Circulair bedrijvenpark Strijkviertel
Beeldkwaliteitsplan

Gemeente Utrecht

Utrecht.nl

Colofon

Projectgroep
Raimond Jense
Harmen Knoop
Jochem Vellinga

Projectmanagement
Thomas Sturkenboom
Belinda van Woerkom

Opdrachtgever
Esther Driessen

Versiedatum
9 april 2025

Bestuurlijke besluitvorming
PM

Inhoudsopgave

1. Inleiding 4
1.1 Ligging Strijkviertel 4
1.2 Leeswijzer 4
1.3 Kernwaarden Strijkviertel 6
1.4 Planopzet en inrichting openbare ruimte 6
1.5 Stedenbouwkundige principes 8
1.6 Proces en plantoetsing 12
1.7 Afwijkingsmogelijkheid 12

2. Ambities voor beeldkwaliteit 14
2.1 Het terrein straalt circulariteit en duurzaamheid uit 14
2.2 Intensief en gelaagd ruimtegebruik is zichtbaar 14
2.3 Bedrijvigheid toont zich op een levendig bedrijvenpark 14
2.4 Menselijke maat en schaal in verkaveling en architectuur 14

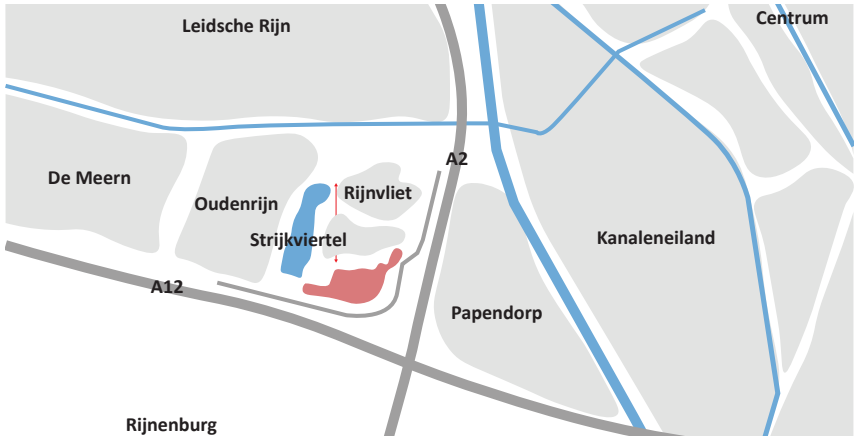
3. Uitwerking van ambities per schaalniveau 18
3.1 Bedrijvenpark en kavel 20
3.2 Gebouw(deel) en materialisatie 23
3.3 Terreininrichting en overige aspecten 36

1. Inleiding

Het beeldkwaliteitsplan (BKP) voor bedrijvenpark Strijkviertel legt de gewenste kwaliteit vast als toetsingskader voor het beoordelen van bouwplannen.
Dit is een aanvulling op de geactualiseerde Welstandsnota 'De Schoonheid van Utrecht' (2015). Aanvullende eisen en ambities kunnen ook vastgelegd worden bij de uitgifte van individuele kavels.

1.1 Ligging Strijkviertel

Strijkviertel is gelegen in de Centrale Zone van Leidsche Rijn, dat Leidsche Rijn verbindt met andere delen van de stad. In het westen grenst het Bedrijvenpark aan de Strijkviertelplas. In het noorden aan sportpark Rijnvliet en in het oosten en zuiden aan de C.H. Letschertweg (N198). Het plangebied wordt geheel omgeven door de gemeentelijke hoofdgroenstructuur, van het bosplantsoen langs de snelwegen, via het sportpark naar de Strijkviertelplas.



1.2 Leeswijzer

Hoofdstuk 1 zet bondig uiteen wat de planopzet van Strijkviertel is, met name voor de onderdelen die van belang zijn om de beeldkwaliteitsaspecten te begrijpen. Aan de orde komen:

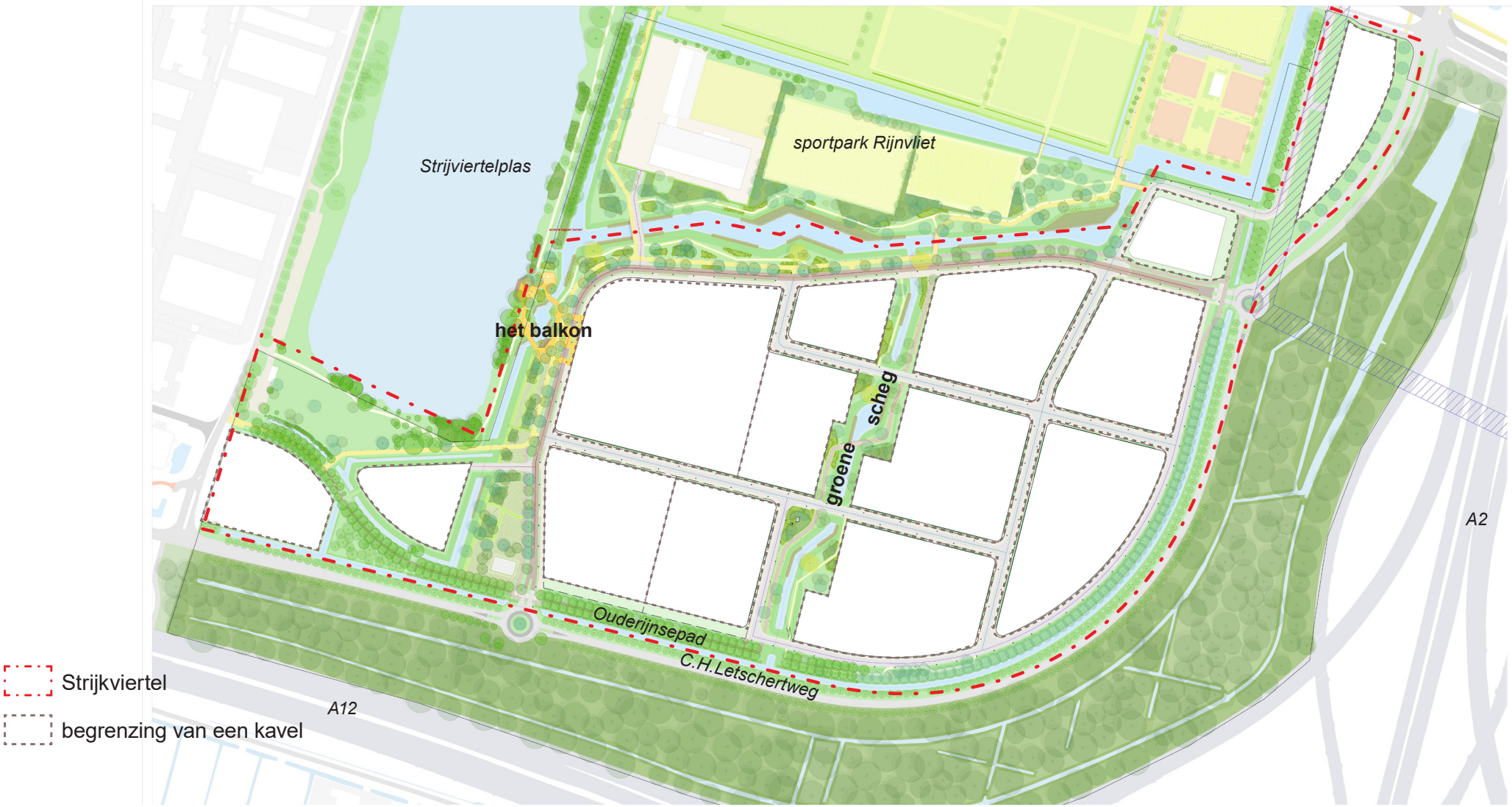
- de kernwaarden van Strijkviertel.
- de planopzet en openbare ruimte.
- een samenvatting van de stedenbouwkundige principes.
- een samenvatting van enkele stedenbouwkundige normen.
- het proces van plantoetsing.

In hoofdstuk 2 en 3 staat de gewenste beeldkwaliteit beschreven. Het beeldkwaliteitsplan beschrijft ambities en inspireert. De ambities moeten behaald worden om de vereiste kwaliteit samenhang te waarborgen. Op specifieke onderdelen worden concrete randvoorwaarden en doelstellingen benoemd.

Vier ambities
De ambities voor de beeldkwaliteit, die volgen uit de uitgangspunten en stedenbouwkundige principes, zijn uitgewerkt in hoofdstuk 2. Er zijn vier ambities benoemd die de identiteit van het gebied bepalen.

Uitwerking op drie schaalniveaus
In hoofdstuk 3 staat een uitwerking van deze ambities op drie (schaal) niveaus. Omdat bijvoorbeeld de combinatie van eindgebruikers en de gekozen circulaire bouwmethoden per kavel nog niet bekend zijn, is er een grote diversiteit in architectonische uitwerking mogelijk.

Impressie inrichting openbare ruimte en duiding van de belangrijkste begrippen



1.3 Kernwaarden Strijkviertel

Bedrijvenpark Strijkviertel levert een bijdrage aan de hoge werkgelegenheidsopgave in de stad. Tot 2040 zijn ongeveer 13.000 banen op bedrijventerreinen nodig om in de eigen stad te kunnen werken. Strijkviertel biedt ruimte voor ongeveer 1.900 banen en is voorlopig de laatste grote nieuwe werklocatie in de stad. Om de beschikbare ruimte optimaal te benutten, wordt ingezet op de komst van arbeidsintensieve bedrijven en krijgt Strijkviertel een hoge bebouwingsdichtheid.

Bedrijvenpark Strijkviertel gaat uit van een ontwikkeling per omvangrijke kavel, waarbij op iedere kavel een verscheidenheid aan circulaire bedrijven gevestigd is. In het stedenbouwkundig plan (vastgesteld in juni 2021) is de opzet van het plan beschreven, waarbij centraal staat:

- efficiënt ruimtegebruik
- prettig verblijf & verbinding met de openbare ruimte
- circulair ontwikkelen

Deze uitgangspunten bepalen gezamenlijk de identiteit van het gebied. De ambitie voor Strijkviertel is op alle vlakken hoog, ook wat betreft beeldkwaliteit.

1.4 Planopzet en inrichting van de openbare ruimte

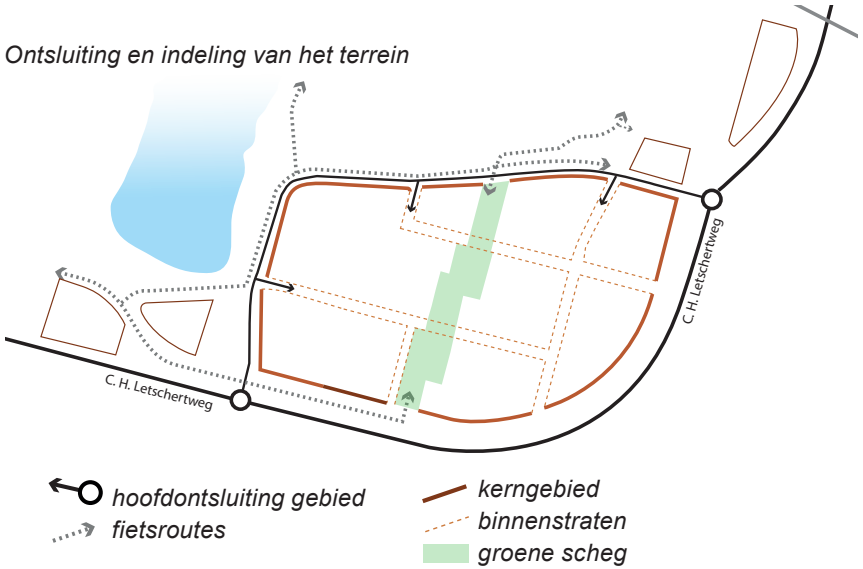
Om de ambities waar te kunnen maken, geven we de grond uit in grotere kavels waarop meerdere bedrijven gevestigd worden. Strijkviertel bestaat uit 14 kavels met een totaal van ongeveer 19 ha uitgeefbaar terrein.

In de ontwerptekening op de vorige pagina is de inrichting van de openbare ruimte weergegeven. De afbeelding op de volgende pagina geeft de belangrijkste openbare ruimten weer.

