

Aan de gemeenteraad

Behandeld door	B. van Woerkom	Datum	7 juni 2022
Doorkiesnummer	14030	Kenmerk	1927609
E-mail	b.van.woerkom@utrecht.nl	Onderwerp	Beantwoording vragen over Stedenbouwkundig Plan Bedrijvenpark Strijkviertel
Bijlage(n)	-	Beleidsveld	Leidsche Rijn

Geachte leden van de raad,

Met deze brief beantwoorden we de vragen over het Stedenbouwkundig Plan Bedrijvenpark Strijkviertel (SP) uit de commissie Stad en Ruimte van 9 september 2021. U besprak het SP, waarbij veel onderwerpen aan de orde kwamen. In deze brief geven we u nadere informatie over:

- 1) de uitwerking van het uitgiftebeleid
- 2) hoe zorg je ervoor dat de circulaire ambities worden gerealiseerd?
- 3) fietspaden en de brug
- 4) openbaar vervoer en vervoer op maat
- 5) parkeren en waterdoorlatende parkeerplaatsen
- 6) extra sportveld
- 7) energie
- 8) ecologische consequenties

1) Uitwerking van het uitgiftebeleid:

-Is er ook plek voor start ups?

Ja, op het bedrijvenpark zetten we ook in op start ups. Er is ruimte voor de volgende sectoren, waarbij een hoge arbeidsintensiteit een belangrijke voorwaarde is voor elk bedrijf:

- (duurzame) bouw- en energiebedrijven
- circulaire bedrijven
- kleinschalige, duurzame last-mile stadsdistributie (1 kavel)
- ICT
- laboratoria
- maakbedrijven
- startende bedrijven (inclusief startups)
- jonge bedrijven die groeien en meer ruimte nodig hebben (scale-ups)
- creatieve bedrijven

- Is het mogelijk om bedrijven te weren die vallen binnen milieucategorie 3.1, de maximale milieucategorie op Strijkviertel?

Voor Strijkviertel zetten we in op de ontwikkeling van een duurzaam bedrijvenpark met een aantrekkelijk verblijfs- en werkklimaat, ten behoeve van arbeidsintensieve bedrijven. Gezien deze doelstelling en de ligging ten opzichte van de woonwijk Rijnvliet, geldt voor het terrein een maximale milieucategorie van 3.1. Hiervoor geldt een afstand van 50 meter tot, in dit geval, de woonwijk Rijnvliet. Die afstand is minimaal ruim 200 meter.

Als er bedrijven zich willen vestigen die hier om andere reden minder gewenst zijn, bijvoorbeeld te weinig arbeidsplaatsen, dan kan met de uitgifte van de kavels hierop worden gestuurd.

-Kan er van de bedrijven een tegenprestatie worden verlangd -verbinding met onderwijs?

De gemeentelijke opgave 'Werk Voor Iedereen' heeft tot doel de samenwerking tussen onderwijs en bedrijfsleven te versterken en mensen met afstand tot de arbeidsmarkt te begeleiden naar werk. Voor onderwijs biedt Bedrijvenpark Strijkviertel een grote kans om studenten op te leiden in de circulaire wijze van ontwerpen en produceren. Dit is zowel van belang voor de bedrijven, alsook voor het onderwijs om daarmee vraag en aanbod beter op elkaar aan te laten sluiten. Studenten van Mbo-scholen in Utrecht werken daarom nu al, vanaf de ontwerpfase, mee aan de ontwikkeling van het bedrijvenpark inclusief de openbare ruimte. Dit vraagt op dit moment al om inzet en capaciteit vanuit de zijde van het onderwijs en vanuit de gemeente. De ambitie is dat deze samenwerking wordt voortgezet en studenten, ook in de ontwikkelfase en na de realisatie van het bedrijvenpark, werkervaring opdoen bij de bedrijven op Strijkviertel die tevens leerwerkbedrijf zijn. De praktijk laat zien dat, zeker nu het moeilijk is om vacatures te vervullen, beide partijen open staan om hieraan mee te werken.

2) Hoe zorg je ervoor dat de circulaire ambities worden gerealiseerd?

Bedrijvenpark Strijkviertel wordt een integrale circulaire gebiedsontwikkeling. Speerpunt is circulair ontwerpen. Dat geldt zowel voor de realisatie van de kavels, als voor het ontwerp van de openbare ruimte. Door vanaf de start van het SP hiermee aan de gang te gaan, is het ontwerp in het SP al volop circulair. Dat werken we nu verder uit richting realisatie.

