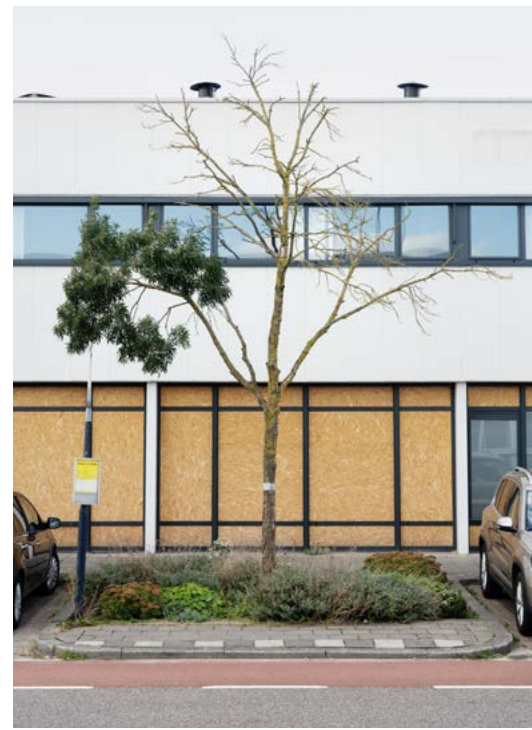




Ontwikkelrichting **Nieuw Overvecht**

*Aanleiding
Perspectief 2030
Vijf Kansen
Voorwaarden
Acties*

Aanleiding



¹ Zie bijlage 1 voor plattegrond studiegebied

Gemeente Utrecht en Ondernemersvereniging Nieuw Overvecht (ONO) hebben de ambitie om een nieuwe en gedragen toekomstvisie te maken voor Nieuw Overvecht¹ die in gezamenlijkheid met betrokkenen is geformuleerd.

Nieuw Overvecht is een belangrijke Utrechtse werklocatie met veel impact voor de stad en voor de directe woonomgeving. In ruim vijftig jaar is het gebied uitgegroeid tot een modern gemengd bedrijventerrein met circa 200 actieve bedrijven en ruim 4.000 arbeidsplaatsen. Het dynamische Nieuw Overvecht is gewild bij verschillende typen bedrijven waarvan velen zijn georiënteerd op de stad. Belangrijke vestigingskwaliteiten zijn onder meer de betaalbaarheid, de goede bereikbaarheid voor (vracht)auto's en de gunstige ligging ten opzichte van snelwegen en stad en diversiteit aan soorten bedrijven. Nieuw Overvecht heeft de afgelopen jaren een goede ontwikkeling doorgemaakt met onder meer de komst van nieuwe bedrijvigheid, de aanleg van glasvezel en een actieve samenwerking tussen gemeente en de ondernemersvereniging voor het verbeteren van de veiligheid.

Maar het gebied heeft veel meer potentie, zowel economisch, ruimtelijk als sociaal. Een gerichte doorontwikkeling van het gebied wordt nu bemoeilijkt omdat een eenduidige ontwikkelrichting ontbreekt. Binnen Utrecht heeft Nieuw Overvecht nog niet een sterke eigen identiteit, zoals bijvoorbeeld het Werkspoorkwartier. Wat daarbij opvalt is dat ondernemers relatief weinig binding hebben met hun directe omgeving; niet met andere ondernemers onderling en ook niet met de wijk Overvecht. Een nadelig gevolg hiervan is dat bepaalde ondernemers min of meer ongezien zaken kunnen doen die niet door de beugel kunnen. Ondermijning is dan ook een belangrijk aandachtspunt binnen Nieuw Overvecht. Ook de verkeersveiligheid

Een gerichte doorontwikkeling van het gebied wordt nu bemoeilijkt omdat een eenduidige ontwikkelrichting ontbreekt.

kan verbeterd worden. Daarnaast is de leegstand op papier laag, maar ervaar je in het gebied toch flink wat plekken met leegstand, achterstallig onderhoud en dode gevels.

Ondanks deze uitdagingen zijn er ook pluspunten. Als eerste zijn er veel actieve partijen op het bedrijventerrein en in de wijk Overvecht. Daardoor zijn veel kansen al in beeld en initiatieven in gang gezet. Toch werken nu veel initiatieven nog langs elkaar heen waarbij niet altijd het gemeenschappelijke belang herkenbaar is. Ook hebben veel initiatieven een tijdelijk karakter waardoor er geen structurele veranderingen in gang gezet worden. Hier ligt een grote kans: het bundelen van alle krachten richting een gezamenlijk doel. Nieuw Overvecht heeft een duidelijke ontwikkelrichting nodig. Daarmee hebben we een kapstok (of stevige structuur) waar we projecten die bijdragen aan de gezamenlijke ambities/doelen aan ophangen. Daarmee worden de ambities/doelen beter geborgd richting de toekomst. Ook kunnen initiatieven zo beter getoetst en/of afgewogen worden.



*Het gebied heeft
veel meer potentie,
zowel economisch,
ruimtelijk als sociaal.*

Een tweede pluspunt is dat al langer vanuit diverse invalshoeken naar de toekomst van Nieuw Overvecht wordt gekeken.

- Op eigen initiatief heeft ONO in 2019 een toekomstvisie opgesteld die gedragen wordt door de gemeentelijke partners maar die nog niet breed bekend is bij de ondernemers en andere stakeholders. De speerpunten in deze visie zijn: dynamisch, groen en divers.
- Nieuw Overvecht is benoemd als een van de tien kansen in het integrale wijkprogramma Samen Voor Overvecht waarbij onder meer wordt ingezet op kansen voor werk en stages voor bewoners van Overvecht en het verbeteren van de leefbaarheid en veiligheid van het gebied. Er is financiële ondersteuning vanuit de RegioDeal voor het bedrijventerrein.
- Met de Ruimtelijke Strategie Utrecht 2040 heeft de gemeente een helder ontwikkelperspectief voor de sterk groeiende stad vastgesteld. Utrecht zet vol in op het accommoderen van de groei, het verbeteren van de leefomgeving en de grote transitie in mobiliteit, klimaat en circulariteit. Voor Nieuw Overvecht liggen er kansen voor verdere werkgelegenheidsgroei (intensivering), vergroening, nieuwe mobiliteit en verbinding met de directe omgeving.



“Ik zie een steeds groter spanningsveld ontstaan tussen alle functies die een plek zoeken in de stad; een strijd om de ruimte. Een belangrijke oplossingsrichting is intensiever en efficiënter ruimtegebruik. Een grote uitdaging, waar bij deze ontwikkelrichting ons de weg wijst.”

Om alle ontwikkelingen en kansen voor Nieuw Overvecht doelgericht te kunnen benutten is in de afgelopen maanden in opdracht van de gemeente en ONO een participatietraject doorlopen. Doel van het traject was om samen met lokale ondernemers en stakeholders een gedragen ontwikkelrichting, een integrale aanpak van kansen en een concreet uitvoeringsprogramma uit te werken.

