Gemeente Utrecht

Voorstel aan de gemeenteraad

Vaststelling Chw bestemmingsplan circulair Bedrijvenpark Strijkviertel en Kom-besluit, parkeerzonebesluit en Beeldkwaliteitsplan

Beleidsveld	Ruimtelijke Ordening
Organisatieonderdeel	Ontwikkelorganisatie Ruimte
Opsteller	Eveline de Groot, Thomas Sturkenboom
Kenmerk	11650464
Vergaderdatum Raad	Volgt
Referendabel	Ja (Kom-besluit en parkeerzonebesluit), Nee (bestemmingsplan, conform artikel 3 lid 2 onder f Verordening raadgevend referendum)
Geheim	Nee

Het college van burgemeester en wethouders stelt de raad voor te besluiten:

1. De bebouwde komgrens aan de Stadsbaan Leidsche Rijn, C.H. Letschertweg en de Dominee Martin Luther Kinglaan te wijzigen, waarmee de Stadsbaan Leidsche Rijn, de Dominee Martin Luther Kinglaan en een deel van de C.H. Letschertweg binnen de bebouwde kom komen te liggen.

2. Het parkeergebied voor circulair Bedrijvenpark Strijkviertel te wijzigen van C2-zone naar B-zone en het parkeergebied van de twee sportvelden van een C2-zone naar een C1-zone, gelijk aan het bestaande sportpark Rijnvliet.

3. Akkoord te gaan met het vaststellingsrapport met daarin de beantwoording van de zienswijzen en het voorstel om ambtshalve wijzigingen in het Chw bestemmingsplan circulair Bedrijvenpark Strijkviertel te verwerken.

4. Geen exploitatieplan vast te stellen.

5. Het Chw bestemmingsplan circulair Bedrijvenpark Strijkviertel dat is vastgelegd in het digitale bestand NL.IMRO.0344.BPCIRBEDPARKSTRIJK-VA01.gml vast te stellen, waarmee de ontwikkeling van het circulair Bedrijvenpark Strijkviertel mogelijk wordt gemaakt,

6. De beleidsregel Beeldkwaliteitplan Circulair bedrijvenpark Strijkviertel vast te stellen die gaat gelden als aanvulling op de Welstandsnota ‘De schoonheid van Utrecht’ en waarin het beleidsniveau wordt gewijzigd van ‘open’ naar ‘respect’ en de aanduiding op de analysekaart wordt gewijzigd van ‘ontwikkelingsgebied’ naar bebouwingstypologie ‘compacte stedenbouw’.

Burgemeester en wethouders van Utrecht,

de secretaris, de burgemeester,

Samenvatting

Het Chw bestemmingsplan Circulair Bedrijvenpark Strijkviertel maakt het juridisch-planologisch mogelijk om de ontwikkeling van het circulair bedrijvenpark te realiseren conform het Stedenbouwkundig plan Bedrijvenpark Strijkviertel d.d. 11 juni 2021. Het circulair bedrijvenpark biedt circa 18 ha ruimte aan bedrijfskavels voor midden- en kleinbedrijven (MKB) in de milieuecategorie tot en met 3.1.. Er is in het bestemmingsplan daarnaast ruimte opgenomen voor twee nieuwe sportvelden op sportpark Rijnvliet. Het gebied krijgt een netwerk van wandel- en fietspaden, veel openbaar groen en een steiger met recreatievoorzieningen aan de Strijkviertelplas.

Context

Aanleiding

In het Masterplan voor Vinex-locatie Leidsche Rijn uit 1995 is opgenomen dat er een concentratiegebied voor werkgelegenheid in de omgeving van de Strijkviertelplas komt. Ook in de Ontwikkelingsvisie centrale Zone Leidsche Rijn Utrecht uit 2005 is dit gebied als bedrijventerrein benoemd. De Ruimtelijke Strategie Utrecht 2040 (RSU) beschrijft de gemeentelijke integrale ruimtelijke visie op hoe de snelle groei van de stad vorm krijgt. De RSU is in 2021 door de raad vastgesteld en geeft kaders voor de planontwikkeling van Bedrijvenpark Strijkviertel. Het project circulair Bedrijvenpark Strijkviertel zal een belangrijke bijdrage leveren aan de realisatie van nieuwe werkgelegenheid en de circulaire economie in Utrecht.

Juridische context

Op grond van artikel 3.1 lid 1 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) stelt de gemeenteraad een bestemmingsplan vast. Voor deze ontwikkeling geldt nog de oude Wet ruimtelijke ordening (Wro), omdat het ontwerp bestemmingsplan voor 1 januari 2024 ter inzage is gelegd. Met de eerdere terinzagelegging van het ontwerp bestemmingsplan is de bestemmingsplanprocedure gestart.

Het ontwerp bestemmingsplan heeft ter inzage gelegen van 15 december 2023 tot en met 25 januari 2024. Voor iedereen is het mogelijk geweest om in deze periode een zienswijze in te dienen.
Er zijn 11 zienswijzen ingediend. Deze zienswijzen zijn beantwoord en hierbij is afgewogen of een aanpassing van de regels van het bestemmingsplan nodig is. De raad kan het bestemmingsplan nu vaststellen. Nadat het besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan bekend is gemaakt, staat hiertegen zes weken lang beroep open bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State (artikel 8.2 lid 2 sub a van de Wro).

