Gemeente Utrecht

# Bestemmingsplan




## circulair Bedrijvenpark Strijkviertel

Vastgesteld, datum nog vast te stellen



# circulair Bedrijvenpark Strijkviertel

# Inhoudsopgave


Hoofdstuk 1 Inleidende regels 3

**Artikel 1 Begrippen 3**
**Artikel 2 Wijze van meten 7**

Hoofdstuk 2 Functies 9

**Artikel 3 Bedrijf - Nutsvoorziening 9**
**Artikel 4 Bedrijventerrein 9**
**Artikel 5 Groen 11**
**Artikel 6 Leiding - Hoogspanning 12**
**Artikel 7 Leiding - Hoogspanningsverbinding 12**
**Artikel 8 Leiding - Water 13**
**Artikel 9 Sport 13**
**Artikel 10 Verkeer 14**
**Artikel 11 Verkeer - Verblijfsgebied 14**
**Artikel 12 Water 15**

Hoofdstuk 3 Overgangs- en slotregels 16

**Artikel 13 Overgangsrecht 16**
**Artikel 14 Slotregel 16**

# Regels

# Hoofdstuk 1 Inleidende regels

## Artikel 1 Begrippen

De uitleg van de begrippen zoals hieronder zijn opgenomen, is bepalend bij de uitleg van het bestemmingsplan.

### 1.1 Aanduiding

Een geometrisch bepaald vlak of figuur die de locatie aanwijst als werkingsgebied van een regel.

### 1.2 Additionele horeca

Horeca-activiteiten, die passend, aanvullend en ondergeschikt zijn aan de hoofdfunctie die ter plaatse is toegestaan.

### 1.3 Antennedrager

Antennemast of andere constructie bedoeld voor de bevestiging van een antenne.

### 1.4 Atelier

Werkplaats in het bijzonder voor kunstenaars waarbij tevens kunstwerken tentoongesteld en verkocht kunnen worden.

### 1.5 Bebouwing

Eén of meer bouwwerken.

### 1.6 Bebouwingspercentage

Het met een aanduiding of in de regels aangegeven percentage, dat aangeeft hoeveel van een bouwperceel ten hoogste mag worden bebouwd met gebouwen en bijbehorende bouwwerken.

### 1.7 Bedrijf

Een onderneming waarbij het accent ligt op het maken, bewerken, herstellen, installeren en verhandelen van goederen, waarbij detailhandel uitsluitend plaatsvindt als ondergeschikt onderdeel van de onderneming in de vorm van verkoop of levering van ter plaatse gemaakte, bewerkte of herstelde goederen, of van goederen die in rechtstreeks verband staan met de uitgeoefende handelingen.

### 1.8 Bestaand

1. Bestaand gebruik: het feitelijke of vergunde gebruik van de gronden en bouwwerken op moment van het ter inzage leggen van het ontwerp van het bestemmingsplan; daaronder valt niet het gebruik dat al in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsregels van dat plan.
2. Bestaande bouwwerken: bouwwerken die op het tijdstip van het ter inzage leggen van het ontwerp van het bestemmingsplan:
   a. bij of krachtens de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht of de Woningwet zijn gebouwd;
   b. nog kunnen worden gebouwd krachtens een omgevingsvergunning voor het bouwen op grond van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht of een bouwvergunning op grond van de Woningwet.

### 1.9 Bestemmingsplan

De geometrisch bepaalde planobjecten met de bijbehorende regels en de daarbij horende bijlagen. Zie ook: Plan.

### 1.10 Bijzondere bouwlaag

a. Een bouwlaag die aan de voorzijde of eventueel aan de achterzijde een hellend dakvlak heeft en voor het overige deel plat is afgedekt, dan wel;
b. Een ten opzichte van de voorgevel terugliggende bouwlaag.

### 1.11 Bouwen

Het plaatsen, oprichten, vernieuwen of veranderen en het vergroten van een bouwwerk.

### 1.12 Bouwgrens

De grens van een bouwvlak.

### 1.13 Bouwlaag

Een doorlopend gedeelte van een gebouw dat door op gelijke of nagenoeg gelijke hoogte liggende vloeren of balklagen is begrensd, met inbegrip van de begane grond en met uitsluiting van een onderbouw, een kap en een bijzondere bouwlaag.

### 1.14 Bouwperceel

Een aaneengesloten stuk grond, waarop ingevolge de regels een zelfstandige, bij elkaar behorende bebouwing is toegelaten.

### 1.15 Bouwperceelsgrens

Een grens van een bouwperceel.

### 1.16 Bouwwerk

Een bouwkundige constructie van enige omvang die direct en duurzaam met de aarde is verbonden.

### 1.17 Buurtactiviteit

Activiteit voor en door bewoners uit de omgeving van de locatie waar de activiteit plaatsvindt met een verwaarloosbare planologische uitstraling op de omgeving, zoals activiteiten van bewonersorganisaties, het verenigingsleven, ouderen- en jongerenwerk, huiswerkbegeleiding, muziekles, burendag, kaartclubs en scouting. Hieronder worden in ieder geval niet verstaan kinderdagverblijven, buitenschoolse opvang, religieuze voorzieningen, voorzieningen voor verslavingszorg of vergelijkbare maatschappelijke voorzieningen of een horeca-activiteit van de Lijst met Horeca activiteiten.

