Gemeente Utrecht

Bestemmingsplan



circulair Bedrijvenpark Strijkviertel

Vastgesteld, datum nog vast te stellen



circulair Bedrijvenpark Strijkviertel

Inhoudsopgave

Hoofdstuk 1 Inleiding 7

1.1 Aanleiding en doelstelling 7
1.2 Ligging en begrenzing plangebied 7
1.3 Geldende plannen 8
1.4 Bestemmingsplanmethodiek 8
1.5 Leeswijzer 9

Hoofdstuk 2 Relevante beleidskaders 11

2.1 Rijksbeleid 11
2.2 Provinciaal en regionaal beleid 16
2.3 Gemeentelijk beleid 20
2.4 Conclusie 39

Hoofdstuk 3 Bestaande situatie 41

3.1 Inleiding 41
3.2 Beschrijving van het plangebied 41
3.3 Beschrijving van de bestaande functies in het plangebied 42
3.4 Conclusie 42

Hoofdstuk 4 Planbeschrijving 43

4.1 Circulair Bedrijvenpark Strijkviertel 43
4.2 Verkeer en openbare ruimte 48
4.3 Bedrijvenpark en kavels 58
4.4 Circulaire economie 59

Hoofdstuk 5 Onderzoek en randvoorwaarden 61

5.1 Inleiding 61
5.2 Milieueffectrapportage 61
5.3 Bedrijven en milieuzonering 62
5.4 Geluidhinder 62
5.5 Trillingen 65
5.6 Geur 65
5.7 Externe veiligheid 66
5.8 Ontplofbare Oorlogsresten 69
5.9 Luchtkwaliteit 69
5.10 Bodem en ondergrond 70
5.11 Natuurbescherming 72
5.12 Bomen 77
5.13 Water en klimaatadaptatie 79
5.14 Archeologie 89
5.15 Kabels en leidingen 92
5.16 Kwaliteit van de leefomgeving 92
5.17 Gezond stedelijk leven 94
5.18 Toegankelijkheid 95
5.19 Circulaire economie, actieplan circulair en instrumenten duurzaam bouwen 96
5.20 Energie 98
5.21 Conclusie 100

Hoofdstuk 6 Uitvoerbaarheid 101

6.1 Economische uitvoerbaarheid 101
6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid 102

Hoofdstuk 7 Juridische plantoelichting 105

7.1 Inleiding 105
7.2 Planvorm 105
7.3 Samenhang met het omgevingsplan 105
7.4 Opbouw regels 105
7.5 Functies (hoofdstuk 2 van de regels) 106
7.6 Lijst van Bedrijfsactiviteiten 109
7.7 Handhaving 111

Toelichting

Hoofdstuk 1 Inleiding

1.1 Aanleiding en doelstelling

Aanleiding

Tussen de Strijkviertelplas, sportpark Rijnvliet en de C.H. Letschertweg ontwikkelt de gemeente het circulair Bedrijvenpark Strijkviertel en een uitbreiding van sportpark Rijnvliet. Een groen, circulair, duurzaam bedrijventerrein voor kleine bedrijven en middelgrote bedrijven (MKB) in de maakindustrie met een maximale oppervlakte van 5.000 m^2 bedrijfsvloeroppervlakte. Onze snel groeiende stad heeft dit circulaire bedrijventerrein hard nodig voor meer banen en ruimte voor het midden- en kleinbedrijf. Het bedrijvenpark is voor bedrijven met focus op circulair die het milieu weinig belasten en nauwelijks overlast veroorzaken voor de omgeving. Hierbij valt te denken aan bedrijven zoals:

- starters: start ups (jonge bedrijven) en scale-ups (jonge bedrijven met een bewezen bedrijfsmodel gericht op uitbreiding en doorontwikkeling)
- (duurzame en/of circulaire) bedrijven in of direct gelieerd aan de bouw, techniek, zorg, ICT, duurzaamheid, circulariteit en laboratoria
- duurzame stadsdistributie (bedrijven die op een duurzame wijze goederen vervoeren en bij voorkeur gebundeld)
- creatieve bedrijven

Circulair Bedrijvenpark Strijkviertel wordt op een duurzame, circulaire manier ontwikkeld. Dat betekent dat de materialen voor de gebouwen en openbare ruimte duurzaam en opnieuw te gebruiken zijn. De ruimte op het bedrijvenpark wordt multifunctioneel en intensief gebruikt door arbeidsintensieve bedrijven. Om ruimte te besparen, is de wens dat bedrijven voorzieningen delen, zoals parkeerplaatsen voor werknemers en bezoekers en laad- en losstraten. Groene gevels en groene daken zorgen voor koelte in hete zomers net als een systeem van opslag van water op de daken en onder de grond. Ook zorgt dit ervoor dat er minder wateroverlast is bij zware regenbuien.

Naast meer banen zorgt het groeiend aantal inwoners ook voor meer behoefte aan sportvoorzieningen en ruimte voor recreatie en beweging. Het vinden van locaties voor nieuwe sportvelden gebeurt bij voorkeur bij bestaande sportparken zodat er gebruik gemaakt kan worden van bestaande infrastructuur en organisaties. Met de ontwikkeling van het gebied Strijkviertel wordt tevens ruimte gecreëerd voor sport en recreatie:

- uitbreiding sportpark Rijnvliet
- er komen meer wandel– en fietspaden
- er komt een steiger aan de Strijkviertelplas die bereikbaar is vanuit de openbare strook groen
- door het nieuwe circulaire bedrijvenpark komt een brede openbare groenstrook

Het Stedenbouwkundig Plan Bedrijvenpark Strijkviertel is voorafgaand aan de voorbereiding van het bestemmingsplan in 2021 vastgesteld door het college van burgemeester en wethouders. Met dit Stedenbouwkundig Plan als vertrekpunt wordt nu het geldende bestemmingsplan aangepast om daadwerkelijk tot uitvoering en ontwikkeling van het plangebied over te kunnen gaan.

Doelstelling

De hoofddoelstelling van het Chw bestemmingsplan circulair Bedrijvenpark Strijkviertel is dit circulaire bedrijvenpark gelegen ten oosten van de Strijkviertelplas planologisch-juridisch mogelijk te maken.

1.2 Ligging en begrenzing plangebied

Het plangebied is gelegen aan de westkant van Utrecht. De grenzen van het plangebied zijn de C.H. Letschertweg aan de oostzijde en aan de zuidzijde, de Strijkviertelplas aan de westzijde en het bestaande sportpark Rijnvliet aan de noordzijde.



Afbeelding 1 Begrenzing van het plangebied

1.3 Geldende plannen

Dit bestemmingsplan vervangt voor de locatie van het plangebied de volgende bestemmingsplannen.

Bestemmingsplan	**Vastgesteld door Raad**	**Onherroepelijk**
Chw algemene regels over bouwen en gebruik	30-11-2017	ja
Actualisering diverse gebieden, Leidsche Rijn e.o. 1e Herziening	18-05-2017	ja
Actualisering diverse gebieden, Leidsche Rijn e.o.	12-09-2014	ja
Verkabeling Hoogspanningsverbinding Rijnvliet Strijkviertel	03-10-2019	ja
Omgevingsplan Utrecht	14-11-2024	Ja

1.4 Bestemmingsplanmethodiek

Het Besluit uitvoering Crisis- en herstelwet (hierna: Besluit uChw) is met ingang van 28 oktober 2016 gewijzigd. Sinds die datum beschikt de gemeente Utrecht juridisch gezien over één bestemmingsplan voor het hele grondgebied, verder 'het bestemmingsplan van Utrecht' genoemd. Dat bestemmingsplan kan in zijn geheel of gedeeltelijk gewijzigd worden.

De gemeente Utrecht is opgenomen in artikel 7g van het Besluit uChw. Daardoor mag de gemeente de experimenteerbepalingen uit artikel 7g van dat besluit gebruiken. Op grond van artikel 7c van het Besluit uChw kunnen onder andere regels in het bestemmingsplan worden opgenomen over het behouden of maken van een veilige en gezonde fysieke leefomgeving en een goede omgevingskwaliteit. In de vakliteratuur spreekt men van 'een bestemmingsplan met verbrede reikwijdte'. Met 'verbreed' wordt dan bedoeld: niet alleen 'een goede ruimtelijke ordening' (bestemmingsplan), maar ook andere aspecten van de fysieke leefomgeving, waaronder bijvoorbeeld gezondheid en duurzaamheidsaspecten

1.5 Leeswijzer

In hoofdstuk 2 staat de beschrijving van de relevante beleidskaders. In hoofdstuk 3 wordt ingegaan op de bestaande situatie van het plangebied. Onder andere de ruimtelijke structuur, de historische ontwikkeling van het gebied en de beschrijving van de aanwezige functies worden hier beschreven. In hoofdstuk 4, de planbeschrijving, worden de mogelijkheden die het plan biedt aan de toekomstige ontwikkelingen beschreven. De diverse noodzakelijke onderzoeken ten aanzien van bijvoorbeeld milieuaspecten komen in hoofdstuk 5 aan bod. Hoofdstuk 6 gaat in op de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan. In hoofdstuk 7 en 8 staat de juridische toelichting op de planregels.

In de bijlagen bij de toelichting zijn diverse relevante onderzoeken opgenomen en bij de regels zijn ook enkele bijlagen opgenomen voor een juiste juridische koppeling met de regels.

Hoofdstuk 2 Relevante beleidskaders

2.1 Rijksbeleid

2.1.1 Nationale Omgevingsvisie (2020)

De Nationale Omgevingsvisie (NOVI) is in september 2020 vastgesteld onder de Wet ruimtelijke ordening als structuurvisie en geldt sinds de inwerkingtreding van de Omgevingswet als de Nationale Omgevingsvisie. De NOVI is de eerste integrale nationale beleidsvisie conform de Omgevingswet en is ontwikkeld in nauwe samenwerking met provincies, gemeenten, waterschappen, maatschappelijke instellingen en burgers. De NOVI bestaat uit een visie, toelichting en uitvoeringsagenda.

De Visie
De NOVI bevat de langetermijnvisie van het Rijk op de toekomstige ontwikkeling van de leefomgeving in Nederland. Nederland staat voor een groot aantal opgaven, op het gebied van klimaatverandering, energietransitie, circulaire economie, bereikbaarheid en woningbouw. De NOVI biedt daarbij een perspectief om deze grote opgaven aan te pakken. Omgevingskwaliteit is daarbij het kernbegrip. De NOVI staat voor een nieuwe aanpak waarbij overheden en maatschappelijke organisaties met regie vanuit het Rijk integrale afwegingen maken.

Toelichting
In de toelichting worden 21 nationale belangen in de fysieke leefomgeving beschreven en de daarbij horende opgaven waarvoor het Rijk zich gesteld ziet. Steeds wordt per belang het huidige beleid gekoppeld en wordt de opgave gesteld die met het belang samenhangt.

Uitvoeringsagenda
In de uitvoeringsagenda staat aangegeven hoe het Rijk invulling geeft aan zijn rol bij de uitvoering van de NOVI. In de Uitvoeringsagenda is onder andere een overzicht van instrumenten en (gebiedsgerichte) programma's op de verschillende beleidsterreinen opgenomen. De Uitvoeringsagenda zal, indien nodig, jaarlijks worden geactualiseerd.

Het Rijksbeleid is vertaald in de Omgevingswet en in de vier Algemene Maatregelen van Bestuur: het Omgevingsbesluit (Ob), het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl), het Besluit bouwwerken leefomgeving (Bbl) en het Besluit activiteiten leefomgeving (Bal). Het Besluit kwaliteit leefomgeving bevat instructieregels voor het omgevingsplan. Daarnaast is regelgeving van het Rijk opgenomen in bruidsschatregels.

De gemeente Utrecht kan vooral aan de volgende nationale belangen een bijdrage leveren:

1. bevorderen van een duurzame ontwikkeling van Nederland als geheel en van alle onderdelen van de fysieke leefomgeving;
2. realiseren van een goede leefomgevingskwaliteit;
3. waarborgen en bevorderen van een gezonde en veilige fysieke leefomgeving;
4. zorg dragen voor een woningvoorraad die aansluit op de woonbehoeften;
5. waarborgen en realiseren van een veilig, robuust en duurzaam mobiliteitssysteem;
6. waarborgen van een goede toegankelijkheid van de leefomgeving;
7. beperken van klimaatverandering;
8. realiseren van een toekomstbestendige, circulaire economie;
9. waarborgen van de waterveiligheid en de klimaatbestendigheid (inclusief vitale infrastructuur voor water en mobiliteit);
10. waarborgen van een goede waterkwaliteit, duurzame drinkwatervoorziening en voldoende beschikbaarheid van zoetwater;
11. waarborgen en versterken van een aantrekkelijk ruimtelijk-economisch vestigingsklimaat;
12. behouden en versterken van cultureel erfgoed en landschappelijke en natuurlijke kwaliteiten van (inter)nationaal belang;
13. verbeteren en beschermen van natuur en biodiversiteit.

De NOVI benoemt vier prioriteiten
De opgaven die voortkomen uit de nationale belangen van het Rijk zijn vertaald in vier integrale prioriteiten:

1. ruimte maken voor klimaatadaptatie en energietransitie;
2. duurzaam economisch groeipotentieel bevorderen;
3. zorgen voor sterke en gezonde steden en regio's;
4. stimuleren van een toekomstbestendige ontwikkeling van het landelijk gebied.

Omgevingsinclusieve benadering
Centraal in de te maken belangenafwegingen staat een evenwichtig gebruik van de fysieke leefomgeving in zijn volledige omvang (boven- en ondergrond). Hierbij wordt aangesloten bij de integrale opvatting van het begrip fysieke leefomgeving uit de Omgevingswet en wordt de noodzaak van een integrale afweging benadrukt. Het belangrijkste spanningsveld in die afwegingen is het spanningsveld tussen beschermen en ontwikkelen.

Een omgevingsinclusieve benadering van de leefomgeving houdt in, dat ontwikkeling van de leefomgeving samen gaat met versterking van te beschermen waarden als gezondheid, landschap, waterveiligheid, natuur, cultureel erfgoed, leefomgevingskwaliteit en milieukwaliteit. Veiligheid, gezondheid en duurzaamheid zijn basale randvoorwaarden voor alle maatschappelijke activiteiten zoals bedrijfsmatige activiteiten, de energietransitie en de woningbouw.

Afwegingsprincipes
Beschermen en ontwikkelen gaan niet altijd en overal samen (en zijn soms onverenigbaar), maar ze kunnen elkaar ook versterken. Om dit afwegingsproces en de omgevingsinclusieve benadering richting te geven, is in de NOVI een drietal afwegingsprincipes geformuleerd:

1. Combinaties van functies gaan voor enkelvoudige functies. Met de NOVI wordt gezocht naar maximale combinatiemogelijkheden tussen verschillende functies, gericht op een efficiënt en zorgvuldig gebruik van onze ruimte.
2. Kenmerken & identiteit van een gebied staan centraal. De optimale balans tussen bescherming en ontwikkeling, tussen concurrentiekracht en leefbaarheid, verschilt van gebied tot gebied. Sommige opgaven en belangen wegen in het ene gebied zwaarder dan in het andere.
3. Afwentelen wordt voorkomen. Het is van belang dat de leefomgeving zoveel mogelijk voorziet in mogelijkheden en behoeften van de huidige generatie inwoners, zonder dat dit ten koste gaat van die van toekomstige generaties.

