‘machinekamer van Utrecht’ genoemd, staat voor een urgente en veelzijdige opgave. Het bedrijventerrein is een van de grootste logistieke knooppunten van Nederland en speelt een cruciale rol in regionale en nationale economie. Tergelijkertijd wordt het terrein geconfronteerd met netcongestie, de verduurzamingsopgave van grote logistieke bedrijven, toenemende hittestress, wateroverlast, verouderd vastgoed en schaarse ruimte die intensiever benut moet worden. Deze ontwikkelingen maken dat verandering nú noodzakelijk is.

De schaal, diversiteit en strategische ligging van Lage Weide geven het terrein een uniek profiel waardoor het bij uitstek geschikt is als Living Lab. Hier kunnen oplossingen op het gebied van energie, klimaatadaptatie, circulariteit en ruimtegebruik in de praktijk worden ontworpen en getest, met potentie voor bredere toepassing in de regio en op andere bedrijventerreinen.

Het niet tijdig oppakken van deze opgaven brengt risico’s met zich mee. Zonder transitie neemt de druk op het energiesysteem verder toe, blijven verduurzamingsmogelijkheden beperkt en ontstaat stagnatie in de ruimtelijke en economische ontwikkeling van het terrein. Dit transitieplan biedt daarom een gezamenlijke basis om gericht te werken aan een toekomstbestendig Lage Weide: een plek waar het prettig leren, werken en ondernemen is.

In dit transitieplan is eerst op basis van een analyse de lokale situatie (huidige situatie) in beeld gebracht om vervolgens de inhoudelijke richting (gewenste toekomstige situatie) te schetsen.

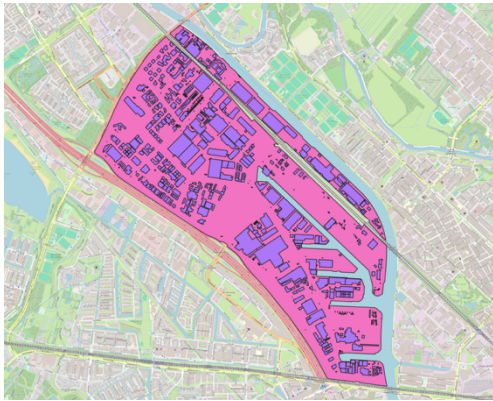
Inhoudsopgave

1. Introductie Lage Weide.....	4
2. Lokale situatie	7
3. Ambities en koppelkansen.....	12
4. Aanpak en Financiering.....	20
5. Rol als Living Lab	24

1. Introductie Lage Weide

In hoofdstuk 1 wordt Lage Weide geïntroduceerd door een beschrijving te geven van het bedrijventerrein, de industriekring en het parkmanagement. Daarnaast wordt het programma Werklandschappen van de Toekomst beschreven.

1.1 Bedrijventerrein Lage Weide



Figuur 1: Plattegrond Lage Weide

Lage Weide (zie figuur 1) is een van de oudste en grootste bedrijventerreinen van Nederland, met een netto oppervlakte van circa 308 hectare en ruim 900 bedrijven die werk bieden aan naar schatting 19.000 mensen.

Het terrein heeft zich ontwikkeld van traditionele industrie- en bouwbedrijven naar een focus op logistiek, distributie en innovatieve ondernemingen, waaronder startups op het gebied van energietransitie en duurzaamheid. Grote partijen zijn DHL, Kuehne en Nagel, Picnic, HEMA en Strukton.

Een opvallend kenmerk van Lage Weide is de multimodale infrastructuur: bereikbaar via de A2, het Amsterdam-Rijnkanaal (met binnenhaven en een containerterminal) en het spoor.

Sinds 2007 hebben sterke investeringen in parkmanagement geleid tot verbeterde bereikbaarheid, veiligheid, uitstraling en functionaliteit. Industrievereniging Lage Weide (ILW) maakt hierin het verschil door ondernemers te verbinden op thema's als arbeidsmarkt, duurzaamheid en mobiliteit.

1.2 Parkmanagement Lage Weide en Industrievereniging Lage Weide

Industrievereniging Lage Weide (ILW) bestaat al bijna 60 jaar en in 2018 is uitvoeringsorganisatie Parkmanagement Lage Weide (PMLW) opgericht. Gemeente Utrecht heeft een stadsbreed Ondernemersfonds Utrecht (OfU). Hierdoor beschikt ILW en PMLW sinds 2012 over een stabiele financiering, met inmiddels ook personeel in dienst. Door deze financieringsstructuur zijn alle activiteiten en projecten ten behoeve van alle 800 ondernemers op het terrein. Grofweg maakt ongeveer de helft actief gebruik van de diensten die ILW en PMLW aanbieden en ruim 80% staat in het nieuwsbriefbestand (en CRM-systeem).

Bij ILW zijn 100 contributie-betalende bedrijven op Lage Weide aangesloten, met toonaangevende bedrijven als DHL, Eneco, HEMA, PostNL, Stamhuis, Strukton, Theo Pouw, Van Wijnen, WE Netherlands, etc.

1.3 Ondernemersfonds Utrecht

Sinds 1 januari 2012 heeft Utrecht een Ondernemersfonds. Ieder bedrijf, iedere organisatie, instelling of instantie die OZB (Onroerende Zaak Belasting) niet-woningen betaalt, zowel profit, not-for-profit en non-profit, draagt bij aan het Ondernemersfonds. Per 1 januari 2012 is de opslag OZB van niet-woningen verhoogd naar een vast percentage: 11.1% van de OZB. Het ingebrachte geld wordt beheerd door de onafhankelijke stichting Ondernemersfonds Utrecht.

Het Ondernemersfonds Utrecht maakt het mogelijk om collectieve initiatieven en investeringen in Utrecht gezamenlijk te financieren. Het fonds verbindt lokale ondernemers, verschillende sectoren en organisaties, en draagt bij aan de vestigingskwaliteit van Utrecht. Op deze manier wordt de economische structuur van Utrecht versterkt, worden de ondernemers meer betrokken en krijgen zij meer verantwoordelijkheid in hun eigen gebied.