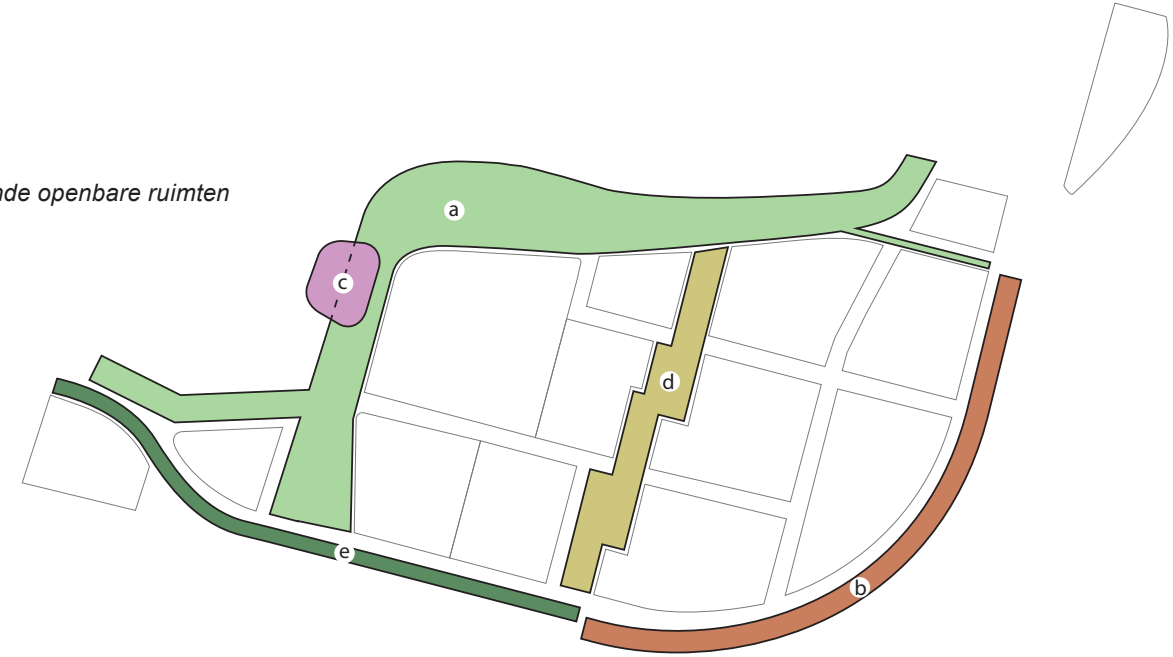
Strijkviertel is opgebouwd uit een kerngebied en een viertal kavels die daar net buiten liggen. Dit kerngebied wordt ontsloten via twee aansluitingen op de C.H. Letschertweg. De verbinding tussen deze twee aansluitingen vormt de hoofdontsluiting, langs de noord- en westzijde van het kerngebied. Van hieruit kunnen de bedrijven in het kerngebied benaderd worden via binnenstraten. Naast de binnenstraten wordt het kerngebied ook door een groene scheg opgedeeld in twee delen. Buiten het kerngebied zijn de overige kavels merendeels ook aangesloten op de hoofdontsluiting. Tot slot loopt er een aantal vrijliggende fietspaden langs de kavels en door de groene scheg.

Voor het ontwerp van een kavel moet altijd de meest recente versie van het inrichtingsplan van de openbare ruimte toegepast worden.

Ontsluiting en indeling van het terrein



Beeldbepalende openbare ruimten



a. *Langs de noordelijke en westelijke rand van het bedrijvenpark ligt een groene zoom met daarin de hoofdfietsroute en een wandelroute. De zone sluit in het westen aan op de Strijkviertelplas. Direct langs de gevels van de bedrijfspanden ligt een breed troitoir met verblijfskwaliteit voor voetgangers.*
b. *De C.H. Letschertweg is een belangrijke doorgaande verbinding. De kavels liggen aan een parallelweg. Ze worden afgescheiden van deze weg door een watergang met laanbeplanting.Hierdoor ontstaat er een meer afgeschermde binnenwereld.*
c. *Het balkon aan de Strijkviertelplas is een belangrijke openbare ruimte en schakelpunt met de omgeving.*
d. *De groene scheg draagt bij aan het groene karakter van de parkachtige openbare ruimte. Deze loopt dwars door het plangebied en is alleen toegankelijk voor fietsers en voetgangers.*
e. *Een bijzondere kwaliteit is het Ouderijnsepad aan de zuidzijde. De bestaande historische waterloop en bomenrij wordt hier behouden en de bebouwing sluit hier direct op aan, zonder ontsluitingsweg. De ruimte langs deze zone is alleen toegankelijk voor fietsers en voetgangers.*

1.5 Stedenbouwkundige principes

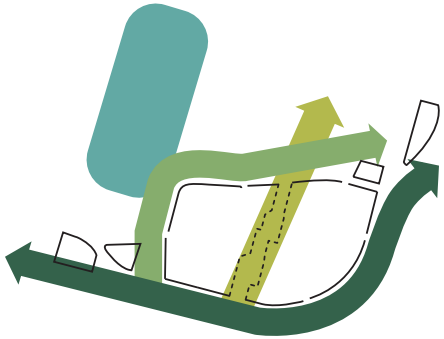
Deze paragraaf geeft een samenvatting van de stedenbouwkundige principes die de basis vormen voor de ontwikkeling van Strijkviertel. De belangrijkste algemene principes die van belang zijn voor de beeldkwaliteit in Strijkviertel zijn:

- Verbonden met de stad.
- Groene structuur is de drager.
- Meerdere bedrijven op een kavel.
- Per kavel combineren van functies en gebouwen.
- Gericht op de openbare ruimte.

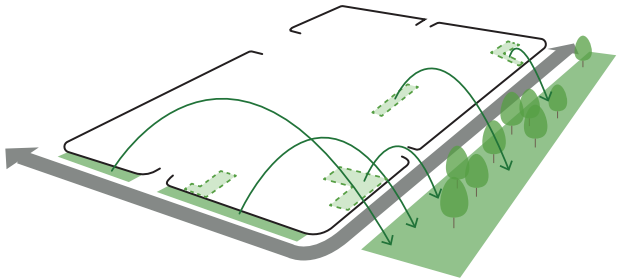
Verbonden met de stad
Bedrijvenpark Strijkviertel is een binnenstedelijk en vitaal stadsdeel, verbonden met de andere wijken van Utrecht. Strijkviertel ligt weliswaar aan de A2 en de A12, maar het is in opzet niet een snelweg-locatie. Het zicht en de oriëntatie is dus niet gericht op de snelweg, maar op de directe omgeving. Het plan is zo ingericht dat bedrijven goed bereikbaar zijn met de fiets en het OV vanuit andere delen van de stad. Daarnaast is de openbare ruimte ook ingericht om te verblijven, met een groen raamwerk en het balkon aan de Strijkviertelplas.

Groene structuur is de drager
Strijkviertel bestaat uit grote kavels die in een openbare ruimte liggen met daarin veel plek voor groen en ontspanning. In tegenstelling tot veel reguliere bedrijventerreinen wordt de groene ruimte gebundeld in robuuste groenstructuren die ook een recreatieve en ecologische waarde hebben. Daarbinnen liggen kavels die gericht zijn op intensief ruimtegebruik en die gebruik maken van deze openbare ruimte. De robuuste groenstructuren met bomen zijn rondom het terrein geclusterd en de groene scheg doorsnijdt het terrein. Iedere kavel grenst tenminste met één zijde aan dit raamwerk.

Het parkeren vindt plaats in gebouwen op de kavel, waarmee de openbare ruimte zo min mogelijk verharding kent. Aan de binnenstraten is ruimte gegeven aan de gebouwen tot de rooilijn en gaat het groen juist de hoogte in door de toepassing van geveltuinen. Ook deze groene gevels hebben ecologische betekenis en dragen bij aan het prettig verblijven. Op plekken waar er een voorterrein bij bedrijven ontstaat, draagt de inrichting hiervan bij aan de (groene) beleving van de openbare ruimte.



De belangrijkste groenstructuren



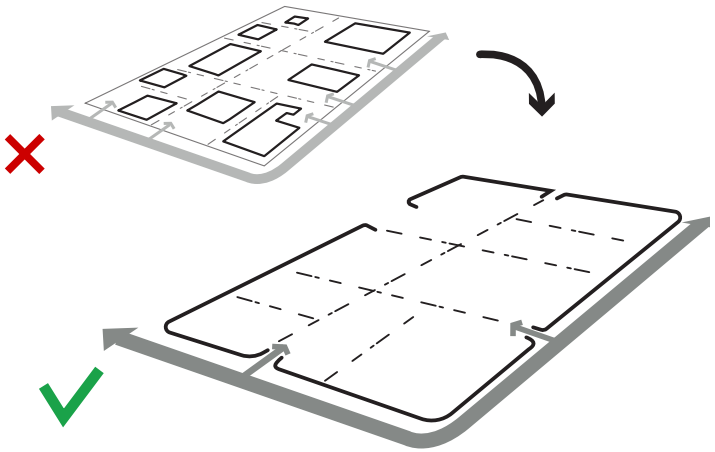
Bundeling van groene ruimten

Meerdere bedrijven op een kavel
Vanuit het oogpunt van efficiënt ruimtegebruik ontwikkelen we grotere kavels met meerdere bedrijven in plaats van individuele kleinere kavels. De gebouwen op een kavel vormen een ruimtelijke eenheid. Ieder kavel is gesitueerd aan verschillende delen van de openbare (groene) ruimte, zoals de zichtrand aan de buitenzijde, de groene scheg en/of de binnenstraten. Kenmerken van de kavels zijn: menselijke maat, continue straatprofielen, gericht op de rooilijn en afwisseling in bouwvolumes.

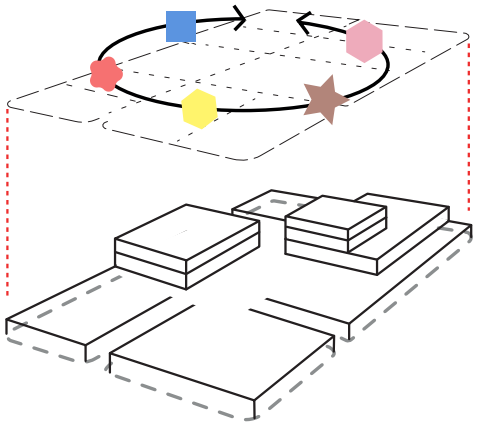
Per kavel combineren en stapelen van functies en gebouwen
De bedrijven delen gemeenschappelijke ruimte op de kavel, maar zo mogelijk ook functies, kennis en faciliteiten. Hierbij gaat het om het gezamenlijk gebruik van onder andere een laad- en losruimte, parkeergelegenheid en gedeelde voorzieningen zoals labs, restaurant, vergaderruimtes of facilitaire voorzieningen. Op iedere kavel is een coherente mix aan bedrijven aanwezig die bijdraagt aan deze doelstelling (synergie en uitwisseling tussen de verschillende gebruikers). Daarmee ontstaat een bedrijvenpark dat meer is dan een aaneenschakeling van individuele bedrijven.

Op Strijkviertel wordt de ruimte ook optimaal benut door functies en bedrijven te stapelen. Dit bespaart ruimte en biedt kansen om functies te delen. Stapelen kan plaatsvinden door bedrijfsactiviteiten over meerdere verdiepingen te verdelen en door bedrijven boven elkaar te plaatsen.

Dit biedt tevens de mogelijkheid om een verhoogd maaiveld (een ‘tweede maaiveld’) te maken dat bij uitstek ruimte biedt aan creatieve bedrijven en aan kleinere productiebedrijven. Een tweede maaiveld biedt verblijfskwaliteit, is een ontmoetingsplek en vormt ‘het adres’ van de aanliggende bedrijven.

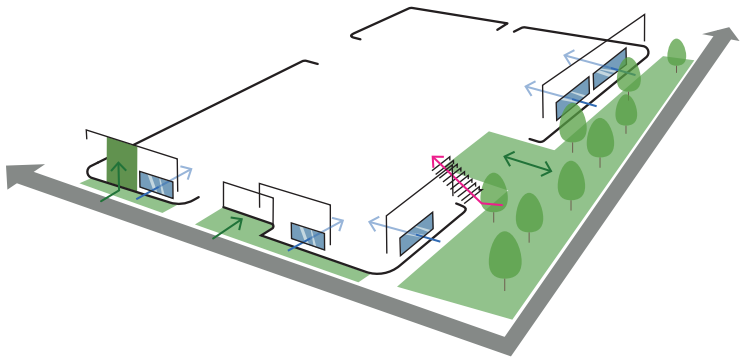


Meerdere bedrijven in gezamenlijke gebouwen op een kavel



Per kavel combineren en stapelen van functies en gebouwen

Gericht op de openbare ruimte
De gebouwen op de kavel zijn gericht op de openbare ruimte. De (voor)gevelrooilijn ligt voornamelijk op de kavelgrens. Dit draagt niet alleen bij aan een effectief ruimtegebruik en een stedelijke uitstraling. Het zorgt ook voor een duidelijk begrensd bebouwd terrein in contrast met de openbare ruimte en voorkomt een rommelige voorkant. Voor de gevelrooilijn vinden er geen bedrijfsactiviteiten plaats. Een afwijkende rooilijn is als uitzondering mogelijk aan de groene scheg en binnenstraten. Wel moet de continuïteit van de straat in stand blijven. Op de plekken waar de rooilijn terug ligt, levert dit een positieve extra (of specifieke) bijdrage aan de beleving van de openbare ruimte. Dit kan bijvoorbeeld ingezet worden voor een uitnodigende entree of toegang naar het tweede maaiveld.
Een ander middel om te komen tot een positieve wisselwerking tussen openbare ruimte en bedrijfsgebouw is de inzet van grote raampartijen (hierna genoemd: de vitrines).



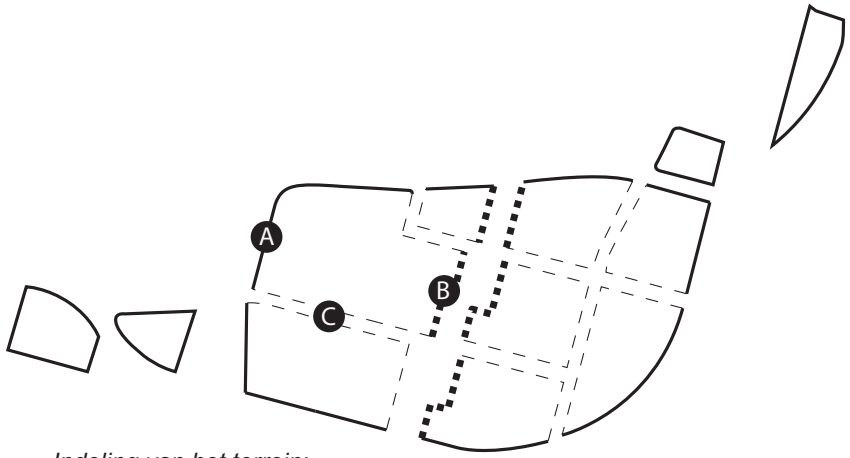
Bebouwing gericht op de openbare ruimte

Rooilijnen, bebouwingsdichtheid en bouwhoogtes
In het stedenbouwkundig plan en bestemmingsplan zijn randvoorwaarden vastgelegd met betrekking tot bouwvolumes, rooilijnen en dergelijke.

rooilijnen
Er gelden verschillende regels voor de rooilijnen in Strijkviertel.

