

Investeren in een duurzame toekomst voor Bedrijventerrein Overvecht

Ruimtelijk economische visie



29 september 2009

Opgesteld door:
Ondernemersvereniging Overvecht
Kamer van Koophandel Midden-Nederland
Gemeente Utrecht

Inhoudsopgave

1.	Inleiding	4
2.	Uitgangssituatie	6
3.	Visie op de toekomst van bedrijventerrein Overvecht	10
4.	Ruimtelijke weergave van de economische visie	15
5.	Realisatieprogramma	18
Bijlagen		
Bijlage I	Toelichting deelprojecten	21

Economische vernieuwing bedrijventerrein Overvecht

1 Inleiding

Achtergrond en aanleiding

Utrecht geldt, onder meer dankzij haar centrale ligging en het verhoudingsgewijs hoge opleidingsniveau van haar beroepsbevolking, binnen Nederland als een economische topregio. Om deze positie te behouden en verder uit te bouwen is het onder meer essentieel dat de gemeente voldoende en kwalitatief goede ruimte voor bedrijven aan kan bieden, ruimte die aansluit op de vraag vanuit de markt.

Een van de Utrechtse werkgebieden is bedrijventerrein Overvecht. Dit bedrijventerrein is medio jaren zestig ontwikkeld en huisvest vooral lokaal en regionaal gebonden middelgrote en kleinere bedrijven. Hoewel door de jaren heen de nodige investeringen zijn gepleegd in het bedrijventerrein, heeft ook bedrijventerrein Overvecht te maken met de negatieve gevolgen van de veroudering van het gebied. De laatste jaren neemt de leegstand en verloedering op het bedrijventerrein toe en lijkt het bedrijventerrein in een 'negatieve spiraal' terecht te zijn gekomen.

Om deze 'negatieve spiraal' te doorbreken en het gebied een nieuwe economische impuls te geven, heeft het lokale bedrijfsleven samen met de gemeente Utrecht voorliggende ruimtelijk economische visie opgesteld. De samenwerkende partijen, zijnde de gemeente Utrecht, de Kamer van Koophandel Midden Nederland en de ondernemers, vertegenwoordigd door de Ondernemersvereniging Overvecht (OVO), willen met deze visie de koers uitzetten voor de toekomstige ontwikkeling van bedrijventerrein Overvecht en investeringen in het gebied aantrekken.

Doelstelling

De voorliggende ruimtelijk economische visie vormt de basis voor een economische vernieuwing (revitalisering) van bedrijventerrein Overvecht. De doelstelling van de economische vernieuwing is om het vestigingsklimaat van bedrijventerrein Overvecht een nieuwe impuls te geven en structureel te verbeteren, zodat het gebied weer een aantrekkelijke vestigingslocatie wordt voor het Utrechtse bedrijfsleven.

Naast het verbeteren van het vestigingsklimaat van bedrijventerrein Overvecht in het algemeen, dient deze ruimtelijk economische visie ook een aantal subdoelen:

- Behouden van huidige bedrijven op het terrein;
- Aantrekken van nieuwe bedrijven;
- Terugdringen van de leegstand;
- Toename van investeringen in (privaat) vastgoed en openbare ruimte;
- Bijdragen aan een positieve impuls aan het ondernemerschap in de wijken Overvecht en Zuilen en aan het toekomstig arbeidspotentieel.

Proces

Naar aanleiding van de toenemende leegstand van bedrijfspanden en de daarmee samenhangende en dreigende achteruitgang, heeft de gemeenteraad in juni 2006 de motie 'meer economische kansen voor bedrijventerrein Overvecht' aangenomen. De uitwerking van deze motie heeft geresulteerd in het plan van aanpak 'Kansenzone bedrijventerrein Overvecht'. Onderdelen hiervan waren een inventarisatie van de leegstand, een marketingstrategie, een financiële voorziening voor het opknappen van onroerend goed en het opzetten van een vorm van parkmanagement. Eveneens als uitwerking van de motie heeft de gemeente aan de Ondernemersvereniging Overvecht (OVO) subsidie verstrekt voor het ontwikkelen van haar visie op de toekomst van het gebied. In mei 2007 heeft de OVO haar masterplan gepresenteerd. Hoofdelementen van het masterplan waren een onderwijscampus, (studenten)woningen, flexibele bedrijfsruimten, sportvoorzieningen, winkels, horeca en parkeren onder het maaiveld.

Op basis van het masterplan van de OVO en de voorstellen uit het plan van aanpak 'Kansenzone bedrijventerrein Overvecht' is in juni 2008 een vastgoedscan uitgevoerd door DTZ Zadelhoff ten behoeve van een objectieve analyse van het commercieel vastgoed op bedrijventerrein Overvecht. Op basis van deze scan is in juli 2008 door de gemeente Utrecht, de OVO en de Kamer van Koophandel een nieuwe gezamenlijke 'Nota van Uitgangspunten' vastgesteld. Afsproken is gezamenlijk een nieuwe ruimtelijk economische visie voor bedrijventerrein Overvecht op te stellen en het plan van aanpak kansenzones op basis hiervan aan te passen.

Leeswijzer

Om te komen tot een ruimtelijk economische visie voor bedrijventerrein Overvecht zal eerst in hoofdstuk 2 ingegaan worden op de uitgangssituatie van het terrein. In het derde hoofdstuk wordt de visie op de toekomst van bedrijventerrein Overvecht beschreven. De ruimtelijke weergave van de ruimtelijk economische visie wordt nader uitgewerkt in hoofdstuk 4. Hoe deze visie gerealiseerd kan worden komt in hoofdstuk 5 aan de orde.

2 Uitgangssituatie

Gebiedsbeschrijving

Bedrijventerrein Overvecht is aan het eind van de jaren zestig tot stand gekomen als onderdeel van de noordwestelijke uitbreiding van Utrecht. Het bestemmingsplangebied wordt begrensd door de Gageldijk aan de noordoostzijde, de gemeentegrens met Maarssen aan de noordwestzijde, de rivier de Vecht aan de zuidwestzijde en de Franciscusdreef aan de zuidoostzijde. Bedrijventerrein Overvecht grenst aan de krachtwijk Overvecht.

Bedrijventerrein Overvecht is door de jaren heen uitgegroeid tot een stadsverzorgend, kleinschalig, modern gemengd bedrijventerrein met een oppervlakte van 36 hectare netto (44 hectare bruto). Op het bedrijventerrein zijn circa 200 bedrijven actief. Deze bedrijven bieden plaats aan bijna 5.000 arbeidsplaatsen. Hiermee is bedrijventerrein Overvecht een belangrijke werklocatie voor de gemeente Utrecht. Bovendien is sprake van een intensiever ruimtegebruik in vergelijking met vele andere bedrijventerreinen; veel medewerkers per hectare. Overvecht accommodeert vooral bedrijven die verbonden zijn met de stedelijke economie (bouwbedrijven, groothandelsbedrijven, installatiebedrijven, garagebedrijven, ambachtelijke bedrijven, consumentgerichte bedrijven en dienstverlenende bedrijven). Naast autodealers kent het terrein nog een aantal perifere detailhandelsvestigingen (bouwmarkt en supermarkt). Aan de randen van het bedrijventerrein zijn verscheidene sportvoorzieningen aanwezig, zoals De Vechtsebanen (ijsbaan), het atletiekstadion, sportvelden en tennisbanen.