De stad Utrecht is voor het Ondernemersfonds verdeeld in ruim zeventig deelgebieden, ook wel trekkingsgebieden genoemd. De vertegenwoordigende organisatie van ieder gebied (vereniging, stichting of ander democratisch samenwerkingsverband) stimuleert dat de geïnde fondsgelden voor dit gebied zinvol besteed worden, coördineert hierin en neemt besluiten over de toekenning van gelden. De Industriereniging Lage Weide heeft voor bedrijventerrein Lage Weide een financieel trekkingsrecht uit Ondernemersfonds Utrecht.

1.4 Werklandschappen van de Toekomst

De ambitie van het programma Werklandschappen van de Toekomst is tweeledig: enerzijds is het doel om werklandschappen van de toekomstbestendige gezonde werklocaties de nieuwe standaard te laten worden zodat belangrijke sectoren in de Nederlandse economie kunnen blijven floreren. Anderzijds is het doel om bij te dragen aan een meer hoogwaardig, innovatieve groensector met een grote bijdrage aan de Nederlandse economie.

Na uitvoering van het programma zijn honderden bedrijventerreinen vergroend, is opschaling naar duizend terreinen mogelijk gemaakt en zijn toekomstbestendige werklandschappen 'het nieuwe normaal'.

Living labs & ambassadeursterreinen provincie Utrecht

Binnen het programma zijn in de provincie Utrecht 2 ambassadeursterreinen en 1 living lab geselecteerd.

Living Lab: Een Living Lab is een onderzoeks- en innovatiebenadering waarbij 'de bedoeling', de innovatie, het eindbeeld, de verandering of de verbetering van functioneren centraal staat. Het is een bedrijventerrein waar onderzoekers, ondernemers, de gemeente, de omgeving en andere relevante stakeholders op basis van een transformatieve visie samen toewerken naar een Werklandschap van de Toekomst. Lage Weide is het Living Lab in Utrecht.

Ambassadeursterrein: Een Ambassadeursterrein is een bedrijventerrein waar innovaties die relevant en nodig zijn op dat specifieke terrein worden toegepast om te komen tot een inspirerende voorbeeldlocatie voor een Werklandschap van de Toekomst. Deze bedrijventerreinen worden dan als het ware de ambassadeurs voor het programma. Bedrijventerreinen Nieuw Overvecht en Het Ambacht/Nijverkamp zijn de ambassadeursterreinen in Utrecht.

De Zwerm

De Zwerm is een groep van 1000 bedrijventerreinen die voldoen aan de kwaliteitseisen van Werklandschappen van de Toekomst die in 9 jaar zal worden gevormd om het nieuwe normaal vanuit Werklandschappen van de Toekomst op te schalen.

De Zwerm bestaat uit Living Labs, Ambassadeursterreinen en alle andere bedrijventerreinen die in transitie zijn naar een groen, gezond en klimaatbestendig bedrijventerrein (partnerterreinen).

1.5 Realisatieteam

In tabel 1 is het realisatieteam voor Living Lab Lage Weide weergegeven.

Naam	Organisatie	Rol
Roeland Tameling	Parkmanagement Lage Weide	Afgevaardigde parkmanagement
Richard Hartkamp	Parkmanagement Lage Weide	Lokale held
Taco Jansonius	Parkmanagement Lage Weide	Afgevaardigde parkmanagement
Ralf Olsder	Provincie Utrecht	Afgevaardigde provincie
Carmen Perez Garcia	Provincie Utrecht	Afgevaardigde provincie
Elisabeth Becking	Provincie Utrecht	Afgevaardigde provincie
Destan Zöhre	Gemeente Utrecht	Afgevaardigde gemeente
Osman Karaarslan	Gemeente Utrecht	Afgevaardigde gemeente

Tabel 1: Realisatieteam Lage Weide

2. Lokale situatie

In dit hoofdstuk is de lokale situatie van Lage Weide beschreven. Hierin staat de nulmeting van NLGreenlabel en de Green Deal Lage Weide beschreven.

2.1 Nulmeting

Vanuit Werklandschappen van de Toekomst is een nulmeting uitgevoerd om alle aspecten van duurzaamheid in de buitenruimte op integrale wijze te meten en in kaart te brengen. De uitkomsten vormen het vertrekpunt om de kwaliteit van de locatie te verbeteren en de risico's op klimaat- en gezondheidsschade te verkleinen.

De belangrijkste bevindingen uit de nulmeting:

1) Klimaatadaptatie

Hittestress

- Gemiddelde gevoelstemperatuur in het projectgebied is 41°C bij een luchttemperatuur van 33°C.
- 42% van het gebied ervaart een gevoelstemperatuur tussen 33-36°C, terwijl 31% van het gebied zelfs boven de 45°C uitkomt.
- 58% van de wandel- en fietspaden ligt in de schaduw*.

*Er is mist een percentage over wegen zonder fiets- en wandelpaden én zonder schaduw. Op Lage Weide gebruiken veel mensen de weg om te wandelen/fietsen.

Wateroverlast

- Bij een bui van 36 mm in 45 minuten (eens in de 10 jaar) kan water tot 50 cm hoog op straat blijven staan.
- Bij een extreme bui van 70 mm in één uur (eens in de 100 jaar) loopt 60% van de gebouwen risico op wateroverlast.

2) Gezondheid

Groenvoorziening

- 48% van de gevels heeft zicht op ten minste drie bomen.
- Het gemiddelde bladerdek bedraagt 20%, terwijl de streefwaarde 30% is.
- 100% van de gebouwen ligt binnen 300 meter van openbaar groen (WHO-norm). Aanvullende opmerking: De gemeente Utrecht hanteert een strengere norm van 200 meter vanaf woningen. Met deze norm zal waarschijnlijk geen volledige dekking (100%) worden bereikt.

Luchtkwaliteit en geluidshinder

- Fijnstof (PM2.5) en stikstofdioxide (NO₂) zitten onder de WHO-norm van 2005, maar niet onder de strengere 2021-norm.
- Het gemiddelde geluidsniveau wordt als matig tot tamelijk slecht beoordeeld.

3) Biodiversiteit

- Boomkroonbedekking is 21%, onder de streefwaarde van 30%.
- Lage vegetatie bedekt slechts 4% van het gebied, terwijl de streefwaarde 20% is.
- Middelhoge vegetatie (struiken) beslaat 1%, terwijl de streefwaarde 15% is.
- Wateroppervlak is 4%, waar 10% wenselijk zou zijn.

