



# Enquête Revitalisering Bedrijventerrein Overvecht

## Rapportage

**Uitgevoerd in opdracht van:**  
Gemeente Utrecht

**Uitgevoerd door:**  
ETIN Adviseurs

's-Hertogenbosch, mei 2009

## Inhoudsopgave

<b>1.</b>	<b>Inleiding .....</b>	<b>1</b>
	1.1 Populatie en respons enquête .....	1
	1.2 Leeswijzer .....	2
<b>2.</b>	<b>Tevredenheid.....</b>	<b>3</b>
	2.1 Bedrijventerrein Overvecht .....	3
	2.2 Eigen omgeving .....	4
	2.3 Investeren .....	5
<b>3.</b>	<b>Toekomstplannen en visie .....</b>	<b>7</b>
	3.1 Verhuizen.....	7
	3.2 Functieverruiming .....	7
	3.3 Samenwerking .....	8
<b>4.</b>	<b>Conclusie en vervolgtraject .....</b>	<b>10</b>

## Bijlage

## 1. Inleiding

De gemeente Utrecht, de Kamer van Koophandel Midden-Nederland en Ondernemersvereniging Overvecht (OVO) werken samen aan een economische vernieuwing van bedrijventerrein Overvecht.

Ze werken samen aan een toekomstbestendig en modern gemengd bedrijventerrein, dat een inspirerende omgeving is voor werken, leren en mogelijk andere functies.

Uitgangspunt is dat deze functies de economische vitaliteit in het gebied versterken.

Om een goede ruimtelijke visie op te kunnen stellen is het van belang om gedegen vooronderzoek te verrichten naar wensen en mogelijkheden. Het uitvoeren van een schriftelijke enquête is één van de middelen die hier geschikt voor is. Het doel van de enquête was te achterhalen wat voor huisvestingswensen bedrijven, eigenaren en beheerders hebben. Het gaat dan zowel om hun huidige wensen als hun toekomstige wensen. Verder dient de enquête als middel om te weten te komen wat voor visie de ondernemers zelf op de herontwikkeling van het bedrijventerrein hebben.

De doelgroep van de enquête bestaat uit zowel eigenaren als gebruikers van de panden op bedrijventerrein Overvecht.

### 1.1 Populatie en respons enquête

Er zijn circa 500 enquêtes verstuurd aan ondernemers en eigenaren van één of meerdere panden op bedrijventerrein Overvecht. Voor een deel betreft het dubbelingen, namelijk van ondernemers die ook eigenaar zijn. In totaal zijn 124 ingevulde enquêtes retour ontvangen: een respons van ruim 25%.

*Tabel 1.1: Verdeling respons naar type respondent*

	%
Onderneming en eigenaar pand	36
Onderneming en huurder pand	36
Onroerend goed eigenaar 1 pand	20
Onroerend goed eigenaar meerdere panden	6
Anders	2

De meeste respondenten hebben een relatief kleinschalig bedrijf wat aantal werkzame personen betreft: meer dan de helft heeft een bedrijf met minder dan 10 werkzame personen (tabel 1.2).

*Tabel 1.2: Verdeling respons naar aantal werkzame personen*

	%
< 10 medewerkers	58
11 – 25 medewerkers	26
26 – 50 medewerkers	6
> 50 medewerkers	11

Ongeveer een tiende van de respondenten heeft een bedrijf met meer dan 50 werknemers.

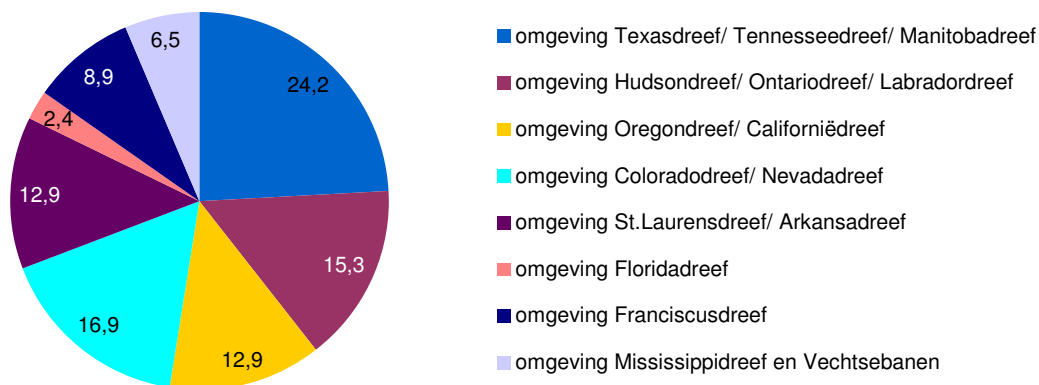
Als we kijken naar de verschillende sectoren waarin de respondenten werkzaam zijn, kan geconcludeerd worden dat de grootste groep werkzaam is in de detailhandel, gevolgd door de sectoren dienstverlening en groothandel.

