

Position paper: visie werklocaties Zeist

Dit document benoemt de belangrijkste onderdelen voor de visie werklocaties van de gemeente Zeist. Het is bedoeld als praatstuk om samen het gesprek te voeren over keuzes en vraagstukken die in de visie een plek moeten krijgen. Dit doen we tijdens verschillende bijeenkomsten met onder meer ondernemers, vastgoedeigenaren, bestuurders en andere betrokkenen. Dit position paper is dus geen vaststaand plan of eindplaatje, maar een hulpmiddel om samen te werken aan een passende visie voor de werklocaties in Zeist.

1. Huidige situatie van de werklocaties

Met een centrale en groene ligging in de Metropoolregio Utrecht is het prettig wonen en werken in de gemeente Zeist. De gemeente heeft vijf kernen: Zeist, Den Dolder, Huis ter Heide, Bosch en Duin, en Austerlitz. Deze kernen vormen samen een hechte gemeenschap waar veel inwoners zich verbonden voelen met hun omgeving.

Zeist heeft een breed aanbod aan werklocaties

De gemeente Zeist heeft diverse werklocaties, zoals bedrijventerreinen Fornhese, Zeist-West en Dijnseburg, en kantoren langs onder meer de Utrechtseweg en bij NS-station Driebergen-Zeist. Bekende organisaties zoals de KNVB, Wereld Natuur Fonds, Vogelbescherming, en Remia zijn in de gemeente gevestigd. Sinds 2024 is de oude TNO-locatie een officieel onderdeel van het Utrecht Science Park Zeist.

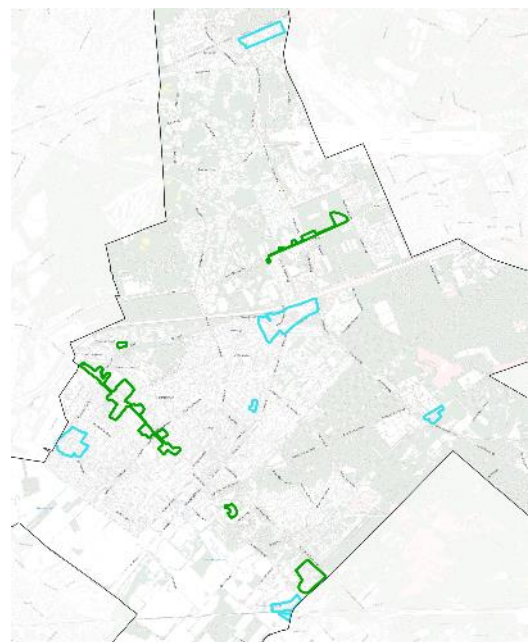
Veel banen op werklocaties

De bedrijventerreinen in Zeist bieden ruim 4.700 banen, wat ongeveer 12% van de werkgelegenheid in de gemeente is.

De leegstand op deze terreinen ligt onder het landelijk gemiddelde. Belangrijke sectoren op de bedrijventerreinen zijn de groothandel, zakelijke- én financiële dienstverlening en industrie. Kantoren staan vooral langs de Utrechtseweg en verspreid over de gemeente. Kantoren bieden ruim 4.000 banen, wat zo'n 11% van de werkgelegenheid in de gemeente Zeist is.

Kantoren bieden ruim 4.000 banen, wat zo'n 11% van de werkgelegenheid in de gemeente Zeist is.

In de bijlage bij dit document staat een overzicht van landelijke trends en ontwikkelingen die van invloed zijn op de toekomst van werklocaties, en die richting kunnen geven aan de keuzes voor Zeist.



Figuur 1: Werklocaties in Zeist

2. Hoe komen we tot toekomstbestendige werklocaties in Zeist?

De eisen aan werklocaties veranderen snel. Kwaliteit, uitstraling en duurzaamheid worden steeds belangrijker. Dit gaat bijvoorbeeld over hoe gebouwen en kavels eruitzien, hoe makkelijk ze te bereiken zijn met het openbaar vervoer, hoe de openbare ruimte is ingericht, maar ook hoe duurzaam objecten zijn.

Er zijn in de gemeente Zeist weinig bedrijventerreinen met een formele samenwerking, zoals een ondernemersvereniging of Bedrijven Investeringszone (BIZ). Toch is samenwerking belangrijk voor het verbeteren van de kwaliteit van werklocaties.

Ook verduurzaming van vastgoed is een belangrijke uitdaging. Zeist heeft de “Routekaart naar een energieneutraal Zeist” opgesteld. Het doel is om in 2050 evenveel energie op te wekken als er wordt verbruikt in Zeist. Dit plan richt zich op energieopwekking en -opslag, en het gebruik van restwarmte. Werklocaties spelen een belangrijke rol in het behalen van deze doelen.