Bureau Brick en Urban Xchange hebben dit traject begeleid. Dit document beschrijft het resultaat. Met het project Vriendinnen van Nieuw Overvecht is Bureau Brick al sinds 2016 betrokken bij Nieuw Overvecht.

De status van deze ontwikkelrichting voor Nieuw Overvecht is niet-formeel. Bewust is ervoor gekozen om dit document geen formele overheidsstatus te geven door het te laten vaststellen door college van B&W of gemeenteraad. Er is op basis van gelijkwaardigheid tussen de ondernemersvereniging en ambtelijke vertegenwoordigers van de gemeente verkend hoe doelen en belangen verenigd kunnen worden om te komen tot een betere samenwerking en door actiegerichtheid meer impact in het gebied. Natuurlijk is het mogelijk dat uit dit traject een actie voortkomt die wel zal vragen om een formele vaststelling van (onderdelen uit) dit document.

Hierna komt eerst het perspectief voor Nieuw Overvecht aan bod (ontwikkelrichting voor 2030). Vervolgens wordt ingegaan op de kansen, de integrale aanpak en de acties (uitvoeringsprogramma).



Perspectief 2030

Het gezamenlijke traject met gemeente, ONO, ondernemers en andere stakeholders heeft een eenduidig beeld gegeven van de gewenste ontwikkelrichting van Nieuw Overvecht. Dit noemen wij het perspectief: de stip op de horizon waarop gekoerst kan worden met het benoemen van kansen en het uitvoeren van acties. Hier wordt dit perspectief beschreven.





Ballorig, Mississippidreef 22

Ontwikkelrichting Nieuw Overvecht 2030

Nieuw Overvecht is een aantrekkelijk en dynamisch Utrechts werkgebied met een vrije ondernemersmentaliteit. De ongepolijste functionele structuur maakt het gebied divers, betaalbaar en laagdrempelig. Waar vind je nog een vestigingsplek die niet aangeharkt is? Maar de werkelijke kracht van Nieuw Overvecht is te vinden in de bezieling: het collectieve karakter, de onbevangen lokale cultuur en de sfeervolle plekken. Hier vinden ondernemers elkaar makkelijk en worden sterke netwerken gevormd.

Het gebied is zeer gewild bij uiteenlopende stadsgeoriënteerde bedrijven. Je vindt er clusters in onder meer techniek en maakindustrie, sport en gezondheid, creatieve ambachten en consumentgerichte bedrijvigheid. Nieuw Overvecht heeft grote waarde voor de stedelijke economie en de werkgelegenheid. Door verdere intensivering van de ruimte groeit de betekenis van het gebied binnen Utrecht.

De binding met de wijk Overvecht is hecht en biedt veel synergie voor bedrijven en bewoners. Het open en ongedwongen karakter van Nieuw Overvecht maakt het een comfortabele plek voor Overvechters om te werken en te bezoeken. Het gebied neemt een voortrekkende rol in de transitie naar een inclusieve stad. Voor jongeren biedt de dynamiek van de bedrijven veel kansen voor een geslaagde start op de arbeidsmarkt.

Het gebied bruist van de energie, verspreid te ontdekken bij een van de levendige ontmoetingsplekken. Verbindend voor de ondernemers onderling. En uitnodigend voor de bewoners. Daar, op misschien onverwachte locaties, kun je eten en drinken, activiteiten bezoeken, sporten, bewegen en ontspannen.

In het oog springend is het vele groen dat hier alle ruimte krijgt. Naast groene verbindingen zijn er groene verblijfsplekken voor de nodige ontspanning en beweging. Het groen heeft hier een natuurlijk en spontaan karakter en draagt bij aan de biodiversiteit en klimaatadaptatie. Het maakt Nieuw Overvecht minder hard en stenig, waardoor het landschappelijk goed is verweven met de directe omgeving.

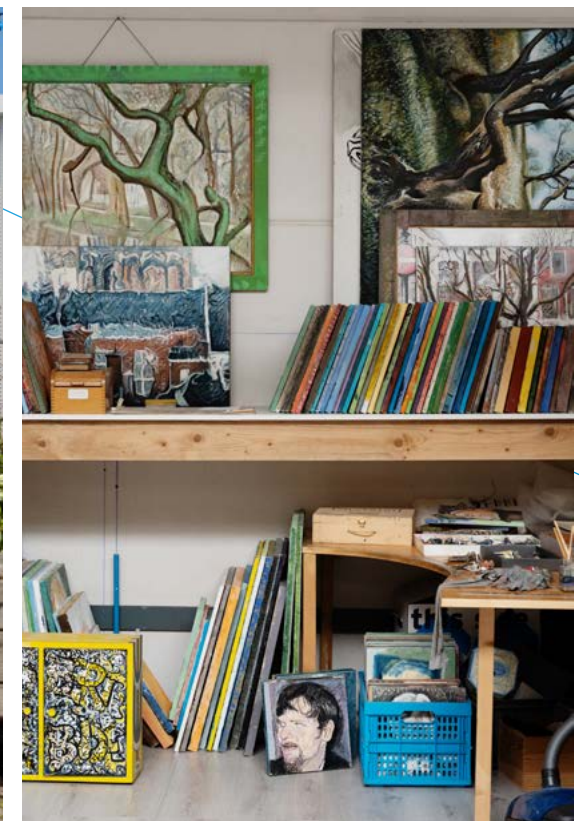
Sprongen zijn gemaakt in de verduurzaming van het gebied. In netwerkverband wordt gewerkt aan het benutten van kansen in de circulaire economie, intensief ruimtegebruik, duurzame energievoorziening en slimme mobiliteit.

Nieuw Overvecht is een gevarieerd werkgebied waar betrokken ondernemers een levendige en uitnodigende omgeving hebben gecreëerd. Een buitengewoon vestigingsgebied met een eigen profiel waar de stad met recht trots op kan zijn.



De Bizar, Manitobadreef 7

*De werkelijke kracht van
Nieuw Overvecht is te
vinden in de bezieling:
het collectieve karakter,
de onbevangen lokale cultuur
en de sfeervolle plekken.*





Vijf kansen

Lijst met gesprekspartners in bijlage 2

Al geruime tijd wordt actief gewerkt aan het benutten van kansen voor het gebied. Diverse actieve partijen zijn vanuit Nieuw Overvecht en de wijk Overvecht betrokken bij initiatieven om o.a. het ondernemersklimaat, de werkgelegenheid, de ruimtelijke kwaliteit, de veiligheid en de binding met de wijk te verbeteren. In een grondige inventarisatie van de huidige situatie, (lopende) initiatieven, programma's en projecten zijn alle kansen in beeld gebracht. Er zijn veel interviewgesprekken³ gehouden om kansen te duiden, te verbinden met de ontwikkelrichting, te prioriteren, randvoorwaarden te benoemen en te concluderen wat nodig is om ze te verzilveren. Dit heeft geleid tot een helder resultaat: deze ontwikkelrichting, waarvoor vijf breed gedragen kansen het fundament vormen.



