



# Omgevingsprogramma Werklocaties

Gemeente Amersfoort

Januari 2025

*Stad met een hart*



## Managementsamenvatting

Het omgevingsprogramma Werklocaties is een thematisch programma waarin de gemeente Amersfoort aangeeft hoe om te gaan met ruimte voor werkgelegenheid. Dit programma beschrijft deze economische uitgangspunten voor ruimtelijke ontwikkelingen en welke instrumenten de gemeente daarbij in wil of kan zetten (waaronder de samenwerking met bedrijven, vastgoedpartijen, overheidsinstellingen en maatschappelijke organisaties). Het overkoepelend doel is om het aantal banen mee te laten groeien met de groei van de beroepsbevolking en hiervoor voldoende ruimte te bieden. Dit doel komt voort uit opgave vijf van de door de raad vastgestelde gemeentelijke omgevingsvisie: “veerkrachtige en veelzijdige economie”. Het omgevingsprogramma Werklocaties vervangt de Visie Werklocaties en het Afwegingskader Transformatie Kantoren. De kaders uit het Afwegingskader Transformatie Kantoren zijn opgenomen in het omgevingsprogramma Werklocaties, aangevuld met beleidsuitgangspunten voor transformatie en functieverbreiding voor de werklocaties die hier niet onder vielen.

In beperkte mate kan het doel bereikt worden door toevoeging van een nieuw bedrijventerrein bij Vathorst Bovenduist (ongeveer 10 hectare) en uitbreiding van bedrijventerreinen in de regio, maar de inzet is vooral gericht op het beter benutten van bestaande bedrijventerreinen, kantoorlocaties en overige werklocaties in de stad. Werklocaties zijn gedefinieerd als alle plekken in de stad die ruimte bieden aan werkgelegenheid en ondernemers. Dat betekent dat naast de formeel bestemde locaties voor bedrijven zoals bedrijventerreinen en kantoorlocaties, ook locaties die ruimte bieden aan de vrijetijdseconomie (detailhandel, horeca, recreatie), maatschappelijke voorzieningen (zorg, onderwijs, cultuur) en werk aan huis meegenomen worden in het beleid. Het ruimtelijk beleid is uitgewerkt voor vier typen gebieden: bedrijventerreinen, gemengde gebieden, wijk economieën en voorzieningengebieden.

Voor bedrijventerreinen is het uitgangspunt dat de ruimte vooral wordt benut door activiteiten en bedrijven die niet mengbaar zijn vanwege de aard van de bedrijfsvoering en activiteiten en bedrijven die hieraan verbonden zijn. Dan hebben we het over bedrijven die vanwege geluid, geur, stof, veiligheid en transportbewegingen niet inpasbaar zijn naast woonfuncties. Daarnaast gaat het om activiteiten en voorzieningen die hieraan gekoppeld zijn (kantoor, horeca). Op sommige locaties op bedrijventerreinen wordt ook conform het detailhandelsbeleid volumineuze of ondergeschikte detailhandel toegestaan. Om ruimte te vinden voor groei van werkgelegenheid, verduurzaming en ruimte te bieden aan circulaire economie, is functieverbreiding naar (solitaire) vestigingen van bedrijven en activiteiten die goed mengbaar en inpasbaar zijn op andere locaties in de stad niet meer mogelijk. Denk hierbij aan de ontwikkeling van sport, persoonlijke dienstverlening, solitaire kantoorlocaties en kleinschalige detailhandel. Deze activiteiten worden binnen de overige gebieden gefaciliteerd.

Een van deze overige gebieden zijn de gemengde gebieden (onder andere Langs Eem en Spoor, Hoefkwartier, Station Vathorst/Podium), waar economische activiteiten complementair aan wonen zijn en ook een wijkoverstijgende functie kunnen hebben vanwege de goede (OV-) bereikbaarheid. Daar zijn ook binnen de programmeerruimte van de provincie mogelijkheden voor uitbereiding of versterking van het kantoraanbod mogelijk, maar ook horeca-, onderwijs- en congresvoorzieningen, overige maatschappelijke functies (zorg, cultuur), persoonlijke dienstverlening, sport en andere vrijetijdsvoorzieningen. Uiteraard indien passend binnen de ruimtelijke en andere ontwikkel- en beleidskaders (verkeer, stedenbouw, openbare ruimte, groen) voor deze gebieden. Bijzondere aandacht wordt daarbij gegeven aan kansen voor het stimuleren van innovatie en broedplaatsen.

Daarnaast is het ook van belang dat er ruimte voor werkgelegenheid en bedrijvigheid is en blijft in de bestaande woongebieden. Het gaat hier om bedrijven en activiteiten die ten dienste staan van de wijk. Ten dienste staan betekent dat dit bedrijven en activiteiten zijn die de inwoner als doelgroep in

de wijk bedienen of ruimte die geboden wordt aan inwoners in de wijk die zelf activiteiten als ondernemer ontplooiën. Uiteraard geldt voor al deze activiteiten dat deze wel inpasbaar en mengbaar moeten zijn met de woonfunctie van de wijk. Bestaande werklocaties in de wijk willen we dan ook zoveel mogelijk behouden en alleen transformatie naar woningbouw toestaan onder strikte voorwaarden (nee, tenzij). Functieverbreiding naar andere werkfuncties, maatschappelijke voorzieningen of sport en persoonlijke dienstverlening is wel mogelijk mits ruimtelijk inpasbaar.

Tot slot zijn ook de voorzieningengebieden voor de (ruimte voor) werkgelegenheidsopgave van belang. Dit zijn de gebieden met een publieksgerichte of bijzondere functie waar veel werkgelegenheid is. Dan hebben we het bijvoorbeeld over de historische binnenstad, winkelcentra, onderwijs- en erfgoedlocaties (OLV ter Eem), maar ook het Meander Medisch Centrum, Dierenpark Amersfoort en het Defensieterrein (Bernard Kazerne) zijn belangrijke locaties met veel werkgelegenheid. We hanteren hiervoor geen generieke beleidsuitgangspunten, maar per locatie wordt wel gekeken hoe bestaande werkgelegenheid en ruimte behouden blijft of versterkt kan worden op het moment dat hier ontwikkelplannen voor worden ingediend.

Dit brengt ons bij de uitvoering. De genoemde uitgangspunten en beleidsuitgangspunten zijn voor de gemeente een beleidskader bij de beoordeling van ruimtelijke plannen en de aanpassing van het omgevingsplan. Ook worden deze uitgangspunten meegenomen bij het opstellen van ontwikkelkaders, wijkperspectieven en gebiedsgerichte omgevingsprogramma's. Daarnaast werken we actief samen met (vertegenwoordigers van) het bedrijfsleven (VAB, VAO, OBA en parkmanagement), de vastgoedsector (makelaars, investeerders, ontwikkelaars), andere overheden (buurgemeenten, regio, provincie, rijk) en regionale organisaties (ROM, OMU, EBU en FBK). Het Amersfoort Business Team fungeert als ondernemersloket voor de gemeente Amersfoort en binnen de gemeente wordt de uitvoering belegd binnen het Programma Werken, waarbij ook de verbinding wordt gelegd met alle interne afdelingen, programma's en projecten van de gemeente.

Op deze manier faciliteert de gemeente het uitgangspunt "juiste bedrijf op de juiste plek" en ruimte voor werkgelegenheid. Dit past grotendeels binnen de bestaande begroting voor economie. De gemeente gaat niet actief over tot uitplaatsing van bestaande bedrijven die overeenkomstig het vigerende omgevingsplan en binnen een eventueel verstrekte vergunning actief zijn. Het doel is om een nullijn te creëren wat betreft handhaving. Dit betekent dat de gemeente gaat handhaven op nieuwe activiteiten die strijdig zijn met het vigerende omgevingsplan of niet vergund zijn. Voor handhaving is extra capaciteit nodig en dit is meegenomen in de begroting van het omgevingsprogramma. Hiernaast geldt dat wanneer de gemeente extra inzet moet plegen op ruimtelijke projecten gericht op economische ontwikkeling, dit eerst voorgelegd wordt aan de portfolioraad om te beoordelen of hiervoor capaciteit en prioriteit kan worden gemaakt en op welke wijze de gemeente hier een bijdrage aan kan leveren. Binnen het programma Werken en in samenwerking met de PA/Lobbyagenda en andere organisaties wordt ook gekeken naar mogelijkheden om extra capaciteit en middelen te verkrijgen op basis van provinciale, rijks- of Europese programma's.

# Inhoudsopgave

1. Inleiding .....	5
1.1. De Omgevingsvisie .....	5
1.2. Aanleiding.....	6
1.2.1. Amersfoort groeit de komende jaren flink.....	6
1.2.2. Druk op de ruimte neemt toe .....	7
1.2.3. Krapte op de kantoren- en bedrijfsruimtemarkt.....	7
1.2.4. De ‘oude’ Visie Werklocaties was gedateerd .....	8
1.3. Leeswijzer .....	9
2. Uitwerking van omgevingsprogramma Werklocaties .....	10
2.1. Algemene uitgangspunten en beleidsuitgangspunten.....	10
2.1.1. Betaalbaarheid bedrijfsruimte .....	10
2.1.2. Terugdringen volledige transformatie werklocaties en beperken functiemenging op bedrijventerreinen .....	11
2.2. Thematische uitwerking per type werkgebied .....	13
2.2.1. Bedrijventerreinen .....	15
2.2.2. Gemengde gebieden .....	16
2.2.3. Wijkeconomieën.....	17
2.2.4. Voorzieningengebieden.....	19
3. Transformatiekader en afwegingskader.....	20
3.1. Algemeen afwegingskader transformatie .....	20
3.2. Transformatiekader .....	22
3.2.1. Algemene uitgangspunten per categorie bedrijvigheid .....	23
3.2.2. Transformatiekader bedrijventerreinen .....	25
3.2.3. Transformatiekader gemengde gebieden.....	28
3.2.4. Transformatiekader wijkeconomieën .....	31
3.2.5. Transformatiekader voorzieningengebieden .....	32
4. Uitvoering .....	33
4.1. Beoordelen ruimtelijke plannen.....	33
4.2. Inzet instrumenten .....	33
4.2.1. Vergunningen, toezicht en handhaving.....	33
4.2.2. Dienstverlening.....	34
4.2.3. Stichting Citymarketing Amersfoort .....	34
4.2.4. Leegstandsverordening .....	34
4.3. Samenwerkingsverbanden .....	35
4.3.1. Regionale samenwerking .....	35
4.3.2. Lokale samenwerking .....	36
4.4. Onderzoek .....	37

4.5. Uitvoeringscapaciteit.....	37
4.6. Financiële paragraaf .....	38
5. Monitoring en evaluatie .....	40
5.1. Monitoring.....	40
5.2. Evaluatie .....	41
Bijlagen .....	43
Bijlage I: Participatie.....	44
Bijlage II: Beleidscontext .....	47
Relatie met ander beleid .....	47
Bijlage III: Gebiedsgerichte beleidsuitwerking bedrijventerreinen en gemengde gebieden .....	56
De Nieuwe Stad en Eemplein .....	57
Kop van Isselt.....	59
Stationsgebied.....	62
Wagenwerkplaats.....	65
Hoefkwartier.....	67
Vinkenhoef .....	70
Isselt-West.....	72
Isselt Midden .....	75
De Wieken .....	78
De Hoef Oost .....	81
De Brand.....	83
Calveen .....	85
Vathorst (zonder Podium).....	88
Station Vathorst Podium .....	90



# 1. Inleiding

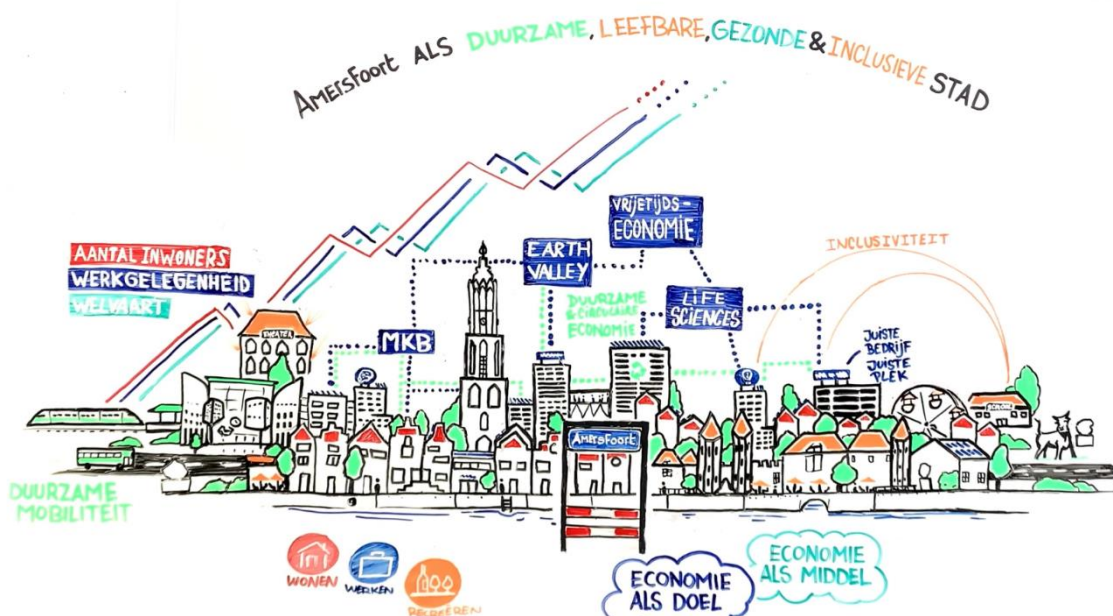
Voor u ligt het Omgevingsprogramma Werklocaties. Dit document geeft aan hoe de gemeente Amersfoort omgaat met ruimte voor bedrijven en werkgelegenheid. Het Afwegingskader Transformatie Kantoren uit 2019 is in het Omgevingsprogramma Werklocaties geïntegreerd en het document vervangt de Visie Werklocaties uit 2011 en de actualisatie hiervan uit 2013. Het Omgevingsprogramma Werklocaties is thematisch en niet gebiedsgericht. Dit betekent dat dit Omgevingsprogramma geen allesomvattend programma is voor specifieke gebieden, maar hier samen met overige (deel)omgevingsprogramma's een bijdrage aan levert. Dit Omgevingsprogramma bevat naast beleidsuitgangspunten die gemeentebreed gelden, ook thematische uitwerkingen per type werkgebied. Een voorbeeld hiervan is dat andere uitgangspunten gelden voor bedrijventerreinen dan voor woonwijken.

## 1.1. De Omgevingsvisie

De vijfde opgave in de Omgevingsvisie Amersfoort 2030-2040 beschrijft dat Amersfoort in de toekomst een stad is met een veelzijdige en veerkrachtige economie. Een belangrijk onderdeel van deze opgave is dat de gemeente wil dat het aantal arbeidsplaatsen meegroeit met de groei van het aantal inwoners en dat de economie een bijdrage levert aan een duurzame, circulaire, inclusieve, gezonde en leefbare stad. De Omgevingsvisie beschrijft daarom dat economische ontwikkeling een doel is en een middel. Het omgevingsprogramma Werklocaties gaat specifiek in op de eerste opgave onder de noemer economie als doel:

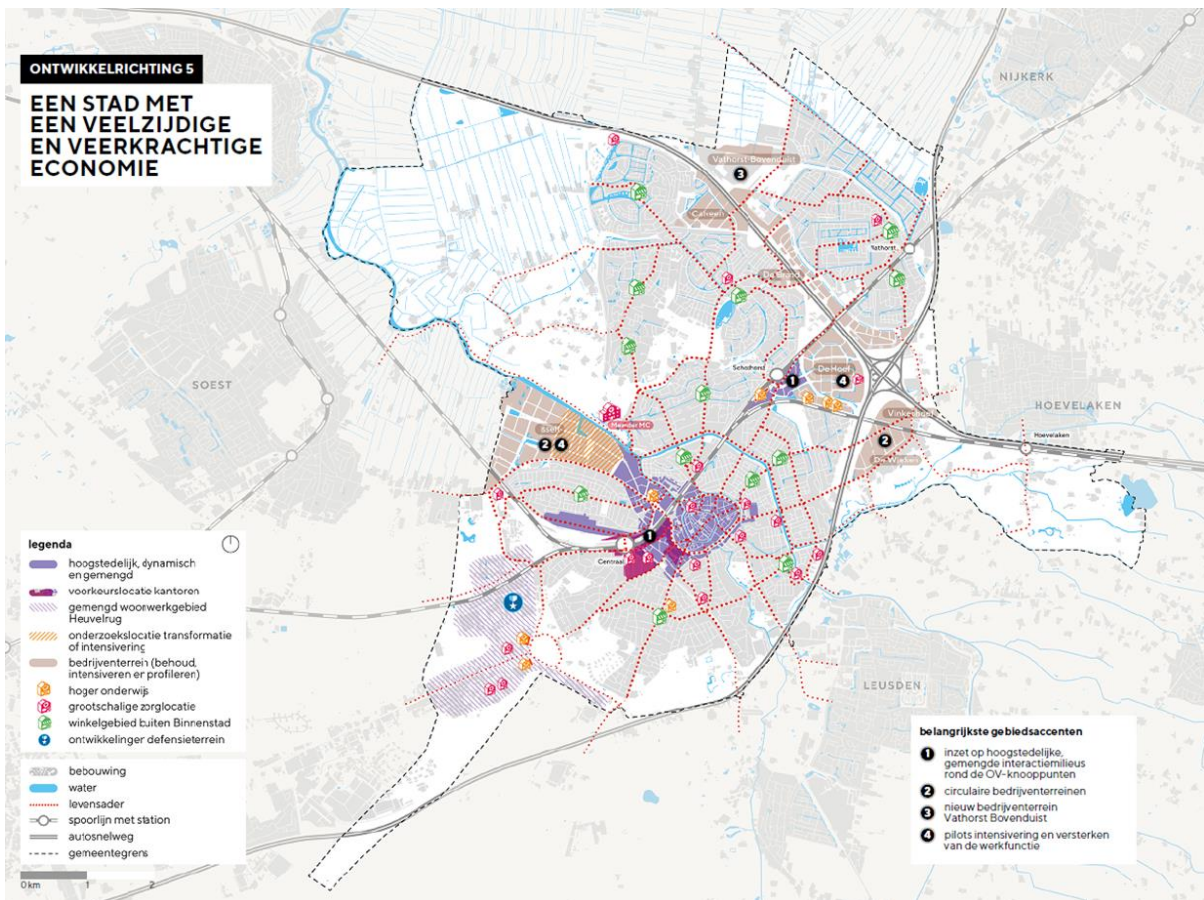
**Ruimte voor bedrijven/werkgelegenheid:** groei van de werkgelegenheid is zowel een kwantitatieve (hoeveelheid en beschikbaarheid ruimte) als een kwalitatieve (juiste bedrijf/activiteit op de juiste plek en betaalbaarheid) opgave. Hiervoor wordt onder andere een omgevingsprogramma Werken opgesteld en een afwegingskader werklocaties (Omgevingsvisie Amersfoort 2030-2040).

Om meer duiding te geven aan de vijfde opgave uit de Omgevingsvisie, is een animatievideo gemaakt met de daarbij horende 'eindtekening', de praatplaat economie:



Figuur 1: Praatplaat economie, afkomstig uit animatievideo: [Gemeente Amersfoort | Whiteboard Animatie - YouTube](#).

Een nadere toelichting op de Omgevingsvisie en de vijfde opgave: ‘Een stad met een veelzijdige en veerkrachtige economie’, is terug te vinden in bijlage II.



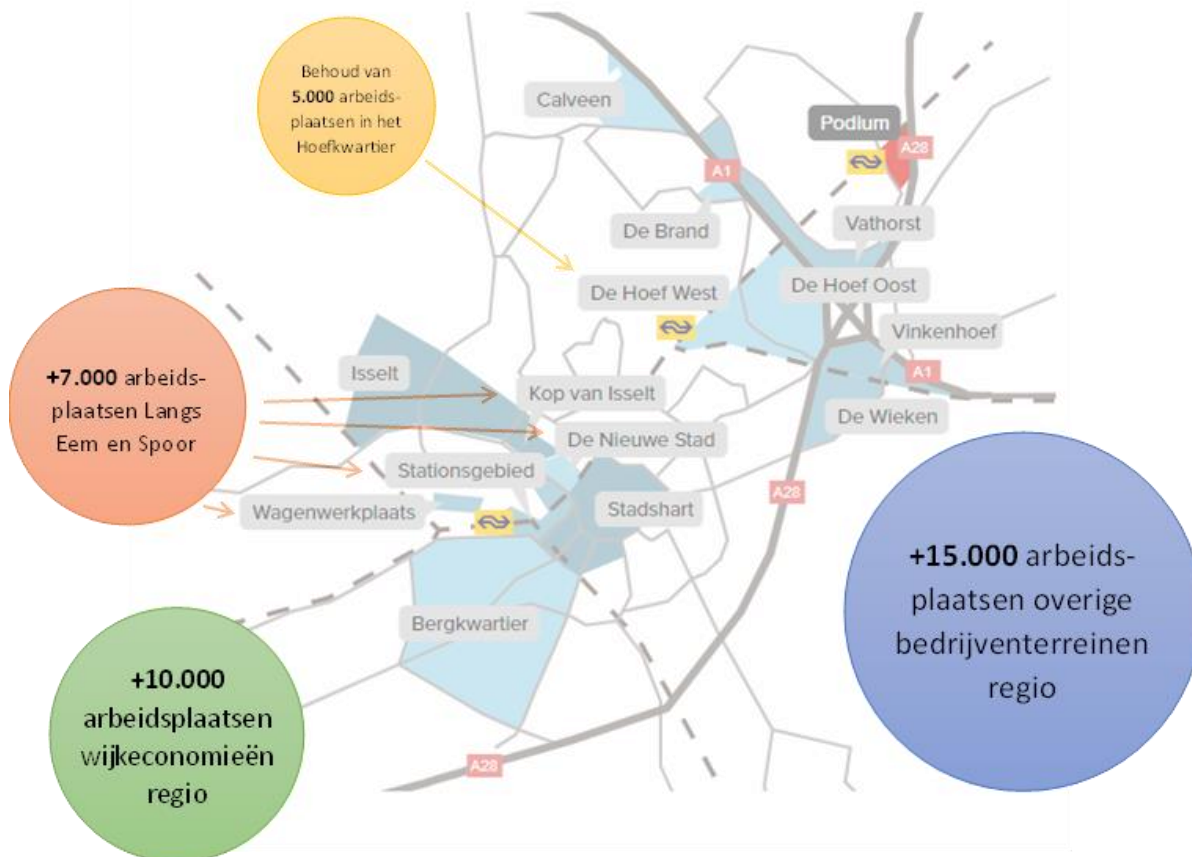
Figuur 2: Kaart werklocaties Omgevingsvisie Amersfoort 2030-2040

## 1.2. Aanleiding

Het omgevingsprogramma Werklocaties beschrijft hoe gemeente Amersfoort de opgave ‘ruimte voor bedrijven/werkgelegenheid’ uit de Omgevingsvisie wil realiseren. Dit omgevingsprogramma is een vrijwillig programma in het kader van de Omgevingswet. Dit betekent dat de gemeente zelf de keuze heeft gemaakt om te sturen op ruimte voor bedrijven en werkgelegenheid. Deze keuze is gebaseerd op een aantal ontwikkelingen die in deze paragraaf verder worden toegelicht.

### 1.2.1. Amersfoort groeit de komende jaren flink

Naar verwachting groeit Amersfoort van 161.400 inwoners in 2024 naar 189.000 inwoners in 2040 (Bevolkingsprognose O&S 2024-2043). Gemeente Amersfoort heeft als doelstelling om de werkgelegenheid op peil te houden met 850 arbeidsplaatsen per 1000 inwoners behorend tot de beroepsbevolking. Door het groeiend aantal inwoners komt dit cijfer onder druk te staan. Om ervoor te zorgen dat het aantal arbeidsplaatsen meegroeit met de groei van het aantal inwoners, zijn er tot 2040 ongeveer 32.000 extra arbeidsplaatsen nodig in regio Amersfoort (Ontwikkelbeeld Regio Amersfoort 2030-2040). Gemeente Amersfoort zet concreet in op behoud van 5.000 arbeidsplaatsen in het Hoefkwartier en het toevoegen van 7.000 arbeidsplaatsen in Langs Eem en Spoor. De overige 25.000 arbeidsplaatsen zullen in de regio landen, waarvan een gedeelte in gemeente Amersfoort. Voor de regio Amersfoort betekent dit naar ratio 10.000 arbeidsplaatsen binnen informele werklocaties zoals wijk economieën en 15.000 arbeidsplaatsen op bedrijventerreinen.



Figuur 3: Aantal arbeidsplaatsen in (regio) Amersfoort.

### 1.2.2. Druk op de ruimte neemt toe

De groei van het aantal inwoners betekent ook een toenemende vraag naar woningen. Tot 2040 blijft de vraag naar woningen dan ook hoog. Net als de opgave voor ruimte voor bedrijven en werkgelegenheid, drukken de woningbouwopgave, de energietransitie en klimaatopgaven hun druk uit op de schaarse ruimte. Ten tijde van de economische crisis en de toenemende kantorenleegstand zijn veel (leegstaande) kantoorpanden en andere bedrijvigheid getransformeerd ten behoeve van woningbouw. Dit resulteerde niet alleen in een middel om te voorzien in de behoefte van woningen, maar ook om de leegstand van (kansloze) kantoren terug te dringen. De praktijk leert echter dat dit minder goed samenvalt dan aangenomen. De slechte kantoorlocaties zijn in de regel namelijk ook niet aantrekkelijk voor wonen. Hiernaast is de leegstand van kantoren en bedrijfsruimte de afgelopen jaren flink afgenomen. Daarom moet een goede afweging worden gemaakt voordat tot transformatie wordt overgegaan. Immers, als een kantoor of bedrijfsruimte eenmaal is getransformeerd naar een woning, is een dergelijke locatie definitief ‘verloren’ voor kantoren of bedrijfsruimte.

### 1.2.3. Krachte op de kantoren- en bedrijfsruimtemarkt

#### Kantorenmarkt

Sinds 2018 is de kantorenvorraad in Amersfoort met ongeveer 25.000 m<sup>2</sup> gedaald naar 795.290 m<sup>2</sup> verhuurbaar vloeroppervlak (v.v.o.) in 2023 (Cushman & Wakefield 2024). Deze afname is te verklaren door de sloop van diverse kantoorpanden in onder andere het Hoefkwartier en de transformatie van kantoren naar woningen. Het leegstandspercentage van kantoorruimte in Amersfoort bedroeg in 2023 7,3%. Dit cijfer ligt net boven het frictieniveau van 5 tot 7 procent. Het frictieniveau bevat de ruimte die nodig is voor een gezond functionerende kantorenmarkt. Deze bandbreedte hebben bedrijven nodig voor verhuisbewegingen en uitbreidingen. Een veelvoorkomend voorbeeld hiervan is de benodigde ‘schuifruimte’ voor groeiende bedrijven. Hoewel



het leegstandspercentage van kantoorruimte in Amersfoort gekenmerkt kan worden als gezond, ontbreekt schuifruimte in de gemeente. Voldoende hoogwaardig aanbod op toplocaties als ov-knooppunten ontbreekt en de vraag neemt de komende jaren verder toe (Behoefteraming kantoren provincie Utrecht 2023).

De behoefteraming laat ook zien dat de uitbreidingsvraag rond 0 ligt. Dit betekent dat in Amersfoort behoefte is aan het in stand houden van het huidige aantal vierkante meter aan kantoorruimte. Met inachtneming van het gebrek aan schuifruimte in de gemeente kan geconcludeerd worden dat het huidige aanbod niet aansluit op de vraag van bedrijven. Op basis van de berekeningen uit de Vastgoedmonitor, komt een vervangingspercentage van 1,5 procent naar voren. Dit betekent dat behoefte is in Amersfoort om per jaar 17.250 m<sup>2</sup> aan kantoorruimte te vervangen door hoogwaardig aanbod. Hiernaast is in Amersfoort een bovenregionale vraag naar kantoorruimte. Dit zijn (inter)nationale bedrijven die zich op toplocaties willen vestigen. Dit is een aanvullende vraag naar kantoorruimte en kan in Amersfoort alleen gefaciliteerd worden in het Stationsgebied. De komst van dergelijke bedrijven brengt grote kansen voor Amersfoort met zich mee omtrent vestigingsklimaat (aantrekkingskracht richting andere bedrijven) en werkgelegenheid. Het is daarom belangrijk dat Amersfoort deze vraag faciliteert.

### **Bedrijfsruimtemarkt**

De bedrijfsruimtemarkt in Amersfoort is zeer krap. Het beschikbare aanbod in 2022 ligt met 17.000 m<sup>2</sup> v.v.o. 71% onder het tienjarig gemiddelde en 35% onder het vijfjarig gemiddelde (Vastgoedmonitor Amersfoort 2023). Samen met 2021 is het beschikbare aanbod aan bedrijfsruimte sinds de metingen nog nooit zo laag geweest in Amersfoort. Dit resulteert in een leegstandspercentage van 1,4%. De krapte aan bedrijfsruimte is ook voelbaar in Regio Amersfoort. In de Behoefteraming bedrijfsruimte van de provincie Utrecht zijn de voornaamste opgaven en aanbevelingen voor de regio benoemd:

- onderzoek de mogelijkheden voor een regionaal bedrijventerrein;
- onbenutte ruimte en intensiveringskansen benutten waar mogelijk;
- goed mengbare bedrijven laten landen in gebieden buiten bedrijventerreinen.

### **Betaalbaarheid bedrijfsruimte**

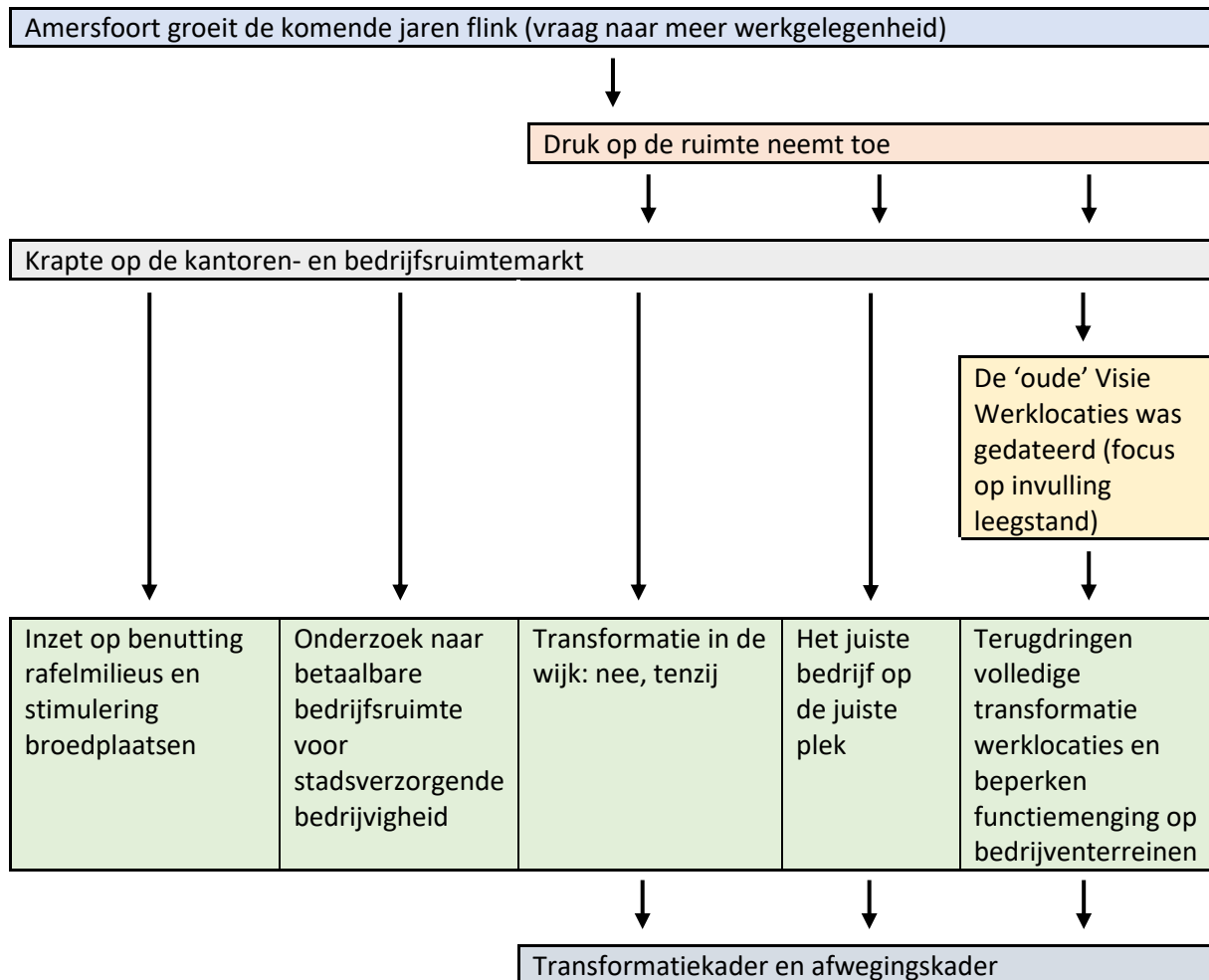
De groei van het aantal inwoners, de schaarse ruimte en de krapte op de bedrijfsruimtemarkt drijven de huurprijzen van bedrijfsruimten omhoog. Vrijwel op alle bedrijventerreinen zijn de huurprijzen in 2022 ten opzichte van 2021 gestegen (Vastgoedmonitor Amersfoort 2023). Door de krapte neemt de vraag naar het kwalitatief mindere en van origine goedkope segment toe. Hierdoor is het voor startups en initiatieven uit Amersfoort lastig om zich in de stad te vestigen. Doordat de vraag naar dit type segment ook toeneemt, stijgen hierdoor de huurprijzen ook sneller. Het is belangrijk om ruimte te bieden aan initiatieven uit de stad en dat bedrijfsruimte betaalbaar blijft voor bedrijven die belangrijk zijn voor Amersfoort.

#### **1.2.4. De 'oude' Visie Werklocaties was gedateerd**

De Visie Werklocaties van gemeente Amersfoort uit 2011 en de actualisatie van deze visie uit 2013 worden vervangen door het omgevingsprogramma Werklocaties. In de periode dat de visie en de actualisatie werden vastgesteld stonden veel bedrijfsruimten en kantoren leeg. Als antwoord op het leegstandsrapport werd besloten om het vestigingsbeleid te flexibiliseren. Functieverruiming en het minimaliseren van vestigingsvoorwaarden waren hierin de uitgangspunten. De visie en de actualisatie zijn inmiddels achterhaald door de krappe kantoren- en bedrijfsruimtemarkt. Hiernaast vraagt de druk op de ruimte in Amersfoort om secuur om te gaan met de (beschikbare) ruimte op bedrijventerreinen en andere werklocaties.

### 1.3. Leeswijzer

Het omgevingsprogramma Werklocaties geeft antwoord op de vraag hoe de gemeente voldoende ruimte voor bedrijven en werkgelegenheid faciliteert met inachtneming van de beschreven ontwikkelingen en de bijbehorende opgaven uit paragraaf 1.2. De gemeente geeft met vijf uitgangspunten en de daaruit volgende maatregelen antwoord op deze vraag. Deze zijn uitgewerkt in hoofdstuk 2: Uitwerking van omgevingsprogramma Werklocaties. Op basis van deze uitgangspunten zijn transformatiekaders en een afwegingskader transformatie samengesteld. Dit overzicht is weergegeven in hoofdstuk 3. In figuur 3 is in een schematische weergave terug te zien hoe de uitgangspunten en maatregelen uit het omgevingsprogramma Werklocaties zich verhouden ten opzichte van de opgaven.



Figuur 4: Samenhang omgevingsprogramma Werklocaties.

In hoofdstuk 4 wordt toegelicht hoe de gemeente de uitgangspunten en maatregelen uit hoofdstuk 2 en 3 in de praktijk gaat brengen en wat hier financieel gezien voor nodig is. In Monitoring en evaluatie is beschreven hoe de gemeente de voortgang van de ambities en doelstellingen in beeld brengt en wanneer een evaluatie van het omgevingsprogramma Werklocaties plaatsvindt. In bijlage I staat beschreven hoe het participatieproces rond het omgevingsprogramma is vormgegeven. Het document sluit af met de beleidscontext en de gebiedsgerichte uitwerkingen van bedrijventerreinen en gemengde gebieden in Amersfoort.

## 2. Uitwerking van omgevingsprogramma Werklocaties

Dit hoofdstuk bestaat uit twee onderdelen: algemene (beleids)uitgangspunten en de thematische uitgangspunten per type werkgebied. Het eerste deel gaat meer in op de algemene zaken en betreft de uitgangspunten en beleidsuitgangspunten van het omgevingsprogramma, waarin onder andere het terugdringen van zowel kantoren als functiemenging op bedrijventerreinen en de betaalbaarheid van bedrijfsruimte wordt behandeld. In het tweede deel worden vier typen werkgebieden uiteengezet en verder uitgewerkt: bedrijventerreinen, gemengde gebieden, wijk economieën en voorzieningengebieden.