Tabel 1.3: Verdeling respons naar sectoren

	%
(Creatieve) industrie	9
Bouw	16
Groothandel	18
Detailhandel	21
Transport	2
Dienstverlening	20
Anders	14

Tenslotte kunnen we de respondenten nog geografisch ordenen. In onderstaande figuur is te zien dat de meeste respons, bijna een kwart, uit de omgeving Texasdreef/ Tennesseedreef/ Manitobadreef komt.

Figuur 1.1: Verdeling respons over de verschillende deelgebieden van bedrijventerrein Overvecht



## 1.2 Leeswijzer

In hoofdstuk 2 zal eerst de tevredenheid van het gehele terrein, de directe omgeving van de respondenten en de tevredenheid over het eigen pand aan bod komen, gevolgd door de investeringsplannen van de respondenten.

Vervolgens komen in hoofdstuk 3 de toekomstplannen van de ondernemers en pandeigenaren aan bod met betrekking tot verhuizen en wordt hun mening gevraagd over nieuwe functies op het terrein en samenwerking tussen bedrijven op het terrein.

Tot slot worden in hoofdstuk 4 de conclusies kort samengevat.

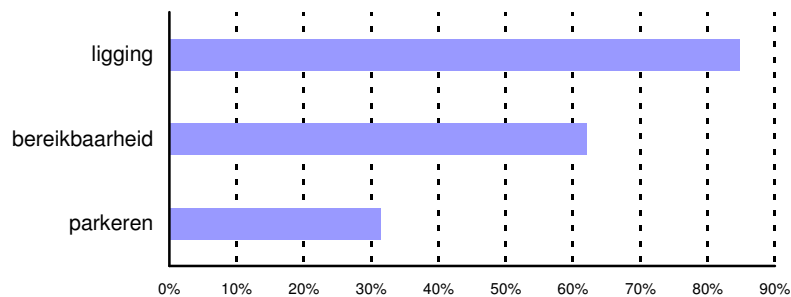
## 2. Tevredenheid

In de enquête is gevraagd naar de tevredenheid van het totale bedrijventerrein, naar de tevredenheid van de eigen directe omgeving en van het eigen pand. Ook heeft men aangegeven of er investeringsplannen zijn.

### 2.1 Bedrijventerrein Overvecht

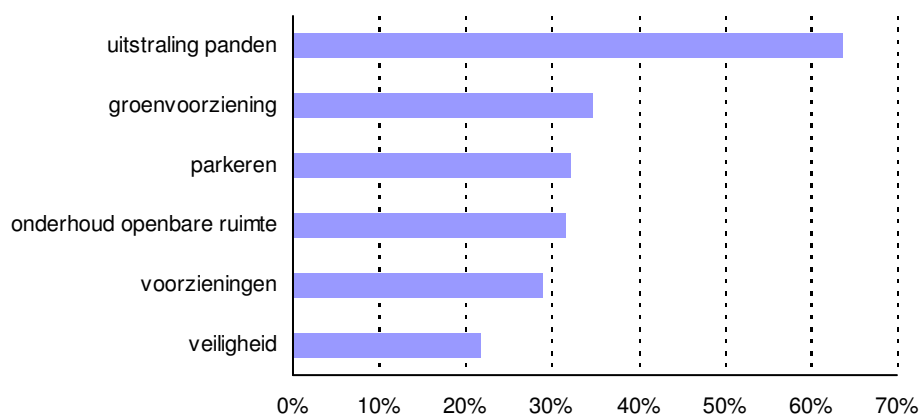
De respondenten zijn het meest tevreden over de ligging van bedrijventerrein Overvecht en, daaruit voortvloeiend, ook de bereikbaarheid van het terrein.

*Figuur 2.1: Top 3 tevredenheid gehele bedrijventerrein*



Gevraagd is waarin met graag verbetering ziet op het gehele bedrijventerrein. In figuur 2.2 is te zien dat de overgrote meerderheid graag verbetering ziet in de uitstraling van de panden.