In het vigerende gemeente beleid, verwoord in De juiste Koers: Ontwikkelingskader Utrechtse Bedrijventerreinen 2006–2020, wordt het bedrijventerrein getypeerd als een stadsverzorgend bedrijventerrein met een accent op mobiliteit & beweging.

Veroudering

Naarmate de jaren verstrijken, krijgt ook bedrijventerrein Overvecht te maken met de negatieve gevolgen van veroudering van het gebied. Het gebied voldoet in steeds mindere mate aan de hedendaagse locatiewensen van ondernemers. In de periode 1999–2001 is, in overleg met de ondernemersvereniging (OVO), een herstructureringsproject uitgevoerd dat hoofdzakelijk betrekking had op de openbare ruimte. Zo is de riolering vernieuwd teneinde wateroverlast tegen te gaan, waarbij tevens een kwaliteitsslag in de openbare ruimte is gemaakt door nieuwe bestrating, groenvoorzieningen, extra parkeerplaatsen en afkoppeling van hemelwaterafvoeren van de riolering. Daarnaast is in 2003 een uitbreiding van circa 7 hectare op het bedrijventerrein gerealiseerd aan de noordzijde van het gebied (voormalige sportvelden). Ook is de Floridadreef (westzijde) ontwikkeld als nieuwe voorkant en overgangsgebied tussen het bedrijventerrein en het naastliggende landschap. In deze strook zijn nog kavels in ontwikkeling.

Hoewel de herstructurering van de openbare ruimte en de uitgifte van nieuwe kavels een kwaliteitsimpuls aan het gebied hebben gegeven, is dit onvoldoende gebleken om het verlies van aantrekkingskracht van het bedrijventerrein voor het bedrijfsleven te stoppen. Dit uit zich in een toenemende leegstand van het vastgoed en de hiermee gepaard gaande

verslechtering van de uitstraling van het gebied. Hiermee dreigt achteruitgang van het gebied en staat het vestigingsklimaat van bedrijventerrein Overvecht onder druk.

In juni 2008 is door DTZ Zadelhoff op het terrein een vastgoedscan uitgevoerd. De scan bevestigt dat er in toenemende mate sprake is van leegstand op het bedrijventerrein Overvecht. Belangrijke conclusies uit de scan zijn:

- De leegstand is weliswaar omvangrijk (55.000 m² b.v.o.), maar de meeste leegstaande panden worden na verloop van tijd weer opgenomen door de markt.
- De structurele leegstand (langer dan 2 jaar leeg) is beperkt en bedraagt 5.000 m² b.v.o.
- In het licht van de vraag in de markt is 20.000 m² b.v.o. als kansloos (incourant) te beschouwen. Een groot gedeelte hiervan (12.000 m²) wordt op dit moment gerenoveerd c.q. herontwikkeld tot modern bedrijfspand.
- Op het terrein is nog sprake van een hoge dynamiek. Jaarlijks wordt gemiddeld 10.000 m² b.v.o. bedrijfsruimte opgenomen.

Wel constateert DTZ Zadelhoff dat de kwaliteit van het vastgoed aandacht behoeft om het terrein ook op langere termijn aantrekkelijk te houden voor bedrijven. Op het terrein bevindt zich nog een aantal grootschaligere panden waarvoor in de markt niet of nauwelijks belangstelling zal bestaan, mochten deze panden vrijkomen. Daarnaast is een deel van de voorraad slechts beperkt courant, met name de leegkomende autoshowrooms. Er is beperkte vraag naar deze panden en er dreigt een neerwaartse spiraal doordat zich vooral meer laagwaardigere activiteiten in deze panden vestigen die worden aangetrokken door de relatief lage huren. Als dit proces te ver voortschrijdt, zal dit de kwaliteit van Overvecht als vestigingsplaats aantasten. DTZ geeft echter aan dat het gebied, met een aantal gerichte maatregelen, voldoende potentie heeft om te blijven functioneren als modern gemengd bedrijventerrein.

Belangrijke thema's

In maart 2009 is een enquête onder op het terrein gevestigde ondernemers (eigenaar-gebruikers en huurders) en vastgoedeigenaren uitgezet, om op die manier inzicht te krijgen in hoe ondernemers en vastgoedeigenaren tegen het bedrijventerrein aankijken. De enquête is door een grote groep respondenten teruggestuurd. Uit deze enquête blijkt dat een groot deel van de ondervraagden (meer dan 70%) tevreden is over de uitstraling van het eigen pand. Echter, 60% van de ondervraagden vindt de uitstraling van panden op het bedrijventerrein in algemene zin een belangrijk verbeterpunt! Andere belangrijke verbeterpunten zijn volgens ondernemers en vastgoedeigenaren, de groenvoorziening (35%), het parkeren (32%), het onderhoud van de openbare ruimte (31%), het ontbreken van voorzieningen (29%) en de veiligheid (22%).

Verder blijkt dat het toevoegen van nieuwe functies op het terrein als kans wordt gezien. Ondernemers en vastgoedeigenaren denken dat het verruimen van de toegestane functies goed is voor het functioneren van de eigen onderneming en van het bedrijventerrein als geheel. Vooral horeca en detailhandel staan hoog op het wensenlijstje.

Uit de enquête blijkt tevens dat 16% van de ondernemers die nu op het bedrijventerrein gevestigd zijn plannen heeft om te verhuizen. Dit percentage ligt iets hoger dan het landelijk gemiddelde, maar daar staat tegenover dat het vooral huurders betreft. Gebrek aan uitbreidingsmogelijkheden en de uitstraling van het vastgoed zijn de meest genoemde redenen voor verhuizing. De meeste ondernemers met verhuisplannen geven aan dat, als de gewenste verbeteringen op korte termijn worden uitgevoerd, zij graag op bedrijventerrein Overvecht gevestigd willen blijven.

Ruimtelijke weerslag

Uit de vastgoedscan en de ondernemersenquête blijkt dat de nieuwste deelgebieden Noord (Texasdreef, Tennesseedreef en Manitobadreef) en Oost (Floridadreef) goed presteren. De leegstand is er laag en de leegstand die er is, is vaak van korte duur. De verzorgde uitstraling speelt hierin een belangrijke rol. De verwachting is dat de kwaliteit van beide deelgebieden ook voor de langere termijn op peil zal blijven. Ondernemers geven aan in Noord vooral graag verbetering te zien in de aanwezigheid van voorzieningen in de omgeving en een betere bereikbaarheid met het openbaar vervoer. Aan de Floridadreef is parkeren het belangrijkste verbeterpunt.

Aangegeven wordt dat deelgebied Zuid duidelijk profiteert van de zichtlocatie aan de Franciscusdreef, hét visitekaartje van bedrijventerrein Overvecht. De leegstand is beperkt en na renovatie en/of herontwikkeling hebben deze panden voldoende kansen op de markt. De zichtlocatie, in combinatie met specifieke pandkenmerken (m.n. showroom), is interessant voor uiteenlopende partijen. Het huidige bestemmingsplan staat echter slechts een deel van mogelijk geïnteresseerde partijen toe. Aangegeven wordt door de geënquêteerden dat het verbreden van de bestemming er toe zou kunnen leiden dat de variatie in gebruikers toeneemt en de zichtlocatie aan de Franciscusdreef een meer hoogwaardige, uitnodigende en levendige uitstraling krijgt. De uitstraling van panden en het parkeren zijn de belangrijkste verbeterpunten in dit gebied, volgens de ondernemers.