### 2.1. Algemene uitgangspunten en beleidsuitgangspunten

Het omgevingsprogramma Werklocaties geeft aan hoe de gemeente Amersfoort ruimte biedt aan werkgelegenheid. Door beleidsuitgangspunten vast te leggen voor ruimtelijk beleid en door samenwerking aan te gaan met bedrijven, vastgoedpartijen, overheidsinstellingen en maatschappelijke organisaties. Doel is om het aantal banen mee te laten groeien met de groei van de beroepsbevolking. Het omgevingsprogramma Werklocaties vervangt de Visie Werklocaties uit 2011, de actualisatie van de Visie Werklocaties uit 2013 en het Afwegingskader Transformatie Kantoren uit 2019.

In beperkte mate kan het doel bereikt worden door toevoeging van een nieuw bedrijventerrein bij Vathorst Bovenduist (ongeveer 10 hectare) en uitbreiding van bedrijventerreinen in de regio, maar de inzet is vooral gericht op het beter benutten van bestaande bedrijventerreinen, kantoorlocaties en overige werklocaties in de stad. Werklocaties zijn gedefinieerd als alle plekken in de stad die ruimte bieden aan werkgelegenheid en ondernemers. Dat betekent dat naast de formeel bestemde locaties voor bedrijven zoals bedrijventerreinen en kantoorlocaties ook locaties die ruimte bieden aan de vrijetijdseconomie (detailhandel, horeca, recreatie), maatschappelijke voorzieningen (zorg, onderwijs, cultuur) en werk aan huis meegenomen worden in het beleid.

#### 2.1.1. Betaalbaarheid bedrijfsruimte

De bedrijfsruimtemarkt is momenteel zeer krap en door de snelle groei van Amersfoort neemt deze druk op de ruimte snel toe. Dit zorgt voor opwaartse prijsdruk en verdringing van minder kapitaalkrachtige bedrijven en initiatieven uit de stad. Zowel in het allergeedkoopste segment als in de middengroep van betaalbare bedrijfsruimte treedt deze verdringing op. Door deze ontwikkeling verslechtert het vestigingsklimaat van bedrijven. Dit heeft niet alleen negatieve invloed op de werkgelegenheid in Amersfoort, maar bijvoorbeeld ook op het voorzieningenaanbod en leefbaarheid.

#### **Inzet op benutting rafelmilieus en stimulering broedplaatsen**

Amersfoort kent ook verouderde delen van bedrijventerreinen of dito bedrijfspanden in de wijk. Vastgoed in dit soort 'rafelmilieus' is relatief goedkoop en trekt daardoor ondanks dat het van mindere kwaliteit is veel startende ondernemers, ambachtslieden en creatievelingen aan voor wie betaalbaarheid van bedrijfsruimte een belangrijke randvoorwaarde is. Tegelijk staan rafelmilieus onder toenemende druk door de groei van de stad en de toenemende druk op de ruimte (woningbouw en wensen voor sloop-nieuwbouw). Daar komt ook bij dat vanuit het oogpunt van duurzaamheid het wenselijk is om de energieprestatie van bedrijfstvastgoed te verbeteren en de stad voor de uitdaging staat om bedrijventerreinen intensiever te bebouwen.

Echter, rafelmilieus kunnen ook dienstdoen als broedplaats. Broedplaatsen zijn plekken waar creatieve makers, ambachtslieden en ondernemers betaalbare (tijdelijke) ruimte kunnen huren, gezamenlijke voorzieningen delen, inspiratie en ideeën uitwisselen en co-creëren. Dit maakt ze een ideale plek voor ondernemende of creatieve starters die 'aan het vak willen ruiken'. Daarnaast bieden broedplaatsen vaak ruimte voor maatschappelijke initiatieven, wordt er gewerkt vanuit

duurzame principes (o.a. circulariteit) en worden er kleinschalige events georganiseerd. Daarmee zorgen broedplaatsen voor meervoudige waarde creatie: zowel economisch, cultureel als maatschappelijk. De gemeente Amersfoort wil daarom onderzoeken hoe broedplaatsen binnen de verdichtende stad meer structureel kunnen worden ingebed, welke instrumenten daarvoor kunnen worden ingezet, en of en welke rol daarbij voor de gemeente is weggelegd.

Bij gebiedsprocessen en ruimtelijke initiatieven is het daarom zaak voor al deze aspecten oog te hebben, en te borgen dat naast verduurzaming, intensivering en herontwikkeling er voldoende ruimte overblijft voor betaalbare functies en rafelmilieus met behoud van de broedplaatsfunctie van de bedrijventerreinen. Dit zal in ieder geval meegenomen worden bij de ontwikkelplannen voor bedrijventerreinen de Isselt en de Hoef-Oost.

### **Betaalbare bedrijfsruimte voor stadsverzorgende bedrijvigheid**

Door het zeer gebrekkige aanbod van bedrijfsruimte en de verwachting dat door de groei van de stad en reeds geplande transformaties de ruimtedruk verder zal toenemen, is er sprake van opwaartse prijsdruk. Dit heeft tot gevolg dat voor bepaalde type bedrijven de stad onbetaalbaar dreigt te worden. Dit is vooral problematisch indien het gaat om stadsverzorgende bedrijven, die een belangrijke rol spelen bij het draaiende houden van de stad. Denk hierbij aan installateurs, aannemers, timmerbedrijven, cateraars en reparatiebedrijven die vooral de stad Amersfoort als werkgebied hebben. We willen met oog op duurzaamheid en leefbaarheid waar mogelijk voorkomen dat dit soort bedrijven van ver moet komen, waardoor er dagelijks lange files met bestelbusjes aan de poorten van de stad staan. Daarvoor is van belang dat er naast de allergeedkoopste rafelmilieus ook voldoende, relatief betaalbare ruimte beschikbaar blijft voor deze 'middengroep'.

De vraag is echter hoeveel van deze ruimte er nodig is, en hoe de gemeente daarop kan sturen. De oude remedie was: leg vooral genoeg bedrijventerreinen aan, waardoor bedrijven via marktwerking wel hun weg vinden. Omdat Amersfoort echter tegen de grenzen van haar groei aanloopt, de groei daardoor zoveel mogelijk binnen de grenzen van de stad moet worden opgevangen en de schaarste toeneemt, werkt dit mechanisme niet meer. Dit vraagt andere inzet van instrumenten, waarbij kan worden gedacht aan specifieke bestemmingen voor minder draagkrachtige stadsverzorgende bedrijven of zelfs het opzetten van speciale corporaties voor betaalbare bedrijfsruimten. Steden als Den Haag en Amsterdam hebben hier inmiddels al voorzichtig meer ervaring opgedaan. Wij willen onderzoek laten uitvoeren naar de omvang van het probleem en de wijze waarop de gemeente hierop zou kunnen sturen.

#### **2.1.2. Terugdringen volledige transformatie werklocaties en beperken functiemenging op bedrijventerreinen**

Door de zeer krappe bedrijfsruimtemarkt is het zaak om zorgvuldig met de ruimte op onze bedrijventerreinen om te gaan. Dit betekent dat we onze bedrijventerreinen intensiever willen bebouwen (zowel in de breedte als in de hoogte), maar ook dat we onder het mom van 'het juiste bedrijf op de juiste plek' onze bedrijventerreinen behouden voor bedrijven die niet in gemengde gebieden gevestigd kunnen worden.

### **Werklocaties met een duidelijk profiel**

Het is belangrijk dat de juiste bedrijven op de juiste plek gevestigd zijn. Werklocaties zijn namelijk het sterkst wanneer zij een eenduidig profiel hebben en bedrijven elkaar versterken, in plaats van, in het uiterste geval, met elkaar botsen. Op die manier kunnen ondernemers ook van elkaars nabijheid profiteren. Daarbij is het belangrijk dat de gemeente bedrijven die zich willen vestigen een plek kan aanbieden waar het bedrijf goed past en waar de ondernemers dan ook het beste kunnen ondernemen. Dat kan bijvoorbeeld zijn doordat de werklocatie een gunstige ligging heeft bij het station of aan de snelweg, doordat de werklocatie mogelijkheden biedt voor hinder veroorzakende



bedrijven of doordat op de werklocatie in het bijzonder hoge beeldkwaliteitseisen worden nagestreefd.

Door duidelijke profielen per werklocatie te hanteren, gaat het ons beter lukken om de juiste bedrijven op de juiste plek te krijgen en om op die manieren clustervoordelen te realiseren. Hiernaast resulteert dit in minder hinder tussen bedrijven onderling. Nieuwe bedrijven worden op deze manier passend binnen de ruimtelijke structuur van de werklocaties in de gemeente gevestigd. In Amersfoort zijn Calveen, De Hoef Oost, De Wieken, Isselt-West, Isselt-Midden en Vinkenhoef werklocaties geschikt voor reguliere bedrijfsruimtegebruikers. Vathorst is geschikt voor bedrijfsruimtegebruikers die op zoek zijn naar een meer hoogwaardige uitstraling. Kop van Isselt is geschikt voor kleinschalige bedrijfsruimtegebruikers en kantoorgebruikers passend bij een gemengd stedelijk milieu. Calveen, De Brand, Hoefkwartier, Podium, het Stationsgebied, De Nieuwe Stad en de Wagenwerkplaats zijn geschikt voor kantoorgebruikers en commerciële en maatschappelijke voorzieningen. Kantoren worden voornamelijk versterkt of toegevoegd op knooppuntlocaties het Stationsgebied (inclusief Wagenwerkplaats, De Nieuwe Stad en Kop van Isselt (beperkt) en station Vathorst (inclusief Podium). Op de Kop van Isselt en in De Nieuwe Stad is ruimte voor het toevoegen van kantoorruimtes ten behoeve van specifieke niches passend bij een gemengd stedelijk milieu, zoals creatieve zakelijke dienstverlening. Deze kantoorruimtes zijn op basis van provinciaal beleid nog niet mogelijk in de Kop van Isselt, De Nieuwe Stad en Wagenwerkplaats. De gemeente zet zich in om samen met de provincie dit alsnog mogelijk te maken. Op alle andere kantorenlocaties in Amersfoort hanteren we “nee, tenzij...” als uitgangspunt bij het toevoegen van kantoorruimtes.

### **Functieverbreiding op bedrijventerreinen beperken**

Na de financiële crisis en vastgoedcrisis rond 2008 was er veel leegstand op bedrijventerreinen. In reactie daarop is in de visie werklocaties van 2011 en 2013 de mogelijkheid gecreëerd om (bij recht, maar onder voorwaarden) allerlei functies op bedrijventerreinen toe te laten die daar in principe niet thuishoren, zoals sportscholen, maatschappelijke voorzieningen, persoonlijke dienstverlening en onderwijsinstellingen. Daarnaast is het in het bestemmingsplan toegestaan om bedrijfsverzamelgebouwen te realiseren, waarin tot 50% van de ruimte kan worden gebruikt voor zelfstandige kantoren. Gezien de huidige krapte op de bedrijfsruimtemarkt, en de verwachting dat de krapte nog verder zal toenemen, wil de gemeente de mogelijkheden voor functieverbreiding met de vaststelling van dit omgevingsprogramma terugbrengen. Bedrijven met goed mengbare functies of activiteiten die geen relatie hebben met de niet-mengbare bedrijven moeten zich dan elders stad vestigen in voorzieningencentra, op kantorenlocaties, in gemengde gebieden of in de wijken. Dit doen we niet door actieve uitplaatsing maar door het niet toestaan van nieuwe ontwikkelingen op bedrijventerreinen die niet passen binnen het omgevingsplan. De functieverbreidingsmogelijkheid van de buiten werking gestelde Visie Werklocaties is bij vaststelling van het omgevingsprogramma Werklocaties namelijk vervallen.

### **Intensiveren**

Door de schaarse ruimte en de vele (ruimtelijke) opgaven zet de gemeente in op het intensiveren van bedrijventerreinen. Het hanteren van een duidelijk profiel per werklocatie en door functieverbreiding op bedrijventerreinen te beperken sorteert de gemeente voor op de intensiveringsopgave. Op deze manier kunnen bedrijven met overlastgevende activiteiten geclusterd worden en kan dit voordelen opleveren in de transitie naar een circulaire economie. Om bedrijventerreinen te intensiveren kijkt de gemeente onder andere naar de minimale bouwhoogte op bedrijventerreinen. Hier liggen kansen om meer vloeroppervlakte ten behoeve van bedrijven en werkgelegenheid te realiseren. Hiernaast wil de gemeente solitaire kantoren in bedrijfsverzamelgebouwen op bedrijventerreinen beperken. Deze type bedrijvigheid is vaak goed mengbaar met wonen en kan daarom landen in bijvoorbeeld gemengde gebieden. Verder zoekt de gemeente kansen voor de herontwikkeling van verouderd vastgoed in samenwerking met de Ontwikkelmaatschappij Utrecht. De gemeente houdt hierbij rekening met de kansen die kunnen ontstaan door het handhaven van rafelmilieus en maakt hierin

een afweging. Tot slot zet de gemeente in op samenwerking met bedrijven voor onder andere intensivering, maar bijvoorbeeld ook om knelpunten te identificeren en een gedeeld toekomstbeeld te scheppen.

### **TAM voorbereidingsbesluit functiebeperking bedrijventerreinen**

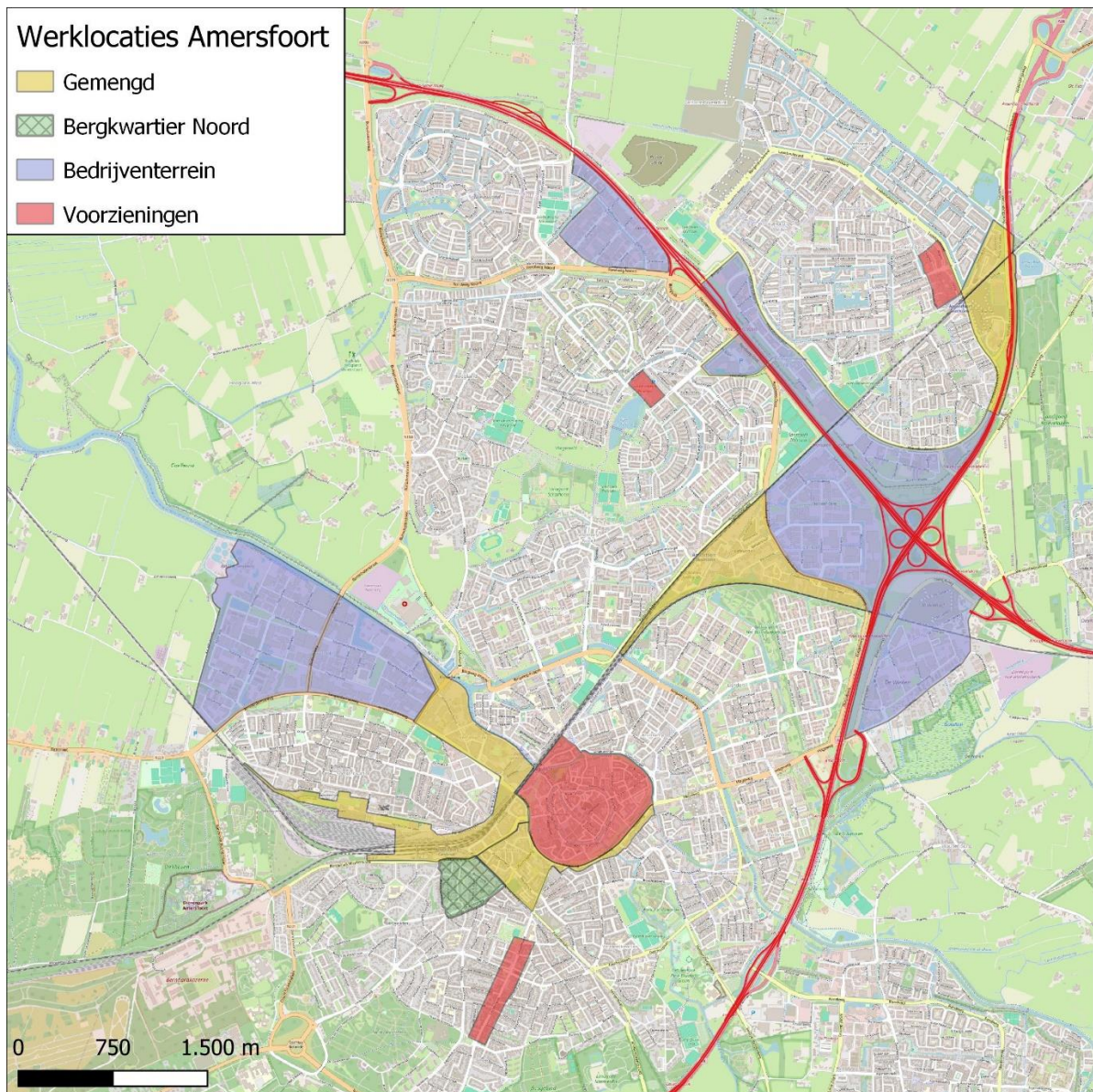
Op 9 juli 2024 heeft het college het TAM voorbereidingsbesluit functiebeperking bedrijventerreinen vastgesteld. Voorheen liet het geldende tijdelijk deel van het Omgevingsplan Amersfoort (het bestemmingsplan 'Bedrijventerreinen e.o. en Snelwegen' en het bestemmingsplan 'De Wieken-Vinkenhoef, kavel 21') veel ruimte om functieverbreiding toe te staan die vanuit leegstandsbeleid en het oude economische beleid wenselijk was. Als we deze functieverbreidingsmogelijkheid blijven toepassen vergroot dit het tekort aan ruimte voor bedrijven die aangewezen zijn op bedrijventerreinen.

Het voorbereidingsbesluit zorgt ervoor dat aanvragen om omgevingsvergunningen voor functieverruiming niet meer getoetst kunnen worden aan de Visie Werklocaties en de actualisatie uit 2013, maar aan de economische opgave uit de Omgevingsvisie 2030-2040 en de uitwerking daarvan in het omgevingsprogramma Werklocaties.

Het voorbereidingsbesluit is noodzakelijk om te voorkomen dat er tijdens de periode van het opstellen van de nieuwe wijziging van het Omgevingsplan Amersfoort, ontwikkelingen plaatsvinden die in strijd zijn met het toekomstige beleid voor het gebied.

### **2.2. Thematische uitwerking per type werkgebied**

We onderscheiden vier typen werkgebieden: bedrijventerreinen, gemengde gebieden, wijken en voorzieningengebieden. Op pagina 14 staat weergegeven welke gebieden in Amersfoort als dusdanig worden gekenmerkt en waar deze werklocaties zich bevinden. Niet alle werklocaties in Amersfoort zijn weergegeven op de kaart. Indien het een ontwikkeling betreft die niet vallen binnen de contouren van de gebieden uit figuur 5, maakt de gemeente een afweging op basis van kenmerken van het gebied en het vigerende bestemmingsplan/omgevingsplan. Op deze manier wordt de locatie onderverdeeld in de categorie bedrijventerreinen, gemengde gebieden, wijkeconomieën of voorzieningengebieden.



*Figuur 5: Kaart werklocaties Amersfoort*

### 2.2.1. Bedrijventerreinen

Bedrijventerreinen zijn terreinen die vanwege hun bestemming bestemd en geschikt zijn voor gebruik door handel, nijverheid, commerciële en niet-commerciële dienstverlening en industrie. Als gemeente willen wij zoveel mogelijk inzetten op het landen van niet-mengbare bedrijven op deze terreinen, zoals bedrijven met activiteiten die veel hinder veroorzaken. De gemeente staat open voor initiatieven voor het toevoegen van ondergeschikte functies ten dienste van niet-mengbare bedrijvigheid op het bedrijventerrein. Hierbij kan worden gedacht aan bijvoorbeeld een horeca-, sport- of kantoorvoorziening. Deze functies dienen aantoonbaar bij te dragen aan de kwaliteit van het bedrijventerrein. Bijvoorbeeld aan de leefbaarheid en (sociale) veiligheid. Het toevoegen van deze functies mag niet leiden tot het beperken van de bedrijfsvoering van zittende bedrijven en de potentiële ruimte voor niet-mengbare bedrijvigheid. De gemeente zet namelijk in op het intensiveren en toekomstbestendig maken van bedrijventerreinen. De gemeente onderzoekt onder andere hoe bedrijventerreinen Isselt en De Hoef intensiever kunnen worden gebruikt en of meer verduurzaamd kan worden. Per bedrijventerrein in Amersfoort hebben we een profiel opgesteld met daarin een 'nulmeting' van het gebied (wat zit er nu), de opgaven en ambities in het gebied en gepland toekomstig beleid. De nulmeting wordt grafisch ondersteund door tabellen en taartdiagrammen met de statistieken van de verschillende gebieden. Deze gebiedsprofielen van de bedrijventerreinen zijn te vinden in Bijlage III.

#### **Ruimte voor een toekomstbestendige economie**

De vraag naar ruimte op bedrijventerreinen zal in de toekomst verder toenemen. Dit heeft onder andere te maken met de transitie naar een circulaire economie. Deze transitie is hard nodig vanwege aantasting van natuur, uitstoot van verontreinigende stoffen, klimaatverandering, afvalbergen en leveringsrisico's van grondstoffen en producten. Bestaande en nieuwe bedrijven hebben ruimte nodig voor activiteiten rond recycling, reparatie, revisie en het opknappen van goederen. Om deze circulaire activiteiten mogelijk te maken, is ook ruimte nodig voor het verzamelen, scheiden van afval, tussentijds opslaan, retourlogistiek en distributie. Veel van deze activiteiten vragen om ruimte op bedrijventerreinen waar een hoge mate van hinder plaats kan vinden, oftewel milieuruimte. Hiernaast dienen deze locaties multimodaal ontsloten te zijn voor het vervoer van grondstoffen. Het clusteren van type bedrijven is ook een belangrijk aspect. Bedrijven kunnen profiteren van elkaars nabijheid door bijvoorbeeld elkaars reststromen te gebruiken en energievoorzieningen te delen.

Het vraagstuk hoe Amersfoort omgaat met ruimte voor circulaire economie wordt uitgewerkt in het omgevingsprogramma Circulaire Stad. Het omgevingsprogramma Werklocaties houdt hier rekening mee door in te zetten op het beschermen van bestaande milieuruimte op bedrijventerreinen. Op deze manier is er plaats voor bedrijven die zich vanwege de hinder van hun activiteiten niet elders kunnen vestigen in Amersfoort en sorteert de gemeente voor op de (toekomstige) ruimtevraag van bedrijven voor de uitoefening van circulaire activiteiten. Zodra de gemeente inzicht heeft in de ruimte die nodig is voor circulaire bedrijvigheid kan bij actualisatie van het omgevingsprogramma Werklocaties de ruimte voor circulaire bedrijvigheid verwerkt worden in het afwegingskader en het transformatiekader

Naast de ruimte voor circulaire economie en ruimte voor bedrijven en werkgelegenheid spelen verduurzaming, klimaatadaptatie en andere thema's ook een rol op bedrijventerreinen. Deze thema's worden uitgewerkt in andere (deel)omgevingsprogramma's, zoals het deelomgevingsprogramma Klimaatadaptatie en het omgevingsprogramma Energie.

#### **De energietransitie**

De energietransitie vraagt om ruimte op bedrijventerreinen. Dat gebeurt nu al voor opwek, zoals een windmolen op de Isselt, zonnepanelen op daken en eigen installaties van bedrijven, maar dat zal de komende jaren meer ruimte gaan vragen. Zo vraagt het toenemend gebruik van elektriciteit om een



verzwaring en uitbreiding van het elektriciteitsnet. Meer bedrijven en woningen, het verwarmen en produceren zonder gas, elektrisch laden en zonnepanelen zetten het huidige net onder druk (netcongestie). Netcongestie zorgt ervoor dat er tijdelijk verplaatsbare stroomgeneratoren moeten worden bijgeplaatst. Netbeheerder Stedin werkt daarnaast aan verzwaring van het elektriciteitsnet door onder andere nieuwe hoogspanningstations en middenspanningstations te realiseren.

Naast opwek van duurzame elektriciteit, installaties bij bedrijven zelf, tijdelijke oplossingen voor netcongestie en netverzwaring zijn er op bedrijventerreinen ook plekken nodig om in de toekomst energie op te slaan (bijvoorbeeld met batterijen) of om te zetten (bijvoorbeeld elektriciteit in warmte of waterstof). Bedrijventerreinen zijn hier vaak geschikte locaties voor omdat hier verschillende energiedragers en vraag en aanbod samen komen. Er wordt de komende jaren verder onderzocht om hoeveel en wat voor type ruimte het gaat. Ook kan het voor bedrijven interessant en noodzakelijk zijn om te kijken naar collectieve energieoplossingen en het delen van energie om zo ook de totale ruimtevrage voor energie zo klein mogelijk te houden. Zo zorgen bedrijven met en voor elkaar, dat er ook in de toekomst voldoende energie beschikbaar blijft voor hun bedrijfsvoering.

### **Tegengaan ondermijning en illegaal ruimtegebruik**

Op een aantal bedrijventerreinen geldt dat er sprake is van illegaal ruimtegebruik. Doordat gebouwen andere functies hebben gekregen zonder dat daar een vergunning voor is aangevraagd. Ook kan er daarbij sprake zijn van ontwikkelingen van bedrijventerreinen die te maken hebben met investeringen en of activiteiten van criminele aard. In algemene zin geldt dat hiervoor op basis van het bestemmingsplan en het bouwbesluit handhaving moet worden toegepast, maar in sommige gevallen vraagt dit extra aandacht bij het behandelen van vergunningen en de controle op bedrijventerreinen. Dit kan ook meegenomen worden in samenwerking met bedrijvenverenigingen en parkmanagement.

### **Kavelsplitsing**

De gemeente is terughoudend in het splitsen van kavels op bedrijventerreinen. De beschikbare en potentiële ruimte op bedrijventerreinen is schaars en bieden vaak de enige vestigingsmogelijkheid voor grotere en overlastgevendere bedrijven. Door het splitsen van kavels worden deze mogelijkheden verder ingeperkt. Hiernaast hebben kleinere bedrijven vaak meer vestigingsmogelijkheden in bijvoorbeeld gemengde gebieden en wijk economieën. De gemeente maakt vanuit economisch oogpunt een afweging op basis van het transformatiekader en afwegingskader of kavelsplitsing wenselijk is.

#### **2.2.2. Gemengde gebieden**

Onder gemengde gebieden rekenen wij de gebieden in Amersfoort waar wonen en werken beide een plek krijgen. Idealiter versterken deze twee functies elkaar, wat past bij een hoog stedelijk milieu. We streven in Amersfoort naar functiemenging op een aantal woon-werklocaties waar wonen naast werken mogelijk is. Door op deze locaties functies te mengen kan een deel van de woningbehoefte een plaats vinden naast (de bestaande) economie op die plek. Dit betekent wel dat de economische functies in deze gemengde gebieden in te passen zijn naast woningen. Daarom geldt dat we de bedrijventerreinen juist willen reserveren voor 'zwaardere' bedrijven, die niet mengbaar zijn met woonfuncties. Op deze wijze willen we dat functiemenging met wonen alleen op bepaalde locaties wordt toegestaan (stations/gemengde gebieden), zodat het de economische ontwikkeling, en de transitie naar een meer circulaire economie of de energietransitie, niet in de weg zit.

In samenwerking met ontwikkelende partijen worden vanuit de gemeente ontwikkelkaders opgesteld, waarin ook ruimte wordt gereserveerd voor werken. Hierbij is een belangrijke voorwaarde dat het type werk wel goed mengbaar is met wonen, dus bedrijven waarvan de activiteiten veel hinder veroorzaken kunnen bijvoorbeeld in deze gebieden niet landen. In bijlage III is een overzicht

te vinden van de gebiedsprofielen van de gemengde gebieden in Amersfoort, net als bij de bedrijventerreinen ondersteund door statistieken.

In 2030 zullen het Hoefkwartier, Kop van Isselt, het Stationsgebied, de Wagenwerkplaats en Podium levendige, dynamische en herkenbare gemengde woon-werklocaties zijn. Om de hierboven omschreven functiemenging in goede banen te leiden, wordt gebruik gemaakt van de vastgestelde ontwikkelkaders per gebied. Bij wijziging van deze kaders wordt dit omgevingsprogramma als beleidskader voor de economische invulling gebruikt.

### **Inzetten op innovatiedistricten**

Innovatiedistricten zijn plekken waar toonaangevende bedrijven en/of kennisinstellingen zijn geclusterd en netwerken vormen met startups, broedplaatsen en aanjagers. Een innovatiedistrict is compact, gelegen in nabijheid van openbaar vervoer en stedelijke voorzieningen, heeft goede ICT-voorzieningen en een hoge mate van functiemenging, met ontmoetingsplekken aan hoogwaardige openbare ruimten. Het zijn gebieden die aantrekkelijk zijn voor talent en innovatie aanmoedigen. Deze kenmerken van innovatiedistricten sluiten goed aan op de identiteit van het Stationsgebied en het Hoefkwartier. De gemeente verkent de mogelijkheden om deze gebieden te ontwikkelen richting een innovatiedistrict. De nabijheid van bedrijventerreinen de Isselt en De Hoef Oost bieden mogelijkheden voor praktijkruimten en dragen bij aan de kenmerken van een innovatiedistrict. Deze ontwikkelingen kunnen bijdragen aan de toekomstbestendigheid van werklocaties, kennisvalorisatie, intensivering, werkgelegenheid en een betere aansluiting tussen onderwijs en arbeidsmarkt.

### 2.2.3. Wijkeconomieën

Om ook in de toekomst voldoende ruimte voor werkgelegenheid te hebben, behouden we zoveel mogelijk bestaande binnenstedelijke werklocaties en het werken in de wijk. Versterken van functiemenging in de wijken draagt ertoe bij dat de levendigheid en (sociale) veiligheid in de wijken een impuls krijgt, dat het voorzieningenniveau wordt versterkt en dat meer mensen op korte afstand van hun woning kunnen werken. Het is dan wel van belang dat het gaat om kleinschalige ondernemingen en initiatieven die goed in woongebieden inpasbaar zijn. Voorbeelden daarvan zijn dienstverleners als kappers of makelaars; kleinschalige reparatiebedrijven of ateliers, maatschappelijke voorzieningen zoals kinderdagverblijven, of vrijetijdsvoorzieningen zoals dansscholen.

Uit onderzoek blijkt dat de vraag naar werken in de wijk in Amersfoort groeit, vooral binnen sectoren die meegroeien met de groei van het aantal inwoners, zoals zorg en onderwijs. In het transformatiekader en het afwegingskader houdt de gemeente rekening met deze toenemende vraag en biedt het ruimte voor het vestigen van deze voorzieningen. Daarnaast gaan we bij gebiedsuitwerkingen (bijv. wijkperspectieven) met partners uit de wijk op zoek naar kansen om de wijkeconomie een impuls te geven.

### **Transformatie in de wijk: nee, tenzij**

Voor de gemeente Amersfoort geldt voor transformatie van werkfuncties in de wijk naar wonen het principe: nee, tenzij.

Het is dringend nodig om het werken in de wijk te behouden en waar nodig te versterken met oog op de groei van het aantal werkenden en consumenten in de wijken. Dit principe komt vanuit de verstedelijkingsstrategie op de nabijheid van voorzieningen en de beperkte mogelijkheden om buiten de stad ruimte voor de noodzakelijke werkgelegenheidsgroei te vinden.

In het transformatiekader gaan we in op de vraag op welke locaties we onder geen beding willen dat de werkfunctie daar verdwijnt. Om te bepalen op welk type locaties we de wijkeconomie vooral

willen behouden en versterken, heeft de gemeente bij het opstellen van het transformatiekader onder andere gekeken naar: bestaande concentraties, ligging aan of nabij belangrijke verkeersroutes en tolerantie voor 'ruis' in verband met eventuele overlast. De gemeente houdt in het afwegingskader rekening met kansen voor ruimte voor economie die kunnen ontstaan door wonen toe te voegen. Een voorbeeld hiervan is het toevoegen van wonen als het b.v.o. aan werken met een bepaald percentage toeneemt of behouden blijft.

Daarnaast zijn er ook locaties waar onder bepaalde voorwaarden getransformeerd kan worden naar wonen. Bijvoorbeeld indien niet naar een andere werkfunctie kan worden getransformeerd zonder dat er sprake zal zijn van reële hinder voor omwonenden. In de afweging om al dan niet medewerking te verlenen aan het initiatief, kan de gemeente voorwaarden stellen aan de initiatiefnemer op basis van het afwegingskader.

### **Het juiste bedrijf op de juiste plek**

Het werken in de wijken en in gemengde gebieden bestaat nu soms uit bedrijven die minder goed mengbaar zijn met een woonfunctie. Bijvoorbeeld omdat er sprake is van hinder. De vraag of 'ruis' ook daadwerkelijk als hinderlijk wordt ervaren hangt mede af van het type plek. Midden in de woonwijk zal een bedrijf dat veel verkeer aantrekt eerder voor overlast zorgen dan in een winkelstrip met veel parkeerruimte voor de deur, in een omgeving waar omwonenden zijn gewend aan levendigheid.

Voor het behoud en versterken van het werken in de wijk is van belang helderheid te geven over welk type werkgelegenheid de gemeente wenselijk vindt. Over het algemeen kan worden gesteld dat hinderlijke bedrijvigheid thuishoort op bedrijventerreinen. Dat kunnen grotere bedrijven zijn die veel verkeer aantrekken, of bedrijven die veiligheidsrisico's met zich meebrengen of hinder in de vorm van geluids-, stof- of stankoverlast. Tegelijkertijd willen we op de bedrijventerreinen in principe geen bedrijven meer toelaten die wel mengbaar zijn met wonen. Door op deze manier 'het juiste bedrijf op de juiste plek' te laten landen gaan we zorgvuldig met de ruimte om, en kunnen we de wijken levendig houden zonder dat dit ten koste gaat van de leefbaarheid.

Bedrijven die we juist wel in de wijk willen zijn:

- Economie als middel: Bedrijven en instellingen die diensten leveren aan inwoners van de wijk, en die een bijdrage leveren aan de leefbaarheid, het voorzieningenniveau en de levendigheid van de wijk. Het gaat hierbij zowel om commerciële bedrijven (winkels, horeca, persoonlijke dienstverlening, kleinschalige leisure, etc.) als (semi-) maatschappelijke instellingen en initiatieven (scholen, huisartsen, wijkcentrum, etc.). Detailhandel concentreert zich vooral in wijkwinkelcentra. Voor de kaders van detailhandel wordt verwezen naar de Nota Detailhandel. Een speciale categorie waar de gemeente in het transformatiekader voor wijk economie aandacht aan besteedt zijn flexkantoren t.b.v. hybride werken in de wijk (voor kenniswerkers, zzp'ers, etc.). Als de behoefte bestaat willen we een zekere mate van (frictie-) leegstand in de wijk aanhouden om dit soort initiatieven een kans te geven. In het transformatiekader wijk economie scharen we deze kantoorruimte onder bedrijfsgebonden kantoren. In wijken die verder van de bedrijventerreinen afliggen is het wenselijk om ruimte te scheppen/houden voor kleinschalige dienstverlenende bedrijven zoals aannemers, installateurs en autobedrijven.
- Economie als doel: Bedrijven die niet direct ten dienste staan aan de inwoners, maar goed inpasbaar zijn en mede profiteren van het aanwezige voorzieningenniveau. Dit geldt vooral voor wijken met een goede bereikbaarheid en hoog voorzieningenniveau. Deze meer stedelijke gebieden zijn in trek als vestigingsplek, en kunnen een belangrijke bijdrage leveren in het behouden en versterken van de werkgelegenheid in de stad Amersfoort. Het ambitieniveau qua concentratie van aantallen banen ligt hier ook hoger dan in rustigere woongebieden. Hierbij kan het bijvoorbeeld gaan om grotere kantoorhoudende bedrijven en

flexkantoren, broedplaatsen, maar ook om stedelijke voorzieningen (theater, Mbo-school, etc.).

### **Uitwerking van wijkperspectieven – behoeften zien, kansen pakken**

De gemeente Amersfoort gaat in de komende jaren voor alle wijken een wijkperspectief maken. Op dat proces liften we mee om ook de behoefte aan en kansen voor wijk economie inzichtelijk te maken. Daarbij gaan we op zoek naar de behoeftes vanuit de wijk, maar ook waar kansen liggen om het werken in de wijk een impuls te geven. Denk hierbij aan blinde plinten van galerijflats, extensief gebruikte plekken langs lawaaiige verkeersaders, of eenlaagse garageboxen. Maar ook voorbeelden waarbij bestaande werkcomplexen kunnen worden herontwikkeld waardoor er meer ruimte voor werken, én ruimte voor wonen kan worden gevonden.

#### 2.2.4. Voorzieningsgebieden

Naast het voorzien van de behoeften van inwoners en toeristen, bieden voorzieningsgebieden ook de nodige werkgelegenheid. Een voorbeeld van een voorzieningsgebied is de binnenstad. Hier kunnen mensen boodschappen doen, winkelen en het terras op. De opkomst van webwinkels en de coronaperiode hebben impact gehad op de voorzieningsgebieden. Leegstand is hier een voorbeeld van. De gemeente onderzoekt welke andere werkfuncties kunnen landen in voorzieningsgebieden om ervoor te zorgen dat deze gebieden blijven bijdragen aan de werkgelegenheid in Amersfoort. We onderscheiden drie typen voorzieningsgebieden: de binnenstad, stadsdeelcentra en overige voorzieningsgebieden.