Toelichting overschrijding termijn van 12 weken tussen ontwerp en vaststelling

De wettelijke termijn van 12 weken voor het vaststellen van een bestemmingsplan is ruim overschreden. Het later in procedure brengen van een definitief bestemmingsplan voor Strijkviertel heeft een aantal redenen:

- Na de ter inzage legging van het ontwerp was er tijd nodig voor het beantwoorden van de zienswijzen en het aanvullen van een aantal onderzoeken (onder andere verkeer, stikstofdepositie en ecologie).
- In het voorjaar van 2024 werd bekend dat de provincie heeft besloten om per 1 september 2024 de haas van de provinciale vrijstellingslijst voor soortenbescherming te halen. Voor de ontwikkeling van bedrijvenpark Strijkviertel is daarom een omgevingsvergunning voor een flora- en fauna-activiteit nodig. Voor de vergunningaanvraag is een activiteitenplan opgesteld. In het activiteitenplan is opgenomen dat de hazen in het gebied worden geteld met warmtebeeld camera's. Daarna worden de hazen gevangen en een deel daarvan gezenderd, waarna ze worden uitgezet in het agrarische gebied ten zuiden van de A12, polder Rijnenburg en polder Reijerscop. Dit gebied heeft bij benadering een oppervlakte van 1.600 ha. In dit gebied is reeds een hazenpopulatie aanwezig waarin de hazen die worden uitgezet kunnen worden opgenomen in de bestaande populatie. Voor de hazen die niet kunnen worden gevangen en uitgezet worden maatregelen genomen. De hazen die niet gevangen kunnen worden kunnen blijven leven in de delen die niet ontwikkeld worden en aan de randen van de ontwikkelgebieden. In een deel hiervan wordt het beheer geoptimaliseerd ten gunste van de haas. De provincie heeft op 18 september 2025 vergunning verleend voor de projecten Papendorp, Groenewoud en Strijkviertel.
- In het najaar van 2024 is een nieuwe versie van het verkeersmodel regio Utrecht (VRU) vastgesteld. Juridisch is het verplicht om bij de vaststelling van het bestemmingsplan uit te gaan van het meest recente verkeersmodel. Ook de onderzoeken die gebaseerd zijn op verkeerscijfer

(lucht, geluid en stikstofdepositie) moesten vanwege de nieuwe verkeerscijfers worden geactualiseerd.
- Op 19 december 2024 heeft de Raad van State in een uitspraak de voorwaarden voor vergunningverlening in het kader van stikstofdepositie aangescherpt. Er is nu ook een vergunning nodig wanneer de stikstofuitstoot van het toekomstige project wordt weggestreept tegen de stikstofuitstoot van het huidige project dat stopt (interne saldering). Bij Strijkviertel passen we interne saldering toe en daarom is het ook voor het bestemmingsplan verplicht om een extra onderzoek (passende beoordeling) uit te voeren.

Bovenstaande punten zijn verwerkt in het definitieve bestemmingsplan.

Borgen van ambities duurzaamheid en circulariteit
Het bestemmingsplan is de juridisch-planologische vertaling van het Stedenbouwkundig Plan. Het bestemmingsplan bevat regels over de onderdelen die ruimtelijk relevant zijn, zoals de verschillende bestemmingen, de mogelijke bedrijfsactiviteiten en de bouwhoogte.

Niet alle ambities uit het Stedenbouwkundig Plan kunnen juridisch worden geborgd in een bestemmingsplan. Zo is het niet toegestaan om eisen in het bestemmingsplan op te nemen die verder reiken dan de eisen uit het Besluit bouwwerken leefomgeving (Bbl). We kunnen daardoor wel publiekrechtelijke eisen opnemen ten aanzien van natuurinclusief bouwen en waterberging, maar bijvoorbeeld strengere normen dan BENG zijn in het bestemmingsplan niet toegestaan.

Via privaatrechtelijke weg kunnen we meer ambities borgen rond duurzaamheid en circulariteit dan met het bestemmingsplan. Na vaststelling van het bestemmingsplan worden de gronden via een openbare aanbesteding in erfpacht per kavelveld uitgegeven aan een ontwikkelaar of consortium. Via deze tenderprocedure sturen we erop dat ontwikkelaars een duurzaam en circulair concept indienen.

Vertaling Stedenbouwkundig Plan naar bestemmingsplan
Het bestemmingsplan is de juridisch-planologische vertaling van het Stedenbouwkundig Plan dat het college in 2021 heeft vastgesteld. Het bestemmingsplan is in lijn met de uitgangspunten uit dit Stedenbouwkundig Plan. Het bestemmingsplan bevat geen nieuwe kaders of uitgangspunten ten opzichte van het vastgestelde Stedenbouwkundig Plan.

Er zijn geen grote verschillen tussen het bestemmingsplan en het Stedenbouwkundig Plan. Het belangrijkste verschil tussen beide plannen is dat in het Stedenbouwkundig Plan de twee particuliere kavels ten zuiden van de Strijkviertelplas zijn opgenomen en in het bestemmingsplan niet. Per particulier kavel wordt te zijner tijd een aparte planologische procedure gevolgd die aansluit bij het specifieke ontwerp. Het Stedenbouwkundig Plan bevat daarom bijna 20 hectare aan bedrijfskavels en het bestemmingsplan ruim 18 hectare.

