

Utrechts grootste bedrijventerrein volop in beweging

De comeback van Lage Weide

TEKST HANS HAJÉE

Lage Weide is een van Nederlands oudste bedrijventerreinen. Aan de stadszijde van het Merwedekanaal (later het Amsterdam-Rijnkanaal) werd begin vorige eeuw een industrieterrein aangelegd waar zich voornamelijk metaalbedrijven vestigden; denk aan Werkspoor en Demka. Na 1945 ontwikkelde de gemeente Utrecht ook ten westen van het kanaal een terrein: Lage Weide. Door het nabijgelegen verkeersknooppunt Oudenrijn en de goede verbinding via zowel spoor als water trok het gebied veel bedrijven aan. Aanvankelijk veelal klassieke industrie, later ook distributie en andere bedrijvigheid. Vooral in de strook langs de A2 verzezen ook kantoren.

Maar het tij keerde. Veel industrie verdween, conform de landelijke trend. Lege plekken bleken lastig te vullen. De matige bereikbaarheid – onder meer door de tijdrovende lus bij de brug over het kanaal – hielp zeker niet mee. Lage Weide verrommelde en werd zelfs het voorbeeld bij uitstek van een bedrijventerrein op zijn retour.

Animo neemt toe

Theo van Oijen, voorzitter van Industrievereniging Lage Weide (ILW) heeft het zien gebeuren. Hij is vanaf 1990 actief in Lage Weide. ‘Toen werkten er 25.000 mensen. Dat zijn er nu zo’n 18.000, waarmee we overigens nog altijd

het grootste bedrijventerrein van Midden-Nederland zijn.’ Van Oijen constateert dat de negatieve tendens tot staan is gebracht. ‘Er is nog altijd leegstand, maar Lage Weide heeft de weg omhoog gevonden. Het animo voor vestiging neemt toe. Ook zien eigenaren mogelijkheden tot herontwikkeling. Goed voorbeeld is de sloop van een kantoor van 10.000 m² waarvoor gedeputeerde Remco van Lunteren onlangs het startsein gaf. Hierdoor ontstaat ruimte voor een nieuwe ontwikkeling in de logistieke sector.’ Oude gebouwen zijn vaak niet geschikt voor moderne logistieke processen. ‘Daartoe moet hoger worden gebouwd.



Na jaren van verrommeling en leegstand is Lage Weide op de weg terug. Het grootste regionale bedrijventerrein trekt weer nieuwe bewoners aan. Zeker ondernemers uit distributie en logistiek weten de centrale ligging, de goede bereikbaarheid en het multimodale karakter op waarde te schatten. 'Als het lukt deze eigenschappen verder te versterken en uit te dragen, gaat Lage Weide een mooie toekomst tegemoet.'

UITEENLOPENDE ACHTERGROND

Industrievereniging Lage Weide (ILW) vindt haar grondslag in een trieste gebeurtenis. 'In 1967 ontplofte een munitieschip in de haven,' aldus Theo van Oijen. 'Er vielen twee doden en de schade was enorm. Het was voor de bedrijven op Lage Weide aanleiding hun krachten te bundelen.'

Primaire doelstelling van ILW is het behartigen van de belangen van haar leden. Ook wil de vereniging het ondernemersklimaat in het gebied verbeteren. Jaarlijks organiseert ILW een zestal bijeenkomsten, zowel inhoudelijke sessies als sociale evenementen. 'Daarvoor beschikken we met Vineyard sinds kort over een prima nieuwe locatie. Deze horecagelegenheid is een waardevolle aanvulling voor Lage Weide.' Bij ILW zijn 160 bedrijven aangesloten met een uiteenlopende achtergrond. 'Zowel huurders, eigenaren/gebruikers als beleggers zijn lid. Hun prioriteiten en belangen lopen niet altijd parallel, zo bleek uit de scepsis van de laatste groep over het Ondernemersfonds. Maar bij een verdere upgradering van Lage Weide is iedereen gebaat.'



Die mogelijkheid bestaat in Lage Weide, maar de randvoorwaarden zijn nog niet altijd even helder. Om de positieve lijn door te kunnen zetten, moet voor iedereen duidelijk zijn wat kan en mag in het gebied.' Want waar de kantorenmarkt het nog altijd zwaar heeft, bestaat bij distributie- en logistieke bedrijven toenemend animo voor vestiging in Lage Weide. Goed voorbeeld is Kuehne + Nagel. En naast het distributiecentrum van deze internationale logistieke dienstverlener realiseert Somerset Real Estate een vergelijkbare voorziening van 28.500 m².

Veel vertrouwen

Liet de samenwerking in het verleden soms te wensen over, overheden en bedrijfsleven trekken in Lage Weide steeds vaker samen op. Van Oijen: 'Het wederzijds vertrouwen is groot. Dat leidt tot succesvolle publiek-private initiatieven als de aanstaande verbetering van de aansluiting

op de A2, de levensader van Lage Weide. Ander actueel voorbeeld is de ontsluiting van het gebied rond het Carlton President-hotel via een fietsbrug. Ook werkt een projectgroep samen met de gemeente aan verbetering van de fietsverbinding tussen Lage Weide en station Leidsche Rijn Centrum. Dat ligt op korte afstand; er is veel milieuwinst te halen wanneer mensen met ov en fiets naar hun werk gaan. Verder wordt ILW betrokken bij de gesprekken over de Noordelijke Rondweg. Deze weg is van groot belang voor de ontsluiting van Lage Weide; de versnelde realisatie ervan is een goede zaak.'