- Gevels aan de zichtrand hebben een aaneengesloten gevel. De gevels worden gebouwd in de voorgevelrooilijn. De voorgevelrooilijn is gelijk aan de kavelgrens. Terugrooien is alleen in heel beperkte mate mogelijk ten behoeve van de aanleg van groene gevels en de verbijzondering van entree's.
- Langs de groene scheg is geen voorgeschreven voorgevelrooilijn. Wanneer de voorgevel terug ligt ten opzichte van de kavelgrens, wordt de tussenruimte ingezet om een goede overgang naar het openbaar gebied te maken door middel van groen, tuin of terras. Bij terugrooien gelden aanvullende eisen.
- De gevels in de binnenstraten staan voor ten minste 50% van de totale randlengte op de voorgevelrooilijn. In de binnenstraten ligt de voorgevelrooilijn op 2 meter achter de kavelgrens. Deze 2 meter hoort bij het uit te geven perceel en is bestemd voor plantvakken voor een groene gevel en voor andere beplanting.

bebouwingsdichtheid
In het stedenbouwkundig plan is een aantal voorwaarden opgenomen die sturing geeft aan de minimale dichtheid. De Floorspace index (FSI) is minimaal 1, de Groundspace index (GSI) is minimaal 0,6
Een belangrijke kanttekening bij de minimale FSI is dat per kavel een hogere FSI doorgaans goed haalbaar is. Bij de uitgifte wordt een kavelpaspoort opgesteld waarin de eisen zijn vastgelegd.

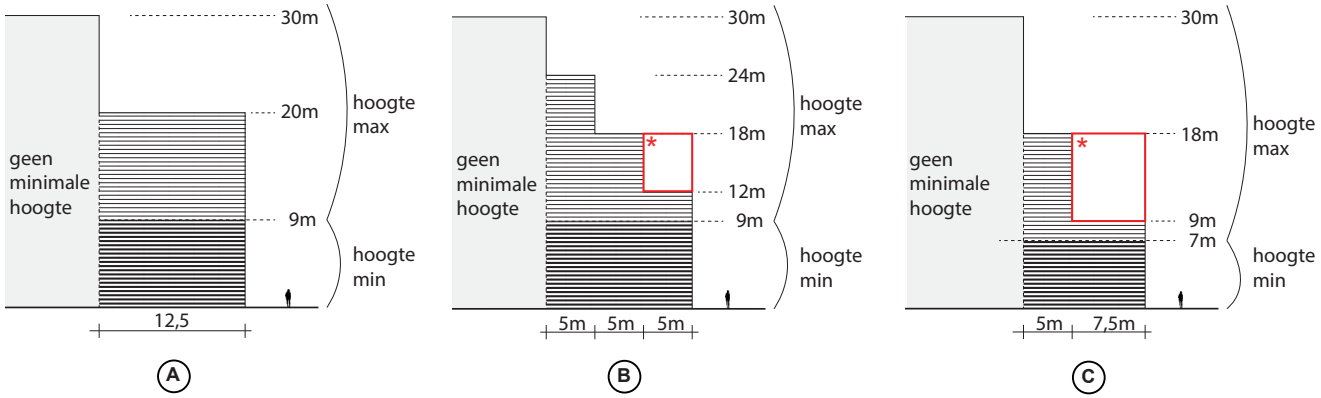


Indeling van het terrein:
(A) zichtrand,
(B) groene scheg
(C) binnenstraat

< vervolg Rooilijnen, bebouwingsdichtheid en bouwhoogtes >

<u>bouwhoogtes</u>
De minimale en maximale bouwhoogtes verschillen per zone waaraan de gebouwen liggen (zichtrand, groene scheg of binnenstraat). Op de afbeeldingen op deze pagina zijn de minimale en maximale bouwhoogtes weergegeven zoals opgenomen in het bestemmingsplan.

Minimale en maximale bouwhoogtes
(A) zichtrand,
(B) groene scheg
(C) binnenstraat



*bouwhoogte tot max 18m over max 25% straatwand

1.6 Proces en plantoetsing

De gemeente is grondeigenaar van het grootste deel van het plangebied. De 12 kavelvelden in gemeentelijk eigendom geven we uit in tenders, om zo te voldoen aan de regels uit het Didam arrest. Per kavelveld doorlopen we een tenderprocedure.
In de tender gebruiken we meerdere documenten waarin het doel, uitwerking en daarbij behorende kaders en randvoorwaarden staan uitgewerkt. Voor het gehele gebied gaat dat om het bestemmingsplan, beeldkwaliteitsplan, parkeerbeleid en stedenbouwkundig plan.
Het beeldkwaliteitsplan legt de gewenste kwaliteit voor het gehele gebied vast. Voor elke kavel stellen we een kavelpaspoort op waarin we de specifieke randvoorwaarden en ambities voor die kavel opnemen, zowel op het gebied van beeldkwaliteit als op het gebeid van o.a. duurzaamheid. Elk kavelpaspoort is een verbijzondering van en aanvulling op de algemene kaders uit het beeldkwaliteitsplan. Zo leveren we maatwerk per kavel, bijvoorbeeld als het gaat om de eenheid én verscheidenheid tussen de kavelvelden.
De tender bestaat uit twee delen: in het eerste deel selecteren we een shortlist van maximaal 3 mogelijke ontwikkelaars. Het resultaat van het tweede deel is een bieding, waarin onder andere een vorm van een eerste massastudie wordt uitgevraagd. Na de gunning wordt er een optieovereenkomst met de ontwikkelaar afgesloten.
Vervolgens is er een startfase waarin voorbereidingen worden getroffen voor de ontwerpfase. Hierin zal de ontwikkelaar onder andere een aantal bedrijven selecteren die zich willen vestigen op de kavel. Daarna start het ontwerpproces tot en met definitief ontwerp, waarna een uitgifteovereenkomst wordt afgesloten voor uitgifte in erfpacht voor het kavelveld.
Het gemeentelijk tenderteam begeleidt het tendertraject. Na de gunning is het gemeentelijk begeleidingsteam het ontwerpproces prikkelend begeleiden om samen met de ontwikkelaar een optimum te vinden in het ontwerp tussen ambities en haalbaarheid.

De Commissie Omgevingskwaliteit is als adviseur structureel betrokken bij het proces van tender en ontwerp.
De Commissie adviseert over het kavelpaspoort en krijgt ter informatie de winnende bieding. In de startfase adviseert de Commissie over de kansen en ambities voor het ontwerpproces.

Aan het eind van elke ontwerpfase adviseert de Commissie over het ontwerp, waarna het gemeentelijk begeleidingsteam deze fase met een concluderende brief afsluit.
Als dat nodig is adviseert de Commissie tussentijds.

Na het ontwerpproces start de wettelijke taak van de Commissie: het toetsen van de bouwaanvraag. Dat doet ze in samenspraak met het gemeentelijk begeleidingsteam en met de vergunningverlener.

1.7 Afwijkingsmogelijkheid

In dit beeldkwaliteitsplan worden ambities, doelstellingen en randvoorwaarden beschreven. De algemene ambities worden in hoofdstuk 2 verwoord, de doelstellingen en randvoorwaarden staan in hoofdstuk 3.
Het plan komt in samenwerking tussen gemeente en ontwikkelaar tot stand en wordt ter beoordeling voorgelegd aan de Commissie Omgevingskwaliteit. Het is mogelijk om af te wijken van de omschreven randvoorwaarden, indien wordt vastgesteld dat aan de omschreven ambities/doelstellingen wordt voldaan en een minimaal gelijkwaardige beeldkwaliteit wordt gerealiseerd.

Ten behoeve van de gronduitgifte zal een kavelpaspoort worden opgesteld. In het kavelpaspoort kunnen, in aanvulling op dit document, nadere (beeldkwaliteits)eisen worden gesteld aan de ontwikkeling.

2. Ambities voor beeldkwaliteit

De identiteit van Strijkviertel kan worden samengevat in vier overkoepelende ambities. Deze zijn te herleiden tot de uitgangspunten en stedenbouwkundige principes van Strijkviertel. Zie hiervoor het schema op de volgende pagina. Ieder bouwplan moet bijdragen aan deze ambities.

2.1 Het terrein straalt circulariteit en duurzaamheid uit

Circulariteit is een belangrijk aspect van het bedrijvenpark Strijkviertel. Het is zichtbaar dat het terrein ontwikkeld wordt met aandacht voor duurzaamheid, een circulaire economie en verantwoord gebruik van materialen en grondstoffen. Deze zichtbaarheid is in het ontwerp van (delen van) de gebouwen aanwezig. Ook een verbinding met de (groene) omgeving maakt deel uit van het duurzame karakter.

Om dit te bereiken wordt een combinatie van ontwerpmiddelen ingezet, zoals bijvoorbeeld herkenbare natuurlijke (en herbruikbare) materialen, een natuurlijke uitstraling, groene gevels, natuur-inclusieve gebouwen en zichtbare waterberging.

2.2 Intensief en gelaagd ruimtegebruik is zichtbaar; bedrijven zijn benaderbaar

Het intensief ruimtegebruik vindt niet alleen achter de deur plaats, maar is ook beleefbaar vanaf de openbare ruimte. Zelfstandige bedrijven of een cluster van bedrijven zijn zo veel mogelijk individueel zichtbaar en benaderbaar.

De ontwerpmiddelen hiervoor zijn onder andere doorzichten en doorwaadbaarheid van de kavel, gestapelde bebouwing die herkenbaar is als een extra (tweede) laag en de vormgeving van een bereikbaar en uitnodigend tweede maaiveld.

2.3 Bedrijvigheid toont zich op een levendig bedrijvenpark

Strijkviertel is een levendig bedrijvenpark, dat met trots toont wat het te bieden heeft. Er is een diversiteit aan bedrijven: gevestigde maakbedrijven, maar ook start-ups, creatieve ondernemingen en ‘leisure’. Door deze diversiteit aan functies is het bedrijvenpark een dynamisch deel van de stad. De inrichting, de architectuur en een aantrekkelijk, levendig plintgrogramma maakt dat het hier prettig verblijven is voor alle gebruikers en bezoekers.

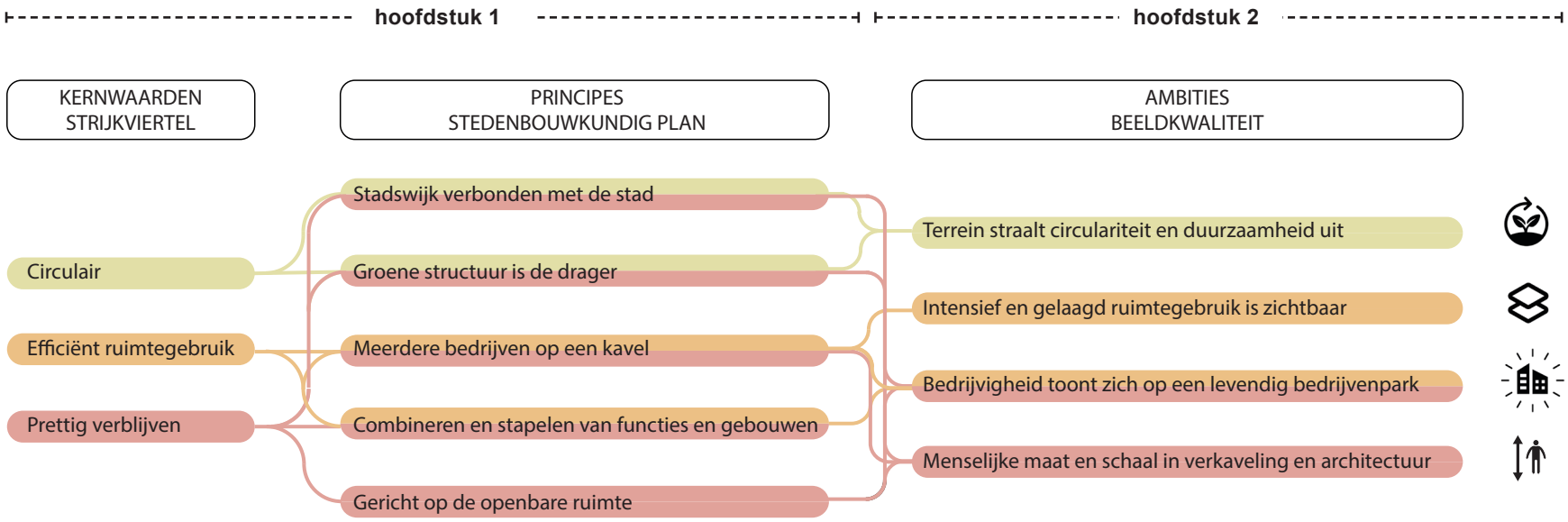
Naast de verschillende functies binnen gebouwen en op de kavel spelen ontwerpelementen een rol, zoals duidelijk gepositioneerde ingangen aan de straatkant en vitrines met zicht op producten of productieprocessen.