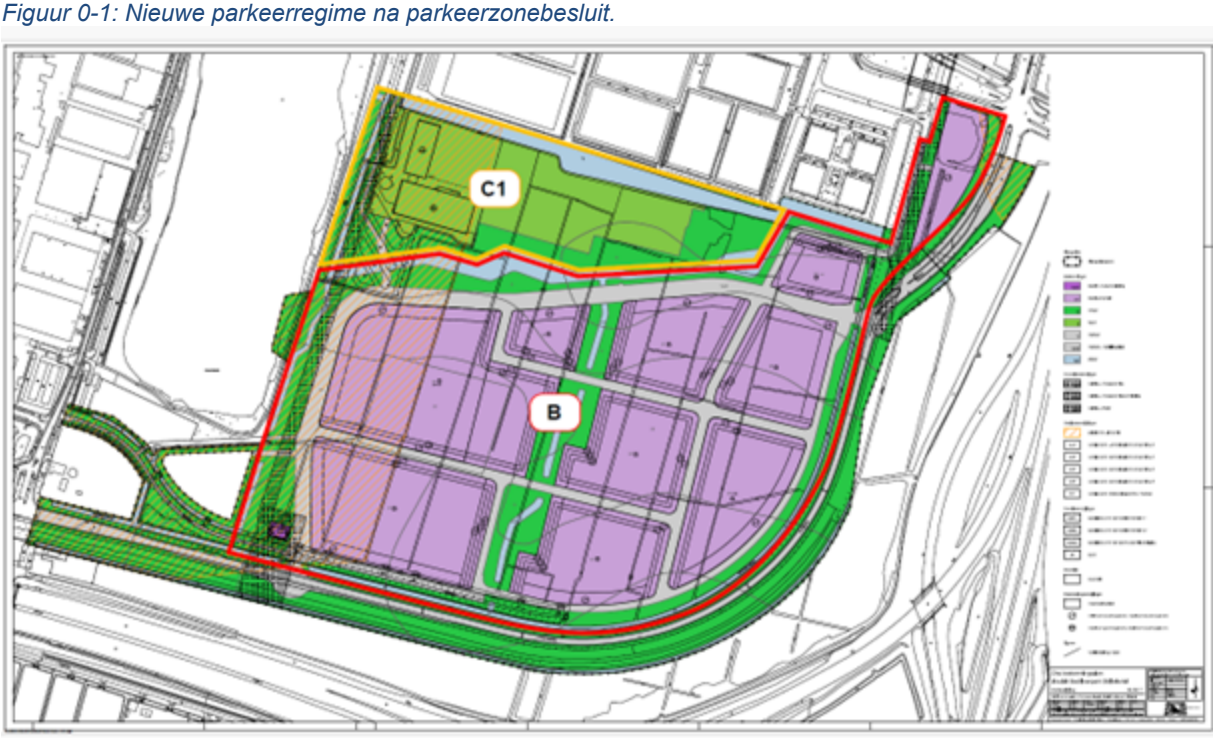
Vertaling van Stedenbouwkundig Plan naar een beeldkwaliteitsplan
Het beeldkwaliteitsplan Strijkviertel is een nadere vertaling van het Stedenbouwkundig Plan uit 2021 en geeft nadere uitgangspunten voor de stedenbouw en architectuur van de kavelvelden. Het beeldkwaliteitsplan Strijkviertel geldt als een sturings- en toetsingsdocument waarmee de planontwikkeling met duidelijke kaders vormgegeven wordt. Met de inwerkingtreding van de Omgevingswet is het wettelijk kader rondom het vastleggen van regels over het uiterlijk van bouwwerken veranderd (welstand). Om deze reden wordt het Beeldkwaliteitplan nu vastgesteld als beleidsregel in de zin van artikel 4.19 Omgevingswet.

Kom-besluit en parkeerzonebesluit
Voor de vaststelling van het bestemmingsplan wordt aan de raad gevraagd om twee besluiten te nemen met betrekking tot de verkeerssituatie:
- een kom-besluit waarmee wordt geregeld dat de grens van de bebouwde kom wijzigt (artikel 20a Wegenverkeerswet 1994). Met dit kom-besluit komt de C.H. Letchertweg, Stadsbaan Leidsche Rijn en Dominee Martin Luther Kinglaan binnen de bebouwde kom te liggen. Hierdoor kan de snelheid verlaagd worden van 80 km/h naar 50 km/h. Het kombesluit is een besluit in de zin van de artikel 20a, eerste lid van de Wegenverkeerswet 1994.

- een Parkeerzonebesluit waarmee wordt geregeld dat het parkeergebied wijzigt (van een C2 naar een B-zone) (zie afbeelding). Het wijzigen van het parkeerbeleid is een algemene bevoegdheid van de gemeenteraad (Gemeentewet artikel 147).

Beide besluiten moet de raad nemen voordat het bestemmingsplan wordt vastgesteld, omdat de uitgangspunten over verkeer en parkeren in het bestemmingsplan zijn gebaseerd op een B-norm en 50 km/h op de C.H. Letschertweg.

Figuur 0-1: Nieuwe parkeerregime na parkeerzonebesluit.



Bomen en toename verharding

In het gebied zijn alle bomen geïnventariseerd en beoordeeld op toekomstverwachting en verplantbaarheid. Er zijn zoveel mogelijk bestaande bomen behouden. In totaal kunnen we van de 942 bomen er 767 behouden. Daarmee moeten 175 bomen worden gekapt. Veel van de schietwilgen rond het parkeerterrein van de paardrijvereniging worden gekapt. Het terrein wordt efficiënter ingericht en het parkeerterrein maakt plaats voor de primaire watergang met groene oevers. Andere bomen worden gekapt vanwege de aanleg van de rotondes en duiker bij de groene Scheg, de meeste bomen (zomereiken) kunnen verplant worden binnen het plangebied.
De te kappen bomen worden door de aanplant van de nieuwe bomen ruimschoots gecompenseerd. In de ontwikkeling worden 14 bomen verplant binnen het plangebied en 388 nieuwe bomen geplant. De reden dat de andere bomen niet verplant kunnen worden zijn: een eenzijdige kluit bij wilgen, bomen zijn te groot of niet vitaal en enkele boomsoorten zijn niet verplantbaar.

Het plangebied is in de huidige situatie in gebruik als grasland en volledig onverhard. Met de ontwikkeling van Strijkviertel wordt het plangebied grotendeels verhard. Om dit te compenseren wordt er extra oppervlaktewater gerealiseerd. De deelgebieden Rijnvliet (woonwijk) en Strijkviertel (bedrijventerrein) worden gezamenlijk bekeken met betrekking tot het realiseren van oppervlaktewater. Voor het gebied Rijnvliet + Sportpark + Strijkviertel moet in het totaal 9 ha oppervlaktewater worden aangelegd. Hiervan landt 4 ha oppervlakte water in Strijkviertel.

Raakvlakprojecten

De gemeente verleent medewerking aan Stedin om op korte termijn grootschalige ‘regelbare opwek’ te plaatsen. Deze regelbare opwek heeft tot doel om het elektriciteitsnet te stabiliseren en de komende jaren stroomuitval te voorkomen. De voorkeur is uitgesproken om hiervoor maximaal 15 jaar grond beschikbaar te stellen op het toekomstige bedrijvenpark Strijkviertel.
Voor de realisatie van de tijdelijke (nood)stroomgeneratoren is een wijziging van het omgevingsplan nodig. In het omgevingsplan wordt de tijdelijkheid geborgd. Zie hiervoor de raadsbrief die uw raad op

10 september 2025 heeft ontvangen. In de ruimtelijke onderzoeken naar omgevingsaspecten (o.a. geluid, omgevingsveiligheid, stikstofdepositie) die Stedin uitvoert wordt rekening gehouden met het circulair bedrijvenpark.