Sneeuwbaaleffect

Naast bereikbaarheid en infrastructuur speelt ook uitstraling een belangrijke rol bij de aantrekkingskracht van een gebied. 'Aan de overzijde van de A2 liggen de nieuwe terreinen De Wetering en Haarrijn. De uitstraling van Lage Weide mag daarbij

niet uit de toon vallen. Al is verdere verbetering mogelijk, de laatste jaren zijn forse stappen gezet bij de upgradering van het gebied.' Goed voorbeeld is volgens Van Oijen het voormalige Maarssense deel van Lage Weide, dat na een herindeling bij Utrecht werd gevoegd. 'De grijze gebouwen uit de jaren 80 hebben een facelift gekregen en zijn bijna allemaal in gebruik. Het deelgebied leeft weer. Zo'n ontwikkeling zie je op meer plekken. Zo ontstaat een sneeuwbaaleffect.'

Langdurig geparkeerde vrachtwagens zijn velen een doorn in het oog. 'Het oog rommelig en trekt criminaliteit aan. Daarom ziet ILW graag een logistiek ontkoppelpunt waar vrachtwagens veilig kunnen staan, bij voorkeur met voorzieningen zoals horeca of winkels. Dit bevordert zowel de veiligheid als de uitstraling. Een concreet plan voor zo'n voorziening is voorgelegd aan de gemeente. De eerste reacties zijn positief.'



20 miljoen euro

Lage Weide is een multimodaal bedrijventerrein. 'We beschikken over goede spooransluitingen en een fantastische binnenhaven,' benadrukt Van Oijen, tevens voorzitter van Port of Utrecht. De gemeente investeerde twintig miljoen euro – onder meer afkomstig van EU-subsidies – in een ingrijpende renovatie van de haven. Die nam vijf jaar in beslag. De haven werd uitgediept zodat ook grote schepen kunnen aanmeren. De aanwezigheid van Container Terminal Utrecht heeft daarbij veel meerwaarde. 'Lage Weide heeft zeven kilometer kade waar jaarlijks zeven miljoen ton producten worden overgeslagen, aan- of afgevoerd. De ligging ten opzichte van de havens in Rotterdam en Amsterdam maar ook die van Tiel en Lelystad is gunstig. Vervoer over water is een schone vorm van transport die zeker voor Lage Weide nog tal van kansen biedt. Denk onder meer aan het faciliteren van stadsdistributie.'

Gezamenlijke klimaatambitie

De functie als draaischijf voor distributie brengt veel vervoerbewegingen met zich mee. 'Het is zaak die zo efficiënt mogelijk te laten verlopen en waar mogelijk te

beperken. Daarom is een voorziening ingericht voor lange vrachtwagencombinaties (LZV's). Ook bestaat het voornemen een test uit te voeren waarbij koelwagens op een energievriendelijke manier gekoeld worden.'

Duurzaamheid krijgt op meer manieren aandacht in Lage Weide. 'Samen met de gemeente heeft ILW het initiatief genomen om het gebied structureel te verduurzamen. Onze gezamenlijke klimaatambitie: 30% CO₂-reductie vóór 2020. Om dit te realiseren, is Warmtebouw Utrecht gevraagd een Masterplan Duurzaam Lage Weide op te stellen met kansrijke energiemaatregelen. Hiertoe voerde Warmtebouw energiescans uit bij grote bedrijven in het gebied. Een aantal van hen is al gestart met uitvoering van de besparingsmaatregelen. Ook andere bedrijven op Lage Weide worden benaderd voor een energiescan.'

Energie Collectief

Volgende stap is de oprichting van een Energie Collectief Lage Weide. Hiervoor is op 24 november een commitmentovereenkomst getekend door tien ondernemers en vier partners: Economic Board Utrecht, gemeente Utrecht, Energiefonds Utrecht en DWA. Het Energie Collectief zorgt voor gezamenlijke inkoop van ledverlichting,

pv-panelen en (groene) stroom.

'Deelnemers aan het collectief profiteren van schaalvoordelen en worden ontzorgd bij uitvoering, financiering en beheer van maatregelen. De formele oprichting van het Energie Collectief staat gepland voor maart 2015.'

In het hart

Van Oijen merkt dat de economische betekenis van Lage Weide steeds breder wordt onderkend. 'Zowel in de regio als daarbuiten. Naast hoogwaardige werkgelegenheid waarvoor bijvoorbeeld een gebied als het Utrecht Science Park zorgt, zijn ook voldoende banen nodig voor lager en middelbaar geschoold personeel. Lage Weide voorziet met name in werkgelegenheid voor dit deel van de arbeidsmarkt. Daarom zijn wij een cruciale motor voor de economie van Midden-Nederland.'

Dit belang wordt gesymboliseerd door de ligging van het gebied. 'De bouw van Leidsche Rijn zorgt ervoor dat Lage Weide nu in het hart van Groot-Utrecht ligt. Een strategische locatie die veel kansen biedt. Als het lukt de sterke punten van Lage Weide verder te versterken en uit te dragen, gaan we een mooie toekomst tegemoet.' ■