2.4 Er is een menselijke maat en schaal aanwezig in verkaveling en architectuur

Er wordt veel aandacht besteed aan een goede verblijfskwaliteit en een architectonisch aantrekkelijke uitstraling. Hierbij onderscheidt het terrein zich van bedrijfsgebieden die puur functioneel op de bedrijfsfunctie zijn gericht. Er is ruimte voor grote maakbedrijven, maar ieder kavel is een mix van bedrijven met verschillende korrelgroottes, waardoor de menselijke maat herkenbaar is. Dat maakt ook een vestigingsklimaat waarbij een grote verscheidenheid aan bedrijven een plek kan vinden en waar het het terrein prettig met de fiets en met het openbaar vervoer (en dus deels wandelend) te bereiken is.

De middelen hiervoor zijn onder andere de compositie van verschillende volumes op een kavel en de detaillering en materialisatie van gebouwen.

Samenhang van kernwaarden tot ambities beeldkwaliteit



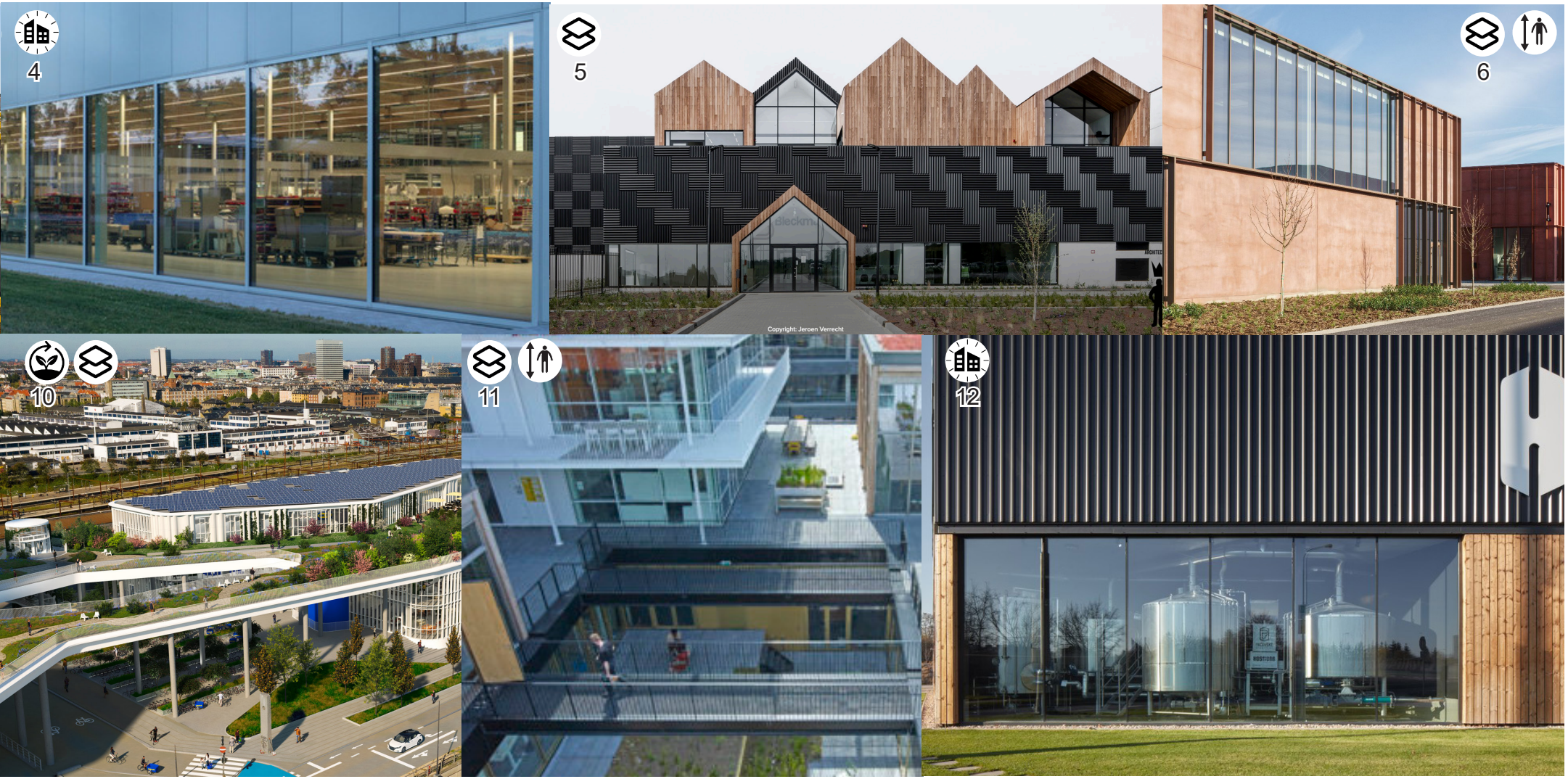
Referenties die aansluiten bij de vier ambities voor beeldkwaliteit

circulariteit en duurzaamheid: 1, 7, 9, 10

bedrijvigheid toont zich op een levendig bedrijvenpark: 4, 8, 12

intensief en gelaagd ruimtegebruik: 2, 3, 5, 6, 8, 9, 10, 11

menselijke maat en schaal in verkaveling en architectuur: 1, 6, 11



1. *Werkspoor Kathedraal (Landezine, 2023)* ***2.*** *Bedrijfspand, Lörrach Duitsland (Architectenweb, 2022)* ***3.*** *Imagewharf, Amsterdam (Steengoed, 2021)* ***4.*** *Qbis One (Archdaily, 2022)*
5. *T-Port, Almelo (Architectenweb, 2020)* ***6.*** *Bedrijvenpark Laar, Lummen (Futurn, 2022)* ***7.*** *Biogeluidswand (Greenpro, 2019)* ***8.*** *Melis Logistics, Duiven (Archidat, 2019)*
9. *Delmulle fabrieksdaken (Archdaily, 2015)* ***10.*** *Ikea, Copenhagen (Archdaily, 2021)* ***11.*** *Imagewharf, Amsterdam (Felixx, 2021)* ***12.*** *Hostavar Brewery H2, Praag (Architonic, 2017)*

3. Uitwerking van de ambities per schaalniveau

Dit hoofdstuk behandelt de uitwerking van de vier ambities voor de beeldkwaliteit van Strijkviertel. Alle onderwerpen dragen bij aan de genoemde ambities. Er worden concrete doelstellingen en randvoorwaarden omschreven waaraan bouwplannen moeten voldoen.

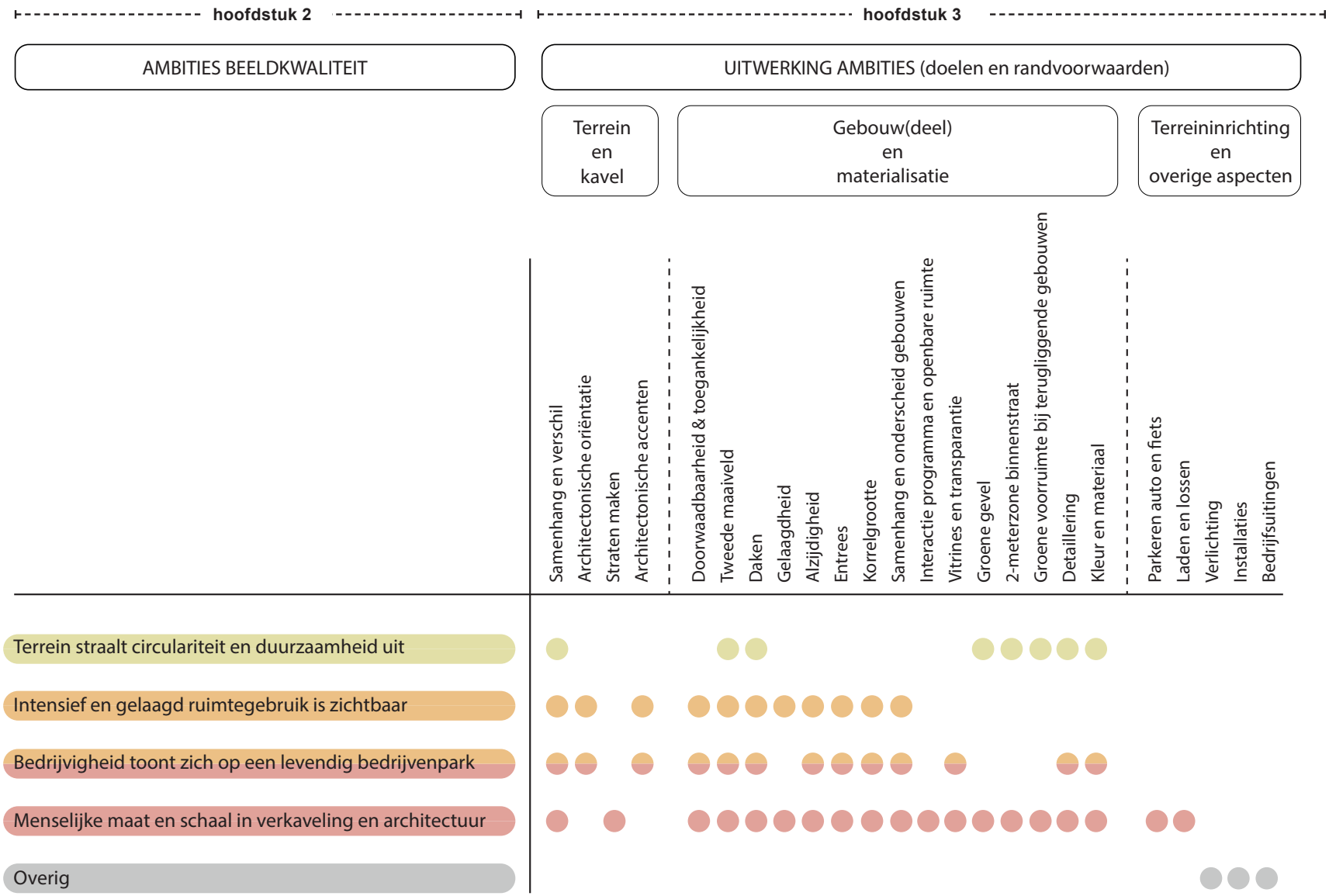
De uitwerking van de ambities vindt plaats op drie niveau's:

1. **Bedrijvenpark en kavel**
   Dit onderdeel heeft betrekking op het ontwerp van de kavels en de gebouwen vanuit een bredere context. Het gaat om de gezamenlijke uitstraling van Strijkviertel, de wijze waarop de ontwikkelingen aansluiten bij het groene raamwerk en hoe de kavels zich onderling tot elkaar verhouden.
2. **Gebouw(deel) en materialisatie**
   Dit onderdeel richt zich op de gebouwen en gebouwdelen.
3. **Terreininrichting en overige aspecten**
   In dit onderdeel staan de onderwerpen die vooral betrekking hebben op de terreininrichting en op de overige (bouw)elementen, zoals installaties en reclame-uitingen.

De samenhang tussen de ambities en de uitwerking per schaalniveau staat op de volgende pagina weergegeven.

De onderwerpen in dit hoofdstuk beginnen met een algemene beschrijving van de doestelling, gevolgd door een puntsgewijze opsomming van de bijbehorende randvoorwaarden.

Samenhang van ambities en uitwerking



3.1 Bedrijvenpark en kavel

Samenhang en verschil
Op verschillende niveaus is er tegelijkertijd sprake van samenhang én onderscheid in uitstraling van de bebouwing.

Samenhang en verschil tussen kavels
Op het niveau van heel Strijkviertel is het bedrijvenpark een herkenbaar samenhangende stadswijk voor bedrijvigheid. Dat ontstaat deels door toepassing van de vier algemene ambities. En tegelijkertijd wordt ieder kavel als eenheid ontwikkeld en heeft daarmee een unieke mix van bedrijven en circulaire principes. Dat maakt dat ieder kavel ook een eigen uitstraling heeft en ervaren wordt als sub-buurt binnen Strijkviertel.

Samenhang en verschil binnen kavels
De kavel wordt ontworpen als geheel en is meer dan een optelsom van de expressie van individuele bedrijven. Hierin is de collectiviteit tussen de bedrijven te herkennen. Tegelijkertijd zijn binnen een kavel ook individuele bedrijven of bedrijfsverzamelgebouwen goed herkenbaar.

Samenhang en verschil

a) niet gewenst want: te veel individuele gebouwen, geen samenhang op strijkviertel en de kavel

b) niet gewenst want: te veel eenvormigheid, geen afwisseling op de kavels

c) gewenst want: eigen identiteit kavels en herkenbaarheid van individuele gebouwen

Architectonische oriëntatie
Iedere kavel kent een mate van alzijdigheid. Er zijn nergens duidelijke achterkanten. Er is wel een onderscheid te maken tussen de binnenstraten enerzijds en de zichtrand en groene scheg anderzijds.

- De zichtrand springt het meest in het oog. Daarom is hier extra aandacht voor de belevingskwaliteit nodig, ook voor de beleving vanaf een grotere afstand. Dit geldt ook voor de kavels die los staan van het kerngebied van het bedrijventerrein en omringd worden door openbare ruimte.
- De groene scheg is de centrale groene ruimte van het terrein en is daarmee ook een belangrijke verblijfsplek. Bedrijven oriënteren zich nadrukkelijk hierop met een representatieve gevel en een aansluitende terreininrichting.