Beoogd effect
Strijkviertel wordt een groen, circulair en duurzaam voor bedrijventerrein voor arbeidsintensieve 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.

Met het Chw bestemmingsplan circulair Bedrijvenpark Strijkviertel wordt de ontwikkeling van het nieuwe circulair bedrijvenpark en de uitbreiding van het sportpark Rijnvliet planologisch-juridisch mogelijk gemaakt. Het bestemmingsplan gaat over het plangebied Strijkviertel (met uitzondering van twee particuliere kavels aan de zuidzijde van de plas). In totaal kan hier volgens het vast te stellen bestemmingsplan tot 190.000 m^2 aan bedrijfsvloeroppervlak worden ontwikkeld. Ook is de uitbreiding van sportpark Rijnvliet binnen het plangebied opgenomen en zijn enkele bestaande functies, zoals een hoogspanningsverbinding en bijbehorend station, in de juridisch-planologische regeling opgenomen.

Eerdere besluitvorming en informatievoorziening aan de raad
Het Stedenbouwkundig Plan Bedrijvenpark Strijkviertel is voorafgaand aan het bestemmingsplan gemaakt en het college van burgemeester en wethouders heeft dit plan in 2021 vastgesteld. Met dit Stedenbouwkundig Plan als basis is het voorliggende Chw bestemmingsplan gemaakt om daadwerkelijk tot uitvoering en ontwikkeling van het plangebied over te kunnen gaan.

- Masterplan Leidsche Rijn (1995):
- Ontwikkelingsvisie centrale Zone Leidsche Rijn Utrecht, 2005
- Het College stelde het Stedenbouwkundig Plan Bedrijvenpark Strijkviertel vast op 11 juni 2021, terug te vinden via deze link.
- In de Commissie Stad en Ruimte van 9 september 2021 is het Stedenbouwkundig Plan besproken en werd gevraagd om een uitwerking van en beantwoording van de door de commissie gestelde vragen; dat is het onderwerp van de raadsbrief van 7 juni 2022

Beslispunten, Argumenten en Kanttekeningen/Risico's

Beslispunt	
1	De bebouwde komgrens aan de Stadsbaan Leidsche Rijn, C.H. Letschertweg en de Dominee Martin Luther Kinglaan te wijzigen, waarmee de Stadsbaan Leidsche Rijn, de Dominee Martin Luther Kinglaan en een deel van de C.H. Letschertweg binnen de bebouwde kom komen te liggen.
Argumenten	
1.1	Door de ontwikkeling van bedrijvenpark Strijkviertel, woonwijk Rijnvliet, Hooggelegen en Papendorp verandert het karakter van de doorgaande wegen in dit gebied naar een gebied binnen de bebouwde kom.
	De huidige komgrens ligt op de Stadsbaan Leidsche Rijn, ten noorden van het knooppunt Hooggelegen. De huidige komgrens op de Martin Luther Kinglaan ligt ten oosten van De Meernbrug. Het zuidelijke deel van de Stadsbaan, de Letschertweg en de Martin Luther Kinglaan kennen in de huidige situatie een landelijk open karakter zonder veel bebouwing. Met de ontwikkeling van Strijkviertel, Rijnvliet, Hooggelegen en Papendorp verandert dit beeld. Hierdoor verandert het karakter naar een meer stedelijk beeld. Het verleggen van de bebouwde komgrens past beter bij het stedelijke karakter van het gebied.

1.2	De toegestane snelheid wordt hierdoor duidelijker voor weggebruikers
	Op de Stadsbaan, de Letschertweg en de Martin Lutherkinglaan gelden nu nog verschillende snelheidsregimes: 80, 70 km per uur en in de bocht van de Letschertweg een snelheidsregime van 50 km/u. Op de Martin Lutherkinglaan geldt op het huidige deel buiten bebouwde kom stad uitwaarts 70 km/uur en stad inwaarts 50 km/u. De snelheidsregimes worden met dit besluit eenduidiger en duidelijker voor de weggebruikers.
1.2	Het verlagen van de snelheid naar 50 km/u draagt bij aan de verkeersveiligheid op de wegen in dit gebied.
	Een lagere snelheid geeft meer verkeersveiligheid voor alle verkeersdeelnemers. Verder is een lagere snelheid gunstig voor luchtkwaliteit en geluidshinder.
1.3	Het verkeersmodel voor Strijkviertel laat bij uitgaan van 50 km/u een betere doorstroming van het verkeer zien.
	Hiermee wordt het verkeer vanaf het nieuwe bedrijvenpark bevorderd om zo veel mogelijk de Letschertweg naar de aansluiting de Meern (A12) te gebruiken. Zo kunnen de kruispunten rond het Marinus van Tyrusviaduct worden ontlast.
Beslispunt	
2	Het parkeergebied voor circulair Bedrijvenpark Strijkviertel te wijzigen van C2-zone naar B-zone.en het parkeergebied van de twee sportvelden van een C2-zone naar een C1-zone, gelijk aan het bestaande sportpark Rijnvliet.
Argumenten	
2.1	Een B-norm draagt bij aan de gewenste mobiliteitstransitie naar meer OV en fiets.
	De parkeernormen hangen af van de ligging van het gebied in de stad en de aanwezigheid van fiets- en OV-voorzieningen. De locatie Strijkviertel is op dit moment aangemerkt als C2 “buitengebied”, omdat de locatie tot dusver een weiland is en nog buiten het bebouwde stedelijk gebied ligt. Het toepassen van de C-normen leidt niet tot de gewenste mobiliteitstransitie volgens het geldend mobiliteitsbeleid (Mobiliteitsplan 2040). De C2-norm zou faciliteren dat elke werknemer en bezoeker, ondanks dat voldoende alternatieven voorhanden zijn, met de auto kan komen. Met de C2 parkeernorm is een onevenredig groot aantal parkeerplaatsen nodig, namelijk 2745 parkeerplekken. Dat zijn meer parkeerplaatsen dan het aantal verwachte werknemers (1900) en bezoekers (320), samen 2220 gebruikers. Met een B-norm komt het aandeel woon-werkverkeer met de auto op maximaal 50% en 50% van de werknemers en bezoeker komen met de fiets of OV. Op basis van het programma (190.000 m^2 bedrijfsvloeroppervlak) en de B-norm leidt dat tot 1.136 autoparkeerplaatsen en 1.084 fietsstallingen. De aantallen deelfietsen of deelauto's zijn hier nog niet in meegenomen.
2.2	Op het circulair Bedrijvenpark Strijkviertel worden maatregelen genomen om de bereikbaarheid met OV en fiets te verbeteren
	Bedrijvenpark Strijkviertel richt zich op ondernemers uit de stad Utrecht en de directe regio. In Strijkviertel komen midden- en kleinbedrijven tot 5.000 m^2 bedrijfsvloeroppervlakte. Het bedrijvenpark sluit aan op bestaand stedelijk gebied en ligt nabij de HOV-verbinding van- en naar Utrecht CS tot station Vleuten, de zogenaamde ‘zuidradiaal’. Daarnaast wordt de bestaande buslijn 24 verlengd met 3 bushaltes in het gebied, hierover zijn afspraken met de provincie gemaakt. Het bedrijvenpark krijgt goede fietsverbindingen en de bedrijven moeten aantrekkelijke