Tot de overige voorzieningsgebieden behoren het Meander Medisch Centrum, Dierenpark Amersfoort, de Bernhardkazerne en sportparken. Deze locaties leveren een aanzienlijke bijdrage aan de hoeveelheid arbeidsplaatsen in Amersfoort. Het Meander Medisch Centrum is bijvoorbeeld al jaren de grootste werkgever binnen de gemeente. Het behouden van deze functies is daarom ook van groot belang voor de werkgelegenheid in Amersfoort. Deze werklocaties zijn niet meegenomen in het transformatiekader. Initiatieven voor het toevoegen of transformeren van functies in deze gebieden is altijd maatwerk, waarbij het economisch uitgangspunt is dat initiatieven de bestaande functies en activiteiten versterken.

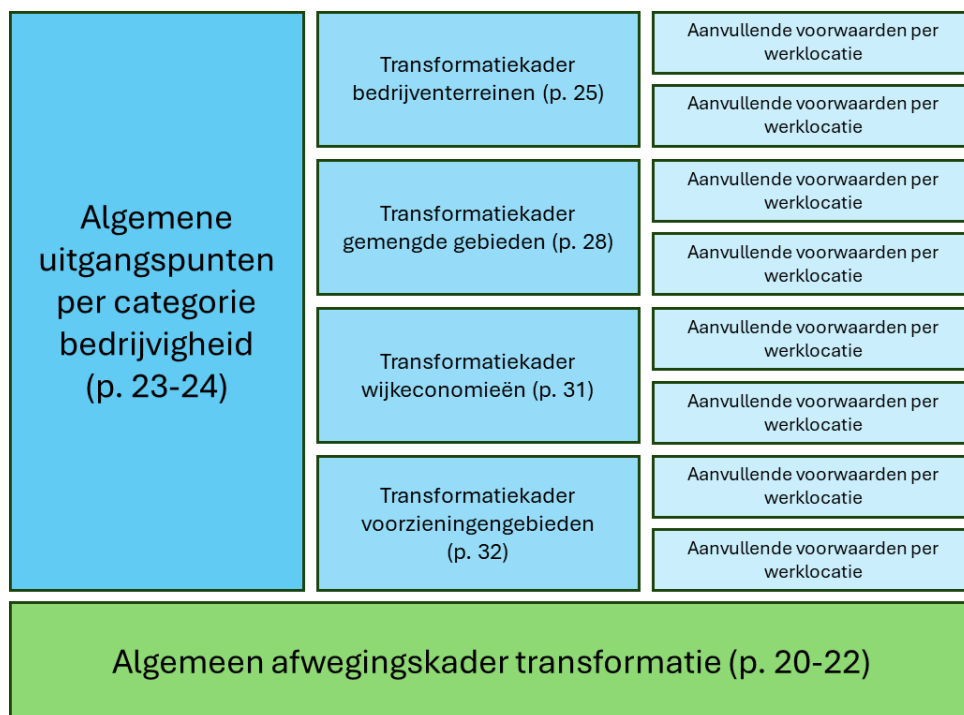


### 3. Trasformatiekader en afwegingskader

Ruimtelijke initiatieven die passen binnen het vigerend bestemming/omgevingsplan worden binnen de reguliere vergunningsprocedure getoetst. Indien ruimtelijke initiatieven hier niet binnen passen toetst de gemeente of het wenselijk/mogelijk is om hiervan af te wijken. Vanuit het oogpunt ruimte voor economie toetst de gemeente dit aan de hand van het omgevingsprogramma Werklocaties. Een van de afwegingen hierbij is het effect op de (potentiële) ruimte voor bedrijven en werkgelegenheid.

Het omgevingsprogramma Werklocaties bevat een transformatie- en afwegingskader waarin staat weergegeven welke type bedrijvigheid onder welke voorwaarden waar in Amersfoort kan landen. In de tabel met algemene uitgangspunten per categorie bedrijvigheid staan de uitgangspunten beschreven die overal of voor een groot gedeelte in Amersfoort van toepassing zijn. Vervolgens wordt in de gebiedsgerichte transformatiekaders aangegeven wat de kaders zijn voor specifieke werklocaties. Tot slot gelden per locatie aanvullende voorwaarden.

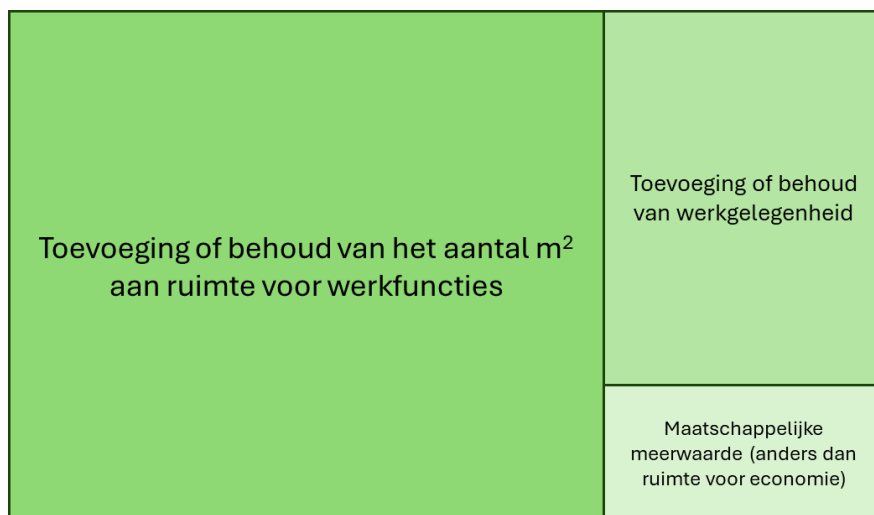
Naast de kaders en mogelijkheden voor de locatie kijkt de gemeente ook naar de transformatie zelf. Als het initiatief past binnen de mogelijkheden van het transformatiekader of wanneer het een transformatie betreft van een werkfunctie, beoordeelt de gemeente het initiatief op basis van het afwegingskader op pagina's 20 tot en met 22. De beschreven procedure is schematisch weergegeven in figuur 6.



Figuur 6: Schema beoordelen ruimtelijke initiatieven.

#### 3.1. Algemeen afwegingskader transformatie

Nieuwe initiatieven die niet uitgevoerd kunnen worden op basis van het omgevingsplan worden door de gemeente vanuit verschillende disciplines beoordeelt. De uitgangspunten omtrent het thema ruimte voor economie staan beschreven in het omgevingsprogramma Werklocaties. Vanuit dit oogpunt maakt de gemeente een afweging op basis van onderstaande afwegingscriteria (figuur 7). Het belangrijkste uitgangspunt voor transformatie is dat de ruimte voor werkfuncties minimaal gehandhaafd blijft. Hiernaast kijkt de gemeente vanuit het oogpunt ruimte voor economie ook naar het aantal arbeidsplaatsen en in mindere mate naar de overige maatschappelijke meerwaarde.



Figuur 7: Algemeen afwegingskader transformatie.

### 1. Toevoeging of behoud van het aantal m<sup>2</sup> aan ruimte voor werkfuncties.

Bij de transformatie van een werkfunctie zoals bedrijfs- of kantoorruimte naar voorzieningen of (deels) naar wonen kijkt de gemeente in eerste instantie naar het aantal vierkante meter ten behoeve van werkfuncties. Het uitgangspunt van de gemeente is dat de ruimte voor bedrijven minimaal gehandhaafd blijft. Een voorbeeld hiervan is het optoppen van kantoor of winkelpanden. Transformatie van ruimte ten behoeve van werkfuncties naar wonen, is in de praktijk definitief verloren voor bedrijven. De gemeente is daarom terughoudend in het 'inleveren' van ruimte voor bedrijven in Amersfoort. Indien het aantal vierkante meter bruto vloeroppervlak (b.v.o.) als gevolg van de ontwikkeling afneemt, dient de initiatiefnemer een onderbouwing aan te leveren waarin beargumenteerd wordt waarom van dit uitgangspunt wordt afgeweken.

De kwaliteit van de ruimte voor werkfuncties is ook een uitgangspunt. Het is belangrijk dat het beoogde initiatief haalbaar is, er behoefte is aan de beoogde activiteit(en) en niet leidt tot leegstand.

Veel initiatieven brengen een noodgedwongen verhuizing van zittende bedrijvigheid met zich mee. In alle gevallen waarin een dergelijke situatie zich voordoet, dient de initiatiefnemer een onderbouwing aan te leveren waarin beschreven wordt hoe met de zittende bedrijven wordt omgegaan. In samenspraak met de zittende bedrijvigheid en de initiatiefnemer, kan de gemeente een voorwaarde opleggen aan de initiatiefnemer om een vervangende (bedrijfs)ruimte aan te bieden. Een voorbeeld hiervan is (bedrijfs)ruimte in de beoogde ontwikkeling. Op deze manier blijft meer werkgelegenheid behouden in Amersfoort. Indien elders in Amersfoort een geschikte locatie wordt gevonden, dient rekening te worden gehouden met het transformatiekader en de overige afwegingscriteria.

### 2. Toevoeging of behoud van werkgelegenheid.

Een argument om medewerking te verlenen aan een initiatief waarbij minder ruimte voor bedrijven terugkomt, is het toevoegen van meer werkgelegenheid. Hierdoor bevinden zich na de ontwikkeling meer arbeidsplaatsen per vierkante meter dan ervoor. Een voorbeelden hiervan zijn transformatie van een showroom naar nijverheid en het intensiever gebruiken van bedrijfsruimte. Bestaande werkruimte kan ook beter benut worden door bijvoorbeeld dubbelgebruik. De initiatiefnemer dient een onderbouwing aan te leveren waarin wordt toegelicht hoe werkgelegenheid wordt toegevoegd of behouden blijft.

### 3. *Maatschappelijke meerwaarde (anders dan ruimte voor economie).*

Naast ruimte voor bedrijven en werkgelegenheid wil de gemeente economie inzetten om Amersfoort als duurzame, gezonde, leefbare en inclusieve stad verder te versterken. Bij het toevoegen of transformeren van werkfuncties, kijkt de gemeente daarom ook naar de maatschappelijke meerwaarde die door middel van de ontwikkeling gerealiseerd kan worden. Dit kan zich uiten door de juiste werkfuncties toe te voegen op locaties waar behoefte aan is, zoals bepaalde voorzieningen. Een ander voorbeeld is transformatie ten behoeve van circulaire economie of de verduurzaming van bedrijventerreinen. Dit uitgangspunt kan in bepaalde gevallen resulteren in het reduceren van ruimte voor werkfuncties om bijvoorbeeld ruimte te maken voor (energie)opslag of collectieve (energie)voorzieningen. De gemeente neemt in deze afweging ook de mogelijke invulling van werkfuncties met een lager opbrengstpotentieel mee, zoals broedplaatsen. Er kunnen zich ook situaties voordoen waarin het handhaven van een werkfunctie niet haalbaar is. Niet alle bedrijfs- of kantoorruimte is namelijk levensvatbaar. De gemeente kan in deze gevallen besluiten medewerking te verlenen aan initiatieven waarbij ruimte voor bedrijven of werkgelegenheid gereduceerd wordt of verloren gaat. Zoals eerder benoemd is de gemeente hierin terughoudend en betreft het maatwerk.

#### 3.2. *Transformatiekader*

In de tabel op pagina 23 en 24 staan de algemene uitgangspunten per categorie bedrijvigheid beschreven. Deze algemene uitgangspunten zijn leidend. Initiatieven en ontwikkelingen dienen ten alle tijden te voldoen aan deze voorwaarden vanuit het oogpunt ruimte voor economie. De gemeente maakt onderscheid tussen typen bedrijvigheid op basis van kenmerken. Deze worden in de tabel toegelicht. De tabel biedt geen uitputtende lijst van typen bedrijvigheid. Indien een bedrijf niet eenduidig geschaard kan worden onder een categorie, maakt de gemeente een afweging op basis van de beschreven kenmerken. Op deze manier kan het bedrijf alsnog worden onderverdeeld in onderstaande tabel en in de transformatiekaders in deze paragraaf. De transformatiekaders van de verschillende typen werkgebieden bieden een schematische weergave van de algemene uitgangspunten. Als de beoogde (werk)functie niet mogelijk is op basis van de transformatiekaders van de verschillende type werkgebieden, maar het initiatief wel aansluit op, of een bijdrage levert aan, de algemene uitgangspunten uit het omgevingsprogramma Werklocaties, kan alsnog medewerking worden verleend aan het initiatief.

### 3.2.1. Algemene uitgangspunten per categorie bedrijvigheid

Categorie	Subcategorie	Toelichting	Uitgangspunten
Bedrijfsruimte	Regulier	Dit betreft over het algemeen kleinschalige productie en/of handel en productie en/of handel behorend tot midden- en kleinbedrijf.	Deze bedrijvigheid is vaak goed in te passen in gemengde gebieden en woongebieden. Dit zijn bedrijven die nauwelijks hinder opleveren en waarvan de doelgroep binnen de wijk gevestigd is. Bedrijven met wijkoverstijgende functies of die passen binnen het 'business-to-business' concept, kunnen landen op bedrijventerreinen. Dit zijn bedrijven die producten of diensten rechtstreeks aan andere bedrijven leveren. Voorwaarde is dat deze nieuwe bedrijven de gevestigde bedrijven niet mogen hinderen in hun bedrijfsvoering.
	Hinder	Bedrijvigheid die vanwege de hinder van activiteiten niet kan landen in woongebieden en gemengde gebieden. Hierdoor zijn bedrijven met dergelijke activiteiten aangewezen op bedrijventerreinen en industrieterreinen. Dit betreft bijvoorbeeld afvalinzameling, rioolwaterzuivering, betoncentrale, chemie etc.	Vestigingsmogelijkheden zijn er op (delen van) Isselt-West, De Wieken en Vinkenhoef, waarbij functies die geen of weinig hinder mogen ontvangen (wonen, bepaalde voorzieningen en dergelijke) zich daar niet mogen vestigen. De huidige werkfuncties op delen van Isselt-Midden met activiteiten die hinder opleveren blijven gehandhaafd.
Kantoren	Zelfstandig	Enkel kantoorruimte (zonder bedrijfsruimte).	Vanuit provinciaal beleid is het toevoegen van nieuwe zelfstandige kantoren niet toegestaan, behalve in werklocaties gelegen nabij ov-knooppunten. In Amersfoort betekent dit dat nieuwe zelfstandige kantoren kunnen worden toegevoegd in het Stationsgebied, De Nieuwe Stad, Podium en Trapezium. Er liggen kansen om ook zelfstandige kantoren toe te voegen in de Wagenwerkplaats en op de Kop van Isselt. In samenwerking met de provincie worden de mogelijkheden onderzocht om dit in de toekomst toe te kunnen staan op basis van nieuw provinciaal beleid.
	Bedrijfsgebonden	Kantoorruimte behorend bij bedrijf met bedrijfsruimte. De werkzaamheden en activiteiten in bedrijfsgebonden kantoren worden uitsluitend verricht ten dienste van en ondergeschikt aan de hoofdfunctie op hetzelfde bouwperceel.	Voor bedrijfsgebonden kantoren zijn mogelijkheden binnen alle vier typen werklocaties.
Voorzieningen	Persoonlijke dienstverlening	Onder persoonlijke dienstverlening vallen onder andere kappers, schoonheidsspecialisten, trimsalons, massagetherapeuten enz. Het leveren van een dienst aan consumenten staat bij deze werkfuncties centraal.	Werkfuncties die vallen onder persoonlijke dienstverlening zijn goed mengbaar met woningen en worden dan ook gekenmerkt dat zij weinig overlast voor de omgeving veroorzaken. Deze werkfuncties kunnen daarom landen in gemengde gebieden, voorzieningengebieden en wijken. Op bedrijventerreinen staat de gemeente open voor initiatieven waarbij 'slecht mengbare' persoonlijke dienstverlening landt aan de rand van bedrijventerreinen uit het transformatiekader waar zich al publieksgerichte functies bevinden.
	Leisure	Vrijtijdsfuncties zoals een bowlingbaan, kartbaan, indoor speelparadijs, klimhal enz. Commerciële sportfuncties als sportscholen en padelbanen vallen ook onder leisure.	Over het algemeen geldt dat commerciële sportfuncties niet op bedrijventerreinen landen, maar wel in gemengde gebieden, wijken en voorzieningengebieden. Een uitzondering kan worden gemaakt voor



			commerciële sportfuncties die slecht mengbaar zijn met wonen door bijvoorbeeld (geluids)hinder. De gemeente staat open voor initiatieven waarbij dergelijke sportfuncties worden gemengd met perifere detailhandel aan de randen van bedrijventerreinen. Hiernaast zijn er mogelijkheden voor bijvoorbeeld een bedrijfsfitness ten dienste van de werknemers van het betreffende bedrijventerrein. Dit is maatwerk en per initiatief zal bekeken worden of de gemeente dit wenselijk acht. Het uitgangspunt is dat geen beschikbare of potentiële bedrijfsruimte verloren mag gaan als gevolg van de ontwikkeling.
	(Perifere) Detailhandel	Bedrijven die fysieke goederen voor persoonlijk gebruik aan consumenten leveren. Voorbeelden hiervan zijn kledingwinkels, bakkerijen en supermarkten. Onder perifere detailhandel vallen winkels die volumineuze goederen verkopen. Voorbeelden zijn bouwmarkten, tuincentra, woninginrichtingszaken en keukenwinkels.	Op basis van provinciaal beleid mag geen nieuwe ruimte voor perifere detailhandel worden toegevoegd. De gemeente staat open voor initiatieven met ondergeschikte detailhandel op bedrijventerreinen in de vorm van productiegebonden verkoop. Voor zelfstandige (perifere) detailhandel dat voldoet aan de voorwaarden uit de Nota Detailhandel zijn op bedrijventerreinen alleen mogelijkheden aan de rand waar zich al publieksgerichte functies bevinden. Voor de ontwikkeling van (perifere) detailhandel wordt verder verwezen naar de Nota Detailhandel.
	Horeca en terrassen	Dit betreft horeca en mogelijk bijbehorende terrassen.	Over het algemeen zijn wij terughoudend met horeca op bedrijventerreinen vanwege veiligheid en de impact op het functioneren van omringende bedrijven. Echter, wij staan open voor initiatieven die gericht zijn op de afzetmarkt binnen de grenzen van het bedrijventerrein. Deze horeca mag geen publieksaantrekkende functie hebben op bezoekers buiten het bedrijventerrein vanwege (verkeers)hinder voor gevestigde bedrijven en geen potentiële ruimte voor bedrijven innemen. De initiatiefnemer dient hiervoor de behoefte naar de horecafunctie aan te tonen. Voor aanvullende kaders voor het vestigen van horeca wordt verwezen naar het omgevingsprogramma Horeca en Terras.
	Andere economische functies en maatschappelijke functies	Werkfuncties die niet vallen onder persoonlijke dienstverlening, leisure, (perifere) detailhandel of horeca en terrassen vallen onder 'andere economische functies en maatschappelijke functies'. Dit zijn bijvoorbeeld onderwijs- en zorgfuncties.	Over het algemeen geldt dat deze bedrijven in kleinschalige vorm goed mengbaar zijn met wonen. Dergelijke functies die een gebiedsoverstijgende doelgroep aantrekken kunnen vaak ook landen aan de randen van bedrijventerreinen, mits geen (potentiële) bedrijfsruimte verloren gaat.
Wonen	Transformatie van werkfunctie naar wonen onder voorwaarden	Dit zijn initiatieven waarvan een werkfunctie (gedeeltelijk) getransformeerd wordt naar wonen.	Op bedrijventerreinen en in voorzieningengebieden wordt transformatie van werkfuncties naar wonen niet toegestaan. Ditzelfde geldt voor Bergkwartier-Noord en een aantal gemengde gebieden. Bij de aangegeven gebieden en wijken waar dit wel mogelijk is, wordt een afweging gemaakt op basis van het afwegingskader. Over het algemeen geldt dat de gemeente hierin terughoudend is vanuit het oogpunt ruimte voor economie.

### 3.2.2. Transformatiekader bedrijventerreinen

X= Transformatie van (werk)functies naar categorie bedrijvigheid binnen werklocatie is mogelijk, mits passend binnen het **afwegingskader** en voldoet aan de **algemene uitgangspunten op pagina 23 en 24**. Hiernaast gelden aanvullende voorwaarden zoals beschreven onder **'aanvullende voorwaarden en uitzonderingen per bedrijventerrein'** op pagina 26 en 27.

Bedrijventerreinen									
Categorie	Subcategorie	De Brand	Calveen	De Hoef Oost	De Wieken	Isselt-West	Isselt-Midden	Vathorst (zonder Podium)	Vinkenhoef
Bedrijfsruimte	Regulier	X	X	X	X	X	X	X	X
	Hinder				X	X			X
Kantoren	Zelfstandig								
	Bedrijfsgebonden	X	X	X	X	X	X	X	X
Voorzieningen	Persoonlijke dienstverlening	X	X			X	X		
	Leisure	X	X			X	X	X	
	(Perifere) Detailhandel*								
	Horeca en terrassen								
	Andere economische functies en maatschappelijke functies	X	X	X	X	X	X	X	

\* Hier gelden voorwaarden uit de Nota Detailhandel

## **Aanvullende voorwaarden en uitzonderingen per bedrijventerrein**

### De Brand

Op De Brand is de kantorenvorraad relatief beperkt en het absolute aanbod aan kantoorruimtes is verhoudingsgewijs laag. Een deel van het aanbod staat echter drie jaar of langer leeg. De aanwezige kantoren zijn in een analyse van Cushman & Wakefield als kansarm bestempeld.

Advies van onderzoeksbureau STEC is om de ontwikkeling op De Brand te stimuleren richting een gemengd gebied. Daarbij wordt naast kantoren ook aan woningbouw gedacht, mogelijk in combinatie met de nabijgelegen perifere detailhandel. Dit zou bij voorkeur moeten gebeuren d.m.v. een integrale gebiedsaanpak. Solitaire transformaties naar wonen staan we in de tussentijd niet toe. Transformatie van kantoorpanden naar andere werkfuncties is mogelijk.

### Calveen

Calveen is een bedrijventerrein met een mix van functies. Omdat dit een relatief jong, goed ontsloten en representatief bedrijventerrein is wordt hier niet meegewerkt aan de transformatie van kantoorpanden naar wonen. De gemeente staat open voor initiatieven waarbij commerciële sportfuncties worden toegevoegd op perifere detailhandellocaties aan de rand van Calveen. Dit geldt alleen voor sportfuncties die vanwege (geluids)hinder niet kunnen landen in wijken en gemengde gebieden. Dit betreft maatwerk en de gemeente beoordeelt per initiatief of dit wenselijk wordt geacht. Een belangrijke voorwaarde is dat het initiatief niet ten koste gaat van potentiële gebruiksruimte voor bedrijven. De gemeente staat open voor initiatieven voor het toevoegen of transformeren naar voorzieningen aan de rand van Calveen.

### De Hoef Oost

Voor De Hoef Oost geldt dat we dit als een bedrijventerrein blijven zien en dat hier niet wordt meegewerkt aan transformatie van werkfuncties naar wonen. Op De Hoef Oost is plaats voor bedrijven binnen het 'business-to-business' concept. Transformatie van bedrijfsruimte naar andere werkfuncties is mogelijk op basis van het afwegingskader en transformatiekader.

### De Wieken

Op De Wieken zijn mogelijkheden voor het vestigen van bedrijven met activiteiten die niet mengbaar zijn met wonen. Dit zijn activiteiten die hinder opleveren en passen binnen het 'business-to-business' concept. De gemeente wil deze ruimte borgen voor deze bedrijven en daarom wordt geen medewerking verleend aan het transformeren naar wonen. De gemeente staat wel open voor initiatieven die gericht zijn op economische of maatschappelijke functies aan de rand van De Wieken. Initiatieven voor reguliere bedrijvigheid wordt toegestaan mits het de gebruiksruimte van niet-mengbare bedrijvigheid niet beperkt. Hiernaast zijn op De Wieken kansen voor circulaire bedrijvigheid.

### Isselt-West

Bedrijven die niet mengbaar zijn met wonen kunnen landen op Isselt-West. De gemeente wil deze ruimte op Isselt-West borgen om plaats te bieden aan bedrijven die door hun activiteiten niet elders in Amersfoort kunnen landen en met oog op de ruimtevrage voor circulaire bedrijvigheid. Initiatieven voor reguliere bedrijvigheid wordt toegestaan mits het de gebruiksruimte van niet-mengbare bedrijvigheid niet beperkt en past binnen het 'business-to-business' concept. Aan de rand van Isselt-West, aan de Amsterdamseweg, zijn transformaties mogelijk naar voorzieningen in combinatie met de gevestigde perifere detailhandel.

### Isselt-Midden

Op delen van Isselt-Midden bevinden zich werkfuncties met activiteiten die hinder opleveren, deze

functies worden gehandhaafd. Kantoren worden alleen toegestaan als deze ondergeschikt zijn aan de bedrijfsruimte en deze ruimte niet ten koste gaat van potentiële ruimte voor niet-mengbare bedrijvigheid. Aan de rand van Isselt-Midden, aan de Amsterdamseweg, zijn transformaties mogelijk naar voorzieningen in combinatie met de gevestigde perifere detailhandel. Voorwaarde is dat deze ruimte niet ten koste mag gaan voor potentiële bedrijfsruimte.

#### Bedrijventerrein Vathorst (zonder Podium)

Op bedrijventerrein Vathorst is ruimte voor bedrijven met vraag naar een hoogwaardig aanbod van reguliere bedrijfsruimte. De gemeente staat open voor initiatieven waarbij commerciële sportfuncties worden toegevoegd op perifere detailhandelloccaties aan de rand van bedrijventerrein Vathorst. Dit geldt alleen voor sportfuncties die vanwege (geluids)hinder niet kunnen landen in wijken en gemengde gebieden. Dit betreft maatwerk en de gemeente beoordeelt per initiatief of dit wenselijk wordt geacht. Een belangrijke voorwaarde is dat het initiatief niet ten koste gaat van potentiële gebruiksruimte voor bedrijven.

#### Vinkenhoef

Op Vinkenhoef zijn mogelijkheden voor het vestigen van bedrijven met activiteiten die niet mengbaar zijn met wonen. Dit zijn activiteiten die hinder opleveren en passen binnen het 'business-to-business' concept. De gemeente wil deze ruimte borgen voor deze bedrijven en met oog op de ruimtevraag van circulaire bedrijvigheid. Er wordt daarom geen medewerking verleend aan het toevoegen of transformeren naar wonen. Initiatieven voor reguliere bedrijvigheid wordt toegestaan mits het de gebruiksruimte van niet-mengbare bedrijvigheid niet beperkt.

### 3.2.3. Transformatiekader gemengde gebieden

X= Transformatie van (werk)functies naar categorie bedrijvigheid binnen werklocatie is mogelijk, mits passend binnen afwegingskader en voldoet aan de algemene en aanvullende voorwaarden zoals beschreven onder 'aanvullende voorwaarden en uitzonderingen per gemengd gebied'.

Gemengde gebieden											
Categorie	Subcategorie	Eemplein en Trapezium	De Nieuwe Stad	Hoefkwartier	Kop van IJssel	Stadsring Oost	Stadsring West	Stationsgebied	Station Vathorst Podium	Wagen-werkplaats	Zonnehof e.o.
Bedrijfsruimte	Regulier	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X
	Hinder										
Kantoren	Zelfstandig	X	X		X			X	X	X	
	Bedrijfsgebonden	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X
Voorzieningen	Persoonlijke dienstverlening	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X
	Leisure	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X
	(Perifere) Detailhandel*	X		X		X	X	X	X		X
	Horeca en terrassen**	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X
	Andere economische functies en maatschappelijke functies	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X
Wonen	Transformatie van werkfunctie naar wonen onder voorwaarden***			X	X	X				X	X

\* Hier gelden voorwaarden uit de Nota Detailhandel

\*\* Hier gelden uitgangspunten uit het omgevingsprogramma Horeca en terras

\*\*\* Geen kruisje betekent dat de gemeente geen medewerking verleent aan de transformatie naar wonen vanuit het oogpunt ruimte voor economie.



## **Aanvullende voorwaarden en uitzonderingen per gemengd gebied**

### De Nieuwe Stad

De Nieuwe stad wordt de komende jaren ontwikkeld tot een gebied met woningen, kantoorruimte en voorzieningen. Hiertoe behoren onder andere culturele-, maatschappelijke- en horecavoorzieningen. De Nieuwe Stad wordt na deze ontwikkeling een nog levendiger gebied met een sterke dynamiek tussen wonen en werken. Om deze dynamiek in de toekomst te behouden staat de gemeente geen verdere transformatie toe van werkfuncties naar wonen. Het toevoegen van wonen is onder de voorwaarden van het afwegingskader wel mogelijk. Initiatieven voor transformatie naar of het toevoegen van werkfuncties, kijkt de gemeente of het past binnen de identiteit van De Nieuwe Stad. Dit betreft maatwerk waarbij de uitgangspunten uit het afwegingskader leidend zijn.

### Eemplein en Trapezium

Binnen het Provinciaal Inpassingsplan Kantoren zijn mogelijkheden voor nieuwbouw van zelfstandige kantoren binnen het Trapezium. De mogelijke locatie voor de nieuwbouw van zelfstandige kantoorruimte op basis van provinciaal beleid is vergeven door de komst van een woontoren op dezelfde locatie. Het nieuwe stadhuis van Amersfoort: 'Huis voor de stad', wordt gevestigd op de Trapeziumlocatie. Het Eemplein wordt gekenmerkt door de verschillende culturele activiteiten en werkfuncties in het gebied. De gemeente zet in op het behoud van werken en ontmoeting op deze locatie.

### Hoefkwartier

Voor het Hoefkwartier streven we naar een transformatie tot gemengd woon- werk- en leergebied. Dit is verder uitgewerkt in het Ontwikkelkader voor het Hoefkwartier. Om tot een goede programmamix te komen is het uitgangspunt dat het huidige aantal arbeidsplaatsen van circa 5.000 behouden blijft.

### Kop van Isselt

Op Kop van Isselt werkt de gemeente in principe niet mee aan het toevoegen of transformeren naar grote en middelgrote zelfstandige kantoren. De gemeente staat open voor initiatieven voor het realiseren van kleinschalige kantoren, ondergeschikte kantoorruimte bij bedrijfsruimte en flexibele kantoorconcepten die goed passen bij de doelgroep uit het Ontwikkelkader Kop van Isselt (creatieve industrie en flexwerkers). Kop van Isselt is ook geschikt voor kleinschalige bedrijfsruimtegebruikers passend bij een gemengd stedelijk milieu.

De gemeente werkt mee aan het toevoegen van woningen en de transformatie van werkfuncties naar wonen als uitwerking van het ontwikkelkader. Verdere transformatie van werkfuncties naar wonen staat de gemeente niet toe. De gemeente staat open voor initiatieven waarbij woningen worden toegevoegd, waardoor werkfuncties worden versterkt. Dit betreft maatwerk en hierbij gelden de uitgangspunten uit het afwegingskader. Op basis van het ontwikkelkader worden meer voorzieningen toegevoegd aan het gebied. De gemeente is terughoudend in verdere transformatie van bestaande werkfuncties naar voorzieningen.

### Stadsring Oost

Voor de Stadsring Oost (het gebied tussen de Hogeweg en de Blekerssingel) geldt dat transformatie naar wonen mogelijk is. De kantoorpanden in het gebied worden in de kantooranalyse van Cushman & Wakefield als kansarm aangeduid. Enkele panden zijn de afgelopen jaren al getransformeerd naar wonen. Voordat overgegaan wordt tot verdere transformatie naar wonen, is het eerste uitgangspunt van de gemeente om kansarme kantoorruimte (deels) te transformeren naar voorzieningen. De gemeente kijkt hierbij of de ontwikkeling leidt tot het versterken van ruimte voor werkfuncties. Een

voorbeeld hiervan is leegstaande kantoorruimte transformeren naar voorzieningen ten behoeve van inwoners of kleinere kantoorhoudende bedrijvigheid en flexwerkplekken.

#### Stadsring West

Voor de Stadsring West (het gebied tussen de Blekerssingel en het Smallepad) wordt de keuze gemaakt voor behoud van de resterende kantoorpanden als werklocaties. We werken hier niet mee aan de verdere transformatie van kantoorpanden naar wonen, met uitzondering van de transformaties waar de gemeente reeds medewerking aan heeft toegezegd. Transformatie van kantoren naar andere werkfuncties is wel mogelijk.

#### Stationsgebied

Het Stationsgebied (Stationsplein, Stationsstraat, Piet Mondriaanplein de Asch van Wijkstraat en het Smallepad) is de beste kantoorlocatie van de stad met het meeste moderne vastgoed. Het gebied is multimodaal goed ontsloten (trein, bus en auto), ligt dicht bij de belangrijkste voorzieningen van de stad en het grootste deel van de panden sluit aan bij de huidige kwaliteitsvraag. Het gebied kent een bijzondere kwaliteit als werkmilieu. We blijven het Stationsgebied dan ook zien als een kantorenlocatie en werken hier niet mee aan de verdere transformatie van kantoorpanden naar wonen.

Met het oog op de levendigheid in het gebied en de invulling van de plinten is transformatie naar andere werkfuncties incidenteel mogelijk. Dat betreft in dit unieke werkmilieu echter maatwerk. Van geval tot geval zal worden beoordeeld of transformatie van kantoren vanuit het oogpunt van de economische doelstellingen en goede ruimtelijke ordening wenselijk is.

#### Station Vathorst Podium

Op kantorenpark Podium wordt niet meegewerkt aan een transformatie van de bestaande kantoren naar wonen. Alleen als er sprake is van structurele leegstand (en een kantoorpand dus drie jaar of langer op de markt tegen marktconforme tarieven is aangeboden zonder dat het metrage in gebruik is geweest) is transformatie naar andere werkfuncties een optie.

#### Wagenwerkplaats

De Wagenwerkplaats wordt ontwikkeld tot een gemengd gebied. In deelgebied West wordt met name woningbouw gerealiseerd, in deelgebied Midden komen (maatschappelijke) voorzieningen en in deelgebied Oost is ruimte voor woningen, verschillende voorzieningen en kantoren. Na de ontwikkelingen op basis van het Masterplan Wagenwerkplaats is het van belang dat deze nieuwe werkfuncties behouden blijven en waar mogelijk versterkt worden. De gemeente staat in de toekomst daarom geen transformatie toe van werkfuncties naar wonen. Aangezien de Wagenwerkplaats een toplocatie is voor kantoren door de ligging naast het Centraal Station, wordt geen medewerking verleend aan de transformatie van kantoren naar voorzieningen. Het toevoegen van voorzieningen dat niet ten koste gaat van kantoorruimte is mogelijk. Dit betreft maatwerk waarbij de uitgangspunten uit het afwegingskader leidend zijn.

#### Zonnehof e.o.

Voor Zonnehof e.o. (Zonnehof en de beide zijden van de Utrechtseweg tot en met nummer 29 (Nefkenspad) geldt dat het een gemengd woon-werkgebied blijft. Door gemeente Amersfoort is, onder voorwaarden, al medewerking toegezegd aan de transformatie van een aantal locaties in dit deelgebied waardoor een fors kantoormetrage zal worden getransformeerd naar wonen. Daarnaast bestaan er bij marktpartijen plannen om nog enkele andere kantoorpanden uit te breiden en grotendeels te transformeren naar wonen. Zonnehof e.o. moet echter een levendig, gemengd woon-werkgebied blijven. Ook scoort dit deelgebied in de Kantorenanalyse van Cushman & Wakefield uit 2023 hoog als toekomstbestendige kantorenlocatie. Daarom zetten we voor het hele deelgebied op

behoud van het resterende metrage aan kantoor- en andere werkfuncties, zoals benoemd in de kaders voor het gebied 'Rondom de Zonnehof'.

### 3.2.4. Transformatiekader wijkeconomieën

X= Transformatie van (werk)functies naar categorie bedrijvigheid binnen werklocatie is mogelijk, mits passend binnen afwegingskader en voldoet aan de algemene en aanvullende voorwaarden zoals beschreven onder 'aanvullende voorwaarden en uitzonderingen per wijkeconomie'.

Wijkeconomieën			
Categorie	Subcategorie	Bergkwartier Noord	Overige woonwijken
Bedrijfsruimte	Regulier	X	X
	Hinder		
Kantoren	Zelfstandig		
	Bedrijfsgebonden	X	X
Voorzieningen	Persoonlijke dienstverlening	X	X
	Leisure	X	X
	(Perifere) Detailhandel*	X	X
	Horeca en terrassen**	X	X
	Andere economische functies en maatschappelijke functies	X	X
Wonen	Transformatie van werkfunctie naar wonen: nee, tenzij***		X

\* Hier gelden voorwaarden uit de Nota Detailhandel

\*\* Hier gelden uitgangspunten uit het omgevingsprogramma Horeca en terras

\*\*\* Geen kruisje betekent dat de gemeente geen medewerking verleent aan de transformatie naar wonen vanuit het oogpunt ruimte voor economie.