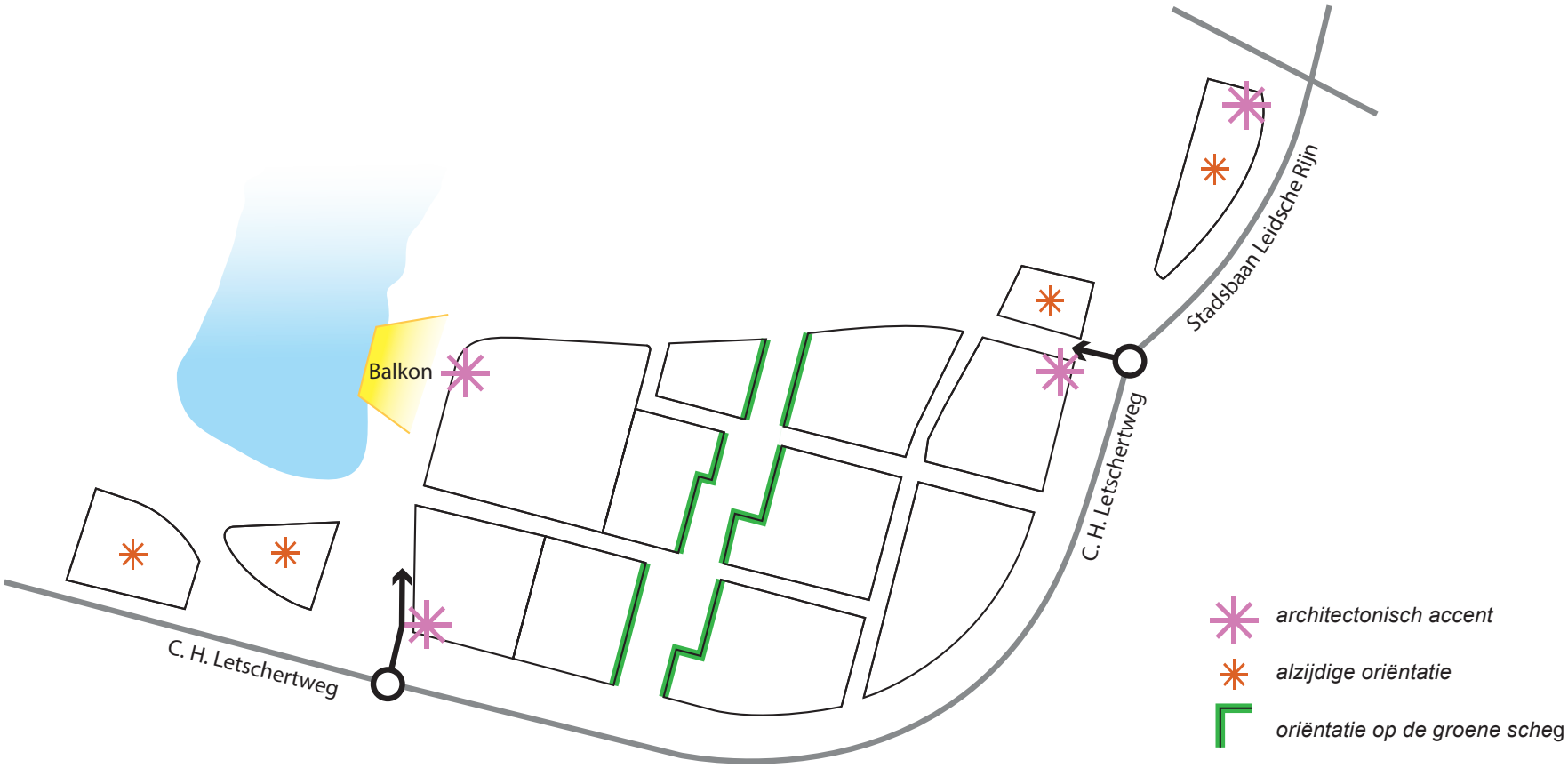
Straten maken
Het ontwerp van de kavel en de gebouwen sluit aan bij de gerealiseerde (of geplande) aangrenzende kavels. Er wordt rekening gehouden met:

- de bouwhoogte van de tegenoverliggende percelen, zodat er straatprofielen ontstaan die samenhang tonen.
- de locatie van (hoofd)entree's en toegang naar laad-en-los-plekken en parkeerplaatsen, zodat er sprake is van een spreiding van dergelijke voorzieningen over het terrein en in de straat.

Architectonische accenten
Architectonische accenten en bijzondere programmering dragen bij aan integratie in de stedelijke omgeving en dienen als herkenningspunten. Het zijn de plekken waarop het bedrijvenpark verbonden is met de wijdere omgeving en die zichtbaar zijn vanaf grote afstand. Op aangewezen plekken is een architectonisch accent aanwezig. Zie hiervoor de kaart. Het accent kan worden vormgegeven door bijzondere architectuur en/of bouwhoogte.

- De entree-kavel aan de Stadsbaan Leidsche Rijn: door de unieke ligging verdient de kavel een bijzondere invulling met een goede beeldkwaliteit van alle kanten van het gebouw. De entree van het gebouw is aan de westzijde. De beeldkwaliteit aan de oostzijde is vanwege de ligging aan hoofdinfrastructuur van even groot belang.
- Bij de beide entrees van Strijkviertel vanaf de Letschertweg oriënteert het gebouw zich ook op de rotonde. Hier is een (bouw) accent gewenst.
- De bebouwing aan het balkon draagt in vormgeving en programmering bij aan de levendigheid van de plek.

Architectonische oriëntatie en accenten



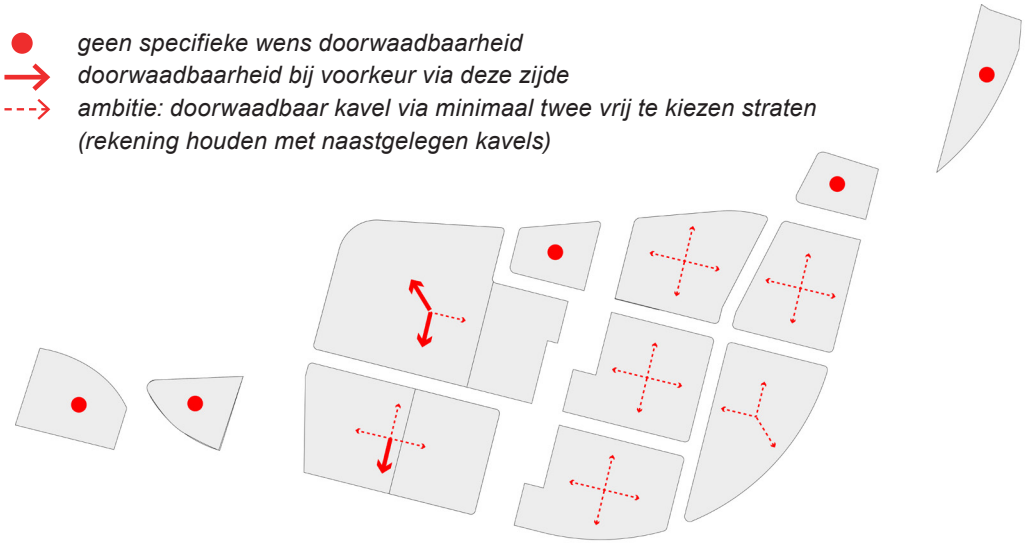
3.2 Gebouw(deel) en materialisatie

Doorwaadbaarheid & toegankelijkheid
De kavels in Strijkviertel zijn ruim: gemiddeld zijn ze circa 1,5 hectare groot. Om een prettige werkomgeving te bieden, in aansluiting op de menselijke maat, wordt per kavel onderzocht hoe kan worden bijdragen aan het verblijfsklimaat in Strijkviertel. Gestreefd wordt naar het toevoegen van routes en plekken die (tijdens kantooruren) toegankelijk en aantrekkelijk zijn voor publiek. Dit kan op het eerste en/of het tweede maaiveld een plek krijgen.
Indien er een route over het kavel ontstaat, die aansluit op minimaal twee verschillende straten of de groene scheg, dan is een kavel 'doorwaadbaar'.

Voor een aantal kleinere kavels ligt geen wens voor het realiseren van een doorwaadbaar kavel. Voor de overige kavels geldt de ambitie om het kavel doorwaadbaar te maken (zie figuur hieronder), hierbij geldt:

- Een doorwaardbare route over de kavel is veilig en uitnodigend, is tenminste overdag publiek toegankelijk, heeft verblijfskwaliteit, een overwegend groene inrichting en er wordt programma aan ontsloten.
- Het heeft de voorkeur om doorwaadbaarheid op het tweede maaiveld te realiseren.

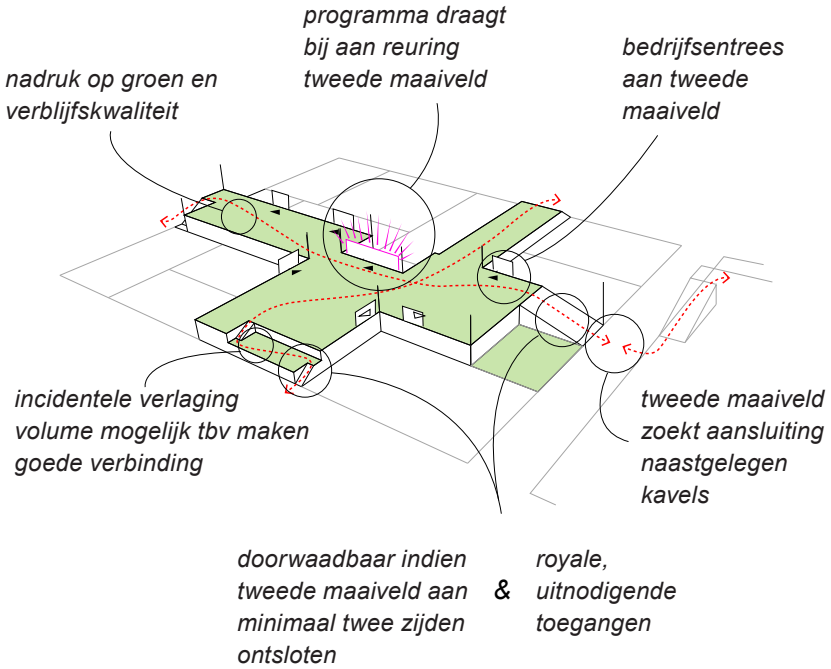
Of en hoe doorwaadbaarheid een vereiste is, kan in de uitgifte worden vastgelegd.



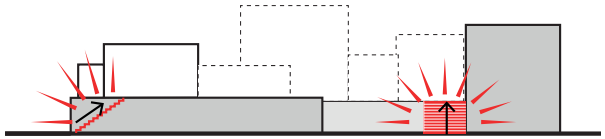
Tweede maaiveld
Op strategische plekken op de kavel kunnen daken van enkellaags gebouwen worden ingezet als verlengstuk van het openbaar gebied. Indien daken vanaf het aangrenzend openbaar gebied toegankelijk zijn, spreken we van een tweede maaiveld. Het tweede maaiveld draagt actief bij aan het realiseren van een gelaagd plan, het verhoogt de belevingswaarde en gebruikskwaliteit van het gebied. Indien het tweede maaiveld toegankelijk is vanaf meerdere zijden van het kavel, is het doorwaadbaar. Of een tweede maaiveld vereist is, wordt bij de uitgifte vastgelegd.

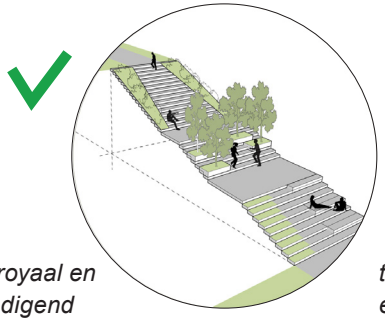
Om een tweede maaiveld te laten functioneren als volwaardige, aantrekkelijke verblijfsplek en vestigingsruimte voor bedrijven gelden de volgende handvatten:

- Toegangen tot het tweede maaiveld zijn royaal, goed zichtbaar, met uitnodigende trappen of hellingbanen vanaf de openbare ruimte. De toegangen hebben verblijfskwaliteit.
- Vanaf de openbare ruimte is te zien dat bedrijfsactiviteit op het tweede maaiveld plaatsvindt. Ook de inrichting van het tweede maaiveld is zichtbaar vanaf de openbare ruimte (bijvoorbeeld door groen, objecten, verlichting, etc).
- De inrichting van het tweede maaiveld is mede gericht op het prettig verblijven.
- Gebouwdelen aan het tweede maaiveld dragen bij aan de kwaliteit van het tweede maaiveld. Middelen hiertoe zijn onder andere: positionering van entrees, zichtrelatie tussen tweede maaiveld en activiteit in gebouw, ontmoetingsruimte, toegankelijk & uitnodigend programma, aantrekkelijke architectuur met menselijke maat.
- Indien het helpt om het tweede maaiveld beter te verbinden met de openbare ruimte, is het deels mogelijk om het bouwvolume te verlagen tot een bouwhoogte van minimaal 4m.

