

Aan de gemeenteraad

Behandeld door	Belinda van Woerkom	Datum	11 juni 2021
Doorkiesnummer	030-2864039	Kenmerk	1927609
E-mail	b.van.woerkom@utrecht.nl	Onderwerp	Stedenbouwkundig Plan voor Bedrijvenpark Strijkviertel
Bijlage(n)	1	Beleidsveld	Leidsche Rijn

Geachte leden van de raad,

Hierbij informeren wij U dat wij voor Bedrijvenpark Strijkviertel een Stedenbouwkundig Plan hebben vastgesteld. Het Stedenbouwkundig Plan bevat de uitgangspunten en het ontwerp voor de ontwikkeling tot een hoogwaardig en duurzaam bedrijventerrein. Deze locatie aan de A2 en A12 is al in het Masterplan Leidsche Rijn (1995) en later in de Ontwikkelingsvisie Centrale Zone (2006) aangewezen als bedrijvenlocatie.

Afbeelding 1: Ontwerpkaart Bedrijvenpark Strijkviertel en nabije omgeving



Met het Stedenbouwkundig Plan borduren we voort op de ambities uit de RSU. Op Bedrijvenpark Strijkviertel komen banen die nodig zijn om de werkgelegenheid mee te laten groeien met de groei van het aantal inwoners in de stad. Aangezien het aanbod aan beschikbare kavels voor bedrijven in Utrecht steeds kleiner wordt en de vraag hoog blijft, is de ontwikkeling van Strijkviertel nu nodig.

We bieden ruimte (20 ha) aan bedrijven die aansluiten bij de in de Ruimtelijke Strategie genoemde marktgroepen voor de stad: (duurzame) bouw en energie, laboratoria, ICT, maak bedrijven, startende bedrijven en jonge bedrijven die groeien (scale ups), duurzame en kleinschalige stadsdistributie, creatieve bedrijven en kleinschalige vrije tijdsbedrijven. We dragen bij aan de stedelijke behoefte aan sportvelden door het toevoegen van twee sportvelden als uitbreiding van het aangrenzende sportpark Rijnvliet. We leveren daarmee een positieve bijdrage aan de stedelijke barcode.

Besluitvorming over de invulling met sport heeft reeds eerder plaatsgevonden. [Zie deze raadsbrief van 15 mei 2017 en het rapport 'Capaciteitsbehoefte Sport \(2018 – 2030\)'](#).

We verwachten zo'n 1900 arbeidsplaatsen toe te voegen door arbeidsintensieve bedrijven met vooral banen op mbo-niveau, voor mensen die in Utrecht en omgeving wonen en dicht bij huis kunnen werken. We zien kansen om leren en werken met elkaar te verbinden. Vanaf de ontwerpfase werken we samen met studenten en docenten van drie mbo-instellingen. De ambitie is om uiteindelijk een ('pop up') vestiging van een MBO op het terrein te realiseren, waar bedrijven en onderwijs samenwerken en samen leren.

Het ontwerp voor het park sluit aan bij de uitgangspunten uit de RSU over gezond stedelijk leven in een tien-minutenstad. Uitgangspunt is dat werknemers en bezoekers prettig kunnen verblijven in het gebied. Dat doen we door een flinke groene en waterrijke openbare ruimte aan te leggen direct aansluitend aan de omliggende hoofdgroenstructuur. Naast de recreatieve kwaliteiten van het groen bevorderen we de levendigheid buiten werktijd door kleinschalige vrije tijdsbedrijven toe te voegen, nabij de Strijkviertelplas. Samen met het Recreatieschap maken we een directe toegang tot de Strijkviertelplas. Werken, sporten, recreëren, groen en mobiliteit kunnen op deze manier worden gecombineerd en zorgen voor een maximale verweving van het gebied.