	fietsenstallingen ontwikkelen. Ook passen we op grote schaal deelmobiliteit toe in het gebied. Daarmee hebben werknemers een ruim aanbod aan mobiliteitsmiddelen tot hun beschikking.
2.3	Een C1-norm voor het sportpark is passend bij de functie.
	Binnen het bestemmingsplan Strijkviertel wordt een deel bestemd voor sport. De ontsluiting en de parkeerbehoefte van twee nieuwe sportvelden wordt voorzien via het bestaande sportpark Rijnvliet en bijbehorende parkeervoorzieningen. Daarom is het logisch om voor deze sportvelden dezelfde zone van toepassing te verklaren als geldt voor het sportpark, namelijk C1.
Kanttekeningen/Risico's	
2.1	Door het vaststellen van een lage parkeernorm (B-norm) op Strijkviertel is er een kleine kans dat de parkeerdruk op de omliggende wijken, zoals Rijnvliet groter wordt.
	Het risico op parkeerdruk in de omliggende wijken is niet groot, omdat het bedrijvenpark gefaseerd ontwikkeld zal worden. Hierdoor zal de eerste paar jaar de totale parkeerdruk laag zal zijn. In het gebied Rijnvliet, waar Strijkviertel, het sportpark en de woonwijk Rijnvliet onderdeel van zijn, zal volgens planning betaald parkeren worden ingevoerd in de periode 2030– 2034. Tegen de tijd dat circulair Bedrijvenpark Strijkviertel (bijna) volledig gerealiseerd is, is in Rijnvliet betaald parkeren al ingevoerd. Hiermee wordt het parkeren voor bezoekers een stuk minder aantrekkelijk. Werknemers op Strijkviertel worden daarnaast zoveel mogelijk gestimuleerd om met het OV en de fiets naar het werk te komen. En gebruik te maken van de aanwezige deelmobiliteit op het bedrijvenpark.
Beslispunt	
3	Akkoord te gaan met het vaststellingsrapport met daarin de beantwoording van de zienswijzen en het voorstel om ambtshalve wijzigingen in het Chw bestemmingsplan circulair Bedrijvenpark Strijkviertel te verwerken.
Argumenten	
3.1	De zienswijzen geven geen aanleiding om de juridische regeling van het bestemmingsplan aan te passen.
	Er zijn elf zienswijzen over het bestemmingsplan ingediend. Acht van de elf zienswijzen zijn ingediend door bewoners. Bewoners stellen in hun zienswijzen vraagtekens bij de behoefte aan een nieuw bedrijventerrein en geven aan dat zij behoefte hebben aan een supermarkt en horeca in de buurt. Verder zijn er zienswijzen ingediend door Rijkswaterstaat, rijvereniging Voornruiters en het Consortium Rijnenburg. Deze zienswijzen gaan over: • De verkeerseffecten op de omliggende wegen; • De wens van de rijvereniging om extra parkeervoorzieningen; • De samenhang met de ontwikkeling van Rijnenburg. De zienswijzen zijn in het vaststellingsrapport puntsgewijs samengevat en van een gemeentelijke reactie voorzien. De zienswijzen geven geen aanleiding om de juridische regeling van het bestemmingsplan aan te passen. Wel wordt de plantoelichting aangepast: • Het onderzoek stikstofdepositie en het ecologisch onderzoek zijn geactualiseerd;