2.2 Green Deal Lage Weide

Op 15 januari 2024 is tijdens de nieuwjaarsbijeenkomst van ILW Parkmanagement de Green Deal Lage Weide officieel ondertekend. Het initiatief ontstond uit een gedeelde ambitie van gemeente Utrecht en lokale ondernemers (via de Industrievereniging ILW) om een van de grootste bedrijventerreinen van provincie Utrecht toekomstbestendig en duurzaam te maken.

Stakeholders zijn:

- **Overheden:** gemeente Utrecht, provincie Utrecht, Hoogheemraadschap De Stichtse Rijnlanden (HDSR)
- **Bedrijfsleven & financiën:** Industrievereniging Lage Weide, Rabobank Utrecht.
- **Maatschappelijke organisaties:** Natuur- en Milieufederatie Utrecht (NMU).

Samen vormen zij een coalitie van overheid, markt en maatschappelijke partners, gericht op een integrale en uitvoerbare verduurzaming.

De doelstellingen en resultaten:

I: Thema energietransitie

Partijen willen gezamenlijk de energietransitie versnellen met als resultaat in respectievelijk 2026 en 2030:

- Energieconsumptie verlagen: 20 procent energiebesparing door blijvende gedragsverandering, het vervangen van verlichting, apparaten en isolatie in 2026 en 20 procent energiebesparing in 2030, dus in totaal 40% besparing in 2030.
- Energieproductie verduurzamen en vergroten: 25 procent van de gebruikte energie zelf duurzaam op te wekken in 2026 en doorgroeidend naar 50 procent in 2030 door alle geschikte daken op het terrein te benutten voor de opwek van zonne-energie en andere duurzame energiebronnen in te zetten
- Energienetwerken optimaal gebruiken: onder meer een toename van het gebruik van (hybride) warmtepompen voor verwarming door bij natuurlijke vervangingsmomenten van C.V.-ketels in te zetten op (hybride) warmtepompen c.q. warmtenet of andere vormen van elektrische duurzame verwarming. Gebouwen worden zoveel mogelijk aardgasvrij.
- Inzet op slimme energieoplossingen voor *individuele & collectieve netcongestie*
- Ingekochte elektriciteit is 100% groene energie (zon en wind) in 2030.

II: Thema Duurzame mobiliteit

- Op basis van de gemaakte afspraken bij GoedopWeg (8 juni '21) geldt (ook gemaakt met een aantal andere maatschappelijke organisaties en overheden):

- In 2026 zijn 4.000 dagelijkse autoritten van en naar Lage Weide (inclusief industrie de Wetering-Haarrijn) vervangen door duurzame vormen van mobiliteit (Fietsen of OV) t.o.v. 2021.
- In 2026 zijn 1.000 spitsbewegingen vervangen door niet reizen, of reizen buiten de spits t.o.v. 2021.
- De infrastructuur is in 2030 veilig en robuust voor fietsers en voetgangers.
- Vervoer van goederen en personen wordt zoveel mogelijk emissieneutraal. Het invoeren van een ZE-zone voor goederenvervoer staat gepland voor 2035.
- Op Lage Weide wordt ingezet op meer vervoer per spoor in plaats van over de weg.
- Met de binnenhaven, containerterminal en transportbedrijven op Lage Weide bijdragen aan vervoer over water via de samenwerking Port of Utrecht.
- In 2026 ligt er een kansenkaart om de doelen van het klimaatakkoord voor goederenvervoer te bereiken. In het klimaatakkoord is afgesproken dat in 2030 een reductie van 30 procent van de CO2 uitstoot door achterland- en continentaal vervoer moet zijn bereikt. Streven is volledig uitstootvrij in 2050. Te denken valt aan deelname aan het Logistiek Platform Utrecht en aan maatregelen rond waterstof, transport over water, vervoer per trein en bundeling.

III: Thema klimaatbestendig

Partijen zetten zich in voor een aantrekkelijk, groen en biodivers gebied dat bestand is tegen de optredende klimaatveranderingen met als resultaat in 2026 en 2030:

- Verhoging van de biodiversiteit (voorlopig): 10% meer flora & faunameldingen in 2026 en 20% meer in 2030 t.o.v. 2021 (zie 0-meting bijlage)
 - 10 % Toename soortgroepen in 2026 en 20% meer in 2030 t.o.v. 2021 (zie 0-meting bijlage)
 - 10% Toename soorten in 2026 en 20% meer in 2030 t.o.v. 2021 (zie 0-meting bijlage)
- Afname hittestress: waarbij er zowel wordt gestreefd naar een afname van hittestress in het gebied als op het gebouwniveau en waarbij voor gebouwen maatregelen die gericht zijn op het voorkomen van warmte en passief koelen voorrang hebben op actief koelen. Voor afname hittestress in het gebied wordt gekeken naar het creëren van voldoende plekken waar het koel is, bij voorkeur door vergroening.
- Een doel in het kader van dit thema is om ieder geval genoeg maatregelen te nemen die ertoe leiden dat met de toenemende weersextremen de hitteoverlast op het bedrijventerrein niet toeneemt.
- Afname wateroverlast: er wordt tenminste gestreefd dat wateroverlast afkomstig van hevige regenbuien zoveel mogelijk op het eigen terrein wordt opgevangen en in de grond infiltreert en dat er wordt gestreefd naar zo min mogelijk afwenteling naar omliggende gebieden met de huidige functie van het terrein in acht neming. Een doel in het kader van dit thema is om ieder geval genoeg maatregelen te nemen die ertoe leiden dat met de toenemende weersextremen de wateroverlast op het bedrijventerrein niet toeneemt.
- Afname waterverbruik: dat bedrijven op het terrein en de totaalsom van alle bedrijvigheid op het terrein de Lage Weide een afname heeft in jaarlijks waterverbruik van 20% in

2035 ten opzichte van het huidige verbruik, of wanneer dit niet mogelijk is door bedrijvigheden of andere factoren dit inzichtelijk wordt gemaakt, al volgens het 'comply or explain'-principe uit de Brief Water en Bodem Sturend van het Ministerie van Infrastructuur en Waterstaat zoals die verschenen is op 25 november 2022.

- Afname kwetsbaarheid voor droogte: dat het bedrijventerrein Lage Weide haar droogtebestendigheid heeft vergroot door het doen verwijderen van onnodige verharding en zo de wisselwerking tussen bodem, lucht en water bevordert ten bevordering van waterinfiltratie, stikstofopname, de natuurlijke sponswerking van de bodem en de algehele bodemkwaliteit, bijvoorbeeld door het creëren van groene parkeerplaatsen.