Deelvragen voor u

1. Wat moet er gebeuren om ervoor te zorgen dat u over 10 jaar nog steeds goed kunt ondernemen op uw werklocatie?
2. Hoe bent u bezig met verduurzamen van uw bedrijfspand en/of een (circulaire) bedrijfsvoering? Welke kansen, maar ook welke belemmeringen, ervaart u bij het nemen van duurzame maatregelen?

3. Hoe zorgen we voor werklocaties die passen bij de bedrijven en omgeving?

Het is belangrijk goed te begrijpen wat ondernemers en eigenaren nodig hebben qua ruimte en kwaliteit. Dit is extra belangrijk omdat er niet veel ruimte is in de gemeente Zeist. We moeten zorgen voor de juiste voorwaarden zodat bedrijven goed kunnen ontwikkelen. Werklocaties moeten meer onderscheidend van elkaar zijn en een helder profiel hebben. Daarmee krijgt de gemeente Zeist een gevarieerder aanbod van werklocaties. Hierdoor sluiten werklocaties in de toekomst (nog) beter aan op de wensen van de ondernemers. Daarnaast biedt dit ondernemers/eigenaren meer zekerheid over de waarde van hun objecten en toekomstige investeringen. Het streven is om ‘het juiste bedrijf op de juiste plek’ te hebben. In praktijk zou dit kunnen betekenen dat sommige bedrijven mogelijk ook buiten de eigen gemeente moeten vestigen, wanneer dit meer passend is.

Op bedrijventerreinen komen steeds meer verschillende soorten functies voor, zoals sportscholen, winkels, kinderopvang en kantoren. Dit roept de vraag op of deze functies wel passen op plekken die eigenlijk bedoeld zijn voor bedrijfsruimte. De ruimte in Zeist is beperkt en de economie verandert. Dit heeft gevolgen voor werklocaties. Het is belangrijk een goede afweging te maken hoe we deze veranderingen het beste kunnen beheren en ondersteunen. Zo blijft Zeist een aantrekkelijke plek voor zowel bestaande als nieuwe bedrijven.

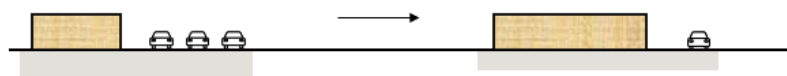
Deelvragen voor u

3. Welke voordelen en/of nadelen ziet u in het clusteren van bepaalde typen bedrijven (bijvoorbeeld kleinschalige bedrijven en/of grotere bedrijven, of bedrijven met een hogere milieuhindercategorie of specifieke bedrijfsactiviteiten/sectoren)? En op een gemengd werklocatie?
4. Welke type activiteiten ziet u liever niet op uw werklocatie? En zijn er bedrijfsactiviteiten die belangrijk voor u zijn, maar waarvoor nu geen ruimte is op werklocaties?

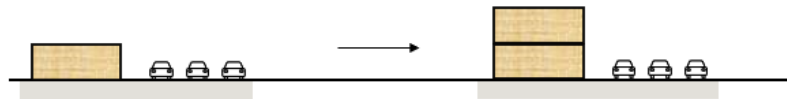
4. Hoe kunnen we de ruimte op de werklocaties (nog) beter benutten ?

Uit recente behoefteramingen van de provincie Utrecht volgt dat er in de gemeente Zeist tot 2030 ongeveer 5 hectare extra bedrijventerrein nodig is. Daarnaast houden we rekening met een vervangingsopgave van circa 5,8 hectare door onttrekking (transformatie/sloop) van bestaande, verouderde bedrijfsruimte. Er is bijna geen nieuwe ruimte beschikbaar. Daarom is het belangrijk niet alleen nieuwe uitbreidingsruimte te creëren (‘straatje erbij’), maar ook bestaande terreinen beter (en efficiënter) te gebruiken. Herontwikkeling van (verouderde) kantoorpanden en bedrijfsgebouwen kan helpen extra ruimte te geven aan ondernemers. De verwachting is dat de circulaire economie ongeveer 40% meer ruimte vraagt dan de traditionele economie. Dit maakt efficiënt ruimtegebruik nog belangrijker. Door gebieden te verdichten en ruimte te delen, kunnen we de beschikbare ruimte optimaal benutten.

Verdichten op kavelniveau

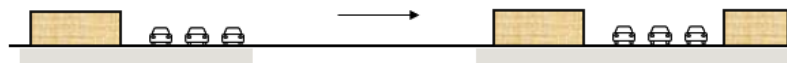


Bouwvlak maximaal benutten



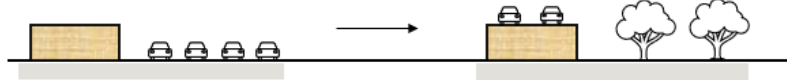
De hoogte in

Verdichten op locatieniveau



Vergroten bruto-netto verhouding

Meervoudig ruimtegebruik



Verdichting en meervoudig ruimtegebruik. Bron: Sweco, 2025

Figuur
2:

Deelvragen voor u

5. Heeft u genoeg ruimte om uw bedrijf te laten groeien of vernieuwen? Loopt u tegen beperkingen aan als u wilt uitbreiden, verplaatsen of verbouwen?
6. Welke mogelijkheden ziet u om kavels, panden of ruimtes beter te benutten — bijvoorbeeld door samenwerking met andere bedrijven en/of functiemenging?