Kans 1: Realiseren energieplekken/ nieuwe ondernemerstypen

Kans 2: Inzetten op techniek en maakindustrie

Kans 3: Inzetten op sport en bewegen

Kans 4: Aanpak openbare ruimte

Kans 5: Inzetten op duurzaamheid

Kans 1: Realiseren energieplekken/ nieuwe ondernemerstypen

De missie is om de identiteit van het gebied te versterken door nieuwe ondernemerstypen aan te trekken en 'energieplekken' te realiseren.

De basis van de (gewenste) identiteit bestaat al; met heel kenmerkende intrinsieke waarden als de vrije ondernemersmentaliteit, de ongepolijste industriële structuur, de diversiteit, betaalbaarheid en laagdrempeligheid. Maar de bezieling ontbreekt nog grotendeels. Om die te aan te wakkeren heeft Nieuw Overvecht sfeervolle energieplekken nodig waarmee letterlijk plek wordt geboden aan het gemeenschappelijke karakter. Het gaat hierbij om levendige en collectieve ondernemersplekken die tegelijk ook ontmoetingen faciliteren. Ze zijn idealiter verspreid over het gebied, waar ondernemers elkaar makkelijk vinden en sterke netwerken kunnen vormen. Ze kunnen divers van karakter zijn: met bijvoorbeeld horeca, buurtactiviteiten, sportactiviteiten of evenementen. Ze zijn in ieder geval laagdrempelig en verbindend voor de ondernemers onderling. En uitnodigend voor de bewoners.

Kansen om dit te realiseren zijn er:

- Het maken van dit soort collectieve energieplekken ontstaat vanuit een bepaald type ondernemerscultuur (op samenwerking gerichte ondernemers die graag de verbinding aangaan met elkaar en publiek). Utrecht heeft veel initiatiefrijke ondernemers die dit kunnen zoals creatieve makers, maakbedrijven, business-to-consumers, horecaondernemers en sportondernemers.
- Een inventarisatie bij creatieve makers en exploitanten van energieplekken in de stad leert dat Nieuw Overvecht heel kansrijk is als vestigingsplek voor nieuwe initiatieven. Voor ondernemerschap is (elders in Utrecht) een groot tekort aan betaalbare bedrijfsruimte. Het aantrekken van de juiste nieuwe ondernemers kan als vliegwiel werken voor het aantrekken van meer gewenste ondernemers en draagt direct bij aan de imagoverbetering van het terrein.
- In de wijk Overvecht is veel verborgen ondernemerschap. Een aantrekkelijk verzamelgebouw kan de sprong van keukentafel naar eigen bedrijf faciliteren. Vanuit andere gebieden, zoals Zuidoost in Amsterdam en dichterbij in wijk Kanaleneiland, zijn hier goede voorbeelden van.
- In Nieuw Overvecht zijn diverse business-to-consumers actief, maar zijn voor veel Utrechters nog onbekend of staan in de beeldvorming 'los van de locatie'. Deze kunnen (in collectiviteit en verbonden aan Nieuw Overvecht) veel beter over het voetlicht worden gebracht. Dit versterkt het imago en trekt nieuw publiek.

“Er zit veel verborgen ondernemerschap in de wijk Overvecht. Als we ruimte weten te maken op het bedrijventerrein kunnen deze ondernemers de stap maken van keukentafel naar een eigen werkplek.”



Abdel-Harchaoui, DOKo3o



Arna Notten, DePlaatsmaker

“Stadsbreed is er een tekort aan ruimte voor kunstenaars en creatieve makers en betaalbare ruimte is schaars geworden. Nieuw Overvecht is voor hen een heel aantrekkelijk gebied, waar nog ruimte is voor o.a. werkplaatsen en verbinding kan worden gemaakt met de reeds gevestigde faciliterende bedrijven.”

- Er is in Utrecht behoefte aan woonwerkplekken voor creatieven. De Plaatsmaker ziet Nieuw Overvecht als een uitstekende locatie. Dit geeft een kans voor vernieuwing.
- Kansen ontstaan wanneer er regie gaat worden gevoerd op de beschikbare ruimte in Nieuw Overvecht (concept bewaking). Zo kan het ruimtetekort op Nieuw Overvecht ook een kans bieden; het geeft aanleiding om selectief te zijn.
- Kansen voor werkgelegenheidsgroei ontstaan door te gaan verdichten op het bedrijven terrein. Daar zijn verschillende praktische kansen voor. In de 1e plaats door ruimtes beter te benutten. Zo zijn er voorbeelden van panden waar het kantoor in gebruik is maar de bijbehorende bedrijfshal leeg staat. In de 2e plaats kunnen slimmere matches worden gemaakt binnen panden waardoor een combinatie van bedrijven in één pand kan ontstaan. In de 3e plaats kan het door bedrijven aan te trekken die intensiever met ruimte omgaan o.a. door van een pand een verzamelgebouw te maken.
- De eerste herziening van het bestemmingsplan geeft al ruimte voor andere functies (sport, leisure, onderwijs, kinderdagverblijf, hotel, horeca).
- De Yarden-locatie biedt kansen voor nieuwe ontwikkelruimte.
- Het centraal gelegen parkeerterrein met Snackbar Overvecht (afgezoomd door Sint Laurensdreef, Oregondreef, Californiëdreef) biedt ontwikkelkansen als verblijfsruimte en levendig hart van het gebied.



De Beroepentuin, gageldijk 182

“Ik zie zoveel kansen voor samenwerking op het bedrijven-terrein en met de wijk Overvecht. De juiste initiatieven en ondernemers zijn er al. We moeten elkaar beter leren kennen, samen op te trekken en keuzes te maken, om sterke clusters te maken.”



Murat Ersoy, De Beroepentuin



i-did, Floridadreef 50

Kans 2: Inzetten op techniek en maakindustrie

De missie is om het aanwezige cluster van bedrijven in techniek en maakindustrie te versterken. Dit biedt diverse kansen.

- Stadsbreed is er een tekort aan ruimte voor maakindustrie. Maakbedrijven zijn op drift omdat zij in andere delen van de stad weg moeten, Nieuw Overvecht wordt door die partijen als aantrekkelijke vestigingsplek gezien.
- Technische bedrijven op het terrein kampen met werknemerstekorten. Tegelijk bestaat er een onbenut arbeidspotentieel in de wijk Overvecht. Om lokale bedrijven te koppelen aan initiatieven die mensen aan werk helpen (zoals De Beroepentuin) is regie nodig.

“Een visie is mooi op papier. Uitvoering in de praktijk is beter. Waar wachten we op? Bedrijventerrein Nieuw Overvecht komt dan weer tot bloei!”