III: Thema circulaire economie

Partijen willen gezamenlijk werken aan de transitie naar een circulaire stad in 2050. Daarbij is het de bedoeling om in 2030 al de helft van de primaire abiotische grondstoffen te gebruiken.

Korte termijn (Vanaf 2023 tot en met 2024):

Lage Weide en de partijen op Lage Weide zullen betrokken worden bij de volgende activiteiten en ontwikkelingen.

- Opstellen en besluitvorming over een beknopte kaderstellende Visie Utrecht Circulair 2050. Daarbij zal de samenhang worden aangebracht met de ontwikkeling van de Omgevingsvisie voor Lage Weide voor 2040 zoals die nu wordt voorbereid;
- Als basis voor de visie is een materiaalstroomanalyse uitgevoerd voor de stad (en voor het bedrijvendeel ook voor de regio);
- De visie wordt verder worden uitgewerkt in een Beleidsdocument Utrecht Circulair 2030 en uitvoeringsprogramma's;
- Er wordt voor de stad gewerkt aan een circulaire grondstoffencorridor. Daarbij gaat het om de samenwerking tussen partijen die te maken hebben met de vraag en het aanbod van her te gebruiken grondstoffen en materialen in de bouw. Op Lage Weide zitten veel partijen die daarbij een rol spelen.

De ambities voor 2030 zijn:

- Een afname van de hoeveelheid afval van de bedrijven met de grootste stromen op het terrein;
- Een toename van de scheiding van afval (papier, PMD, gft, chemisch afval) bij bedrijven
- Het realiseren van minimaal drie pilots voor de verkenning en ontwikkeling van circulaire economie.
- Volledig zicht op de grondstoffenstromen binnen Lage Weide + een methode/omgeving gereed voor een (her)bestemming/uitwisseling van de beschikbare grondstoffen
- Alle bedrijven zijn minstens 50% circulair geworden door middel van de herontwikkeling van bedrijfsmodellen naar Circulaire bedrijfsmodellen, het actief denken en werken in ketens, is circulariteit opgenomen in de visie en de concrete doelstellingen van de bedrijven, is de inkoop van elk bedrijf 50% circulair etc. Dit sluit aan bij de landelijke en Europese doelstellingen.
- Laat Lage Weide enkel bedrijven aantrekken die meegaan in de brede duurzame doelstellingen waaronder circulariteit.

3. Ambities en koppelkansen

Op basis van de Green Deal, transitiebloemsessies (zie bijlage 1) en de brainstormsessies over de toekomstvisie van Lage Weide zijn de onderstaande ambities en dromen geformuleerd. Deze sluiten aan bij – en versterken – de doelstellingen uit de Green Deal.

De toekomstverkenning en bijbehorende doelen laten zien waar Lage Weide naartoe wil groeien en biedt koppelkansen met andere thema's zoals vergroening en verbetering van de ruimtelijke kwaliteit.

Om deze dromen te realiseren zijn er verschillende acties geformuleerd. Geen vaststaande projecten maar een menukaart van mogelijkheden: inspirerende richtingen op weg naar een toekomstbestendig Lage Weide.

In het hoofdstuk 4 wordt toegelicht welke procesaanpak wordt gevolgd om tot realisatie te komen. Voor de herkenbaarheid zijn de thema's van dit transitieplan gekoppeld aan de thema's van de Green Deal.

3.1 Ambities, dromen en voorbeeldacties

I: Thema klimaatbestendig

Ambitie

| Lage Weide is in 2040 klimaatbestendig

De ambitie is om Lage Weide te ontwikkelen tot een toekomstbestendig bedrijventerrein waar groen, water en bedrijvigheid elkaar versterken. Een terrein dat bestand is tegen extreme weersomstandigheden, aantrekkelijk is voor werknemers en bezoekers en bijdraagt aan de biodiversiteit.

Dromen

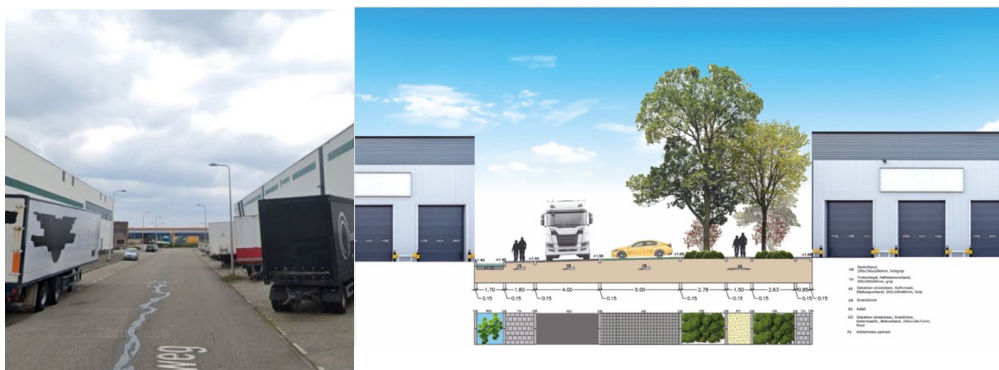
De volgende dromen schetsen een inspirerend toekomstbeeld van Lage Weide als de ambitie is gerealiseerd.

- De groenblauwe dooradering van Lage Weide zorgt voor een optimale stimulatie van klimaatadaptatie en biodiversiteit.
- Parkeerplaatsen zijn klimaatadaptief ontworpen en versterken actief de biodiversiteit op het bedrijventerrein.
- Overal waar mogelijk wordt (extra) groen en blauw toegevoegd waardoor Lage Weide aantrekkelijker, klimaatbestendiger en biodiverser wordt.

Activiteiten

Om deze dromen te realiseren zijn verschillende acties geformuleerd. Geen vaststaande projecten maar inspirerende richtingen op weg naar een klimaatbestendig Lage Weide in 2040. We verkennen en implementeren innovatieve maatregelen, betrekken het onderwijs, en monitoren de effecten van de genomen maatregelen. Er zal binnen dit thema gekeken worden naar de koppeling met het programma Life-IP Klimaatadaptie. Verder zal bij de prioritering gekeken worden naar de benodigde ruimte die de verschillende acties vragen en afgestemd worden met de verschillende betrokken overheden.