Bij de aanleg van de openbare ruimte geven we als gemeente het prikkelende voorbeeld voor ontwikkelaars van de kavels. In het SP is de basis gelegd, bijvoorbeeld door uit te gaan van het principe om met een robuuste groene zone naast de gemeentelijke hoofdgroenstructuur de groenstructuur uit te breiden en te versterken. In het ontwerp openbare ruimte zetten we die lijn voort, door:

- 1) te kiezen voor het gebruik van zo min mogelijk materialen
- 2) voor een ontwerp dat zijn waarde behoudt en waarvan als nodig de materialen kunnen worden hergebruikt
- 3) materialen te gebruiken met een zo laag mogelijk milieu impact.

Momenteel werken we aan het ontwerp openbare ruimte en werken we in het voorlopig ontwerp onderdelen 1 en 2 uit. Na het voorlopig ontwerp nemen we voldoende tijd om met een uitgebreid team van ontwerpers, aannemer en materialenexperts de toe te passen materialen te selecteren, het 3^e onderwerp.

Voor het realiseren van zo duurzaam mogelijke bedrijfskavels is een belangrijk sturingsinstrument dat de meest kavels in eigendom van de gemeente zijn. Doordat we de circulaire ambitie vroeg in het proces borgen in de verschillende uitgiftedocumenten en delen met marktpartijen, nemen

marktpartijen dit mee in hun plannen. Hierbij dagen we partijen uit te excelleren op circulair bouwen. Gedurende het proces vanaf initiatief toetst de gemeente de plannen herhaaldelijk aan de gemaakte afspraken zodat de gestelde ambities niet losgelaten worden. Dit wordt gedaan met een begeleidingsteam vanuit de gemeente, op een vergelijkbare manier als de stedenbouwkundige kwaliteit vanuit welstand.

3) Fietspaden en de brug in de groene scheg

-Kan de kwaliteit verbeteren van het fietspad Tjepmaweg, ten westen van plangebied Strijkviertel?

Het fietspad Tjepmaweg zal grotendeels vernieuwd worden in 2023 – 2024. Vooruitlopend daarop zijn recent een aantal noodreparaties uitgevoerd.

- De hoofdfietsroute loopt deels over terrein van het Recreatieschap, ten zuiden van de Strijkviertelplas. Kan dat; zo niet, is er een alternatief?

Het fietspad loopt inderdaad deels over het terrein van het Recreatieschap. Met het Recreatieschap bespreken we of dit mogelijk is. Alternatief is dat de hoofdfietsroute naar het zuiden loopt, langs de elektriciteitsmast en daar aansluit op het Oudenrijnsepad.

-Komt de langzaam verkeer brug in de groene scheg er?

De langzaam verkeer brug is opgenomen in het SP. Strijkviertel is een waterrijk gebied waarbij op meerdere plekken het water gekruist wordt. De brug in de groene scheg is opgenomen in het ontwerp om de beleving van het water te versterken en om in een gevarieerde en aangename route voor voetgangers en fietsers te voorzien. In het ontwerp openbare ruimte onderzoeken we of de brug er komt en zo ja, hoe we de overspanning van de brug optimaliseren.

4) Openbaar vervoer

-Hoe zeker is het dat er een buslijn door het gebied komt?

Er zijn gesprekken gevoerd met provincie (OV-autoriteit) en vervoerder U-OV over de OV-ontsluiting van het duurzame bedrijvenpark Strijkviertel. Er is een kansrijke variant waarbij een bestaande buslijn (lijn 24) een andere route krijgt zodat het bedrijvenpark goed per openbaar vervoer ontsloten wordt met uiteindelijk 3 haltes. Voorwaarde voor het omleggen van deze buslijn is voldoende vervoerwaarde en een busvriendelijke inrichting van de openbare weg waar de buslijn overheen rijdt. Dat laatste is onderdeel van het ontwerp openbare ruimte. Elk jaar maakt U-OV in opdracht van de provincie een vervoerplan waarin dit voorstel opgenomen zal worden. De planning hiervan stemmen we af met de planning van de bouwontwikkeling van bedrijvenpark Strijkviertel. Naast deze buslijn ontwerpen we een goede verbinding voor fiets en voetganger naar de al bestaande HOV-baan in de buurt, direct ten noorden van het bedrijvenpark.

-Wat zal de frequentie zijn?