Het middengebied staat er in vergelijking met de andere deelgebieden het slechtste voor. Er is relatief veel leegstand, maar de structurele leegstand is beperkt omdat de leegstand over het algemeen niet lang duurt. Aangegeven wordt dat de kleine kavels en huidige bestemmingsmogelijkheden er voor zorgen dat herontwikkelingen in dit deelgebied minder snel zullen worden opgepakt. In het middengebied is de uitstraling van panden in alle 'subgebieden' een belangrijk verbeterpunt. In het 'achterste deel' van het middengebied (Hudsondreef, Ontariodreef, Labradordreef, Oregondreef en Californiadreef) is naast de uitstraling van de panden, vooral ook de groenvoorziening een belangrijk verbeterpunt. 'Vooraan' in het gebied (Coloradodreef en Nevadadreef) is naast de uitstraling van de panden, het parkeren een belangrijk verbeterpunt. Hoewel veiligheid wel genoemd is als verbeterpunt, komt het in geen van de (sub)gebieden hoog op het verbeterlijstje voor, behalve in het meer oostelijke deel van het middengebied (St. Laurensdreef en Arkansasdreef).

Uitgaan van basiskracht

Belangrijk is om niet te vergeten dat bedrijventerrein Overvecht ook over uitermate kansrijke uitgangspunten beschikt. De ligging van het bedrijventerrein ten opzichte van het centrum van de stad Utrecht en ten opzichte van de uitvalswegen (A2 en A27) wordt door het bedrijfsleven als belangrijkste kwaliteit van het gebied gezien. Mede hierdoor is de bereikbaarheid met de (vracht)auto zeer goed. Hiermee beschikt het terrein over een van de belangrijkste vestigingsvoorwaarden voor bedrijven.

De aanwezigheid van een concentratie van bedrijven uit de automobielbranche (autodealers, garages, wasstraat, schadeherstelbedrijven, bandenspecialisten, groothandelsbedrijven in auto-onderdelen en -accessoires, etc) die samen de 'Autoboulevard Overvecht' vormen en een aantal grootschalige sportvoorzieningen (zoals de ijsbaan, het Health center, de atletiekbaan en de verschillende sportvelden) heeft het terrein het thema 'Mobiliteit & Beweging' meegegeven. De aanwezigheid van deze functies kan verder benut worden voor het aantrekken van nieuwe bedrijven en het stimuleren van investeringen.

3 Visie op de toekomst van bedrijventerrein Overvecht

Vertrekpunt

Bedrijventerrein Overvecht beschikt, ondanks de huidige problemen, over een uitstekende basis om op verder te bouwen. Dat is de mening van zowel het bedrijfsleven als de gemeente. Zaak is de positieve aspecten van het terrein te behouden en verder te verstevigen en de bestaande problematiek aan te pakken en op te lossen. Vervolgens is het essentieel om bedrijventerrein Overvecht beter 'op de kaart te zetten' en hiermee het imago van het gebied intern, maar vooral ook extern te verbeteren.

Uitgangspunt bij de economische vernieuwing van het gebied is dat bedrijventerrein Overvecht primair blijft functioneren als modern gemengd bedrijventerrein voor aan de stad gebonden bedrijvigheid. Conform het ontwikkelingskader bedrijventerreinen 'De juiste koers', blijft het toekomstperspectief van het bedrijventerrein 'een stadsverzorgend bedrijventerrein met een accent op mobiliteit en beweging'. Het bedrijventerrein is vooral geschikt voor het segment 'kleinschalige, modern gemengde bedrijvigheid' waar kleine groothandelsbedrijven, installatiebedrijven en autobedrijven exemplarisch voor zijn.

Economische levendigheid centraal begrip

Als gevolg van de veroudering van (vooral het vastgoed op) bedrijventerrein Overvecht is een nieuwe economische impuls voor dit terrein noodzakelijk, om het gebied ook in de toekomst aantrekkelijk te houden voor ondernemers. De consumentgerichtheid van een groot deel van de bedrijven op bedrijventerrein Overvecht, de aanwezigheid van een aanzienlijk sportcluster en de ligging nabij de woonwijken Overvecht en Zuilen, biedt zeer goede kansen voor het 'wat van kleur laten verschieten' van dit monofunctionele bedrijventerrein, naar een modern gemengd gebied met verschillende functies.

Daarnaast zorgt een meer gemengd gebied voor de gewenste 'economische levendigheid' in het gebied. Volgens betrokkenen vormt dit de kern van de economische impuls. Bedrijven en burgers moeten weer naar bedrijventerrein Overvecht toekomen. Het gaat dan zowel om een verbreding van economische functies in het gebied (zoals verbreding van de detailhandelsbestemming en horeca), als om niet-economische functies (zoals vestiging van onderwijsinstellingen, andere maatschappelijke voorzieningen (bijvoorbeeld kinderdagopvang), sport & ontspanning en wonen).

Het verruimen van de bestemmingsmogelijkheden en het toevoegen van nieuwe functies aan het gebied biedt een aantal kansen:

- Meer economische levendigheid in het gebied kan als een katalysator werken voor het hele bedrijventerrein door een grotere toestroom van (potentiële) klanten en vestiging van nieuwe (toeleverende) bedrijven;
- Verruiming van de doelgroep (voor een deel) van de panden, levert de benodigde investeringsperspectieven en rendementen voor ondernemers op om te kunnen investeren in hun vastgoed;
- Leegstand (en daarmee gepaard gaande verpaupering) van panden zal verminderen, doordat betreffende panden voor een bredere doelgroep beschikbaar komen;

- Vermindering van de leegstand leidt tot meer economische activiteit, meer werkgelegenheid en meer dynamiek op het bedrijventerrein;
- Toevoegen van nieuwe functies zoals onderwijs kan leiden tot een betere afstemming tussen onderwijs en 'de praktijk' en dus tot een betere relatie met toekomstig arbeidspotentieel;
- Toevoegen van functies als wonen, detailhandel, sport & ontspanning en maatschappelijke voorzieningen draagt bij aan een verbetering van de sociale veiligheid en controle in de avonduren en het weekend;
- Toevoegen van consumentgerichte functies draagt bij aan een betere (ver)binding met de aangrenzende woonwijken Overvecht en Zuilen;
- Stimulans voor de sportparken die aan de noordzijde van het bedrijventerrein liggen.

De verruiming van functies dient nadrukkelijk versterkend te zijn aan de economische kracht van het gebied en een meerwaarde te zijn voor het bedrijventerrein. Ook is het veiligstellen van de ruimte voor bedrijven een belangrijk aandachtspunt. Wat betreft milieuhinder mag vestiging van andere functies geen belemmeringen opwerpen voor het functioneren van reeds gevestigde bedrijven en voor de aangrenzende woonwijken.