Droom	Uitwerking	Stakeholders	Voorbeeldacties
De groenblauwe dooradering van Lage Weide zorgt voor een optimale stimulatie van klimaatadaptatie en biodiversiteit.	In alle plannen wordt gekeken hoe de groenblauwe dooradering kan worden ingevlochten in de acties. Koppelkans met vergroening.	Gemeente, ILW, Vogelbescherming, Onderwijs, Provincie, Rijkswaterstaat.	<ul style="list-style-type: none"> - Het planten van inheemse bomen - “Hagen voor Hekken” campagne - Inspiratieboek klimaatadaptatieve maatregelen voor ondernemers - Het creëren van koelteplekken
Parkeerplaatsen zijn klimaatadaptief ontworpen en versterken actief de biodiversiteit op het bedrijventerrein	50% van alle tegels op de openbare wegen worden vervangen door groentegels in 2030. Koppelkans met ruimtelijke kwaliteit.	Gemeente, Groensector	<ul style="list-style-type: none"> - Inventarisatie parkeerplaatsen op wateroverlast en hittestress - Inschakelen landschapsarchitect - Selectie parkeerplaatsen die vergroend gaan worden - Implementatie van groentegels.
Overall waar mogelijk wordt (extra) groen en blauw toegevoegd waardoor Lage Weide aantrekkelijker, klimaatbestendiger en biodiverser wordt.	Het in kaart brengen van ‘loze’ plekken en ten minste 3 locaties groene of blauwe elementen aanbrenge. Koppelkans met intensivering ruimtegebruik.	Gemeente, ILW, Rijkswaterstaat, groensector.	<ul style="list-style-type: none"> - Weg van de toekomst - Groene daken en groene gevels - Beweegvriendelijk werklandschap



Figuur 3: Voorbeeldactie klimaatadaptatie: Weg van de Toekomst.

II: Thema circulaire economie

Ambitie

| Lage Weide is in 2040 een voorbeeld van een circulaire economie

De ambitie is om Lage Weide te ontwikkelen tot een toekomstbestendig bedrijventerrein waar circulariteit de norm is. Een terrein waar bedrijven grondstoffen delen, reststromen hergebruiken en samen werken aan een veerkrachtige en duurzame economie.

Dromen

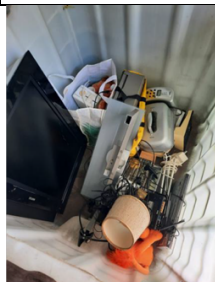
- Al het restwater is in kaart gebracht en het waterverbruik op Lage Weide wordt optimaal benut.
- Een keten van samenwerking waar bedrijven op het terrein afvalstoffen gaan gebruiken als grondstoffen.

Activiteiten

Om deze dromen – en de daarbij horende ambitie – te realiseren zijn verschillende acties geformuleerd. We stimuleren het hergebruik van grondstoffen, versterken samenwerking tussen bedrijven en kennisinstellingen en monitoren de effecten om te leren en continue te blijven verbeteren. De acties die binnen dit thema vallen dragen bij aan de landelijke CO₂-reductie en grondstoffendoelstellingen.

Droom	Uitwerking	Stakeholders	Voorbeeldacties
Al het restwater is in kaart gebracht en het waterverbruik op Lage Weide wordt optimaal benut	De waterstromen worden in kaart gebracht en wordt gekeken hoe optimaal water benut kan worden op het terrein. Ook door het opvangen en opslaan van water.	Onder andere: De Gemeente Utrecht, ILW, Hoogheemraadschap de Stichtse Rijnlanden.	- Uitvoering van restwaterscans.
Een keten van samenwerking waar bedrijven op het terrein afvalstoffen gaan gebruiken als grondstoffen	Het creëren van een opzet voor een marktplaats voor reststromen.	Onder andere: De Gemeente Utrecht, ILW, Groensector, Stichting Open.	- Ontwikkeling van een circulaire marktplaats (e-waste, bedrijfskleding en pallets) - Bomenasiel - Ontwikkeling van een statiegeldinzamelpunt

stichting
OPEN



Figuur 4: Voorbeeldactie Circulaire economie: Circulaire marktplaats met e-waste via stichting Open.

III Thema Duurzame mobiliteit

Ambitie

| Lage Weide is in 2040 optimaal bereikbaar op een duurzame manier.

De ambitie is om Lage Weide te ontwikkelen tot een bedrijventerrein waar duurzame mobiliteit de norm is. Binnen dit thema krijgt ook de gezonde werk- en leefomgeving nadrukkelijk aandacht. Lage Weide wil uitgroeien tot een Beweegvriendelijk Werklandschap, een aantrekkelijke en gezonde werkomgeving waar werknemers zich makkelijk en veilig kunnen verplaatsen en waar vitaliteit en bereikbaarheid samenkomen.

Dromen:

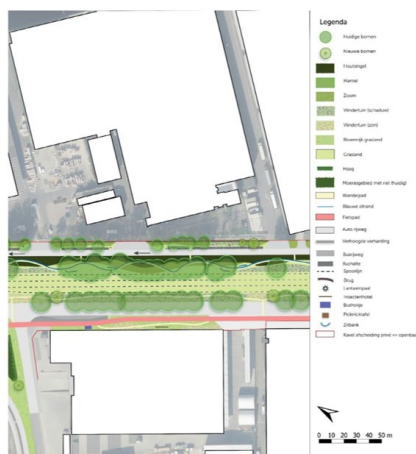
- Het bedrijventerrein is aantrekkelijk en groen ingericht, waarbij strategische beplanting merkbaar bijdraagt aan het verminderen van geluidsoverlast.
- Lage Weide is veilig ingericht, waardoor auto's en vrachtwagens geen gevaar vormen voor voetgangers en fietsers.
- Op Lage Weide is deelmobiliteit breed beschikbaar en wordt actief gestimuleerd door werkgevers.
- De havenfunctie van Lage Weide wordt optimaal benut als strategisch logistiek knooppunt.
- Lage Weide is een wandelvriendelijk werklandschap (veilige routes van/naar bushaltes). Koppelkans: lunchrondjes/beweegvriendelijk werklandschap.
- Lage Weide is een fietsveilig/fietsvriendelijk werklandschap (natuurlijk sturen, groene doorfietsroutes, groene roadblocks).