	• Er is een verwijzing naar de oplegger RSU (met daarin de keuze voor Klein Rijnenburg) toegevoegd. • De tekstpassage over het wandelpad tussen de *A12 en de C.H. Letschertweg is uit de toelichting gehaald.*
3.2	De ambtshalve wijzigingen in het bestemmingsplan zijn nodig om de regels in lijn te brengen met recente uitspraken van de Raad van State, de regels beter te laten aansluiten bij het Stedenbouwkundig Plan en de onderbouwing van het bestemmingsplan te verbeteren.
	In het vaststellingsrapport staat welke ambtshalve wijzigingen in het bestemmingsplan zijn gedaan om het plan te verduidelijken, te verbeteren en aan te passen op actueel beleid. Hieronder staat een overzicht van de belangrijkste ambtshalve wijzigingen: *Regeling bedrijven* Artikel 4 Bedrijventerrein is verduidelijkt en aangepast op meerdere punten. Met de nieuwe regeling geeft het bestemmingsplan meer duidelijkheid voor de vergunningverlening en sluiten de voorwaarden beter aan bij het stedenbouwkundig plan. Haas In paragraaf 5.11 van de toelichting is een overzicht van de mitigerende en compenserende maatregelen voor de haas opgenomen. Stikstof In paragraaf 5.11 is het onderdeel gebiedsbescherming Natura 2000 aangevuld naar aanleiding van de uitspraak van de Raad van State over stikstofdepositie en de nieuwe Aerius-berekening. De passende beoordeling is toegevoegd als bijlage bij de toelichting. *Verkeersgerelateerde onderzoeken* In het verkeersonderzoek is een duidelijker overzicht gegeven van de effecten en maatregelen en geactualiseerd op basis van de meest recente doorrekening met het VRU 3.5. De verkeersaantrekkende werking is opnieuw doorgerekend omdat het college een nieuw verkeersmodel VRU 3.5 heeft vastgesteld per 1 december 2024. Op basis van de nieuwe verkeerscijfers zijn de onderzoeken stikstofdepositie, geluid en luchtkwaliteit geactualiseerd. De nieuwe resultaten hebben geen nadelige effecten op de verkeerssituatie, geluid, luchtkwaliteit en stikstof. *Rijvereniging* De overige gronden, waarvoor met de rijvereniging een recht van opstal is overeengekomen, worden buiten het Chw bestemmingsplan circulair Bedrijvenpark Strijkviertel gelaten. Het Chw bestemmingsplan blijft daarmee beperkt tot waar ontwikkelingen plaatsvinden voor Strijkviertel en de aanleg van sportvelden. In het huidige bestemmingsplan is een rijvereniging toegestaan. Een volledig overzicht van de ambtshalve wijzigingen staat in het vaststellingsrapport.
Beslispunt	
4	Geen exploitatieplan vast te stellen.
Argumenten	
4.1	Er is geen exploitatieplan nodig om de gebiedsontwikkeling mogelijk te maken.

	Bij de vaststelling van een bestemmingsplan moet de gemeenteraad besluiten of een exploitatieplan wordt vastgesteld (op grond van de Wet ruimtelijke ordening). De gemeente is initiatiefnemer voor deze ontwikkeling en is eigenaar van de gronden die in het bestemmingsplan zijn opgenomen. Voor de integrale gebiedsontwikkeling van circulair Bedrijvenpark Strijkviertel is op basis van de beschreven uitgangspunten in 2021 een grondexploitatie vastgesteld. De conclusie van de grondexploitatie is dat de kosten worden gedekt door de opbrengsten van deze gebiedsontwikkeling. Dit bestemmingsplan is daarmee financieel uitvoerbaar. Het verhalen van de kosten van de grondexploitatie bij dit bestemmingsplan is verzekerd door verkoop van bouwrijpe grond. Er zal bij dit bestemmingsplan dan ook géén exploitatieplan worden vastgesteld. De gemeentelijke kosten voor de begeleiding en toetsing van aanvragen voor vergunningen, worden uit de daarvoor bestemde leges gedekt.
5	Het Chw bestemmingsplan circulair Bedrijvenpark Strijkviertel dat is vastgelegd in het digitale bestand NL.IMRO.0344.BPCIRBEDPARKSTRIJK-VA01.gml vast te stellen, waarmee de ontwikkeling van het circulair Bedrijvenpark Strijkviertel mogelijk wordt gemaakt.
Argumenten	
5.1	Het bestemmingsplan sluit aan op de ambities zoals opgenomen in het op 11 juni 2021 door de gemeenteraad vastgestelde SP Bedrijvenpark Strijkviertel en de verstedelijking sluit aan bij de RSU 2040.
	Het doel van het bestemmingsplan is het juridisch-planologisch mogelijk maken van het Stedenbouwkundig Plan Bedrijvenpark Strijkviertel. Met dit bestemmingsplan is het mogelijk om extra sportvelden aan te leggen en op het bedrijvenpark een programma te realiseren van 190.000 m² bedrijfsvloeroppervlak. In het bestemmingsplan zijn bedrijven tot en met categorie 3.1 en broedplaatsen toegestaan. Naast bedrijfsfuncties zijn twee horecavestigingen, ondergeschikte detailhandel en vier inpandige sportvoorzieningen toegestaan. Op één kavelveld zijn maximaal drie bedrijven toestaan die zich richten op duurzame stadsdistributie.
5.2	Het bestemmingsplan draagt met 18 ha bedrijventerrein bij aan het terugdringen van het tekort aan bedrijfslocaties in de provincie Utrecht.
	De ambitie van de gemeente Utrecht is dat de werkgelegenheid meegroeit met het toenemende aantal inwoners. Rond 2040 zijn ruim 70.000 banen nodig om dit waar te maken, waarvan 13.000 op bedrijventerreinen. Boven op de bestaande capaciteit en plannen in de stad (waaronder circulair Bedrijvenpark Strijkviertel), is er behoefte aan 74 hectare bedrijventerrein tot 2040. Met name voor het midden- en kleinbedrijf (MKB), met een ruimtebehoefte van 1.000 m² tot 5.000 m² bruto oppervlak, is het belangrijk dat er nieuwe bedrijfskavels beschikbaar komen. Zij worden steeds meer verdrongen door grote (logistieke) bedrijven als gevolg van stijgende grond- en huurprijzen.
Kanttekeningen/Risico’s	
5.1	Door een overbelasting op het stroomnet heeft de landelijke netbeheerder afnamecongestie afgekondigd voor de gemeente Utrecht.
	Tot (naar verwachting) 2034 krijgen bedrijven geen nieuwe stroomaansluiting. Met netbeheerder Stedin zijn echter onlangs afspraken gemaakt over het realiseren van een E-HUB. Een E-HUB is een blijvend netbewust energiesysteem waarin bedrijven elektriciteit zoveel mogelijk duurzaam en lokaal opwekken en