De verruiming van bestemmingsmogelijkheden zal leiden tot een aanzienlijke toestroom van bezoekers naar het bedrijventerrein. Dit zal naar verwachting leiden tot een hogere parkeerdruk in het gebied. Bij nieuwe ontwikkelingen zal de parkeervoorziening dan ook een belangrijk aandachtspunt zijn. Uiteraard zullen de bedrijven moeten voldoen aan de geldende parkeernormen wat impliceert dat de nodige parkeerplaatsen op eigen terrein gerealiseerd moeten worden. In een aantal gevallen zal dit inhouden dat bestaande panden herontwikkeld zullen moeten worden. Ook zullen de mogelijkheden van het optimaliseren van het gebruik van de nabijgelegen parkeergarage onderzocht moeten worden. Voorkomen moet worden dat deze nieuwe ontwikkelingen leiden tot een toename van de parkeerdruk in andere delen van het bedrijventerrein. Een stringente handhaving is in dit kader van groot belang. Ook biedt de grotere toestroom van bezoekers de mogelijkheid om nader te kijken naar een snellere busverbinding naar het centraal station dan momenteel beschikbaar is.

Gewenst profiel

Hoewel het gebied meer heterogeen van karakter wordt, is en blijft bedrijventerrein Overvecht vooral een bedrijventerrein voor lokaal en regionaal georiënteerde middelgrote en kleinere bedrijven. Het terrein is bijzonder geschikt voor een breed scala aan bedrijvigheid en dat moet in de toekomst vooral ook zo blijven. Er bestaat in Utrecht behoefte aan dit type bedrijventerrein. Gezien de ligging in het stedelijk gebied zal bedrijventerrein Overvecht in de toekomst vooral bedrijven accommoderen die verbonden zijn met de stedelijke economie (bouwbedrijven, garages, handelsbedrijven, ambachten en consumenten- en producenten-diensten). Dit zal verder versterkt worden door het meer gemengde karakter van het gebied.

Gezien de huidige samenstelling van bedrijven en de verwachte trends en ontwikkelingen in de economie de komende jaren, wordt in het bijzonder ingezet op het verder versterken van het thema Mobiliteit & Beweging. Dit doen we door:

1. Herprofilering Autoboulevard: Bedrijventerrein Overvecht beschikt over een zeer interessant en uitgebreid autocluster. Hoewel steeds minder autodealers op het terrein gevestigd zijn, bevinden zich in het gebied garages, wasstraten, schadeherstel bedrijven, bandenspecialisten en groothandelsbedrijven in auto-onderdelen en -accessoires. Mogelijk gaat van dit cluster een aantrekkende werking uit naar nieuwe logistieke concepten zoals stedelijke distributie die zich op het terrein willen vestigen.
2. Mobiliteit verbreden naar andere vervoersmiddelen: Voorgesteld wordt het thema breder in te zetten dan nu mogelijk is. Bijvoorbeeld door het ABC-beleid voor detailhandel uit te breiden met motoren, scooters en bromfietsen. Dergelijke detailhandelszaken zijn vaak grootschalig van omvang en daardoor minder geschikt voor vestiging in een regulier winkelcentrum.
3. Beweging verbreden naar gezondheid: In het gebied zijn reeds verschillende sportvoorzieningen gevestigd (Ijsbaan, Atletiekbaan, sportvelden, David Lloyd). Het toelaten van aanvullende sport & ontspanningsvoorzieningen op het terrein sluit goed aan op het profiel van het bedrijventerrein. Verbreding van sport naar meer 'health' gerelateerde bedrijven kan het profiel van het bedrijventerrein verder versterken en past bij de reeds aanwezige medische bedrijven zoals een laboratorium, trombosedienst, echobureau en (sport)orthopedisch schoenmaker.

Bij alle toe te voegen functies geldt dat vooral gestreefd wordt naar versterking van het profiel van het gebied en de reeds gevestigde bedrijven. Een extra kans biedt de mogelijkheid om op het bedrijventerrein Overvecht een 'kleinschalig cluster van perifere detailhandel gericht op woninginrichting' vorm te geven. Dit sluit goed aan bij het stadsverzorgende en consumentgerichte karakter van het bedrijventerrein en de marktruimte die in Utrecht voor dit cluster nog beschikbaar is. Vooral de woonwinkelformules met een prijsvriendelijk karakter, die veelal aan de randen van de stad te vinden zijn, komen hiervoor in aanmerking. Hiermee is het cluster complementair aan de bestaande winkelstructuur van de stad.

Investeren in uitstraling

Voor een nieuwe economische impuls, is het ook noodzakelijk dat wordt geïnvesteerd in de uitstraling van het gebied. Dit betreft in het bijzonder het private vastgoed, maar ook in de openbare ruimte zijn investeringen wenselijk. Vooral het investeren in een duidelijk 'entree' van het gebied biedt kansen.

De entree van het bedrijventerrein is onmiskenbaar de Franciscusdreef. Dit moet dé trekker zijn voor de rest van het gebied. Een vriendelijke en aantrekkelijke uitstraling is hiervoor essentieel. Dit geldt mede voor de toegangswegen vanaf de Franciscusdreef (Floridadreef, St. Laurensdreef en Mississippidreef). Ook is het van groot belang om een aantal belangrijke trekkers van het gebied, zoals De Vechtsebanen en de David Lloyd Sports & Health Club, meer zichtbaar en beter bereikbaar te maken. Deze voorzieningen zijn te bereiken via de

Mississippidreef ter hoogte van de Coloradodreef en de Nevadadreef. De uitstraling van deze in- en uitgangen is uiterst beperkt en niet uitnodigend. Deze in- en uitgangen moeten fysiek worden opgewaarderd en nadrukkelijker aansluiten op het bedrijventerrein. Hierdoor wordt het nu geïsoleerd liggende terrein rondom deze voorzieningen nadrukkelijk betrokken bij het bedrijventerrein.

Investerings in het private vastgoed zijn te verwachten indien de bestemmingsmogelijkheden van (een deel van) de bestaande kavels worden verruimd. Belangrijk is om voor de entree en toegangswegen de gewenste uitstraling vast te leggen in een beeldkwaliteitplan waaraan investeringen (en reclame-uitingen) getoetst worden. In deze gebieden is het echter ook van belang dat investeringen plaatsvinden in de openbare ruimte, bijvoorbeeld door toevoeging van groenvoorzieningen, verbetering van de verkeersafwikkeling en parkeervoorzieningen.

Sociale binding

Om de economische impuls ook in de toekomst te behouden, is het van groot belang dat de sociale binding tussen 'bewoners' in het gebied wordt gestimuleerd, maar ook tussen het bedrijventerrein en de woonwijk Overvecht. De levendigheid die gecreëerd wordt, leidt tevens tot een meer diverse groep aan 'bewoners' en gebruikers van het gebied. Daarnaast is het bedrijventerrein steeds meer een afspiegeling van de Nederlandse maatschappij geworden, waarin nadrukkelijk ook plaats is voor bijvoorbeeld ondernemers en bezoekers van diverse etniciteit. Dit zal de binding met de naastgelegen woonwijken Overvecht en Zuilen naar verwachting positief beïnvloeden. Daarnaast kan dit zorgen voor een positieve impuls aan het ondernemerschap in de wijk en aan het toekomstige arbeidspotentieel. Wenselijk is om de ontwikkelingen op het bedrijventerrein en de projecten die in het kader van 'Doe mee in Overvecht' worden uitgevoerd zoveel als mogelijk op elkaar af te stemmen.