Plangebied
De ontwikkeling van het plangebied naar een circulair en arbeidsintensief bedrijventerrein past binnen de kaders en doelstellingen van de Nationale Omgevingsvisie. Bij de planvorming en de ontwikkeling van het bedrijventerrein is er veel aandacht voor alspecten als een veilige en gezonde leef- en werkomgeving, mutifunctioneel ruimtegebruik en een goede omgevingskwaliteit.

2.1.2 Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl)

Met de inwerkintreding van de Omgevingswet per 1 januari 2024 is het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) en de daarop gebaseerde Regeling algemene regels ruimtelijke ordening (Rarro) komen te vervallen. De regels van het Barro en het Rarro zijn vervangen door het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl). Het Barro/Rarro omvatte alle ruimtelijke Rijksbelangen uit eerder uitgebrachte planologische kernbeslissingen (PKB's) die juridisch moeten doorwerken tot in ruimtelijke besluiten van lagere overheden. Onderwerpen waarvoor het Rijk ruimte vraagt zijn de mainportontwikkeling van Rotterdam, bescherming van de waterveiligheid in het kustfundament en in en rond de grote rivieren, bescherming en behoud van de Waddenzee en enkele werelderfgoederen, zoals de Romeinse Limes, de Nieuwe Hollandse Waterlinie en de Stelling van Amsterdam en de uitoefening van defensietaken. Ook stonden in het Barro/Rarro de rijksregels ten aanzien van het Natuurnetwerk Nederland/de Natura 2000-gebieden, de elektriciteitsvoorziening, de uitbreiding van het hoofd(spoor)wegennet, de veiligheid rond Rijksvaarwegen, de verstedelijking in het IJsselmeer en de bescherming van primaire waterkeringen buiten het kustfundament.

In het Bkl staan verder regels over omgevingswaarden, instructieregels, beoordelingsregels en regels voor monitoring. Daarmee zijn tevens wetten en besluiten die betrekking hebben op omgevingsaspecten zoals geluid, externe veiligheid, behoefte enzovoort geregeld. Het Bkl geldt voor het Rijk en alle decentrale overheden. De hoofdonderwerpen waarvoor het Bkl instructieregels bevat, zijn:

- waarborgen van veiligheid (paragraaf 5.1.2)
- beschermen van waterbelangen (paragraaf 5.1.3)
- beschermen van gezondheid en milieu (paragraaf 5.1.4), waaronder instructieregels voor de kwaliteit van de buitenlucht, trillingen, geluid en geur en bodemkwaliteit;
- beschermen van landschappelijke of stedenbouwkundige waarden en cultureel erfgoed (paragraaf 5.1.5), waaronder de ladder voor duurzame verstedelijking (artikel 5.129g Bkl);
- het behoud van ruimte voor toekomstige functies (paragraaf 5.1.6) voor autowegen,

buisleidingen, natuur- en recreatiegebieden;
- het behoeden van de staat en werking van infrastructuur of voorzieningen voor nadelige gevolgen van activiteiten (paragraaf 5.1.7), waaronder landsverdediging en nationale veiligheid, elektriciteitsvoorziening, rijksvaarwegen en luchtvaart, fiets- en wandelroutes, aanwijzing van woningbouwcategorieën;
- het bevorderen van de toegankelijkheid van de openbare buitenruimte voor personen (paragraaf 5.1.8).

Artikel 5.129g van het Besluit kwaliteit leefomgeving stelt via de Ladder voor duurzame verstedelijking (Ladder) regels over het aantonen nut en noodzaak en het onderzoeken van binnenstedelijke mogelijkheden bij nieuwe stedelijke ontwikkelingen. Zie hiervoor de uitwerking onder paragraaf 2.1.3.

Daarnaast bevat afdeling 5.2 van het Bkl instructieregels voor de uitoefening van taken voor de fysieke leefomgeving. Daarbij gaat het onder meer om het voorkomen van belemmeringen van gebruik en beheer van spoorwegen en rijkswegen. In heel bijzondere gevallen kunnen burgemeester en wethouders de Minister vragen om een ontheffing van bepaalde instructieregels te verlenen. Dit volgt uit afdeling 5.3 van het Bkl.

Plangebied
In hoofdstuk 5 wordt ingegaan op de hiervoor genoemde thema's. Er gelden vanuit het Bkl geen specifieke randvoorwaarden voor dit plan.

2.1.3 Ladder voor duurzame verstedelijking

Kader

Op grond van artikel 5.129g van het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl) moet bij een nieuwe stedelijke ontwikkeling de zogenaamde 'ladder voor duurzame verstedelijking' worden toegepast.

Stedelijk ontwikkeling

Een stedelijke ontwikkeling is de ontwikkeling of uitbreiding van een bedrijventerrein, een zeehaventerrein, een woningbouwlocatie, kantoren, een detailhandelsvoorziening of een andere stedelijke voorziening die voldoende substantieel is. Daarbij geldt er voor woningbouwprojecten dat er vanaf 12 woningen sprake is van een stedelijke ontwikkeling. Bij andere stedelijke functies in de vorm van een terrein is de ondergrens 'in beginsel' 500 m². Dus met een ruimtebeslag van minder dan 500 m² is er 'in beginsel' geen stedelijke ontwikkeling.

De Laddertoets geldt alleen voor nieuwe stedelijke ontwikkelingen. Daarvoor moet worden beoordeeld of het plan een nieuw of groter beslag op de ruimte toelaat. Of, als er alleen een wijziging van de gebruiksfunctie is, op een andere manier wezenlijke ruimtelijke effecten heeft.

Om te kunnen beoordelen of er daadwerkelijk sprake is van een groter beslag op de ruimte moet niet gekeken worden naar wat er daadwerkelijk gebouwd is, maar naar wat het omgevingsplan planologisch toestaat aan bebouwing. Ook verleende omgevingsvergunningen voor een omgevingsplanactiviteit waarbij is afgeweken van het omgevingsplan, moeten daarin meegenomen worden.

Van belang is dus in hoeverre het plan in vergelijking met de vorige regeling:

- De functies wijzigt.
- Een groter beslag op de ruimte mogelijk maakt.
- Een combinatie van een ontwikkeling met een nieuw of groter planologisch ruimtebeslag en een functiewijziging is natuurlijk ook mogelijk. Er moet worden bekeken of het hele plan een stedelijke ontwikkeling is, als bedoeld in artikel 5.129g Bkl.

Motivering evenwichtige toedeling van functies

Als een bestemmingsplan of omgevingsplan een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, wordt rekening gehouden met de behoefte aan die stedelijke ontwikkeling. Dit met het oog op het belang van zorgvuldig ruimtegebruik en het tegengaan van overprogrammering en leegstand. Hiervoor is niet relevant of het plangebied binnen of buiten het stedelijk gebied ligt. In beide gevallen moet rekening worden gehouden met de behoefte aan die stedelijke ontwikkeling.

De behoefte wordt beoordeeld op het niveau van het verzorgingsgebied van de ontwikkeling. Dit gebied hangt af van de aard en de omvang van de stedelijke ontwikkeling. Om de behoefte te bepalen kan het bestaande aanbod van de functie die je wil ontwikkelen (bijvoorbeeld een bepaald soort woningen) worden afgetrokken van de vraag naar deze functie. Het aanbod dat feitelijk nog

niet is gerealiseerd, maar wel in een omgevingsplan of omgevingsvergunning is vastgelegd, wordt meegerekend als bestaand aanbod. Het gaat om de kwantitatieve en de kwalitatieve behoefte. De kwalitatieve behoefte is de behoefte aan het specifieke karakter van de stedelijke ontwikkeling.

Provinciale of regionale visies en afspraken kunnen de basis zijn voor de onderbouwing. Deze documenten moeten dan voldoende concreet en onderbouwd zijn.

Grens stedelijk gebied

Het bestaande stedelijk gebied kan worden gedefinieerd als het bestaand stedenbouwkundig samenstel van bebouwing ten behoeve van wonen, dienstverlening, bedrijvigheid, detailhandel of horeca, en de daarbij behorende openbare of sociaal culturele voorzieningen, stedelijk groen en infrastructuur. De provincie Utrecht heeft in de Omgevingsvisie en de Omgevingsverordening de afbakening van het bestaand stedelijk gebied vastgelegd.

Plansituatie

Met het voorliggende bestemmingsplan wordt een nieuw bedrijventerrein en de uitbreiding van sportvelden mogelijk gemaakt binnen bestaand stedelijk gebied. Hieronder wordt ingegaan op de behoefte aan deze functies.

Ruimtelijke Strategie Utrecht 2040 – 'Utrecht Dichtbij'

Naast een grote behoefte aan arbeidsplaatsen is er, door snelle groei van Utrecht, behoefte aan ruim 70.000 woningen, aan meer groen en aan meer maatschappelijke voorzieningen. De groei leidt verder tot ingrijpende maatregelen op het gebied van verkeer en bijbehorende infrastructuur.

De compacte stad die Utrecht is, ontwikkelt zich onder het motto 'gezond stedelijk leven in een tien-minuten stad'. Wonen, werken, voorzieningen en groen liggen dicht bij elkaar zodat bewoners er gemakkelijk en snel gebruik van kunnen maken.

De gemeente wil dat het autoverkeer niet verder groeit. Utrechters zullen in 2040 veel vaker te voet gaan, of de fiets of openbaar vervoer gebruiken om op hun bestemming te komen. Dit zijn gezonde en, in vergelijking met de auto, ruimte-efficiënte vervoerwijzen. Ook het aanbod aan deelmobiliteit neemt toe, in combinatie met Mobility as a Service (MaaS).

De openbare ruimte verandert van een ruimte om te verplaatsen naar een ruimte om ook te verblijven, te ontmoeten en dingen te ondernemen. Met name rond de knooppunten zal dit ontstaan. De gemeente investeert daarom in een nieuw OV-netwerk: het Wiel met spaken (OV-ring). Met deze schaalsprong in het OV worden verschillende gebieden in de stad direct met elkaar verbonden via hoogwaardig openbaar vervoer. Een reis via Utrecht Centraal is niet meer noodzakelijk.

Een fijnmazig netwerk van hoofdfietsroutes verbindt de knooppunten met de wijken in de stad en de omliggende regio. De routes vormen samen met stallingsmogelijkheden een fietsnetwerk. Zo is fietsen een gezonde en aantrekkelijke wijze van verplaatsen voor afstanden tot 15 kilometer. Ook voor de wandelaars is er een fijnmazig netwerk van groene paden en aantrekkelijke routes.

Er komt meer groen en recreatie in de openbare ruimte in de buurt, zoals een park om in te sporten of speelpleinen in de buurt. De gemeente vraagt ook aan de partijen in de stad (bewoners, corporaties, marktpartijen, beleggers, bedrijven) om hun eigendom te vergroenen en zo bij te dragen aan de ambities op het gebied van biodiversiteit en klimaatadaptatie.

Om de opgaven in beeld te brengen is de Utrechts barcode ontwikkeld. De ruimte voor alle functies die de stad nodig heeft zijn verwerkt in de barcode. Het ruimtebeslag van de functies en voorzieningen is in onderlinge verhouding gezet. De barcode wordt op wijkniveau ingezet om het ruimtebeslag van de ontwikkel- en verdichtingsopgave concreet uit te werken. Door functies te combineren is er minder ruimte nodig en blijft de stad compact. Ook bevordert het de kwaliteit van een gebied door een goede kruisbestuiving van verschillende functies.

De aard van de werkgelegenheid in Utrecht verandert. De circulaire economie en de creatieve maakindustrie zijn in opkomst. Mensen gaan steeds meer producten hergebruiken en er wordt vaker in de nabijheid geproduceerd. Dit vraagt om andere werklocaties, zoals de nieuwe ontwikkeling van circulair bedrijvenpark Strijkviertel.

Voor een gezonde leefstijl is een omgeving die uitnodigt tot bewegen en sporten voorwaarde. De nabijheid verhoogt de sportdeelname, beperkt mobiliteitsstromen en heeft een positieve invloed op de sociale structuren in een wijk. Vooral voor jeugd en kwetsbare groepen is een georganiseerd sportaanbod dichtbij en in de wijk belangrijk. Om de groei van de stad op te vangen zijn er meer sportvelden en sporthallen nodig en moet er nog één zwembad bij komen. Ook is er soms een verplaatsing van functies of sporten nodig om sportparken van voldoende omvang te realiseren.

Sportparken van voldoende omvang zijn nodig voor een gezonde grootte van verenigingen en het efficiënt gebruik van accommodaties.

Het inpassen van sportvelden is een uitdaging gezien het totale oppervlakte en de vaste maatvoering van de velden. Toch is ervoor gekozen om ook daarvoor plek te maken in de stad om sporten dichtbij huis mogelijk blijven te maken. Dit betreft het herstructureren en uitbreiden van bestaande sportparken.

Bij keuzes richting de toekomst gelden op basis van de RSU de onderstaande principes:

- Geen dak en geen blinde gevel blijft onbenut
- Groen tenzij
- Circulair tenzij
- Utrecht wereldfietsstad en wandelstad
- Fiets en voetganger voor gemotoriseerd verkeer
- Actief voor passief vervoer

Werkgelegenheid en Utrechtse principes voor werklocaties

Utrecht kenmerkt zich door een zeer aantrekkelijke woon- en werkomgeving en centrale ligging. Het is één van de snelst groeiende steden van het land. In 2040 telt Utrecht naar verwachting meer dan 450.000 inwoners. Dat zijn er 90.000 meer dan de 360.000 die de stad begin 2021 telde.

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. Bovenop de bestaande capaciteit en plannen in de stad (waaronder circulair Bedrijvenpark Strijkviertel), is er behoefte aan 74 hectare bedrijventerrein tot 2040. Door verdichting op bestaande terreinen, focus op arbeidsintensieve bedrijven op circulair Bedrijvenpark Strijkviertel en functiemenging in de wijken kan hier deels in worden voorzien. Maar zowel in de stad als in de regio is een tekort aan werklocaties. Dit betekent dat we scherpe keuzes maken voor de bestaande werklocaties en zeker als het gaat om nieuwe werklocaties. We hanteren in de stad de volgende principes:

- circulair tenzij;
- bedrijfsontwikkeling op knooppunten èn door verdichten;
- functiemenging (bijvoorbeeld werken en leren, wonen en werken);
- focus op bedrijvigheid die met de stad is verbonden (bijvoorbeeld door werknemers die in de stad en omgeving wonen);
- focus op bedrijfssectoren die aansluiten bij gezond stedelijk leven voor iedereen: gezondheid, bouw- en energietransitie, maakbedrijven, circulaire bedrijven, ict, onderwijs;
- veel werkgelegenheid per hectare waarbij het streven is voor circulair Bedrijvenpark Strijkviertel circa 100 werknemers per hectare.

Circulaire ontwikkelingen zijn ontwikkelingen waarbij materialen waardevast en waardevermeerderend zijn opgenomen in de bebouwing of openbare ruimte en/of ontwikkelingen die daarmee flexibel in aanpassing zijn, en daarom als geheel een lange levensduur hebben. Dit draagt bij aan een betere duurzamere leefomgeving voor iedereen in de gezonde stad van nu en de toekomst.

Grote vraag naar bedrijfslocaties

In de stad Utrecht is de afgelopen jaren gemiddeld 1,5 tot 2 ha per jaar aan nieuwe bedrijfskavels uitgegeven. Die zijn uitgegeven op de terreinen De Wetering en Haarrijn. Inmiddels zijn deze terreinen vrijwel geheel gerealiseerd. Naast nieuw uit te geven kavels is er ook aanbod door herontwikkeling op bestaande kavels op bedrijventerreinen, zoals op Lage Weide en Werkspoorkwartier. In de vraag naar grotere bedrijfskavels (van minstens één hectare) kunnen we als gemeente (en in de regio) niet meer voorzien.