### Aanvullende voorwaarden en uitzonderingen per wijkeconomie

#### Bergkwartier Noord

Het kantoreengebied van het Bergkwartier omvat een groot en versnipperd gebied. Er wordt in het noordelijk deel geen medewerking verleend aan transformatie van kantoren naar wonen aan de Johan van Oldebarneveltlaan, Regentesselaan, Berkenweg, Utrechtseweg (tot aan kruising met Prins Frederiklaan), Paulus Buyslaan, de Prinses Marielaan en de Koningin Wilhelminalaan (tot aan de Koningin Sophialaan). Slechts als er sprake is van structurele leegstand en een kantoorpand, dus drie jaar of langer op de markt wordt aangeboden (zonder dat het metrage in gebruik is geweest), is transformatie naar andere werkfuncties een optie. Dit is echter maatwerk. Van geval tot geval zal worden beoordeeld of transformatie van kantoren vanuit het oogpunt van de economische doelstellingen en goede ruimtelijke ordening wenselijk is. Voor de overige delen van het Bergkwartier geldt dat transformatie naar wonen of andere werkfuncties mogelijk is waarbij de gemeente een afweging maakt op basis van het afwegingskader.

#### Overige woonwijken

Voor werkfuncties in Amersfoort die zich bevinden in woonwijken of woongebieden, geldt dat de afweging om al dan niet mee te werken aan transformatie maatwerk is. Van geval tot geval zal op basis van het afwegingskader worden beoordeeld of transformatie van kantoren of bedrijfsruimte vanuit het oogpunt van de economische doelstellingen wenselijk is.

### 3.2.5. Transformatiekader voorzieningengebieden

X= Transformatie van (werk)functies naar categorie bedrijvigheid binnen werklocatie is mogelijk, mits passend binnen afwegingskader en voldoet aan de algemene aanvullende voorwaarden zoals beschreven onder 'aanvullende voorwaarden en uitzonderingen per voorzieningengebied'.

Voorzieningengebieden			
Categorie	Subcategorie	Binnenstad	Stadsdeelcentra
Bedrijfsruimte	Regulier	X	X
	Hinder		
Kantoren	Zelfstandig	X	X
	Bedrijfsgebonden	X	X
Voorzieningen	Persoonlijke dienstverlening	X	X
	Leisure	X	X
	(Perifere) Detailhandel*	X	X
	Horeca en terrassen**	X	X
	Andere economische functies en maatschappelijke functies	X	X

\* Hier gelden voorwaarden uit de Nota Detailhandel

\*\* Hier gelden uitgangspunten uit het omgevingsprogramma Horeca en terras

#### Aanvullende voorwaarden en uitzonderingen per voorzieningengebied

##### Binnenstad

In de Binnenstad wordt in principe niet meegewerkt aan de verdere transformatie van werkfuncties naar wonen. De Binnenstad is een gemengd gebied van wonen en werken, waarbij de bestaande werkfuncties van belang zijn voor de levendigheid. Alleen als er sprake is van structurele leegstand (en ruimte voor werk dus drie jaar of langer op de markt wordt aangeboden zonder dat het metrage in gebruik is geweest), is transformatie naar andere functies mogelijk. Mede gezien het unieke karakter van de Binnenstad geldt ook hier dat van geval tot geval beoordeeld zal worden of transformatie van werkfuncties vanuit het oogpunt van de economische doelstellingen wenselijk is op basis van het afwegingskader. Voor wat betreft de Stadhuislocatie geldt dat het huidige volume aan werken (16.370 m<sup>2</sup> v.v.o., circa 19.260 m<sup>2</sup> b.v.o.) bij herontwikkeling behouden blijft op de huidige locatie óf gecompenseerd wordt elders binnen het Stadshart in Amersfoort.

##### Stadsdeelcentra

Emiclaer, Vathorst en Leusderweg bevatten een stadsdeelcentrum. Dit zijn winkelcentra die wijkoverstijgend publiek aantrekken. Net als in de binnenstad wordt in stadsdeelcentra in principe niet meegewerkt aan transformatie van werkfuncties naar wonen en beoordeelt de gemeente het initiatief op basis van het afwegingskader. De gemeente wil de stadsdeelcentra aantrekkelijk houden als winkelgebied. Het toevoegen van of transformeren naar andere werkfuncties moet resulteren in het versterken van de branchemix in het gebied. In de afweging om al dan niet medewerking te verlenen aan een initiatief, kijkt de gemeente hoe de nieuwe werkfunctie zich verhoudt tot de reeds aanwezige functies. Hierbij gelden aanvullende kaders uit de Nota Detailhandel en het omgevingsprogramma Horeca en Terras.

## 4. Uitvoering

Het doel van het omgevingsprogramma Werklocaties is het faciliteren van ruimte voor bedrijven en werkgelegenheid. De gemeente doet dit door met name een regulerende rol in te nemen. Het omgevingsprogramma bevat kaders waarbinnen ruimtelijke initiatieven uitgevoerd kunnen worden die niet plaats kunnen vinden onder het vigerende omgevingsplan. Hiernaast biedt het omgevingsprogramma kaders voor de 'omzetting' van bestemmingsplan naar omgevingsplan. In dit hoofdstuk wordt dit nader toegelicht. Hiernaast werken we als gemeente op lokaal en regionaal niveau samen om meer ruimte voor bedrijven en werkgelegenheid te creëren. Deze samenwerkingsverbanden worden samen met de onderzoeksinitiatieven later in dit hoofdstuk uitgelicht. Tot slot komen de planning en de financiële paragraaf aan bod.

### 4.1. Beoordelen ruimtelijke plannen

Zoals benoemd neemt de gemeente vooral een regulerende rol aan als het gaat om ruimte voor economie. De uitgangspunten uit hoofdstuk 2 en 3 dienen hiervoor als basis. Dit zijn de uitgangspunten voor het afgeven van een omgevingsvergunning of het wijzigen van het omgevingsplan als de activiteit in strijd is met het vigerende omgevingsplan. Deze uitgangspunten dragen bij aan het realiseren van doelstellingen in Amersfoort voor ruimte voor bedrijven en werkgelegenheid. Aan de andere kant helpt het initiatiefnemers door het creëren van een bepaalde mate van 'voorzienbaarheid'. Initiatiefnemers kunnen namelijk uit het omgevingsprogramma Werklocaties opmaken of de gemeente wel of geen medewerking zal verlenen aan een initiatief dat niet mogelijk is onder het vigerende omgevingsplan. Hierbij is het belangrijk voor initiatiefnemers te weten dat dit alleen de kaders betreffen voor het thema ruimte voor economie. Hiernaast dienen initiatiefnemers ook rekening te houden met de overige (deel)omgevingsprogramma's en beleid, bijvoorbeeld omtrent mobiliteit, circulariteit, milieu etc.

Bij de intaketafel en omgevingstafels worden ruimtelijke initiatieven die niet op basis van het vigerende omgevingsplan kunnen worden toegestaan beoordeeld. Bij de grootschalige gebiedsontwikkelingen en projecten wordt dit binnen het project beoordeeld. De uitgangspunten uit het omgevingsprogramma Werklocaties worden hier vertegenwoordigd om ervoor te zorgen dat deze belangen geborgd worden in nieuwe ruimtelijke plannen. De uitvoering van het omgevingsprogramma landt voor een groot deel in het adviseren en leveren van input op (ruimtelijke) initiatieven omtrent economie.

### 4.2. Inzet instrumenten

De gemeente zet met name drie instrumenten in voor het borgen van ruimte voor economie: Vergunningen, toezicht en handhaving, dienstverlening en Stichting Citymarketing Amersfoort.

#### 4.2.1. Vergunningen, toezicht en handhaving

Uit het omgevingsprogramma Werklocaties kan worden opgemaakt of de gemeente wel of geen medewerking zal verlenen aan een nieuw initiatief dat in strijd is met het vigerende omgevingsplan. Medewerking kan worden verleend door het wijzigen van het omgevingsplan (conform de uniforme openbare voorbereidingsprocedure) of door het verlenen van een omgevingsvergunning voor een buitenplanse omgevingplansactiviteit (bopa). In het laatste geval dient te worden voldaan aan de instructieregels uit het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl). Voor de bopa geldt specifiek dat alleen medewerking kan worden verleend indien daarmee kan worden voldaan aan een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

In dit proces is, naast een juiste ruimtelijke afweging, een goede samenwerking met de afdeling Vergunningen, toezicht en handhaving (VTH) van belang. Indien een bopa wordt aangevraagd, stemt VTH deze aanvraag af met betrokken afdelingen van de gemeente, waaronder het programma



Werken. Mede op basis van dit omgevingsprogramma (en op basis van de toepasselijke wet- en regelgeving en andere belangen) wordt vervolgens een integrale afweging gemaakt om al dan niet medewerking te verlenen aan het initiatief.

Het is van belang dat regels uit het omgevingsrecht en specifiek het omgevingsplan worden nageleefd. Om dit te borgen, houdt de gemeente toezicht en heeft zij de mogelijkheid om te handhaven. Dit betekent dat de gemeente kan optreden tegen (onder meer) ondernemers die nieuwe activiteiten ontplooiën die strijdig zijn met het vigerende omgevingsplan.

#### 4.2.2. Dienstverlening

Het Amersfoort Business Team en Markt en Haven hebben een dienstverlenende rol ten opzichte van ondernemers, initiatiefnemers en inwoners.

##### **Amersfoort Business Team (ABT)**

Het Amersfoort Business Team is het aanspreekpunt van de gemeente voor bedrijven en ondernemers. Het ABT speelt een belangrijke rol in het verbinden van ondernemers en geeft advies over onder andere vestigingsvraagstukken. Hier ligt een belangrijke rol in het uitdragen van de uitgangspunten van het omgevingsprogramma Werklocaties. Het ABT adviseert namelijk bedrijven en ondernemers over wat de gemeente wenselijk vindt op basis van vestigingsklimaat. De uitwerking van het omgevingsprogramma uit hoofdstuk 2 en 3, vertegenwoordigt het ABT op deze manier richting bedrijven en ondernemers. Hierdoor draagt het ABT bij aan het faciliteren van het juiste bedrijf op de juiste plek.

##### **Markt en Haven**

Markt en Haven verzorgt als onderdeel van de gemeente de complete organisatie van alle (thema)markten, standplaatsen en camperplaatsen in Amersfoort, alsmede het nautisch beheer van een deel van de Eem, de beroeps- en recreatiehaven. Het doel van Markt en Haven is om zoveel mogelijk levendigheid te creëren in de openbare ruimte, onder meer op pleinen en in winkelcentra. Markt en Haven houdt zich onder meer bezig met organisatie, vergunningverlening, financiën, correspondentie, toezicht en handhaving. Daarnaast onderhoudt Markt en Haven contacten met bijna alle afdelingen van de gemeente, ondernemers, bezoekers, bewoners, hulpdiensten, vele externe partners en staat letterlijk zeven dagen in de week midden in de samenleving. Hierdoor fungeert Markt en Haven als de oren en ogen van de gemeente richting haar stakeholders.

#### 4.2.3. Stichting Citymarketing Amersfoort

In opdracht van gemeente Amersfoort werkt Stichting Citymarketing Amersfoort aan de profilering van de stad. Hierin wordt samengewerkt met lokale ondernemers met als doel om meer bezoekers te trekken. Op deze manier vergroot Citymarketing ook de bekendheid van Amersfoortse bedrijven en ondernemers. De nadruk ligt op bedrijven die een maatschappelijke meerwaarde hebben voor Amersfoort. Dit zijn bedrijven en ondernemers die zich inzetten of een bijdrage leveren aan duurzaamheid, circulariteit of sociale vraagstukken. Stichting Citymarketing Amersfoort bevordert op deze manier het ondernemersklimaat in Amersfoort en biedt kansen voor meer werkgelegenheid.

#### 4.2.4. Leegstandsverordening

De gemeente is bezig met het opstellen van een leegstandsverordening voor woningen als uitwerking van het coalitieakkoord. In de uitwerking van wordt onderzocht of er kansen liggen om ook kantoor- en bedrijfsruimten op te nemen in de leegstandsverordening. Eigenaren van kantoor- en bedrijfsruimte worden op basis van een meldingsplicht, als mogelijk onderdeel van de leegstandsverordening, verplicht gesteld om hun leegstaande panden te melden bij de gemeente. De gemeente verwijst vervolgens naar dit omgevingsprogramma Werklocaties om de mogelijkheden voor de invulling van het pand of van de ruimte kenbaar te maken. Op deze manier kan de gemeente

leegstand monitoren en wordt de kans om het pand in te vullen met een (andere) werkfunctie groter.

### 4.3. Samenwerkingsverbanden

Lokaal en regionaal werkt de gemeente samen met partijen om ruimte te creëren en borgen voor bedrijven en werkgelegenheid.

#### 4.3.1. Regionale samenwerking

De Provincie Utrecht, Regio Amersfoort, Ontwikkelingsmaatschappij Utrecht (OMU), Regionale Ontwikkelingsmaatschappij Utrecht Region (ROM), Economic Board Utrecht (EBU) en Federatie Bedrijvenkringen regio Amersfoort (FBK) zijn regionale samenwerkingen die direct en indirect een bijdrage leveren aan de ruimte voor bedrijven en werkgelegenheid in Amersfoort.

#### **Provincie Utrecht**

Het Provinciaal Programma Wonen en Werken (PPWW) en het Provinciaal Inpassingsplan Kantoren bieden kaders voor de gemeente omtrent bedrijventerreinen en kantoorlocaties. Gemeente Amersfoort trekt hierin samen met de provincie, regio's en gemeenten in Utrecht op. In de uitvoering van het PPWW wordt bijvoorbeeld in gezamenlijk overleg besproken waar en op welke termijn ruimte voor bedrijven mogelijk gemaakt kunnen worden.

#### **Regio Amersfoort**

Amersfoort, Baarn, Barneveld, Bunschoten, Eemnes, Leusden, Nijkerk, Soest en Woudenberg werken samen aan de versterking van Regio Amersfoort als unieke plek om te wonen, werken en leven. Gezamenlijk werken deze gemeenten aan oplossingen voor regionale vraagstukken voor de thema's mens, omgeving, energietransitie en economie. In het Ontwikkelbeeld Regio Amersfoort staat beschreven hoe de toekomst van de regio eruit ziet en waar opgaven liggen. Voor het thema werken betekent dit een opgave van de toevoeging van ongeveer 32.000 arbeidsplaatsen in de regio. In de uitwerking van deze opgave trekt de regio gezamenlijk op. Een voorbeeld hiervan is het opstellen van de regionale bedrijventerreinenstrategie.

#### **Ontwikkelmaatschappij Utrecht (OMU)**

De Ontwikkelmaatschappij Utrecht (OMU) heeft als doel om bestaande werklocaties te herstructureren en te transformeren. Dit doet de OMU vanuit drie invalshoeken: investeren, financieren en faciliteren. De OMU kan zelf in overleg met gemeente Amersfoort kantoor- en bedrijfsruimte verwerven om waarde toe te voegen. Dit kan bijvoorbeeld om het bedrijfsmatig vastgoed te renoveren en te verduurzamen. De OMU verstrekt ook financieringen voor herstructurerings- en transformatieprojecten. Hierin kan de OMU optrekken met private partijen in Amersfoort en uit de regio. Tot slot speelt OMU ook een rol in het verbinden van marktinitiatieven met mogelijke herstructurerings- en transformatieplannen in Amersfoort. De OMU kan het proces faciliteren tussen private investeringen en initiatieven en de belangen van gemeente Amersfoort. Hierdoor levert de OMU niet alleen een bijdrage aan de werkgelegenheid in Amersfoort, maar ook aan de toekomstbestendigheid van werklocaties door verduurzaming en het toevoegen van ruimtelijke kwaliteit.

#### **Regionale Ontwikkelingsmaatschappij Utrecht Region (ROM)**

De Regionale Ontwikkelingsmaatschappij Utrecht Region (ROM) investeert in innovatieve bedrijven die zich richten op maatschappelijke opgaven. Dit zijn met name start- en scale-ups. Een voorbeeld van een ecosysteem waar de ROM in investeert is Earth Valley. Hier werken bedrijven, kennisinstellingen, gemeente Amersfoort en andere overheden samen aan innovatieve oplossingen voor maatschappelijke vraagstukken op het gebied van duurzame leefomgeving, woningbouw, mobiliteit, klimaatadaptatie en energietransitie. Naast de mogelijke werkgelegenheid als gevolg van

de investeringen van de ROM, kunnen dergelijke innovatieve oplossingen ook een bijdrage leveren aan andere opgaven in Amersfoort.

#### **Economic Board Utrecht (EBU)**

Grote bedrijven, kennisinstellingen en overheden uit de Metropoolregio Utrecht zijn onderdeel van het netwerk Economic Board Utrecht (EBU). De ambitie van de EBU is om als economisch ecosysteem een maximale bijdrage te leveren aan brede welvaart in de regio en een gezonde wereld. Binnen en buiten de regio stelt de EBU zich op als een onafhankelijke verbindende speler tussen alle partijen. De EBU richt zich met name op oplossingen voor de grote maatschappelijke transitie die vestigings-, kennis- en innovatieklimaat en infrastructuur versterken. Hierin worden kansen benut voor (boven)regionale samenwerking en investeringsfondsen in Brussel en Den Haag.

#### **Federatie Bedrijvenkringen regio Amersfoort (FBK)**

Ondernemersverenigingen uit de regio, waaronder de Vereniging van Amersfoortse Bedrijven (VAB) en de Vereniging van Amersfoortse Ondernemers (VAO), zijn onderdeel van de Federatie bedrijvenkringen regio Amersfoort. Zij richten zich op de collectieve belangen van leden in de regio. Vraagstukken die het lokale niveau overstijgen kunnen via de FBK gezamenlijk worden aangepakt. Een voorbeelden hiervan zijn vraagstukken omtrent ruimtelijke ordening en regionale netwerken tussen onderwijs, ondernemers en overheden.

#### **4.3.2. Lokale samenwerking**

In Amersfoort bevinden zich verschillende netwerken met als doel om het ondernemersklimaat in de gemeente te versterken. De gemeente werkt met deze verenigingen samen om gezamenlijke doelen te verwezenlijken. Voor het omgevingsprogramma Werklocaties betekent dit het verschaffen van duidelijkheid aan bedrijven, ondernemers en ontwikkelaars. De gemeente doet dit door makelaars en de netwerken van bedrijven en ondernemers goed te informeren over de mogelijkheden binnen dit omgevingsprogramma voor uitbreiden, verhuizen, transformeren of het nieuw vestigen van bedrijven.

#### **Parkmanagement**

Bedrijventerrein Vathorst en De Wieken-Vinkenhoef beschikken over een parkmanagement. Het parkmanagement gaat over het 'grijs en groen' op het bedrijventerrein. Terreinbeveiliging, bewegwijzering, groen en onderhoud zijn hier voorbeelden van. Thema's als duurzaamheid, energietransitie en mobiliteit komen hier steeds nadrukkelijker naar voren. Eigenaren van de bedrijfskavels zijn automatisch lid van de vereniging. Op deze manier wordt gezamenlijk verantwoordelijkheid genomen voor de aantrekkelijkheid en veiligheid van het bedrijventerrein. Hierdoor behouden deze bedrijventerreinen een sterk vestigingsklimaat.

#### **Bedrijvenverenigingen**

Naast de parkmanagements op bedrijventerrein Vathorst en De Wieken-Vinkenhoef zijn er in Amersfoort ook bedrijvenverenigingen van specifieke gebieden. Dit zijn De Hoef 3.0, A-West en Ondernemers Binnenstad Amersfoort (OBA). De verenigingen hebben als doel om de aantrekkelijkheid van de werkgebieden te behouden en vergroten. Als belangenbehartiger van bedrijven en ondernemers zijn de bedrijvenverenigingen belangrijke sparringpartners voor de gemeente in de uitvoering, monitoring en evaluatie van het omgevingsprogramma.

#### **Vereniging van Amersfoortse Bedrijven (VAB)**

Van oudsher is de Vereniging van Amersfoortse Bedrijven de belangenbehartiger van de grotere Amersfoortse bedrijven. De VAB is een veelzijdig netwerk waar ongeveer 150 Amersfoortse bedrijven bij zijn aangesloten. Periodiek vindt overleg plaats tussen de gemeente en de VAB. Hierin worden actualiteiten besproken. Door middel van het netwerk van de VAB komen zorgen, belangen en

ervaringen van Amersfoortse bedrijven aan het licht bij de gemeente. Andersom kan de gemeente bij de VAB input ophalen over bijvoorbeeld de efficiëntie van beleid.

#### **Vereniging van Amersfoortse Ondernemers (VAO)**

Kleinere Amersfoortse bedrijven en ondernemers zijn veelal verenigd in de Vereniging van Amersfoortse Ondernemers. Een onderdeel van de VAO is het platform Jonge Amersfoortse Ondernemers (JAO). Net als met de VAB, voert de gemeente periodieke overleggen met de VAO. Hierin komen ervaringen van ondernemers ter sprake en haalt de gemeente input op.

#### **Makelaars**

De gemeente voert periodieke overleggen met Amersfoortse makelaars. Makelaars hebben een belangrijke functie in het verhuizen en vestigen van bedrijven in Amersfoort. Het is daarom belangrijk dat de gemeente en makelaars elkaar op de hoogte houden van trends en ontwikkelingen. Als makelaars goed geïnformeerd worden over de uitgangspunten van de gemeente, kan er een bijdrage geleverd worden aan 'het juiste bedrijf op de juiste plek'. Makelaars verwijzen bedrijven op deze manier naar een locatie waar dat maatschappelijke meerwaarde heeft in plaats van een locatie waar dit niet wenselijk is en niet mogelijk wordt geacht op basis van het vigerende omgevingsplan. Hiernaast kunnen makelaars ook een bijdrage leveren aan de evaluatie en mogelijk bijsturing van de uitgangspunten van dit omgevingsprogramma. Makelaars hebben namelijk een belangrijke positie in de vastgoedmarkt en zijn snel op de hoogte van (nieuwe) ontwikkelingen.

#### **4.4. Onderzoek**

Als onderdeel van het omgevingsprogramma Werklocaties is aanvullend onderzoek nodig om meer duidelijkheid te scheppen over kansen en knelpunten omtrent ruimte voor bedrijven en werkgelegenheid. De resultaten van deze onderzoeken kunnen nieuwe inzichten bieden en geven mogelijk aanleidingen om het omgevingsprogramma te actualiseren of te herzien.

Onderzoek naar werkfuncties in de binnenstad en verkenning wijk economie zijn onderzoeken waar de gemeente op korte termijn uitvoering aan geeft. Het onderzoek naar de mogelijkheid van een regionaal bedrijventerrein wordt niet uitgevoerd door de gemeente, maar door Regio Amersfoort. Gezien de samenhang met de opgave 'ruimte voor bedrijven en werkgelegenheid', is deze wel opgenomen in onderstaande lijst. Voor de overige onderzoeken prioriteert de gemeente welke onderzoeken de komende twee jaar worden uitgevoerd en welke op de lange(re) termijn.

- Onderzoek van Regio Amersfoort naar mogelijkheid regionaal bedrijventerrein
- Verkenning wijk economie
- Broedplaatsenonderzoek
- Experimenteerzones en innovatiedistricten
- Uitgiftekaders voor aanvullende duurzaamheidsambities
- Onderzoek betaalbaarheid vitale wijkfuncties en stadsgerichte voorzieningen
- Koppelkansen duurzaamheid
- Onderzoek naar werkfuncties in de binnenstad
- Verkennen intensiveringsmogelijkheden op bedrijventerreinen
- Marktverkenning Isselt en Hoefkwartier

#### **4.5. Uitvoeringscapaciteit**

In onderstaande tabel staat de capaciteit van de uitvoering van het omgevingsprogramma Werklocaties weergegeven. De taken worden uitgevoerd op basis van bestaande capaciteit. Indien prioriteit wordt gegeven voor extra handhaving van omgevingsvergunningen en de regels uit het omgevingsplan met betrekking tot ruimte voor economie, kost dit twee aanvullende FTE's in de vorm van een jurist (1 FTE) en een bouwinspecteur (1 FTE).

Omschrijving	Functie	Takenpakket	FTE
<b><u>Aansturing en afstemming</u></b>			<b>2</b>
<b>Opgavetrekker</b>	Senior programmamanager	Aansturing uitvoering, terugkoppeling/verantwoording bestuurlijk en ambtelijk opdrachtgever en afstemming/coördinatie met andere opgaven/programma's	1
<b>Ondersteuning</b>	Projectondersteuner	Ondersteunende organisatorische werkzaamheden ten behoeve van uitvoering	0,2
<b>Assistent opgavetrekker</b>	Junior projectmedewerker	Ondersteunende inhoudelijke werkzaamheden ten behoeve van uitvoering	0,8
<b><u>Ruimtelijke ontwikkeling</u></b>			<b>3</b>
<b>Intensivering/ontwikkeling bedrijventerreinen</b>	Beleidsadviseur	Uitwerking gebiedsprofielen bedrijventerreinen, inzet op intensivering en verbetering bedrijventerreinen	1
<b>Inzet projectmanagers bedrijventerreinen</b>	Projectleider	Afstemming over de economische ontwikkeling binnen projecten	1
<b>Projectmanagers gemengde gebieden</b>	Projectleider	Afstemming over de economische ontwikkeling binnen projecten	1
<b>Totaal</b>			<b>5</b>

#### 4.6. Financiële paragraaf

De uitvoering van het omgevingsprogramma Werklocaties wordt bekostigd op basis van bestaande middelen en het betreffen structurele kosten. De aansturing en afstemming van het omgevingsprogramma wordt grotendeels bekostigd door het opgavebudget van het programma Werken. De grootste kostenposten voor ruimtelijke ontwikkeling als uitvoering van de uitgangspunten van het omgevingsprogramma worden gefinancierd door programma's en projecten plus GREX.

Binnen de bestaande capaciteit is er geen mogelijkheid voor extra handhaving van omgevingsvergunningen en de regels uit het omgevingsplan met betrekking tot ruimte voor economie. De raad heeft hiervoor geen prioriteit gegeven bij het vaststellen van de prioriteitsstelling Uitvoering- en Handhavingstrategie in 2024. Bij het vaststellen van de nieuwe prioriteitsstelling in heeft de raad de mogelijkheid om prioriteit te geven aan het handhaven van omgevingsvergunningen en de regels uit het omgevingsplan met betrekking tot ruimte voor economie. Wanneer de raad prioriteit geeft, is extra capaciteit benodigd voor handhaving. De kosten die hiermee gepaard gaan, zijn aanvullend op de bestaande middelen en bedragen circa 175.000 euro.



Omschrijving	Functie	Opgavebudget	FTE	Inzet vanuit overige (reguliere) begrotingsgelden	Dekkingsbronnen
<b><u>Aansturing en afstemming</u></b>		<b>250.000</b>	<b>2,0</b>	<b>20.000</b>	
<b>Opgavetrekker</b>	Senior programmamanager	150.000	1,0		Opgavebudget
<b>Ondersteuning</b>	Projectondersteuner	20.000	0,2	20.000	Opgavebudget + Programma's en projecten
<b>Assistent opgavetrekker</b>	Junior projectmedewerker	80.000	0,8		Opgavebudget
<b><u>Ruimtelijke ontwikkeling</u></b>		<b>65.000</b>	<b>3</b>	<b>335.000</b>	
<b>Intensivering/ontwikkeling bedrijventerreinen</b>	Beleidsadviseur	65.000	1	65.000	Opgavebudget + Economie
<b>Inzet projectmanagers bedrijventerreinen</b>	Projectleider		1	150.000	Programma's en projecten + GREX
<b>Projectmanagers gemengde gebieden</b>	Projectleider		1	120.000	Programma's en projecten + GREX
<b><u>Organisatiekosten</u></b>		<b>40.000</b>			
<b>Organisatie, onderzoek en communicatie</b>	Out of pocket	40.000			Opgavebudget + Economie
		<b>Opgave budget</b>	<b>FTE</b>	<b>Inzet vanuit overige (reguliere) begrotingsgelden</b>	
<b>Subtotaal</b>		<b>355.000</b>	<b>5</b>	<b>355.000</b>	
<b>Totaal: 710.000</b>					

## 5. Monitoring en evaluatie

De gemeente monitort verschillende indicatoren die een beeld geven over de Amersfoortse economie. Hieronder vallen ook economisch-ruimtelijke indicatoren zoals de oppervlakte aan bedrijfsruimte. Al deze indicatoren geven samen een beeld van ontwikkelingen in Amersfoort omtrent ruimte voor bedrijven en werkgelegenheid. Op basis van deze cijfers krijgt de gemeente ook zicht op de doelmatigheid van het omgevingsprogramma. Dit helpt de gemeente in het evalueren en eventueel bijsturen van het omgevingsprogramma Werklocaties.

### 5.1. Monitoring

Om inzicht te krijgen in de voortgang van de realisatie van de ambities en doelstellingen uit het omgevingsprogramma Werklocaties, wordt gebruikgemaakt van verschillende instrumenten:

- Vastgoedmonitor gemeente Amersfoort
- Vastgoedmonitor provincie Utrecht
- Behoefteraming bedrijventerreinen provincie Utrecht
- Behoefteraming kantoren provincie Utrecht
- Provinciaal Arbeidsplaatsen Register (PAR)
- Basisregistratie Adressen en Gebouwen (BAG)
- Economische Thermometer Werken

De vastgoedmonitoren geven inzichten in de economisch-ruimtelijke dynamiek van de kantoren- en bedrijfsruimtemarkt op provinciaal en lokaal niveau. Het biedt inzicht in onder andere de voorraad van het vastgoed en de opname daarvan. De trends en ontwikkelingen die hier in kaart worden gebracht, kunnen de effecten weergeven van vigerend beleid en strategische keuzes. De vastgoedmonitoren worden jaarlijks geüpdatet. De behoefteramingen geven inzichten in de ruimtevrage naar bedrijventerreinen en kantoren. Op basis van deze gegevens kan de gemeente een inschatting maken hoe groot de behoefte is aan het faciliteren van (nieuwe) werklocaties.

Het PAR geeft inzichten in de beroepsbevolking van Amersfoort. Uit deze cijfers valt op te maken hoeveel arbeidsplaatsen de gemeente telt en hoeveel werknemers werkzaam zijn per sector. De BAG geeft onder andere de gebruiksfunctie van gebouwen weer. Voorbeelden hiervan zijn industrie functies, kantoorfuncties en winkelfuncties. Het PAR en de BAG zijn databases. Om belanghebbenden inzicht te geven in deze cijfers stelt de gemeente jaarlijks een Economische Thermometer Werken op. Hierin worden relevante cijfers opgenomen omtrent werken, waaronder het PAR en de BAG.

In tabel op de volgende pagina zijn de doelen uit het omgevingsprogramma Werklocaties verbonden aan de monitoringsinstrumenten. Monitoring vindt minimaal één keer per jaar plaats.

Ruimte voor bedrijven en werkgelegenheid			
Subdoel	SMART-doel	KPI	Monitoringsinstrument
Amersfoort biedt voldoende arbeidsplaatsen voor haar inwoners	Het aantal arbeidsplaatsen in Amersfoort in 2040 blijft minimaal 850 per 1000 inwoners behorend tot de beroepsbevolking	Aantal arbeidsplaatsen ten opzichte van het aantal inwoners behorend tot de beroepsbevolking	PAR
			CBS- Beroepsbevolking Amersfoort
		Uitgaande en inkomende pendel	CBS-Forezenmonitor
Amersfoort heeft voldoende ruimte voor bedrijven	Het leegstandspercentage in Amersfoort is op frictieniveau (5-7%) in 2040	Leegstandspercentage	Vastgoedmonitor gemeente Amersfoort
			Vastgoedmonitor provincie Utrecht
	Het aanbod aan kantoor- en bedrijfsruimte in Amersfoort sluit in 2040 aan op de behoefte van bedrijven	Het aantal vierkante meter aan kantoor- en bedrijfsruimte en de behoefte aan oppervlakte van bedrijven	Behoefteraming bedrijventerreinen provincie Utrecht
			Behoefteraming kantoren provincie Utrecht
		BAG	

## 5.2. Evaluatie

Om de twee jaar wordt het omgevingsprogramma Werklocaties geëvalueerd. Bij deze evaluatie kijkt de gemeente of de uitgangspunten, het afwegingskader en het transformatiekader (nog) aansluiten op de praktijk. Dit doet de gemeente door de monitoringsresultaten, trends en ontwikkelingen te analyseren. De monitoring is beschreven in paragraaf 4.1. Indien de doelen van de gemeente richting 2040 verder uitzicht raken op basis van de monitoringsresultaten, kan het wenselijk zijn om het omgevingsprogramma te herzien. Hierbij is het van belang om dit in de juiste context te plaatsen. Het is daarom belangrijk om scherp te zijn op trends en ontwikkelingen. Bij het opstellen van dit omgevingsprogramma Werklocaties is rekening gehouden met de trends en ontwikkelingen zoals beschreven in paragraaf 1.2:

- Amersfoort groeit de komende jaren flink
- De druk op de ruimte neemt toe
- Krapte op de kantoren- en bedrijfsruimtemarkt
- De 'oude' Visie Werklocaties was gedateerd (focus op leegstand)

Als de bovenstaande trends en ontwikkelingen niet meer van toepassing zijn op de bestaande situatie, geeft het aanleiding om het omgevingsprogramma Werklocaties te actualiseren. Dit kan ook het geval zijn als zich aanvullende trends of ontwikkelingen voordoen.

In het nog vast te stellen omgevingsprogramma Circulaire Stad beschrijft de gemeente hoe wordt omgegaan met ruimte voor circulaire economie. Door in beeld te brengen welke ruimte de transitie naar circulaire economie vraagt in Amersfoort, kunnen we concreet maken hoe dit doorwerkt in het

transformaties- en afwegingskader van het omgevingsprogramma Werklocaties. De gemeente neemt deze bevindingen mee in de actualisatie van het omgevingsprogramma Werklocaties.

### **Actualisatie Omgevingsvisie**

De Omgevingsvisie wordt iedere vier jaar geactualiseerd. De gemeente heeft dit besloten, zodat de termijn van actualisatie aansluit op de nieuwe bestuursperiode. De bestuursperiode is namelijk een logisch moment om (nieuwe) prioriteiten te stellen voor de komende vier jaar. De actualisatie van de Omgevingsvisie kan gevolgen hebben voor het omgevingsprogramma Werklocaties. Indien de vijfde opgave uit de Omgevingsvisie: 'Een stad met een veelzijdige en veerkrachtige economie' herzien wordt, kan dit aanleiding geven om het omgevingsprogramma Werklocaties ook te herzien. De gemeente analyseert in dit geval de actualisatie of herziening van de Omgevingsvisie en onderzoekt of een herziening van het omgevingsprogramma Werklocaties wenselijk is.

Bijlagen



## Bijlage I: Participatie

### **Doel**

Het doel van het participatieproces is het vergroten van wederzijds begrip en de kwaliteit van het omgevingsprogramma Werklocaties. Het is hierin belangrijk om stakeholders mee te nemen in de opgave die de gemeente ziet omtrent 'ruimte voor economie' en welke keuzes worden gemaakt om hier een bijdrage aan te leveren.

### **Stakeholders**

De uitwerking van het omgevingsprogramma Werklocaties treft voornamelijk bedrijven en ondernemers. Het omgevingsprogramma biedt namelijk kaders en mogelijkheden waar bedrijven zich kunnen vestigen als de beoogde ontwikkeling niet binnen het bestaande omgevingsplan mogelijk is. Binnen deze kaders landen vervolgens regels in het nieuwe omgevingsplan. Het omgevingsprogramma bevat hiernaast een transformatiekader en een afwegingskader. Deze kaders geven de mogelijkheden aan waarbinnen werkfuncties getransformeerd kunnen worden naar andere functies, zoals woningen. Dit treft naast bedrijven en ondernemers, ook inwoners en een grotere groep ontwikkelaars. Het doel van het omgevingsprogramma: ruimte voor bedrijven en werkgelegenheid, is ook ten behoeve van inwoners. De gemeente wil hiermee de mogelijkheid bieden aan Amersfoorters om in hun eigen gemeente te werken. Hiernaast dragen bedrijven bij aan de leefbaarheid in de stad, door bijvoorbeeld het voorzien in (de nabijheid van) voorzieningen.

Een groot deel van de grotere Amersfoortse bedrijven zijn verenigd in de Vereniging van Amersfoortse Bedrijven (VAB) en kleine(re) bedrijven en startende ondernemers zijn verenigd in de Vereniging van Amersfoortse Ondernemers (VAO). Naast de VAB en VAO hebben veel Amersfoortse bedrijven zich verenigd in bedrijvenverenigingen op bedrijventerreinen en hebben De Wieken-Vinkenhoef en bedrijventerrein Vathorst een parkmanagement. Gezien deze netwerken de belangen behartigen van een grote groep bedrijven en ondernemers, zijn dit belangrijke stakeholders van het omgevingsprogramma Werklocaties.

Samenwerking met de provincie Utrecht en buurgemeenten uit Regio Amersfoort is in de totstandkoming en uitwerking van belang. Vanuit de provincie worden kaders gesteld voor de ruimte van bedrijventerreinen en kantorenlocaties. De uitvoering van het omgevingsprogramma Werklocaties bevindt zich binnen deze kaders en daarom is afstemming tussen gemeente en provincie gewenst.