Handhaving & veiligheid

Voor succes van de economische impuls en het vermogen om deze impuls voor de toekomst vast te houden, zijn handhaving en veiligheid onontbeerlijk. Handhaving dient zowel gericht te zijn op het gebruik van de openbare als de private ruimte. Door niet of nauwelijks te handhaven hebben zich door de jaren heen tevens in diverse panden activiteiten (economisch en niet economisch) gevestigd, die er volgens het bestemmingsplan niet gevestigd mogen zijn. Door dit toe te laten worden de betrokken eigenaren van panden niet gestimuleerd hun pand te verkopen dan wel op te knappen. Ook worden gebruikers aangetrokken die geen binding hebben met hun omgeving of dubieuze activiteiten uitvoeren. Met het toestaan van verruiming van de bestemmingen in deelgebieden, gaat handhaving een nog belangrijkere rol spelen. Daarnaast is het zaak om oneigenlijk gebruik van de openbare ruimte direct aan te pakken en op die manier verslechtering van de uitstraling van het gebied te beperken of te voorkomen. Ook veiligheid blijft een belangrijke vestigingsvoorwaarde. Belangrijk is dat het huidige veiligheidsniveau en Keurmerk Veilig Ondernemen behouden blijft en in de toekomst nog verder verbeterd wordt. Ook de verwachte toestroom van bezoekers en gebruikers in het gebied vraagt om continue aandacht voor veiligheid op het bedrijventerrein.

Marketing en communicatie

Het opnieuw 'op de kaart zetten' van bedrijventerrein Overvecht is belangrijk om nieuwe ondernemers en investeerders naar het gebied te trekken. Belangrijk is om de sterke punten van het bedrijventerrein duidelijker te communiceren. Gevestigde ondernemers zijn vaak de beste ambassadeurs van het eigen bedrijventerrein. Het is zaak dat iedere ondernemer weer trots is op zijn of haar bedrijventerrein en dit ook naar buiten toe uitdraagt. Daarnaast is het belangrijk om ook te investeren in een marketing- en communicatiestrategie voor het gebied.

Verwacht eindresultaat

Een van de belangrijkste pijlers voor het realiseren van de geformuleerde doelstelling is het creëren van economische levendigheid in het gebied. Het mogelijk maken en stimuleren van een bepaalde mate van functiemenging is hiervoor essentieel. Functiemenging is geen doel op zich, maar wordt gezien als een belangrijk middel om de gewenste economische levendigheid te realiseren.

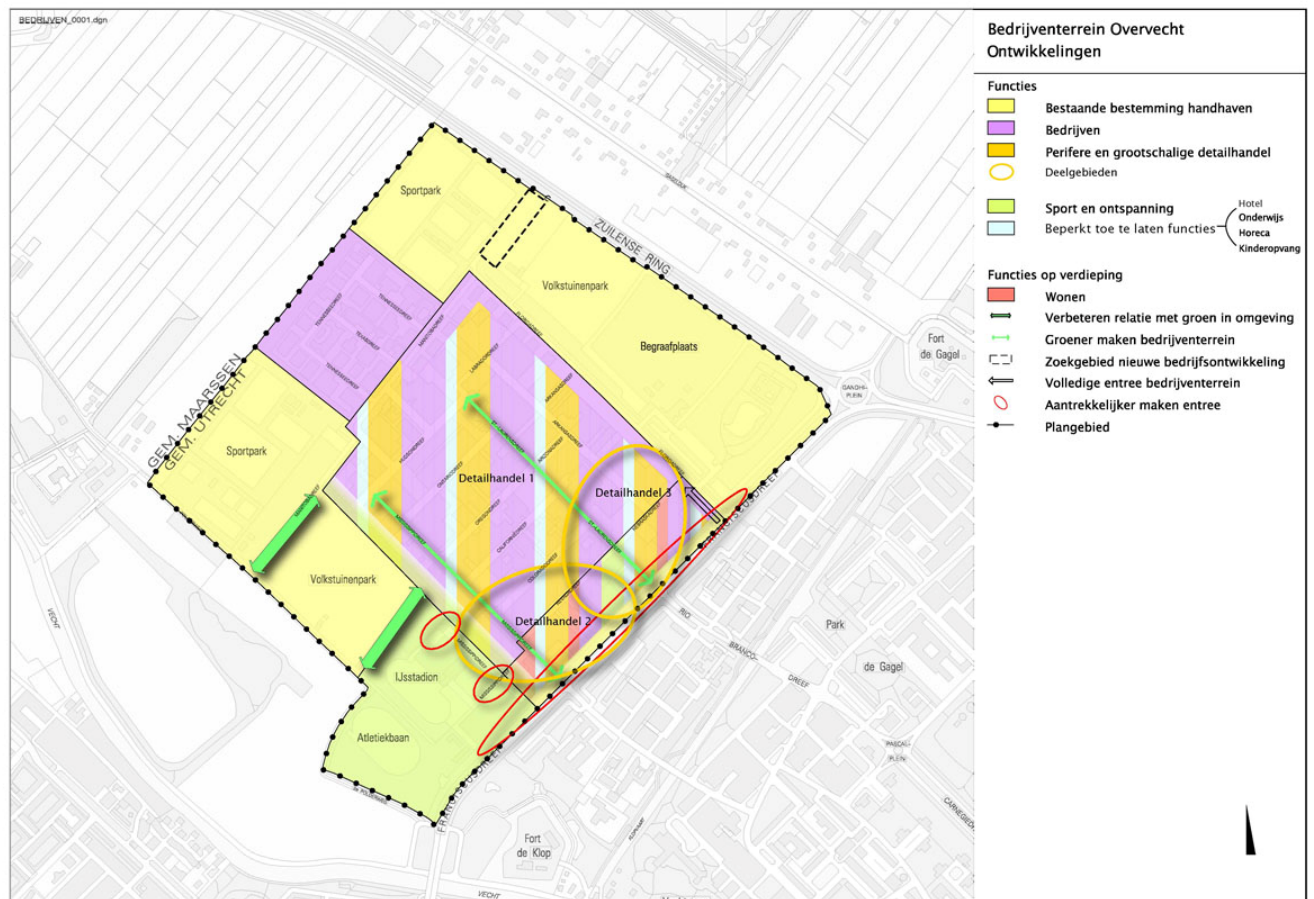
De samenwerkende partijen hebben voor het bedrijventerrein het volgende gewenste eindresultaat geformuleerd:

In 2020 is Bedrijventerrein Overvecht een toekomstbestendig modern gemengd bedrijventerrein, dat een inspirerende omgeving biedt voor werken, leren en mogelijk andere functies. Indien versterkend voor de economische kracht van het gebied, worden nieuwe functies zoals onderwijs, wonen en sport & ontspanning aan de hoofdfunctie werken toegevoegd. In een goede dosering en passend binnen een compleet concept. Via functiemenging wordt Bedrijventerrein Overvecht een modern gemengd stedelijk gebied en (weer) onderdeel van de wijk Overvecht.

4 Ruimtelijke weerslag van de economische visie

Belangrijk is om de visie op de toekomst van bedrijventerrein Overvecht ook in een ruimtelijke schets weer te geven. Dit geeft een compleet beeld van alle (ruimtelijke) implicaties van de beschreven visie.