Activiteiten

Om deze ambities te realiseren zijn verschillende voorbeeldacties opgesteld. We stimuleren hierbij het gebruik van duurzame vervoersmiddelen en gedeelde mobiliteitsoplossingen, versterken de samenwerking tussen bedrijven, overheden en kennisinstellingen en monitoren de effecten.

Droom	Uitwerking	Stakeholders	Voorbeeldacties
Het bedrijventerrein is aantrekkelijk en groen ingericht, waarbij strategische beplanting merkbaar bijdraagt aan het verminderen van geluidsoverlast.	In de ontwerpen van de inrichtingswerkzaamheden wordt gekeken naar strategische beplanting die bijdragen aan het verminderen van geluidsoverlast	Onder andere: De Gemeente Utrecht, ILW, Rijkswaterstaat.	- Plaatsing van bomen langs de A2.
Lage Weide is veilig ingericht, waardoor auto's en vrachtwagens geen gevaar vormen voor voetgangers en fietsers.	Drie van de negen gevaarlijke punten op Lage Weide worden onderzocht en veiliger ontworpen.	Onder andere: De Gemeente Utrecht.	- Natuurlijk sturen - Weg van de toekomst - Ludieke actie om mensen op de fiets te krijgen.

Op Lage Weide is deelmobiliteit breed beschikbaar en wordt actief gestimuleerd door werkgevers.	Er worden pilots uitgevoerd voor deelmobiliteit zowel op de weg als op het water.	Onder andere: De Gemeente Utrecht, ILW	<ul style="list-style-type: none"> - Onderzoek gebruik havens - Shuttlebussen - Veerpont
De havenfunctie van Lage Weide wordt optimaal benut als strategisch logistiek knooppunt.	De huidige havenfunctie wordt in kaart gebracht en de toepasbaarheid voor Lage Weide wordt onderzocht.	Onder andere: De Gemeente Utrecht, ILW	<ul style="list-style-type: none"> - Onderzoek gebruik havens - In kaart brengen van goederenstroom via studentenonderzoek.
Lage Weide is een wandel- en beweegvriendelijk werklandschap	Er worden acties ondernomen om Lage Weide beweegvriendelijk er te maken.	Onder andere: De vogelbescherming. Waterschappen	<ul style="list-style-type: none"> - Lunchrondes via industriepad (klompenpaden) bijvoorbeeld langs het spoor. - Locaties voor buitensport (zoals Padel) - Veilige routes van/naar bushaltes
Lage Weide is een fietsveilig/fietsvriendelijk werklandschap	Er worden acties ondernomen om Lage Weide fietsvriendelijker te maken.	Onder andere: ILW	<ul style="list-style-type: none"> - Natuurlijk sturen - Groene doorfietsroutes - Groene roadblocks



Figuur 5: Voorbeeldactie: Wandelroute langs het spoor

III Thema energietransitie

Ambitie:

| Lage Weide is in 2040 energieneutraal.

Lage Weide ontwikkelt zich tot een toekomstbestendig bedrijventerrein waar bedrijven zelf duurzame energie opwekken, delen en efficiënt gebruiken.

Dromen:

- Lage Weide is een bedrijventerrein waar slimme vergroening het energieverbruik omlaag brengt.
- Lage Weide is ingericht op elektrische voertuigen en waterstof als primaire energiebronnen voor mobiliteit.
- Bedrijven werken individueel hard mee om in 2040 Lage Weide energieneutraal te krijgen en maatregelen uit te voeren.

Activiteiten

Om deze dromen – en de daarbij horende ambitie – te realiseren zijn verschillende acties geformuleerd die bijdragen aan een slimmer en duurzamer energieverbruik op Lage Weide. De energietransitie is de meest urgente opgave voor het terrein; voor veel bedrijven is het bovendien de grootste kostenpost. Er wordt dan ook veel aandacht besteed aan dit thema.

Zo is op Lage Weide één van de eerste energiehubs in Nederland van start gegaan op basis van een Groepstransportovereenkomst (GTO). Vanuit Werklandschappen van de Toekomst wordt gekeken hoe bestaande initiatieven op het gebied van energie kunnen worden versterkt en welke innovatieve koppelkansen (bijvoorbeeld vergroening) er zijn om het energieverbruik op het terrein te verminderen. Hierbij wordt actief gezocht naar samenwerking met andere initiatieven en programma's zodat kennis, middelen en resultaten elkaar versterken. Daarnaast is er een werkgroep opgericht om de activiteiten rondom energie op elkaar af te stemmen. De acties vanuit het Werklandschappen-programma sluiten aan bij de werkzaamheden van deze werkgroep.

Daarnaast wordt onderzocht hoe slimme vergroening kan bijdragen aan het verlagen van het energiegebruik.

Droom	Uitwerking	Stakeholders	Voorbeeldacties
Lage Weide is een bedrijventerrein waar slimme vergroening het energieverbruik omlaag brengt.	De waterstromen worden in kaart gebracht en wordt gekeken hoe optimaal water benut kan worden op het terrein. Ook door het opvangen en opslaan van water. Koppelkans met vergroening.	Onder andere; De Gemeente Utrecht, ILW, Rijkswaterstaat, RVO	<ul style="list-style-type: none"> - Daktuinen - Groene gevels & groene daken - Gedragsonderzoek Marlies Kok
Lage Weide is ingericht op elektrische voertuigen en waterstof als primaire energiebronnen voor mobiliteit.	De deelmobiliteit die wordt opgezet is energieneutraal en bij de plannen voor inrichtingswerkzaamheden worden laadpalen in de ontwerpen meegenomen.	Onder andere: De Gemeente Utrecht, Groensector	<ul style="list-style-type: none"> - Laadpalen - Energieneutrale shuttlebussen
Bedrijven werken individueel hard mee om in 2040 Lage Weide energieneutraal te krijgen en maatregelen uit te voeren.	Bedrijven ontvangen hulp om hun eigen bedrijf energieneutraal te krijgen en maatregelen uit te voeren.	Onder andere: ROM, Gemeente Utrecht	<ul style="list-style-type: none"> - Energiescans - Gedragsonderzoek Marlies Kok - Advies en subsidies voor verduurzaming