Met name voor het midden- en kleinbedrijf (MKB), met een ruimtebehoefte van 1.000 m² tot 5.000 m² per vestiging, 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. Start- en scale-ups, creatieve bedrijven, circulaire en duurzame bedrijven en de maakindustrie wil de gemeente behouden op de bedrijventerreinen en daarvoor de juiste ruimte op de juiste plek blijven bieden. Met name op Lage Weide zijn veel bestaande bedrijfskavels al herontwikkeld ten behoeve van nieuwe bedrijvigheid. Het circulair Bedrijvenpark Strijkviertel is voorlopig de laatste grote locatie in Utrecht waar bedrijfskavels worden uitgegeven.

Circulair Bedrijvenpark Strijkviertel wordt een bedrijventerrein dat geschikt is voor kleinere bedrijven en maakbedrijven die maximaal vallen in categorie 3.1 van de bedrijvenlijst van de VNG. Het accent ligt op werkgelegenheid op MBO-niveau (Middelbaar Beroeps Onderwijs). Het zijn bedrijven die

maximaal zo'n 5.000 m² bedrijfsvloeroppervlak nodig hebben. Daarnaast bieden we ruimte voor enkele broedplaatsen voor startende en/of kleinere bedrijven. Binnen circulair Bedrijvenpark Strijkviertel is er circa 18 hectare aan gemeentelijke uitgeefbare bedrijfskavels.

Toenemend tekort aan sportvelden

De groei van de stad vraagt om extra capaciteit aan sportvoorzieningen. Daarom wordt er ingezet op uitbreiding van sporthallen, zwemwater, sporten in de openbare ruimte en sportvelden. De uitbreiding van de meeste sportvoorzieningen loopt in de pas met de groei van de stad. Uitbreiding van sportvelden blijft echter achter bij de groei van de stad. Als de sportvelden niet meegroeien leidt dit tot verdere wachtlijsten en een negatief effect op de sportdeelname van vooral de jeugd.

Stedelijk is er in 2024 een tekort voorzien sportvoorzieningen (zie onderstaande tabel).

Type voorziening	2023/2024	2030	2040
Voetbalvelden (zaterdag)	0	-1	-7
Voetbalvelden (zondag)	34	37	33
Hockeyvelden	-4	-4	-8
Tennisbanen	-22	-36	-62
Rugbyvelden	-2	-2	-2
Sporthallen[14]	-1,5	-0,8	-5,5

Tabel: verwachte tekorten/overschotten sportvoorzieningen Utrecht – Capaciteitsonderzoek Mulier Ruimte voor sport in Utrecht 2024

Op Strijkviertel wordt gekozen voor de uitbreiding van hockey en mogelijk rugby. Er zijn maar beperkt locaties waar deze sporten kunnen uitbreiden. De uitbreiding van sportpark Rijnvliet draagt bij aan het oplossen van het stedelijk tekort en de behoefte in de wijk. De uitbreiding vindt plaats grenzend aan de bestaande sportvelden en niet op het bedrijvenpark.

Conclusie

In deze paragraaf is aangetoond dat er in Utrecht voldoende behoefte is aan nieuwe bedrijfslocaties en extra sportvelden. De functies die met dit bestemmingsplan in bestaand stedelijk gebied mogelijk worden gemaakt, voldoen daarmee aan de Ladder voor duurzame verstedelijking.

2.2 Provinciaal en regionaal beleid

2.2.1 Provinciale Omgevingsvisie en Omgevingsverordening

Op 1 april 2021 is de Omgevingsvisie provincie Utrecht in werking getreden. In de Omgevingsvisie staat hoe de provincie er in 2050 uitziet. De Omgevingsvisie geeft richting aan de toekomstige en fysieke leefomgeving. Dit is alles op, boven en onder de grond en inclusief de sociale aspecten zoals toegankelijkheid en inclusiviteit. In de omgevingsverordening staan de regels en instructieregels die daarvoor nodig zijn. Provincie Utrecht geeft bij de onderstaande 7 thema's de provinciale belangen aan die verplichtingen met zich meebrengen. Dat geeft al een doorkijk naar deze instructieregels.

Om voor te sorteren op de toekomst richt de Omgevingsvisie zich op een aantal ontwikkelingen:

- extra woningen die gebouwd moeten worden;
- toename van werkgelegenheid;
- toename van verkeer;
- energietransitie;
- klimaatverandering;
- verandering in de landbouw;
- versterking van natuur en recreatief groen.

Provincie Utrecht vindt het daarbij belangrijk om de bestaande kwaliteiten te behouden, te versterken en in balans te laten zijn met deze ontwikkelingen. De ruimte voor ontwikkelingen is beperkt, terwijl de vraag naar ruimte groot is.

Uitwerking beleid in 7 thema's
De Omgevingswet staat voor een goede balans tussen het benutten en beschermen van de fysieke

leefomgeving en voor het mogelijk maken van lokale afwegingen als een veilige en gezonde leefomgeving daarbij gebaat is. Het beleid voor de gezonde en veilige leefomgeving is beschreven in 7 thema's.

1. Stad en land gezond
   Dit thema gaat over milieu, gezondheid, recreatie en toerisme. Provincie Utrecht wil graag voor de woon-, werk-, en leefgebieden bereiken dat deze gezond zijn en uitnodigen tot bewegen. In en rondom steden en dorpen moeten voldoende groene gebieden zijn om te recreëren.
2. Klimaatbestendig en waterrobuust
   Dit thema gaat over een duurzaam en robuust bodem- en watersysteem, een klimaatbestendige en waterveilige leefomgeving en een perspectief voor bodemdalingsgebieden. Provincie Utrecht wil graag bereiken dat er bescherming is tegen overstromingen, een tekort aan zoetwater of de gevolgen van extreem weer (wateroverlast en hitte).
3. Duurzame energie
   Dit thema gaat over het stimuleren van energiebesparing en het opwekken van duurzame energie uit wind, zon, bodem en water.
4. Vitale steden en dorpen
   Dit thema gaat over ruimte voor wonen en leven en ruimte voor werken en winkelen. Provincie Utrecht wil graag bereiken dat nieuwe woningen en bedrijven vooral komen op plekken binnen de bebouwde kom. Ook is het belangrijk dat deze plekken goed bereikbaar zijn met trein, bus, tram en fiets. Prioritaire locaties voor grootschalige integrale ontwikkeling zijn onder meer Leidsche Rijn, Utrecht Centraal Station (Beurskwartier/Lombokplein en Merwedekanaalzone), Lunetten-Koningsweg en Utrecht Science Park/Rijnsweerd.
5. Duurzaam, gezond en veilig bereikbaar
   Dit thema gaat over een goed bereikbare provincie, ontwikkeling bij knooppunten en optimalisatie van netwerken, wegen, OV en fiets. Provincie Utrecht wil graag bereiken dat er nieuwe verbindingen voor openbaar vervoer en (snel)fietspaden komen tussen de woon-, werk-, en leefgebieden. Daarbij moet er beter gebruik gemaakt worden van bestaande wegen.
6. Levend landschap, erfgoed en cultuur
   Dit thema gaat over aantrekkelijke landschappen en een toegankelijke cultuur en waardevol erfgoed. Provincie Utrecht wil graag bereiken dat veel mensen kunnen genieten van de landschappen, waterlinies, forten, kastelen en buitenplaatsen. Ook is belangrijk dat het cultuuraanbod (zoals festivals en musea) meegroeit met het aantal inwoners.
7. Toekomstbestendige natuur en landbouw
   Dit thema gaat over een robuuste natuur met hoge biodiversiteit en een duurzame landbouw. Provincie Utrecht wil graag bereiken dat de natuur wordt beschermd en nieuwe natuurgebieden worden aangelegd die elkaar verbinden. Verder worden boeren geholpen om een omslag te maken naar kringlooplandbouw.

Alle thema's moeten in samenhang bekeken worden. Dat betekent dat niet alles overal kan. Met het uitgangspunt slim combineren en concentreren kan de groei van inwoners en bedrijven en een gezonde leefomgeving in balans blijven. Het concentreren richt zich bijvoorbeeld op het bouwen van nieuwe woningen dichtbij stations en in steden en dorpskernen. Op die manier blijft er op andere plekken voldoende ruimte voor bewegen, groen, water en natuur.

Op 1 januari 2024 is de omgevingsverordening van de Provincie Utrecht in werking getreden. De omgevingsverordening bevat onder andere instructieregels over taken en bevoegdheden van gemeenten en waterschappen. Op 1 maart 2024 is de eerste wijziging van deze omgevingsverordening vastgesteld.

Behoefte aan bedrijventerrein

Het plangebied voor het circulair Bedrijvenpark Strijkviertel ligt volgens de provinciale omgevingsverordening binnen het stedelijk gebied van de gemeente Utrecht. De ontwikkeling van plangebied is opgenomen in het provinciale Programma Wonen en Werken. Daarmee past de beoogde verstedelijking van dit gebied tot een nieuw bedrijvenpark met aanvullende voorzieningen binnen de provinciale beleidskaders.

De in RSU beoogde groei in inwoners (2040; 474.000) vraagt om een evenwichtige groei van onze werkgelegenheid. Conform de RSU moeten er in 2040 ruim 70.000 arbeidsplaatsen bijkomen, waarvan 13.000 banen op bedrijventerreinen. De huidige planvoorraad en de beoogde plannen voor verdichting en uitbreiding voorzien bij lange na niet in deze benodigde groei.

Utrecht wil aantrekkelijke bedrijventerreinen hebben voor bedrijven en werkgevers die in de toekomst veel baanzekerheid geven. We geven aan de ambities uit de RSU invulling middels het regionale strategische vehikel U NED. Utrecht stimuleert de transitie naar een circulaire economie door ruimte te bieden aan bedrijven die circulair werken en bouwen. Evenwichtige banengroei en

een transitie naar circulaire werkgelegenheid is echter niet mogelijk zonder ruimte.

Het is noodzakelijk om ons programma van verdichting op de bestaande bedrijventerreinen voor werkgelegenheid uit te voeren. Dit leidt naar verwachting wel tot banenwinst maar kan de beoogde banengroei bij lange na niet invullen.

Als we uitgaan van minimaal ondertekening intentieovereenkomst is er nog circa 6 ha uitgeefbaar op Wetering Zuid. Dit terrein richt zich echter specifiek op gezondheidsgelieerde bedrijven. Dit betekent dat we voor het overige MKB in Utrecht geen hectares meer uitgeefbaar hebben.

Daarnaast voorziet het voorliggende Chw bestemmingsplan circulair Bedrijvenpark Strijkviertel in ruim 18 hectare nieuwe gemeentelijke uitgeefbare bedrijfskavels die naar verwachting vanaf 2026 worden uitgegeven.

Boven op inzet op de verdichting van bestaand terrein, op de bestaande planvoorraad en op de plannen in voorbereiding (circulair Bedrijvenpark Strijkviertel) is in het kader van de Ruimtelijke Strategie Utrecht (RSU) berekend dat er nog 74,3 ha nieuw bedrijventerrein gerealiseerd moet worden om volledig aan de behoefte te kunnen voldoen. Ook in de regio is er een vergelijkbaar tekort aan bedrijfsruimtes.

Het tekort aan bedrijfsruimte is zodanig hardnekkig dat we al niet meer kunnen voorzien in de huisvestingsvraag van circulaire, duurzame en overige MKB-bedrijven (in stad (en regio) Utrecht. Daarbij is er ook nog sprake van een kwalitatieve mismatch. De locaties die wel op de markt komen passen qua omvang, voorwaarden en prijs niet allemaal goed bij de ruimtevraag van bedrijven. Daarnaast vindt er veel verdringing en prijsopdrijving plaats mede door de enorme vraag van logistieke bedrijven. De harde boodschap is dat er voor MKB, starters, circulaire bedrijven, duurzame energiebedrijven en verzorgende bedrijven vaak geen plek meer gevonden wordt in onze stad en regio.

Plangebied

In het plangebied wordt ruim 18 hectare nieuw bedrijventerrein ontwikkeld ter aanvulling en uitbreiding van het bestaande areaal bedrijventerrein in Utrecht en de regio. Ook is er ruimte voor enkele horeca- en sportvoorzieningen en een uitbreiding van het naastgelegen sportpark.

Conclusie

De voorgestelde ontwikkeling van circulair Bedrijvenpark Strijkviertel voldoet aan de behoefte aan nieuwe bedrijventerrein en bedrijfskavels en is in overeenstemming met de provinciale Omgevingsvisie en Omgevingsverordening. Voorgestelde ontwikkeling van bedrijvenpark Strijkviertel voorziet in de vraag naar bedrijventerrein en is complementair aan de bestaande bedrijventerreinen in Utrecht.

2.2.2 Economische Visie 2020 - 2027 Focus op een vitale en duurzame economie

De provincie Utrecht wil het economische beleid de komende jaren focussen op een duurzame en vitale economie. Met het beleid wil de provincie de economie robuuster maken voor economische schokken en klaar maken voor toekomstige veranderingen. De economische visie is gericht op alle partijen in het economisch systeem: ondernemers, werknemers, kennisinstellingen, gemeenten, belangenorganisaties etc.

De missie van de provincie Utrecht is: "Economische ontwikkeling moet bijdragen aan het bereiken van maatschappelijke doelen en daarmee aan de brede welvaart. Specifiek gericht op economie werkt de provincie Utrecht aan een sterke competitieve duurzame economische structuur met aantrekkelijke en toekomstbestendige voorzieningen voor bedrijven en werknemers en maakt innovatieve ontwikkelingen op het gebied van gezond stedelijk leven en circulaire economie mogelijk". Om deze missie te kunnen realiseren werkt de provincie aan de volgende beleidsdoelen:

- het bedrijfsleven en werknemers zijn toegerust op de toekomst;
- het economisch profiel (gezond stedelijk leven) is sterk, competitief en zichtbaar;
- bedrijven en (kennis)instellingen zijn innovatief sterk;
- er zijn voldoende vestigingsmogelijkheden in aantal en kwaliteit.

In de economische visie zijn aan bovengenoemde beleidsdoelen meerjarendoelen en hoofdactiviteiten gekoppeld.

Plansituatie en conclusie
De ontwikkeling van het circulair Bedrijvenpark Strijkviertel past binnen de doelstellingen van de provinciale Economische Visie. Het plangebied biedt onder andere een interessante vestigingsplaats voor creatieve bedrijvigheid en start ups en scale-ups. Dit zijn bedrijven die bijdragen aan

innovatieve oplossingen voor maatschappelijke vraagstukken. Ook worden met dit bestemmingsplan nieuwe vestigingsmogelijkheden geïntroduceerd voor overige (maak)bedrijven. Het plan draagt dan ook bij aan het streven om voldoende vestigingsmogelijkheden in de stad te bieden.

2.2.3 Voor jong & altijd, Cultuur- en Erfgoedprogramma 2020-2023

In het cultuur- en erfgoedprogramma geeft de provincie haar rol op het gebied van cultuur vorm en inhoud. Het cultuur- en erfgoedprogramma is op 3 juni 2020 vastgesteld door Provinciale Staten van Utrecht. Het hoofddoel van het cultuur- en erfgoedbeleid van de provincie Utrecht is: bijdragen aan de toegankelijkheid van cultuur en de instandhouding van waardevol erfgoed, zodat bewoners en bezoekers van de provincie Utrecht hiervan kunnen leren en genieten.