Yet van den Bergh en HAAS, La Cantina

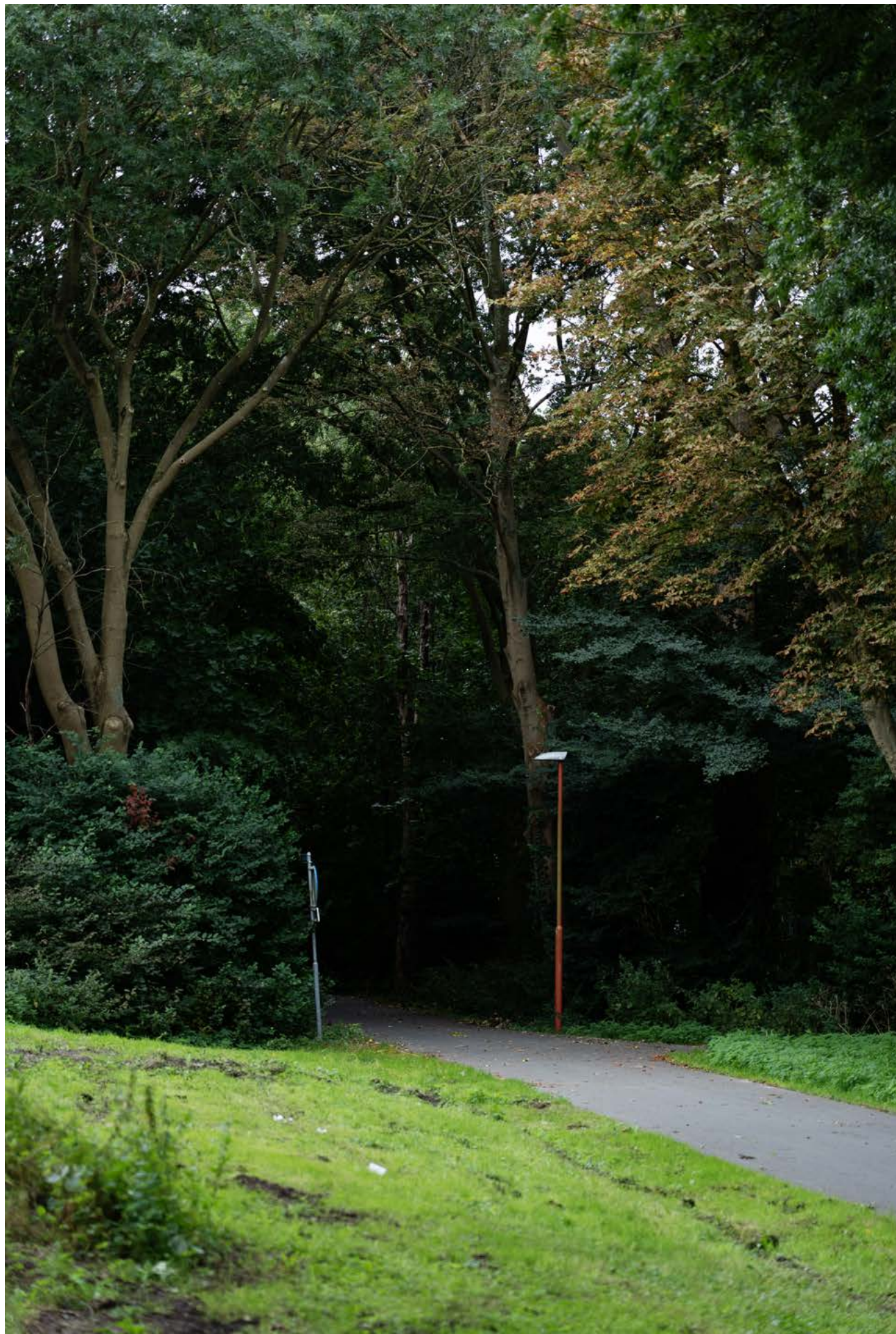
Kans 3: Inzetten op sport en bewegen

De missie is om het aanwezige sportcluster te versterken. Dit biedt diverse kansen.

- Sport en bewegen is een voor de hand liggend thema voor Nieuw Overvecht. Utrecht zet vol in op een gezonde verstedelijking en wil sporten en bewegen bevorderen in zowel voorzieningen als de groene openbare ruimte.
- Kansen ontstaan wanneer Nieuw Overvecht zich ook gaat profileren als sportcluster (en niet als losse faciliteiten op een bedrijventerrein). Er liggen veel aanknopingspunten (aanwezigheid sportscholen, sportvoorzieningen zoals schaatsbaan, voetbalvelden en atletiekbaan, sportacademie en sport-gelieerde bedrijven zoals fysio). Het cluster is nog nauwelijks verbonden, en dus is nog veel winst te behalen in betere afstemming en samenwerking onderling. De wil daartoe is er.
- Kansen zijn er vanuit ondernemerschap om het sportcluster verder uit te breiden. Skatehal en klimmuur uit Merwede zoeken een nieuwe plek. Dit biedt kansen voor aansluiting op jongeren uit de wijk: nieuwe doelgroep.
- Bij een vestigingsverzoek van sportscholen kan meegewogen worden of de ondernemer werkgelegenheid genereert die aansluit bij het arbeidspotentieel van Overvecht, en wijkbewoners als doelgroep heeft.
- Gemeente kijkt specifiek naar Nieuw Overvecht voor het vestigen van een middelbare school met sporthal.
- Er liggen kansen om de bestaande (gemeentelijke!) voorzieningen beter te benutten, nu is er veel leegstand van faciliteiten.



Atletiekbaan Overvecht, Franciscusdreef 4



Kans 4: Aanpak openbare ruimte

Uit de diverse gesprekken is opgehaald dat er veel waarde wordt gehecht door de geïnterviewden aan het vergroenen van de openbare ruimte en aantrekkelijker te maken voor routing en verblijf. Momenteel is sprake van een achterstand: verrommeling, versteend, achterstallig onderhoud, gebrek aan verblijfsruimte en ongewenste situaties voor langzaam verkeer. Met de aanpak van de openbare ruimte is vanuit diverse doelstellingen veel winst te behalen. Een aantrekkelijke buitenruimte helpt ook bij het verwezenlijken van de andere genoemde kansen.

- Het vergroenen en verbeteren van de openbare ruimte in Nieuw Overvecht sluit aan bij de gemeentelijke ambities voor een gezonde verstedelijking, klimaatadaptatie en versterking biodiversiteit. Specifiek voor de doelgroepen geldt: het nodigt uit tot bewegen, het verleidt werknemers voor een rondje en het maakt het toegankelijker en aantrekkelijker voor wijkbewoners om te bezoeken.
- Momenteel zijn er geen plannen voor Nieuw Overvecht op de uitvoeringsagenda voor de openbare ruimte. Mogelijke kansen voor financiering dienen gezocht te worden.
- Er liggen kansen om aan te sluiten op omliggend groen (groene lint, fort, natuurgebied Oud Zuilen, Noorderpark, Tuinvereniging Ons Genot, sportvelden). Groene wandel-lussen door het gebied kunnen hierop aangesloten worden.
- Kansen zijn er ook voor het vergroenen van private kavels, gevels en daken. Onderzocht moet worden welke incentives en regie hiervoor nodig zijn.
- Het verbeteren van fietsroutes in de wijk staat hoog op de gemeentelijke agenda. Kansen ontstaan wanneer de wijk beter wordt verbonden met het bedrijventerrein, maar de Franciscusdreef vormt een barrière voor langzaam verkeer uit de wijk. Het verbeteren van de oversteek naar het bedrijventerrein kan daarom van grote waarde zijn.
- De verkeersveiligheid wordt door alle gesprekspartners onderschreven als groot probleem: hardrijders, onveilig/onprettig voor langzaam verkeer, combinatie van fietsverkeer met vrachtverkeer. Ook rondom het thema parkeren valt winst te behalen. Het biedt kansen wanneer mobiliteit op Nieuw Overvecht vanuit een integrale visie wordt benaderd.