Zoals het lijnennet nu is, hebben we met de provincie en U-OV besproken dat lijn 24 dit gebied kan gaan bedienen. Zonder aanpassingen betreft dit een kwartierdienst tussen 6 en 10 uur en tussen 15 en 19 uur, waarbij 's ochtends alleen richting De Meern wordt gereden en 's middags alleen richting CS. Reizigers in de tegenspitsrichting kunnen reizen via halte Rijnvliet. De uitbreiding van het vervoeraanbod bespreken we later en leggen we vast in een vervoerplan. Het vervoerplan stelt de vervoerder elk jaar op in opdracht van de provincie Utrecht die daarvoor de inhoudelijke, financiële en procesmatige uitgangspunten meegeeft.

5) Parkeren en waterdoorlatende parkeerplaatsen

-Wordt het maatwerk voor autoparkeren aangepast?

In het mobiliteitsconcept voor woon-werkverkeer voor het gebied Bedrijvenpark Strijkviertel ligt het accent op gezonde mobiliteit. Werknemers en bezoekers komen door dit concept met name met de fiets en openbaar vervoer naar het gebied. Dat is mogelijk en realistisch door een fijnmazig net van fietspaden, inclusief een hoofdfietsroute. De HOV-baan zorgt voor een goede bereikbaarheid met het openbaar vervoer. Door het gebied wordt een bestaande buslijn geleid. Deelmobiliteit voor het laatste stuk ('last mile') wordt mogelijk en voor zakelijke ritten is er deelmobiliteit beschikbaar. Met een goed mobiliteitsconcept is het mogelijk om te werken met een maatwerknorm voor parkeren. De basis voor het maatwerk is dat maximaal 50% van de werknemers met de auto naar het werk komt. Dat is een maat die realistisch is voor stedelijk gebied dat goed met openbaar vervoer en fiets bereikbaar is. Het vaststellen van de maatwerknorm voor autoparkeren is een raadsbevoegdheid. Tegelijk met het vaststellen van het bestemmingsplan zal ook de maatwerknorm aan de raad worden voorgelegd, naar verwachting in het tweede kwartaal van 2023.

Op basis van trends in stedelijk gebied, zoals Bedrijvenpark Strijkviertel, verwachten we dat het autogebruik in de toekomst afneemt. Wanneer en in welke mate deze afname zich gaat voordoen is nu nog niet te voorzien. Onderdeel van het bestemmingsplan zal zijn dat het mogelijk is om met een beleidsregel de parkeernorm in de toekomst aan te passen. Hierdoor kunnen we aansluiten bij toekomstige ontwikkelingen in het autogebruik en de parkeernorm naar beneden bijstellen.

-Waaruit bestaat het dubbelgebruik parkeren?

Er is rekening gehouden met dubbelgebruik tussen bedrijven enerzijds en 'kleinschalige leisure' (fitness/horeca /events etc.)

-Worden de parkeerplaatsen waterdoorlatend?

Waterpasserende verharding kan bijdragen aan zowel de eisen omtrent klimaatadaptatie als aan principe het gebruik van zo min mogelijk materiaal ('refuse'). Autoparkeren van de bedrijven vindt plaats op eigen terrein op de kavel. Voorwaarde is dat parkeren altijd wordt gecombineerd met een andere functie. Het is aan de ontwikkelaar om te bepalen hoe aan de gestelde eisen wordt voldaan. Iedere kavel moet bijdragen aan opvang van regenwater om wateroverlast én droogte te voorkomen. Dit kan onder andere door parkeerplaatsen waterdoorlatend uit te voeren. Maar het ligt aan de precieze inrichting van de kavel en het gebruik van de binnenterreinen of waterdoorlatende parkeerplaatsen de beste oplossing is, dan wel dat andere oplossingen effectiever of duurzamer zijn. Belangrijk hierbij is dat waterpasserende verharding niet kan worden toegepast in combinatie met vrachtverkeer. Vrachtverkeer beschadigt waterpasserende verharding, door de te hoge aslast voor deze verharding.

6) Extra sportveld

In het SP zijn twee sportvelden opgenomen, op grond van het besluit in de VJN 2017. Momenteel loopt er een variantenstudie voor een locatie voor een extra rugbyveld nabij sportpark Rijnvliet, conform het Utrechts Planproces. Allereerst onderzoekt men of er varianten zijn die zonder veel bijkomende consequenties uitgevoerd kunnen worden. Indien dit niet het geval is zal het onderzoek uitgebreid worden, waarbij waarschijnlijk ruimtelijke en financiële consequenties groter zijn. De variantenstudie zal dit moeten uitwijzen. De uitkomsten van de variantenstudie worden in het tweede kwartaal van 2023 verwacht. Wanneer er extra financiële middelen nodig zijn om een extra sportveld toe te voegen, wordt dit aan de raad voorgelegd.