### 1.18 Broedplaats

Een bedrijf waarbinnen units als werkruimte, atelier, laboratorium en ontmoetingsplek, worden verhuurd. In de broedplaats is ruimte voor kennisontwikkeling, nieuwe samenwerkingsvormen, ideeënuitwisseling, kruisbestuivingen en ontwikkeling van nieuwe concepten. Broedplaatsen bevorderen de onderlinge wisselwerking tussen diverse en verschillende lokale bedrijven onder andere door het delen van voorzieningen. Broedplaatsen bieden een basis voor (startend) ondernemerschap voor ondernemers met een focus op circulariteit en duurzaamheid. Dit betekent een variëteit aan functies ten behoeve van start ups-scale ups, creatieve ondernemers, kunstenaars, innovatieve starters. Door het delen van voorzieningen en bieden van ontmoetingsruimtes wordt de community vorming gestimuleerd waarbij innovatie, experiment, kennisuitwisseling, en dit alles gerelateerd aan circulariteit, voorop staat.

### 1.19 Consumentenvuurwerk

Consumentenvuurwerk waarop het Vuurwerkbesluit van toepassing is.

### 1.20 Creatieve bedrijven

Bedrijven die zich hoofdzakelijk richten op:

- creatieve vormgeving; reclamebureaus, grafische bedrijven, architecten en industrieel ontwerpers;
- bedrijven gericht op het ontwerpen/produceren van beeld/geluid, gaming en tekst met gebruikmaking van radio, televisie, computer, internet, mobiele telefonie, print en evenementen;
- toegepaste kunsten: audiovisuele en fotografiebedrijven, ontwerpbureaus ten behoeve van mode en interieur.

### 1.21 Detailhandel

Het bedrijfsmatig verkopen van consumentengoederen in een winkel.

### 1.22 Detailhandel in volumineuze goederen

Een detailhandelsbedrijf te onderscheiden in de volgende categorieën:

a. detailhandel in volumineuze goederen, als auto's, keukens, badkamers, boten, motoren, caravans, landbouwwerktuigen en grove bouwmaterialen en daarmee rechtstreeks samenhangende artikelen, zoals accessoires, onderhoudsmiddelen, onderdelen of materialen;
b. grootschalige detailhandel in recreatie-, en sport- en vrije tijdsartikelen;
c. tuincentra;
d. grootschalige meubeldetailhandel inclusief woninginrichting en stoffering;
e. bouwmarkten.

### 1.23 Dienstverlening

Het bedrijfsmatig verlenen van een dienst of van hulp aan een klant, bijvoorbeeld door een kapper, een stomerij of wasserette, een pedicure, een bankfiliaal, een reisbureau of een uitzendbureau.

### 1.24 Duurzame stadsdistributie

Bedrijven die emissieloos goederen verspreiden.

### 1.25 Evenementen

Georganiseerde, publieke, bijzondere gebeurtenissen.

### 1.26 Functie

Een onderscheidend kenmerk van een locatie waaruit blijkt voor welke activiteiten de locatie bedoeld of geschikt is; functie in de zin van artikel 4.2 van de Omgevingswet; bestemming als bedoeld in artikel 3.1 van de Wet ruimtelijke ordening.

### 1.27 Gebouw

Een bouwwerk dat een voor mensen toegankelijke, overdekte, geheel of gedeeltelijk met wanden omsloten ruimte vormt.

### 1.28 Groen

Park, plantsoen, berm of erf waar planten en bomen groeien of kunnen groeien; oppervlaktewater.

### 1.29 Groene gevel

Muur die bedekt is met verschillende soorten planten die, vaak in een speciale houder of in de volle grond, tegen de muur in leven blijven.

### 1.30 Grondwerk

Activiteit die het verstoren van de bodem of de daarop aanwezige beplanting tot gevolg kunnen hebben zoals graven, ploegen, ophogen, het aanbrengen of verwijderen van verharding, het leggen van leidingen, het dempen van oppervlaktewater of het aanbrengen van drainage, funderingen, constructies of apparatuur in de bodem.

### 1.31 Hoofdgebouw

Een gebouw, dat op een bouwperceel door zijn aard, functie, constructie of afmetingen of gelet op de bestemming als belangrijkste bouwwerk valt aan te merken.

### 1.32 Horeca

Het bedrijfsmatig verstrekken van drank of etenswaren voor gebruik ter plaatse of het exploiteren van zaalaccommodatie.

### 1.33 Kantoor

Een gebouw of een gedeelte van een gebouw dat dient voor de bedrijfsmatige uitoefening van administratieve werkzaamheden en voor zakelijke dienstverlening, alsmede seminars en congressen die ondergeschikt zijn aan de hoofdfunctie van een kantoorhoudende onderneming en kunnen worden beschouwd als onderdeel van de kantoorfunctie.

