Toelichting bij Beeldkwaliteitsplan circulair Bedrijvenpark Strijkviertel

Algemeen

Het Chw bestemmingsplan circulair Bedrijvenpark Strijkviertel gaat over het plangebied Strijkviertel en faciliteert de ontwikkeling van dit gebied tot een groen, circulair, duurzaam bedrijventerrein voor arbeidsintensieve bedrijven. In totaal kan hier volgens het vast te stellen bestemmingsplan tot 190.000 m^2 aan bedrijfsvloeroppervlak worden ontwikkeld. Strijkviertel wordt een circulair en duurzaam bedrijventerrein voor MKB-bedrijven. Deze bedrijven hebben een lage milieucategorie (tot en met cat. 3.1) en gaan het milieu daarom weinig belasten en nauwelijks overlast veroorzaken voor de omgeving. Daarnaast voorziet het bestemmingsplan in het creëren van nieuwe ruimte voor sport en recreatie, flora en fauna en komen er meer wandel- en fietspaden in het gebied. Ook komt er een steiger met sport- en recreatievoorzieningen aan de Strijkviertelplas die goed bereikbaar is vanuit de bedrijven en omliggende woonwijken zoals Rijnvliet.

Het beeldkwaliteitsplan Strijkviertel is een nadere vertaling van het Stedenbouwkundig Plan uit 2021 en geeft nadere uitgangspunten voor de stedenbouw en architectuur van de kavelvelden. Het Beeldkwaliteitsplan is specifiek gemaakt voor de nieuwe bouwontwikkeling van bedrijvenpark Strijkviertel. Het is het officiële toetsingskader voor de Commissie Omgevingskwaliteit ten behoeve van het toetsen van bouwplannen als aanvulling op, en deels ter vervanging van, de vigerende Welstandsnota.

Deze beleidsregel (het Beeldkwaliteitsplan) is een aanvulling op de ‘Welstandsnota’. De veranderingen in de ‘gebiedskaart’ en de ‘beleidskaart’ in deze beleidsregel zijn een wijziging op de Welstandsnota. De beleidsregel sluit aan op de nieuwe ontwikkelmogelijkheden die zijn opgenomen in het Chw Bestemmingsplan Circulaire bedrijvenpark Strijkviertel, Utrecht welke is vastgesteld op XX-XX-XX.

Artikelsgewijs

Artikel 2

Het Beeldkwaliteitsplan bevat welstandscriteria voor bouwinitiatieven in het plangebied. Het voorliggende Beeldkwaliteitsplan is een aanvulling op de Welstandsnota ‘De Schoonheid van Utrecht’.
Waar het gaat om de ‘analysekaart’ en de ‘beleidskaart’ uit de Welstandsnota is het Beeldkwaliteitsplan een wijziging ten opzichte van de Welstandsnota; van beleidsniveau ‘open’ naar beleidsniveau ‘stimulans’ en van gebiedsaanduiding ‘compacte stedenbouw’ naar. De wijziging geldt enkel voor het plangebied van circulair Bedrijvenpark Strijkviertel.

Artikel 3

3.1 Welstandstoets: aanvullende regels
Deze beleidsregel is zowel een aanvulling op de Welstandsnota, als ook een wijziging. In artikel 3 wordt dit onderscheid ook gemaakt. De meeste eisen voor bebouwing in het Beeldkwaliteitsplan zijn aanvullend op de Welstandsnota. In de Welstandsnota staan echter ook specifieke eisen voor bijvoorbeeld

klimaatinstallaties die niet in het beeldkwaliteitsplan terug komen. Als er geen specifiek beleid is opgenomen in het beeldkwaliteitsplan, kan de Welstandsnota in dit soort specifieke situaties nog van toepassing blijven.
Op het gebied van Welstandscriteria en de Gebiedsaanduiding, is er voor gekozen om een wijziging aan te brengen op de welstandsnota; van beleidsniveau ‘open’ naar beleidsniveau ‘stimulans’ en van gebiedsaanduiding ‘compacte stedenbouw’. Dit sluit aan op de in het SP vastgestelde ambitieniveau.

3.2 Tijdelijke toepassing

Het Beeldkwaliteitsplan blijft ten minste de komende 15 jaar van kracht. Het is wenselijk dat er een vastgestelde einddatum is voor het Beeldkwaliteitsplan, zodat er in de toekomst geen extra raadsbesluit voor nodig is. Het is op dit moment echter moeilijk in te schatten wanneer de ontwikkeling van bedrijvenpark Strijkviertel gereed is. Daarom zijn een drietal scenario’s opgenomen.

Als de Grondexploitatie (GREX) gesloten is, is de hele ontwikkeling inclusief openbare ruimte en sportvelden en de inrichting van Het Balkon aan de Strijkviertelplas en alle bouwprojecten afgerond. Er is dan geen speciale gemeentelijke inzet meer op het plangebied. Vanaf dat moment mag er door de Commissie Omgevingskwaliteit een nieuwe lijn gekozen worden.

Artikel 4

De afbakening van het plangebied in het Stedenbouwkundig Plan Bedrijvenpark Strijkviertel is als in de onderstaande kaart (in Bijlage Beeldkwaliteitsplan Circulair bedrijvenpark Strijkviertel). Enkel het gearceerde deel valt binnen het plangebied van deze beleidsregel.