Kans 5: Inzetten op duurzaamheid

De missie is om duurzaamheid te vergroten met een integrale gebiedsaanpak. Diverse kansen zijn er om nu door te pakken.

- Gemeente heeft hoge ambities op het vlak circulariteit, onder meer in het verduurzamen van de bedrijventerreinen. In de energietransitie en het terugdringen van CO₂-uitstoot valt juist bij oudere panden relatief veel winst te behalen. Bijvoorbeeld met iets simpels als het isoleren van wanden, vloeren en daken is het energiegebruik (en de rekening) al fors te verlagen.
- De levensduur van veel panden eindigt (gebouwd vanaf de jaren 70). Voor afgeschreven panden ligt sloop-nieuwbouw voor de hand en daarmee ontstaan kansen voor een duurzaamheidsslag. Het ontbreekt de gemeente en ONO vooralsnog aan zicht op de plannen van vastgoedeigenaren.
- In 2023 moet elk kantoorgebouw (vanaf 100 m²) minimaal energielabel C hebben. Dit dwingt eigenaren tot aanpassingen, anders mag het pand geen functie kantoor meer hebben.
- Er is veel onbenut potentieel aan platte daken; minst gebruikt van alle bedrijventerreinen in Utrecht.



De Beroepentuin, Gageldijk 182

“Het bedrijventerrein ligt eigenlijk prachtig in het groen. Wij lopen in vijf minuten naar slot Zuilen. Er zijn veel meer mooie routes te maken in de lunchpauze, maar de weg er naar toe moet je weten te vinden.”



Majid Katirae, de Bizar

- Er bestaan veel overheidsregelingen en programma's voor ondernemers om duurzaamheid te stimuleren (zonnepanelen, groene/blauwe/gele daken, samenwerking in Zonnepact). Deze maken het meer rendabel om te gaan investeren in panden, waar mee ze dus een middel vormen om private investeringen naar het gebied halen.
- Kansen ontstaan vooral bij een integrale duurzaamheidsaanpak. Er lopen al veel programma's vanuit de gemeente maar het ontbreekt aan onderlinge afstemming, focus, afwegingskader en zicht op alle programma's en projecten.
- Kansen ontstaan wanneer het contact met vastgoedeigenaren wordt verbeterd. Voor eigenaren is het belangrijk dat ze niet stranden in bureaucratie. Het ondernemersloket kan een rol hebben bij het toegankelijk maken van regelingen.
- Het Inside Out-consortium (energieleverende hoogbouwflats met proeflocatie Henriette-dreef) zoekt een bedrijfspand. Mogelijk kan Nieuw Overvecht hiervoor een locatie bieden.

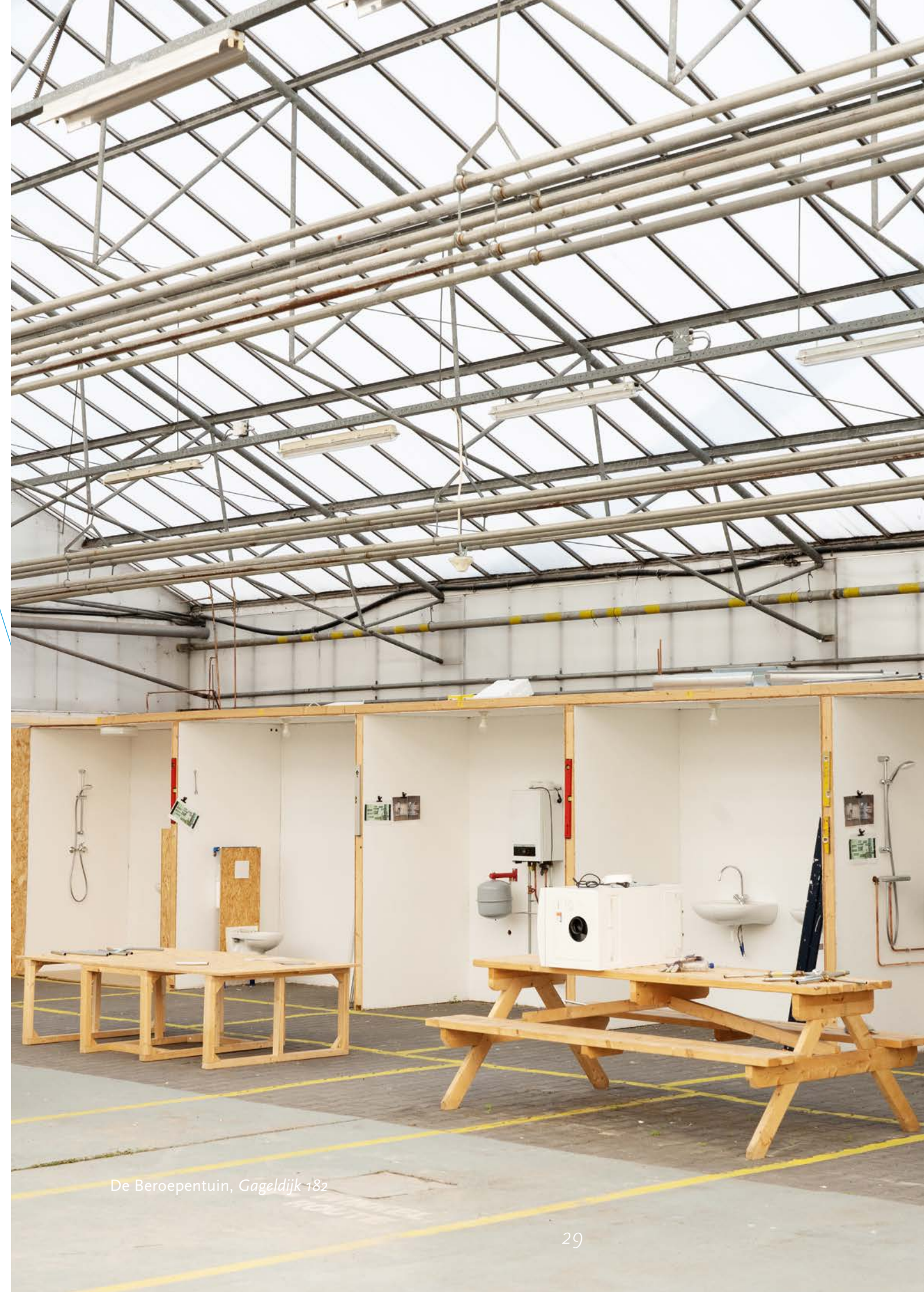
Voorwaarden

Uit de gesprekken met betrokkenen komt een eenduidig beeld naar voren. **Constatie** is dat er veel kansen zijn maar dat het niet gaat lukken deze kansen te verzilveren zonder een doelgerichte samenwerking, het creëren van fysieke ruimte en het verder verbeteren van de veiligheid. **Gezamenlijk** vormen deze drie voorwaarden de succesfactoren voor de aanpak van Nieuw Overvecht.