Het cultuur- en erfgoedprogramma bevat twee beleidsdoelen:

A: Versterken van de culturele infrastructuur

- Cultuureducatie aanbieden
- Bibliothekennetwerk faciliteren
- Festivals laten floreren
- Het cultuurprofiel van Utrecht verstevigen

B: Behouden, benutten en beleven van cultureel erfgoed

- De kwaliteit van de leefomgeving versterken
- Monumenten duurzaam restaureren en gebruiken
- Utrechts erfgoed beheren en bekend maken

Plangebied

De aanwezige archeologische waarden in het plangebied zijn zorgvuldig onderzocht en gedocumenteerd. Op basis hiervan is de gewenste ontwikkeling van het plangebied mogelijk en wordt voldoende recht gedaan aan deze archeologische waarden. Op het nieuwe circulaire bedrijvenpark zal een mix van maakbedrijven komen.

2.2.4 Waterbeheerprogramma 2022-2027: Stroomopwaarts, klimaatbestendig en duurzaam

Water is een belangrijke pijler van een veilige, gezonde en prettige leefomgeving. Vanuit die achtergrond werkt Hoogheemraadschap de Stichtse Rijnlanden aan bescherming tegen onder andere overstromingen, een gezond grond- en oppervlaktewatersysteem, het waterkwaliteitsniveau, het bevorderen van biodiversiteit en het zuiveren van afvalwater.

Het waterschap heeft haar ambities en visies over schoon en gezond water, duurzaamheid en een waterveilig en klimaatbestendig gebied vastgelegd in het Waterbeheerprogramma 2022-2027: Stroomopwaarts, klimaatbestendig en duurzaam. Elke zes jaar wordt dit document herzien.

Het waterschap wil transparant, doelmatig en effectief bijdragen aan gezond leven in een toekomstbestendig gebied. Klimaatadaptatie, de energietransitie, circulariteit, bodemdaling, droogte en biodiversiteit hebben allemaal een watercomponent. In de koers wordt gekozen om extra in te spannen om water een sturende rol te laten hebben in de ruimtelijke inrichting. Het waterschap wil die sturende rol invullen door aan te sluiten bij gebiedsallianties en andere regionale samenwerkingen waar ruimtelijke opgaven samenkomen en er gebiedsgerichte ontwikkeling plaatsvindt. Daarnaast wordt gericht op het zuiver en duurzaam voor de toekomst werken door onder andere extra inspanning te leveren op zuiveringen voor gezond oppervlaktewater en het sluiten van regionale water- en grondstofkringlopen.

Plangebied

De kaders en het beleid uit het waterbeheerprogramma van het waterschap zijn in een vroeg stadium meegenomen bij de ontwikkeling en planvorming voor het circulair Bedrijvenpark Strijkviertel. Deze kaders en dit beleid zijn dan ook meegenomen bij de uitgevoerde watertoets voor de ontwikkeling van circulair Bedrijvenpark Strijkviertel, zie paragraaf 5.13. Het voorliggende plan past binnen het waterbeheerprogramma van het waterschap.

2.3 Gemeentelijk beleid

2.3.1 Coalitieakkoord 'Investeren in Utrecht: kiezen voor gelijke kansen, betaalbaar wonen en klimaat'

Op 1 juni 2022 is het coalitieakkoord gepresenteerd. In het coalitieakkoord staat aan welke onderwerpen de coalitiepartijen GroenLinks, D66, PvdA, Student&Starter en ChristenUnie de komende jaren in Utrecht willen werken. In Utrecht wordt gebouwd, gewerkt en geleefd. Het gaat goed met veel inwoners. Maar er zijn ook Utrechters die moeite hebben mee te komen in de maatschappij.

De coalitiepartijen willen werken aan gelijke kansen, betaalbare woningen en het klimaat:

- De groeiende ongelijkheid in de stad. We zetten een stap extra voor Utrechters die steun in de rug nodig hebben. De aandacht gaat vooral uit naar Utrechters bij wie het niet vanzelf goed gaat. Voor de doelen en maatregelen in het coalitieakkoord geldt het principe 'ongelijk investeren voor gelijke kansen'. Sociale en ruimtelijke vraagstukken gaan hier hand in hand: een prettige en veilige leefomgeving met voldoende voorzieningen, goed onderwijs, een stage of baan en (mentale) gezondheid zijn hierbij allemaal belangrijk.
- De grote woningnood. Met een sociaal volkshuisvestingsbeleid willen we ervoor zorgen dat mensen in onze stad kunnen blijven wonen of kunnen komen wonen. We vinden het belangrijk dat Utrecht een leefbare, betaalbare, duurzame en gezonde stad is en blijft. Groei is geen doel op zich, het moet duurzaam in balans zijn. Dat betekent dat er ruimte moet zijn voor zowel rust als reuring. Het houdt ook in dat woningen duurzaam, betaalbaar en van goede kwaliteit zijn. En het betekent ook dat er genoeg voorzieningen in de wijken zijn. Het grote tekort aan betaalbare woningen vergroot de ongelijkheid tussen mensen. Daarom grijpen we als overheid in bij grote ongelijkheid op de woningmarkt. Ook hier is extra aandacht voor groepen die niet automatisch de ruimte krijgen, zoals mensen met lage inkomens, studenten, daklozen, starters en ouderen.
- De klimaatcrisis. We kiezen voor stevige maatregelen om een bijdrage te leveren aan het aanpakken van de klimaatcrisis. We benutten alle mogelijkheden voor duurzame energieproductie binnen onze gemeentegrenzen en gaan met bewoners en ondernemers ambitieus aan de slag met energiebesparing. Nieuwbouw is energiezuinig en klimaatadaptief en we gaan actief aan de slag met geothermie en aquathermie. We blijven investeren in lopen, fietsen, openbaar vervoer en elektrisch rijden om de brandstofmotor uit de stad te laten verdwijnen. Daarmee lossen we als stad de klimaatcrisis niet in ons eentje op, maar doen we binnen onze mogelijkheden wel alles om een bijdrage te leveren aan de wereldwijde klimaataanpak. We geven groen in de stad een flinke impuls en we maken de openbare ruimte zoveel mogelijk publiek toegankelijk. Rond de stad creëren we natuur en landschap van groter formaat met een combinatie van natuur, recreatie en energieproductie.

Naast deze 3 grote opdrachten zien we ook veel kansen voor Utrecht. Utrecht is een (veer)krachtigestad. Kennisinstituten, bedrijven en maatschappelijke organisaties die zich bezighouden met gezondheid voegen zich samen in onze stad en regio. Dit past heel goed bij het doel dat we als gemeente al jaren hebben: gezond stedelijk leven voor iedereen mogelijk maken. Samenwerking met (maatschappelijke) partners op het thema gezondheid is één van de manieren om de grote uitdagingen van onze tijd aan te pakken.

Plangebied

In het huidige coalitieakkoord komt ciculair Bedrijvenpark Strijkviertel een aantal malen aan bod.

In samenwerking met de Regionale ontwikkelingsmaatschappij (ROM) stimuleren we de focus op sectoren zoals gezondheidszorg, bouw, energietransitie en ICT. Specifiek op locaties zoals Lage Weide, Werkspoorkwartier en Strijkviertel leggen we de focus op circulaire bedrijvigheid. Deze drie locaties hebben ieder hun eigen specifieke profiel rondom de circulaire maakindustrie.

We hebben in Utrecht het ambitieuze doel om in 2050 volledig circulair te zijn, in 2030 maximaal de helft aan primaire grondstoffen te gebruiken en onze maximale bijdrage te leveren aan het halen van nationale en internationale doelstellingen ten aanzien van CO2-reductie. We zien kansen de circulaire ambities te verknopen aan de andere transities op het gebied van openbare ruimte, energie en woningbouw. De komende jaren gaan we daarom door met onze inzet op de circulaire economie. Onze focus is op de circulaire economie en maakindustrie (bijvoorbeeld op Lage Weide, Werkspoorkwartier en circulair Bedrijvenpark Strijkviertel) en wij zetten het beleid in langs onze principes zoals brede welvaart, inclusiviteit en het ecologisch plafond. Utrecht is een stad die kans heeft om een voorloper te zijn op veel gebieden, zoals de energietransitie, gezondheid en onderwijs. Die kans om voorloper te worden grijpen we graag aan.

In Utrecht is er een tekort aan binnen- en buitensportlocaties. De aantallen uit het rapport van het

Mulier instituut maken duidelijk dat we een been bij moeten trekken en dat gaan we ook doen. In 2021 is al gestart met de variantenstudies voor inpassing van extra sportvelden op de sportparken Maarschalkerweerd, Nieuw Welgelegen en Rijnvliet/Strijkviertel. Via het investeringspakket 'Groei in Balans' investeren we in voldoende passende sportvoorzieningen in de stad.

De ontwikkeling van het circulair Bedrijvenpark Strijkviertel past binnen het coalitieakkoord mede door ruimte te bieden aan maakbedrijven op een circulair gebouwd en aangelegd bedrijventerrein en door ruimte te bieden voor uitbreiding van buitensportlocaties en gebouwde sportvoorzieningen binnen het plangebied.

2.3.2 Omgevingsvisie Utrecht

In de omgevingsvisie staat wat het gemeentelijke beleid is voor de 'fysieke leefomgeving'. Dit is de omgeving waarin we wonen, werken en recreëren. De ondergrond, de lucht en het water maken deel uit van de leefomgeving, maar ook de gebouwen, bestrating en planten. De omgevingsvisie bevat drie niveaus:

1. De koers: het beleid voor de lange termijn.
   Utrecht kiest voor een gezonde groei als koers voor de lange termijn. Utrecht groeit van een gemeente met 340.000 inwoners in 2016 naar ongeveer 455.000 inwoners in 2040. Daarom bouwen we de komende jaren duizenden woningen. Bij het bouwen van nieuwe woningen staan gezondheid, leefbaarheid en duurzaamheid voorop. De gemeente wil de woningen binnen het stedelijk gebied bouwen en daarbij flink investeren in de openbare ruimte en voorzieningen.
2. Thematisch beleid: het gemeentelijke beleid over een bepaald onderwerp.
   Het thematisch beleid, ook wel sectoraal beleid genoemd, beziet een bepaald aspect van de fysieke leefomgeving, bijvoorbeeld geluidhinder, verkeer of bodemkwaliteit. Deze aspecten vertegenwoordigen een belang dat door het gemeentebestuur wordt meegewogen, als het bestuur een besluit neemt over een activiteit die invloed kan hebben op de fysieke leefomgeving. Bij het bouwen van een nieuwe woonwijk, onderzoekt de gemeente of dat wel kan gezien de geluidhinder rond die woonwijk, of het verkeer wel goed afgewikkeld kan worden en of de bodemgesteldheid het bouwen van woningen toelaat. De uitkomst van dat onderzoek kan bijvoorbeeld zijn dat de gemeente het bouwen niet gaat toestaan of onder bepaalde voorwaarden.
3. Gebiedsbeleid: beleid dat alleen in een bepaald gebied geldt.
   In gebiedsbeleid staat wat de gemeente in een gebied, wijk of buurt wil. De koers en het thematische beleid worden vertaald in beleid voor dat gebied, voor zover dat mogelijk is. Uit het gebiedsbeleid kan afgeleid worden welke veranderingen de gemeente wil toestaan en welke waarden in het gebied behouden moeten blijven.

De omgevingsvisie is digitaal te raadplegen via:
www.utrecht.nl/bestuur-en-organisatie/beleid/omgevingsvisie/.

Niet alle gemeentelijke beleidskaders hebben betrekking op het plangebied. Hieronder worden daarom alleen de relevante beleidskaders nader toegelicht.

2.3.2.1 De koers

Het ruimtelijke beleid voor de langere termijn is vastgesteld in de Ruimtelijke Strategie 2040 'Utrecht dichtbij: de tien-minutenstad' (hierna: RSU 2040). De RSU 2040 is één van de koersdocumenten van de Omgevingsvisie Utrecht. Daarmee maakt de RSU 2040 deel uit van één van de instrumenten van de Omgevingswet, die op 1 januari 2024 in werking is getreden. Dat betekent dat de ambities uit de RSU 2040 doorwerken in de regels die in het omgevingsplan zullen worden vastgelegd. De RSU 2040 is op 15 juli 2021 vastgesteld en bevat uitgangspunten voor een gezonde groei en ontwikkeling van de stad tot 2040. In de strategie verbinden we belangrijke thema's met elkaar, zoals mobiliteit, economie, voorzieningen, wonen, energie, groen, sport en ontspanning en werk. Ook is beschreven hoe Utrecht zich kan ontwikkelen tot tien-minutenstad. Daarmee zorgt de gemeente ervoor dat de groei van het aantal inwoners en woningen in balans blijft met een toename van groen in de stad, met een groei van banen en voorzieningen, met een passende infrastructuur voor verkeer en vervoer en met de ambities op basis van de energietransitie.

Om bij de groei de specifieke kwaliteiten van de stad te behouden, kiezen we ervoor een stad te zijn waarin alle belangrijke functies voor dagelijks gebruik dichtbij de woon- en werkomgeving te vinden zijn: Utrecht, de tien-minutenstad. Daarbij zijn twee hoofdstructuren leidend voor het ordenen van de nieuwe plekken in de stad, namelijk de groenstructuur en de mobiliteitsstructuur. Groen, landschap en water in en rond de stad zijn een voorwaarde voor gezonde stedelijke ontwikkeling, voor groenbeleving en recreatie, maar ook voor bijvoorbeeld klimaatadaptatie en biodiversiteit. Daarmee wordt de bestaande stad ook versterkt. Er worden functies toegevoegd en de kwaliteit van de stad wordt verbeterd.

We maken de keuze om de groei van de stad op een aantal plekken in de stad te concentreren, waar hoge bouwvolumes worden gerealiseerd. Daarmee verandert Utrecht van een stad met één centrum naar een stad met meerdere centra. Op deze nieuwe knooppunten komen veel verschillende stedelijke functies samen: een mix van wonen, werken, voorzieningen en groen. Hierdoor beperkt de gemeente ook de groei van het aantal vervoersbewegingen.

De Merwedekanaalzone, het Jaarbeursterrein en Leidsche Rijn zijn gebieden waar komende jaren veel gebouwd wordt. Maar er wordt ook gebouwd op kleinere plekken, zoals bij de 2e Daalsedijk en het Kruisvaartterrein. Ook in de binnenstad, het stationsgebied, het Utrecht Science Park, Leidsche Rijn Centrum en Papendorp is ruimte voor extra woningen, winkels en bedrijven. En voor cultuur en maatschappelijke instellingen.

Omdat er met de met de ambities van de RSU 2040 veel geld gemoeid gaat, is in de RSU 2040 ook een investeringsstrategie opgenomen. Daarnaast is een uitvoeringsstrategie opgesteld, waarin staat welke ontwikkelingen als eerste plaatsvinden en in welke tijdsvolgorde de stad zich tot 2040 ontwikkelt. Ook heeft de gemeenteraad op 12 maart 2020 het koersdocument 'Leefbare stad en maatschappelijke voorzieningen' vastgesteld. Hierin staan de ontwikkelopgaven voor scholen, sportplekken en andere maatschappelijke voorzieningen. Het document Gezondheid voor iedereen, volksgezondheidbeleid 2019-2023 is ook onderdeel van de koers. Zie hiervoor paragraaf 2.3.2.2.7.