### **Planvorming**

Op 30 november 2022 vond een stakeholdersbijeenkomst plaats waarbij externe belanghebbenden, waaronder de VAB, VAO, EBU, bedrijvenverenigingen, grote Amersfoortse bedrijven en afgevaardigden van parkmanagement konden reageren op de opgave 'ruimte voor economie'. De gemeente presenteerde haar visie op deze opgave en stelde een aantal oplossingsrichtingen voor. Hieronder staan de belangrijkste opmerkingen en aanvullingen weergegeven:

- De deelnemers gaven aan dat het uitgangspunt van 850 banen per 1000 inwoners (beroepsbevolking) een mooi streven is, maar waren hier ook kritisch op. Puur getalsmatig is dit niet realistisch als je kijkt naar de ruimtebehoefte die hiervoor nodig is. De consequentie van het tekort aan ruimte is dus dat we strenger en minder flexibel zijn (en moeten zijn) in het verdelen van ruimte voor bedrijvigheid. Dit is een grote uitdaging, omdat het hierbij van belang is duidelijk te weten welk type bedrijvigheid je waar gewenst laat landen. We streven dus naar het juiste bedrijf op de juiste plek.
- Daarbij hebben we het gehad over intensivering van bestaande werklocaties. De deelnemers gaven aan dat deze intensivering op zich niet verkeerd is, maar dat er twijfels zijn of dit wel

echt veel nieuwe ruimte gaat creëren. Dit zou waarschijnlijk vooral gebeuren als de huidige functie van de gebouwen wordt gewijzigd, maar dat is vaak geen gewenst resultaat. Voorbeeld: Intensiveren door toevoegen van meer kantoren op bedrijventerreinen is vaak niet wenselijk.

- Ook is er gesproken over functiemenging. Niet overal is dit wenselijk, bij bepaalde bedrijventerreinen is menging met bijvoorbeeld wonen niet gewenst. Dit gaat ten koste van de mogelijkheden voor de bedrijven. Bij de gemengde gebieden in Amersfoort (spoorzones) moet juist gekeken worden naar economische functies die complementair zijn aan het wonen. De insteek om in het omgevingsprogramma daarom gebiedsgericht uit te werken wordt door de deelnemers onderschreven.
- Tot slot werd benadrukt dat goed moet worden gekeken naar de financiële haalbaarheid (vanuit ondernemersperspectief) van de voorgestelde maatregelen, zoals bijvoorbeeld op het gebied van verduurzaming, intensivering en transformatie.

De bovengenoemde punten zijn teruggekoppeld aan de deelnemers van de bijeenkomst. In de verdere uitwerking van het omgevingsprogramma zijn al deze opmerkingen en aanvullingen meegenomen en uitgewerkt.

In de verdere uitwerking van het ontwerp-omgevingsprogramma Werklocaties zijn meerdere overleggen gevoerd met de VAB en VAO. Tijdens deze overlegmomenten werden deze stakeholders op de hoogte gebracht van de voortgang en werden keuzes en dilemma's besproken.

### **Besluitvorming**

Het ontwerp-omgevingsprogramma Werklocaties heeft gedurende 6 weken van woensdag 25 september 2024 tot en met dinsdag 5 november 2024 ter inzage gelegen. Binnen deze termijn heeft het college van burgemeester en wethouders acht zienswijzen ontvangen. De zienswijzen en de reactie van de gemeente zijn terug te vinden in de zienswijzennota. Een aantal zienswijzen hebben geleid tot wijzigingen van het ontwerp-omgevingsprogramma. Hier is een overzicht van gemaakt in de zienswijzennota.

De gemeente heeft tijdens de periode van de terinzagelegging van het ontwerp-omgevingsprogramma Werklocaties ook actief reacties opgehaald bij belanghebbenden. Dit gebeurde tijdens verschillende bijeenkomsten met bedrijvenverenigingen, ondernemers, makelaars, ontwikkelaars en de provincie Utrecht. De gemeente heeft een toelichting op het ontwerp-omgevingsprogramma Werklocaties gegeven en beantwoordde vragen van aanwezigen. Opmerkingen die tijdens de bijeenkomsten, telefonisch en per mail kenbaar zijn gemaakt aan de gemeente zijn meegenomen in de afweging voor ambtshalve wijzigingen. Hiervan is een overzicht gemaakt in de zienswijzennota.

### **Evaluatie**

Om te bepalen of de maatregelen en kaders uit het omgevingsprogramma de gewenste ontwikkelingen met zich meebrengen, zijn de eerder genoemde stakeholders van groot belang. Amersfoortse bedrijven en ondernemers zijn namelijk de belanghebbenden die de meeste gevolgen zullen ervaren van de uitvoering van het omgevingsprogramma Werklocaties. De gemeente wil de expertise van bedrijven en ondernemers benutten en ruimte bieden om hun ervaringen van de output en outcome van het omgevingsprogramma kenbaar te maken. De gemeente organiseert dit via twee sporen. Het eerste spoor loopt van de gemeente naar stakeholders. Hierin worden (periodieke) overleggen georganiseerd waarin de gemeente actief input ophaalt over de opgave ruimte voor economie. Voorbeelden hiervan zijn makelaarsoverleggen en overleggen met VAB en VAO. Hiernaast is het belangrijk om belanghebbenden zelf ruimte te bieden voor vragen, opmerkingen en aanbevelingen op (de uitvoering van) het omgevingsprogramma Werklocaties. De gemeente faciliteert dit via het tweede spoor. Hierin speelt de dienstverlening van de gemeente een

grote rol. Het ABT en Markt en Haven zijn de oren en ogen van de gemeente omtrent ruimte voor economie en hebben een belangrijke signaalfunctie.

## Bijlage II: Beleidscontext

Relatie met ander beleid

### Overzicht (deel)omgevingsprogramma's als onderdeel van de Omgevingsvisie



### Relatie omgevingsprogramma Werklocaties met andere (beleids)documenten

Provinciaal		
Document	Inhoudelijke thematiek	Relatie met omgevingsprogramma Werklocaties
Omgevingsvisie provincie Utrecht	Langetermijnvisie voor ruimtelijke ontwikkeling in de provincie Utrecht	Biedt kaders voor het Omgevingsprogramma
Provinciale Programmeringsafspraken Wonen en Werken Utrecht	Programmeringsafspraken over ontwikkeling van bedrijventerreinen.	Biedt kaders voor het omgevingsprogramma
Omgevingsverordening provincie Utrecht	Een transformatiekader voor bestemmingsplannen en omgevingsplannen van Utrechtse gemeenten.	Biedt kaders voor het omgevingsprogramma
Inpassingsplan kantoren provincie Utrecht	Aan banden leggen van en richting geven aan nieuwbouw en herontwikkeling van kantoren.	Biedt kaders voor het omgevingsprogramma
Regionaal		
Wie	Inhoudelijke thematiek	Relatie met omgevingsprogramma Werklocaties
Regionale Ontwikkelingsmaatschappij (ROM)	Samenwerking met als doel om ondernemers te laten innoveren, investeren en internationaliseren om hun groei te versnellen.	Samenwerkingspartners voor de uitvoeringsparagraaf
Economic Board Utrecht (EBU)	Organiseert de lobby voor de economische regio Utrecht en is het	Samenwerkingspartners voor de uitvoeringsparagraaf

	instrument voor de gemeente Amersfoort richting Den Haag.	
Ontwikkelingsmaatschappij Utrecht (OMU)	Faciliteert en investeert bij de herontwikkeling van bedrijfsmatig vastgoed en gebiedsontwikkelingen	Samenwerkingspartners voor de uitvoeringsparagraaf
Bureau Regio Amersfoort	Regionale Bedrijventerreinenstrategie en Ontwikkelbeeld Regio Amersfoort	Biedt randvoorwaarden voor omgevingsprogramma en samenwerkingspartners voor de uitvoeringsparagraaf
Utrecht Talent Alliantie	Talentontwikkeling in regio's Utrecht, Amersfoort en Hilversum	Samenwerkingspartner voor talentontwikkeling en levenlang ontwikkelen
Manifest	Amersfoort, stad waar je een beroep leert	Triple helix overleg ikv stimuleren vakmanschap en digitalisering in regio Amersfoort
Regionale Economische Agenda 2020-2027	Strategische agenda op hoofdlijnen	Bevat kaders en is verbindend en richtinggevend voor onder andere de Amersfoortse Omgevingsvisie, waar dit omgevingsprogramma onder valt

### Gemeentelijk

Document	Inhoudelijke thematiek	Relatie met omgevingsprogramma Werklocaties
Omgevingsvisie 2030-2040	Langetermijnvisie voor ruimtelijke ontwikkeling in de gemeente Amersfoort.	Het omgevingsprogramma is een ruimtelijke uitwerking van opgave vijf uit de Omgevingsvisie
Visie werklocaties 2030 / actualisatie vestigingsbeleid 2013	Zorgden voor flexibilisering van het vestigingsbeleid voor bedrijventerreinen en kantorenlocaties.	Het omgevingsprogramma Werklocaties is de directe opvolger van de Visie Werklocaties
Afwegingskader Transformatie Kantoren (2019)	Behoud van de woonwerkbalans, het tegengaan van transformatie van kantoren op de beste kantorenlocaties en het scheppen van helderheid richting beleggers en ontwikkelaars	Het Afwegingskader Transformatie Kantoren is geïntegreerd in het omgevingsprogramma Werklocaties. Het Afwegingskader Transformatie Kantoren wordt buiten werking gesteld na vaststelling van het omgevingsprogramma Werklocaties
Grond- en uitgiftebeleid	Een verzamelnaam van verschillende instrumenten gericht op uitgifte van grond die in onderlinge samenhang	Omgevingsprogramma werklocaties levert input op beleid en uitvoering

	kunnen worden ingezet om gemeentelijke doelstellingen op andere beleidsvelden te realiseren.	van gronduitgifte op bedrijventerreinen of werklocaties
Concept omgevingsprogramma Horeca- en Terras	Voorwaarden en regels voor horeca en terrassen	Dient als aanvullende kader voor het omgevingsprogramma
Nota detailhandel	Voorwaarden en regels voor detailhandel	Dient als aanvullend kader voor het omgevingsprogramma

In aanvulling op de vorige tabel is hieronder een overzicht van omgevingsprogramma's die in ontwikkeling zijn. Via de omgevingskamer en directe inbreng vanuit Programma Werken/Economie wordt de relatie met het omgevingsprogramma Werklocaties verder uitgewerkt.

<b>Thematische verbanden</b>		
<b>Thema</b>	<b>Inhoudelijke thematiek</b>	<b>Relatie met omgevingsprogramma Werklocaties</b>
Onderwijs en arbeidsmarkt	Het belang van een goede aansluiting tussen onderwijs en arbeidsmarkt voor de Amersfoort	Koppeling met programma onderwijs arbeidsmarkt economie in relatie tot beschikbare ruimte voor o.a. leer-werktrajecten en onderwijsactiviteiten en uitwerking innovatiedistricten
Inclusieve stad	Een arbeidsmarkt met kansen voor alle inwoners en maatschappelijk betrokken ondernemers	Koppeling met MVOI, impact ondernemen en programma inclusieve stad en ruimte voor maatschappelijke initiatieven
Cultuur	Een aantrekkelijk cultureel klimaat en de nabijheid van culture voorzieningen draagt bij aan een aantrekkelijk vestigingsklimaat voor inwoners, bezoekers en bedrijven en zorgt voor verbinding	Versmelting cultuur, innovatie en (maatschappelijk) ondernemerschap in broedplaatsen.
Circulaire economie	Het programma circulariteit zet in op het stimuleren van circulaire bedrijvigheid, door samenwerking, stimuleringsmogelijkheden, kennisontwikkeling en kennisdeling	Koppeling met omgevingsprogramma Circulaire gebiedsontwikkeling en bieden van ruimte voor circulaire bedrijvigheid
Energietransitie (concept omgevingsprogramma Energie)	Stimuleren van verduurzaming van bedrijven en van netbewuste en robuuste energiesystemen op bedrijventerreinen	Koppeling met Programma Energietransitie in relatie tot ruimtevraagstuk voor energiesystemen en kansen voor stimuleren van werkgelegenheid en bedrijvigheid. In het



		bijzonder ook aandacht voor het vraagstuk rondom netcongestie en verduurzaming van bedrijven en bedrijventerreinen
Klimaatadaptatie en biodiversiteit	Aandacht voor het vergroenen en klimaatadaptief maken van Amersfoort	Koppeling omgevingsprogramma Hitteadaptie en biodiversiteit in relatie tot de vergroening en klimaatadaptatie van Amersfoortse bedrijven en bedrijventerreinen
Duurzame mobiliteit (Concept omgevingsprogramma Mobiliteit)	Heeft invloed op het woon-werkverkeer en bijvoorbeeld de logistiek van bedrijven	Koppeling Programma Mobiliteitstransitie. Hiernaast wordt onderzoek gedaan naar het woon-werkverkeer van inwoners en werknemers in Amersfoort
Parkeren (verwacht deelomgevingsprogramma Parkeren)	Parkeren is een belangrijke pijler voor bedrijven, ondernemers en bezoekers. Hiermee gaat ook een ruimtelijke opgave gepaard	Het Programma Werken draagt bij aan de uitwerking van het deelomgevingsprogramma Parkeren om de belangen uit economisch oogpunt te borgen
Wonen (Concept omgevingsprogramma Wonen)	Aansluiting lokale arbeidsmarkt op woningaanbod heeft invloed op beschikbaarheid van juist het woon-werkverkeer en bijvoorbeeld de logistiek van bedrijven. Hiernaast heeft het thema Wonen invloed op bijvoorbeeld de transformatie van kantoorpanden naar woningen	Het omgevingsprogramma Werklocaties bevat een transformatiekader waarin voorwaarden worden gesteld aan het transformeren van bestaande bedrijvigheid naar woningen
Geluid, lucht en omgevingsveiligheid (verwacht deelomgevingsprogramma)	Biedt kaders voor onder andere bedrijven omtrent geluid, lucht en veiligheid voor de omgeving. Vervoer van gevaarlijke stoffen is hier een voorbeeld van	Draagt bij aan 'het juiste bedrijf op de juiste plek'. In de uitwerking van het deelomgevingsprogramma Geluid, lucht en omgevingsveiligheid wordt de koppeling gelegd met het omgevingsprogramma Werklocaties. Een voorbeeld hiervan is de milieuzonering van bedrijventerreinen

## Relatie met Omgevingsvisie

## HOE ZIT OMGEVINGSVISIE AMERSFOORT 2030-40 IN ELKAAR?



De vijfde opgave richt zich op Amersfoort als stad met een veelzijdige en veerkrachtige economie.

Quote uit Omgevingsvisie over veelzijdige en veerkrachtige economie:

*“Het streven is een stad met een veelzijdige economie met werkgelegenheid die goed aansluit bij de kwaliteiten en behoefte van de eigen inwoners. Amersfoort draagt met economische activiteiten bij aan de levendigheid en aantrekkelijkheid van de stad, een hoog voorzieningenniveau én ondernemers die met innovatieve oplossingen bijdragen aan het eerlijk, duurzaam en toekomstbestendig maken van de stad. We stimuleren de transitie naar een groene en circulaire economie. De uitdaging is om in de verdichtende stad de groeiende ruimtebehoefte voor bedrijven en voorzieningen te faciliteren. We willen de ruimtebehoefte van bedrijven zoveel mogelijk binnen de bestaande stad opvangen. Dit vraagt om zorgvuldig ruimtegebruik. Daarom willen we duidelijke kaders scheppen voor wat het economisch perspectief is voor bedrijvigheid in de stad. Bedrijventerreinen en kantorenlocaties spelen een belangrijke rol bij het huisvesten van Amersfoortse bedrijven. Maar ook het ‘werken in de wijk’, de binnenstad en de verschillende winkel/recreatiegebieden zijn belangrijk voor bedrijvigheid en werkgelegenheid.”*

### Economie als doel

Zoals benoemd in de doelen van het coalitieakkoord en de Omgevingsvisie, streeft gemeente Amersfoort naar een evenwichtige groei van de stad, met behoud van een veerkrachtige en veelzijdige economie. Dit betekent dat het aantal arbeidsplaatsen meegroeit met de groei van het aantal inwoners. Om deze doelen te bereiken, gelden er vier belangrijke opgaven:

#### **I. Voldoende ruimte voor bedrijven/werkgelegenheid**

Groei van de werkgelegenheid is zowel een kwantitatieve (hoeveelheid en beschikbaarheid ruimte) als een kwalitatieve (juiste bedrijf/activiteit op de juiste plek en betaalbaarheid) opgave. Het omgevingsprogramma Werklocaties is opgesteld als uitwerking voor het ruimtelijk en economische beleid op dit thema.

## **II. Passende werkgelegenheid**

Een goede match tussen de beroepsbevolking in Amersfoort en de vraag naar personeel vanuit de bedrijven. Dit betekent dat we vooral bedrijvigheid willen stimuleren die passende banen biedt voor onze beroepsbevolking, maar ook dat het woningaanbod daar goed op aansluit.

## **III. Versterking/versnelling energietransitie en circulariteit**

Er ligt een opgave om bedrijven en werklocaties te ondersteunen bij de transitie naar een duurzame en circulaire economie. Dit is ook van belang voor de economische continuïteit van bedrijven.

Steeds meer mensen (consumenten én bedrijven) raken zich bewust van de urgentie om te verduurzamen. Ook worden steeds meer verplichtingen opgelegd vanuit het Rijk. Dit vraagt om grote investeringen en aanpassingen bij bedrijven en de ontwikkelingen en innovaties op deze gebieden volgen elkaar in hoog tempo. De transitie naar een duurzame en circulaire economie biedt dan ook juist kansen voor bedrijven die meegaan in deze transitie. En daarmee biedt het ook kansen voor meer werkgelegenheid.

## **IV. Stimulering innovatie**

Om te zorgen voor banen en economische ontwikkeling in de toekomst zetten we in op het stimuleren van innovatie en samenwerking binnen kansrijke sectoren (Earth Valley\*, Life Sciences, MKB-bedrijvigheid, zakelijke dienstverlening en vrijetijdseconomie). De creatieve industrie en ICT is hiervoor een belangrijke motor.

*\*Earth Valley is één van de clusters binnen het regioprofiel 'Healthy Urban Living' van de Utrecht Region. Earth Valley is een uniek cluster van bedrijven en kennisinstellingen met betrekking tot geo-data, water management, duurzame bouw, gezonde leefomgeving en bescherming van de aarde, dat zich met innovatieve oplossingen inzet voor de toekomstige leefomgeving.*

### Economie als middel

In de vorige paragraaf is onder de noemer 'economie als doel' de vijfde ontwikkelopgave uit de Omgevingsvisie onder de loep genomen. De overige ontwikkelopgaven (1 t/m 4 en 6) uit de Omgevingsvisie vallen onder de noemer 'economie als middel'. Economische ontwikkelingen dragen ook bij als middel om Amersfoort als duurzame, gezonde, leefbare en inclusieve stad verder te versterken. Deze doelstellingen sluiten aan bij de ontwikkelopgaven uit de Omgevingsvisie:

#### **1. Een groene stad in een groene omgeving die water omarmt**

Amersfoort zet zich in voor een duurzame, gezonde en aantrekkelijke leefomgeving. Om dit te realiseren wordt ingezet op (openbare) ruimte met zoveel mogelijk aandacht voor groen en water. Dit levert niet alleen een bijdrage aan een gezonde leefomgeving, maar ook een bijdrage aan het klimaatbestendiger maken van de stad. Het vergroenen en klimaatadaptief maken van bedrijventerreinen draagt bij aan het realiseren van deze opgave. Daarnaast zijn er ook veel bedrijven in de gemeente die kennis kunnen inbrengen en uitvoering geven aan deze opgave.

Het omgevingsprogramma Werklocaties levert een bijdrage door beleidsmatig met name de focus te leggen op bestaande werklocaties (inbreiding, herstructurering en intensivering) en slechts beperkt tot Vathorst Bovenduist (ongeveer 10 hectare) uitbreiding te faciliteren.

#### **2. Een duurzame CO2-neutrale stad**

In het behalen van de doelstelling om in 2030 minimaal 55% CO2 te reduceren en om in 2050 CO2-neutraal te zijn, hebben bedrijven, bedrijventerreinen en kantoorlocaties een belangrijke rol. Bij het ontwikkelen van nieuwe bedrijventerreinen stimuleren we het duurzaam opwekken van de

benodigde energie. Het heeft de voorkeur om zonnepanelen te plaatsen op bedrijfsgebouwen en wordt gezocht naar mogelijke locaties voor de opwek van hernieuwbare energie in de omgeving en oplossingen voor netcongestie. Hierbij wordt samengewerkt met bedrijven en andere stakeholders van de energietransitie. Door lokale ondernemers te betrekken in deze transitie, wordt hun probleemoplossend vermogen benut. Daarnaast worden nieuwe, circulaire businessmodellen gestimuleerd en bedrijven betrokken bij het optimaliseren van de infrastructuur voor inzameling, opslag, bewerking en hergebruik van grondstoffen. Het omgevingsprogramma Werklocaties levert een bijdrage door te zorgen voor voldoende ruimte en aandacht beleidsmatig met name de focus te leggen op bestaande werklocaties (inbreiding, herstructurering en intensivering) en slechts beperkt tot Vathorst Bovenduist (ongeveer 10 hectare) uitbreiding te faciliteren.

### **3. Een stad met een duurzame mobiliteit**

Een verandering in de verkeersstructuur is onderdeel van de mobiliteitstransitie. Aanpassingen in het woon-werkverkeer dragen hieraan bij. Door werk en dagelijkse voorzieningen binnen loop- en fietsafstand van de woonomgeving te hebben, wordt actieve en duurzame mobiliteit gestimuleerd. De ordening van de juiste werkgelegenheid op de juiste plek is hierbij van belang. Daarnaast is in de nieuwe verkeersstructuur meer ruimte voor hoogwaardig OV en deelmobiliteit. Een lage parkeernorm in Langs Eem en Spoor en Hoefkwartier kan hierdoor gerealiseerd worden. Naast het verduurzamen van het woon-werkverkeer draagt het werk zelf ook bij aan de mobiliteitstransitie. Het gebruik van door waterstof gedreven voer-/werktuigen wordt gestimuleerd en de bevoorrading van de gehele stad wordt emissie loos.

### **4. Een inclusieve en aantrekkelijke stad om in te wonen**

De groei van Amersfoort gaat gepaard met kwaliteit en leefbaarheid. Voldoende en goede economische voorzieningen (winkels, horeca, dienstverlening) in de omgeving zorgen dat mensen samenkomen en houden wijken aantrekkelijk. Een passende woonomgeving met de juiste bedrijvigheid is hier onderdeel van. Voor de inwoners van de toekomst is naast voldoende en betaalbare woningen, ook werkgelegenheid van belang. Een groei van de arbeidsplaatsen moet samengaan met de kwaliteiten en behoeften van het groeiende aantal inwoners om Amersfoort aantrekkelijk te houden om te wonen. Bedrijven spannen zich extra in om zoveel mogelijk passende arbeidsplaatsen te realiseren en samen met onderwijsinstellingen te zorgen voor voldoende opleidingsmogelijkheden en leven lang leren. Hierin trekt de gemeente samen met het bedrijfsleven en onderwijs op. Hiernaast zijn vanuit de provincie gelden beschikbaar om leertrajecten financieel te ondersteunen. Tot slot onderzoekt de gemeente hoe wijk economieën versterkt kunnen worden op een manier waardoor ook een bijdrage wordt geleverd aan andere opgaven in de wijk.

### **6. Een stad waarin voorzieningen meegroeien**

De voorzieningen in Amersfoort moeten meegroeien met het aantal inwoners. De vraag naar bepaalde voorzieningen zal niet overal in de stad gelijk zijn. Dit vraagt om passende voorzieningen in wijken die ook deels door bedrijven gerealiseerd kunnen worden. Veel van deze voorzieningen leveren ook belangrijke arbeidsplaatsen op. Denk bijvoorbeeld aan zorg-, onderwijs-, cultuur- en recreatie voorzieningen. Groei en of behoud van voorzieningen leveren dus zowel een bijdrage aan de leefbaarheid als de werkgelegenheid in Amersfoort. Door (de juiste) voorzieningen met elkaar te clusteren worden voorzieningen toekomstbestendiger en wordt het voedingsgebied groter. Het omgevingsprogramma draagt met 'het juiste bedrijf op de juiste plek' hieraan bij en versterkt hierdoor bijvoorbeeld winkelgebieden.

### **Economische agenda**

Het beleidskader voor het economische beleid wordt sinds 2009 gevormd door successievelijke

economische agenda's. De eerste economische agenda was een uitvoeringsagenda die mede was gebaseerd op het adviesrapport "[Een vitale stad in een vitale regio](#)" van de Commissie Van Eck uit 2009.

De [Economische Agenda 2019-2022](#) is opgezet vanuit vier hoofduitgangspunten:

- een goede balans tussen wonen en werken, met ruimte voor (nieuw) ondernemerschap;
- de juiste schaalgrootte en samenwerken in regionaal/provinciaal en landelijk/internationaal verband;
- samenwerken met bedrijven, onderwijsinstellingen en andere overheden (triple helix);
- inzet op het thema Gezond Stedelijk Leven (Healthy Urban Living) voor stad en regio.

Op grond van deze uitgangspunten zijn voor de economische agenda de volgende zes sporen gekozen, die ook de grondslag zijn geweest voor inbreng vanuit economie in de begrotingscyclus:

1. Amersfoort Business Team voor ondernemers: accountmanagement en acquisitie gericht op behoud van het huidige bedrijfsleven het aantrekken van nieuwe bedrijven (en werkgelegenheid).
2. Vitale werklocaties: voldoende en passende ruimte voor groei en vestiging van bedrijven en kantoren op geschikte locaties.
3. Verbinding onderwijs en arbeidsmarkt: bijdragen aan een betere aansluiting van het onderwijs op de praktijk waar jongeren en werkgevers van profiteren.
4. Sterk innovatieklimaat: versterken van het innovatieklimaat in samenwerking met de EBU en Utrecht Region partners, gericht op een groene, gezonde en slimme regio (smart city).
5. Circulair ondernemen: versterken en ondersteunen van het circulair ondernemen van bedrijven en instellingen in de bouw- en demontage sector.
6. Profileren en goede voorzieningen: versterken van de aantrekkelijkheid van Amersfoort en de regio voor (toekomstige) bewoners, bedrijven en (zakelijke) toeristen, met goede voorzieningen.

### **Visie werklocaties 2030 / actualisatie vestigingsbeleid 2013**

De in 2011 vastgestelde [Visie werklocaties 2030](#) en vooral de [actualisatie van het vestigingsbeleid uit 2013](#) hebben gezorgd voor vergaande flexibilisering van het vestigingsbeleid voor bedrijventerreinen en kantorenlocaties. Dit was een reactie op de sterk opgelopen leegstand van zowel kantoren als bedrijfsruimten na de vastgoedcrisis en de financiële crisis eind jaren '00 en begin jaren '10. In de jaren erna is de leegstand sterk terug gelopen en met name op bedrijventerreinen is inmiddels (al een aantal jaren) sprake van een zeer krappe bedrijfsruimtemarkt. De vigerende Visie Werklocaties 2030 en de actualisatie van het vestigingsbeleid uit 2013 komen met de vaststelling van de Omgevingsvisie Amersfoort 2030-2040 en het omgevingsprogramma Werklocaties te vervallen.

### **Afwegingskader Transformatie Kantoren (2019)**

In reactie op de sterk teruglopende kantorenleegstand heeft de gemeenteraad in 2019 het [Afwegingskader Transformatie Kantoren](#) vastgesteld. Het doel van het afwegingskader was behoud van de woonwerkbalans, het tegengaan van transformatie van kantoren op de beste kantorenlocaties en het scheppen van helderheid richting beleggers en ontwikkelaars. Het afwegingskader bepaalt dat op de beste kantorenlocaties kantoren niet naar woningen mogen worden getransformeerd. Wel worden er onder voorwaarden mogelijkheden geboden om te transformeren naar andere werkfuncties. Buiten de beschermde gebieden mogen kantoren wel naar woningen worden getransformeerd. Het Afwegingskader Transformatie Kantoren is geïntegreerd in het omgevingsprogramma Werklocaties.



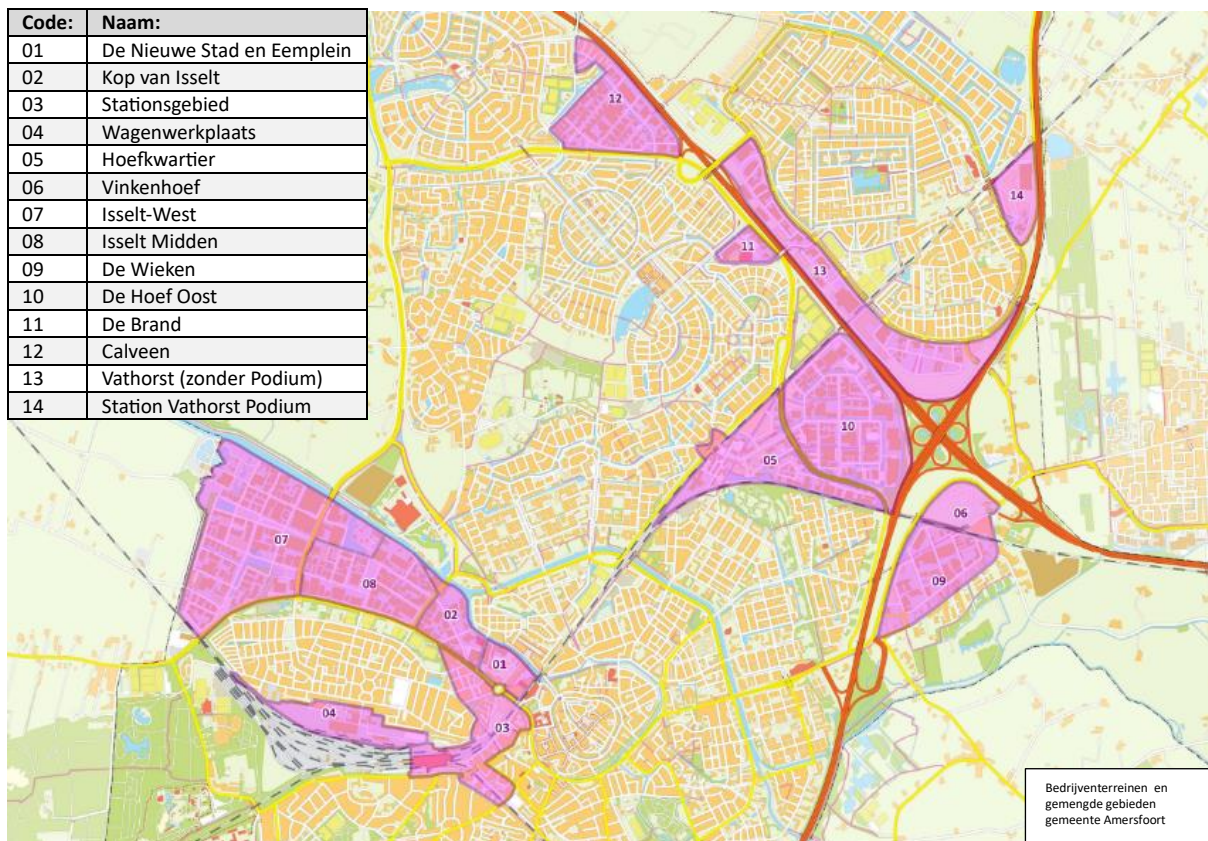


## Bijlage III: Gebiedsgerichte beleidsuitwerking bedrijventerreinen en gemengde gebieden

In onderstaand overzicht worden de verschillende bedrijventerreinen van Amersfoort onder elkaar omschreven. Hierbij ligt de focus op de kansen en knelpunten van ieder gebied, hoe de gebieden zich profileren tegenover elkaar en de gehele stad en waar de gebieden aan worden gekenmerkt.

De cijfers in de gebiedspaspoorten zijn afkomstig uit het Provinciaal Arbeidsplaatsenregister (PAR) en de Basisregistratie Adressen en Gebouwen (BAG). Hierbij is gebruikgemaakt van de meest recente cijfers die beschikbaar waren in maart 2024. De oppervlakte is gebaseerd op de gebruiksoppervlakte van het gebouw. Sommige gebouwen en adressen beschikken over meerdere gebruiksfuncties. In deze gevallen is niet duidelijk hoeveel vierkante meter wordt toegekend aan de specifieke gebruiksfunctie. Daarom worden in bepaalde gevallen gebruiksfuncties samengevoegd (bijvoorbeeld: industriefunctie en kantoorfunctie). De gebiedspaspoorten geven een algemeen beeld van de bedrijventerreinen en gemengde gebieden. In het vervolgetraject van het uitvoeringsprogramma zal de gemeente deze gebiedspaspoorten verder uitwerken op locatieniveau en periodiek bijhouden welke functiewijzigingen er plaatsvinden binnen de gebieden. Op deze manier monitort de gemeente de uitwerking van het omgevingsprogramma Werklocaties. De gebiedspaspoorten worden niet gebruikt door de gemeente voor de beoordeling van ruimtelijke initiatieven.

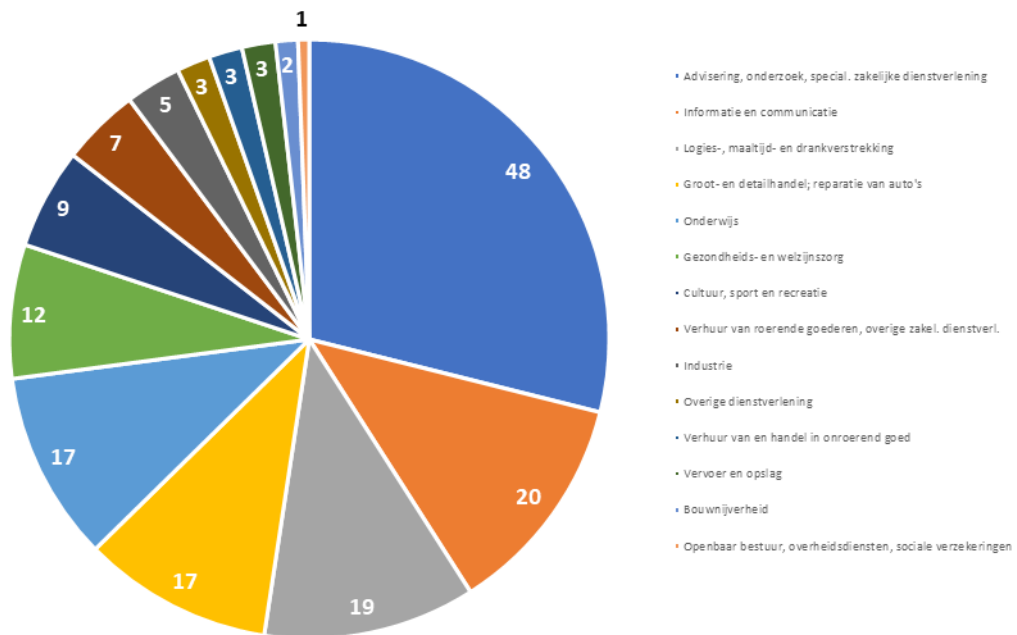
Code:	Naam:
01	De Nieuwe Stad en Eemplein
02	Kop van Isselt
03	Stationsgebied
04	Wagenwerkplaats
05	Hoefkwartier
06	Vinkenhoef
07	Isselt-West
08	Isselt Midden
09	De Wieken
10	De Hoef Oost
11	De Brand
12	Calveen
13	Vathorst (zonder Podium)
14	Station Vathorst Podium



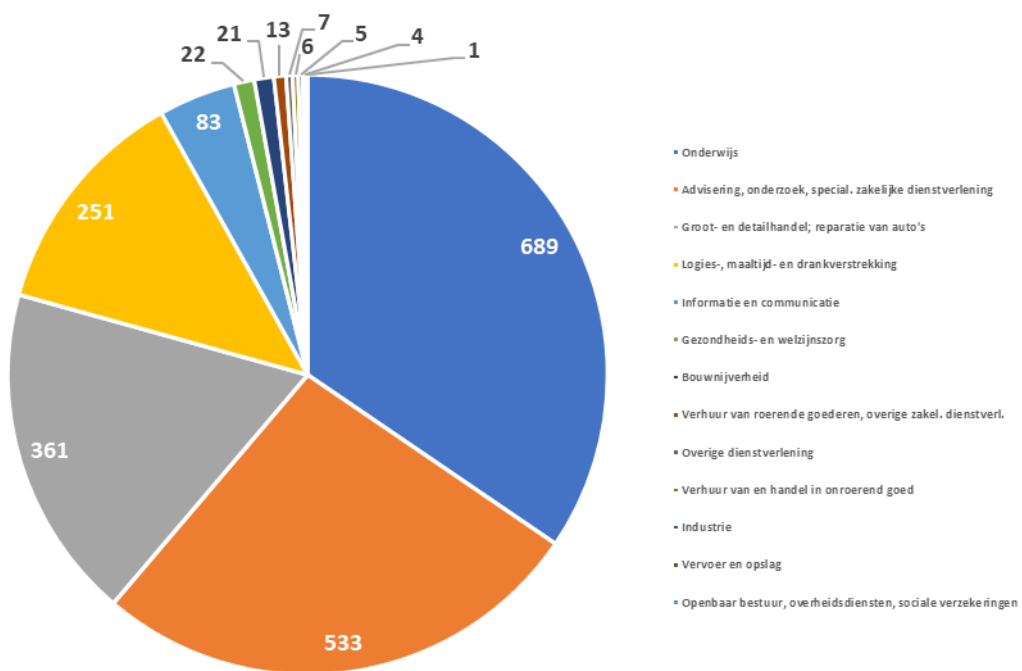
De Nieuwe Stad en Eemplein

Aantal bedrijven totaal	168	
Aantal werknemers totaal	2161	
Totale oppervlakte per functie	Bijeenkomstfunctie	19133 m <sup>2</sup>
	Bijeenkomstfunctie en kantoorfunctie	1270 m <sup>2</sup>
	Bijeenkomstfunctie, industriefunctie en kantoorfunctie	936 m <sup>2</sup>
	Bijeenkomstfunctie, industriefunctie en winkelfunctie	1760 m <sup>2</sup>
	Industriefunctie	660 m <sup>2</sup>
	Kantoorfunctie	13246 m <sup>2</sup>
	Kantoorfunctie en winkelfunctie	1465 m <sup>2</sup>
	Onderwijsfunctie	24801 m <sup>2</sup>
	Overige gebruiksfunctie	19536 m <sup>2</sup>
	Winkelfunctie	18097 m <sup>2</sup>

## Bedrijven per sector in De Nieuwe Stad en Eemplein



## Werknemers per sector in De Nieuwe Stad en Eemplein



### Ambitie

- Met het plan voor De Nieuwe Stad wordt de locatie herontwikkeld en getransformeerd van bedrijventerrein naar een centrum stedelijke woon-werklocatie. De herontwikkeling/transformatie wordt gekenmerkt door een gevarieerd woon-werkmilieu, bestaande uit een mix van sociale woningbouw, woningen uit het midden segment, vrije sector woningen, ruimte voor culturele en maatschappelijke voorzieningen, bedrijvigheid en horeca.
- Het Eemplein is een winkelketengebied. Inwoners en bezoekers trekken naar dit gebied voor (dagelijkse) boodschappen, culturele activiteiten of voor de horeca. Aangezien het Eemplein al ontwikkeld is en (grote) stedelijke voorzieningen huisvest die belangrijk zijn voor Amersfoort, blijven de bestaande functies in dit gebied gehandhaafd of versterkt.