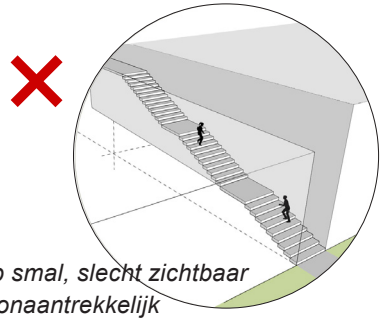


royale, goed zichtbare opgangen naar 2e maaiveld





trap royaal en uitnodigend

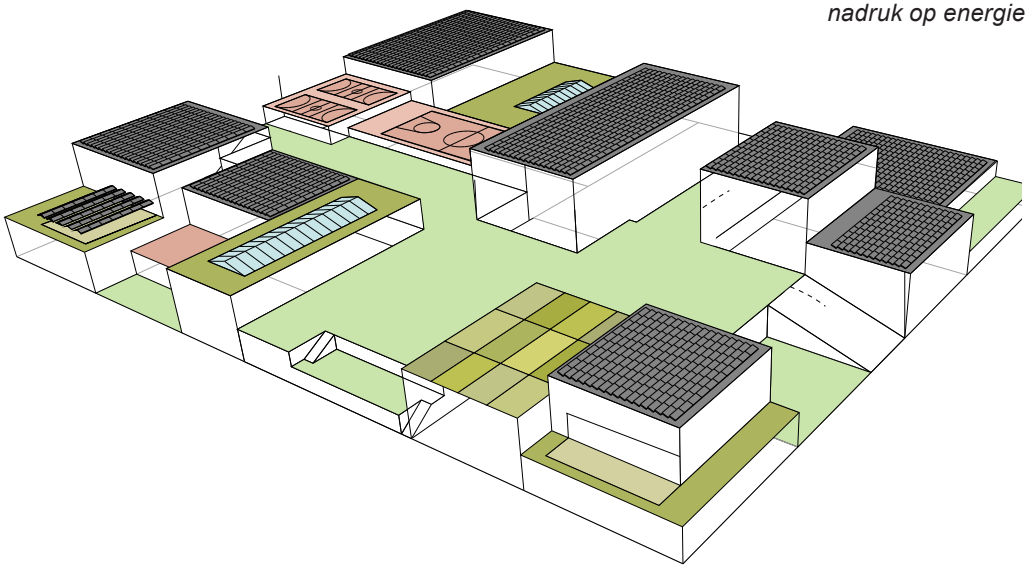


trap smal, slecht zichtbaar en onaantrekkelijk

Daken
Het dak doet mee in het optimaal benutten van de beschikbare ruimte, het scheppen van een aantrekkelijk verblijfs- en werkklimaat en het bereiken van duurzaamheidsdoelstellingen.

- De primaire wens voor de daken op de enkellaags volumes is het toevoegen van waardevolle gebruikskwaliteit aan de kavel, het gebouw en aan Strijkviertel als geheel (indien het dak openbaar toegankelijk is vanaf het naastgelegen openbaar gebied, is sprake van een tweede maaiveld). Bij de inrichting van deze daken ligt de nadruk op groen en verblijfskwaliteit, met voldoende waterberging.
- Voor hoger gelegen daken, op gestapelde functies, ligt de prioriteit minder bij groen en verblijf en meer op energieopwekking, ook hier met voldoende waterberging.

alle daken worden benut: de lage daken vooral groen en toegankelijk; hoge daken met nadruk op energie



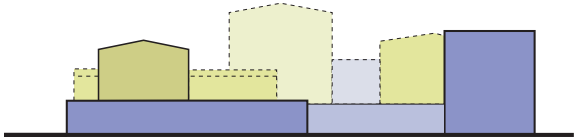
Gelaagdheid
Intensief ruimtegebruik is een onderscheidend kenmerk van Strijkviertel. De ambitie is om de verticale gelaagdheid van het plan, de stapeling van functies en volumes zichtbaar en beleefbaar te maken.

- Volumes boven plintniveau, die niet in de rooilijn van de plintvolumes liggen, onderscheiden zich in uitstraling van volumes op maaiveld. Het doel is door middel van contrast en verbijzondering de gelaagdheid en stapeling van programma te accentueren. De vormgeving en het gebruik van kleur en materiaal dragen bij aan deze doelstelling.
- Daken van plintvolumes krijgen een functie voor het gebouw en/of de kavel en worden door middel van (groene) inrichtingselementen beleefbaar gemaakt vanaf de openbare ruimte.

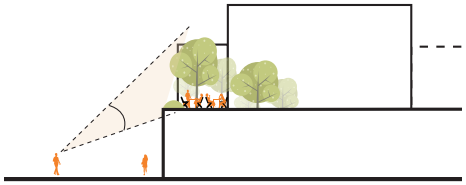
Alzijdigheid
Strijkviertel presenteert zich zonder achterkanten.

- Gebouwen zijn eenduidig vormgegeven, met gelijke aandacht voor alle gevels die zichtbaar zijn vanaf de straat.
- De panden aan de zichtrand zijn het meest openbaar, dit vraagt om extra aandacht voor de belevingskwaliteit.
- De architectonische taal van een gebouw is hetzelfde voor alle gevels die zichtbaar zijn vanaf de straat.
- Ook voor de niet naar de straat gekeerde en niet in de rooilijn geplaatste gevels wordt architectonische verfijning gevraagd. Het oog blijft geboeid, er valt iets te ontdekken.

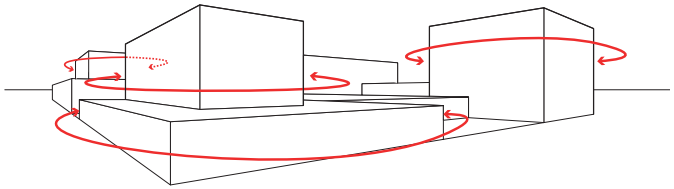
onderscheidende 'bovenbouw'

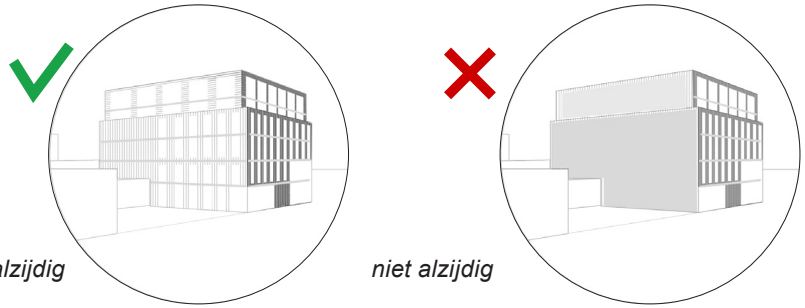


dak beleefbaar vanaf straat



alzijdigheid: eenduidige vormgeving rondom



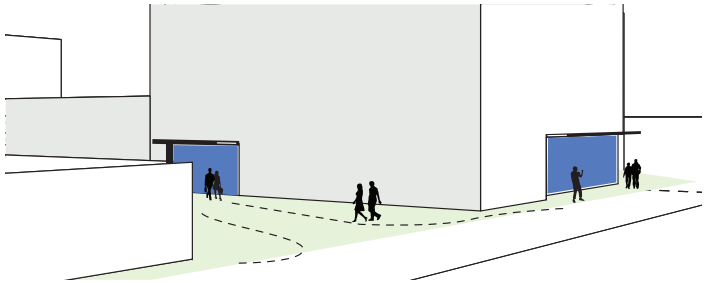


Entrees
Entrees zorgen voor reuring, voor beweging en interactie. Goed gepositioneerde entrees dragen bij aan het realiseren van een aangename werkomgeving.

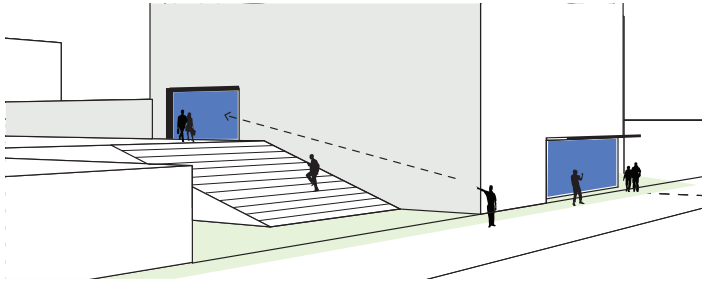
- Hoofdentrees van bedrijven zijn royaal en uitnodigend, ze vormen aanleiding voor architectonische verbijzondering, in de stijl van het betreffende pand.
- Hoofdentrees op begane grondniveau liggen bij voorkeur aan de openbare ruimte, in de rooilijn of enigszins terugliggend.
- Bij een tweede maaiveld hebben de bedrijven in principe een zelfstandige toegang via dit semi-openbare tweede maaiveld en is er altijd een duidelijke verbinding met de openbare ruimte op het maaiveld aan de rand van de kavel.
- Hoofdentrees zijn zichtbaar vanaf de openbare ruimte en worden niet op slecht zichtbare plekken geplaatst.

goede fysieke relatie en zichtrelatie met entrees die niet in de roolijn liggen:

zowel op maaiveld...

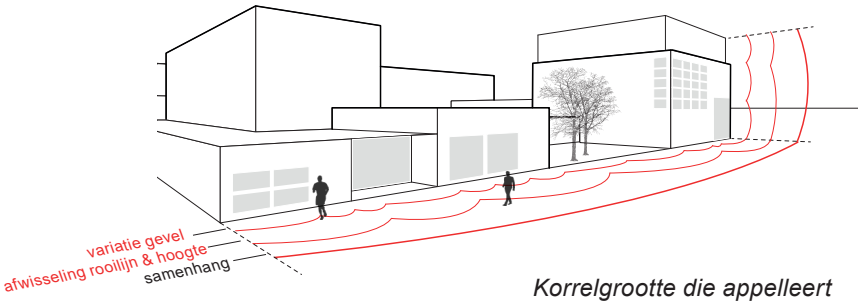


... als op 2e maaiveld



Korrelgrootte
De bebouwing op een kavel oogt als één familie van gebouwen. Tegelijkertijd is de ervaring in de binnenstraat, langs de groene scheg of de randzone gevarieerd, uitnodigend en niet in één blik te overzien. Er valt iets te ontdekken, de nieuwsgierigheid wordt geprikkeld. De bebouwing appelleert aan de menselijke maat.

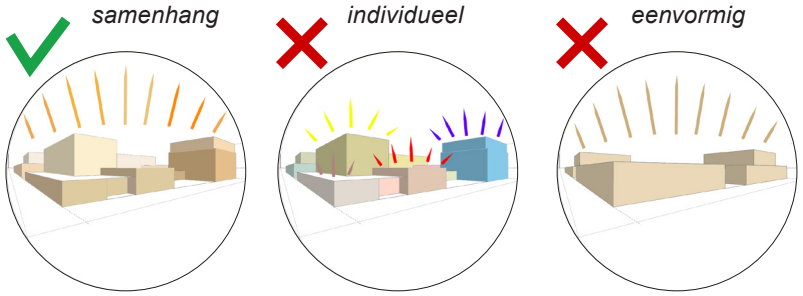
- Er is aan de straat een zekere mate van afwisseling in positionering van gebouwen, al dan niet in de rooilijn.
- Er is een zekere mate van afwisseling in gebouwhoogte.
- Materialisering, detaillering, open/dichtverhoudingen, groene gevels, positionering van programma en entrees zijn enkele van de middelen om tot het gewenste diverse beeld te komen.
- Een verschil in korrelgrootte wordt ingezet ten behoeve van de herkenbaarheid van individuele bedrijven.



Korrelgrootte die appelleert aan de menselijke maat

Samenhang en onderscheid tussen gebouwen en gebouwdelen
Strijkviertel is meer dan een verzameling gebouwen, het draagt in zijn geheel een identiteit uit. Dit vraagt iets van de samenhang tussen gebouwen en kavels.

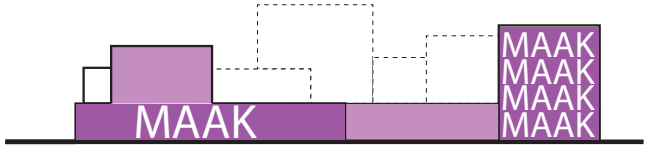
- Kavels reageren op de architectuur en compositie van naastgelegen kavels. Ze vormen er geen contrast mee, zijn ook niet identiek, maar zoeken een dialoog.
- Ieder kavel bestaat uit een compositie van verschillende gebouwen met onderlinge samenhang. Dit uit zich bijvoorbeeld op het niveau van ordening van programma, compositie, kleur- en materiaalgebruik.
- De compositie van de kavel is opgebouwd uit grotere en kleinere volumes.
- Het collectieve deel van het programma op een kavel wordt in de architectuur benadrukt.



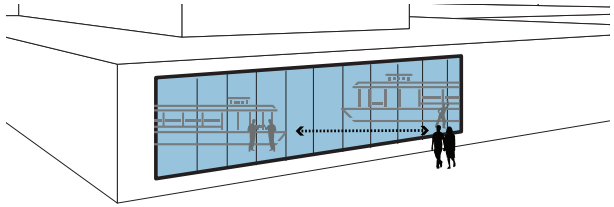
Interactie programma en openbare ruimte
Strijkviertel is een gebied met maakbedrijven, actief in de circulaire economie. De bedrijven bepalen de identiteit van Strijkviertel. Zichtbaarheid van het productieproces draagt in belangrijke mate bij aan het uitdragen van de identiteit van het gebied.