7) Energie: is de Strijkviertelplas te gebruiken voor aquathermie?

De ambities op het gebied van energie zijn hoog. Om zoveel mogelijk zelfvoorzienend te zijn, is energie-opwek de hoofdfunctie op de daken. Gebouwen in Strijkviertel krijgen geen aansluiting op gas of stadswarmte. Warmte en koude komt uit de bodem, lucht en mogelijk ook water. De potentie van de nabijgelegen Strijkviertelplas is technisch gezien groot. Met een oppervlakte van 127.000 m² fungeert de plas als een grote zonnecollector, zo wijst een eerste externe inventarisatie uit.

Aan de ontwikkelaar van de kavels vragen we met een duurzaam energieconcept te komen, als onderdeel van het ontwerp. Het is verre van zeker dat de potentie van aquathermie op het nieuwe bedrijvenpark benut gaat worden. Voor het type bedrijven dat zich op Strijkviertel vestigt verwachten we maar een beperkte netto warmtevraag. Andere warmte-oplossingen zijn in dat geval aantrekkelijker en goedkoper, zoals luchtwarmtepompen of zonnecollectoren. Aquathermie is altijd aanvullend op WKO, om een disbalans in warmte en koude te reguleren. Als de ontwikkelaar niet kiest voor WKO, dan zal ook aquathermie niet gebruikt worden.

8) Ecologie

- Wat zijn de consequenties voor groen en ecologie?

In het ontwerp voor de openbare ruimte is een belangrijk circulair uitgangspunt het versterken van de omliggende gemeentelijke hoofdgroenstructuur. De groene ruimte in het plangebied concentreert zich aan de randen van het gebied en in de groene scheg dwars door het gebied. Ruim 30% van het plangebied binnen de Letschertweg bestaat uit groen en water. Door het toepassen van diverse maatregelen versterken we de biodiversiteit en de groene kwaliteit in het gebied. Voorbeelden zijn toepassen van het 'groen, tenzij... -principe'. Dat uit zich in het minimaliseren van de verharding en zoveel mogelijk toepassen van waterpasserende verharding. De verschillende groene zones worden met elkaar verbonden via faunapassages. In de binnenstraten komen groene gevels en stimuleren we ontwikkelaars om natuurinclusief te bouwen. De watergangen krijgen waar mogelijk een ecologisch talud

- Wat zijn de consequenties voor de bestaande bomen?

Met het uitbreiden en versterken van de bestaande groenstructuren voegen we circa 350 (inheemse) bomen toe in het plangebied. Per saldo verwachten we dat het aantal bomen in het plangebied ruimschoots toeneemt. In het gebied springt het grasland het meest in het oog. Het telt een beperkt aantal boomstructuren: het Oudenrijnsepad in het zuiden, met eiken en wilgen, de bomen langs de Letschertweg en de bomen bij Strijkviertelplas. Deze blijven zoveel mogelijk behouden. Voor onder andere de aanleg van de rotondes en de herinrichting bij rijvereniging de Voornruiters zullen een aantal bomen niet passen. Hoeveel dat er zijn is nu nog niet precies bekend. Zoals gezegd is het saldo positief.

-stand van zaken compensatie grote modderkruiper

De provincie heeft op 31 maart 2022 ontheffing verleend vanwege de wet Natuurbescherming voor compensatie van de grote modderkruiper: <https://zoek.officiëlebekendmakingen.nl/prb-2022-3812.html>. Aan de ontheffing zijn voorschriften verbonden: compensatie vindt plaats door het creëren van alternatief leefgebied in Polder Thematervelden en door het uitbreiden van bestaand leefgebied in landgoed Oostbroek. De grote modderkruipers in polder Oudenrijn worden in de Thematervelden uitgezet. Over dit onderwerp zijn ook schriftelijke vragen gesteld door de fractie van de PvdD. Die worden in een andere brief beantwoord.

Burgemeester en wethouders

Datum 7 juni 2022
Ons kenmerk 1927609

Hoogachtend,
Burgemeester en wethouders van Utrecht,

de secretaris,

de burgemeester,