Na de verkiezingen in maart 2022 is het nieuwe coalitieakkoord "Investeren in Utrecht: kiezen voor gelijke kansen, betaalbaar wonen en klimaat" gepresenteerd. Hierin is bevestigd dat RSU 2040 het hulpmiddel voor de inrichting van onze stad is en is een oplegger opgesteld die richting geeft aan de uitwerking van de RSU 2040 op basis van het coalitieakkoord. Op basis van deze oplegger stelt de raad drie aanvullende richtinggevende afspraken op de RSU 2040 vast, die worden toegevoegd aan de koers van de Omgevingsvisie Utrecht:

a. De kwaliteit en leefbaarheid van de stad als principe voor de ruimtelijke ontwikkeling van de stad;
b. Groei in balans als principe voor de ruimtelijke ontwikkeling van de stad;
c. Rijnenburg toe te voegen aan de vier verstedelijkingsknooppunten, waarbij Rijnenburg verder uitgewerkt wordt conform scenario ‘Klein Rijnenburg’ tot een compacte gemengde stedelijke wijk in combinatie met permanente energieopwekking. De woningbouw in Rijnenburg start niet voor 2035 en de ontwikkeling mag de projecten Merwedekanaalzone, Papendorp, A12-zone en Lunetten-Koningsweg niet schaden.

De afspraken onder a en b worden als twee leidende principes voor ruimtelijke ontwikkeling toegevoegd aan de twaalf principes uit de RSU.
Met groei in balans bedoelen we dat de toename van woningen gepaard gaat met de toename van goed en toegankelijk groen, banen, creatieve broedplaatsen en voorzieningen, duurzame mobiliteit (schaalsprong fiets, lopen, ov, auto, hubs, parkeerbeleid, deelmobiliteit en duurzaam goederenvervoer), energie en erfgoed. Het coalitieakkoord maakt dit principe voor ontwikkeling van de stad nog steviger.
Groei in balans wordt een randvoorwaarde, en groei is geen doel op zich. Dit creëert ruimte om groei nadrukkelijker afhankelijk te maken van de mate waarin de randvoorwaarden kwantitatief en kwalitatief op orde zijn.

Naast groei in balans voegen is nog een principe toegevoegd: kwaliteit en leefbaarheid zijn leidend in de ontwikkeling van de stad. Dit betekent dat zowel in de bestaande stad als voor nieuwe delen van de stad wordt geïnvesteerd om een kwaliteitsimpuls te geven. In het coalitieakkoord zijn verschillende afspraken gemaakt om deze kwaliteitsimpuls te realiseren.

Daarnaast is in het coalitieakkoord een keuze gemaakt in de ontwikkeling van Rijnenburg. In het scenario 'Klein Rijnenburg' wordt ingezet op de ontwikkeling van Rijnenburg tot een compacte gemengde stedelijke wijk, met onder meer tussen de 22.000 en 25.000 woningen, bijbehorende (groen)voorzieningen en ruimte voor werkgelegenheid. De wijk wordt bovendien circulair, klimaatneutraal, en natuurinclusief. Naast de keuze voor compacte verstedelijking in Rijnenburg, maakt de coalitie ook de keuze om het energielandschap in het noorden van Rijnenburg permanent te maken.

Plangebied
De voorgestelde ontwikkeling van circulair Bedrijvenpark Strijkviertel past binnen de gemeentelijke omgevingsvisie en de koers. Er is veel behoefte aan nieuwe bedrijventerreinen voor maakbedrijven en circulaire bedrijven op goed bereikbare locaties zoals Strijkviertel.

De verdere planvorming en uitwerking van Rijnenburg ten zuiden van de A12 en het plangebied van het voorliggende bestemmingsplan volgt na realisatie van het circulair Bedrijvenpark Strijkviertel.

2.3.2.2 Thematisch beleid

2.3.2.2.1 Werken

Bedrijventerreinen Strategie Utrecht 2012
Het bedrijventerreinenbeleid van de gemeente Utrecht is gericht op het bieden van toekomstgerichte bedrijfslocaties voor (zelfstandige) ondernemers en bedrijven in Utrecht. Voldoende en goede (niet alleen mono-functionele) werklocaties zijn belangrijk voor het algemene vestigingsklimaat van de stad. Om de concurrentiekracht van en werkgelegenheid in onze stad op peil te houden, zijn goede werklocaties waaronder bedrijventerreinen onontbeerlijk.

De doelstelling van het bedrijventerreinenbeleid is om voldoende en toekomstbestendige werklocaties te bieden, die voldoen aan de wensen van hedendaagse en toekomstige ondernemers en daarmee een bijdrage te leveren aan de economische ontwikkeling van de stad.

Van 13 maart tot en met 23 april 2025 heeft de ontwerp-beleidsnota werklocaties 2035 ter inzage gelegen. De beleidsnota vervangt de bedrijventerreinen Strategie Utrecht 2012 als vigerend beleidskader.

Plangebied
In het plangebied komt veel ruimte voor werken en ondernemen op een nieuw te ontwikkelen toekomstbestendig en circulair bedrijvenpark van ruim 18 hectare nieuw uitgeefbare bedrijfskavels. Naar verwachting gaan op het bedrijvenpark Strijkviertel zo'n 1.900 werknemers werken. Het aantal werknemers is uiteraard afhankelijk van het aantal en type nieuwe bedrijven dat zich hier gaat vestigen.

Ontwerp-beleidsnota werklocaties 2035

De ontwerp-beleidsnota werklocaties bundelt het ruimtelijk-economisch beleid voor alle typen werklocaties in één overzichtelijk document. De beleidsnota heeft als looptijd 2025-2035. De beleidsnota heeft drie kwalitatieve hoofddoelstellingen voor werklocaties:

1. Utrecht heeft genoeg ruimte voor werklocaties op voldoende banen te kunnen realiseren en voldoende (commerciële) voorzieningen voor een stad in balans.
2. Utrecht heeft een divers palet aan werklocaties: divers in typen werklocaties, verspreid over de stad, en divers in aard en prijsstelling van de werklocaties.
3. Utrecht heeft toekomstbestendige werklocaties.

Plangebied

Circulair Bedrijvenpark Strijkviertel is in de ontwerp-beleidsnota benoemd als enige gebied dat tot 2035 een volledig nieuwe werklocatie wordt.

Ontwikkelingskader detailhandel (2012)
Het Ontwikkelingskader detailhandel (2012) wordt gebruikt om de detailhandelsontwikkelingen te toetsen en beschrijft op hoofdlijnen de winkelstructuur in Utrecht, de verwachte marktontwikkelingen voor de komende jaren en hoe de gemeente daarmee de komende jaren wil omgaan.

Utrecht kent een zorgvuldig opgebouwde en redelijk fijnmazige voorzieningenstructuur. Op basis van een strakke regie en planologie is de huidige winkelstructuur tot stand gekomen. Daarbij wordt uitgegaan van een ruimtelijke concentratie. De gemeente wil deze, daar waar mogelijk, ook behouden.

Detailhandel is een dynamische markt. De huidige marktomstandigheden en ontwikkelingen, waaronder de ontwikkeling van internetaankopen, beïnvloeden de behoefte aan fysieke winkels, ook in Utrecht. Maar Utrecht groeit en kent een achterstand in het winkelaanbod. Het ontwikkelingskader beschrijft de te verwachten ontwikkelingen en maakt inzichtelijk welke uitbreidingen en toevoegingen van winkelgebieden in Utrecht gepland zijn het komende decennium. Ook beschrijft het kader op hoofdlijnen hoe we als gemeente willen omgaan met detailhandel buiten winkelgebieden.

Plangebied
In het plangebied van circulair Bedrijvenpark Strijkviertel komen geen zelfstandige detailhandelsvoorzieningen. Het nieuwe bedrijvenpark is bedoeld voor circulaire maakbedrijven.

2.3.2.2.2 Utrecht Circulair

Visie Utrecht Circulair 2050

Utrecht wil in 2050 volledig circulair zijn. In 2030 willen we al op de helft zijn, oftewel 50% minder gebruik van primaire, abiotische grondstoffen (mineralen, metalen en fossiel).

In de circulaire economie is de huidige rechte lijn van grondstoffen onttrekken, gebruiken en weggooien, omgebogen in een cirkel. Er worden zo min mogelijk nieuwe grondstoffen gebruikt en afval bestaat niet meer. Het gebruik van hernieuwbare grondstoffen, zoals hout, en hergebruik van grondstoffen, staat centraal. Naast economische doelen, zetten we in op het creëren van brede welvaart en een gezond stedelijk leefklimaat.

Uitgangspunt is dat we de regeneratie van de natuur ondersteunen. Samenwerking in ketens op elk schaalniveau is hierbij een belangrijke randvoorwaarde. Niet alle kringlopen hoeven binnen de stadsgrenzen gesloten te worden.

We gaan in deze visie uit van vier prioriteiten met ambities voor 2050. De prioriteiten zijn een herijking van de prioriteiten uit het Actieprogramma Utrecht Circulair 2020-2023 en dienen als (transitie)paden, waarover we de weg naar een circulaire stad afleggen. De prioriteiten zijn geselecteerd op basis van 3 criteria: potentiële impact, mate van invloed en lokale waarde. Met de ambities per prioriteit leggen we de aandacht op belangrijke aspecten van de transitie. Dit schept het kader voor toekomstig beleid en activiteiten, onderweg naar een circulaire stad Utrecht.

Prioriteiten, in willekeurige volgorde, bij het werken aan een circulaire stad Utrecht:

- Circulaire bedrijvigheid en ondernemerschap
- Circulaire gebiedsontwikkeling en circulair bouwen
- Circulair opdrachtgeverschap en inkopen
- Circulaire materiaal- en reststromen

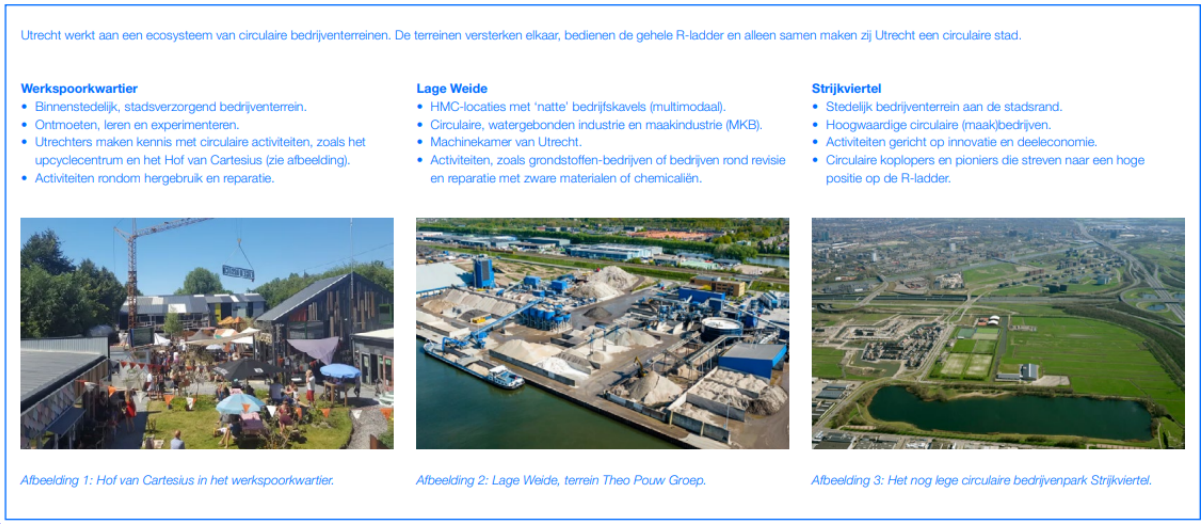
Op deze prioriteiten willen we als gemeente Utrecht het goede voor_beeld geven, breed draagvlak creëren en als verbinder optreden tussen mensen, organisaties en netwerken. Zo stimuleren we circulair denken en doen. We delen eigen resultaten, lessen en ervaringen met de verschillende doelgroepen. Zo inspireren we inwoners en bedrijven en nemen we iedereen mee in de transitie naar een circulaire stad. Waar mogelijk faciliteren we mensen en organisaties, bijvoorbeeld door draagvlak te creëren of door in te zetten op het wegnemen van belemmeringen in wet- en regelgeving. Door verstandig te normeren leggen we de lat 'aan de onderkant' én 'aan de bovenkant' steeds wat hoger. Denk bijvoorbeeld aan de Milieu Prestatie Gebouwen (MPG) voor de nieuwbouw van woningen, bij de eigen circulaire inkoop en de ontwikkeling en het beheer van de openbare ruimte en door in samenwerking met de regio en Rijk het regionale en landelijk beleid te helpen aanscherpen

Beleidsnota Utrecht Circulair 2030

De beleidsnota Utrecht Circulair 2030 is op 12 december 2024 vastgesteld. De beleidsnota gaat uit van dezelfde prioriteiten als de visie:

- Circulaire bedrijvigheid en ondernemerschap
- Circulaire gebiedsontwikkeling en circulair bouwen
- Circulair opdrachtgeverschap en inkopen
- Circulaire materiaal- en reststromen

In de beleidsnota is benoemd dat de bedrijventerreinen en in het bijzonder terreinen aan waterwegen, met milieuruimte en aan de stadsranden de belangrijkste locaties zijn voor circulaire activiteiten. Strijkviertel is benoemd als één van de circulaire bedrijventerreinen (zie afbeelding hieronder).



Plangebied

De ontwikkeling van circulair Bedrijvenpark Strijkviertel draagt bij aan alle vier de prioriteiten uit de visie en de beleidsnota. Er zal worden gestuurd op, en ervaring worden opgedaan met circulair bouwen, er komt ruimte voor circulaire bedrijvigheid en ondernemerschap, bij de aanleg van de openbare ruimte zal worden gestuurd op, en ervaring worden opgedaan met circulair opdrachtgeverschap en inkopen en er wordt ingezet op circulaire materiaal- en reststromen.

2.3.2.2.3 Natuur

GroenstructuurplanUtrecht 'Stad en land verbonden' en 'Actualisatie van Groenstructuurplan Utrecht'

De gemeente Utrecht wil het groen in de stad voor iedereen bereikbaar houden en de kwaliteit verbeteren. Grote groengebieden en belangrijke groene verbindingen wil de gemeente verder ontwikkelen, verbeteren en beschermen.

Groen maakt een stad leefbaar, mooi en het is goed voor het milieu. Woont u in Utrecht? Dan willen we bijvoorbeeld dat u een mooie fietstocht kunt maken langs een groene route. Of dat u kunt ontspannen in een mooi park. Veel groen is ook aantrekkelijk voor bezoekers van de stad.

In het groenstructuurplan Utrecht Stad en land verbonden is dit verwoord in 3 ambities:

- meer groen om de stad
- sneller naar buiten
- beter groen in de stad

Het groenstructuurplan van 2007 is bijgewerkt in de actualisatie groenstructuurplan Utrecht 2017 – 2030. Naast de 3 ambities ligt de nadruk meer op hoe we groen inzetten voor de gezonde stad. En hoe groen ons helpt om de gevolgen van klimaatverandering op te vangen. Dit plan is op 8 maart 2018 door de gemeenteraad vastgesteld.

De groei van de stad vraagt om het vastleggen van de plekken die we groen willen houden in en om de stad, zodat bij ontwikkelingen daar rekening mee gehouden kan worden en het groen zoveel mogelijk beschermd kan worden. Daarnaast vraagt de groei van het aantal inwoners in de stad om ontwikkeling van nieuw groen, goede recreatieve en groene verbindingen en het verbeteren van bestaand groen.