### 1.34 Kantoorruimte

Een gebouw of ruimte waarin hoofdzakelijk werkzaamheden worden verricht aan een bureauopstelling, in combinatie met vergaderruimten; de werkzaamheden zijn onder meer:

a. administratieve en beleidsmatige werkzaamheden en alle daarmee gelijk te stellen bureaugebonden activiteiten;
b. commerciële, creatieve en technische bureaugebonden werkzaamheden, inclusief callcenter, desktop-publishing en softwareproductie;
c. werkzaamheden aan desktop, laptop, CAD-CAM-apparatuur;
d. zakelijke ontvangst van externen, vergaderingen en presentaties, ondergeschikt aan de hoofdfunctie van de onderneming;
e. entree en receptiehal;
f. interne en externe opleidingen, workshops, seminars en congressen in zaalruimten in het gebouw van een onderneming worden beschouwd als onderdeel van de kantoorfunctie;
g. functies binnen een kantoorhoudend bedrijf die behoren bij het normale kantorengebruik zoals een postkamer, interne serverruimte en interne archiefruimte, worden beschouwd als onderdeel van de kantoorruimte.

### 1.35 Kap

Een gesloten en hellend of gedeeltelijk hellend dak.

### 1.36 Kelder

Het doorlopende gedeelte van een gebouw, dat geheel onder het peil ligt.

### 1.37 Lijst van Bedrijfsactiviteiten

Lijst die een onderverdeling van bedrijfsactiviteiten aangeeft. De onderverdeling is gemaakt op basis van de te verwachten invloed van een activiteit op de omgeving. De lijst maakt deel uit van de regels.

### 1.38 Lijst van Horeca-activiteiten

Lijst die een onderverdeling van horeca-activiteiten aangeeft. De onderverdeling is gemaakt op basis van de te verwachten invloed van een activiteit op een nabij gelegen of omringende woonomgeving. De lijst maakt deel uit van de regels.

### 1.39 Maatschappelijke voorzieningen

Voorzieningen voor welzijn, volksgezondheid, religie, onderwijs, kinderopvang, buitenschoolse opvang, openbare orde en veiligheid en daarmee gelijk te stellen sectoren.

### 1.40 Maatvoeringsvlak

Een geometrisch bepaald vlak waarbinnen eenzelfde maatvoering geldt.

### 1.41 Nutsvoorzieningen

Voorzieningen zoals transformatorhuisjes en andere bouwwerken voor het leveren van gas, elektriciteit of internettoegang, voorzieningen voor de verwarming en koeling van gebouwen, duikers, bemalingsinstallaties, gemaalgebouwtjes, voorzieningen ten behoeve van (ondergrondse) afvalinzameling en apparatuur voor telecommunicatie.

### 1.42 Omgevingsplan

Het omgevingsplan van de gemeente Utrecht.

### 1.43 Onderbouw

Een kelder of een souterrain.

### 1.44 Peil

1. Voor een gebouw, waarvan de hoofdtoegang grenst aan de weg: de hoogte van de kruin van de weg.
2. Voor andere gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde: de gemiddelde hoogte van het aansluitende afgewerkte maaiveld.
3. Voor gebouwen die grenzen aan een dijk: de hoogte van de kruin van de dijk ter plaatse van het bouwwerk.

### 1.45 Plan

Het circulair Bedrijvenpark Strijkviertel met identificatienummer NL.IMRO.0344.BPCIRBEDPARKSTRIJK-VA01 van de gemeente Utrecht.

### 1.46 Souterrain

Het doorlopende gedeelte van een gebouw, dat door op gelijke of vrijwel gelijke hoogte liggende vloeren of balklagen wordt begrensd en dat maximaal 1,2 m boven het (straat)peil is gelegen.

### 1.47 Unit

Een verhuurbare ruimte binnen een broedplaats.

### 1.48 Vestiging

Ruimte(n) in gebruik bij één bedrijf.

### 1.49 Vergader- en congresfaciliteiten

Voorzieningen ten behoeve van het bedrijfsmatig organiseren van vergaderingen en congressen.

### 1.50 Winkel

Een pand waar de activiteit detailhandel plaatsvindt.

## Artikel 2 Wijze van meten

Bij toepassing van de regels worden onderstaande regels over het meten en berekenen gebruikt.

### 2.1 Hoogte- en dieptematen

1. De hoogte van een bouwwerk: de afstand vanaf het peil tot aan het hoogste punt van het gebouw of van een bouwwerk, geen gebouw zijnde, met uitzondering van ondergeschikte bouwonderdelen, zoals schoorstenen, antennes en naar de aard daarmee gelijk te stellen bouwonderdelen.
2. De goothoogte van een bouwwerk: de afstand vanaf het peil tot aan de bovenkant van de goot, de druiplijn, het boeiboord of een daarmee gelijk te stellen constructiedeel.
3. De hoogte van een kap: de afstand vanaf de bovenkant van de goot, de druiplijn, het boeiboord of een daarmee gelijk te stellen constructiedeel tot het hoogste punt van de kap.
4. Verticale bouwdiepte: vanaf het peil tot aan het laagste punt van een ondergronds bouwwerk, met uitzondering van ondergeschikte bouwonderdelen, zoals funderingen, heipalen of daarmee

vergelijkbare bouwonderdelen. Als de vloer het laagste punt is dan geldt de onderkant van de vloer.

## 2.2 Dakhelling

De hoek die het dakvlak maakt ten opzichte van het horizontale vlak.