*Figuur 2.2: Zaken op bedrijventerrein Overvecht waarin men graag verbetering ziet*

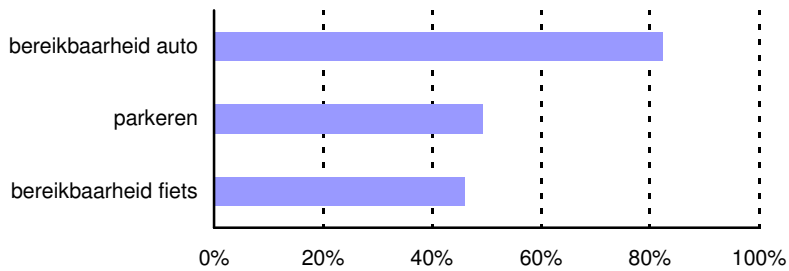


Andere zaken die volgens de respondenten verbetering behoeven op het terrein zijn de groenvoorziening (onderhoud van het bestaande groen en wellicht toevoeging van nieuw groen), parkeren, onderhoud openbare ruimte en veiligheid.

## 2.2 Eigen omgeving

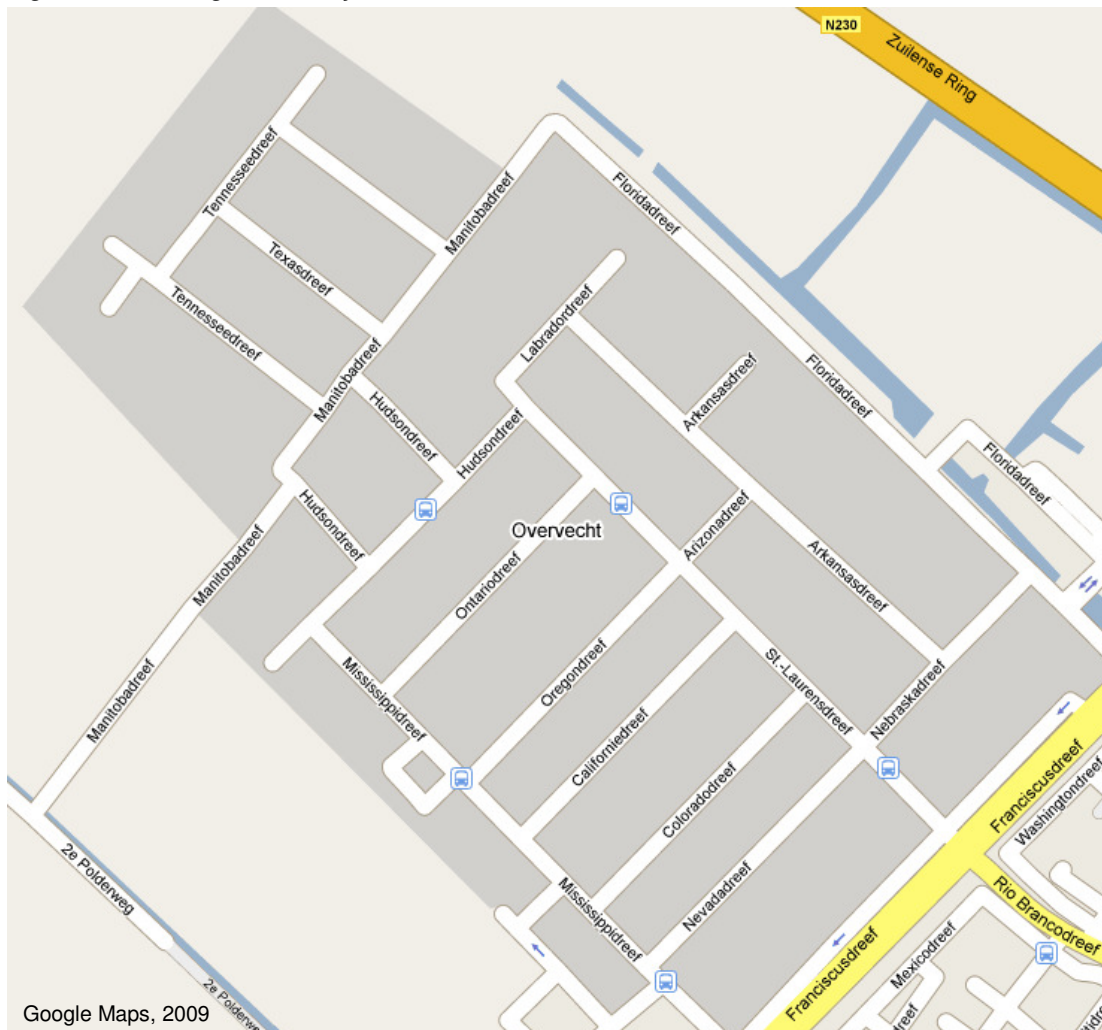
Als we verder inzoomen op de directe omgeving van de respondenten, blijkt dat men over dezelfde zaken tevreden is als op het gehele bedrijventerrein: de bereikbaarheid per auto en per fiets en de parkeergelegenheden.