De groengebieden die we extra beschermen zijn geselecteerd op basis van ecologische, landschappelijke, recreatieve of cultuurhistorische kwaliteiten. Deze gebieden staan aangegeven op de kaart in het groenstructuurplan. Als in die gebieden plannen zijn waardoor groen verdwijnt, moet de gemeenteraad daar eerst over beslissen. Bij de beoordeling van een aanvraag voor een omgevingsvergunning toetst de gemeente concreet of deze in de groenstructuur ligt.

Plangebied

het plangebied wordt herontwikkeld tot een groen en circulair bedrijvenpark met veel aandacht voor de natuur, zoals het behouden en versterken van groen, water en de biordiversiteit. In het gebied komen ook meer mogelijkheden voor recreatie in het groen (wandel- en fietspaden).

Bomenbeleid Utrecht (2009) aangevuld september 2018

De nota Bomenbeleid Utrecht is in 2009 vastgesteld. Hierop is een aanvulling gedaan op 27 september 2018 voor een herplantplicht. Een van de belangrijkste doelen van het Utrechtse bomenbeleid is een samenhangende bomenstructuur voor de stad te verbeteren en te ontwikkelen, gebaseerd op cultuurhistorische, ruimtelijke en ecologische uitgangspunten en milieu. Voor 2030 zet de gemeente in op het behoud en de ontwikkeling van de bomenstructuur. Dit zal gebeuren door twee beleidsdoelstellingen:

- Waar mogelijk ontbrekende bomen in de bomenstructuur aanvullen om zo een samenhangende structuur te creëren. Dat betekent bij de ruimtelijke plannen in de komende jaren bezien waar bomen kunnen worden toegevoegd om zo de bomenlanen en pleinen te completeren.
- De bomenstructuur verder verbeteren door extra zorg aan beheer en onderhoud te besteden. Dit kan resulteren in extra zorg bij aanplanting van bomen, bij groeiplaatsen van oudere bomen, bij de verzorging van de bomen in de jeugdfase en bij bomenziekten.

Sinds 1 januari 2007 kennen alle gemeentelijke ruimtelijke plannen in de stad een bomenparagraaf. De bomenparagraaf biedt vanaf het begin en in alle fasen van een planproces de mogelijkheid een belangenafweging te maken over de gevolgen van een ruimtelijk plan voor bomen.

Plangebied
De ontwikkeling van het circulair Bedrijvenpark Strijkviertel is afgestemd op het gemeentelijk bomenbeleid, zie voor een nadere motivering paragraaf 5.12 van de toelichting.

Nota Utrechtse soortenlijst (2018)
Op 7 juni 2018 heeft de gemeenteraad de Nota Utrechtse soortenlijst vastgesteld, ter bescherming en stimulering van de voor Utrecht belangrijke plant- en diersoorten en daarmee ter bevordering van de biodiversiteit in de stad. Onder de bescherming vallen 5 vogelsoorten, 3 vissoorten, 6 soorten wilde bijen, 40 plantensoorten en 10 paddenstoelsoorten. De Utrechtse soortenlijst wordt meegewogen bij de voorbereiding van gemeentelijke ruimtelijke plannen. Bij een gebiedsontwikkeling waarbij de gemeente Utrecht initiatiefnemer is moet naar de aanwezigheid van deze Utrechtse soorten onderzoek worden gedaan. Bij gebiedsontwikkelingen van derden wordt dringend geadviseerd om de Utrechtse soortenlijst bij de onderzoeken te betrekken.

Plangebied
Bij de planvorming voor de ontwikkeling van circulair Bedrijvenpark Strijkviertel is rekening gehouden met de Utrechtse soortenlijst. Er worden ook maatregelen genomen om het plangebied na herontwikkeling ook geschikt te maken voor een deel van de Utrechtse soortenlijst. In paragraaf 5.11 Natuurbescherming wordt de Utrechtse soortenlijst besproken. Het plan draagt bij aan de bevordering van de biodiversiteit in het plangebied.

2.3.2.2.4 Bouwen

Hoogbouwvisie 'Waar wel en waar niet hoog bouwen in Utrecht' (2005)
De doelstelling van de hoogbouwvisie is het leveren van een toetsingskader voor hoogbouwplannen, door ten eerste na te gaan wat de mogelijke bijdrage is die hoogbouw kan leveren aan de ontwikkeling van Utrecht, en ten tweede door het geven van een visie op de meest (on)wenselijke locaties voor hoogbouw.

Voor de hoogbouwvisie is gewerkt met de volgende vaststaande uitgangspunten:

- hoogbouw wordt altijd in verhouding gezien met de omgeving;
- behoud van het kleinschalige karakter van stadswijken;
- de zichtlijnen op de Dom moeten behouden blijven;
- hoogbouw als middel om de stad beter zichtbaar en herkenbaar te maken. Utrecht wordt één stad met twee centra: het huidige centrum met stationsgebied en het toekomstige Centrum Leidsche Rijn. De kloof tussen de twee stadsdelen wordt in de toekomst gedicht door de zogeheten Centrale Zone, die ruwweg parallel loopt aan de A2 en het Amsterdam-Rijnkanaal.

In het Wensbeeld 2030 is de stad opgedeeld in een drietal categorieën:

a. De Binnentuinen: deze categorie bevat een subcategorie "laag" met een basis van 9 meter en een subcategorie "hoog" met een basis van 15 meter, beiden met de mogelijkheid tot incidentele accenten tot (in principe) het dubbele van de omliggende bebouwingshoogte;
b. De Centrale Zone: de basismaat bedraagt in dit gebied 15 of 30 meter. Er zijn accenten tot in het dubbele van de omliggende bebouwingshoogte mogelijk. In een beperkt zoekgebied, kunnen incidentele accenten van 60 tot 80 meter worden geplaatst;
c. De Brandpunten: de maximale bouwhoogte bedraagt 90 meter, respectievelijk een niet gemaximaliseerde hoogte (Stationsgebied respectievelijk centrum Leidsche Rijn).

Plangebied
Voor het plangebied is een maximale bouwhoogte van 30 meter opgenomen. Het bouwen van

bedrijfsgebouwen in meerdere bouwlagen is binnen deze hoogte zeer aannemelijk. Vanuit de gemeente wordt intensief ruimtegebruik en multifunctioneel ruimtegebruik gestimuleerd. Ook is er een minimale bouwhoogte opgenomen van 7 meter.

Welstandsnota Utrecht 'De schoonheid van Utrecht' (2004)
In de Welstandsnota Utrecht "De schoonheid van Utrecht",die in juli 2004 is vastgesteld, is geformuleerd op welke wijze het welstandsbeleid van de gemeente Utrecht uitgevoerd zal worden. Dit betreft vanzelfsprekend de welstandstoetsing van vergunningplichtige bouwwerken en toetsing op basis van de loketcriteria.

De nota, die verplicht is om welstandsbeleid te kunnen voeren, kent de volgende doelen:

- het plaatsen van de welstandsbeoordeling binnen een inhoudelijk, objectief kader waarmee de rechtszekerheid voor de initiatiefnemer wordt gediend;
- het verhogen van de kwaliteit van de welstandsadvisering;
- het vastleggen van efficiënte en transparante procedures voor de welstandszorg;
- het bieden van meer samenhang in het beleid dat zich richt op het uiterlijk van de stad.

Voor vergunningplichtige bouwwerken geldt het volgende:

- op basis van een gebiedsgerichte analyse per buurt of wijk worden in hoofdlijnen een ruimtelijke karakteristiek gegeven;

- ambities worden vertaald in beleidsniveaus per gebied; deze beleidsniveaus zijn: behoud, respect en open; de drie niveaus onderscheiden zich onderling in mate van vrijheid in omgaan met de bestaande structuur en architectuur;

- algemeen geldende beoordelingscriteria verschillen alleen per beleidsniveau en niet per gebied.

Plangebied
Het plangebied is in de welstandsnota Utrecht aangeduid als een ontwikkelingsgebied en tegelijkertijd met het beleidsniveau 'open'.

Open
Verandering of handhaving van het bebouwingsbeeld is beide mogelijk, zowel naar structuur als architectuur maar met behoud van landschappelijke waarden.

Dit betekent:

- een vrije en open oriëntatie op het bestaande bebouwingsbeeld;
- er is ruimte voor vernieuwing;
- bij gedeeltelijke veranderingen van de structuur wordt aangesloten op de bestaande omgeving.

Delen van Leidsche Rijn zijn nog in ontwikkeling. In de welstandsnota wordt daarom alleen het beleid bepaald voor de gebieden die reeds bebouwd zijn of waarvoor een vastgesteld stedenbouwkundig plan geldt. De zogenoemde "ontwikkelingsgebieden" worden buiten beschouwing gelaten en in een later stadium geactualiseerd. Het circulair Bedrijvenpark Strijkviertel is een dergelijk ontwikkelingsgebied. 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 beeldkwaliteit is vastgelegd in een specifiek beeldkwaliteitsplan voor dit gebied. Dit beeldkwaliteitsplan wordt gelijktijdig met het bestemmingsplan vastgesteld door de gemeenteraad en geldt als aanvulling op de welstandsnota.

2.3.2.2.5 Erfgoed en cultuurhistorie

Archeologie
De gemeente Utrecht heeft voor de bescherming van de archeologische waarden en verwachtingen de archeologische waardenkaart verwerkt in het omgevingsplan Gemeente Utrecht door middel van gebiedsaanwijzingen en daaraan gekoppelde regels. Deze regels bepalen dat grondwerkzaamheden vanaf een aangegeven oppervlakte en diepte vergunningplichtig zijn. Door deze regeling wordt geborgd dat de voor archeologie aangewezen gronden mede bestemd zijn voor de bescherming en veiligstelling van de archeologische waarden en verwachtingen in de bodem van de gemeente Utrecht en dat verstoringen van de bodem vanaf een bepaalde oppervlakte en diepte in de aangewezen gebieden vergunningplichtig zijn.

Plangebied
In het Omgevingsplan Utrecht is de bescherming van de archeologische waarden en verwachtingen

geborgd. In paragraaf **5.14** van dit plan wordt verder ingegaan op de archeologie in het plangebied.

2.3.2.2.6 Verkeer en mobiliteit

Parkeervisie Fiets- en autoparkeren in een groeiend Utrecht (2021)
De gemeenteraad heeft op 25 november 2021 de Parkeervisie Fiets- en autoparkeren in een groeiend Utrecht vastgesteld. Met de beleidsregels parkeernormen fiets en parkeernormen auto, die 1 februari 2022 in werking zijn getreden, bepaalt de gemeente de benodigde capaciteit van het (fiets)parkeren.

In de parkeervisie wordt een viertal doelen gesteld, ten behoeve van een gezonde, leefbare en bereikbare stad, die daarnaast ook verkeersveilig is en waar een goede luchtkwaliteit is.

Deze doelen zijn:

1. Bereikbaarheid van en binnen de stad;
2. Kwaliteitsslag openbare ruimte;
3. Stimuleren duurzame(re) vormen van mobiliteit;
4. Rechtvaardige verdeling van schaarse parkeerruimte.

De gemeente zet in op groei binnen de bestaande stad. Daardoor groeit ook de mobiliteit in de stad. Om leefbaarheid en bereikbaarheid te waarborgen, wil de gemeente het fietsgebruik stimuleren en het autogebruik niet verder laten toenemen. Om dit te kunnen bereiken is een gebiedsoverstijgende aanpak en een stadsbrede sturing nodig en moet gekeken worden naar een (her)verdeling en verspreiding van de bestaande parkeercapaciteit over de gehele stad. Dit is nieuw in de gemeentelijke aanpak, omdat tot nu toe met name buurtgericht, wijkgericht of ontwikkelingsgericht werd gekeken.

De nieuwe parkeervisie gaat in op de maatregelen die nodig zijn in de verschillende buurten in Utrecht en geeft aan wat nodig is om de stad bereikbaar te houden, fietsen te stimuleren en het autoverkeer, ondanks de groei van de stad, niet verder te laten toenemen. In het beleid wordt gestuurd op het aanwenden van andere mobiliteit (anders dan de auto), onder andere door het beperken van de mogelijkheid tot aanleg van reguliere particuliere parkeerplaatsen in betaald parkeergebied.

In zes modules, behorende bij de parkeervisie, werkt de gemeente de uitvoering van de parkeervisie verder uit. Op dit moment zijn twee van de zes modules vastgesteld: 'Parkeernormen' en 'Aanpak betaald parkeren'. De modules 'Parkeerhubs', 'Fietsparkeren', 'Aanpak parkeren openbare ruimte' en 'Parkeren en toegankelijkheid' worden op dit moment uitgewerkt. De beleidsregel parkeernormen fiets en beleidsregel parkeernormen auto zijn een uitwerking van de module 'parkeernormen'.

Utrecht wordt in de parkeervisie opgedeeld in verschillende parkeerzones. De parkeerzones verschillen van elkaar in bijvoorbeeld de hoogte van parkeernormen voor fiets en auto, de gehanteerde tarieven bij betaald parkeren of voorwaarden voor de uitgifte van parkeervergunningen. De gebiedsindeling wordt per zone (A, B of C) met de daarbij behorende normen op een kaart aangegeven.

In de module 'parkeernormen' wordt aangegeven hoe omgegaan moet worden met fiets- en autoparkeerplaatsen bij bouwontwikkelingen. Hierbij wordt ingegaan op:

- de aantallen parkeervoorzieningen die nodig zijn bij ontwikkelingen;
- de eisen voor de plek en kwaliteit;
- de mogelijke alternatieven voor parkeren bij ontwikkelingen en
- het meebetalen aan alternatieve vervoersmiddelen via een nieuw bereikbaarheidsfonds.

Daarnaast wordt aangegeven hoe ervoor gezorgd wordt dat de parkeervoorzieningen worden gebruikt zoals ze zijn bedoeld.

Plangebied
Binnen circulair Bedrijvenpark Strijkviertel wordt voorzien in de 'eigen' parkeerbehoefte en zijn deze parkeervoorzieningen voor onder andere auto's en fietsen op eigen terrein van de bedrijfskavels. Het gebied is goed bereikbaar met het openbaar vervoer en voor langzaam verkeer. Het beleid en ook het plan is erop gericht om het aantal verkeersbewegingen voor autoverkeer te beperken en om duurzame vormen van vervoer te stimuleren. In paragraaf 4.2 is dit onderdeel nader uitgewerkt.