Samenwerking

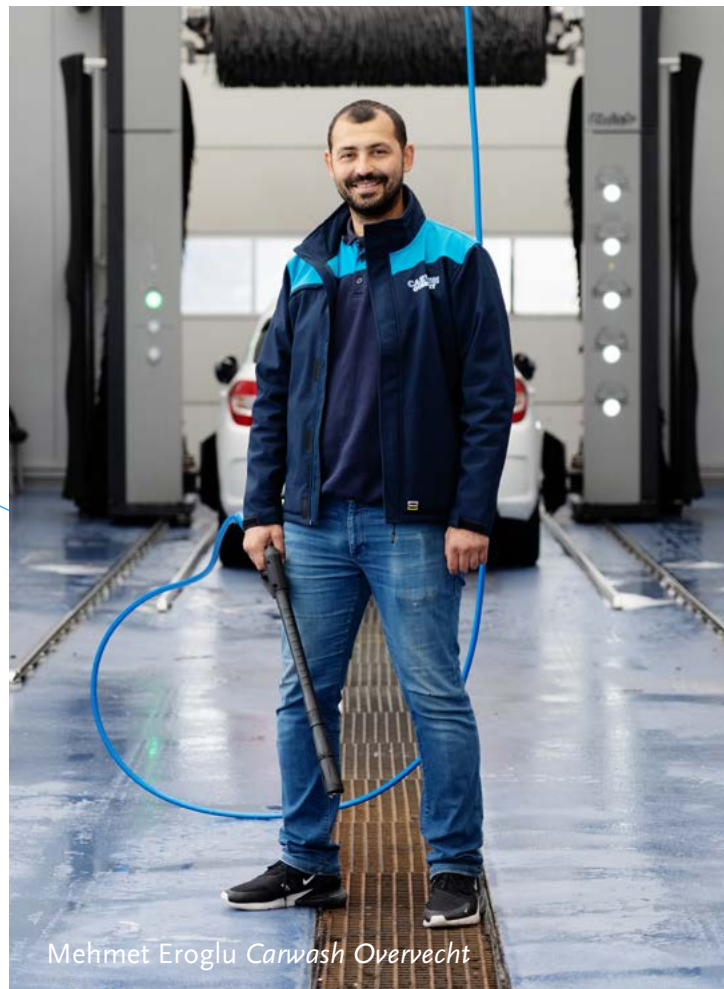
Nieuw Overvecht is vooral gebaat bij een integrale aanpak van alle kansen en initiatieven, vanuit één gemeenschappelijke koers die vraagt om focus en keuzes maken. In feite gaat het om een lange termijn programma-aanpak. Met het vizier op het geschetste perspectief en de vijf onderliggende kansen (doelen) kunnen alle korte en lange termijn initiatieven en projecten getoetst en aangestuurd worden. Het borgen van de samenwerking en de integrale aanpak gaat niet vanzelf en vraagt om een regierol van de gemeente. Deze regiefunctie zorgt er voor dat in lopende en nieuwe projecten relevante betrokkenen meegenomen worden om de 1+1=3 te krijgen maar heeft ook als doel om de verkokering binnen de gemeente te overstijgen. Een goede regie kan ervoor zorgen dat buiten eigen vakdisciplines, ambities en projecten wordt gekeken, de gemeenschappelijke doelen voor ogen blijven en meekoppelkansen tijdig worden gesignaleerd. Deze integrale kijk naar het gebied is nodig op alle niveaus: beleid, plannen maken en uitvoering, uitwerking VTH tools, afwegingskaders, etc.

Een gebied in transitie en een nieuwe manier van samenwerken vragen om een ondernemersvereniging die meebeweegt met maatschappelijke ontwikkelingen en veranderende rollen. Om de samenwerking in en met het gebied te vergemakkelijken is het belangrijk om in verbinding te staan met de vastgoedeigenaren en alle verschillende ondernemersgroepen die het bedrijventerrein rijk is. De ondernemersvereniging slaagt er nog niet in om alle ondernemersgroepen te bereiken maar heeft de eerste stappen gezet in het oprichten van een ondernemersloket, dat een belangrijke rol zou kunnen vervullen in het verbinden en activeren van deze doelgroepen.



De Beroepentuin, Gageldijk 182

“Nieuw Overvecht is de ideale locatie voor mijn bedrijf. Het meest van waarde is het grote potentieel verzorgingsgebied. Als bestuurslid van de ondernemersvereniging wil ik me inzetten om andere ondernemers ook deze waarde te laten zien.”



Mehmet Eroglu Carwash Overvecht

Creëren van ruimte

Het tweede hoofdspoor is in feite een project op zichzelf: ruimte creëren. Veel van de genoemde kansen vragen om fysieke ruimte, en die is er (ogenschijnlijk) nog weinig. Hier is een interventie op nodig zodat ruimte daadwerkelijk wordt gecreëerd. Dit begint bij een grondige inventarisatie waar in het gebied eventuele ruimte ligt. Een reële mogelijkheid is om effectiever met ruimte om te gaan door bijvoorbeeld binnen bestaande panden en kavels een inpandige herverdeling te realiseren of door het aantrekken van ondernemers die op een intensievere manier gebruik maken van ruimte. Het delen van voorzieningen kan ook een oplossing bieden. Op de korte termijn gaat het dan om een gedeeld gebruik van bestaande voorzieningen. Op de langere termijn is het denkbaar om ruimte te creëren door bijvoorbeeld collectieve mobiliteitsconcepten en collectief parkeren in te voeren. Ook een inventarisatie van financieringsmogelijkheden dient meegenomen te worden.

Het is raadzaam om in de inventarisatie te kijken naar voorbeelden als het Werkspoorkwartier waar slim gebruik is gemaakt van de ruimte. Voorbeelden als de Nijverheid, Werkspoorfabriek en de Havenloods laten zien hoe voorheen extensief gebruikte panden zijn omgevormd naar (zeer gewilde) verzamelpanden. De ruimtelijke verdichting heeft zo voor een grote groei van werkgelegenheid gezorgd.