- Er is zicht op het productieproces vanaf de openbare ruimte, dankzij zogenaamde ‘vitrines’. Het maakproces wordt daarom (ook) aan de rand van de kavel gepositioneerd. Dit kanin combinatie met andere functies.
- Vitrines zijn opgenomen in de gevels die in de rooilijn liggen. Een vitrine biedt de bezoeker een blik op de achterliggende activiteit. Ten aanzien van de vitrines:
- De randen van een vitrine worden geaccentueerd, dit kan bijvoorbeeld door het accentueren van de kaders, maar ook door juist te kiezen voor een minimalistisch ontwerp.
- Om de transparantie van de vitrine te vergroten, is het belangrijk rekening te houden met de afmetingen en vormgeving van tussenstijlen/kozijnen, het type glas en de mate van transparantie van het glas (geen of beperkte reclame/bedrijfsuitingen en geen bedekking op/achter het glas)
- De transparantie van de vitrine en het zicht op het achterliggend programma worden niet beperkt door bestickering, raambekleding en dergelijke.

maakproces aan randen kavel



goed zicht op maakproces, accentueren vitrines



vitrine:
zicht op maak

geen zicht
op maak

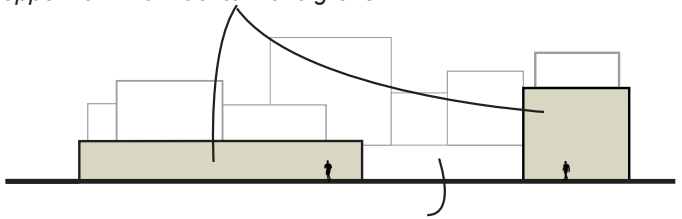
Vitrines en transparantie

Wat betreft de mate van transparantie geldt:

- Vitrines maken een groot gebaar, ze verhouden zich tot de maat en schaal van het bijbehorende volume, oftewel de vitrine is niet te laag, een vitrine verschilt van een gewone raamstrook.
- Het heeft een meerwaarde wanneer vitrines op de hoeken van de kavel worden gepositioneerd.
- Aan de binnenstraten is 30% van de naar de straat gekeerde gevels transparant en uitgevoerd als vitrine. Voor de zichtrand is dit 50%.
- Bovengenoemde percentages worden berekend over de naar de straat gekeerde gevels tot 10 meter achter de kavelgrens.
- De vitrines zijn minimaal tussen 1 meter en 4 meter boven maaiveld transparant, daarboven is ook een semitransparante (lichtdoorlatende) invulling mogelijk.
- In de dichte geveldelen in de voorgevelrooilijn kunnen ramen worden geplaatst, deze tellen echter niet mee in het oppervlak transparante gevels / vitrines.

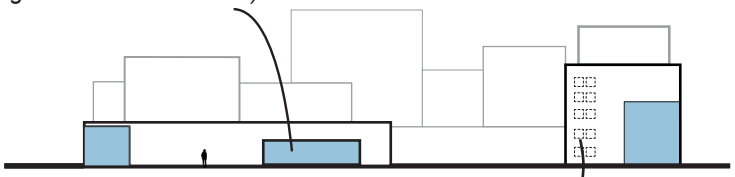
Percentage vitrine

<u>stap 1</u> - bepaling naar straat gekeerd geveloppervlak <10m achter kavelgrens



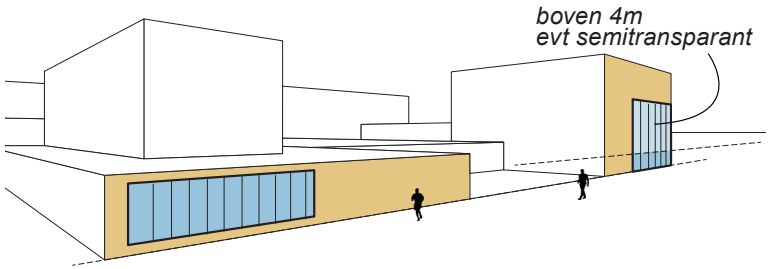
telt niet mee, indien >10m achter grens kavel

<u>stap 2</u> - vitrine = min. 30% van naar straat gekeerd geveloppervlak (langs zichtrand min. 50%)



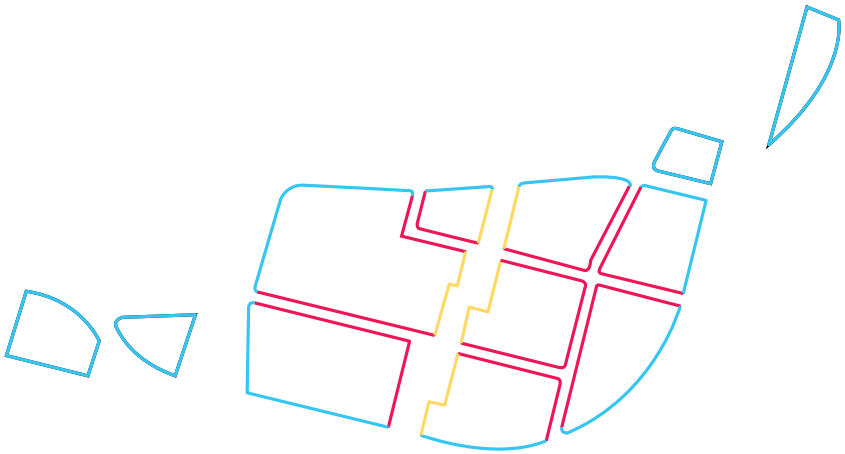
ramen, tellen niet mee in percentage vitrine

(semi)-transparant



Groene gevel
Groene gevels dragen bij aan het verblijfsklimaat, aan een goed (micro) klimaat, biodiversiteit en de circulaire, duurzame uitstraling van Strijkviertel. In dit beeldkwaliteitsplan zijn de kwantitatieve uitgangspunten voor de groene gevels op hoofdlijnen beschreven. Een meer gedetailleerde beschrijving van zowel kwantitatieve als kwalitatieve randvoorwaarden voor de groene gevels, wordt vastgelegd bij de uitgifte. De randvoorwaarden met betrekking tot groene gevels verschillen per type straat, zie het overzicht hieronder.

Voor de binnenstraten geldt:
- Minimaal 50% van het dichte geveloppervlak wordt bedekt door groen. Hierbij wordt groen tot maximaal 9 meter hoogte meegerekend. Gevelopeningen in de groenvlakken tellen niet mee als groen. Zie de voorbeeldberekening op de volgende pagina.
- Groene gevels aan de binnenstraten worden gemaakt door beplanting in de volle grond te plaatsen.
- Groene systeemgevels kunnen worden toegepast mits duurzaam beheerd. Dit in aanvulling op (niet ter vervanging van) de groene gevels met beplanting in de volle grond.



Zone met vergroeningsvoorwaarden. Vergroening is een voorwaarde.

Gevelvelden die direct grenzen aan de ecologische zone groene scheg, belangrijke ecologische functie. Vergroening wordt aangemoedigd. Als er klimplanten in de volle grond gewenst zijn, moeten er afspraken gemaakt worden met de gemeente over de groeiruimte en het beheer en onderhoud.

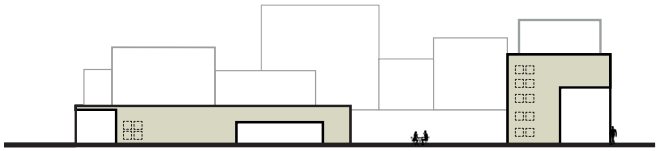
Beeldbepalende geveldelen, die grenzen aan trottoir of rijweg. Dient esthetische en ecologische doelen. Vergroening is gewenst. Let op; de gevellijn grenst direct aan de openbare verharding. Als er klimplanten in de volle grond gewenst zijn moeten er afspraken gemaakt worden met de gemeente over de groeiruimte en het beheer en onderhoud.

Bij de bepaling van de hoeveelheid te realiseren groene gevels wordt de volgende meetmethode gehanteerd:
stap 1: *resterend oppervlak gesloten gevels, na aftrek vitrines*
stap 2: *groene gevel = minimaal 50% van gesloten gevel*

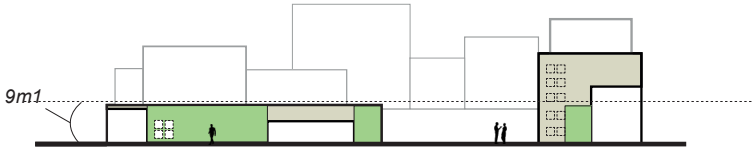
Een groene gevel mag als zodanig worden meegeteld als aan de volgende kwantitatieve randvoorwaarden wordt voldaan (zie ook toelichtende tekening hieronder):

- De maximale hoogte die meegerekend wordt, is 9m
- Bij de berekening van de vergroeningsoppervlakte wordt gebruik gemaakt van de randvoorwaarden ten aanzien van rekentechnische hoogte, zoals meegegeven bij de uitgifte.
- De minimale breedte van een klimplantdeel is 5m, de minimale hoogte 3m

stap 1 - resterend oppervlak gesloten gevels, na aftrek vitrines



stap 2 - groene gevel = minimaal 50% van gesloten gevel



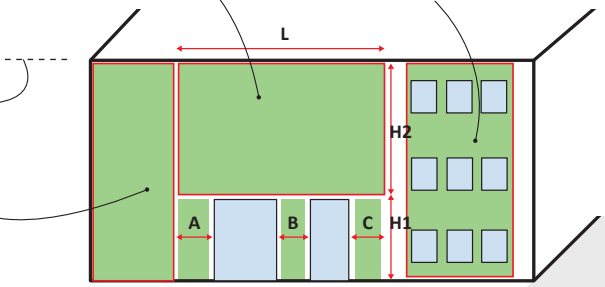
telt mee indien:

*telt mee als som (A+B+C)*H1+L*H2, mits:*
- *H=minimaal 4,5m*
- *som van A+B+C=min. 5m*
- *som van A+B+C=min 1/2 van L*

telt mee tot 9m hoogte

minimaal 5m breed

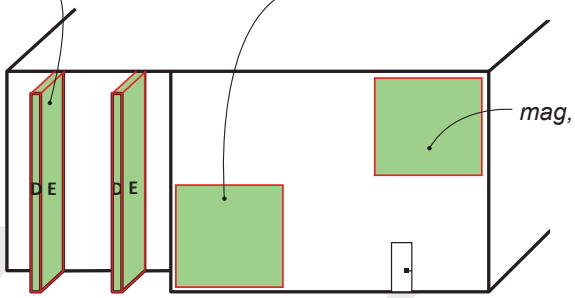
telt mee excl. ramen



telt mee als netto opp vlak E (eenzijdig)

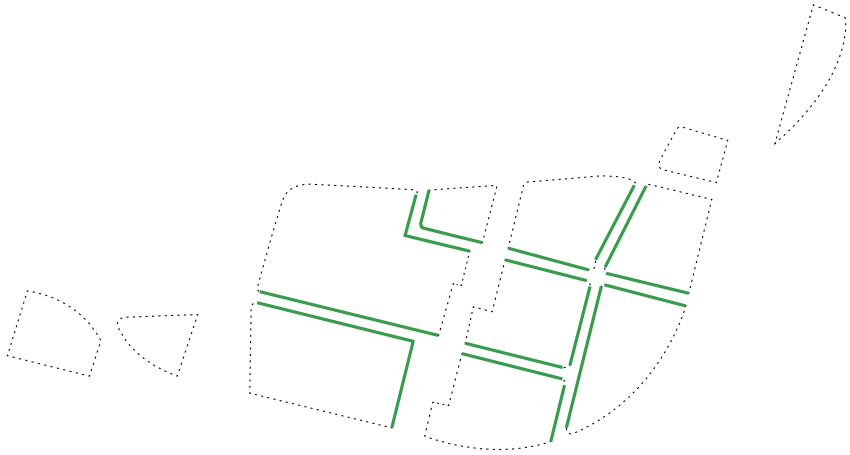
minimaal 5m breed, 3m hoog

mag, maar telt niet mee

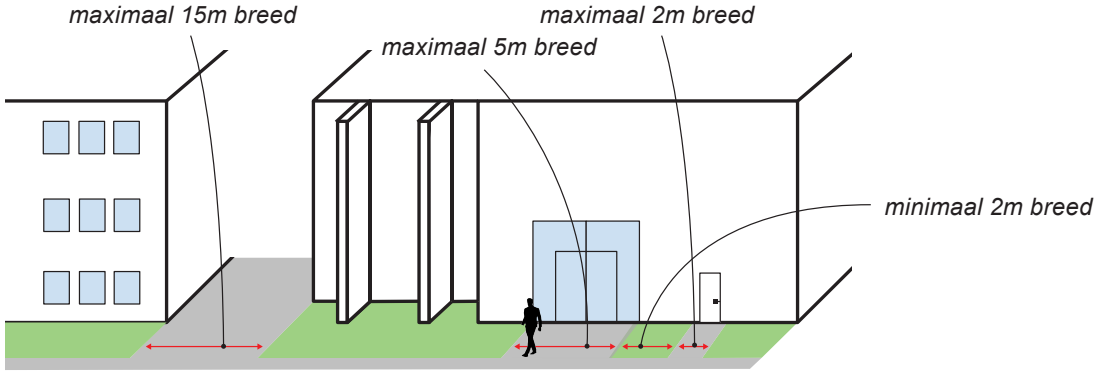


2-meterzone binnenstraat
Aan de binnenstraten ligt een zone van minimaal 2 meter tussen kavelgrens en rooilijn op privaat terrein. Deze zone wordt beplant met vaste planten of heesters. Voor deze 2-meterzone geldt:

- De zone is in de basis een aaneengesloten groenvak, enkel onderbroken door functionele entrees.
- Per kavel is er per binnenstraat maximaal één logistieke entree mogelijk van maximaal 15m breed
- Grotere doorgangen, bijvoorbeeld ten behoeve van bedrijfsentrees zijn niet breder dan 5m.
- Overige voetentrees zijn maximaal 2m breed.
- Groenvakken hebben een minimale breedte van 2m.
- Er staan geen objecten in de 2-meterzone.