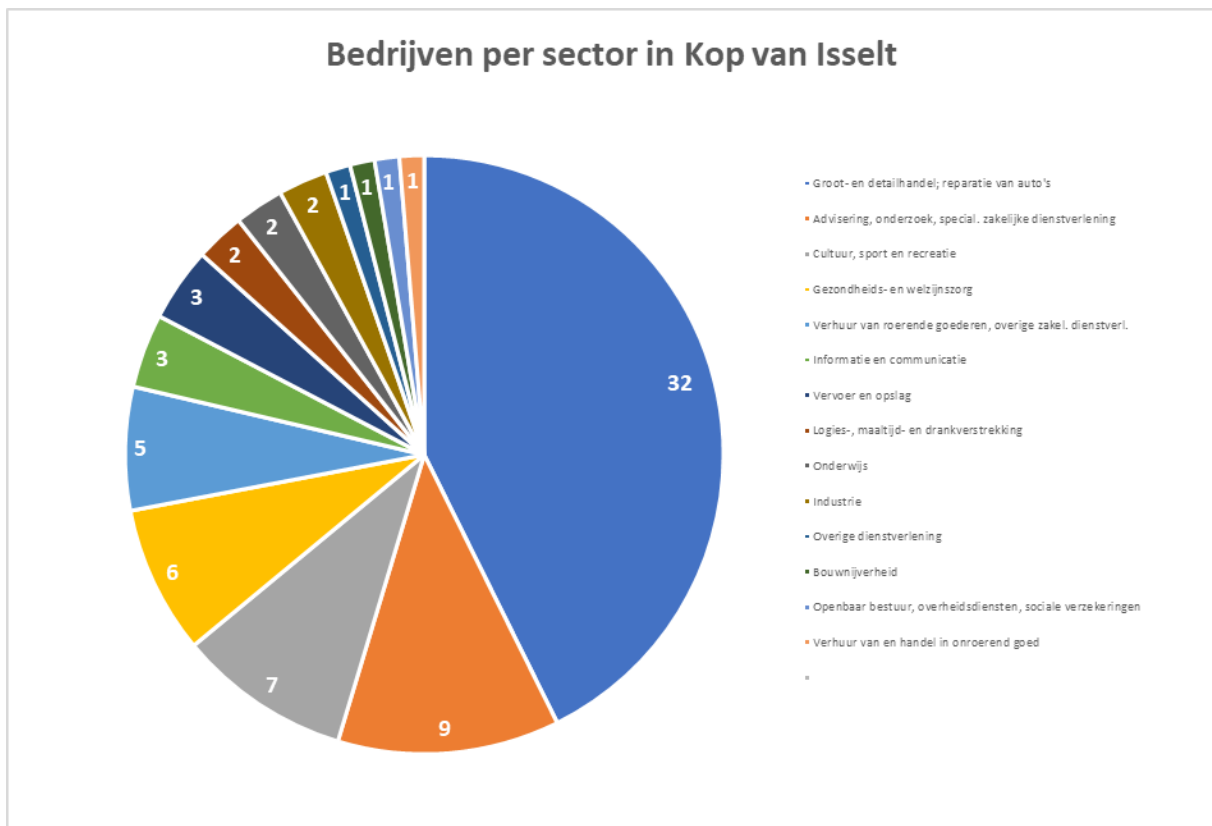
### Opgaven

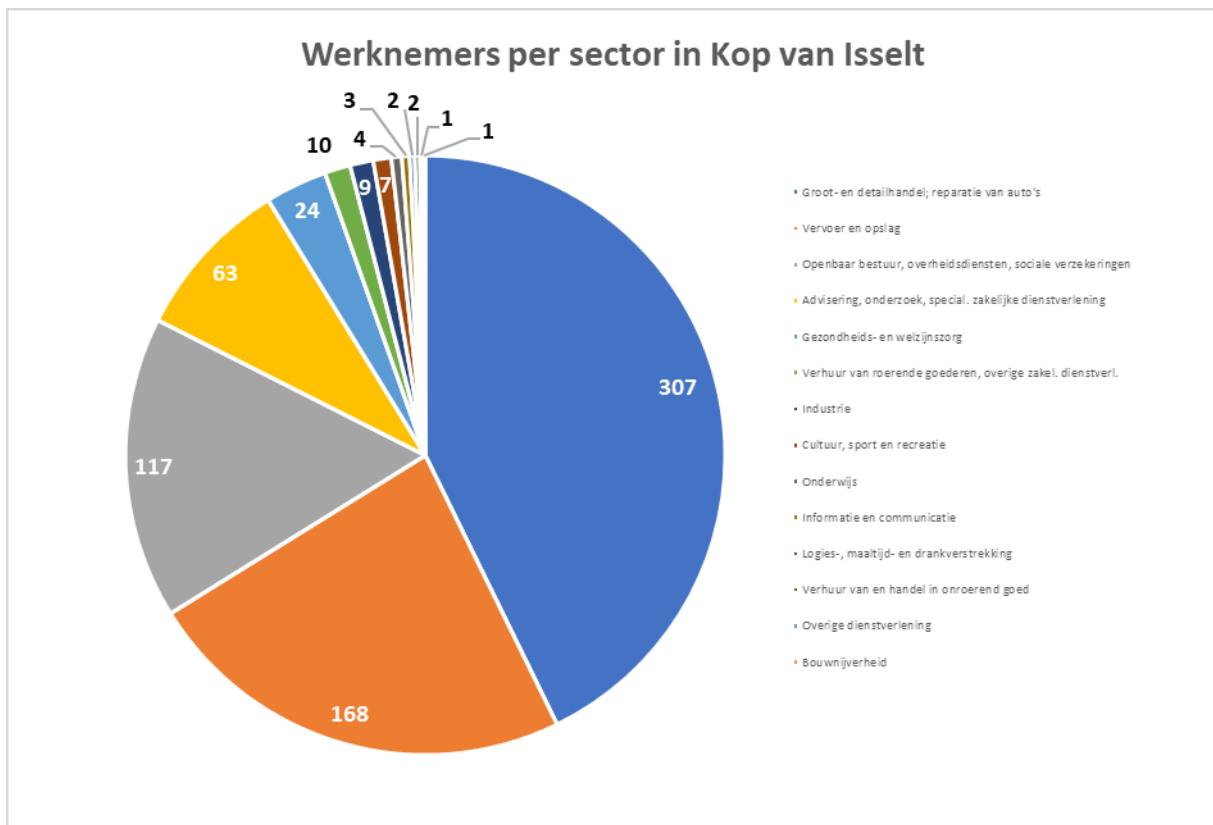
- Na de ontwikkeling van De Nieuwe Stad is het essentieel dat de gerealiseerde ruimte voor bedrijven en werkgelegenheid behouden blijft. Hierdoor kan de identiteit van De Nieuwe Stad: een levendig stedelijk gebied met een 18-uurs dynamiek, gewaarborgd worden.
- Kenmerkend voor De Nieuwe Stad is een mix van functies: ambachten in de ateliers, kenniswerkers in een hoogwaardig kantoor, een poppodium, horeca, onderwijs en bijzondere detailhandel. Deze diversiteit aan werksferen en verblijfskwaliteiten geven het gebied karakter en maken het de aantrekkelijke microstad die zich aanpast op de ontwikkelingen in de stad.
- In De Nieuwe Stad worden de bestaande gebouwen nu al heel divers gebruikt. Onderwijs, ambachten, kenniswerkers, horeca, evenementenhal en een Poppodium zijn voorbeelden van dit gebruik. Deze gebruikers en de diversiteit onderling kenmerkt De Nieuwe Stad. In de functiemix moet een substantieel aandeel vierkante meter worden behouden als betaalbare ruimte voor reguliere bedrijven, ambachten en kunsten.
- Flexibiliteit is de essentiële basis in De Nieuwe Stad: de ruimte waar voorheen een ambacht zat kan worden getransformeerd tot kantoor en andersom. Hierin moet altijd rekening worden gehouden met een gezonde functiemix, de bestaande en geplande woningen en de aanwezige onderwijsfuncties om extra overlast te voorkomen.

### Kop van Isselt

Aantal bedrijven totaal	75	
Aantal werknemers totaal	718	
Totale oppervlakte per sector	Bijeenkomstfunctie	94 m <sup>2</sup>
	Bijeenkomstfunctie en winkelfunctie	2090 m <sup>2</sup>
	Industriefunctie	19093 m <sup>2</sup>
	Industriefunctie en kantoorfunctie	10285 m <sup>2</sup>
	Industriefunctie en winkelfunctie	3002 m <sup>2</sup>

	Kantoorfunctie	18610 m <sup>2</sup>
	Onderwijsfunctie	2062 m <sup>2</sup>
	Overige gebruiksfunctie	1122 m <sup>2</sup>
	Sportfunctie	565 m <sup>2</sup>
	Winkelfunctie	30457 m <sup>2</sup>





#### Ambitie

- We bieden op Kop van Isselt ruimte voor transformatie naar een gemengd woon-werk-recreatiegebied. We zetten in op minimaal het behoud van het aantal arbeidsplaatsen in het gebied. Daartoe moeten veel van de huidige extensieve, grootschalige en overlast gevende bedrijven plaats maken voor kleinschaligere en schonere bedrijven, die beter mengbaar zijn met wonen. Naast gebiedsverzorgende bedrijven (dienstverlening, horeca, etc.) ligt de nadruk op kleinschalige creatieve en innovatieve bedrijven, zoals kleinschalige ambachtelijke maakindustrie, creatieve (digitale) industrie en kleinschalige circulaire bedrijven. Hiertoe wordt een mix van bedrijfsruimten, kantoren, ruimte voor maatschappelijke voorzieningen (zorg, cultuur, ontmoeting), gebiedsverzorgende horeca en een broedplaats ontwikkeld.
- Kop van Isselt wordt in 2040 getransformeerd tot een hoogstedelijke stadswijk, met een hoge bebouwingsdichtheid. Het aantal banen per vierkante meter is hoog. Bij de nadere uitwerking van de plannen voor Kop van Isselt wordt onderzocht of en voor welke doelgroepen clustering en stapeling van werkprogramma wenselijk en haalbaar is. Ook wordt op Kop van Isselt alleen geparkeerd in gebouwde voorzieningen, zodat het openbaar gebied zo veel mogelijk kan worden gebruikt voor een prettige openbare ruimte.
- Op Kop van Isselt bieden we ruimte aan huisvesting van maatschappelijke en culturele functies. Dit past bij de centrale ligging in Amersfoort van het terrein. Met solitaire kantoren zijn we echter terughoudend; deze concentreren we in principe op locaties dicht bij het centraal station (stationsgebied, wagenwerkplaats).
- Een aantal authentieke industriële panden is behouden op Kop van Isselt. Deze panden geven Kop van Isselt identiteit en sfeer; belangrijke kenmerken voor een centrale locatie. Daarnaast wordt er bij de overige panden in het gebied ingezet op de zichtbaarheid van de gebruiker van het pand.

## Opgaven

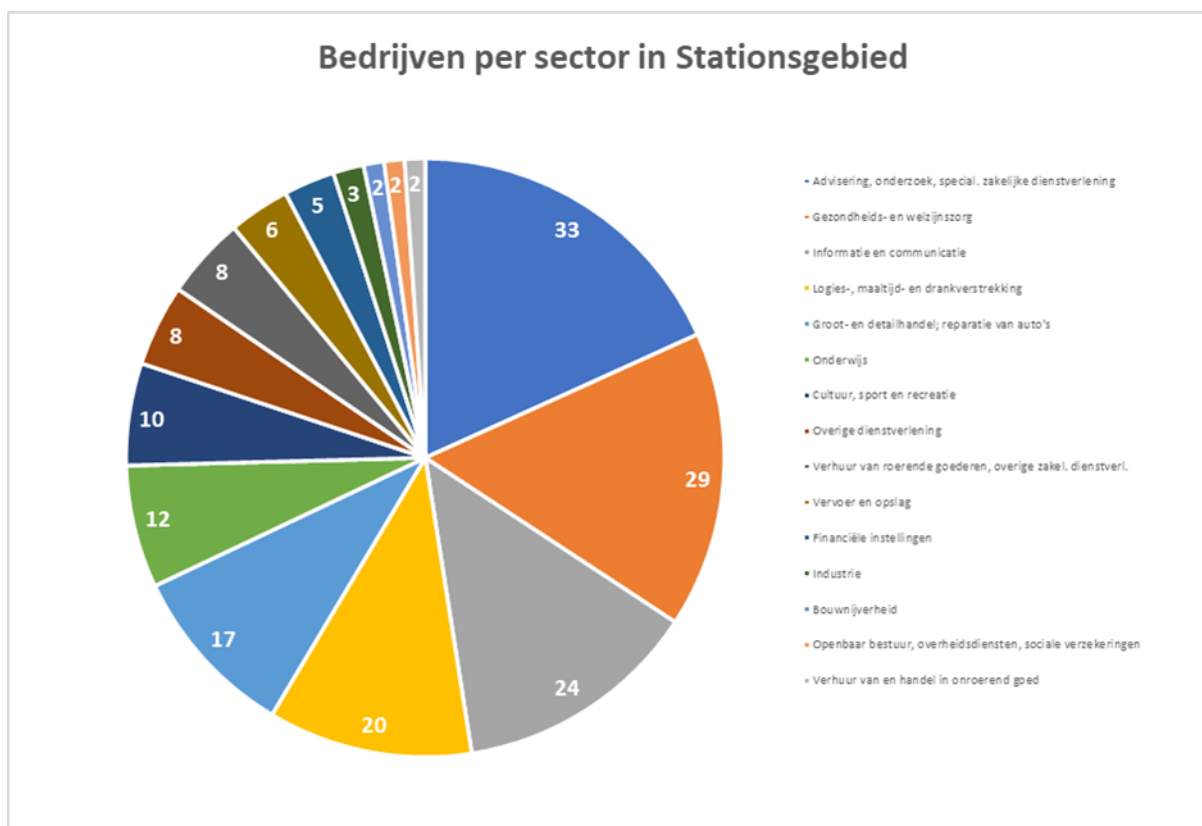
- Op Kop van Isselt worden verouderde panden tussen nu en 2040 vervangen door nieuwe, courante, duurzame en efficiënt ingedeelde panden. Hierdoor gaat de ruimtelijke intensiteit van het gebied omhoog. In het hart van het gebied wordt een aantal karakteristieke panden behouden, met oog op het behoud van het industriële karakter van het gebied.
- Op Kop van Isselt is een verduurzamings- en vergroeningsopgave. In de huidige situatie kent Kop van Isselt een sterk versteend karakter. Om te komen tot een aantrekkelijk leefklimaat (voor mens en dier) wordt een aanzienlijke hoeveelheid groen toegevoegd, met name door aanleg van een park langs de Eem en met een groene verbinding richting het Soesterkwartier, en worden ook straten en binnenterreinen groen ingericht. Op het vlak van duurzaamheid speelt verder onder andere de uitdaging om te komen tot duurzaam, en waar mogelijk circulair materiaalgebruik, en het zorgen voor een passende duurzame energievoorziening.
- Met het aanzienlijke programma dat in het ontwikkelkader voor Kop van Isselt op hoofdlijnen is vastgelegd voor Kop van Isselt, zowel qua wonen, werken, voorzieningen en vergroening, is de uitdaging om te komen tot een stedenbouwkundige uitwerking die recht doet aan alle belangen.

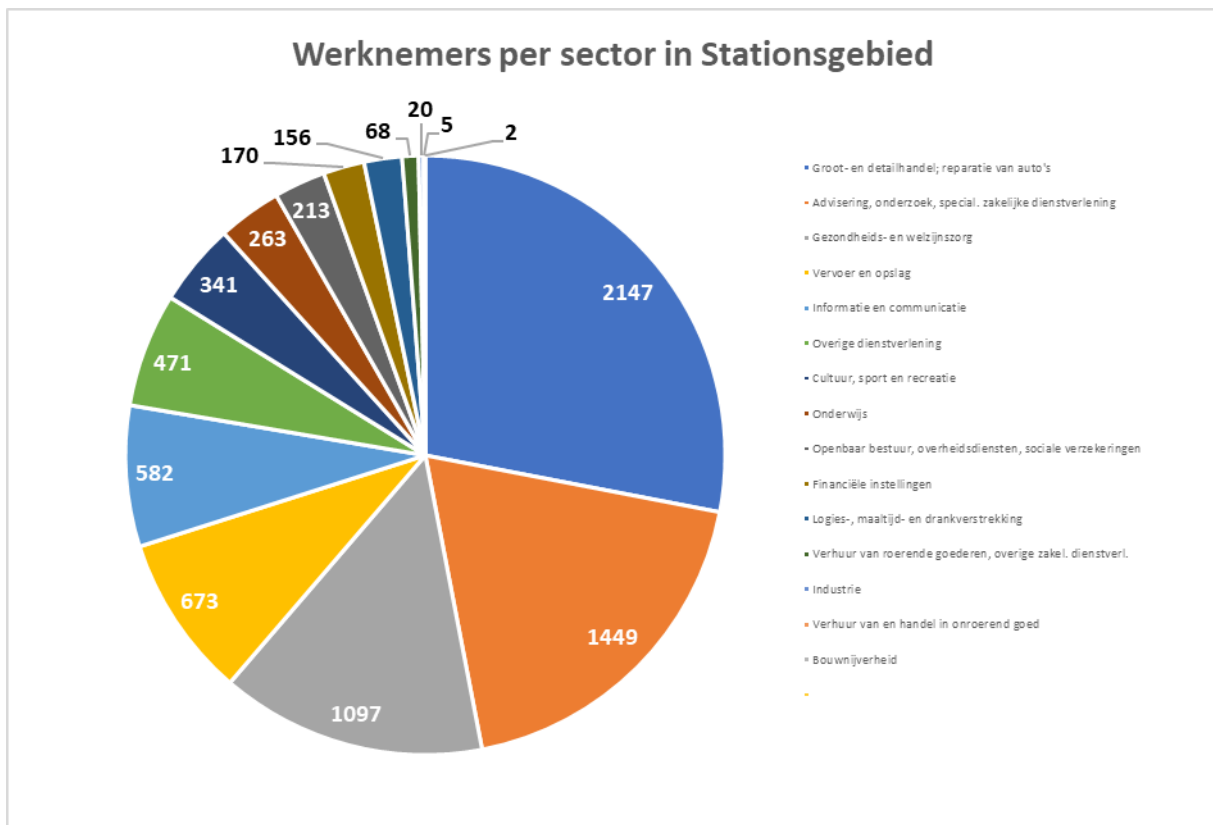
## Stationsgebied

Aantal bedrijven totaal	181	
Aantal werknemers totaal	7657	
Totale oppervlakte per functie	Bijeenkomstfunctie	3620 m <sup>2</sup>
	Bijeenkomstfunctie en onderwijsfunctie	288 m <sup>2</sup>
	Bijeenkomstfunctie en woonfunctie	263 m <sup>2</sup>
	Gezondheidszorgfunctie	543 m <sup>2</sup>
	Gezondheidszorgfunctie en kantoorfunctie	2867 m <sup>2</sup>
	Industriefunctie	43 m <sup>2</sup>
	Kantoorfunctie	171128 m <sup>2</sup>
	Kantoorfunctie en overige gebruiksfunctie	179 m <sup>2</sup>
	Kantoorfunctie en woonfunctie	853 m <sup>2</sup>
	Logiesfunctie	359 m <sup>2</sup>



Onderwijsfunctie	2339 m <sup>2</sup>
Overige gebruiksfunctie	81638 m <sup>2</sup>
Sportfunctie	4450 m <sup>2</sup>
Winkelfunctie	13709 m <sup>2</sup>
Winkelfunctie en overige gebruiksfunctie	4479 m <sup>2</sup>





#### Ambitie

- Het Stationsgebied heeft zich in 2040 doorontwikkeld tot een aantrekkelijke en dynamische werklocatie én toplocatie voor zakelijke ontmoeting, met een hoge concentratie van bedrijven en instellingen die zich profileren op thema's rond de gezonde, duurzame en groene stad. Het stationsgebied heeft een belangrijke regiofunctie, maar trekt door de centrale ligging van de stad ook bedrijven die vanuit Amersfoort een nationale of zelfs internationale markt bedienen. De arbeidsintensiteit en ruimtelijke intensiteit blijft hoog in het Stationsgebied.
- Het Stationsgebied biedt als werkgebied van de toekomst een grote variëteit aan (kantoor)milieus, en met 'state of the art' kantoren die voldoen aan de laatste trends op het vlak van werken. Daarbinnen is tevens plek voor economische, maatschappelijke en culturele functies. Ook is er plek voor ontmoeting in de aantrekkelijke openbare ruimte en horecafuncties.
- Tot 2040 zullen er tot circa 57.000 m<sup>2</sup> b.v.o. aan kantoren in het Stationsgebied (inclusief de Wagenwerkplaats) gerealiseerd worden, die voor een belangrijk deel dienen ter vervanging van kantoren op minder courante locaties in de stad.
- Het Trapezium (zie rood omlijnd gebied in bovenstaand figuur) huisvest in 2040 onder andere het stadskantoor, verschillende deelconcepten en aanvullende commerciële kantoorruimte. We zien in het gebied een kans om een 'huis van de stad' te realiseren.

#### Opgaven

- Er is sprake van een blijvende behoefte aan nieuwe kantoren in Amersfoort, die naast de groei van het aantal werknemers vooral samenhangt met een behoefte aan vervanging van verouderde kantoren elders in de stad. Het Stationsgebied heeft markttechnisch de beste propositie in de stad, samen met de binnenstad. Nieuwe kantoren worden daarom zoveel mogelijk in het Stationsgebied gerealiseerd. Tegelijk is het zo dat de markt niet altijd staat te

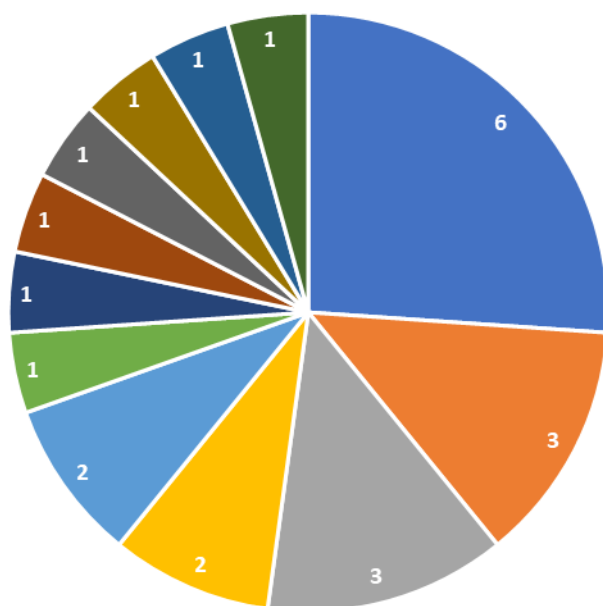
springen om het ontwikkelen van kantoren. Ondanks dat er mogelijkheden voor het bouwen van kantoren worden geboden in ontwikkelkaders en bestemmingsplannen voor Wagenwerkplaats, de Nieuwe Stad en op het Trapezium gerealiseerd worden, komen deze ontwikkelingen deze maar mondjesmaat van de grond. Hier is het zaak om als overheid een lange adem te hebben, en standvastig te blijven ten aanzien van de randvoorwaarden voor ontwikkeling van deze gebieden.

- Ondanks de grote behoefte aan kantoren, is er soms toch nog sprake van leegstand die hoger ligt dan frictieniveau. Dit heeft meerdere oorzaken. Ten eerste is er sprake van een disbalans in het aanbod, in de zin dat er vooral kleinere vloeren in grote kantoren te huur staan, en er voor bedrijven die grotere volumes zoeken (> 2.500 m<sup>2</sup>) geen aanbod is. Ten tweede voldoet een flink deel van de bestaande kantorenvorraad in het stationsgebied niet aan de laatste kwaliteitseisen. Het eerste probleem willen we aanpakken door bij nieuwbouw van kantoren vooral in te zetten op kleinschalige, kwalitatieve toevoegingen, zodat een proces van doorstroming op gang kan komen. De vernieuwing van de bestaande kantorenvorraad zien we als een opgave voor de markt.
- Het huidige Stationsgebied heeft een weinig aantrekkelijke uitstraling, zowel qua openbare ruimte als functies in de plinten van de gebouwen in het gebied. Dit vraagt om een impuls. Hieraan wordt vormgegeven in een project tot herinrichting van het stationsgebied, waarvoor de Amersfoortse centrumvisie mede vertrekpunt is geweest.
- Het is belangrijk om kantoorgebruikers, ontwikkelaars en beleggers te verleiden om voor Amersfoort te kiezen. Dit kan door het Stationsgebied sterk te profileren als excellent bereikbare werk- en ontmoetingsplek van de toekomst in het hart van Nederland.

## Wagenwerkplaats

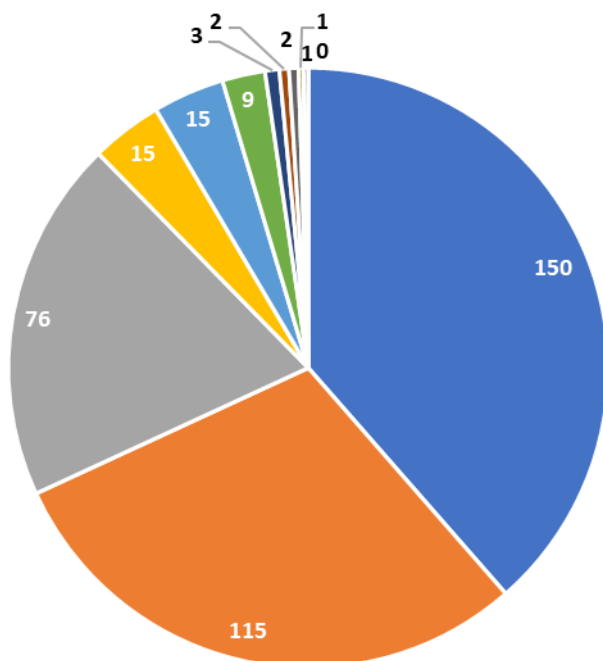
Aantal bedrijven totaal	21	
Aantal werknemers totaal	387	
Totale oppervlakte per sector	Bijeenkomstfunctie	3898 m <sup>2</sup>
	Bijeenkomstfunctie en kantoorfunctie	704 m <sup>2</sup>
	Industriefunctie	3068 m <sup>2</sup>
	Kantoorfunctie	20960 m <sup>2</sup>
	Onderwijsfunctie	3684 m <sup>2</sup>
	Winkelfunctie	755 m <sup>2</sup>

## Bedrijven per sector in Wagenwerkplaats



- Advisering, onderzoek, special. zakelijke dienstverlening
- Logies-, maaltijd- en drankverstreking
- Cultuur, sport en recreatie
- Onderwijs
- Openbaar bestuur, overheidsdiensten, sociale verzekeringen
- Informatie en communicatie
- Groot- en detailhandel; reparatie van auto's
- Overige dienstverlening
- Verhuur van roerende goederen, overige zakel. dienstverl.
- Industrie
- Bouwnijverheid
- Verhuur van en handel in onroerend goed

## Werknemers per sector in Wagenwerkplaats



- Overige dienstverlening
- Advisering, onderzoek, special. zakelijke dienstverlening
- Onderwijs
- Informatie en communicatie
- Verhuur van roerende goederen, overige zakel. dienstverl.
- Logies-, maaltijd- en drankverstreking
- Groot- en detailhandel; reparatie van auto's
- Cultuur, sport en recreatie
- Openbaar bestuur, overheidsdiensten, sociale verzekeringen
- Industrie
- Bouwnijverheid
- Verhuur van en handel in onroerend goed

## Ambitie

- We ontwikkelen de Wagenwerkplaats als een aantrekkelijk en dynamisch gemengd gebied met afwisseling tussen hoge en lage dichtheden. De authentieke panden en details van het gebied zijn behouden en geven het een unieke uitstraling.
- In 2040 bestaat de Wagenwerkplaats uit woningen, kantoren, (recreatieve) voorzieningen en kleinschalige ambacht. Aan de oostkant van de Wagenwerkplaats – dichtbij het station – zijn er kantoren en woningen in hogere dichtheden (bijvoorbeeld kantoren met grotere vloeroppervlakten). Aan de westkant van de Wagenwerkplaats – tegen de bloemenbuurt aan – zijn er kantoren, woningen en voorzieningen in lagere dichtheden met meer laagbouw (bijvoorbeeld kantoorvilla's).
- Op de Wagenwerkplaats zullen tot 2030 naast kantoren ook circa 600 woningen gerealiseerd worden, in lijn met het Deltaplan Wonen. Om evenwicht tussen de verschillende functies in het gebied te behouden hebben we de ambitie om tenminste 1.000 arbeidsplaatsen te realiseren.

## Opgaven

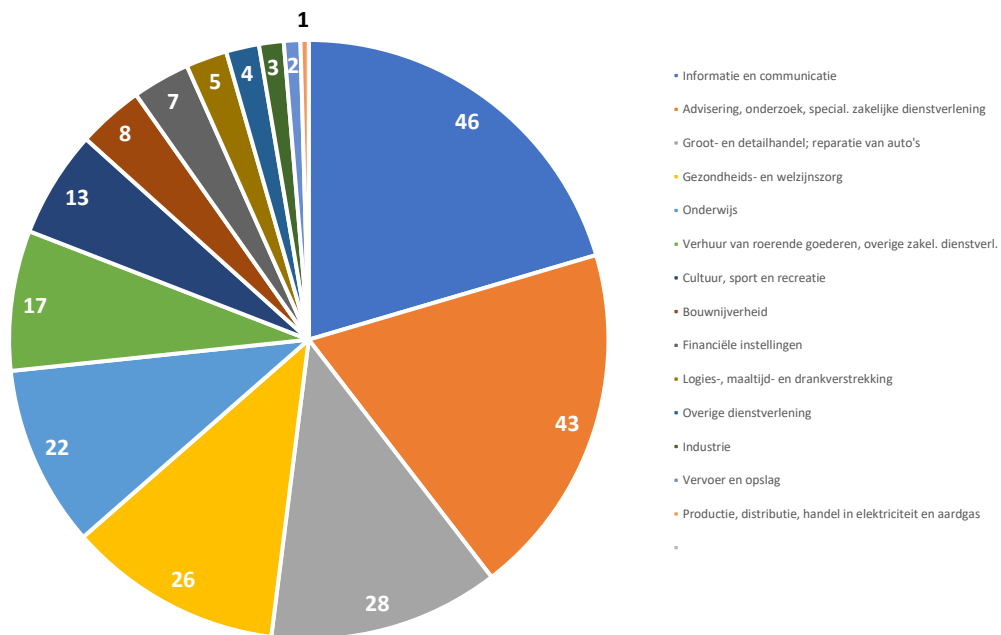
- De Wagenwerkplaats is in de huidige situatie op grote delen onbebouwd. Om aan de behoefte aan woningen en kantoren te voldoen zal de Wagenwerkplaats veel intensiever gebruikt worden.
- Vanuit de kantorenprognose blijkt een grote vraag naar kantorenmeters in de direct omgeving van station Amersfoort, waaronder de Wagenwerkplaats. Er is echter een tekort aan (plan)aanbod in het gebied. Op de Wagenwerkplaats kan door realisatie van moderne en courante panden in (een deel van) deze behoefte worden voorzien.
- Let wel, de Wagenwerkplaats beschouwen we hierbij als een communicerend vat met het Trapezium. Wanneer er op het Trapezium veel kantorenmeters worden gerealiseerd dan wordt de vraag naar kantorenmeters op de Wagenwerkplaats minder.
- Er is voornamelijk vraag naar een kwalitatieve toevoeging van kantoren in Amersfoort. Grote kantoren zijn/worden al beschikbaar in het Stationsgebied en zijn er voldoende, dus het is verstandig om op de Wagenwerkplaats de focus te leggen op een kwalitatief ander aanbod. De Wagenwerkplaats zal zich met kleinschalig/middelgroot en kwalitatief hoogstaand aanbod (zoals kantoorvilla's of karakteristiek kleinschalig vastgoed) kunnen onderscheiden van het Stationsgebied.
- Ter ondersteuning kleinschalige detailhandel (dagelijks) en/of horeca om de verblijfsfunctie van het gebied te vergroten. Daarnaast ruimte bieden aan (kleinschalige) bedrijven in de dienstverlening en lichte ambachten om tot een multifunctionele stedelijke omgeving te komen en ere te doen aan traditie van de Wagenwerkplaats.

## Hoefkwartier

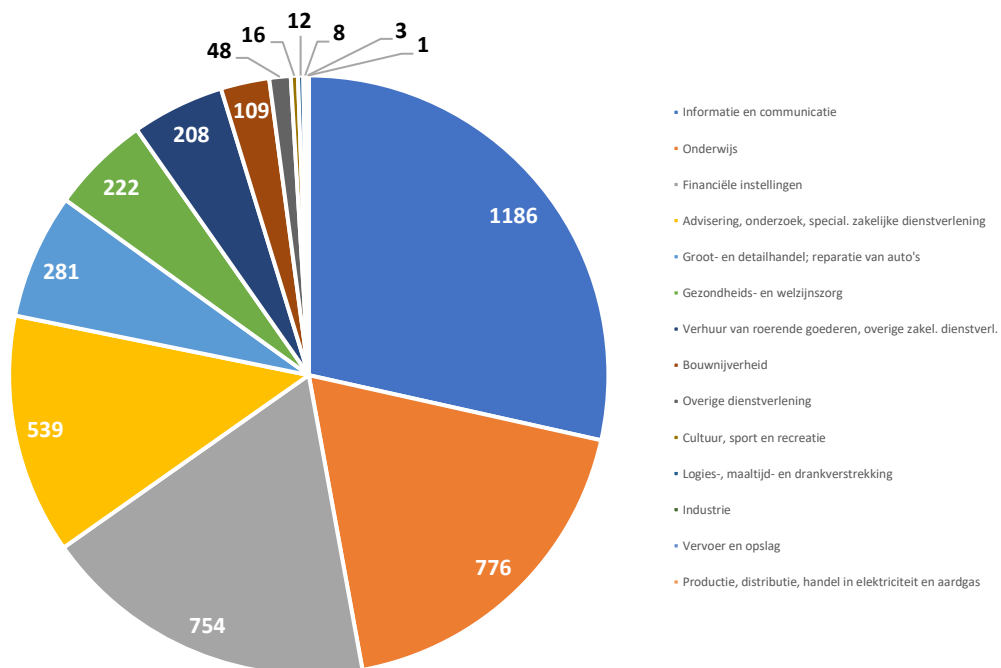
Aantal bedrijven totaal	225	
Aantal werknemers totaal	4163	
	Bijeenkomstfunctie	796 m <sup>2</sup>

Totale oppervlakte per sector	Bijeenkomstfunctie, industrie functie en onderwijsfunctie	3116 m <sup>2</sup>
	Industriefunctie	16440 m <sup>2</sup>
	Industriefunctie en kantoorfunctie	1648 m <sup>2</sup>
	Kantoorfunctie	97553 m <sup>2</sup>
	Kantoorfunctie en onderwijsfunctie	2466 m <sup>2</sup>
	Kantoorfunctie en sportfunctie	374 m <sup>2</sup>
	Kantoorfunctie en winkelfunctie	1535 m <sup>2</sup>
	Kantoorfunctie en woonfunctie	5944 m <sup>2</sup>
	Onderwijsfunctie	20588 m <sup>2</sup>
	Overige gebruiksfunctie	7522 m <sup>2</sup>
	Sportfunctie	400 m <sup>2</sup>
	Winkelfunctie	1444 m <sup>2</sup>

## Bedrijven per sector in Hoefkwartier



## Werknemers per sector in Hoefkwartier



### Ambitie

- Het Hoefkwartier dient als werklocatie voornamelijk kantoorgebruikers en onderwijsfuncties, zoals de SOMT campus.