Visiekaart



Toelichting ruimtelijke schets

In de ruimtelijke schets is de visie op bedrijventerrein Overvecht, voor zover ruimtelijk weer te geven, op kaart weergegeven. De kern van de revitalisering zit in het creëren van economische levendigheid en meer heterogeniteit van functies in het gebied. De belangrijkste manier om dit te verkrijgen is het verruimen van bestemmingsmogelijkheden in het gebied, in het bijzonder de entree en de toegangswegen. Hierdoor ontstaat de noodzakelijke levendigheid op het bedrijventerrein. Dit zal niet alleen gunstig zijn voor de entreegebieden, maar ook een duidelijke doorwerking laten zien naar het direct hieraan grenzende middengebied. Dit gebied zal door een grotere toestroom aan bezoekers meer potentiële klanten trekken. Daarnaast zorgen de nieuwe functies voor een nieuwe dynamiek in het gebied waardoor ook het middengebied aantrekkelijker wordt voor (toeleverende) bedrijven. Op deze wijze moet de combinatie van bestemmingsverruiming en een beperkt aantal ruimtelijke ingrepen in de entree en de toegangswegen van het bedrijventerrein een

katalysator zijn voor een nieuwe economische impuls voor het gehele bedrijventerrein. Door daarnaast in te zetten op sociale binding en handhaving wordt deze economische impuls een structurele structuurversterking voor bedrijventerrein Overvecht.

Om de economische levendigheid te vergroten en recht te doen aan het gekozen profiel van bedrijventerrein Overvecht, wordt de volgende bestemmingsverruiming voorgesteld:

- **Op het gehele bedrijventerrein¹** worden, naast de bestaande bestemmingen van bedrijven, de volgende bestemmingen voorgesteld:
 - o Detailhandel 1, zijnde:
 - ❖ Detailhandel in auto's, motoren, scooters, bromfietsen, boten, caravans, tenten en kampeerartikelen (op de kaart aangeduid als detailhandel 1);
 - ❖ Detailhandel in automaterialen (in combinatie met inbouw) (op de kaart aangeduid als detailhandel 1);
 - ❖ Detailhandel in volumineuze artikelen zoals zonwering, tuinhuisjes, buitenspeeltoestellen, zwembaden, tuinbeelden, haarden, grafzerken, paardentrailers, aanhangwagens etc. (op de kaart aangeduid als detailhandel 1);
 - ❖ Detailhandel in grove bouwmaterialen en landbouwwerktuigen (op de kaart aangeduid als detailhandel 1);
 - ❖ Detailhandel als ondergeschikte of ondersteunende nevenactiviteit aan de hoofdactiviteit productie en/of installatie (met maximaal 250 m² bvo verkoopruimte);
 - o Internet afhaalshops;
 - o Onderwijs;
 - o Horeca (C en D);
 - o Kinderopvang;
 - o Hotel.
- **Op de Franciscusdreef** worden **aanvullend** specifiek de volgende bestemmingen voorgesteld:
 - o Sport en ontspanning;
 - o Wonen (op de etage);
 - o Detailhandel 2, zijnde alle genoemde detailhandel onder detailhandel 1 bij voorkeur gericht op het thema Mobiliteit en Beweging;
 - o Voor een nader te bepalen deel: detailhandel 3, te weten detailhandel in woninginrichting (meubels, vloerbedekking, woningtextiel, verlichting en babywoonwinkels) met een minimale omvang van 1.500 m² bvo), detailhandel in keukens, badkamers, sanitair en tegels, bouwmarkten, tuincentra.
 - o Horeca (D).
- **Voor de zone ten westen van de Mississippi dreef** worden **aanvullend** de volgende bestemmingen voorgesteld:
 - o Sport en ontspanning;
 - o Detailhandel 2, zijnde alle genoemde detailhandel onder detailhandel 1 bij voorkeur gericht op het thema Mobiliteit en Beweging.

¹ Met uitzondering van het nieuwe gedeelte van het bedrijventerrein ten noorden van de Manitobadreef en de strook ten westen van de Floridadreef waar kleinschalige bedrijfsunits zijn en worden ontwikkeld.

- In de **zuidoosthoek van het bedrijventerrein**² (omgeving rondom de huidige Super de Boer) worden **aanvullend** specifiek de volgende bestemmingen voorgesteld:
 - o Voor een nader te bepalen deel: Detailhandel 3, te weten detailhandel in woninginrichting (meubels, vloerbedekking, woningtextiel, verlichting en babywoonwinkels) met een minimale omvang van 1.500 m² bvo), detailhandel in keukens, badkamers, sanitair en tegels, bouwmarkten, tuincentra.

Voor het gehele bedrijventerrein geldt daarnaast dat wordt voorgesteld om de ontheffingsmogelijkheid voor zelfstandige kantoren te verruimen.

Daarnaast is een aantal specifieke ruimtelijke ingrepen aangegeven, te weten:

- Opwaarderen van de uitstraling van de gehele Franciscusdreef;
- Opwaarderen van de ontsluiting van de Floridadreef op de Franciscusdreef;
- Realiseren van betere zichtbaarheid van de ijsbaan en omliggende sportcomplexen;
- Realiseren van meer groenvoorzieningen aan/op de entreewegen.

Tenslotte zijn twee nader uit te werken 'projectgebieden' aangewezen:

- Versterken van de relatie van het bedrijventerrein met de 'groene' omgeving, bijvoorbeeld de volkstuinten.
- De toekomstige uitwerklocatie ook wel aangeduid als 'voormalig woonwagenterrein'.

Voorbehouden

Een belangrijk voorbehoud bij de voorgestelde bestemmingsverruiming betreft het veiligstellen van de ruimte voor bedrijven. Wat betreft milieuhinder mag vestiging van andere functies geen onoverkomelijke belemmeringen opwerpen voor het functioneren van reeds gevestigde bedrijven en voor de aangrenzende woonwijken. Dit geldt in het bijzonder voor het toevoegen van zogeheten 'gevoelige bestemmingen', zoals kinderopvang, onderwijs, wonen en hotels. Hoewel deze functies in (delen van) het gebied gevestigd kunnen worden, dient bij iedere afzonderlijke aanvraag nader onderzoek gedaan te worden naar de eventuele belemmeringen die dit kan opwerpen voor reeds gevestigde bedrijven. Vestiging van deze functies is dus niet zonder meer mogelijk in (de voorgestelde delen van) het gebied.

² De exacte kavels dienen nader bepaald te worden.

5. Realisatieprogramma

De ruimtelijk economische visie biedt een basis voor toekomstige investeringen in het gebied, waarmee een economische impuls wordt gegeven aan het bedrijventerrein. Om de investeringen ook mogelijk te maken zal in de komende periode een aantal deelprojecten worden uitgevoerd, zoals aangegeven in tabel 1. Deze deelprojecten zijn onder te verdelen in economische, ruimtelijke en sociale maatregelen.