Verbeteren van veiligheid

Op het vlak van de veiligheid op het bedrijventerrein is al veel bereikt. Belangrijk is dat de inzet om de veiligheid verder te verbeteren wordt gecontinueerd en zo nodig wordt verstevigd. De samenwerking zoals deze op het thema veiligheid is vormgegeven in de Keurmerk Veilig Ondernemen werkgroep is een goed werkend voorbeeld van de samenwerking tussen gebiedspartijen; ondernemers, vastgoedeigenaren, gemeente, politie en brandweer. Het voortzetten en verder verstevigen van deze samenwerking is een belangrijke randvoorwaarde voor de ontwikkelrichting. De ervaring leert dat een duurzame, gezamenlijke inzet nodig is om de veiligheid te verbeteren en criminaliteit te stoppen. Het vergroten van de veiligheid op het bedrijventerrein kan alleen gerealiseerd worden als individuele ondernemers zich niet alleen verantwoordelijk voelen voor hun eigen zaak maar ook waarde hechten aan het collectieve belang. En wanneer de verkokerde aanpak binnen het gemeentelijke apparaat wordt beslecht. Ondernemers zijn de ogen en oren van het terrein. De politie en gemeente zien graag dat de meldingsbereidheid vergroot wordt. De start met het ondernemersloket is een eerste stap. Dit geldt ook voor camerabeveiliging op het bedrijventerrein. Inmiddels zijn in totaal tien bedrijventerreinen aangesloten bij het collectieve traject voor camerabeveiliging. Bedrijventerrein Nieuw Overvecht is één van de bedrijventerreinen die meedoet.

“Nieuw Overvecht is voor ons de perfecte locatie. We willen hier graag blijven maar groeien uit onze voegen, hoewel we nog ruimte genoeg hebben in het pand. Een flexibele uitleg van het bestemmingsplan zou ons en veel andere bedrijven op het terrein kunnen helpen, waardoor we hier kunnen blijven.”



Rob van der Jagt, Van Wijnen

Acties



Om werkelijk impact te maken is het nodig om de stap te zetten van een ontwikkelrichting op papier naar uitvoering. Hiertoe hebben wij de route naar het geschetste perspectief vertaald naar concrete acties. Deze acties vormen gezamenlijk het uitvoeringsprogramma voor de korte termijn.

Per kans hebben wij de korte termijn doelen uitgewerkt die de basis vormen voor het uitvoeringsprogramma.

Actie 1: Realiseren energieplekken/ nieuwe ondernemerstypen

Uit de gespreksronde is duidelijk dat Nieuw Overvecht een gewilde plek is voor nieuwe ondernemerstypen als creatieve makers. Verschillende Utrechtse exploitanten van verzamelgebouwen zien kansen om hier een community op te bouwen rondom bepaalde ondernemersgroepen. Belangrijk voor hen is de betaalbaarheid en de ongepolijste industriële sfeer. Ook de doorgroeimogelijkheden binnen het gebied zijn belangrijk. Voorts is er behoefte aan betaalbare woon-werkruimten voor creatieve beroepsgroepen. Belangrijk voor Nieuw Overvecht is dat verschillende segmenten bediend worden. Om dit soort energieplekken te realiseren is echter vestigingsruimte nodig.

Het volgende is nodig:

- Inventarisatie van beschikbare ruimte en mogelijkheden (duur, omvang, prijzen, verwervingslocaties, inpandige herverdeling etc.)
- Afwegingstool om te bepalen hoe beschikbare ruimte in te vullen (wat, waar, mits, randvoorwaarden)
- Inzicht in reeds gevestigde makers, energieplekken en faciliterende bedrijven.



Sportpark Overvecht Noord, Manitobadreef 8

Bij de gevestigde bedrijven bestaat behoefte aan een betere zichtbaarheid, elkaar leren kennen en een betere kruisbestuiving.



De beroepentuin, Gageldijk 182

Actie 2: Inzetten op techniek en maakindustrie

Uit de gespreksronde komt naar voren dat het gaat om het versterken van de aanwezige bedrijvigheid, het vergroten van de binding met de wijk (werkgelegenheid) en het aantrekken van nieuwe bedrijven. Bij de gevestigde bedrijven bestaat behoefte aan een betere zichtbaarheid (over het voetlicht brengen wie er al zitten), elkaar leren kennen (toeleveranciers van makers zitten soms 'om de hoek') en een betere kruisbestuiving. Bij de binding met de wijk gaat het om een win-win op het vlak van netwerken en stage- en werkplekken. Veel energie zit hier al zoals bij De Beroepentuin. Bij nieuwe bedrijven gaat het om ruimte creëren.

Het volgende is nodig:

- Inzicht in beschikbare ruimte en mogelijkheden (duur, omvang, prijzen etc.)
- Het versterken en uitbreiden van het netwerk van gevestigde bedrijven.



Basic Fit, Franciscusdreef 80

Actie 3: Inzetten op sport en bewegen

Uit de gespreksronde komt naar voren dat er behoefte is aan een betere afstemming tussen de sportondernemers onderling en tussen de sportondernemers en de gemeente. Bij de onderlinge afstemming gaat het om het beter benutten van de sportfaciliteiten, het delen van voorzieningen en het samen programma's opzetten. Richting de gemeente gaat het om het beter op de kaart zetten van het aanbod in Nieuw Overvecht.

Vanuit de gemeente bezien is het belangrijk om de binding van het sportaanbod met de wijken Overvecht en Zuilen te versterken. Sporten en bewegen dragen bij aan de gezondheid van mensen, en het laagdrempeliger maken van het aanbod helpt om bewoners in beweging te krijgen. Daarnaast leveren de sportondernemers werkgelegenheid en is de behoefte om het arbeidspotentieel in omliggende wijken beter te benutten. Voor die binding is het voor de gemeente wel van belang dat bij uitbreiding van het aanbod ook echt de doelgroepen uit de wijken worden bediend.

Het volgende is nodig:

- Versterken van het netwerk van sportaanbod onderling en met de gemeente.
- Afwegingstool om te bepalen waar en wanneer een nieuwe sportschool zich mag
- Aantrekkelijke en veilige routes voor lopen en fietsen vanuit de wijk.
- Overbruggen van de psychologische barrière van de Franciscusdreef.

Actie 4: Aanpak openbare ruimte

Uit de gespreksronde komt naar voren dat er behoefte is aan een andere inrichting van de leefomgeving: meer groen en beter ingericht op voetgangers en fietsers. De huidige monofunctionele structuur stamt uit de jaren '70 en past niet meer bij de wensen van het werken in de 21e eeuw.

Onderdelen van de gewenste transitie betreffen:

- Aanleggen en verbeteren wandelpaden en fietspaden door het gebied (passend bij de veranderende ondernemers, energieplekken etc.)
- Aanleggen en verbeteren wandel- en fietsroutes voor doelgroepen uit Overvecht en Zuilen.
- Vergroenen van de structuur binnen Nieuw Overvecht, o.m. door het groen uit te breiden en het bestaande groen een kwaliteitsimpuls te geven.
- Vergroten van de herkenbaarheid van de verschillende straten (doorbreken monocultuur).
- Tegengaan van ongewenst rijgedrag (te hard of gevaarlijk rijden).

Voor de gewenste transitie is nieuw budget nodig. Binnen de bestaande uitvoeringsprogramma's is Nieuw Overvecht nog niet opgenomen.