- In 2040 is het Hoefkwartier een gemengde en moderne stadswijk met uiteenlopende functies: werken, wonen, recreëren, leren en verblijven. Het uitgangspunt is om de aanwezige 5.000 arbeidsplaatsen te behouden.
- In 2040 is het Hoefkwartier een gemengd stedelijk milieu met hogere dichtheden in functies. In 2040 zijn er maximaal 4.000 woningen toegevoegd in het Hoefkwartier, in lijn met het Deltaplan Wonen (o.a. voldoende differentiatie). Er zijn 5.000 arbeidsplaatsen in het gebied en de bijbehorende voorzieningen hebben een plek in het gebied gevonden.
- De kantoren in het Hoefkwartier zijn in 2040 modern en een kwalitatieve aanvulling op de andere kantorenlocaties in Amersfoort.

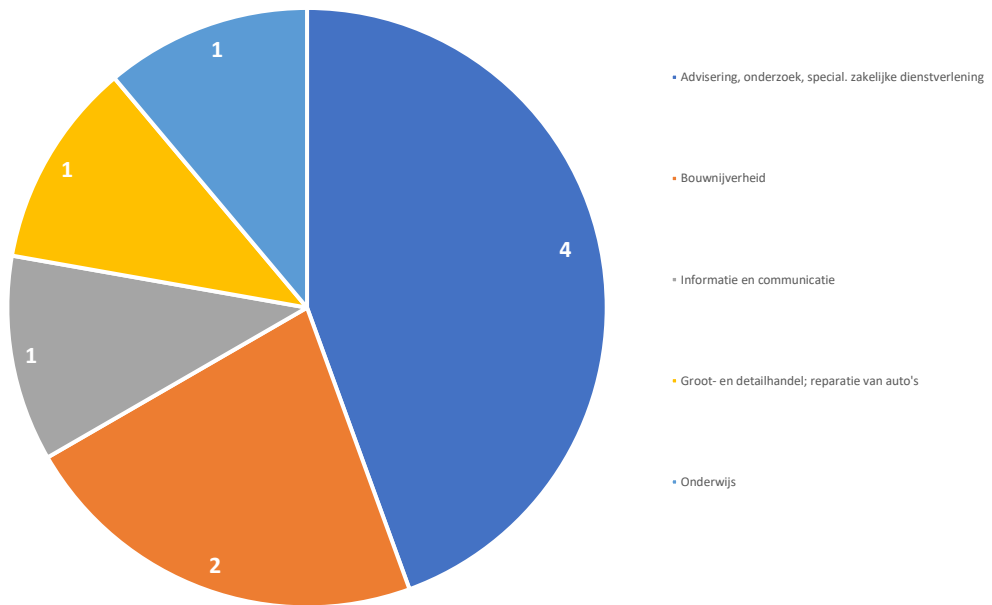
### Opgaven

- Het toevoegen van woningbouw met het behouden van kwalitatieve werkgelegenheid in het gebied.
- Het ontwikkelen van een innovatielocatie.
- Door de ruime opzet van het Hoefkwartier is het belangrijk op plekken waar getransformeerd wordt meer meters terug te laten komen dan voorheen. Zo wordt het Hoefkwartier intensiever benut waardoor het gebied aan behoefte aan woningen én kantoren/bedrijfsruimte kan voldoen.

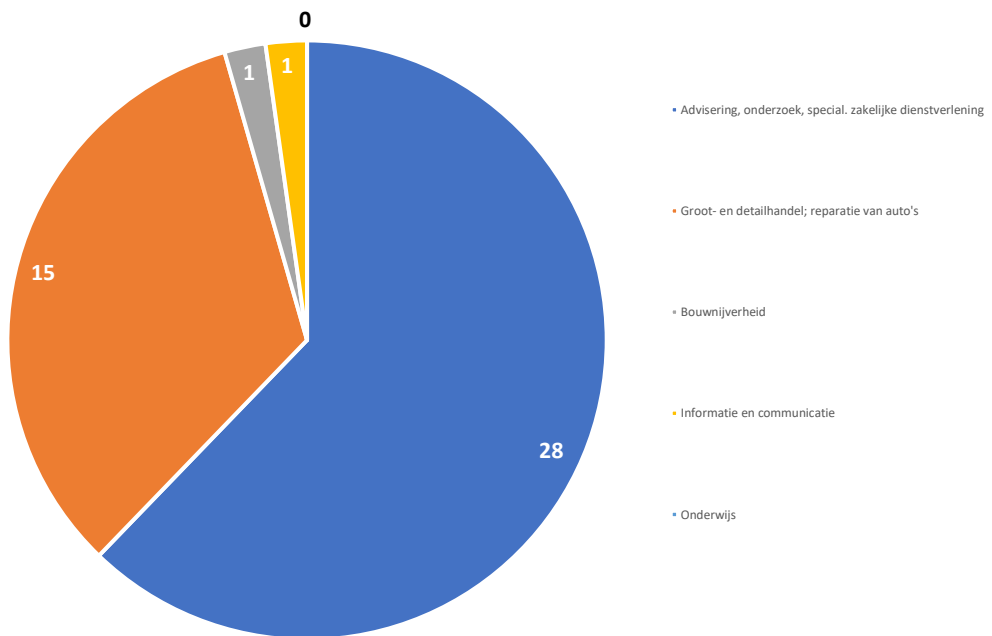
### Vinkenhoef

Aantal bedrijven totaal	9	
Aantal werknemers totaal	19	
Totale oppervlakte per sector	Industriefunctie	10036 m <sup>2</sup>
	Industriefunctie en kantoorfunctie	183 m <sup>2</sup>
	Kantoorfunctie	861 m <sup>2</sup>
	Winkelfunctie	357 m <sup>2</sup>

### Bedrijven per sector in Vinkenhoef



### Werknemers per sector in Vinkenhoef



### Ambitie

- Vinkenhoef wordt circulair ontwikkeld.
- In 2040 is Vinkenhoef volledig uitgegeven als bedrijventerrein. De panden op Vinkenhoef zijn daarbij duurzaam en circulair gebouwd. Vinkenhoef zit in 2040 in fase I van de levenscyclus voor bedrijventerreinen. Op Vinkenhoef wisselen bedrijven grondstoffen uit met andere circulaire bedrijven op Vinkenhoef en in Amersfoort.
- In 2040 is Vinkenhoef geheel CO<sub>2</sub>-neutraal en vervult samen met bedrijventerrein De Wieken en De Hoef Oost een belangrijke rol in de stadsdistributie en de circulaire retourlogistiek van Amersfoort.
- Vinkenhoef is in 2040 volledig uitgegeven aan lokale middelgrote en moderne bedrijfsruimtegebruikers met een duurzaam en circulair profiel.

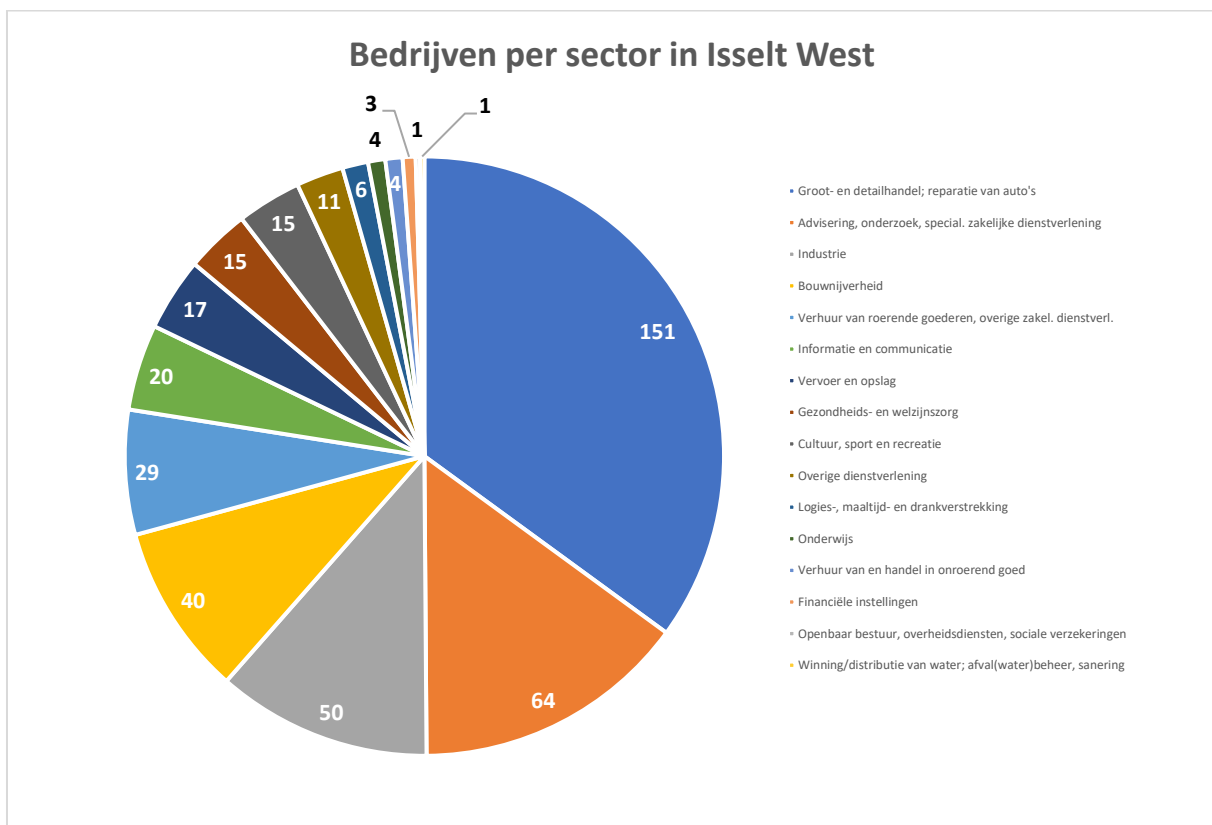
### Opgaven

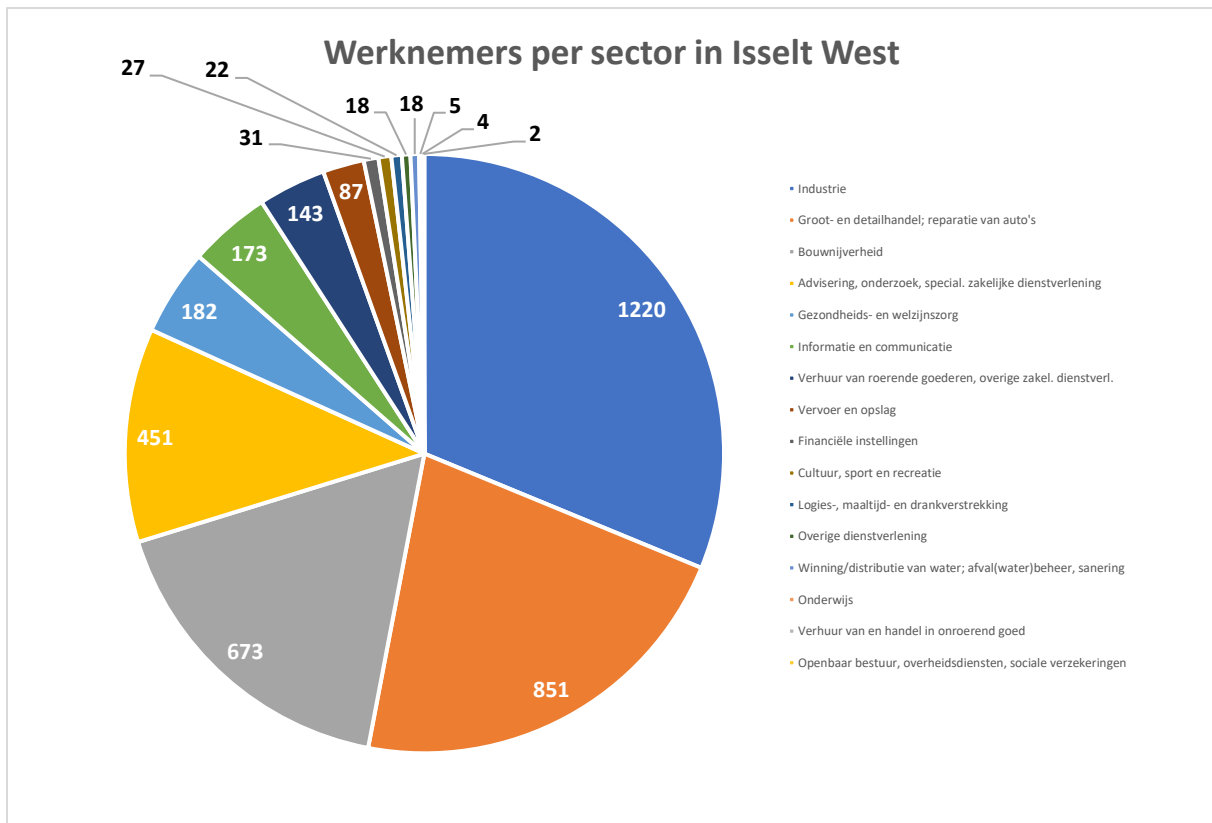
- Vinkenhoef kan dé draaischijf voor de circulaire economie in Amersfoort worden. Daarvoor kijken we naar het koppelen van grote grondstoffenstromen in Amersfoort enerzijds en (nieuw) ondernemerschap anderzijds. Daartoe is van belang dat grondstoffenstromen op gemeentelijk niveau beter in kaart worden gebracht.
- Om Vinkenhoef voor 2040 CO<sub>2</sub>-neutraal te maken is het van belang dat bedrijven die zich op het terrein vestigen een concreet, op maat gemaakt en realistisch CO<sub>2</sub>-neutraal plan hebben.

### Isselt-West

Aantal bedrijven totaal	431	
Aantal werknemers totaal	3907	
Totale oppervlakte per sector	Bijeenkomstfunctie	303 m <sup>2</sup>
	Bijeenkomstfunctie, kantoorfunctie en winkelfunctie	6470 m <sup>2</sup>
	Bijeenkomstfunctie, industriefunctie, kantoorfunctie en overige gebruiksfunctie	2414 m <sup>2</sup>
	Industriefunctie	214993 m <sup>2</sup>
	Industriefunctie en kantoorfunctie	39298 m <sup>2</sup>
	Industriefunctie, kantoorfunctie en winkelfunctie	1125 m <sup>2</sup>
	Industriefunctie, kantoorfunctie en woonfunctie	126 m <sup>2</sup>
	Industriefunctie en winkelfunctie	12682 m <sup>2</sup>

	Kantoorfunctie	35373 m <sup>2</sup>
	Kantoorfunctie en winkelfunctie	4969 m <sup>2</sup>
	Onderwijsfunctie	549 m <sup>2</sup>
	Overige gebruiksfunctie	1485 m <sup>2</sup>
	Winkelfunctie	60737 m <sup>2</sup>





#### Ambitie

- We behouden Iссelt-West als uitsluitend monofunctioneel bedrijventerrein, voor bedrijven uit hogere milieucategorieën mogelijk zijn (3.2 en hoger). We werken dus niet mee aan functiemenging door vrijstellingen voor lichtere bedrijfstypen of andere functies. De nadruk op Iссelt-West ligt op business to business bedrijvigheid, dus zo min mogelijk publieksgerichte bedrijven. Een uitzondering wordt gevormd door huidige grootschalige detailhandelsbedrijven of bij het vinden van een passende invulling voor monumentale gebouwen. Daarnaast willen we de mogelijkheid in het huidige bestemmingsplan terugdraaien om bedrijfsverzamelcomplexen tot 50% van het oppervlakte als kantoor te verhuren.
- Iссelt-West benut daarbij de multimodale ontsluiting, bijvoorbeeld voor stadslogistiek over water. Een groot deel van de bedrijven op het terrein draagt bij aan het industriële, duurzame en circulaire profiel van Iссelt-West. Hiermee draagt Iссelt-West sterk bij aan een CO2-neutraal Amersfoort.
- Iссelt-West kent een gemiddelde bebouwingsintensiteit, passend bij zijn industriële, duurzame en circulaire profiel. Inefficiënt verkavelde terreinen worden waar mogelijk herontwikkeld. Industriële en circulaire bedrijven hebben genoeg opslag- en productie ruimte nodig om optimaal te kunnen functioneren. Wel wordt er zorgvuldig met ruimte op Iссelt-West omgegaan.

#### Opgaven

- Er wordt op Iссelt-West met behoud van de bestaande doelgroepen toegewerkt naar intensiever gebruik van het terrein, dat past bij de ligging en karakteristieken van het terrein. Dit kan door meervoudig ruimtegebruik en efficiënter gebruik van kavels en vastgoed.
- Op delen van het terrein is sprake van veroudering en verrommeling, met name ten noorden van de Nijverheids-Weg Noord en ten westen van de Argonweg. Daarnaast is er een proces

van vernieuwing gaande waarbij verspreid door het gebied voormalige autoshowrooms worden herontwikkeld, veelal tot kleinere bedrijfsunits. Door de relatief kleinschalige verkaveling van het gebied aan de noordzijde komt het proces van vernieuwing hier moeizaam op gang.

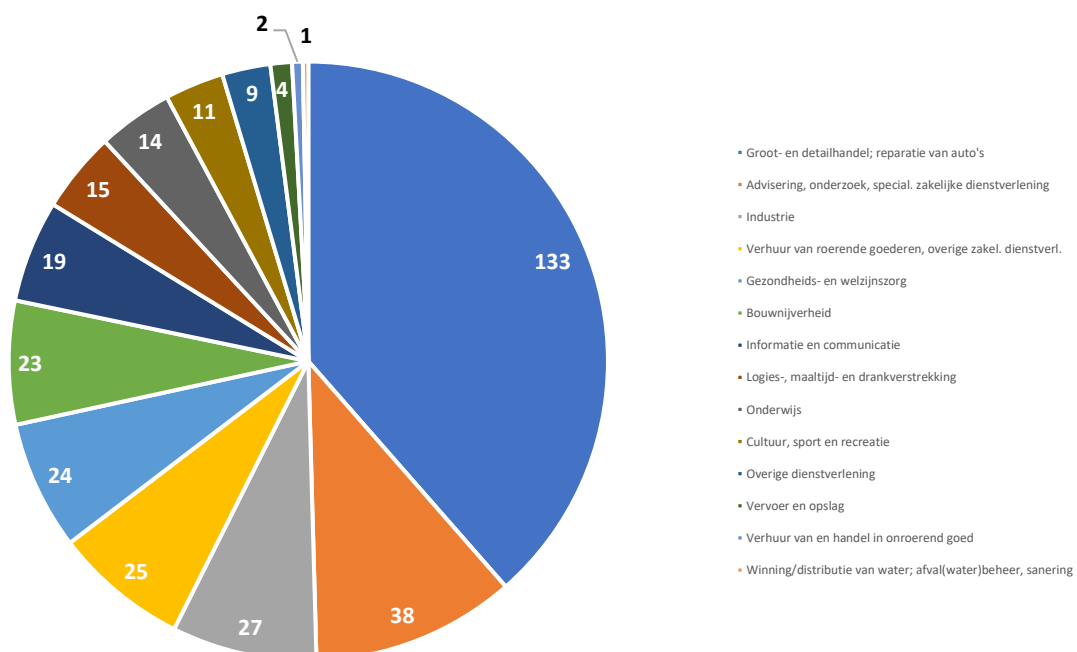
- Op een aantal plekken op Isselt-West zijn tekenen van oneigenlijk gebruik. Inzet op handhaving is nodig om oneigenlijk gebruik tegen te gaan.
- Met name op delen van het terrein waar relatief veel verouderde bedrijfsbebouwing staat, is sprake van een opgave tot verduurzaming. Dit kan worden versterkt indien in de toekomst mogelijk ook duurzaamheidseisen gaan worden gesteld aan bestaande bedrijfsbebouwing, zoals dat nu al voor kantoren geldt (label c-verplichting). Op Isselt-West staat een aantal grootschalige panden waar potentieel zonnepanelen op daken gerealiseerd zouden kunnen worden. Het is - doordat deze panden relatief oud zijn - echter de vraag of deze panden hoge aantallen zonnepanelen kunnen dragen.
- De bereikbaarheid van Isselt-West staat onder druk. Nu al is het op meerdere momenten van de dag erg druk. Door intensivering van het ruimtegebruik op Isselt-West, en de toenemende verkeersdruk op de ontsluitingswegen door binnenstedelijke woningbouw, kan de bereikbaarheid verder verslechteren. We stimuleren daarom werknemers om minder gebruik te maken van de auto en meer van alternatieve vervoerwijzen (fiets, OV, deelscooters, etc). Ook wordt er een vorm van gereguleerd parkeren ingevoerd in het openbaar gebied, mede met oog op overloop van parkeerders uit aanpalende woonwijken. De ligging van Isselt-West aan de Eem (i.c.m. kadevoorzieningen) en de centrale ligging van het gebied in de stad bieden mogelijk ruimte voor stadslogistiek.
- Op Isselt-West zijn problemen met de waterhuishouding. Er wordt gewerkt aan een integrale aanpak, waarbij het riool wordt ontlast door meer infiltratie. Deze opgave gaat samen met inzet op vergroening op bedrijfskavels en in het openbaar gebied. Er is sprake van een samenhang met de aanpassing van het parkeerbeleid.
- Bij de laatste grote bestemmingsplan herziening is per abuis geen bestemming PDV toegekend aan bedrijven die die wel hadden moeten krijgen. Deze bedrijven kunnen in de huidige situatie blijven zitten onder overgangsrecht, maar bij een volgende herziening dient dit te worden aangepast.

## Isselt Midden

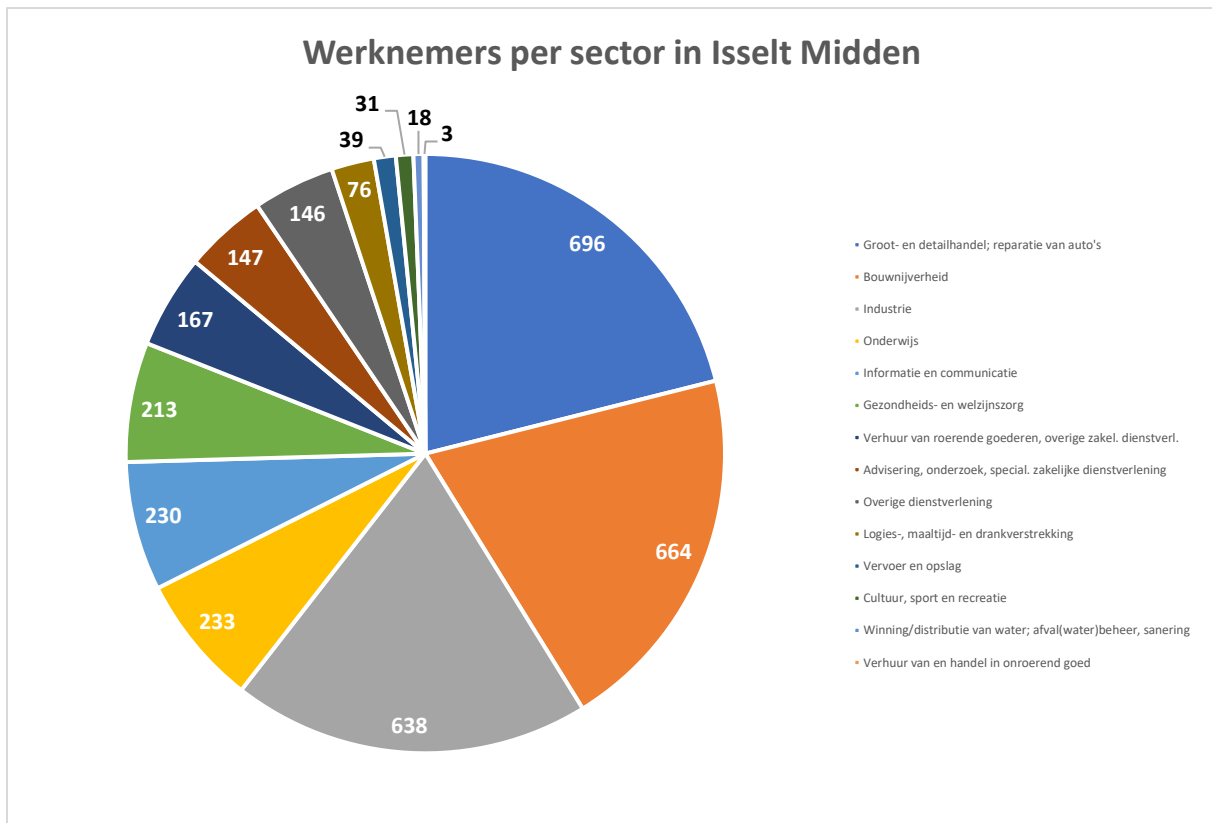
Aantal bedrijven totaal	345	
Aantal werknemers totaal	3301	
Totale oppervlakte per sector	Bijeenkomstfunctie	5718 m <sup>2</sup>
	Bijeenkomstfunctie en industriefunctie	578 m <sup>2</sup>
	Bijeenkomstfunctie, industriefunctie en kantoorfunctie	3600 m <sup>2</sup>
	Gezondheidszorgfunctie en kantoorfunctie	284 m <sup>2</sup>

Industriefunctie	72239 m <sup>2</sup>
Industriefunctie en kantoorfunctie	10228 m <sup>2</sup>
Industriefunctie, kantoorfunctie en winkelfunctie	292 m <sup>2</sup>
Industriefunctie en winkelfunctie	11295 m <sup>2</sup>
Kantoorfunctie	36874 m <sup>2</sup>
Onderwijsfunctie	13459 m <sup>2</sup>
Overige gebruiksfunctie	377 m <sup>2</sup>
Sportfunctie	3861 m <sup>2</sup>
Winkelfunctie	59443 m <sup>2</sup>

**Bedrijven per sector in Isselt Midden**







#### Ambitie

- We behouden Isselt Midden als bedrijventerrein voor bedrijven in de hogere milieucategorieën (3.1 en in delen van het gebied hoger). Dat betekent dat we in principe niet meer meewerken aan afwijkingen van het bestemmingsplan voor vestiging van bedrijven in lagere milieucategorieën, behoudens in hieronder beschreven gevallen. We maken (ook) een uitzondering voor commerciële publieksgerichte voorzieningen die op hoger gelegen verdiepingen worden gevestigd (tweede verdieping of hoger), mits dit voldoet aan een goede ruimtelijke ordening (denk aan parkeren, sociale veiligheid, geen hinder voor bedrijven). Daarnaast willen we de mogelijkheid in het huidige bestemmingsplan terugdraaien om bedrijfsverzamelcomplexen tot 50% van het oppervlakte als kantoor te verhuren.
- Op Isselt-Midden bieden we experimenteer- en presentieruimte voor kleinere innovatieve (circulaire) bedrijven. Onder voorwaarden werken we binnen bedrijvenbestemmingen mee aan (qua oppervlakte) ondergeschikte, productiegebonden detailhandel onder voorwaarden van richtlijnen uit de detailhandelsnota.
- Onder voorwaarden kan medewerking verleend aan grootschalige publieksgerichte voorzieningen, zowel commercieel (leisure) als maatschappelijk, indien deze aantoonbaar van grote toegevoegde waarde voor de stad zijn en er elders in de stad geen plek voor kan worden gevonden.
- We streven naar intensivering van het ruimtegebruik, die tot uitdrukking komt in een hogere FSI op Isselt Midden en meer werknemers per hectare. Daarvoor wordt er op het terrein gekeken naar randvoorwaarden en kansen voor intensievere bebouwing (zoals eventueel een minimale bouwhoogte), intensiever gebruik van bebouwing (collectieve huisvesting, zoals in broedplaatsen), of de mogelijkheid van huisvesting van meer intensieve sectoren (zoals dienstverlening en bedrijven met een grote kantoorcomponent) Indien hiertoe van het bestemmingsplan moet worden afgeweken is het uitgangspunt dat het maaiveld zoveel

mogelijk voor de bedrijfscomponent wordt voorbehouden, en kantoren en andere voorzieningen op hoger gelegen verdiepingen worden gerealiseerd.

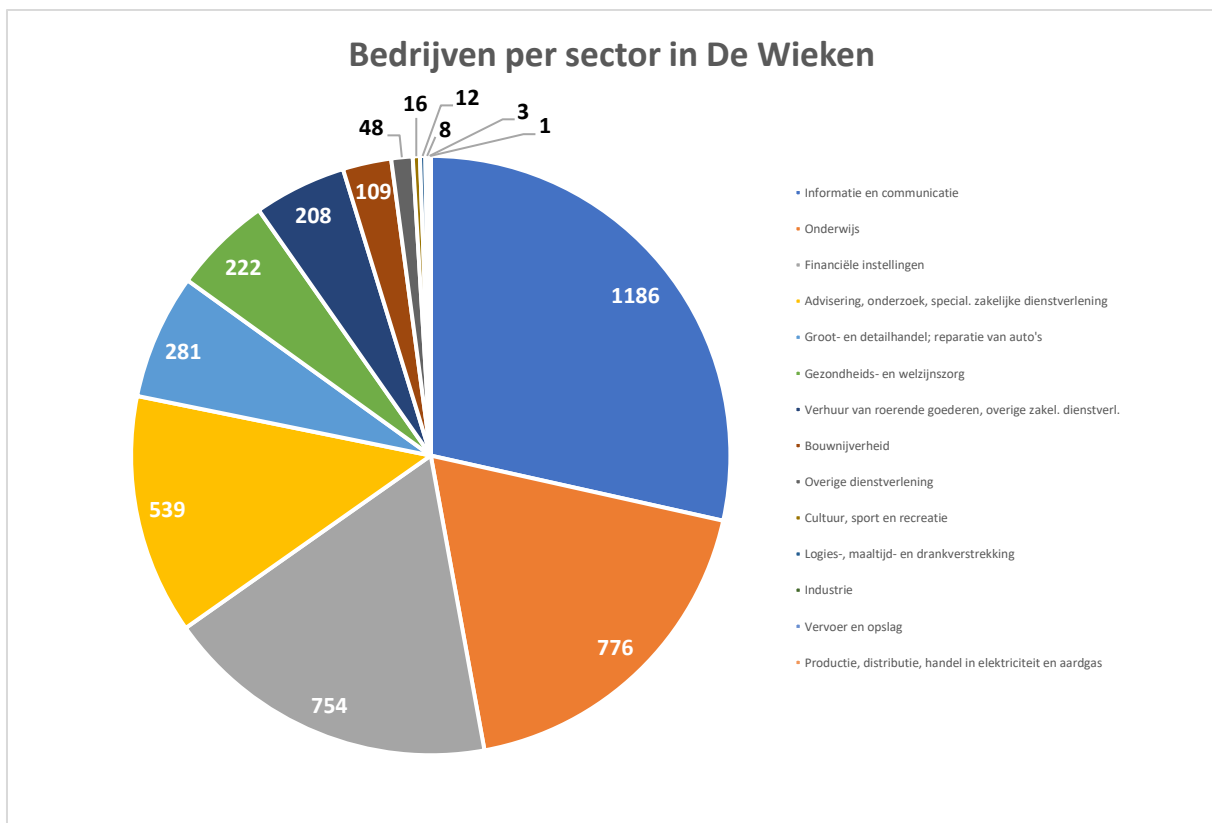
### Opgaven

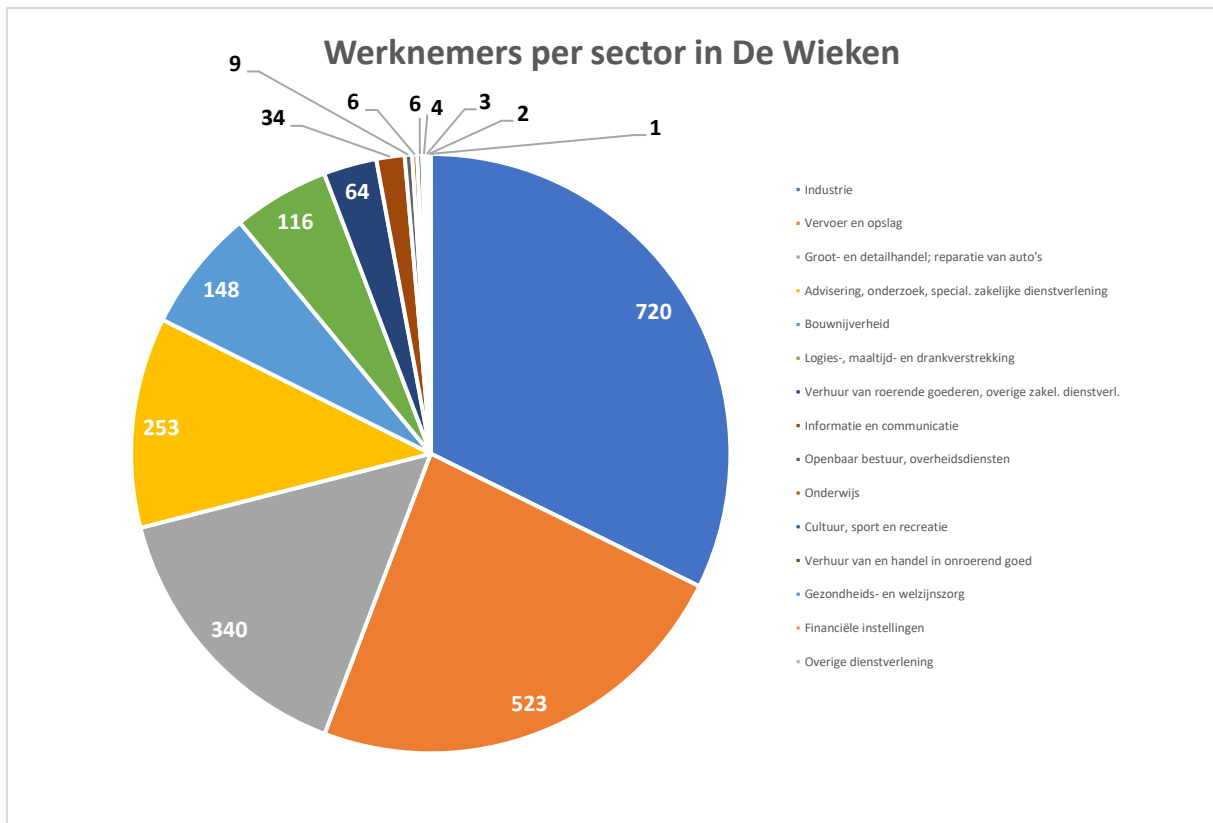
- De bereikbaarheid van Isselt-Midden staat onder druk. Nu al is het op meerdere momenten van de dag erg druk. Door intensivering van het ruimtegebruik op Isselt-Midden, en de toenemende verkeersdruk op de ontsluitingswegen door binnenstedelijke woningbouw, kan de bereikbaarheid verder verslechteren. We stimuleren daarom werknemers om minder gebruik te maken van de auto en meer van alternatieve vervoerwijzen (fiets, OV, deelscooters, etc.). Ook wordt er een vorm van gereguleerd parkeren ingevoerd in het openbaar gebied, mede met oog op overloop van parkeerders uit aanpalende woonwijken. De ligging van Isselt Midden aan de Eem (i.c.m. kadevoorzieningen) en de centrale ligging van het gebied in de stad bieden mogelijk ruimte voor stadslogistiek. De mate waarin ruimte nodig is voor stadslogistiek, hangt mede af van beleid op het vlak van duurzame mobiliteit (zoals beperkingen voor vrachtvervoer in delen van de stad). Een grote aantrekkingskracht voor zwaardere, circulaire watergebonden bedrijven lijken vanwege de lage vaarklasse van De Eem niet reëel. In samenspraak met de provincie wordt gekeken naar de mogelijkheid om te komen tot een bouwhub, waarvoor Isselt-Midden de meest aangewezen locatie is.
- De verkeersveiligheid voor langzaam verkeer verdient aandacht. Onder andere het parkeren van vrachtwagens / opleggers is er op het terrein vaak sprake van onveilige situaties. Met de aanwezigheid van een grote school, en relatief veel publieksgerichte voorzieningen is dit extra van belang
- Op Isselt Midden worden veel verouderde panden tussen nu en 2040 vervangen door nieuwe, courante, efficiënt ingedeelde en duurzame panden. Deze ambitie kan op gespannen voet staan met het streven naar behoud van betaalbare ruimte, die zo belangrijk is voor het kunnen ontstaan van innovatieve bedrijven. Op Isselt-Midden zijn problemen met de waterhuishouding. Er wordt gewerkt aan een integrale aanpak, waarbij het riool wordt ontlast door meer infiltratie. Deze opgave gaat samen met inzet op vergroening op bedrijfskavels en in het openbaar gebied. Er is sprake van samenhang met de aanpassing van het parkeerbeleid.
- In de afgelopen decennia is weinig aandacht uitgegaan naar handhaving van bestemmingen. Hierdoor zal een deel van de ruimte op Isselt-Midden worden gebruikt door bedrijven die daar eigenlijk niet horen te zitten. Na vaststelling van het omgevingsprogramma zal daarom een impuls worden gegeven aan de handhaving, waarmee ruimte zal vrijkomen voor bedrijven die voor hun bedrijfsvoering afhankelijk zijn van onze bedrijventerreinen.
- Bij de laatste grote bestemmingsplan herziening is per abuis geen bestemming PDV toegekend aan bedrijven die die wel hadden moeten krijgen. Deze bedrijven kunnen in de huidige situatie blijven zitten onder overgangsrecht, maar bij een volgende herziening dient dit te worden aangepast.