3.2 Koppelkansen

Bij de prioritering en selectie van de acties wordt nadrukkelijk gekeken naar de koppeling met andere thema's en initiatieven. Door de thema's uit de Green Deal met elkaar te verbinden en op elkaar af te stemmen, ontstaat meer samenhang, worden gezamenlijke belangen zichtbaar en neemt het draagvlak toe. Sommige initiatieven kunnen daarbij als katalysator fungeren: zij brengen daarmee de transitie in beweging. Door één concreet project te starten, ontstaan er nieuwe koppelkansen en samenwerkingen die bijdragen aan het realiseren van de gezamenlijke dromen voor een toekomstbestendig Lage Weide. Hieronder volgen enkele voorbeelden van hoe deze samenhang in de praktijk vorm kan krijgen:

Industriepaden: Door wandelpaden te realiseren over het bedrijventerrein stimuleren we bewegen, vergroten we de aantrekkelijkheid van het terrein en brengen we meer groen aan. Wanneer deze paden worden verbonden met de 15 verkeersknooppunten, kunnen we met natuurlijke sturing de verkeersveiligheid en doorstroming verbeteren. In samenwerking met onder andere de Vogelbescherming kunnen hierbij natuurbuizen worden aangebracht die het gebied aantrekkelijker en informatiever maken voor werknemers en andere bezoekers van het terrein.

Circulariteit: Op Lage Weide wordt ingezet op circulariteit. Dit doen we door aan te sluiten bij bestaande initiatieven (E-waste via Stichting Open en StatiegeldNL en Water via Life-IP). Deze initiatieven vormen de basis om op alle mogelijke onderwerpen om tot een circulaire hub/ markt te komen (bouwen van de circulaire infrastructuur).

Samenwerking met stakeholders en andere investeerders: Er zijn meerdere belanghebbende van de mogelijke projecten op Lage Weide. Deze belanghebbenden hebben naast het belang ook middelen beschikbaar om initiatieven te stimuleren. Voorbeeld hiervan is een innovatie waarbij waterbuffering op parkeerplaatsen, energieopwek en verkleinen van de energieaansluiting samengaan.



4. Aanpak en Financiering

Het transitieplan wordt ontwikkeld in fasen met voldoende ruimte voor aanpassing op basis van nieuwe inzichten, samenwerking met partners en tussentijdse resultaten. De aanpak is adaptief, zodat de koers kan worden bijgestuurd wanneer dat nodig is om de beoogde transitie effectief te realiseren.

4.1 Procesaanpak

Fase 1: Brede verkenning en analyse

Het doel is om een compleet beeld te krijgen van de uitdagingen, kansen en lopende initiatieven binnen Lage Weide. Er vindt een uitgebreide verkenning plaats met mogelijke oplossingsrichtingen, projecten en samenwerkingen. Er worden sessies gehouden met onder andere ondernemers, de ondernemersvereniging ILW, kennisinstellingen en overheden. Het resultaat van deze fase is zichtbaar in een inspiratiedocument (projectideeën) vanuit waar we nog verder keuze gaan maken (zie bijlage).

Fase 2: Prioritering en fasering (verdieping)

In gezamenlijkheid met het Green Deal team bepalen we welke thema's en activiteiten de meeste impact hebben en op korte termijn uitvoerbaar zijn binnen de scope van het Werklandschappen van de Toekomstprogramma. De geïdentificeerde activiteiten worden geclusterd in quick wins (korte termijn, zichtbaar resultaat bv groene roadblocks en insectenhôtels), strategische investeringen (middel-langere termijn bv. deelmobiliteit, wandelnetwerk) en systeeminnovaties (lange termijn bv. circulaire hub). De ondernemers worden via de lokale held actief betrokken bij de keuze en uitvoering van de activiteiten denk hierbij een projectenmarkt waarbij ondernemers zich kunnen inschrijven voor pilots of een diner waarbij een menukaart aan groene maatregelen wordt gepresenteerd waar ondernemers zich op kunnen inschrijven voor vergroening/verduurzaming op eigen kavel.

Om de prioritering en fasering vast te stellen, zal er een matrix worden opgesteld met 12-15 actieclusters, worden categoriseerd op impact, uitvoerbaarheid, financierbaarheid en bestuurlijk raakvlak.

Actiecluster	Impact	Uitvoerbaarheid	Financierbaarheid	Bestuurlijk draagvlak
1. In kaart brengen water reststromen.	Hoog	Middel-hoog	Middel	Middel-hoog
.....

In deze fase worden de acties gekoppeld aan de bestaande plannen van de gemeente en provincie. Denk hierbij aan:

- Omgevingsvisie Lage Weide (nog in concept)
- Regionale Energiestrategie (RES)
- Mobiliteitsvisie (Utrecht)
- Circulaire ambities Utrecht 2050

Fase 3: Uitwerking, uitvoering en monitoring (implementatie)

De geselecteerde activiteiten zullen worden uitgewerkt tot concrete uitvoeringsplannen met duidelijke verantwoordelijkheden, mijlpalen en financieringsafspraken. In de meeste gevallen doorlopen deze geselecteerde activiteiten een aantal stappen om te komen tot een succesvolle oplevering en borging van de resultaten. Denk hierbij aan:

1. Verkenning
2. Plan van Aanpak inclusief begroting, financieringsplan en KPI's
3. Go/No Go moment
4. Contractverkenning
5. VO/DO traject
6. Uitvoering
7. Oplevering
8. Evaluatie en monitoring

4.2 Budget

De onderstaande conceptbegroting geeft op hoofdlijnen weer hoe de beschikbare middelen binnen het programma worden ingezet om transitie te versnellen naar een Werklandschap van de Toekomst. De exacte besteding en verdeling van middelen zal naarmate het project concreter wordt, specifiekere worden (zie procesaanpak). Binnen de verschillende thema kunnen de budgetten verschuiven naarmate blijkt dat een andere mate meer impact kan veroorzaken. Werken in een transitie vraagt nou eenmaal om flexibiliteit en adaptatie.