Economische maatregelen

Ten behoeve van het verkrijgen van de benodigde economische levendigheid zal meer functiemenging in het gebied plaatsvinden. Hierdoor kunnen nieuwe initiatieven van de grond komen waarmee onder andere de leegstand kan worden teruggedrongen en die daarnaast een nieuwe impuls aan het gebied kunnen geven. Hiertoe zal wel een gedeeltelijke herziening van het (recent) vastgestelde bestemmingsplan plaats moeten vinden. Om het nieuwe elan van bedrijventerrein Overvecht wijd bekend te maken, de naamsbekendheid van het bedrijventerrein te vergroten en nieuwe ondernemers en investeerders aan te trekken, is investeren in marketing en communicatie erg belangrijk. Essentieel is het bedrijventerrein weer een positief imago te geven. Daarnaast is het ook van belang om de economische impuls die nu gegeven wordt, in de toekomst vast te houden. Om dit voor elkaar te krijgen wordt (een beperkte vorm van) parkmanagement opgezet en uitgevoerd. Parkmanagement kan mede een rol spelen bij de stringenter handhaving en veiligheid op het bedrijventerrein.

Ruimtelijke maatregelen

Zoals reeds is aangegeven in de toelichting op de ruimtelijke schets, zijn ook een aantal investeringen in de private en openbare ruimte wenselijk. Mede in relatie tot de functieverruiming op de Franciscusdreef, is het van belang dat een beeldkwaliteitplan wordt opgesteld voor de entree en de belangrijkste ontsluitingswegen van het bedrijventerrein. Nieuwe initiatieven en bouwaanvragen zullen hieraan moeten worden getoetst. Om private investeringen in het vastgoed te stimuleren wordt een pilot-project 'Architectuur en Beeldkwaliteit' gestart. De doelstelling van deze pilot is om samen met een aantal ondernemers te laten zien welke resultaten een beperkte investering in het vastgoed al kan opleveren. Daarnaast wordt voor een aantal wensen ten aanzien van investeringen in de ontsluiting van het terrein, het parkeren, de groenvoorziening en de zichtbaarheid van het sportcluster een nadere uitwerking (op onderdelen) gemaakt door een extern in te huren stedenbouwkundig bureau. Bij deze uitwerking dient tevens inzicht te worden gegeven in de verwachte investeringskosten. Het uitwerken van de ontwikkelingsmogelijkheden voor de 'voormalige woonwagenlocatie' aan de Floridadreef zal in een latere fase worden opgepakt.

Sociale maatregelen

In de visie is tevens aangegeven dat we meer verbindingen willen leggen tussen het bedrijventerrein en de naastgelegen woonwijk Overvecht en mogelijk ook Zuilen. Contacten met de jeugd, mede in het kader van potentiële arbeidskrachten, staan hierbij centraal. Daarnaast wordt ingezet op een betere verbinding tussen allochtone en autochtone

ondernemers op bedrijventerrein Overvecht. Deze maatregelen worden in samenwerking met het Wijkactieplan en Wijk in Bedrijf Utrecht nader uitgewerkt en uitgevoerd.

Planning

Na vaststelling van de visie door het college van Burgemeester & Wethouders in oktober 2009 en door de Gemeenteraad in december 2009, wordt met de realisatie van de visie onmiddellijk gestart. Onderstaand zijn de verschillende deelprojecten benoemd die worden uitgevoerd om de visie te realiseren, met daarbij een planning van de startdatum. In bijlage 1 is een beknopte toelichting gegeven op onderstaande deelprojecten.

<i>Deelproject</i>	<i>planning</i>	<i>Opmerkingen</i>	
1) Verruiming functies	Start december 2009	Vastgesteld juli 2010	<i>Herziening bestemmingsplan vastgesteld</i>
2) Uitwerken/inpassen nieuwe initiatieven	Start december 2009	Verwerkt juli 2010	
3) Marketing en communicatie	Start december 2009	Afronden december 2010	<i>Daarna opnemen in parkmanagement</i>
4) Parkmanagement	Start maart 2010	Opgericht in september 2010	<i>Eventueel opnemen onder BIZ</i>
5) Beeldkwaliteit entree + ontsluitingswegen	Start januari 2010	Vaststelling juli 2010	<i>Gelijktijdig met wijziging bestemmingsplan</i>
6) Inspiratieprojecten Architectuur en Beeldkwaliteit	Start januari 2010	Afgerond december 2011	
7) Opwaarderen ontsluiting Floridadreef met Franciscusdreef	Start januari 2010	Afgerond juli 2010	<i>Betreft het uitvoeren van haalbaarheidsonderzoeken.</i>
8) Verbeteren groenvoorziening (incl. relatieversterking met omliggend groen)	Start januari 2010	Afgerond juli 2010	
9) Verbeteren zichtbaarheid 'sportcluster'	Start januari 2010	Afgerond juli 2010	
10) Uitwerken ontwikkelingsmogelijkheden 'voormalige woonwagenlocatie'	pm	pm	
11) Verbinden van bedrijventerrein met woonwijken Overvecht en Zuilen	Start maart 2010	Doorlopend	
12) Stimuleren ondernemerschap en onderlinge verbondenheid	Start maart 2010	Doorlopend	
13) Handhaving	Start juli 2010	Afgerond december 2010	<i>Daarna opnemen in parkmanagement</i>

Organisatie

Net als bij het opstellen van deze ruimtelijk economische visie, is het de bedoeling de visie te realiseren in nauwe samenwerking met de ondernemers en vastgoedeigenaren op het bedrijventerrein. De aansturing van het project zal, net als in het visieproces, plaatsvinden door een Stuurgroep en een Projectgroep. Hierin zijn de drie samenwerkende partijen vertegenwoordigd, te weten de gemeente Utrecht, de OVO en de KvK. Daarnaast zal voor (clusters van) deelprojecten in werkgroepverband worden samengewerkt met individuele ondernemers en vastgoedeigenaren.. In eerste instantie wordt aan de volgende werkgroepen gedacht:

1. Parkmanagement/BIZ zone.
2. Architectuur en beeldkwaliteit.
3. Marketing en communicatie.

Voor nader te bepalen deelprojecten zullen tevens externe deskundigen worden ingeschakeld.

Daarnaast zal tweemaal per jaar een plenaire informatiebijeenkomst worden georganiseerd en zal tweemaal per jaar een nieuwsbrief worden verspreid om alle betrokkenen te informeren en de mogelijkheid te bieden actief mee te praten over de ontwikkeling van bedrijventerrein Overvecht.

Kosten en financiering

Voor de realisatie van een economische impuls op bedrijventerrein Overvecht heeft de gemeenteraad in 2008 reeds € 500.000,- beschikbaar gesteld. Dit budget is het uitgangspunt voor de uitvoering van de verschillende deelprojecten. Aangezien de kosten naar verwachting hoger zullen zijn dan het beschikbare budget, zal aanvullende financiering worden aangetrokken vanuit Europese subsidie uit het Europees Fonds voor Regionale Ontwikkeling (EFRO) dat voor Utrecht beschikbaar is. Daarnaast wordt (op onderdelen) subsidie gevraagd aan de provincie Utrecht. Indien deze aanvullende financiering niet verkregen wordt, zal een aantal deelprojecten uitgesteld, dan wel afgelast worden of in versoberde vorm worden uitgevoerd.

Voordat de deelprojecten 7, 8 en 9 uit het realisatieprogramma tot uitvoering kunnen worden gebracht is een nadere uitwerking en toetsing van de (financiële) haalbaarheid noodzakelijk. Dit vormt tevens de basis voor het verkrijgen van de benodigde financiële middelen van publieke en private partijen. De samenwerkende partijen willen benadrukken dat zij zich, bij vaststelling van deze visie, niet bij voorbaat committeren aan een financiële bijdrage in de uitvoering hiervan.