Figuur 2.3: Top 3 tevredenheid eigen omgeving



Onderstaande figuur geeft de plattegrond van bedrijventerrein Overvecht weer.

Figuur 2.4: Plattegrond bedrijventerrein Overvecht



Uitstraling van de panden is op de meeste delen van het terrein het grootste verbeterpunt.

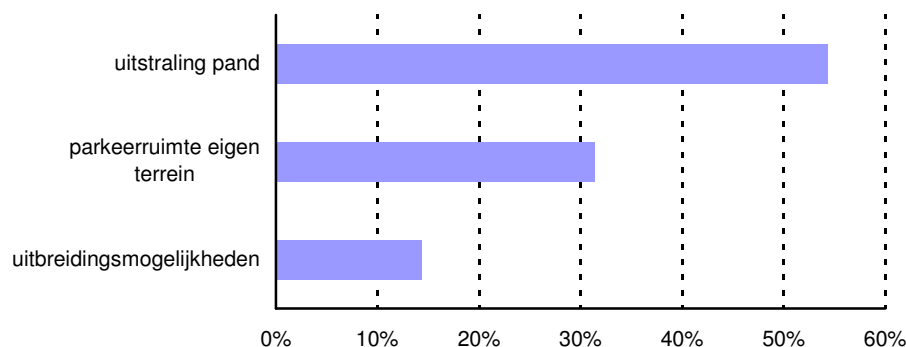
Ondernemers en eigenaren in de omgeving Texasdreef, Tennesseedreef en Manitobadreef, het achterste gedeelte van het terrein, zien het liefst verbetering in de aanwezige voorzieningen en de bereikbaarheid met het openbaar vervoer. In de omgeving Hudsondreef, Ontariodreef en Labradordreef wordt graag verbetering gezien in de uitstraling van de panden en in de groenvoorziening. Hetzelfde geldt voor de omgeving Oregondreef, Californiëdreef; echter in sterkere mate.

Ondernemers en pandeigenaren die meer vooraan op het terrein zijn gevestigd, de omgeving Coloradodreef en Nevadadreef, zien graag verbetering in parkeren en de uitstraling van panden. Op de St. Laurensdreef en Arkansasdreef is men verdeeld over verbeteringen in de directe omgeving, echter groenvoorziening en veiligheid staat hoog op de agenda. Op de Floridadreef aan de rand van het terrein is parkeren het grootste verbeterpunt, op de Franciscusdreef parkeren en de uitstraling van panden. Tenslotte is de uitstraling van de panden in de omgeving Mississippi dreef en Vechtsebanen met overtuiging het grootste verbeterpunt.

## 2.3 Investeren

Over hun eigen pand zijn de respondenten overwegend positief: 72% is tevreden over hun huidige pand(en). Met name de ondernemers met een eigen pand op bedrijventerrein Overvecht zijn tevreden.

*Figuur 2.5: Ontevredenheid eigen pand*



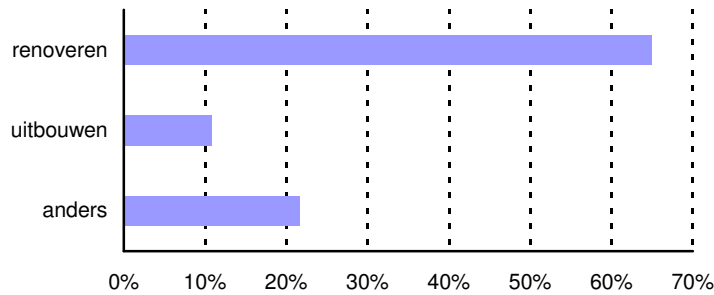
De 28% van de respondenten die hebben aangegeven ontevreden te zijn met hun eigen pand, zijn met name minder te spreken over de uitstraling van het pand (54%), te zien in figuur 2.5.

Van alle respondenten heeft 30% plannen om in hun pand(en) op bedrijventerrein Overvecht te investeren: deze groep is dan ook het vaakst ontevreden over hun eigen pand(en).

De meeste investeerders zijn van plan hun pand te gaan renoveren, zie figuur 2.6. Andere typen investeringen die worden genoemd zijn het bouwen van nieuwe bedrijfsunits en het multifunctioneel maken van het huidige pand.