	%	Totaal in €	2025	2026	2027	2028
Klimaatadaptatie	35	525.000	0%	15%	20%	0%
Planten van inheemse bomen		50.000				
"Hagen voor Hekken" campagne		20.000				
Inspiratieboek klimaatadaptieve maatregelen		5.000				
Creëren van koelteplekken						
Weg van de toekomst		150.000				
Klimaatadaptieve parkeerplaatsen		100.000				
Groene daken en groene gevels		200.000				
.....						
Circulaire economie	10	150.000	0%	5%	5%	0%
Uitvoering van restwaterscans		40.000				
Ontwikkeling circulaire marktplaats		100.000				
Ontwikkeling van bomenasiel		10.000				
Duurzame mobiliteit	35	525.000	0%	20%	15%	0%
Plaatsing bomen langs de A2		50.000				
Natuurlijke sturen		100.000				
Actie mensen op de fiets		10.000				
Onderzoek gebruik havens						
Shuttlebussen		25.000				
Veerpont		25.000				
In kaart brengen goederenstroom		10.000				
Industriepaden		250.000				
Locaties buitensport		25.000				
Veilige routes naar bushaltes		25.000				
Energietransitie	5	75.000	2%	3%	0%	0%
Energiescans		15.000				
Groene gevels en Groene daken		15.000				
Gedragsonderzoek Marlies Kok						
Advies en subsidies verduurzaming		10.000				
..... (overig)		35.000				
Flexibel	15	225.000	5%	5%	5%	0%
Totaal	100	1,500.000				

4.3 Financieringsbronnen

De financieringsbronnen in dit programma zijn bedoeld om veranderingen op systeemniveau te versnellen en markt- en systeem falen in kaart te brengen en aan te pakken. Het gaat daarbij niet om het uitvoeren van losse projecten maar om structurele investeringen die nodig zijn om te komen tot een werklandschap van de toekomst.

	%	Totaal	2025	2026	2027	2028
NGF	50	750.000	40%	30%	24%	6%
Provinciaal	25	375.000	0%	40%	60%	0%
Privaat	25	375.000	0%	40%	60%	0%
Totaal	100	1,500.000				

De financiering wordt ingezet om initiatieven te ondersteunen die:

1. Bijdragen aan de doelen van de Green Deal
2. Bijdragen aan de doelen van het Werklandschappen van de Toekomst programma
3. Zichtbare en meetbare resultaten op korte termijn opleveren, zodat er voor 2028 concrete vooruitgang te zien is.

Bij de inzet van de middelen wordt actief gekeken naar koppelkansen met andere programma's (bijvoorbeeld Beweeglandschappen van de Toekomst) en andere financieringsmogelijkheden (denk hierbij aan de Regionale Ontwikkelingsmaatschappij (ROM)). Op deze manier wordt de impact van de investeringen vergroot, worden middelen efficiënt benut en ontstaan er samenwerkingen die de transitie verder versnellen.

5. Rol als Living Lab

Een belangrijke doel van het programma Werklandschappen van de Toekomst is het in beweging brengen een landelijke zwerm van minimaal 1.000 bedrijventerreinen die stap voor stap transformeren naar een groen, gezond en klimaatbestendig werklandschap.

Living Lab Lage Weide vormt de proeftuin voor de transitie naar het Werklandschap van de Toekomst. Hier werken ondernemers, kennisinstellingen, parkmanagement, de gemeente Utrecht, de provincie Utrecht, bewoners en vele andere partners samen aan innovatieve oplossingen die bijdragen aan een toekomstbestendig bedrijventerrein.

Binnen het Living Lab worden nieuwe samenwerkingen, diensten en oplossingen in de praktijk ontworpen, getest en gevalideerd zodat leren en doen hand in hand gaan.

5.1 Leren, bijsturen en bewaken voortgang

Om de effecten van het transitieplan voor het bedrijventerrein én het programma Werklandschappen goed te volgen, is het essentieel een helder en uitvoerbaar monitoringsplan op te stellen. Via nulmetingen en onderzoeken, laten zien wat de investeringen opleveren zoals kwantitatief als kwalitatief. Dit monitoringsplan wordt aangevuld met KPI-overzichten die door de regisseurs tijdens het traject worden bijgehouden. Daarnaast worden de Vrije Universiteit, Technische Universiteit Delft en Wageningen University & Research al nauw bij het traject betrokken omdat kennis en onderzoeken vanuit deze organisaties onderdeel uitmaken van het Transitieplan.

Na realisatie wordt gemonitord hoe de genomen maatregelen functioneren in de praktijk functioneren. Om de voortgang te bewaken en continu te blijven leren, wordt gewerkt met de methodiek van de Dynamische Leeragenda. Hiermee wordt het per kwartaal inzichtelijk gemaakt welke stappen zijn gezet, wat goed werkt en waar bijsturen nodig is. De Dynamische Leeragenda wordt gebruikt om voortgang en leerpunten tijdens het proces vast te leggen.

Het gaat hierbij zowel om uitvoering van de activiteiten als om het bijbehorende proces, zodat eventuele markt- en systeemfalen kunnen worden geadresseerd en waar mogelijk kunnen worden opgelost.

5.2 Opschaling en kennisdeling

Door inzichten, data en ervaringen uit pilots structureel te delen met andere bedrijventerreinen in Utrecht en daarbuiten, wordt Living Lab Lage Weide een krachtige motor voor verandering. De lessen die hier worden opgedaan, vormen input voor een bredere systeemverandering richting toekomstbestendige werklandschappen in Nederland.

Kennis wordt gedeeld via de regisseurs die actief zijn in de provincie Utrecht. Zij krijgen hierdoor ook de kans om zich verder te onwikkelen in hun rol als regisseur. Kennis en ervaringen worden bovendien actief gedeeld via diverse netwerken, waaronder de Nederlandse Vereniging van Parkmanagers, het Kernteam Parkmanagers van CLOK en het bedrijventerreinoverleg van Ondernemersfonds Utrecht.

Voorbeelden van kennisdeling:

- Kennissessies met gekoppelde lokale terreinen.
- Regionale samenwerkingsbijeenkomsten
- Het toevoegen van innovaties en kennis aan de Werklandschappen Innovatiedatabase.

Bijlage 1. Transitiebloem

De Transitiebloem-aanpak is een methode om transitie in complexe systemen te begeleiden. Het richt zich op het verbinden van actoren, interventies en systeemveranderingen op basis van gedeelde waarden en een langetermijnvisie. De aanpak bestaat uit vier fases:

1. Gezamenlijke visie, kernwaarden en transformatieve doelen.
2. Analyse van draaiknoppen (c.q. bestaande of potentiële interventies) en betrokken actoren + mogelijke transitiepaden.
3. Actor-specifieke transitiebloemen en kansen voor meervoudige waardecreatie en effectieve samenwerking.
4. Dialoog, onderhandeling, collectief leren, experimenteren, evaluatie en bijsturing.