### De Wieken

Aantal bedrijven totaal	184
Aantal werknemers totaal	2229

Totale oppervlakte per sector	Bijeenkomstfunctie	2182 m <sup>2</sup>
	Bijeenkomstfunctie, industriefunctie en kantoorfunctie	4811 m <sup>2</sup>
	Industriefunctie	54389 m <sup>2</sup>
	Industriefunctie en kantoorfunctie	53227 m <sup>2</sup>
	Industriefunctie, kantoorfunctie en overige gebruiksfunctie	329 m <sup>2</sup>
	Industriefunctie en woonfunctie	348 m <sup>2</sup>
	Kantoorfunctie	13182 m <sup>2</sup>
	Kantoorfunctie en winkelfunctie	427 m <sup>2</sup>
	Logiesfunctie	5729 m <sup>2</sup>
	Overige gebruiksfunctie	6826 m <sup>2</sup>
	Winkelfunctie	21759 m <sup>2</sup>





#### Ambitie

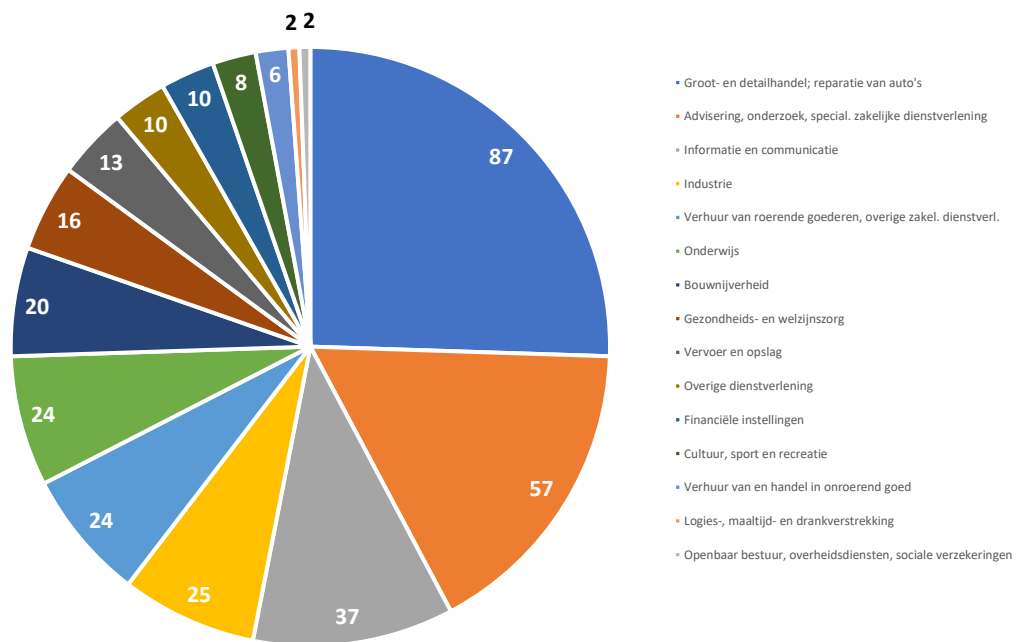
- We consolideren De Wieden als bedrijventerrein. Het gebied biedt met name ruimte aan grotere bedrijven, voornamelijk in de sectoren (groot)handel en logistiek.
- De Wieden moet een belangrijke rol gaan vervullen in de beleving van de stad (stadsdistributie) en de circulaire retourlogistiek van Amersfoort.

#### Opgaven

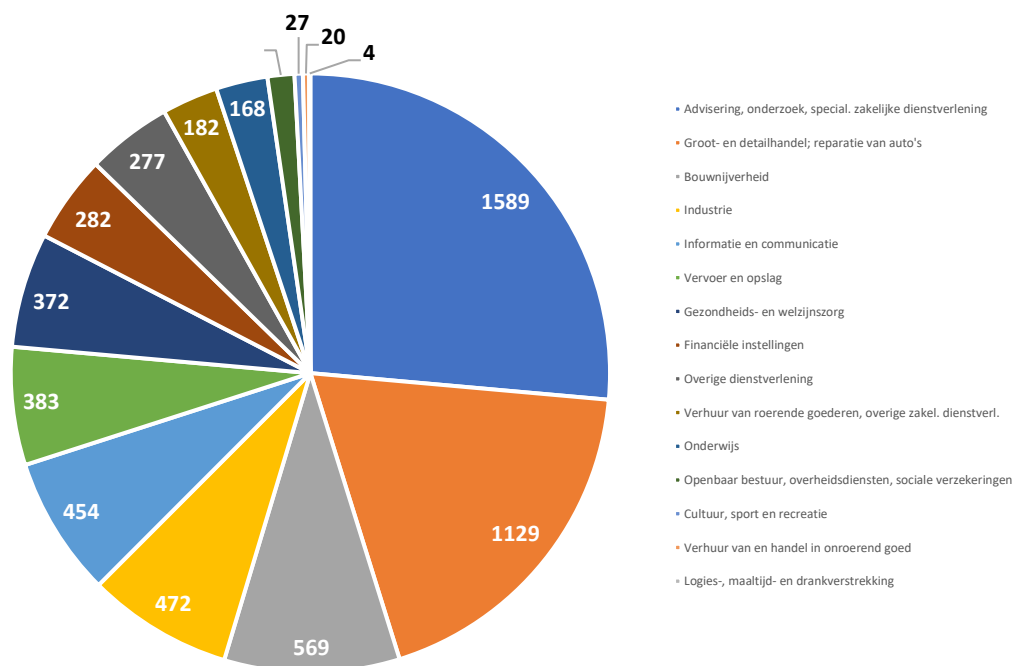
- Inzetten van de grote daken voor het opwekken van zonne-energie. De Wieden heeft de potentie om in 2040 volledig CO<sub>2</sub>-neutraal en circulair te zijn. Doordat er veel grootschalige en relatief nieuwe panden zijn op De Wieden is er veel ruimte om zonnepanelen te realiseren. De prioriteit ligt op De Wieden op de thema's verduurzaming en biodiversiteit. In potentie kan De Wieden door zonnepanelen op daken te realiseren CO<sub>2</sub>-neutraal opereren in 2030.
- De ondernemers op De Wieden hebben grote circulaire ambities, de organisatie van circulaire stadsdistributie en retourlogistiek vergt strakke coördinatie op De Wieden. Daarnaast zullen om hier gebruik van te maken grote grondstoffenstromen in Amersfoort beter inzichtelijk worden gemaakt en zullen gebruikers en producenten van stromen aan elkaar gekoppeld worden.

Aantal bedrijven totaal	341	
Aantal werknemers totaal	6015	
Totale oppervlakte per sector	Bijeenkomstfunctie	308 m <sup>2</sup>
	Bijeenkomstfunctie, industriefunctie en kantoorfunctie	1096 m <sup>2</sup>
	Bijeenkomstfunctie en winkelfunctie	9116 m <sup>2</sup>
	Gezondheidszorgfunctie	1399 m <sup>2</sup>
	Industriefunctie	144803 m <sup>2</sup>
	Industriefunctie en kantoorfunctie	42334 m <sup>2</sup>
	Kantoorfunctie	92926 m <sup>2</sup>
	Kantoorfunctie en winkelfunctie	360
	Overige gebruiksfunctie	1981 m <sup>2</sup>
	Winkelfunctie	18862 m <sup>2</sup>

## Bedrijven per sector in De Hoef Oost



## Werknemers per sector in De Hoef Oost



### Ambitie

- We revitaliseren De Hoef Oost tot een groen en aantrekkelijk bedrijventerrein. Daarbij zal 'werken' het meest prominent aanwezig blijven, maar is er ook ruimte voor andere

economische functies, zoals leren, waarbij leren gericht is op praktijkervaring opdoen in plaats van onderwijs op het terrein.

- De geplande Danzigtunnel richting Vathorst en de nieuwe weg richting Vinkenhoef (en De Wieken) zullen een toename in verkeersbewegingen op De Hoef Oost teweeg brengen. Rondom de ingang van de tunnel richting Vathorst en de weg richting Vinkenhoef (en De Wieken) zijn in 2040 bedrijfspanden met een hoge fsi en een hoogwaardige uitstraling te vinden.

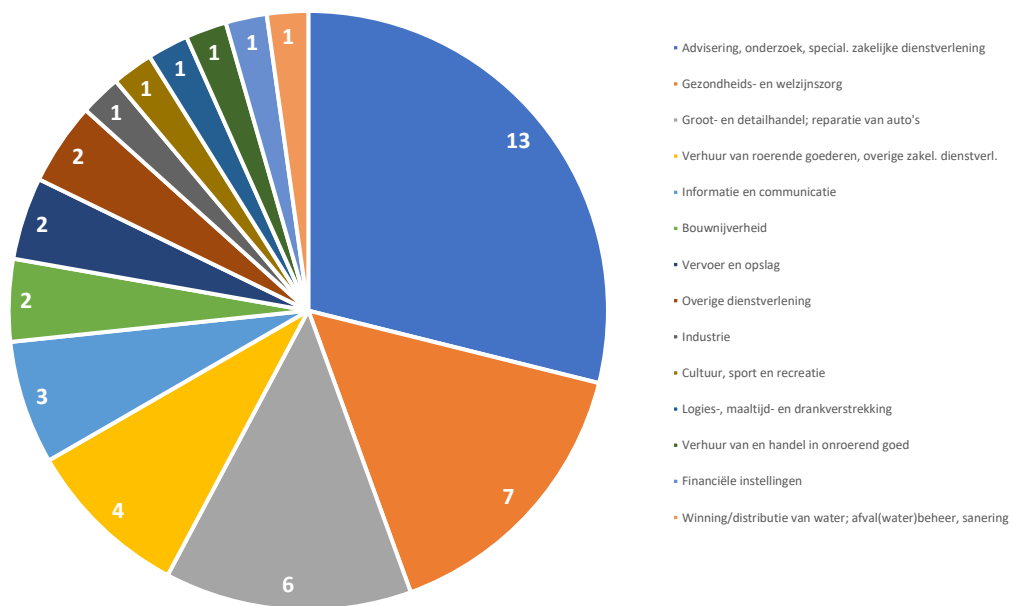
### Opgaven

- De Hoef Oost kan zich ontwikkelen tot één van de meest aantrekkelijke bedrijventerreinen van Amersfoort, een levendige en gezonde werkomgeving in een parkachtige setting. Daarbij behoort ook een hoog niveau van klimaatadaptatie en biodiversiteit.
- Er zijn relatief veel bedrijven op De Hoef Oost die actief zijn in een sector met een hoge circulaire potentie. Het terrein heeft ook een aantal innovatieve bedrijven die geschikt zijn (op basis van sector) voor innovatieve samenwerkingsverbanden.
- Op De Hoef Oost zijn kansen om grote daken te voorzien van zonnepanelen, daarvoor moet mogelijk een aantal (oudere) daken worden verstevigd. Met realisatie van zonnepanelen op grote daken kan De Hoef Oost bijdragen aan een CO2-neutraal Amersfoort.

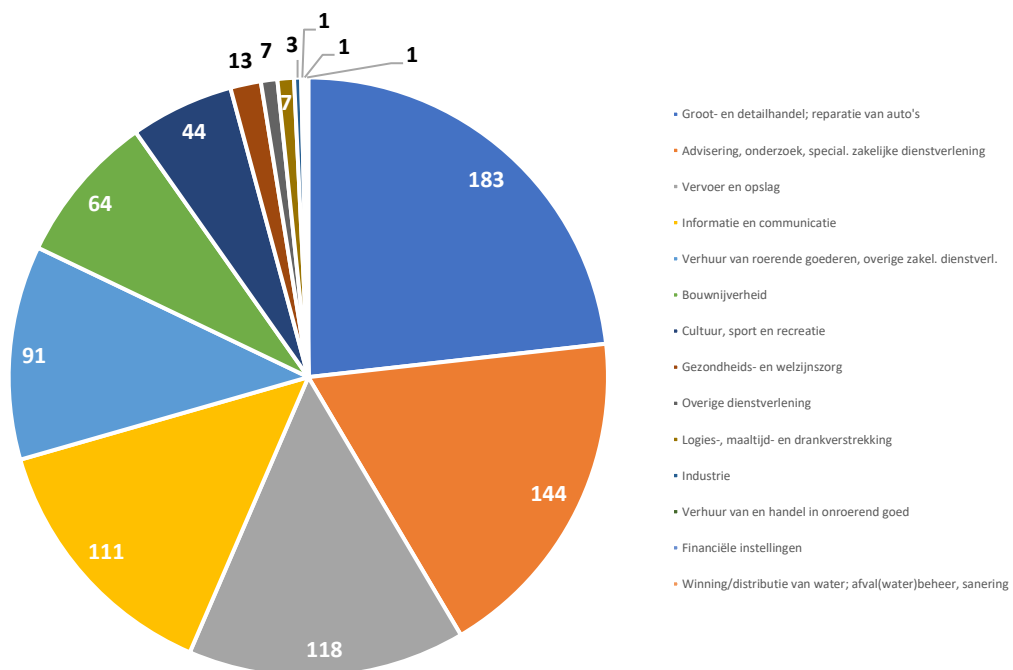
### De Brand

Aantal bedrijven totaal	45	
Aantal werknemers totaal	788	
Totale oppervlakte per sector	Kantoorfunctie	16751 m <sup>2</sup>
	Logiesfunctie	2620 m <sup>2</sup>
	Overige gebruiksfunctie	10 m <sup>2</sup>
	Sportfunctie	7224 m <sup>2</sup>
	Winkelfunctie	15221 m <sup>2</sup>

## Bedrijven per sector in De Brand



## Werknemers per sector in De Brand



### Ambitie

- Op De Brand bieden we ruimte voor transformatie. We stimuleren ontwikkeling richting een gemengd gebied. Daarbij wordt naast kantoren ook aan woningbouw gedacht, mogelijk in combinatie met de nabijgelegen perifere detailhandel. Dit zou bij voorkeur moeten gebeuren



aan de hand van een integrale gebiedsaanpak. Solitaire transformaties naar wonen staan we in de tussentijd niet toe. Transformatie van kantoorpanden naar andere werkfuncties is mogelijk.

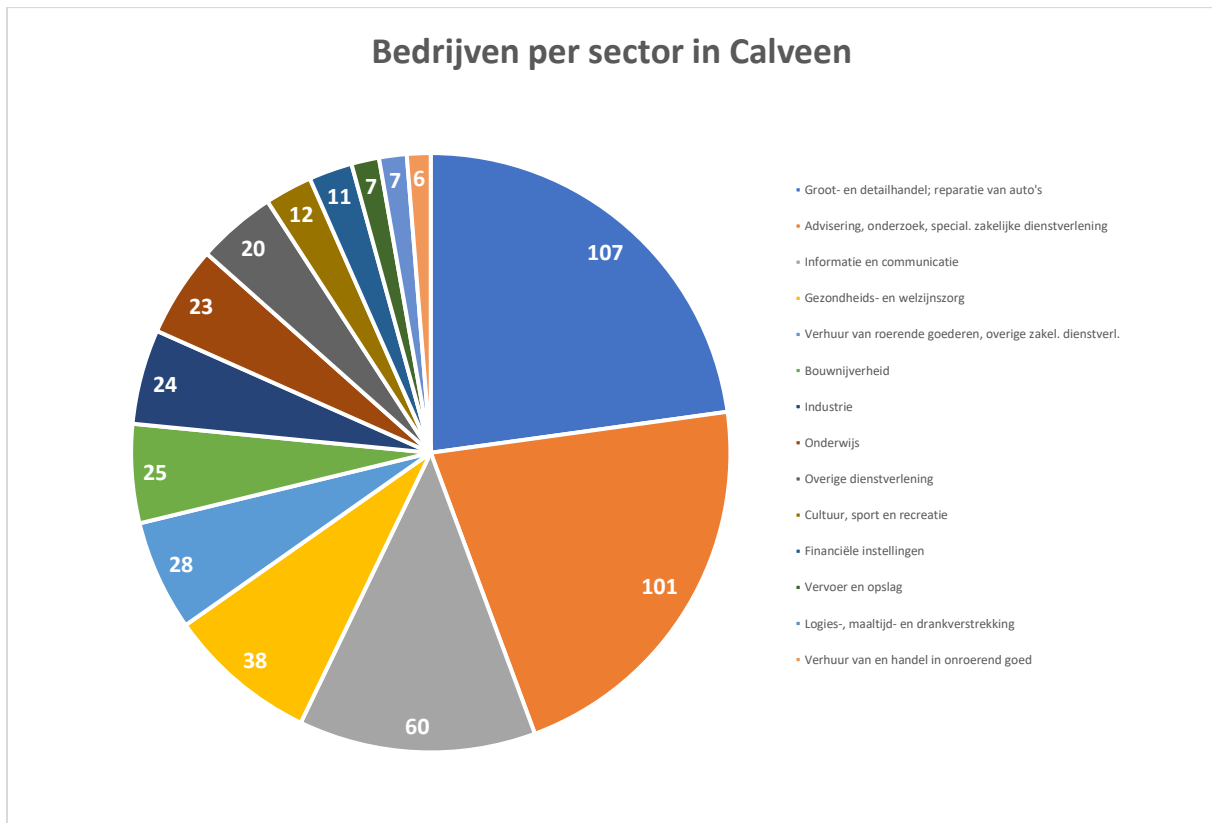
### Opgaven

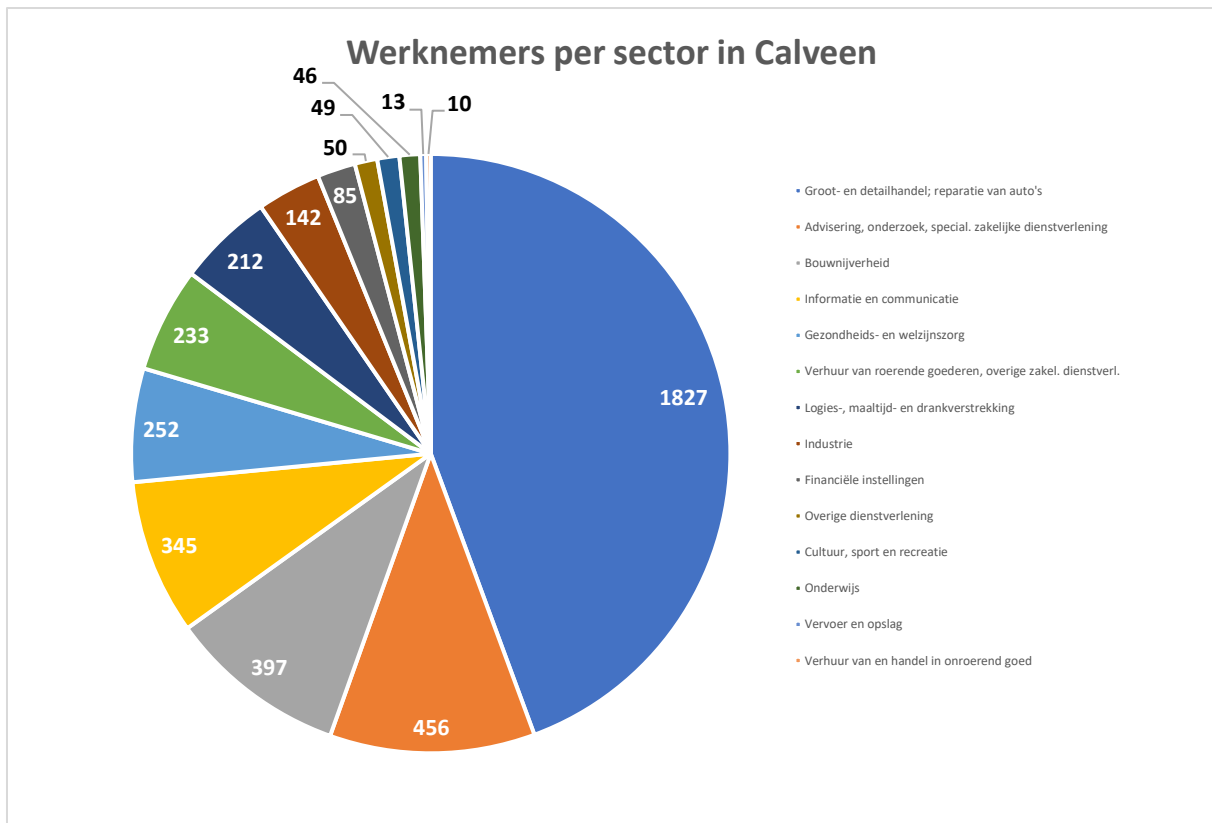
- Intensivering is de grootste opgave. Dit kan door de indeling van het terrein (stapsgewijs) te herzien en door panden met meer lagen te realiseren op het terrein. Er wordt nog veel op het maaiveld geparkeerd en dat is zonde van de kostbare ruimte.
- Klimaatadaptatie door het verharde oppervlak te verminderen. Dit kan door meer ruimte te maken voor bomen en andere groen elementen. Daarnaast kunnen de verharde parkeerplekken vervangen worden door halfopen verharding, waardoor er meer ruimte is voor groen zonder dat er minder parkeerplekken beschikbaar zijn.

### Calveen

Aantal bedrijven totaal	469	
Aantal werknemers totaal	4117	
Totale oppervlakte per sector	Bijeenkomstfunctie	6741 m <sup>2</sup>
	Bijeenkomstfunctie en industriefunctie	2265 m <sup>2</sup>
	Bijeenkomstfunctie, gezondheidszorgfunctie, kantoorfunctie en sportfunctie	9106 m <sup>2</sup>
	Gezondheidszorgfunctie	1533 m <sup>2</sup>
	Gezondheidszorgfunctie en kantoorfunctie	1600 m <sup>2</sup>
	Industriefunctie	56674 m <sup>2</sup>
	Industriefunctie en kantoorfunctie	10638 m <sup>2</sup>
	Industriefunctie en winkelfunctie	437 m <sup>2</sup>
	Kantoorfunctie	68089 m <sup>2</sup>
	Kantoorfunctie en sportfunctie	572 m <sup>2</sup>
	Logiesfunctie	6635 m <sup>2</sup>
	Overige gebruiksfunctie	4811 m <sup>2</sup>

	Sportfunctie	1278 m <sup>2</sup>
	Winkelfunctie	40524 m <sup>2</sup>





#### Ambitie

- We consolideren Calveen als bedrijventerrein voor lokale en regionale bedrijven. Daarbij zetten we in op de “traditionele” gebruikers van bedrijventerreinen: zakelijke dienstverlening, bouwnijverheid, industrie en handel. Calveen blijft daarmee voorzien in de aanhoudende (en groeiende) behoefte aan bedrijfsruimte in Amersfoort.
- Het aandeel PDV en kantoren beperken we steeds meer tot de strook met zichtlocaties aan de A1. Voor andere economische functies geldt hetzelfde, maar zien we ook ruimte bij de entree van het terrein en rondom de Laan van Duurzaamheid. Op de andere plekken op het terrein gaan we terughoudend met initiatieven om en toetsen we op casusniveau. Wel is er nog beperkt ruimte voor functiemenging.

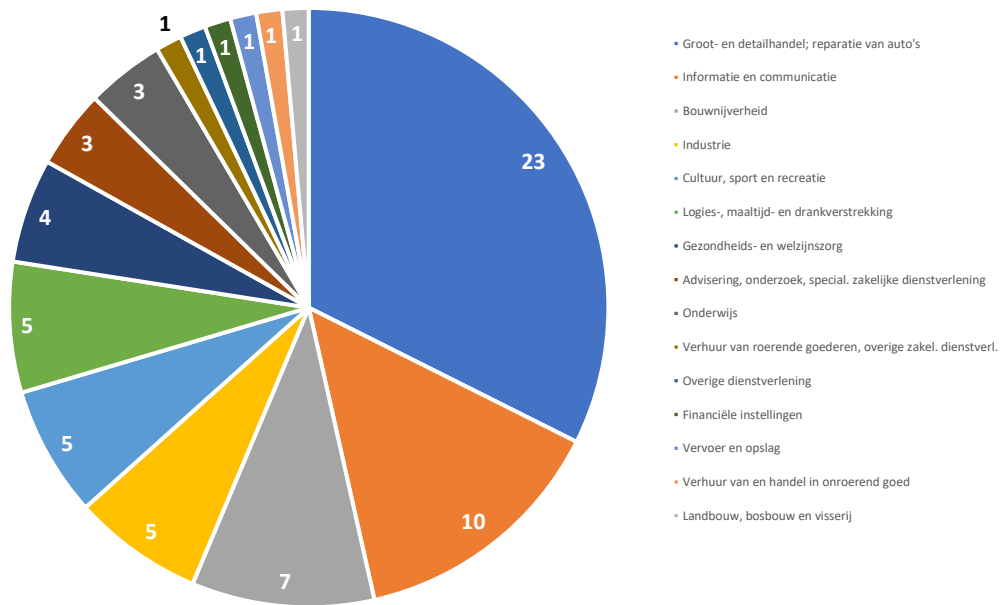
#### Opgaven

- Intensiveren is de grootste opgave. Daarmee benutten we de beschikbare ruimte zo optimaal mogelijk en kan ruimtebehoefte aan bedrijfsruimte kan voorzien. We kijken naar het toevoegen van intensievere functies aan het terrein, bouwen in de hoogte en alternatieven te zoeken voor parkeren op het maaiveld.
- We kijken naar duurzame opwekking van energie op Calveen door het realiseren van zonnepanelen op daken.

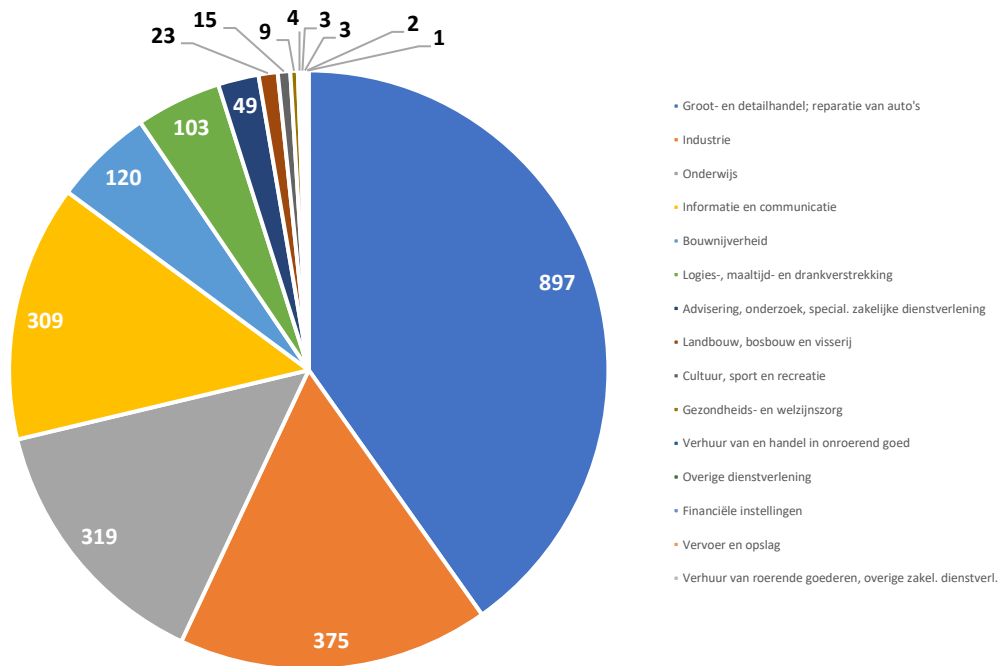
Vathorst (zonder Podium)

Aantal bedrijven totaal	71	
Aantal werknemers totaal	2232	
Totale oppervlakte per sector	Bijeenkomstfunctie en onderwijsfunctie	4398 m <sup>2</sup>
	Bijeenkomstfunctie, kantoorfunctie, sportfunctie en winkelfunctie	11258 m <sup>2</sup>
	Bijeenkomstfunctie, industrie functie en winkelfunctie	15991 m <sup>2</sup>
	Bijeenkomstfunctie, industrie functie en kantoorfunctie	4903 m <sup>2</sup>
	Gezondheidszorgfunctie	744 m <sup>2</sup>
	Industriefunctie	43919 m <sup>2</sup>
	Industriefunctie en kantoorfunctie	15328 m <sup>2</sup>
	Industriefunctie, kantoorfunctie en winkelfunctie	8597 m <sup>2</sup>
	Kantoorfunctie	27418 m <sup>2</sup>
	Kantoorfunctie en overige gebruiksfunctie	916 m <sup>2</sup>
	Kantoorfunctie en winkelfunctie	386 m <sup>2</sup>
	Onderwijsfunctie	6140 m <sup>2</sup>
	Overige gebruiksfunctie	97 m <sup>2</sup>
	Sportfunctie	2106 m <sup>2</sup>
Winkelfunctie	56163 m <sup>2</sup>	
Winkelfunctie en overige gebruiksfunctie	33700 m <sup>2</sup>	

### Bedrijven per sector in Vathorst (zonder podium)



### Werknemers per sector in Vathorst (zonder podium)



#### Ambitie

- We ontwikkelen Vathorst verder als bedrijventerrein. Het gebied behoudt zijn hoogwaardige uitstraling en bedient voornamelijk hoogwaardige bedrijfsruimtegebruikers en perifere

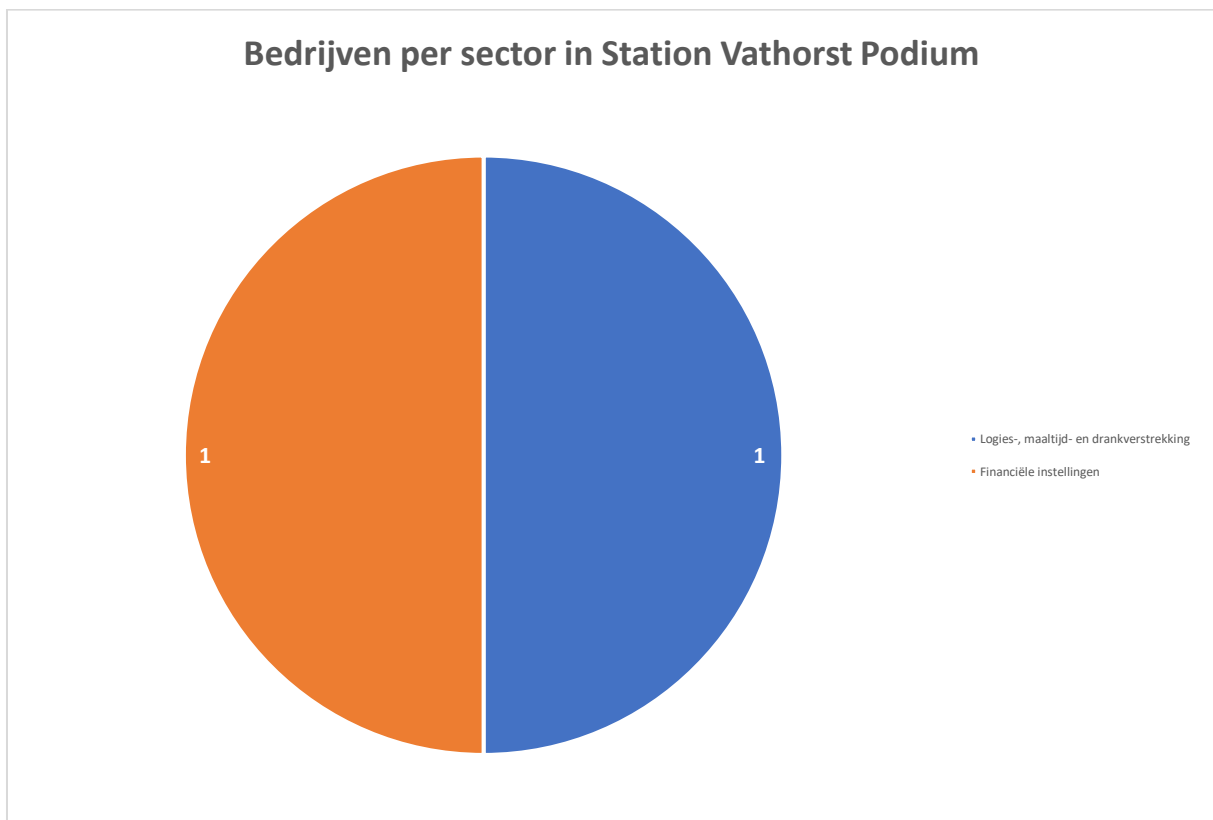
detailhandel. Vathorst is in 2040 intensief bebouwd met behoud van de ruimte opzet en er werken veel mensen per hectare.

### Opgaven

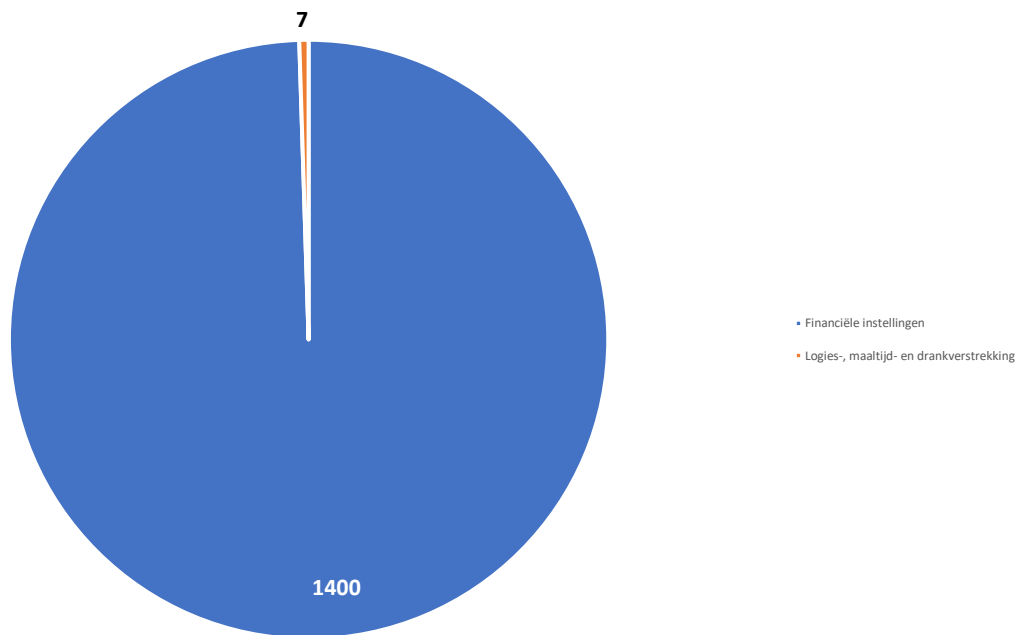
- Op Vathorst is het voornamelijk belangrijk om ruimte uit te geven aan bedrijven met een hoogwaardig profiel. Dan behoudt het terrein zijn unique selling point als goed bereikbaar een hoogwaardig terrein ten opzichte van andere terreinen in Amersfoort en de regio.

### Station Vathorst Podium

Aantal bedrijven totaal	2	
Aantal werknemers totaal	1407	
Totale oppervlakte per sector	Bijeenkomstfunctie	690 m <sup>2</sup>
	Bijeenkomstfunctie, industrie functie, kantoorfunctie en overige gebruiksfunctie	29887 m <sup>2</sup>
	Kantoorfunctie	19242 m <sup>2</sup>
	Overige gebruiksfunctie	10465 m <sup>2</sup>



## Bedrijven per sector in Station Vathorst Podium



### Ambitie

- We ontwikkelen Podium als een aantrekkelijk gemengd gebied, met een mix van kantoren en woningen.

### Opgaven

- Podium moet een groen en gezond gemengd gebied worden. Hiervoor moet het groen in het gebied gediversifieerd worden en zullen er meer bomen en ander groen moeten worden aangelegd.
- Bestaande kantoren worden zoveel mogelijk ingepast in de omliggende woningbouwontwikkeling, die aan de gang is.
- Het voormalige Reggeborgh pand moet een nieuwe gebruiker krijgen



Gemeente Amersfoort

**Postadres**  
Postbus 4000  
3800 EA Amersfoort

**Bezoekadres**  
Stadhuisplein 1  
3811 LM Amersfoort

t 14033  
e [info-gemeente@amersfoort.nl](mailto:info-gemeente@amersfoort.nl)  
i [www.amersfoort.nl](http://www.amersfoort.nl)