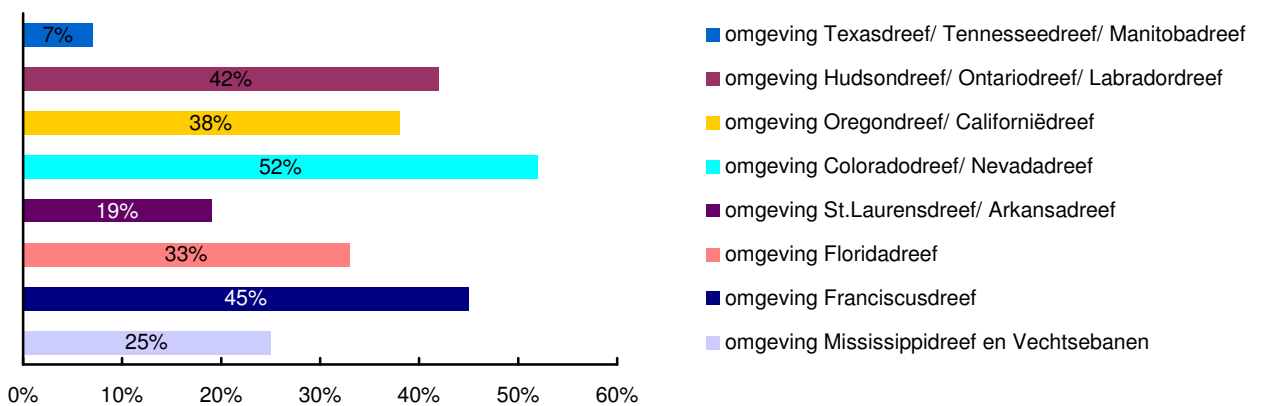
Onroerend goed eigenaren/ verhuurders hebben het vaakst plannen om investeringen te doen in hun pand, echter ondernemers met een eigen pand op het terrein zijn ook bereid om te investeren.

*Figuur 2.6: Typen investeringen*



Tenslotte is het interessant om te bekijken wáár op het terrein deze investeringen vooral zullen worden gedaan. In figuur 2.7 is het aandeel van de respondenten per deelgebied weergegeven dat wil gaan investeren.

*Figuur 2.7: Aandeel respondenten per deelgebied met investeringsplannen*



Zowel absoluut als relatief gezien zal in de omgeving Coloradodreef/ Nevadadreef het meest worden geïnvesteerd: ruim de helft van de respondenten in deze omgeving heeft plannen om te investeren.

### 3. Toekomstplannen en visie

In de enquête is gevraagd naar de toekomstplannen van ondernemers en pandeigenaren op het terrein. Daarnaast heeft men een mening kunnen geven over eventuele toevoeging van functies op het bedrijventerrein en samenwerking tussen bedrijven en gemeente.

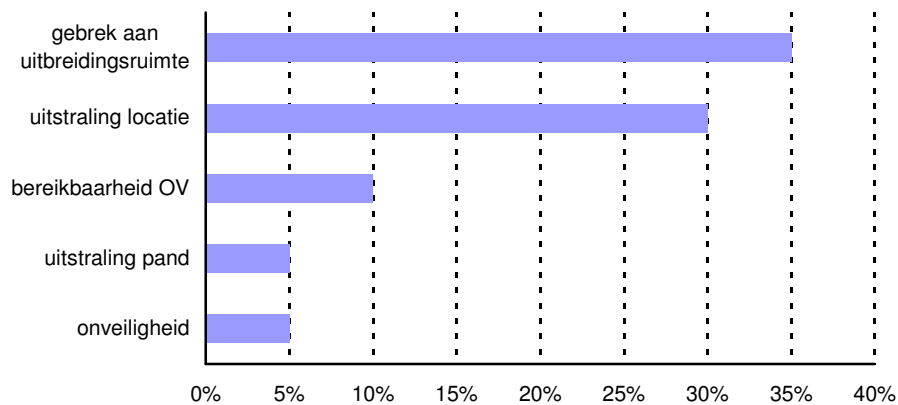
#### 3.1 Verhuizen

De verhuisgeneigdheid van eigenaren en ondernemers op bedrijventerrein Overvecht is relatief laag: 16% heeft plannen om te gaan verhuizen. Van deze groep is 60% dan ook ontevreden over het eigen pand. Het gaat voornamelijk om ondernemers die een pand huren op het terrein; zij zijn immers afhankelijk van de investeerders.

Driekwart van de potentiële verhuizers verwacht binnen 2 tot 5 jaar te verhuizen.

Gebrek aan uitbreidingsruimte en de uitstraling van de locatie worden het vaakst genoemd als reden om te verhuizen, zie figuur 3.1.