Bijlage: Trends en ontwikkelingen

Welke trends en ontwikkelingen spelen er, wat is de invloed daarvan op werklocaties?

	Strijd om talent De strijd om geschikt personeel neemt toe, ook in Zeist. Dit kan de groei van de economie in de weg zitten. Om talent te binden zijn een aantrekkelijke werkplek, locatie en omgeving van groot belang. Voor Zeist is de overbereikbaarheid van veel werklocaties een knelpunt.		Groei aantal zzp'ers In de afgelopen jaren is het aantal bedrijfsvestigingen op werklocaties sterk toegenomen. Net als in de rest van Nederland, zien we vooral een toename in het aantal zzp'ers. Hierdoor stijgt de vraag naar kleinschalige bedrijfsruimte en flexibele kantoorwerkplekken.
	Digitalisering De integratie van technologie in bedrijfsruimtes wordt steeds belangrijker. Dit omvat slimme gebouwen met geavanceerde beveiligingssystemen, energiebeheer en automatisering. Bedrijven investeren in technologie om hun operationele efficiëntie te verbeteren en data-analyse te gebruiken voor betere besluitvorming. Door robotisering verandert het gebruik van het bedrijfspand. Dit heeft ook invloed op het gemiddelde opleidingsniveau van personeel.		Toename functiemenging Op werklocaties in Zeist is steeds meer functiemenging. Een voorbeeld hiervan zijn publieksvoorzieningen op bedrijventerreinen, denk bijvoorbeeld aan sportscholen, (perifere) detailhandel en kinderdagopvang. Enerzijds kunnen deze voorzieningen zorgen voor leefbaarheid, anderzijds beperken ze de vestigingsmogelijkheden voor bedrijven met hogere milieucategorieën.
	Ontgroening en vergrijzing Hoewel Zeist de komende jaren groeit in aantal inwoners, volgt uit recente prognoses dat de beroepsbevolking afneemt. Ontgroening en vergrijzing zorgen voor een verschuiving in de bevolkingssamenstelling. Als er meer banen bijkomen terwijl de beroepsbevolking krimpt, zullen meer mensen van buiten de gemeente naar Zeist reizen om te werken.		Kennis- en arbeidsmigratie In verschillende sectoren, vooral in de ICT- en zakelijke dienstverlening die groot zijn in Zeist, is arbeidsmigratie essentieel om deze bedrijven draaiende te houden. In de afgelopen jaren is het aantal kenniswerkers in Zeist sterk gegroeid, met een jaarlijks groeipercentage van 8%¹. Dit is een van de hoogste in de provincie. Momenteel werken er ruim 1.280 kenniswerkers in de gemeente. Dit heeft ook invloed op de woningmarkt in Zeist.
	Flexibiliteit De opkomst van flexibele werkplekken, zoals co-working spaces, maar ook hybride werkruimte (met een flexibele verdeling tussen kantoor-, bedrijfs- en overige ruimte), heeft invloed op de manier waarop werklocaties worden ingericht. Bedrijven zoeken naar ruimtes die aanpasbaar zijn aan hun veranderende behoeften, inclusief het aanbieden van kortetermijnhuur en multifunctionele ruimtes.		Duurzaamheid en circulariteit Bedrijventerreinen spelen een belangrijke rol in de (landelijke) opgave op het gebied van duurzaamheid en circulariteit. Er is lokaal en regionaal een toenemende vraag naar locaties waar circulaire activiteiten kunnen plaatsvinden. Dit vraagt in Zeist om voldoende oppervlakte en milieuruimte. Bedrijven investeren ook steeds meer in groene energie, eco-vriendelijke bouwmaterialen en het verminderen van hun ecologische voetafdruk.
	Transport en bereikbaarheid Bereikbaarheid is cruciaal voor de aantrekkelijkheid van werklocaties. De nabijheid van belangrijke transportinfrastructuur, zoals snelwegen en spoorwegen, wordt steeds belangrijker. Daarnaast zien we onder bedrijven een groeiende belangstelling voor duurzame transportmogelijkheden, zoals fietspaden, schoon OV en elektrische oplaadpunten.		Intensief ruimtegebruik Er zijn allerlei opgaven die beslag leggen op de ruimte – werken, wonen, groen, circulariteit, recreatie, energie en mobiliteit. De noodzaak om de beschikbare ruimte intensief te benutten neemt hierdoor toe. Vormen van intensief ruimtegebruik, zoals meerlaagse bedrijfsruimte en gestapeld parkeren, worden daardoor steeds meer toegepast.

¹ Bron: Decisio Monitor Internationals, [Regiorapportage Utrecht](#) (2024)