Mobiliteitsplan 2040 (2021)
Het Mobiliteitsplan Utrecht 2040 (vastgesteld op 15 juli 2021) vervangt het mobiliteitsplan Slimme Routes, Slim Regelen, Slim Bestemmen (uit 2016). Met het Mobiliteitsplan blijven we prioriteit geven aan duurzame vormen van vervoer: lopen, fietsen, openbaar vervoer en deelmobiliteit om de groei van het autoverkeer in de stad te voorkomen, en met als belangrijkste uitgangspunten:

- Slim bestemmen: door de uitwerking van de verstedelijkingsopgave en de mobiliteitsopgave nauw met elkaar te verbinden, zorgen we o.a. voor meer nabijheid, minder reisbewegingen, minder verkeershinder en minder vertraging;
- Anders reizen: door het stimuleren van thuiswerken en het reizen buiten de spits en het gebruik van deelmobiliteit verminderen we de drukte op het wegennet, op Utrecht Centraal en in het openbaar vervoer of spreiden we deze beter over de dag;
- Netwerken op orde (voetganger): door bij de (her)inrichting van gebieden en de (re)constructie van infrastructuur prioriteit te geven aan de voetganger in de A-zone, rondom knopen en de belangrijke bestemmingen, zorgen we ervoor dat lopen aantrekkelijk wordt en verblijven aangenaam;
- Netwerken op orde (fiets): met het Fietsnetwerk bieden we fietsers de keuze om hun bestemming via verschillende routes te bereiken. Zo zorgen we ervoor dat we de groei van het aantal fietsers faciliteren en de drukte spreiden en dat het voor iedereen aantrekkelijk is om te (blijven) fietsen;
- Netwerken op orde (OV): met het concept 'Wiel met Spaken' als ruggengraat van het OV-netwerk, met allereerst een tramverbinding op de Waterlinielijn, de Merwedelijn en richting Papendorp, zorgen we ervoor dat de OV-bereikbaarheid van stad en regio verbetert en Utrecht CS en de routes naar dit station worden ontlast;
- Netwerken op orde (auto): met enkele aanpassingen in het Autonetwerk voor 2040 zorgen we ervoor dat noodzakelijk autoverkeer overal kan komen, maar dat de auto voor zo min mogelijk overlast in de wijken zorgt. We hanteren als principe: alle wegen 30 km/uur tenzij; voor verbindingswegen geldt een maximumsnelheid van 50 km/u;
- Netwerken op orde (multimodale reis): door een reeks P+R-locaties in de regio aan te bieden, zorgen we ervoor dat je gemakkelijk kunt overstappen op andere vormen van vervoer en de multimodale reis een onderdeel van het mobiliteitssysteem wordt;
- Slim parkeren: door bij ontwikkelingen beperkt parkeercapaciteit toe te voegen zorgen we ervoor dat de openbare ruimte minder gedomineerd wordt door geparkeerde auto's en dat minder rijdende auto's het stedelijk wegennet belasten;
- Slim sturen: door het toepassen van de prioritering bij de inrichting van kruisingen en de afstelling van verkeerslichten, het verkeersmanagement en waar nodig het weren van één of meer vervoerwijzen op een kruising, zorgen we voor een aantrekkelijke openbare ruimte en maken we groei van schone vervoermiddelen mogelijk die zo min mogelijk ruimte innemen;
- Slim sturen: door het weren van doorgaand autoverkeer met maatregelen ter plekke van de Catharijnesingel, het Ledig erf en het Utrecht Science Park bieden we meer ruimte voor langzaam verkeer en verbeteren we de kwaliteit om te verblijven. Daarnaast verleiden we automobilisten om zo lang mogelijk over de Ring te rijden, in plaats van binnendoor.

Plangebied
Bij de planvorming van circulair bedrijvenpark Strijkviertel zijn al vanaf de start aspecten als bereikbaarheid, verkeer en mobiliteit meegenomen. Paragraaf 4.2 gaat hier verder op in.

Kwaliteitsnet goederenvervoer (2007)
Het Kwaliteitsnet goederenvervoer is in 2007 vastgesteld. Bij de ontwikkeling of herinrichting van stedelijke gebieden is er vanaf het begin van de planvorming concrete aandacht voor de bevoorrading. Het Kwaliteitsnet Goederenvervoer biedt een afwegingskader voor gemeentelijke verkeers- en vervoerplannen en de daarmee samenhangende investeringsplannen. Daarnaast vormt het kwaliteitsnet een leidraad voor locatiekeuzes en is daarmee van invloed op ruimtelijke ordeningsvraagstukken en economische afwegingen.

Winkelgebieden, grote solitaire bedrijven en bedrijventerreinen liggen bij voorkeur aan het regionale Kwaliteitsnet Goederenvervoer, of er wordt gezorgd voor een kwalitatief voldoende verbinding met het Kwaliteitsnet. Bij een nieuw bedrijventerrein, solitair bedrijf of winkelgebied van regionaal economisch belang wordt de verbindingsschakel een schakel in het Kwaliteitsnet, met bijbehorende inrichtings- en omgevingseisen. In het winkelgebied of op het bedrijfsterrein zelf wordt ook gezorgd voor een heldere, goede routering voor het bevoorradingsverkeer.

Om het goederenvervoer zo efficiënt mogelijk te laten verlopen, worden, als dit technisch mogelijk is, op bevoorradingsroutes voertuigbeperkingen voorkomen.

Voor laad- en losmogelijkheden gelden de volgende beleidsuitgangspunten:

- venstertijden worden zoveel mogelijk voorkomen;
- voor de verkeersveiligheid wordt scheiding van winkelend publiek en personenverkeer enerzijds en bevoorradend verkeer anderzijds nagestreefd;
- vanwege geluidswetgeving en diefstalveiligheid heeft afgeschermd laden en lossen sterk de voorkeur;
- samenwerking tussen ontvangers/winkeliers, bijv. gezamenlijke ontvangst of opslag, is

wenselijk.

Bij de ontwikkeling van winkelgebieden en -centra, voorzieningengebieden of bedrijventerreinen en de opzet van het (hoofd)wegennet wordt het vervoerende, verladende en ontvangende bedrijfsleven betrokken.

Plangebied
Het plangebied is voor goederenvervoer met focus op de stad en omliggende gemeenten goed bereikbaar door de ligging nabij een aantal snelwegen en ontsluitingswegen. Circulair Bedrijvenpark Strijkviertel en daarmee de nieuwe bedrijven op dit park is voor alle vormen van verkeer goed ontsloten en goed bereikbaar.

2.3.2.2.7 Gezond stedelijk leven

Samen gezondheidsverschillenverkleinen - nota gezondheidsbeleidUtrecht 2024-2027

De ambitie van de nota is dat in 2040 de gezondheidsverschillen in Utrecht tussen de laagste en hoogste sociaaleconomische groepen met 30% zijn afgenomen. Dit doen we door onder andere op gezonde leefomgeving een gezonde basis te bieden, in te grijpen waar de ongelijkheid groeit en maatwerk te bieden waar dat nodig en passend is. Gezonde leefomgeving is één van de 6 thema's waarop wordt ingezet om dit te bereiken. Een gezonde leefomgeving van Utrechters is zo ingericht dat Utrechters beschermd zijn tegen negatieve milieufactoren, de fysieke leefomgeving gezonde leefgewoonten ondersteunt en de fysieke leefomgeving sociale kracht versterkt.

Utrechters zijn beschermd tegen negatieve milieufactoren

Inwoners ademen schonere lucht in en ondervinden minimale geluidshinder. We streven naar het zo snel mogelijk behalen van de WHO-advieswaarden 2021. De lokale ambitiewaarden voor geluid is 63 dB voor nieuwe situaties langs wegen en spoorwegen. Ook worden stille plekken beschermd. We passen de ambitiewaardes, grenswaardes en regels uit de beleidsnota Geluid en trillingen toe om de effecten van geluid op de gezondheid te beperken.

Groepen die gevoelig zijn voor luchtverontreiniging of groepen met (een risico op) gezondheidsachterstanden beschermen we extra: bij de bouw van basis- en middelbare scholen, kinderopvanglocaties, verpleeg- en verzorgingstehuizen, en andere plekken waar groepen met (risico) op gezondheidsachterstanden langdurig verblijven, zorgen we voor voldoende afstand tot drukke wegen. We handhaven de norm van tenminste 300 meter tot snelwegen en 50 meter tot drukke binnenstedelijke wegen (meer dan 10.000 voertuigen per etmaal). Voor woningen is de ambitie om binnen 100 meter van een snelweg geen nieuwe woningen te bouwen. Dit geldt met name voor sociale huurwoningen. We gebruiken hiervoor de uitgangspunten 'bouwen binnen 100 meter van een snelweg', zoals beschreven in de nota. Het gaat om nieuwe projecten, dit zijn projecten waarvoor geen intentiedocument, omgevingsvisie of grondexploitatie is vastgesteld op het moment van vaststellen van deze nota. Ook is de ambitie dat de verschillende typen woningen binnen een bouwplan dezelfde lucht- en geluidskwaliteit hebben.

We voorkomen zoveel mogelijk gezondheidsschade als gevolg van hittestress en zon. We maken belangrijke loop- en fietsroutes groener en schaduwrijker en zorgen binnen 200 meter van iedere woning voor een koele en groene verblijfsplek in de buitenruimte van minimaal 200 m2. Waar mogelijk geven we voorrang aan groenarme wijken en wijken met veel inwoners met (een risico op) gezondheidsachterstanden.

Meer sociale huurwoningen, scholen en kinderopvanglocaties hebben een gezond binnenmilieu. Bij nieuwe scholen handhaven we klasse B van het Programma van Eisen Frisse Scholen (2021). Daarnaast investeren we in de verbetering van het binnenklimaat van bestaande schoolgebouwen. Voor het verbeteren van het binnenmilieu starten we met sociale huurwoningen. Dit doen we met de woningbouwcorporaties.

De fysieke leefomgeving ondersteunt gezonde leefgewoonten

Utrechters komen in de openbare en publiek toegankelijke ruimten minder in aanraking met ongezonde verleidingen door het weren van het aanbod van en reclame voor ongezonde verleidingen. We focussen op plekken waar kinderen komen of mensen met (een risico op) gezondheidsachterstanden.

We zorgen voor meer (passende) mogelijkheden voor sport, spelen en bewegen in de openbare ruimte door samen met de verenigingen in de stad te werken aan een vitale sportomgeving. Tegelijk zetten we ons in voor voldoende inclusieve en kwalitatief hoogwaardige speelvoorzieningen. We focussen op plekken waar de sport- en bewegingsdeelname laag is, er weinig (privé)ruimte is om te sporten en spelen, en in buurten waar veel mensen wonen met (een risico op) gezondheidsachterstanden.

We werken ook aan een openbare ruimte die actief en zelfstandig vervoer stimuleert en toegankelijk en inclusief is. Daarmee wordt de openbare ruimte dus ook geschikter voor ouderen en mindervaliden. We starten bij herinrichtingsprojecten. We versterken de positie van de voetganger.

Een hogere gebruikswaarde van groen bereiken we door met de inwoners te werken aan groene ruimten die uitnodigen tot ontmoeting, rust, ontspannen en bewegen. Daarnaast stimuleren we initiatieven zoals buurttuinen en geveltuintjes.

De fysieke leefomgeving versterkt sociale kracht
Samen met bewoners, organisaties en onze partners in de stad verbeteren we de sociale veiligheid. Op zogenaamde hotspots werken we met gerichte integrale veiligheidsaanpakken. In buurten en wijken met verschillende sociale-, leefbaarheid- én veiligheidsproblemen, werken we met een buurtagenda of wijkaanpak.

We werken aan meer en betere plekken voor ontmoeting en voldoende hoogwaardige maatschappelijke voorzieningen op het gebied van zorg, welzijn, cultuur, sport en onderwijs.

Daar waar veel nieuwe woningen komen, zorgen we voor voorzieningen die meegroeien, betaalbaar blijven en bijdragen aan sterkere buurten. Ook in bestaande wijken zijn goed bereikbare voorzieningen zoals gezondheidscentra belangrijk. Hierbij faciliteren we zo nodig als gemeente. We verkennen of er buurten zijn met onvoldoende ontmoetingsplekken en werken samen met bijvoorbeeld corporaties, zorginstellingen en burgerinitiatieven aan oplossingen. Bij (her)inrichting van straten, groenstroken en parken verbeteren we de verblijfskwaliteit en maken we ruimte voor ontmoeting. We beheren deze plekken zodat mensen de ruimte goed kunnen gebruiken.

Plangebied
In paragraaf 5.17 is op het gezond stedelijk leven ingegaan. In paragraaf 5.4 is ingegaan op de geluidssituatie en in paragraaf 5.9 is ingegaan op de luchtkwaliteit in het plangebied.

Beleidsnota Geluid en Trillingen (2024)

Gezond stedelijk leven betekent dat onze inwoners recht hebben op een fijne en gezonde woonomgeving. Onze kinderen moeten kunnen opgroeien in een leefbare stad, levendig maar zonder té veel lawaai of trillingen. Mensen en dieren kunnen last hebben van geluid of trillingen en te veel geluid is slecht voor de gezondheid. Bij (gebieds)ontwikkelingen moet rekening gehouden worden met een evenwichtige toedeling van functies aan locaties. De Omgevingswet bevat hiervoor regels voor geluid en trillingen waar gemeenten zich aan moeten houden. Er is ook vrijheid voor een eigen, lokale invulling. In het coalitieakkoord 2022-2026 Investeren in Utrecht staat dat we in Utrecht bij nieuwe ontwikkelingen strengere geluidsnormen gebruiken dan de landelijke wettelijke waarden.

In de Beleidsnota Geluid en Trillingen staat hoe we om willen gaan met geluid en trillingen. Zowel voor de bestaande stad als bij de nieuwe ontwikkelingen én hoe we invulling geven aan strenger dan de wet. De nota is onderdeel van de omgevingsvisie Utrecht. De nota passen we toe bij het toestaan van bijvoorbeeld nieuwe woningen en de aanleg of wijziging van wegen. Ook kijken we naar de (ontwikkeling van) de bestaande stad en de invloed van geluid en trillingen op de kwaliteit van leven. Waar nodig eisen we bij ruimtelijke ontwikkelingen daarom extra maatregelen.

Geluid:

Verkeer is een belangrijke veroorzaker van geluidshinder. Daarom nemen we in Utrecht maatregelen om de hinder van verkeer te verminderen. We verlagen de snelheid waar mogelijk of leggen stiller asfalt aan. Op plekken waar al veel geluid is en we toch nieuwe woningen willen bouwen, stellen we extra voorwaarden aan het ontwerp van de gebouwen. Het is bijvoorbeeld verplicht een geluidluwe gevel en een rustige buitenruimte te hebben. Een goede indeling van de woning zorgt ervoor dat er binnenshuis altijd een rustige plek is. Deze voorwaarden staan niet alleen in de Beleidsnota maar

ook in de regels van het omgevingsplan.

In Utrecht moeten bedrijven in stillere gebieden aan 5 dB lagere geluidnormen voldoen dan in drukkere gebieden. Enkele keren per jaar mag door bedrijven of sportclubs meer geluid worden gemaakt. Bijvoorbeeld als er een festiviteit is.

Voor stemgeluid bestaan geen wettelijke normen. Op het moment dat we ergens een terras, schoolplein of sportveld willen toestaan, controleren we eenmalig dat dit niet tot te veel overlast leidt. Voor onversterkte muziek, zoals van carillons, stellen we geen eisen. Godsdienstvrijheid is een reden om bepaalde geluiden, zoals klokgelui, uit te zonderen.

We koesteren plekken waar het stil of rustig is. Utrecht heeft veel locaties in de stad die veel stiller zijn dan langs de drukke wegen. We proberen bestaande rustige gebieden te behouden, uit te breiden en nieuwe rustige gebieden te creëren. We streven ernaar dat iedereen binnen 10 minuten loopafstand van huis een stil gebied zoals een park of hofje kan vinden. Zo zorgen we er ook voor dat er voor dieren (rustige) schuil- en rustplaatsen zijn.