## 2.3 Oppervlakte

1. De oppervlakte van een bouwwerk: de oppervlakte, gemeten tussen de buitenwerkse gevelvlakken of het hart van de scheidingsmuren, neerwaarts geprojecteerd op het gemiddelde niveau van het afgewerkte bouwterrein ter plaatse van het bouwwerk.
2. Bruto vloeroppervlakte (b.v.o.): het totaal van de binnen een gebouw beschikbare vloeroppervlakte van alle verdiepingen, inclusief kelders en souterrains.
3. Verkoopvloeroppervlakte (v.v.o.): de totale oppervlakte van de voor publiek toegankelijke en zichtbare winkelruimte, inclusief de etalageruimte en de ruimte achter de toonbank.
4. De gebruiksoppervlakte van woonruimte: met toepassing van de norm NEN 2580.

## 2.4 Inhoud

De inhoud van een bouwwerk: de inhoud, gemeten tussen

- de onderzijde van de begane grondvloer,
- de buitenzijde van de gevels, het hart van de scheidsmuren en
- de buitenzijde van daken en dakkapellen.

## 2.5 Anti-dubbeltelregel

Grond die eenmaal in aanmerking is genomen bij het toestaan van een bouwplan waaraan uitvoering is gegeven of alsnog kan worden gegeven, blijft bij de beoordeling van latere bouwplannen buiten beschouwing.

# Hoofdstuk 2 Functies

## Artikel 3 Bedrijf - Nutsvoorziening

### 3.1 Doel van de functie

Locaties met de functie 'Bedrijf - Nutsvoorziening' zijn bedoeld voor nutsvoorzieningen.

### 3.2 Activiteiten die bij de functie passen

Activiteiten die passen bij het doel zijn toegestaan, zoals het aanleggen en gebruiken van tuinen, erven, verkeers-, parkeer- en groenvoorzieningen.

### 3.3 Bouwen op deze locatie, alleen met een vergunning

1. In aanvulling op de vergunningplicht voor bouwen, zoals opgenomen in artikel 4.5 van het omgevingsplan van de gemeente Utrecht, gelden voor de vergunningverlening ook de beoordelingscriteria van lid 3.3.1 uit dit hoofdstuk. In geval van strijdigheid gaan de regels in dit hoofdstuk voor op de algemene regels uit het omgevingsplan.

#### 3.3.1 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

1. De bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde mag voor erf- en perceelafscheidingen niet meer zijn dan 3 meter;
2. De bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde niet meer zijn dan 20 meter.

### 3.4 Activiteiten die niet mogen

Het opslaan van goederen met een totale stapelhoogte van meer dan 4 meter op onbebouwde gronden.

## Artikel 4 Bedrijventerrein

### 4.1 Doel van de functie

Locaties met de functie 'Bedrijventerrein' zijn bedoeld voor de ontwikkeling van een circulair, groen, duurzaam en multifunctioneel bedrijventerrein voor het midden- en kleinbedrijf. Het doel krijgt gestalte via de voorwaarden in de leden 4.2 tot en met 4.6.

### 4.2 Activiteiten die bij de functie passen

Activiteiten die passen bij het doel zijn toegestaan. Dit zijn:

1. Activiteiten die hierna zijn aangegeven

| **activiteit** | **nadere voorwaarden** |
|---|---|
| bedrijven, tot en met categorie 3.1, zoals vermeld in de bij deze regels behorende Lijst van bedrijfsactiviteiten | **-** maximale bedrijfsvloeroppervlakte per vestiging: 5.000 $m^2$<br>- ondergeschikte detailhandel per vestiging: maximale verkoopvloeroppervlakte 150 $m^2$ |
| broedplaatsen | - units voor broedplaatsen zijn alleen toegestaan op de tweede bouwlaag en hoger - maximale bedrijfsvloeroppervlakte per unit: 500 $m^2$ |
| horeca, uitsluitend in de categorieën D1, D2 of D3, zoals vermeld in de bij deze regels behorende Lijst van horeca-activiteiten | - maximaal 2 afzonderlijke vestigingen<br>- maximale bedrijfsvloeroppervlakte per vestiging: 250 $m^2$ |
| inpandige sportvoorzieningen | - alleen op de tweede bouwlaag en hoger<br>- maximaal 3 vestigingen met een maximale bedrijfsvloeroppervlakte per vestiging van 500 $m^2$<br>- ter plaatse van de functieaanduiding 'sport' een vestiging van maximaal 2.000 $m^2$ |

| | |
|---|---|
| duurzame stadsdistributie | - alleen ter plaatse van de functieaanduiding 'specifieke vorm van bedrijventerrein - 2'<br>- maximaal 6.000 $m^2$ bedrijfsvloeroppervlakte die verdeeld wordt over maximaal 3 vestigingen. |

met dien verstande dat de maximale bedrijfsvloeroppervlakte van de in deze tabel genoemde activiteiten 190.000 $m^2$ is.

2. Bijbehorende voorzieningen zoals verkeers-, parkeer- en groenvoorzieningen, waaronder groene gevels, beplanting en bomen, voorzieningen voor het opwekken en opslaan van energie, voorzieningen voor de verwarming en koeling van gebouwen, dierverblijven en nestkasten voor onder andere vogels, nutsvoorzieningen, water, waterbeheer, waterberging, tuinen en erven.