*Figuur 3.1: Belangrijkste reden om te verhuizen (16% van de respondenten)*



De meeste verhuizers geven echter aan dat als de gewenste verbeteringen ook daadwerkelijk op korte termijn worden uitgevoerd, men graag op het terrein gevestigd zou willen blijven.

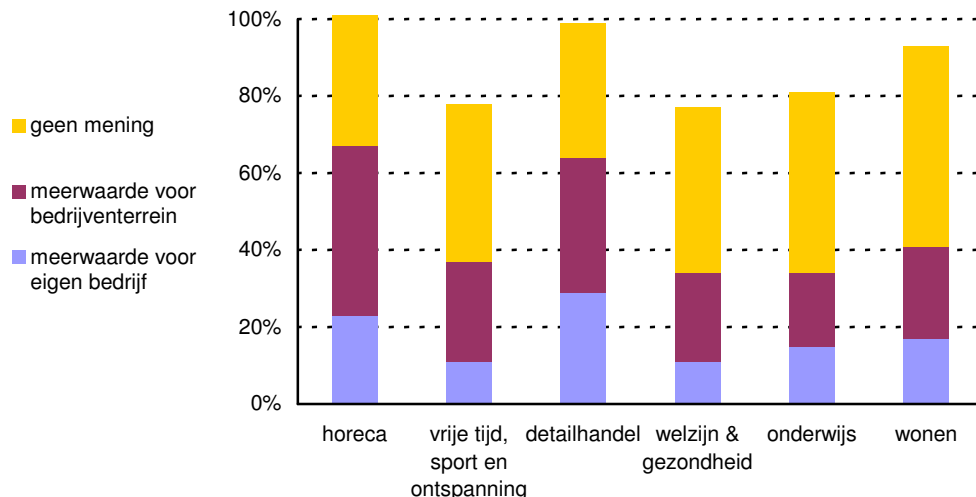
#### 3.2 Functieverruiming

Aan de eigenaren en ondernemers op bedrijventerrein Overvecht is gevraagd of de aanwezigheid van nieuwe functies op het terrein als meerwaarde voor het eigen bedrijf en/of als meerwaarde voor bedrijventerrein Overvecht als geheel worden ervaren.

Uit de enquête is gebleken dat ondernemers en pandeigenaren voorstander zijn van een verruiming van toegestane functies in het gehele gebied. Vooral horeca en detailhandel scoren hoog als gewenste functies, zie figuur 3.2.

Met name ondernemers die een pand huren op het terrein hebben de wens voor horeca- en detailhandelfuncties op het terrein.

Figuur 3.2: Functies op het terrein meerwaarde voor bedrijventerrein en/of eigen bedrijf?



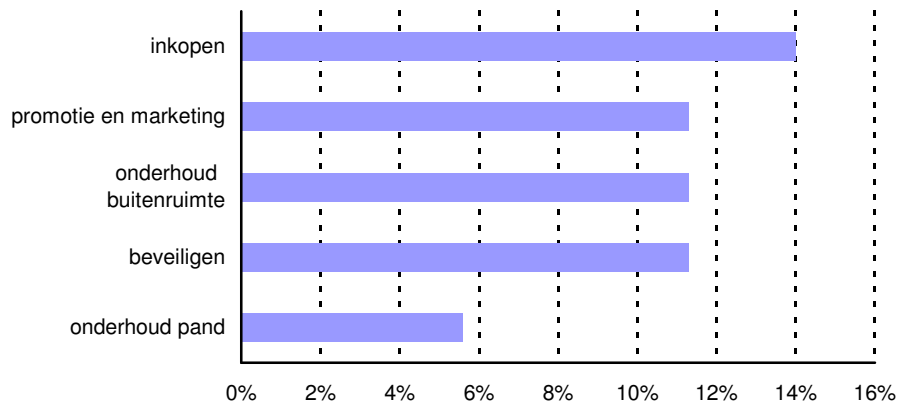
Over het algemeen zien eigenaren de functies horeca en detailhandel vooral als meerwaarde voor het gehele bedrijventerrein; ondernemers benadrukken juist vaker de meerwaarde voor het eigen bedrijf.

### 3.3 Samenwerking

In de toekomst wil de gemeente Utrecht inzetten op meer structurele samenwerking tussen bedrijven onderling en met de gemeente, bijvoorbeeld door middel van parkmanagement. Samenwerking met andere bedrijven kan bijvoorbeeld leiden tot (kosten)voordelen.

Aan de eigenaren en ondernemers op bedrijventerrein Overvecht is gevraagd in welke vormen van samenwerking zij interesse hebben. In totaal is een derde van de respondenten geïnteresseerd in één of meerdere gezamenlijke regelingen, faciliteiten en/of activiteiten.