	beschikbare stroom onderling delen en opslaan. De eerste E-HUB wordt ingericht voor het eerste kavelveld waarna mogelijk de andere kavels hierop kunnen aansluiten. Hiermee zijn er er toch kansen voor stroomaansluitingen voor de bedrijven. Op dit moment loopt er daarnaast een onderzoek in samenwerking met Stedin, Tennet en de provincie Utrecht om in beeld te krijgen welke mogelijkheden er zijn voor een aansluiting van het eerste uit te geven of te bebouwen kavel, en wat de alternatieven zijn als dat niet (of deels niet) het geval is.
5.2	Er is een omgevingsvergunning flora- en fauna-activiteit voor de bomen nodig.
	De haas is sinds september 2024 weer beschermd bij ruimtelijke ontwikkelingen. Het veroorzaken van negatieve effecten is niet toegestaan. In Strijkviertel zitten zo'n 40 tot 50 hazen. Om deze reden is het nodig om een omgevingsvergunning voor een flora- en fauna-activiteit aan te vragen voor de haas. Voor de ontwikkeling van circulair bedrijvenpark Strijkviertel en de nabijgelegen woningbouwlocaties Groenewoud en Papendorp is een aanvraag omgevingsvergunning voor een flora- en fauna-activiteit ingediend. De provincie heeft op 18 september 2025 de omgevingsvergunning voor een flora- en fauna-activiteit verleend.
5.3	Vanwege recente jurisprudentie van de Raad van State is de regelgeving ten aanzien van vergunningverlening voor stikstofdepositie aangescherpt; dit geeft onzekerheid of en onder welke voorwaarden provincies vergunningen gaan verlenen in de bouwfase.
	Op 19 december 2024 heeft de Raad van State in een uitspraak de voorwaarden voor vergunningverlening in het kader van stikstofdepositie aangescherpt. Er is nu ook een vergunning nodig wanneer de stikstofuitstoot van het toekomstige project wordt weggestreept tegen de stikstofuitstoot van het huidige project dat stopt (interne saldering). Bij Strijkviertel passen we interne saldering toe en daarom is voor het bestemmingsplan een extra onderzoek (passende beoordeling) uitgevoerd. Wanneer straks de omgevingsvergunningen voor bouw worden aangevraagd is er mogelijk ook een vergunning nodig voor een Natura 2000-activiteit (stikstof). Het verlenen van deze vergunningen door het bevoegd gezag (de provincie) ligt nu grotendeels stil, omdat de houdbaarheid van de vergunningen onzeker is. Of er te zijner tijd ook een vergunning nodig is voor een Natura 2000-activiteit voor de ontwikkeling van de afzonderlijke kavels in Strijkviertel is nu nog onzeker.
5.4	Het Marinus van Tyrusviaduct wordt als gevolg van de ontwikkeling van Strijkviertel zwaarder belast
	Uit de verkeersberekeningen blijkt dat het verkeer op de kruising Marinus van Tyruslaan-Stadsbaan bij realisatie van de plannen Papendorp, Groenewoud en Hooggelegen nog net goed af te wikkelen is. In combinatie met de ontwikkeling van Strijkviertel ontstaat op deze kruising congestie. Met name aan de zijde van Papendorp en Groenewoud kan dit volgens het model leiden tot langere wachtrijen. Een belangrijke opmerking bij de resultaten uit het verkeersonderzoek is dat de berekening is uitgevoerd op basis van worst-case uitgangspunten, met name omdat de verwachte positieve effecten van maatregelen uit het mobiliteitsbeleid, zoals invoeren betaald parkeren en parkeren op afstand nog niet kunnen worden vertaald in modeluitkomsten. Daarnaast is het uitgangspunt dat de gemeente het toevoegen van autorijstroken niet als geschikte oplossing ziet omdat dit juist autoverkeer aantrekt. Daarom wordt op voorhand niet gekozen voor aanpassing

	van kruispunten maar zal monitoring plaatsvinden voor heel Utrecht Zuidwest en zullen er pas maatregelen worden genomen wanneer dit echt noodzakelijk blijkt. Bij de kruising Marinus van Tyruslaan-Stadsbaan kunnen naar aanleiding van de monitoring de volgende maatregelen worden getroffen. Een mogelijke maatregel is het optimaliseren van de toeritdosering door het afstellen van de verkeersregelinstallaties (VRI's). Een meer vergaande maatregel kan zijn het uitvoeren van een ongelijkvloerse kruising voor langzaamverkeer over de Stadsbaan heen.
Beslispunt	
6	De beleidsregel Beeldkwaliteitplan Circulair bedrijvenpark Strijkviertel vast te stellen die gaat gelden als aanvulling op de Welstandsnota 'De schoonheid van Utrecht' en waarin het beleidsniveau wordt gewijzigd van 'open' naar 'respect' en de aanduiding op de analysekaart wordt gewijzigd van 'ontwikkelingsgebied' naar bebouwingstypologie 'compacte stedenbouw'.
Argument	
6.1	In het beeldkwaliteitsplan Strijkviertel worden de stedenbouwkundige en architectonische uitgangspunten en eisen voor de ontwikkeling van de kavelvelden in dit gebied duidelijk.
	Het plangebied is in de welstandsnota Utrecht aangeduid als een ontwikkelingsgebied met het beleidsniveau 'open'. Daarmee geeft de welstandsnota weinig kaders mee voor de ontwikkeling van dit gebied. In het stedenbouwkundig plan voor het Bedrijvenpark Strijkviertel staat dat er wordt gestreefd naar een hoge beeldkwaliteit voor de nieuwe bebouwing in het gebied. De nadere invulling van deze gewenste beeldkwaliteit leggen we daarom vast in het beeldkwaliteitsplan Strijkviertel. Belangrijke uitgangspunten zijn: - Goede aansluiting van de gebouwen met de openbare ruimte. - Gebruik van het dakvlak voor zon, groen, verblijven en water - Groene gevels en aantrekkelijke plinten. Het bedrijvenpark wordt per kavelveld via een open selectieprocedure op de markt gebracht. Om marktpartijen de juiste uitgangspunten en beeldkwaliteit mee te geven en hier gedurende de planontwikkeling op te toetsen is een beeldkwaliteitsplan van groot belang. Omdat de kavelvelden gefaseerd ontwikkeld worden en we circulair willen bouwen, gaan we in het beeldkwaliteitsplan vooral uit van uitgangspunten en niet van harde voorgeschreven eisen. Dit moet in deze fase van de planvorming voldoende sturend zijn, maar ook de gewenste flexibiliteit geven. Het beeldkwaliteitsplan heeft gelijktijdig met het ontwerpbestemmingsplan ter inzage gelegen. Op het beeldkwaliteitsplan zijn geen zienswijzen ingediend.