## 4.3 Bouwen op deze locatie, alleen met vergunning

1. In aanvulling op de vergunningplicht voor bouwen, zoals opgenomen in artikel 4.5 van het omgevingsplan van de gemeente Utrecht, gelden voor de vergunningverlening ook de beoordelingscriteria van lid 4.4 uit dit artikel. In geval van strijdigheid gaan de regels in dit hoofdstuk voor op de algemene regels uit het omgevingsplan.

## 4.4 Beoordelingsregels bouwen

### 4.4.1 Gebouwen

1. Gebouwen mogen uitsluitend binnen het bouwvlak worden gebouwd.
2. Gebouwen worden gebouwd tot op de naar de functie 'Verkeer' gerichte bouwgrens.
3. De bouwhoogte ter plaatse van de aanduiding: 'maximum bouwhoogte (m)' mag niet worden overschreden.
4. De bouwhoogte mag ter plaatse van de aanduiding: 'minimum bouwhoogte (m)' niet minder zijn dan de aangegeven hoogte.
5. In afwijking van het bepaalde onder 3. is het toegestaan om een hogere maximale bouwhoogte van gebouwen te realiseren in maatvoeringsvlakken met een minimale bouwhoogte van 7 meter en een maximale bouwhoogte van 9 meter en in maatvoeringsvlakken met een minimale bouwhoogte van 9 meter en een maximale bouwhoogte van 12 meter. Daarbij gelden de volgende voorwaarden:
   a. De bouwhoogte mag niet meer bedragen dan 18 meter.
   b. De oppervlakte van bebouwing met een hogere bouwhoogte mag niet meer bedragen dan 25% van het maatvoeringsvlak.
   c. De hogere bouwhoogte mag op maximaal 25% van een gevel worden toegepast.
   d. De hogere bouwhoogte moet worden gebouwd tot op de bouwgrens.
6. In afwijking van de regel onder 4. is het toegestaan om een lagere minimale bouwhoogte van gebouwen te realiseren. Daarbij gelden de volgende voorwaarden:
   a. voor een oppervlakte van maximaal 25% van het maatvoeringsvlak.
   b. de bouwhoogte mag niet minder bedragen dan 4 meter.
   c. de lagere bouwhoogte leidt tot een betere verbinding van het tweede maaiveld met de openbare ruimte en ook leidt tot een betere fysieke toegankelijkheid van het tweede maaiveld vanaf de omliggende openbare ruimte.

### 4.4.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

1. De bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde mag maximaal 3 meter bedragen.
2. In afwijking van de regel onder 1 mag de bouwhoogte van palen en masten maximaal 6 meter bedragen.

### 4.4.3 Beeldkwaliteitplan

Een omgevingsvergunning voor het bouwen wordt alleen verleend als wordt voldaan aan de minimumeisen van ruimtelijke kwaliteit. Of hiervan sprake is wordt beoordeeld aan de hand van beleidsregels Beeldkwaliteitplan Strijkviertel.

## 4.5 Activiteiten die niet mogen

1. het opslaan van meer dan 10.000 kg consumentenvuurwerk;
2. zelfstandige detailhandel en detailhandel in volumineuze goederen;
3. zelfstandige kantoren;
4. zelfstandige vergader- en congresfaciliteiten;
5. handel, reparatie en servicebedrijven in auto's en motorfietsen;
6. autoparkeerterreinen en zelfstandige parkeergarages;
7. datacentra;
8. distributiecentra, pak- en koelhuizen, met uitzondering van duurzame stadsdistributie zoals

bepaald in artikel 4.2;
9. opslaggebouwen voor verhuur of verkoop van opslagruimten voor bedrijven (en particulieren) die niet op circulair Bedrijvenpark Strijkviertel gevestigd zijn;
10. activiteiten waarvoor een milieueffectrapportage uitgevoerd moet worden;
11. het opslaan van goederen met een totale stapelhoogte van meer dan 4 meter op onbebouwde gronden.

### 4.6 Voorwaardelijke verplichtingen

#### 4.6.1 Dierverblijven
De omgevingsvergunning voor bouwen wordt alleen verleend als er per 100 $m^2$ bedrijfsvloeroppervlakte minimaal 1 dierenverblijf voor de gierzwaluw, huismus of gewone dwergvleermuis op een geschikte locatie aan of in de gevels van het desbetreffende gebouw wordt geplaatst en duurzaam in stand wordt gehouden. De te plaatsen dierenverblijven voldoen aan de gestelde eisen zoals die zijn opgenomen in Bijlage 3 Voorwaarden Diervriendelijk bouwen.

#### 4.6.2 Geen dak zonder functie
De omgevingsvergunning voor bouwen van een gebouw wordt alleen verleend als minimaal 80% van de oppervlakte van het dak van een gebouw wordt gebruikt en duurzaam in stand wordt gehouden voor de opwekking van energie, het vasthouden en verwerken van hemelwater, een groene inrichting heeft om te fungeren als leefgebied voor planten en dieren of een verblijfs- of verkeersfunctie heeft.