In figuur 3.3 is de interesse in de verschillende typen samenwerking uiteengezet.

*Figuur 3.3: Typen samenwerking waarin men interesse heeft*

Gezamenlijke inkoop is het meest populair onder de bedrijven op het terrein, 14% van de respondenten heeft hier interesse in, gevolgd door gezamenlijke promotie en marketing en gezamenlijke onderhoud van buitenruimte.

## 4. Conclusie en vervolgtraject

Geconcludeerd kan worden dat, hoewel men over het algemeen tevreden is over het *eigen* pand, de uitstraling van de panden op bedrijventerrein Overvecht volgens ondernemers en pandeigenaren een verbeteringslag nodig heeft. Ook zou er aandacht moeten komen voor het onderhoud, of op enkele delen van het terrein *toevoeging*, van groenvoorziening, voldoende parkeervoorzieningen, onderhoud van de openbare ruimte en (sociale en verkeers-)veiligheid op het terrein.

Daarnaast worden de volgende thema's benadrukt door de respondenten:

- Flexibeler bestemmingsplan;
- Functieverruiming bedrijventerrein;
- Sociale controle op het terrein door particuliere bewoning;
- Aanpakken parkeeroverlast op publiek terrein;
- Toestaan onderverhuur leegstaande ruimtes;
- Aanpassen maximale snelheid op het terrein.

In de enquête is gevraagd hoe de ondernemers en eigenaren op bedrijventerrein Overvecht geïnformeerd willen worden over het vervolg van de economische revitalisering en of men actief betrokken wilt worden bij de uitwerking van de economische vernieuwing van het terrein.

De meeste respondenten willen per nieuwsbrief op de hoogte gehouden worden over de ontwikkelingen omtrent de revitalisering, gevolgd door informatie op de website van Ondernemersvereniging Overvecht (OVO). Ook wordt informatieverschaffing per e-mail gewaardeerd.

Een derde van de respondenten wil graag actief betrokken worden bij de verdere uitwerking van de visie. Deze groep is divers en vormt een juiste afspiegeling van de verschillende sectoren op bedrijventerrein Overvecht.

## **Bijlage**

## Vragenlijst Revitalisering Bedrijventerrein Overvecht

### Algemene informatie

1) Bent u ....

- Een op bedrijventerrein Overvecht gevestigde **onderneming én eigenaar** van een pand op bedrijventerrein Overvecht
- Een op bedrijventerrein Overvecht gevestigde **onderneming én huurder** van een pand op bedrijventerrein Overvecht
- Een **onroerend goed eigenaar (en verhuurder)** van één pand/grond op bedrijventerrein Overvecht (ga door naar vraag 4)
- Een **onroerend goed eigenaar (en verhuurder)** van meerdere panden/gronden op bedrijventerrein Overvecht (ga door naar vraag 4)
- Anders, namelijk....

2) Tot welke sector hoort uw bedrijf

- (creatieve) Industrie
- Bouw
- Groothandel
- Detailhandel, (waaronder detailhandel in auto's en motoren)
- Transport
- Dienstverlening
- Anders, namelijk.....

3) Hoeveel mensen werken er in uw bedrijf?

- < 10 medewerkers
- 10 – 25 medewerkers
- 26 – 50 medewerkers
- >50 medewerkers

4) Hoeveel bedraagt de vloeroppervlakte van het betreffende pand/de betreffende panden op bedrijventerrein Overvecht ?

### Pand

5) Bent u tevreden met uw huidige pand(en)?

- Ja (ga door naar vraag 7)
- Nee

6) Waarover bent u niet tevreden?

- Uitbreidingsmogelijkheden
- Uitstraling pand
- Bouwkundige staat
- Uitstraling private buitenruimte
- Parkeerruimte op eigen terrein
- Anders,....

7) Heeft u plannen om in uw pand(en) te investeren?

- Ja
- Nee (ga door naar vraag 10)

8) Waarin gaat u investeren?

- Uitbouwen
- Renoveren/opknappen
- Private buitenruimte
- Anders, .....

9) Op welke termijn verwacht u deze investeringen te gaan doen?

- Binnen 1 jaar
- Binnen 2 tot 5 jaar
- Na 5 jaar

### Omgeving

10) In welke deel van bedrijventerrein Overvecht lig(t)(gen) uw pand(en)?

- Omgeving Texasdreef, Tennesseedreef, Manitobadreef
- Omgeving Hudsondreef, Ontariodreef, Labradordreef
- Omgeving Oregondreef, Californiëdreef
- Omgeving Coloradodreef, Nevadadreef
- Omgeving St. Laurensdreef, Arkansasdreef
- Omgeving Floridadreef
- Omgeving Franciscusdreef
- Omgeving Mississippidreef en Vechtsebanen

11) Waarover bent u tevreden in uw directe omgeving (zoals bovenstaand aangegeven)?