Actie 5: Inzetten op duurzaamheid

Uit de gespreksronde komt naar voren dat er behoefte is aan een integrale duurzaamheidsaanpak. Er liggen veel kansen op het vlak van duurzaamheid en de transitie naar een circulaire economie. Om doelgericht winst te boeken hebben gesprekspartners van de betrokken vakdisciplines binnen de gemeente aangegeven graag te willen werken vanuit een integrale programma-aanpak Duurzaamheid voor Nieuw Overvecht.

Het volgende is nodig:

- Verbeteren van de interne samenwerking tussen vakdisciplines onderling binnen de gemeente.
- Verkrijgen van een beter zicht op de behoeften van vastgoedeigenaren en ondernemers en hen voor te lichten over wat er op hen af gaat komen, hoe zij hier nu al op kunnen anticiperen en op te halen wat zij hierin van de gemeente nodig hebben.
- Maken van een integraal duurzaamheidsplan voor Nieuw Overvecht, met een heldere focus en inzicht in financieringsopties.
- Ontzorgen van vastgoedeigenaren en ondernemers; ze moeten bij de hand worden genomen om stappen te maken.

Tenslotte

Het doel van dit traject is niet alleen een breed gedragen ontwikkelrichting maar ook een brede activering van alle betrokkenen. Hiertoe organiseren wij een gezamenlijke kick-off bijeenkomst. Betrokkenen committeren zich aan de ontwikkelrichting en worden geactiveerd door de onderlinge verdeling van concrete acties tijdens de kick-off bijeenkomst. Deze acties vormen samen het uitvoeringsprogramma.

Door acties toe te wijzen en daadwerkelijk in gang te zetten wordt het eigenaarschap over de ontwikkelrichting en de uitvoering geborgd. Met elkaar zullen we bespreken hoe we de acties kunnen volgen en monitoren, bijvoorbeeld door kwartaalsessies te organiseren.

De gezamenlijke kick-off op donderdag 14 oktober 2021 is een uitgelezen moment om de nieuwe netwerken en verbindingen die ontstaan zijn tijdens het opstellen van de ontwikkelrichting te verstevigen en uit te breiden. Het is hét moment om de verschillende stakeholders en de losse netwerken met elkaar in verbinding te brengen en te activeren.

YOU CAN HAVE RESULTS OR EXCUSES, NOT BOTH

Colofon



Ontwikkeldrichting Nieuw Overvecht

Oktober 2021

Gijs Wanders Gemeente Utrecht

Bob Scherrenberg Ondernemersvereniging Nieuw Overvecht

Merel Daniel & Lara Simons Bureau Brick

Huub Kloosterman UrbanXchange

Fotografie Isolde Woudstra

Grafisch Ontwerp Detour

Druk LibertasPascal

Bijlage 1

Plattegrond studiegebied



Bijlage 2

Lijst gesprekspartners

De ontwikkelrichting is gezamenlijk met gemeente, ONO, ondernemers en andere stakeholders opgesteld op basis van gesprekken met de volgende contactpersonen:

Abdel Harchaoui *Oprichter DOK 030*
Albert Hutschemaekers *Voorzitter Stichting TEC*
Annemarie van de Beek *Secretaris Ondernemersvereniging Nieuw Overvecht (ONO)*
Arjan Corten *Senior Adviseur Stedelijk water gemeente Utrecht*
Arna Notten *Directeur DePlaatsmaker*
Astrid Renne *Adviseur Economische zaken gemeente Utrecht*
Bob Scherrenberg *Bestuurslid Ondernemersvereniging Nieuw Overvecht, vastgoedeigenaar*
Cees van der Vliet *Adviseur duurzaamheid, gezonde leefomgeving en energietransitie gemeente Utrecht*
Danny de Vries *Eigenaar The Colosseum*
David Langerak *Gebiedsadviseur cultuur gemeente Utrecht*
Dik Zeldenrijk *Bestuurslid Ondernemersvereniging Nieuw Overvecht, eigenaar Zeldenrijk Snacks*
Edo Wiersma *Eigenaar en oprichter De Stadstuin*
Edwin van der Zalm *NUtrecht*
Eelco Borghals *Verkeerskundigen Gemeente Utrecht*
Els Wegdam *Voorzitter wijkplatform Overvecht*
Erik Remkes *Projectmanager ruimtelijke ordening, mobiliteit en duurzaamheid gemeente Utrecht*
Erik van Vliet *Beleidsadviseur sport gemeente Utrecht*
Felipe van der Laar *Beeldend kunstenaar, onderdeel van collectief*
Freek Vossen *Projectleider Zon op Dak gemeente Utrecht*
Ilse Rietdijk *Beweegmakelaar Vitaliteit Overvecht gemeente Utrecht*
Inge van Diest *Beleidsadviseur / Projectleider Energie en bedrijven gemeente Utrecht*
Jasper Willemse *Eigenaar Triomf*
Jeanette Hekhuis *Beleids Adviseur / Projectleider klimaatadaptatie gemeente Utrecht*
Jelle Drijver *Oprichter Dotslash*
Jeroen van der Kuit *Planeconoom gemeente Utrecht*
Karola Mulder *Verenigingsbureau Hellas*
Lars van der Meulen *Bestuurslid afdeling atletiek Hellas*
Linda Schoonbrood *Operationeel manager Vechtsebanen*
Maartje Bodde *Adviseur duurzaamheid gemeente Utrecht*
Majid Katirae-far *De Bizar*
Marcel Herms *Adviseur circulaire economie gemeente Utrecht*
Marco van de Berg *Manager wijkaanpak Samen voor Overvecht gemeente Utrecht*
Mariël Droomers *Volksgezondheid/sport en sportpark overvecht gemeente Utrecht*
Marion Overberg *Projectmanager zonnepact gemeente Utrecht*
Marit Wouters *Junior Adviseur Stedelijk Water en Klimaatadaptatie gemeente Utrecht*
Martin Chaigneau *Adviseur gezonde leefomgeving gemeente Utrecht*
Mehmet Eroglu *Bestuurslid Ondernemersvereniging Nieuw Overvecht, eigenaar Carwash Overvecht*
Mireille Geijssen *Eigenaar i-did*
Murat Ersoy *Managing partner De Beroepentuin*
P-ter van der Zalm *Staalhouwerij, onderdeel van 16x*
Rembrandt Schaap *Wijkopzichter Openbare Ruimte Overvecht / Utrecht Schone Stad Coach gemeente Utrecht*
Richard Deckers *Ontwikkelingsmanager Van Wijnen*
Rob van der Jagt *Vestigingsdirecteur Van Wijnen*
Rogier Bos *Bestuurslid Ondernemersvereniging Nieuw Overvecht, eigenaar BOS Installatietechnieken*
Ronald van der Streek *Eigenaar vandeStreek Bier*
Ruben van Brenk *Projectleider verduurzamen vastgoed gemeente Utrecht*
Simon Fortuyn *Voorzitter ONO, penningmeester Ondernemersfonds Utrecht, vastgoedeigenaar*
Ton Wetselaar *Projectleider sportevents gemeente Utrecht*
Walter Bak *Eigenaar Schaalwerk*
Yet van den Bergh *Eigenaar La Cantina*