## Artikel 5 Groen

### 5.1 Doel van de functie

Locaties met de functie 'Groen' zijn bedoeld voor groen met de daarbij behorende voorzieningen, vergroting van de leefbaarheid en een gezond leefklimaat, water en speel- en verblijfsplekken. Locaties met de functie 'Groen' zijn ook bedoeld voor groen dat een gezond leefklimaat voor flora en fauna vergroot, de biodiversiteit stimuleert en voedsel en schuilgelegenheid biedt aan dieren.

### 5.2 Activiteiten die bij de functie passen

Activiteiten die passen bij het doel zijn toegestaan, zoals het aanleggen, gebruiken en in stand houden van groenvoorzieningen, voet- en fietspaden, bruggen, duikers en faunapassages, veldjes voor het uitlaten van honden, watergangen, waterpartijen, ontmoetingsplaatsen al dan niet met zitbanken of speeltoestellen, kunstobjecten en onderhoudspaden en -stroken ten behoeve van de aangrenzende functies Water, Sport, Verkeer, Verkeer - Verblijfsgebied en Bedrijventerrein.

### 5.3 Bouwen op deze locatie, alleen met vergunning

1. In aanvulling op de vergunningplicht voor bouwen, zoals opgenomen in artikel 4.5 van het omgevingsplan van de gemeente Utrecht, gelden voor de vergunningverlening ook de beoordelingscriteria van sub 5.3.1 uit dit hoofdstuk. In geval van strijdigheid gaan de regels in dit hoofdstuk voor op de algemene regels uit het omgevingsplan.

#### 5.3.1 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

1. De bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer dan 3 meter bedragen, met uitzondering van erf- en perceelafscheidingen welke niet meer dan 1 meter hoog mogen zijn.

### 5.4 Activiteiten die niet mogen

De volgende activiteiten zijn in ieder geval verboden:

1. Het aanleggen van parkeervoorzieningen voor motorvoertuigen, met uitzondering van:
   a. voorzieningen voor deelmobiliteit;
   b. parkeervoorzieningen voor mindervaliden;
2. Het aanleggen van ontsluitingswegen voor aangrenzende functies;
3. Activiteiten die bomen aantasten;
4. Activiteiten die de biodiversiteit aantasten, met uitzondering van het gebruik van het groen dat op een locatie normaal is.

# Artikel 6 Leiding - Hoogspanning

## 6.1 Doel van de functie

Locaties met de functie 'Leiding - Hoogspanning' zijn bedoeld voor een ondergrondse hoogspanningsleiding van ten hoogste 150 kV en belemmeringenstrook.

## 6.2 Activiteiten en voorzieningen die zijn toegestaan

Activiteiten die passen bij het doel zijn toegestaan, zoals het aanleggen, gebruiken en in stand houden van een ondergrondse hoogspannningsleiding en de bijbehorende voorzieningen.

## 6.3 Bescherming van de functie

Om de locatie te beschermen zijn de volgende regels van toepassing:

1. De activiteiten bouwen en grondwerk zijn verboden.
2. Grondwerk is alleen toegestaan met toepassing van afdeling 7.1 en afdeling 7.2 van het omgevingsplan.

## 6.4 Bouwen op deze locatie, alleen met een vergunning

1. In aanvulling op de vergunningplicht voor bouwen, zoals opgenomen in artikel 4.5 van het omgevingsplan van de gemeente Utrecht, gelden voor de vergunningverlening ook de beoordelingscriteria van lid 6.4.1 uit dit hoofdstuk. In geval van strijdigheid gaan de regels in dit hoofdstuk voor op de algemene regels uit het omgevingsplan.

### 6.4.1 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

1. In afwijking van de andere functies mogen alleen bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten behoeve van de functie 'Leiding - Hoogspanning' worden gebouwd.
2. De bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde zoals bedoeld onder 1 is ten hoogste 3 meter.

# Artikel 7 Leiding - Hoogspanningsverbinding

## 7.1 Doel van de functie

Locaties met de functie 'Leiding - Hoogspanningsverbinding' zijn bedoeld voor:

1. Een bovengrondse hoogspanningsverbinding en belemmeringenstrook;
2. Het beheer en onderhoud van de hoogspanningsverbinding;
3. De bescherming van het woon- en leefklimaat in verband met de hoogspanningsverbinding.

## 7.2 Activiteiten en voorzieningen die zijn toegestaan

Activiteiten die passen bij het doel zijn toegestaan, zoals het aanleggen, gebruiken en in stand houden van een hoogspannningsverbinding en de bijbehorende voorzieningen.

## 7.3 Bescherming van de functie

Om de locatie te beschermen zijn de volgende regels van toepassing:

1. De activiteit grondwerk is verboden.
2. Grondwerk is alleen toegestaan met toepassing van afdeling 7.1 en afdeling 7.2 van het omgevingsplan.

## 7.4 Bouwen op deze locatie, alleen met een vergunning

1. In aanvulling op de vergunningplicht voor bouwen, zoals opgenomen in artikel 4.5 van het omgevingsplan van de gemeente Utrecht, gelden voor de vergunningverlening ook de beoordelingscriteria van sub 7.4.1 uit dit artikel. In geval van strijdigheid gaan de regels in dit hoofdstuk voor op de algemene regels uit het omgevingsplan.