Financiën

De gemeente is initiatiefnemer voor deze ontwikkeling en is eigenaar van de gronden die in het bestemmingsplan zijn opgenomen. Voor de integrale gebiedsontwikkeling van circulair Bedrijvenpark Strijkviertel is op basis van de beschreven uitgangspunten in 2021 een (deel)grondexploitatie vastgesteld. Het resultaat hiervan past binnen de financiële ruimte van de grondexploitatie Leidsche Rijn A2-zone. Dit bestemmingsplan is daarmee financieel uitvoerbaar. Inmiddels is de gemeente gestart met het bouwrijpmaken van het gebied en bereidt zij de eerste tender voor. Zij heeft een perceel uitgegeven voor een sportvoorziening.

Vervolg
Na vaststelling van het bestemmingsplan wordt het vaststellingsbesluit gepubliceerd in het digitale gemeenteblad via officielebekendmakingen.nl en op de websites utrecht.nl/omgevingsplan en het omgevingsloket (regels op de kaart). Het bestemmingsplan wordt samen met het vaststellingsrapport zes weken ter inzage gelegd en tegen het vaststellingsbesluit kan beroep ingesteld worden bij de Raad van State.

Het kom-besluit en parkeerzonebesluit worden ook gepubliceerd in het digitale gemeenteblad via officielebekendmakingen.nl.

Na het kom-besluit kan binnen 6 weken na het kom-besluit bezwaar worden ingediend bij de gemeenteraad. Na bezwaar is nog beroep mogelijk bij de rechtbank. Tegen het parkeerzonebesluit is geen beroep of bezwaar mogelijk.

Parallel hieraan worden de voorbereidingen getroffen voor het opstellen van de stukken voor de eerste tender voor het kavelveld. Wanneer het Chw-bestemmingplan is vastgesteld zal gestart worden met de openbare uitgifteprocedure (tender) voor het eerste kavelveld.

Samen stad maken (voorheen Participatie)
Bij het opstellen van het concept Stedenbouwkundig Plan is gesproken met een groot aantal belanghebbenden. Ook zijn er diverse marktconsultaties gehouden om de ambities te toetsen op haalbaarheid. We spraken hierover met experts op het gebied van duurzaam bouwen, vastgoedadviseurs, regionale bedrijfsmakelaars, ontwikkelaars en ondernemers. De opgehaalde informatie uit deze consultaties is verwerkt in het Stedenbouwkundig Plan.
Verder is gesproken met belanghebbenden en geïnteresseerden in de nabije omgeving: ondernemers, sportclubs, bewoners en grondeigenaren. Er zijn, in coronatijd, twee onlinebijeenkomsten gehouden om het concept Stedenbouwkundig Plan toe te lichten en te bespreken. Tevens konden belanghebbenden schriftelijk reageren. Alle reacties zijn gebundeld in een bijlage bij het Stedenbouwkundig Plan. Als resultaat van de participatie voegden we de volgende onderwerpen toe aan het plan: de wens van ondernemers uit de buurt voor een bedrijfsruimte 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.

Bij het ontwerp openbare ruimte hebben bewoners van Rijnvliet in twee workshops meegedacht en getekend over de invulling van de openbare ruimte in het plangebied. Daarnaast betrekken we bij het ontwerp openbare ruimte, partijen die direct belang hebben bij het ontwerp. Met hen werken we samen om het ontwerp op specifieke onderdelen te optimaliseren. Dat zijn onder andere paardrijvereniging Voornruiters, de sportclubs van sportpark Rijnvliet, TenneT, RWS, Waterschap en Recreatieschap.

Het ontwerpbestemmingsplan lag van 15 december 2023 tot en met 25 januari 2024 ter inzage met de mogelijkheid voor iedereen om een zienswijze over het plan te sturen aan de gemeenteraad. In deze periode is ook een informatiebijeenkomst georganiseerd voor betrokkenen en geïnteresseerden.

Communicatie
De indieners van de zienswijzen zijn met een brief op de hoogte gesteld dat het college van burgemeester en wethouders het raadsvoorstel met daarin het antwoord op de zienswijzen aan de raad ter vaststelling heeft aangeboden. De indieners krijgen na het raadsbesluit opnieuw een brief waarmee zij worden geïnformeerd over het vaststellingsbesluit en waarin staat hoe zij tegen het vaststellingsbesluit beroep kunnen instellen bij de Raad van State. Zie verder hierboven onder het kopje ‘vervolg’ op welke wijze er wordt gecommuniceerd over het vaststellingsbesluit.

(Niet)Referendabel
De Verordening raadgevend referendum is niet van toepassing op het bestemmingsplan, omdat een raadsvoorstel over de vaststelling van een bestemmingsplan één van de uitzonderingsgronden is (artikel 3 lid 2 onder f Verordening raadgevend referendum gemeente Utrecht). De Verordening raadgevend referendum is wel van toepassing op het kom-besluit en parkeerzonebesluit.

Bijlagen

Bijlagen besluitvorming
- Digitaal bestemmingsplan in de link naar RoPubliceer.
- Vaststellingsrapport behorende bij het bestemmingsplan
- Beleidsregel Beeldkwaliteitplan Circulair bedrijvenpark Strijkviertel

Bijlagen informatief
- Pdf van het bestemmingsplan
- Bevat persoonsgegevens - Originele zienswijzen