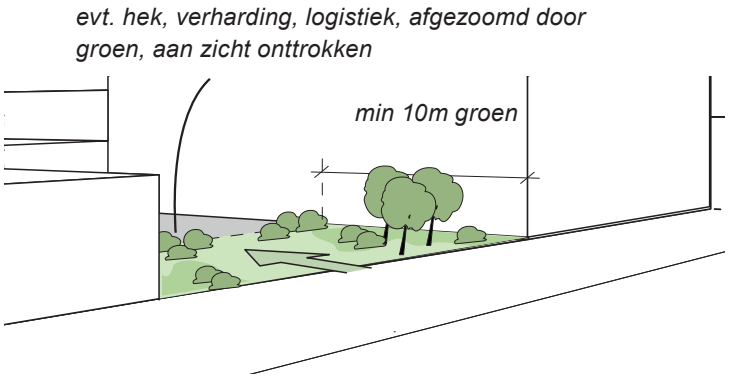


Overzicht van de 2 meter groenzone op uitgeefbaar terrein. Deze zone is bedoeld als groenruimte voor klimplanten in de volle grond als ook begroeide strook met vaste planten en heestervormers.



Groene voorruimte bij terugliggende gebouwen
De (eventuele) vrije ruimte tussen een gebouw en de rand van de kavel draagt bij aan de kwaliteit van de naastgelegen openbare ruimte. Dit kan worden bereikt door groene beplanting, de aanleg van een publiek terras of andere verbeteringen die het openbare gebied ten goede komen. Er is geen restgroen aanwezig. Al het groen op de kavel is integraal onderdeel van het kavelontwerp en de aansluitende openbare ruimte.

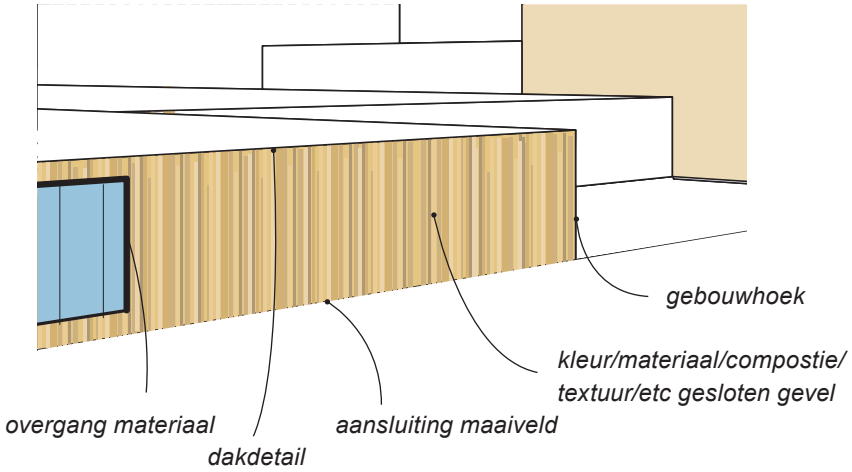
- Bij terugrooien is het niet toegestaan om in de eerste 10 meter achter de kavelgrens voertuigen te stallen voor kortere of langere tijd. Ook niet om te laden en lossen.
- Als een hek wordt geplaatst, dan maximaal 2.00m hoog en minimaal 10 meter terugliggend vanaf de kavelgrens. Het hek mag geen prikkeldraad bevatten en moet qua kleur en vormgeving worden afgestemd op de architectuur van het gebouw.
- De inrichting van de vrije ruimte tussen gebouw en rand van de kavel is ‘groen tenzij’. Verharding wordt geminimaliseerd, tenzij dit een publieksfunctie ten goede komt of vanuit de logistieke organisatie van de kavel onvermijdelijk is. Ook dan blijft een groene inrichting het vertrekpunt.
- Er staan geen objecten in de groene voorruimte, tenzij deze bijdragen aan de verblijfs-/groenkwaliteit.
- De aansluitingen tussen de kavel en de openbare ruimte worden afgestemd op het ontwerp van de openbare ruimte in positie en materiaal. Daarbij ontstaat het beeld van een continu maaiveld.



Detaillering
De aandacht voor het ontwerp van het gebouw is zichtbaar op alle niveaus, ook in de gebouwdetails. Goede detaillering draagt bij aan de fraaie verschijningsvorm van het gebouw.

- Bij grote gesloten geveldelen wordt ervoor gezorgd dat het ontwerp interessant en boeiend blijft. Textuur, materialisering, kleurstelling en compostie zijn middelen die hieraan kunnen bijdragen.
- Bijzondere aandacht wordt besteed aan randen en hoeken van volumes, de manier waarop het gebouw op de grond staat en materiaalovergangen.

Aandacht voor detail op hoeken, materiaalovergangen, grote vlakken etc.



Kleur en materiaal
Circulariteit en duurzaamheid zijn belangrijk voor de identiteit van Strijkviertel en zijn gebruikers. Het kleur- en materiaalgebruik van de gebouwen dragen hier aan bij. Tegelijkertijd heeft het terrein een professionele en zakelijke uitstraling.

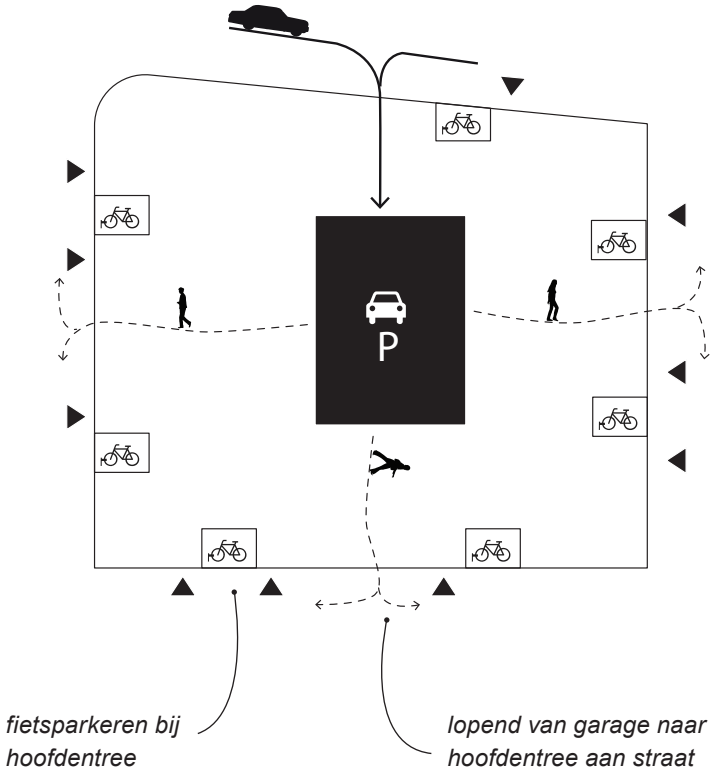
- Gebouwen stralen geen tijdelijkheid uit. Ook niet indien gebruik gemaakt wordt van materialen/bouwdelen die een eerdere toepassing hebben gekend.
- Gebouwen hebben in hoofdzaak een natuurlijke uitstraling. Het gebruik van verzadigde kleuren in de hoofdmassa’s is beperkt.
- Het zichtbaar toepassen van biobased materialen wordt gestimuleerd.
- Materialen worden zo veel mogelijk in hun natuurlijke uitstraling getoond.
- Materialen die gebruikt worden mogen zichtbaar verouderen, ze raken echter niet vervuild.
- Het gebruik van uitlogende materialen als zink, lood en koper is niet toegestaan.

3.3 Terreininrichting en overige aspecten

Parkeren auto en fiets
Parkeren voor de auto gebeurt geclusterd per kavel om dubbelgebruik te stimuleren. Fietsparkeren is zo uitnodigend mogelijk gesitueerd op maaiveld, verspreid over de kavel, dichtbij gebouwentrees.

- De parkeervoorziening bevindt zich niet voor de voorgevel en is (indien op maaiveld gelegen) niet zichtbaar vanaf de straat.
- Een gebouwde parkeeroplossing wordt mee-ontworpen in de architectuur/uitstraling van het betreffende kavel.
- De parkeervoorziening is altijd gecombineerd met een andere functie. Dit kan door het stapelen van de parkeeropgave zelf, met pv-panelen, dubbelgebruik met bijvoorbeeld sport, of verblijfsruimte.
- De belangrijkste route van het parkeergebouw naar de hoofdentree van een bedrijf loopt via de openbare ruimte, of via het tweede maaiveld. Eventuele directe routes over de kavel naar een bedrijf, anders dan via de hoofdentree, zijn ondergeschikt.
- Fietsen wordt zo aantrekkelijk mogelijk gemaakt, met fietsparkeerplaatsen op de kavel, dichtbij de hoofdingang van het gebouw.

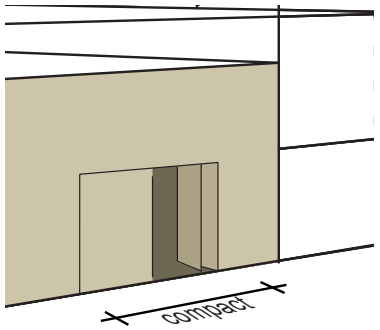
Parkeren auto en fiets



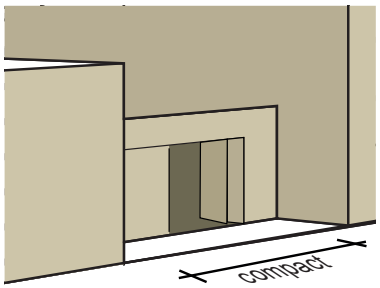
Laden en lossen
Vanuit openbaar gebied is er minimaal tot geen zicht op de laad- en losstraat.

- De laad- en losgelegenheid komt nooit aan de voorkant van een gebouw te liggen.
- De laad- en losstraat loopt (veelal) dwars door de kavel en begint en eindigt aan een openbare weg. Hierdoor is het voor vrachtwagens mogelijk de kavel op en af te rijden zonder te hoeven keren. Het is niet mogelijk een laad-en losstraat aan de Groene Scheg te ontsluiten, ontsluiting via een zichtrand wordt zoveel als mogelijk vermeden.
- De entree van de laad- en losstraat gebeurt in principe door middel van een mee-ontworpen speedgate met een gesloten voorkomen.
- De aansluitingen tussen de kavel en de openbare ruimte worden afgestemd op het ontwerp van de openbare ruimte in positie en materiaal. Daarbij ontstaat het beeld van een continu maaiveld.

Entree expeditie - compact, gesloten, mee-ontworpen



opgenomen in volume



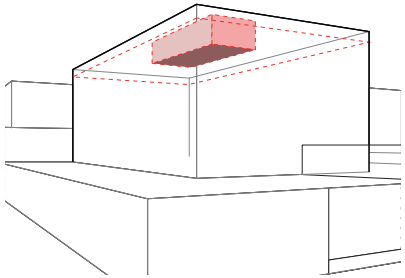
terugliggend, gesloten

Verlichting
De verlichting van de gebouwen op de kavel is ontworpen met aandacht voor de menselijke schaal, om het gevoel van veiligheid te vergroten en de uitstraling van Strijkviertel te versterken.

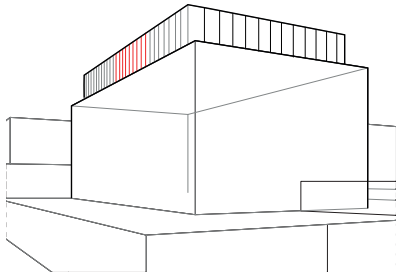
- Verlichting wordt niet onnodig en slechts selectief toegepast, de zichtranden krijgen hierbij prioriteit.
- De verlichting belicht specifieke elementen van het gebouw, zoals de entree, de groene gevel of de vensters.

Installaties
Installaties worden meegenomen in het ontwerp, zodat ze duidelijk geen ‘achteraf toevoegingen’ zijn.

- Leidingen, kanalen en installatieruimtes worden zoveel mogelijk uit het zicht geplaatst of geïntegreerd in de architectuur van het gebouw.
- Indien leidingen, kanalen en installatieruimtes zichtbaar zijn, zijn ze ontworpen als een onderdeel van het gebouw.



installaties uit het zicht



installaties opgenomen in architectuur

Bedrijfsuitingen

- Reclame mag de gevelarchitectuur niet domineren maar dient een ondergeschikte toevoeging te zijn en zoveel mogelijk geïntegreerd te worden in de architectuur van het pand.
- Per kavel is er een zekere mate van eenheid in uiting van bedrijfsnamen (kleur, materiaal, afmeting, vormgeving)
- Bedrijfsnamen als losse letters aan de gevel. De letter- en logogrootte is in verhouding met en afgestemd op de gevelindeling en beslaat maximaal 25% van de verdiepingshoogte.
- Bedrijfsnamen worden aangebracht bij de entree van het betreffende bedrijf. Logische plaatsing draagt bij aan de vindbaarheid van bedrijven, ook op het tweede maaiveld.
- Losse reclamezuilen en reclame-uitingen zijn niet toegestaan, ook niet op het dak.
- Reclame met bewegende mechanische delen en lichtreclame met pulserend licht zijn niet toegestaan.
- Vlaggenmasten en andere reclameobjecten, vrijstaand of op een gebouw, zijn niet toegestaan.

Gemeente Utrecht

Bezoekadres: Stadsplateau 1, 3533 JE Utrecht
Postadres: Postbus 8406, 3503 RK Utrecht
Telefoon: 030 - 286 00 00