### 7.4.1 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

1. In afwijking van de andere functies mogen alleen bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten behoeve van de functie 'Leiding - Hoogspanningsverbinding' worden gebouwd.
2. De bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde zoals bedoeld onder 1 mag voor hoogspanningsmasten ten hoogste 50 meter bedragen en voor overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten hoogste 3 meter.

# Artikel 8 Leiding - Water

## 8.1 Doel van de functie

Locaties met de functie Leiding - Water zijn bedoeld voor een waterleiding en het beschermen van een hoofdwaterleiding.

## 8.2 Activiteiten en voorzieningen die zijn toegestaan

Activiteiten die passen bij het doel zijn toegestaan, zoals het aanleggen, gebruiken, in stand houden en vervangen van een hoofdwaterleiding en de daarbij behorende voorzieningen.

## 8.3 Bescherming van de functie

Om de locatie te beschermen zijn de volgende regels van toepassing:

1. De activiteit grondwerk is verboden.
2. Grondwerk is alleen toegestaan met toepassing van afdeling 7.1 en afdeling 7.2 van het omgevingsplan.

## 8.4 Bouwen op deze locatie, alleen met een vergunning

1. In aanvulling op de vergunningplicht voor bouwen, zoals opgenomen in artikel 4.5 van het omgevingsplan van de gemeente Utrecht, gelden voor de vergunningverlening ook de beoordelingscriteria van lid 8.4.1 uit dit hoofdstuk. In geval van strijdigheid gaan de regels in dit hoofdstuk voor op de algemene regels uit het omgevingsplan.

### 8.4.1 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

1. De bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde mag niet meer zijn dan 2 meter.

# Artikel 9 Sport

## 9.1 Doel van de functie

Locaties met de functie Sport zijn bedoeld voor sportactiviteiten.

## 9.2 Activiteiten die bij de functie passen

Activiteiten die passen bij het doel zijn toegestaan, zoals:

1. Veldsporten;
2. Buurtactiviteiten;
3. Met de sportactiviteiten samenhangende, ondergeschikte detailhandel met een bedrijfsvloervloeroppervlak van maximaal 200 m²;
4. Groenvoorzieningen, tuinen, erven;
5. Water, waterbeheer en waterberging;
6. Bijbehorende voorzieningen zoals parkeer- en verkeersvoorzieningen, nutsvoorzieningen, fietsenstallingen en fiets- en wandelpaden.

## 9.3 Bouwen op deze locatie, alleen met een vergunning

1. In aanvulling op de vergunningplicht voor bouwen, zoals opgenomen in artikel 4.5 van het omgevingsplan van de gemeente Utrecht, gelden voor de vergunningverlening ook de beoordelingscriteria van sub 9.3.1 uit dit artikel. In geval van strijdigheid gaan de regels in dit hoofdstuk voor op de algemene regels uit het omgevingsplan.

### 9.3.1 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

1. De bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, waaronder ballenvangers mag niet meer dan 5 meter bedragen, met uitzondering van erf- en perceelafscheidingen die niet meer dan 1,2 meter hoog mogen zijn.

## 9.4 Activiteiten die niet mogen

De volgende activiteiten zijn in ieder geval verboden:

1. Een schietinrichting;
2. Het gebruiken van drones, gemotoriseerde modelvliegtuigen, - vaartuigen of - voertuigen voor sportdoeleinden;
3. Het gebruiken van bromfietsen, motorvoertuigen of andere gemotoriseerde voer- of vaartuigen

voor sportactiviteiten.

# Artikel 10 Verkeer

## 10.1 Doel van de functie

Locaties met de functie 'Verkeer' zijn bedoeld voor wegen voor het doorgaande verkeer met het bestaande aantal rijstroken en de bijbehorende voorzieningen.

## 10.2 Activiteiten die bij de functie passen

Activiteiten die passen bij het doel zijn toegestaan, zoals het aanleggen, gebruiken en in stand houden van rijwegen bestaande uit twee keer één rijstrook, kruisingen met water, viaducten, water, waterbeheer en waterberging, fiets- en voetpaden, geluidwerende voorzieningen, nutsvoorzieningen, halteplaatsen, groenvoorzieningen, faunapassages, voorzieningen voor het onderhoud, reclame-uitingen en kunstobjecten.

## 10.3 Bouwen op locatie, alleen met vergunning

1. In aanvulling op de vergunningplicht voor bouwen, zoals opgenomen in artikel 4.5 van het omgevingsplan van de gemeente Utrecht, gelden voor de vergunningverlening ook de beoordelingscriteria van sub 10.3.1 uit dit artikel. In geval van strijdigheid gaan de regels in dit hoofdstuk voor op de algemene regels uit het omgevingsplan.

### 10.3.1 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

1. De bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouw zijnde mag niet meer bedragen dan 3 meter

## 10.4 Activiteiten die niet mogen

De volgende activiteiten zijn in ieder geval verboden:

1. Het vergroten van het aantal rijstroken voor gemotoriseerd verkeer;
2. Het verbreden van rijstroken voor gemotoriseerd verkeer;
3. Parkeerplaatsen voor motorvoertuigen.