- parkeren
- bereikbaarheid auto
- bereikbaarheid OV
- bereikbaarheid fiets
- veiligheid
- uitstraling panden
- voorzieningen (bijv horeca en vergaderfaciliteiten)
- groenvoorziening
- onderhoud openbare ruimte
- anders, namelijk.....
- niets van bovenstaande

12) Waar zou u graag verbetering in zien in uw directe omgeving?

- parkeren
- bereikbaarheid auto
- bereikbaarheid OV
- bereikbaarheid fiets
- veiligheid
- uitstraling panden
- voorzieningen (bijv horeca en vergaderfaciliteiten)
- groenvoorziening
- onderhoud openbare ruimte
- anders, namelijk.....
- niets van bovenstaande

13) Waarover bent u tevreden voor het totale bedrijventerrein Overvecht?

- ligging
- parkeren
- bereikbaarheid
- veiligheid
- uitstraling panden
- voorzieningen (bijv horeca en vergaderfaciliteiten)
- groenvoorziening
- onderhoud openbare ruimte
- anders, namelijk.....
- niets van bovenstaande

14) Waar zou u graag verbetering in zien voor het totale bedrijventerrein Overvecht?

- parkeren
- bereikbaarheid
- veiligheid
- uitstraling panden
- voorzieningen (bijv horeca en vergaderfaciliteiten)
- groenvoorziening
- onderhoud openbare ruimte
- anders, namelijk.....
- niets van bovenstaande

### **Toekomst**

15) Heeft u plannen om te verhuizen?

- Ja
- Nee (ga door naar vraag 19)

16) Wat is de belangrijkste reden dat u overweegt te gaan verhuizen?

- Gebrek aan uitbreidingsruimte
- Bouwkundige staat
- Uitstraling pand
- Bereikbaarheid locatie met auto
- Bereikbaarheid locatie met OV
- Bereikbaarheid locatie met fiets
- Parkeerruimte
- Uitstraling locatie
- Onveiligheid
- Gebrek aan voorzieningen (zoals horeca, vergaderfaciliteiten etc)
- Onderhoud openbare ruimte
- Overig, namelijk .....

17) Op welke termijn verwacht u te gaan verhuizen?

- Binnen 1 jaar
- Binnen 2 tot 5 jaar
- Na 5 jaar

18) Zijn er redenen denkbaar dat u van verhuizen afziet en in uw huidige locatie zou willen investeren?

19) Welke van onderstaande functies ziet u als meerwaarde voor uw bedrijf en/of het bedrijventerrein Overvecht als geheel, indien deze functie zou worden toegevoegd op bedrijventerrein Overvecht? (aanvinken wat van toepassing is)

Functie	Meerwaarde voor eigen bedrijf	Meerwaarde voor bedrijventerrein	Geen mening
Horeca			
Vrije tijd, sport en ontspanning			
Detailhandel			
Welzijn & gezondheid			
Onderwijs			
Wonen			

20) Wilt u actief betrokken worden/zijn bij de uitwerking van de economische vernieuwing van bedrijventerrein Overvecht?

- Ja, Naam:..... Bedrijf:..... Tel.nr.:.....
- Nee

21) Hoe wilt u geïnformeerd worden over het vervolg van de economische revitalisering van bedrijventerrein Overvecht?

- Via de website OVO
- Via ondernemersbijeenkomst(en)
- Per brief
- Via een nieuwsbrief
- Anders, namelijk....
- Niet

22) In de toekomst willen wij ook inzetten op meer structurele samenwerking tussen bedrijven onderling en met de gemeente, bijvoorbeeld door middel van parkmanagement. Samenwerking met andere bedrijven kan bijvoorbeeld leiden tot (kosten)voordelen. Heeft u interesse om mee te doen met gezamenlijke regelingen, faciliteiten en/of activiteiten met andere ondernemers?

- Ja: gezamenlijk inkopen
- Ja: gezamenlijk onderhoud pand
- Ja: gezamenlijk onderhoud buitenruimte
- Ja: gezamenlijk beveiligen (bestaat reeds op Overvecht)
- Ja: gezamenlijke promotie en marketing
- Ja: anders, namelijk....
- Nee, geen interesse.

23) Indien u een visie heeft op bedrijventerrein Overvecht of thema's die u graag opgenomen ziet bij de economische vernieuwing, dan kunt u dat onderstaand aangeven.