Ook de financiering van deelproject 10 (uitwerking zoekgebied 'voormalige woonwagenlocatie') wordt niet meegenomen vanuit het beschikbare budget. Dit gebied zal pas op langere termijn worden uitgegeven. Planvorming voor dit project zal te zijner tijd vanuit de eigen grondexploitatie van het project plaatsvinden.

Bijlage 1: Toelichting deelprojecten

Deelproject 1: Functieverruiming

Om de voorgestelde functieverruiming mogelijk te maken, dient op onderdelen het bestemmingsplan Bedrijventerrein Overvecht te worden herzien. Hiertoe zal een zogenaamd 'postzegelbestemmingsplan' worden opgesteld voor het gebied waar de functieverruiming is voorgesteld. Dit project zal door de gemeente Utrecht worden uitgevoerd.

Deelproject 2: Uitwerken/inpassen nieuwe initiatieven

Verschillende ondernemers hebben reeds initiatieven voorgelegd die zij graag willen realiseren in het gebied. Deze initiatieven zullen, op basis van de vastgestelde visie, met de initiatiefnemers worden opgepakt. Dit project zal door de gemeente Utrecht worden uitgevoerd.

Deelproject 3: Marketing- en communicatiestrategie

Het verbeteren van de kwaliteit en marktconformiteit van het (leegstaande) vastgoed kan niet zonder een actieve promotie van het bedrijventerrein en het aantrekken van nieuwe bedrijven. Het bedrijfsleven dient geïnteresseerd te worden voor de nieuwe mogelijkheden die Overvecht biedt. Hierbij is het van belang dat gemeente, vastgoedeigenaren, makelaars en ondernemersvereniging nauw samenwerken. Het doel van dit deelproject is om gezamenlijk een marketingstrategie op te stellen en uit te voeren voor bedrijventerrein Overvecht om bedrijven te interesseren te investeren in en zich te vestigen op het bedrijventerrein. Dit project zal worden uitgevoerd door het samenwerkingsverband van OVO, gemeente Utrecht en de Kamer van Koophandel, met nauwe betrokkenheid van ondernemers en vastgoedeigenaren.

Deelproject 4: Parkmanagement/BIZ zone

Om de economische impuls ook voor de toekomst te behouden is het belangrijk dat een aantal afspraken en taken centraal worden uitgevoerd ten behoeve van het gehele terrein. Voorgesteld wordt om hiervoor een parkmanagementorganisatie op te richten die een beperkt aantal basistaken, waaronder de gezamenlijke marketing, uitvoert. Op basis van de behoefte van het bedrijfsleven kunnen de taken van de parkmanagementorganisatie verder worden uitgebreid. Daarnaast kan de parkmanagementorganisatie een rol spelen bij de organisatie en uitvoering van verschillende deelprojecten zoals bijvoorbeeld de deelprojecten 12, 13 en 14. Dit project zal worden uitgevoerd door het samenwerkingsverband van OVO, gemeente Utrecht en de Kamer van Koophandel, met nauwe betrokkenheid van ondernemers en vastgoedeigenaren.

Deelproject 5: Beeldkwaliteit entree + ontsluitingswegen

Ten behoeve van (behoud van) een eenduidige uitstraling van de entree van het gebied, wordt een beeldkwaliteitplan voor deze zone opgesteld waaraan toekomstige bouwplannen worden getoetst. Daarnaast is vanuit de ondernemers tevens aangegeven meer eenduidigheid te willen in reclame-uitingen. Ook dit zal worden opgenomen in het beeldkwaliteitplan.

Deelproject 6: Uitvoeren voorbeeldprojecten 'architectuur en beeldkwaliteit'

Insteek van dit deelproject is om samen met een aantal gemotiveerde ondernemers een aantal voorbeeldpanden/-locaties te benoemen waarvoor in korte tijd en met beperkte middelen aanzienlijke verbeteringen in uitstraling bereikt kunnen worden. Dit project zal worden uitgevoerd door het samenwerkingsverband van OVO, gemeente Utrecht en de Kamer van Koophandel, met nauwe betrokkenheid van ondernemers en vastgoedeigenaren.

Deelprojecten 7, 8 en 9 Planvorming ruimtelijke ingrepen

Ten behoeve van de uitwerking van de voorgestelde ruimtelijke ingrepen dient een nader stedenbouwkundig ontwerp te worden gemaakt. Hiervoor wordt een extern ontwerpbureau ingeschakeld. Naast ruimtelijke ontwerpen voor het opwaarderen van de ontsluiting, het verbeteren van de groenvoorziening, het creëren van parkeermogelijkheden en het verbeteren van de zichtbaarheid van het sportcluster, worden ook de verwachte investeringen die dit met zich meebrengt berekend. Dit project zal worden uitgevoerd door het samenwerkingsverband van OVO, gemeente Utrecht en de Kamer van Koophandel, met nauwe betrokkenheid van individuele ondernemers en vastgoedeigenaren.

Deelproject 10: Uitwerken ontwikkelingsmogelijkheden 'voormalige woonwagenlocatie'

PM

Deelproject 11: Verbinden van bedrijventerrein met de woonwijken Zuilen en Overvecht

Op het bedrijventerrein zijn veel bedrijven gehuisvest die (zeker op termijn) behoefte hebben aan nieuwe medewerkers. In de woonwijken Overvecht en Zuilen is een groot (jeugd) arbeidspotentieel aanwezig. Belangrijk is echter dat deze groepen elkaar weten te vinden en dat de toekomstige werknemers de juiste opleiding, kennis en ervaring hebben. Om dit te bereiken wordt een activiteitenplan opgesteld om 'ontmoetingen' te organiseren tussen bedrijfsleven en met name de jeugd uit Zuilen en Overvecht. Hierbij wordt gedacht aan: 'schoolreisjes' voor (basis)scholen naar specifieke bedrijven op het bedrijventerrein, 'gastoptredens' van ondernemers op (basis)scholen, samenwerking op projectbasis, etc. Dit project zal worden uitgevoerd door het samenwerkingsverband van OVO, gemeente Utrecht en de Kamer van Koophandel, met nauwe betrokkenheid van ondernemers en verschillende (basis)scholen.

Deelproject 12: Stimuleren van ondernemerschap en onderlinge verbondenheid

Op het bedrijventerrein zijn veel verschillende soorten ondernemers werkzaam. Het overgrote deel bestaat uit kleine tot middelgrote bedrijven. Maar weinigen weten van elkaars bestaan. Het stimuleren van ontmoetingen tussen ondernemers en gerichte advisering, kan leiden tot een vernieuwde dynamiek in het gebied. Om dit te bereiken wordt een activiteitenplan opgesteld.

Deelproject 13: Handhaving

Ondernemers hebben aangegeven dat strenger dient te worden ingezet op handhaving. Hiertoe dient een nader afsprakenkader met handhaving en toezicht van de gemeente Utrecht en de politie te worden opgesteld. Hierbij kan tevens de parkmanagementorganisatie een rol spelen. Dit project zal worden uitgevoerd door het samenwerkingsverband van OVO, gemeente Utrecht en de Kamer van Koophandel.