We ontwikkelen het terrein op circulaire wijze. Speerpunt is het gebruik van circulaire materialen bij de bouw van de panden en de kavels. Ontwikkelaars en ondernemers werken samen met een gemeentelijk begeleidingsteam aan het ontwerpen en realiseren van innovatieve circulaire panden en stimuleren zo de ontwikkeling van circulair bouwen.

Bij de uitgifte zetten we in op uitgifte van kavelvelden waarop meerdere gebouwen voor meerdere bedrijven komen te staan. Bedrijven delen functies zoals laad- en losstraten, parkeren en erfafscheidingen. Dit leidt tot efficiënt en meervoudig ruimtegebruik en geeft een extra impuls aan circulair ontwikkelen. We geven als gemeente het goede voorbeeld door de openbare ruimte circulair in te richten.

De ontwikkeling van bedrijvenpark heeft consequenties voor de grote modderkruiper. Deze vis komt nu in het gebied voor en is beschermd onder de wet Natuurbescherming. Het combineren van het bedrijvenpark met voldoende ruimte voor een goede biotoop voor de grote modderkruiper blijkt niet mogelijk te zijn. Daarom ontwikkelen we, in overleg met bevoegd gezag (provincie) elders in de stad een goede biotoop die kan leiden tot een duurzame populatie.

De volgende stap in de ontwikkeling van Strijkviertel is het opstellen van het omgevingsplan. De verwachting is dat wij U in de tweede helft van 2022 het omgevingsplan ter vaststelling aanbieden.

Datum 11 juni 2021
Ons kenmerk 1927609

Onderdeel van het omgevingsplan is parkeren. Bij de vaststelling van het omgevingsplan zullen wij U voorstellen om Strijkviertel aan te wijzen als maatwerkgebied voor parkeren. Net als bij andere grote werkgebieden buiten de binnenstad, zoals Papendorp, Oudenrijn, Rijsweerd en Leidsche Rijn Centrum.

Door de uitwerking als bedrijvengebied is het niet logisch meer om uit te gaan van de 'C2-norm' voor buitengebied, die nu op deze locatie geldt. De C2 norm is te ruim en leidt tot meer parkeerplekken (ruim 2700) dan er werknemers (circa 1900) en bezoekers zijn. Belangrijk is om een parkeernorm te bepalen die past bij de ligging en de beoogde functie van het bedrijventerrein. Om tot een realistische norm te komen hanteren we als uitgangspunt dat de helft van de werknemers met de auto naar het werk komt. De basis hiervoor is het advies van verkeerskundig adviesbureau Sweco. Dat leidt tot een norm van 0,65 parkeerplaats per 100 m2 bedrijfsruimte. In het ontwerp is veel aandacht voor gezonde mobiliteit door verschillende fiets- en wandelroutes, een goed bereikbare HOV-halte ten noorden van het sportpark en drie OV-haltes in het gebied. Dit biedt een goed alternatief voor de auto. Voor zakelijke ritten is er deelmobiliteit en MaaS.

Met de ondernemers, sportclubs en bewoners in de omgeving van Strijkviertel spraken we twee keer online om hen te informeren over de plannen en te bevragen naar verdere invulling van het ontwerp en programma. Ook zijn er schriftelijke reacties binnengekomen. Als resultaat van de participatie voegen we de volgende onderwerpen toe aan het plan: de wens van ondernemers uit de buurt voor een verzamelgebouw voor (kleine) bedrijven, meedenken over het ontwerp voor de openbare ruimte, monitoren van de parkeerdruk in Rijnvliet en het toevoegen van programma voor meer levendigheid.

Conclusie van de financiële doorrekening is dat het past binnen de programmatische kaders van de grondexploitatie Leidsche Rijn en financieel haalbaar is.

Zodra het omgevingsplan is vastgesteld, kunnen de eerste kavelvelden naar verwachting in 2023 worden uitgegeven.

Hoogachtend,
Burgemeester en wethouders van Utrecht,

de secretaris,

de burgemeester,