# Artikel 11 Verkeer - Verblijfsgebied

## 11.1 Doel van de functie

Locaties met de functie 'Verkeer - Verblijfsgebied' zijn bedoeld voor verblijf in de openbare ruimte, langzaam verkeer, gemotoriseerd verkeer, groenvoorzieningen, water en de bijbehorende voorzieningen.

## 11.2 Activiteiten die bij de functie passen

Activiteiten die passen bij het doel zijn toegestaan, zoals het aanleggen, gebruiken en in stand houden van wegen en verblijfsgebieden, kruisingen met water, bruggen, duikers, viaducten, water, waterberging, waterbeheer, faunapassages, voet- en fietspaden, groenvoorzieningen, geluidwerende voorzieningen, nutsvoorzieningen, halteplaatsen, sport- en speelvoorzieningen, voorzieningen voor onderhoud, reclame-uitingen en kunstobjecten.

## 11.3 Bouwen op locatie, alleen met vergunning

1. In aanvulling op de vergunningplicht voor bouwen, zoals opgenomen in artikel 4.5 van het omgevingsplan van de gemeente Utrecht, gelden voor de vergunningverlening ook de beoordelingscriteria van sub 11.3.1 uit dit artikel. In geval van strijdigheid gaan de regels in dit hoofdstuk voor op de algemene regels uit het omgevingsplan.

### 11.3.1 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

1. De bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouw zijnde mag niet meer bedragen dan 3 meter

## 11.4 Activiteiten die niet mogen

De volgende activiteit is in ieder geval verboden:

1. Parkeerplaatsen voor motorvoertuigen, met uitzondering van:
   a. voorzieningen voor deelmobiliteit;
   b. parkeervoorzieningen voor mindervaliden.

# Artikel 12 Water

## 12.1 Doel van de functie

Locaties met de functie 'Water' zijn bedoeld voor oppervlaktewater, oevers, taluds, groen en bijbehorende voorzieningen.

## 12.2 Activiteiten die bij de functie passen

Activiteiten die passen bij de doel passen zijn toegestaan, zoals activiteiten voor het waterbeheer en voor waterberging, het aanleggen, gebruiken en in stand houden van taluds, beschoeiingen, kademuren, kruisingen met verkeer waaronder begrepen voet- en fietspaden, bruggen, duikers, sluizen, faunapassages, groenvoorzieningen en kunstobjecten.

## 12.3 Bouwen op deze locatie, alleen met vergunning

1. In aanvulling op de vergunningplicht voor bouwen, zoals opgenomen in artikel 4.5 van het omgevingsplan van de gemeente Utrecht, gelden voor de vergunningverlening ook de beoordelingscriteria van sub 12.3.1 uit dit artikel. In geval van strijdigheid gaan de regels in dit hoofdstuk voor op de algemene regels uit het omgevingsplan.

### 12.3.1 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

1. De bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer dan 1 meter bedragen.

## 12.4 Activiteiten die niet mogen

De volgende activiteiten zijn in ieder geval verboden:

1. het dempen van oppervlaktewater;
2. het bouwen of aanleggen, in stand laten of aangelegd laten van gebouwen of boten voor het wonen of voor de vestiging van een bedrijf.

# Hoofdstuk 3 Overgangs- en slotregels

## Artikel 13 Overgangsrecht

### 13.1 Overgangsrecht bouwwerken

1. Een bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is, of dat gebouwd kan worden krachtens een omgevingsvergunning voor het bouwen, en afwijkt van het plan, mag, mits deze afwijking naar aard en omvang niet wordt vergroot,
   a. gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd;
   b. na het teniet gaan ten gevolge van een calamiteit geheel worden vernieuwd of veranderd, mits de aanvraag van de omgevingsvergunning voor het bouwen wordt gedaan binnen twee jaar na de dag waarop het bouwwerk is tenietgegaan.
2. Het bevoegd gezag kan eenmalig in afwijking van het eerste lid een vergunning verlenen voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in het eerste lid met maximaal 10%.
3. Het eerste lid is niet van toepassing op bouwwerken die weliswaar bestaan op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan, maar zijn gebouwd zonder vergunning en in strijd met het daarvoor geldende plan, daaronder begrepen de overgangsbepaling van dat plan.

### 13.2 Overgangsrecht gebruik

1. Het gebruik van grond en bouwwerken dat bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan en hiermee in strijd is, mag worden voortgezet.
2. Het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld in het eerste lid, te veranderen of te laten veranderen in een ander met dat plan strijdig gebruik, tenzij door deze verandering de afwijking naar aard en omvang wordt verkleind.
3. Als het gebruik, bedoeld in het eerste lid, na het tijdstip van inwerkingtreding van het plan voor een periode langer dan een jaar wordt onderbroken, is het verboden dit gebruik daarna te hervatten of te laten hervatten.
4. Het eerste lid is niet van toepassing op het gebruik dat reeds in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsregels van dat plan.

## Artikel 14 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als:

regels van het Chw bestemmingsplan circulair Bedrijvenpark Strijkviertel

**Uitgave** Gemeente Utrecht
**Bezoekadres** Stadskantoor, Stadsplateau 1
**Postadres** Postbus 8406, 3505 RK Utrecht
**Telefoon** 030 - 286 00 00
**Mail** gebiedsontwikkelingjz@utrecht.nl