Trillingen:

Voor trillingen van bedrijven of bij bouw en sloop controleert Utrecht op de wettelijke normen. Bij bouwen in de avond en nacht heeft Utrecht eigen strengere grenzen. Rijdende treinen en trams kunnen trillingen veroorzaken. Hier zijn geen wettelijke grenzen voor. Handhaving is daarom niet mogelijk. We stellen bij nieuwe woningbouwplannen wel grenzen aan die trillingen. We voorkomen daarmee dat toekomstige bewoners te veel hinder ondervinden. Bij bouwplannen naast het spoor of de trambaan moeten meestal eerst de trillingen in de bodem worden gemeten. Daarmee wordt duidelijk welk type woningen of scholen hier geschikt zijn. Mogelijk moeten er aanpassingen worden gedaan aan het ontwerp van het gebouw en/of maatregelen worden getroffen in de bodem.

Plangebied
Het plangebied ligt niet in de nabijheid van spoorlijnen. In het plangebied komen geen nieuwe geluidgevoelige functies en bestemmingen.

Nota Omgevingsveiligheid Utrecht (2024)

In de 'Beleidsnota Omgevingsveiligheid Utrecht' staat hoe we als gemeente Utrecht omgaan met de risico's van het vervoeren van gevaarlijke stoffen en het werken met gevaarlijke stoffen binnen de gemeente. Dagelijks worden grote hoeveelheden gevaarlijke stoffen vervoerd, opslagen en verwerkt. Dit kan een gevaar vormen voor mensen die wonen of werken in de omgeving daarvan. Mogelijke gevaren voor de omgeving zijn een brand, een explosie of een wolk met giftige stoffen. Er kan schade aan gebouwen optreden, mensen kunnen gewond raken of zelfs overlijden. Met ons beleid voor omgevingsveiligheid richten we ons op beheersing van die gevaren.

Plangebied
In paragraaf 5.7 is het onderwerp Omgevingsveiligheid uitvoering beschreven en wordt het uitgevoerde onderzoek toegelicht.

2.3.2.2.8 Bodem, ondergrond en water

Nota Bodembeheerplan 2017-2027 'Grondig Werken 4' (2017) en Aanvulling Nota Bodembeheerplan 2017-2027 beleid PFAS (2020)
In 2017 is de Nota Bodembeheer 2017-2027 'Grondig Werken 4' vastgesteld. De Nota bodembeheer 2012–2022 is met de voorliggende Nota bodembeheer 2017-2027 geactualiseerd. Utrecht groeit en er wordt zowel in de stad als aan de randen veel gebouwd. Door deze bouwinitiatieven kan de vraag naar bouwgrond periodiek groot zijn. We willen voorkomen dat deze bouwgrond van elders (vaak over lange afstand) wordt aangevoerd. De aanpak in de Nota Bodembeheer 2017 – 2027 zorgt ervoor dat de benodigde grond duurzaam uit de eigen en uit omliggende gemeenten in de regio kan komen, wat bijdraagt aan een gezonde verstedelijking en een circulaire economie. In 2020 is de Nota uitgebreid met een aanvullende nota over PFAS-stoffen.

Daarbij is de ambitie om maximaal voordeel te behalen voor mens en milieu, efficiënter te werken (goedkoper, kortere doorlooptijden) en werk met werk te maken. In de Nota bodembeheer staat hoe beschikbare vrijgekomen grond en baggerspecie op en in de landbodem van de gemeente Utrecht mag worden opgeslagen, hergebruikt of toegepast en welke regels en procedures hierbij gelden. De nota is bedoeld voor professionele partijen.

De gemeente Utrecht volgt zoveel mogelijk het algemene landelijke beleid zoals dat is opgenomen in het Besluit bodemkwaliteit. Dit landelijke beleid past echter niet in elke lokale situatie. De wetgever heeft het mogelijk gemaakt om lokaal beleid toe te staan. In Utrecht speelt, naast de grote vraag naar bouwgrond, mee dat gebiedseigen grond niet altijd kan worden hergebruikt en dat er te weinig hergebruiksmogelijkheden zijn. De lokale gebiedsgerichte invulling sluit aan bij de functie, kwaliteit en ontwikkelingen van een gebied. De nota is hierdoor ingedeeld in: gebiedsspecifiek beleid, ander

gemeentelijk beleid en landelijk beleid.

Het gebiedsspecifieke beleid bestaat uit:

- een uitbreiding van het beheergebied en acceptatie van bodemkwaliteitskaarten uit omringende gemeenten;
- lokale maximale waarden op gebiedsniveau om zo gebruik te maken van de toegestane kwaliteit die past bij de bodemfunctie. Het betreft enkele wijken van Leidsche Rijn en de gemeentelijke hoofdwegen aan de oostzijde van de stad. Met deze lokale maximale waarden sluiten we aan bij de (toekomstige) woonfunctie van de wijken of industriefunctie van de hoofdwegen;
- lokale maximale waarden voor de stofgroepen polychloorbifenylen (PCB's) en organochloor bestrijdingsmiddelen (OCB's) binnen bepaalde gebieden. Bij beide stofgroepen is met de lokale maximale waarden aangesloten bij de gebiedseigen kwaliteit;
- lokale maximale waarden voor het Noorderpark. Aangesloten is bij de gebiedseigen kwaliteit;
- een strengere eis met betrekking tot het gewichtspercentage bodemvreemd materiaal bij het toepassen van grond;
- lokale maximale waarden voor de stofgroep PFAS, waarbij de gehele gemeente als één zone wordt beschouwd. Deze waarden gelden voor de bovenste meter.

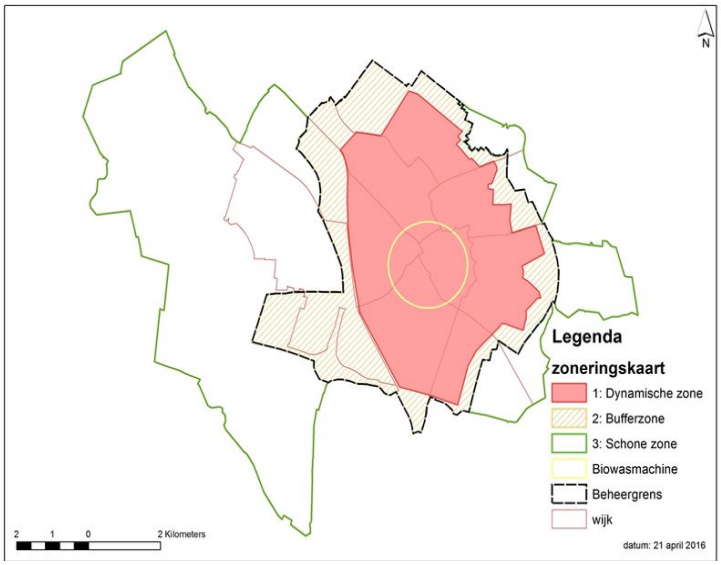
Ander gemeentelijk beleid bestaat uit:

- strengere onderzoekseisen bij bodemonderzoek en hergebruik van arseenhoudende veenlagen afkomstig van bodemlagen dieper dan 2 meter;
- een strengere eis met betrekking tot het volumepercentage bodemvreemd materiaal bij het toepassen van grond;
- regels voor het toepassen van grond met zichtbare asbestdeeltjes (dit is geen verplichting, maar een advies. De gemeente heeft hierin een voorbeeldfunctie en verplicht zichzelf wel) ;
- regels voor het toepassen van grond vanuit diepere bodemlagen;
- tijdelijke uitname van grond bij kabels- en leidingen cunetten (uitgravingen).
- Verminderde onderzoeksinspanning voor gebieden met een verhoogde kans op bestrijdingsmiddelen.

Landelijk beleid geldt voor alle andere gebieden en stoffen die niet onder het gebiedsspecifiek beleid of ander gemeentelijk beleid vallen.

Plangebied
Het aspect bodem is tijdens het gehele proces van ontwikkeling van circulair Bedrijvenpark Strijkviertel nadrukkelijk meegenomen en indien nodig nader onderzocht. In paragraaf 5.10 van de toelichting is hierover meer informatie opgenomen.

Gebiedsplan Gebiedsgericht grondwaterbeheer en visie op duurzaam gebruik van de ondergrond (2016)
Het gebiedsplan gebiedsgericht grondwaterbeheer beschrijft de invulling voor het verbeteren en beschermen van de grondwaterkwaliteit en het zorgvuldig benutten van de ondergrond voor bijvoorbeeld bodemenergie. Een groot gedeelte van de stad, met omvangrijke verontreinigingen in het grondwater, is aangewezen als grondwaterbeheergebied. In het beheergebied hoeft niet voor alle werkzaamheden waarbij grondwater onttrokken wordt een apart saneringsplan te worden gemaakt. Er kan worden deelgenomen aan het gebiedsplan, met een gebruikersbijdrage of een afkoopsom. Door te werken met het gebiedsplan kan de gemeente het grondwater in het omliggende schone gebied beter beschermen, want dat water wordt gebruikt voor drinkwater.



Plangebied

Het plangebied bevindt zich binnen de zogenaamde bufferzone van het Gebiedsplan gebiedsgericht Grondwaterbeheer. In deze bufferzone is er sprake van een dieptebeperking voor boorwerkzaamheden in de bufferzone om het grondwater uit het tweede watervoerend pakket te beschermen. In paragraaf 5.10 van de toelichting is hierover meer informatie opgenomen.

Visie Water en Riolering en Visie Klimaatadaptatie

De gemeenteraad heeft in februari 2022 de Visie Water en Riolering en de Visie Klimaatadaptatie vastgesteld.

De visie 'Water en Riolering' bevat het gemeentelijke beleidskader voor de invulling van de wettelijke zorgplicht op het gebied van water en riolering en is onderdeel van de gemeentelijke omgevingsvisie.

De Visie Klimaatadaptatie sluit aan op de Visie Water en Riolering en geeft aan wat nodig is om Utrecht voor te bereiden op de gevolgen van klimaatverandering. Utrecht zal in de toekomst steeds vaker te maken krijgen met de gevolgen van het veranderende klimaat en is gevoelig voor het vaker voorkomen van extreme regenbuien, wateroverlast en langere perioden van hitte en droogte. Het is dan ook van belang om hier bij nieuwe bouwontwikkelingen rekening mee te houden en de bebouwde omgeving zo goed mogelijk aan te passen aan het veranderende klimaat.

Als Utrecht klimaatrobuust wil zijn zal de sponswerking van de stad vergroot moeten worden. We willen hemelwater niet langer afvoeren via het riool naar de rioolwaterzuivering, maar het regenwater zoveel mogelijk vasthouden op de plek waar het valt. Zowel op eigen terrein, in de openbare ruimte, in de bodem of in het oppervlaktewater. Hiervoor moet zo veel mogelijk oppervlak onverhard blijven en vergroend worden, zodat het riolerings- en afwateringssysteem wordt ontlast en zodat er water beschikbaar is in perioden van droogte. Een voorwaarde voor deze vergroening en voor het toevoegen van meer bomen, is dat de bovengrond en ondergrond op elkaar worden afgestemd en dat er ruimte wordt gemaakt voor het planten van groen en bomen.

Met de Visie Klimaatadaptatie worden beleidsdoelen vastgesteld voor het omgaan met wateroverlast door extreme neerslag, het omgaan met droogte en het omgaan met hittestress. Hiervoor zijn geen landelijke beleidsdoelen, maar de gemeente stelt lokale doelen vast. De doelen zijn dat lopen en fietsen in schaduw in elke straat mogelijk is door 30-40 % schaduw te creëren, iedereen binnen 200 meter van een gebouw/woning een koele groene verblijfsplek heeft in de openbare ruimte van minimaal 200 m2, een minimale hoeveelheid groen in buurten van 40% in het horizontale vlak. Hiermee beperken we het hitte-eiland effect in de stad. Om gevolgen van extreme droogte en wateroverlast te voorkomen buien zorgen we dat buien tot aan 80mm per uur richten een schade aan richten in panden en niet voor onbegaanbare wegen zorgen, we gebruiken de bodem als spons en houden minimaal 90% neerslag vast op de plek waar het valt. We vangen zoveel mogelijk water op in de bodem (bufferen), zodat er in droge periodes nog water beschikbaar is. Bij grootschalige nieuwbouw is de ambitie om hogere doelen te hanteren. De vastgestelde doelen geven de mogelijkheid zowel de gevolgen als de te nemen maatregelen in beeld te kunnen brengen. Hiermee voldoet Utrecht aan de doelstelling uit het Deltaprogramma Ruimtelijke Adaptatie en de

afspraken in het Bestuursakkoord Ruimtelijke Adaptatie om uiterlijk in 2021 een strategie en uitvoeringsagenda bestuurlijk te hebben vastgelegd. De doelen zijn ook overeenkomstig de gestelde doelen in de RSU 2040.

Het beleid voor klimaatadaptatie is ook vastgelegd in de Deltabeslissing Ruimtelijke adaptatie, waarin voorstellen zijn opgenomen om de ruimtelijke inrichting van Nederland klimaatbestendig en waterrobuust te maken. Alle overheden en marktpartijen zijn daar samen verantwoordelijk voor. De Deltabeslissing Ruimtelijke Adaptatie heeft als doel dat de bebouwde omgeving in 2050 nog steeds aantrekkelijk is om te leven en dat ruimtelijke ingrepen klimaatbestendig zijn opgebouwd en getoetst. Gemeente Utrecht heeft samen met andere overheden deze deltabeslissing onderschreven en werkt samen in de Coalitie Regio Utrecht aan de opgaven.

Plangebied
De kaders en het beleid uit de Visie Water en Riolering en vanuit de Visie klimaatadaptatie is in een vroeg stadium meegenomen bij de ontwikkeling en planvorming voor het circulaire Bedrijvenpark Strijkviertel. De Visie Water en Riolering en de Visie Klimaatadaptatie zijn integraal meegenomen bij de uitgevoerde watertoets voor de ontwikkeling van circulair Bedrijvenpark Strijkviertel, zie paragraaf 5.13.

2.3.2.2.9 Energie

Visie op de warmtevoorziening (2017), Transitievisie Warmte (2021) en Regionale Energiestrategie (2021)

Op 2 november 2017 heeft de gemeenteraad de Visie op de warmtevoorziening vastgesteld. De CO2-uitstoot in onze stad wordt voor een derde veroorzaakt door het verwarmen van huizen en gebouwen met aardgas (inclusief de stadsverwarming). Ook gebruiken gebouwen op dit moment relatief veel warmte door een lage isolatiegraad en installaties met een laag rendement. Om de doelstelling te behalen om als Utrecht zo snel mogelijk, in ieder geval in 2030, klimaatneutraal te zijn en 40.000 bestaande woningen van het gas af te halen, is een omschakeling naar een duurzame warmte- en koudevoorziening nodig.

Een duurzame warmtevoorziening kan gerealiseerd worden door de vraag naar warmte te beperken, te stoppen met het gebruik van aardgas en over te stappen op duurzame warmtebronnen. Dit vraagt om ingrijpende aanpassingen in gebouwen, de energie-infrastructuur en om nog meer gebruik van duurzame warmtebronnen. Natuurlijke momenten, op zowel gebouw- als gebiedsniveau, moeten worden benut om de warmtetransitie te versnellen. Een klimaatneutrale warmtevoorziening moet aan de voorwaarden duurzaam, betaalbaar en betrouwbaar voldoen.

In het door het VNG ondertekende Klimaatakkoord is een nieuwe regierol voor de gemeente vastgelegd en worden gemeenten verplicht om een Transitievisie Warmte (TVW) en een Regionale Energiestrategie (RES) op te stellen. De gemeente Utrecht heeft in 2021 een tweedelige Transitievisie Warmte (TVW) en een Regionale Energiestrategie (RES) vastgesteld. Deel 1 van de TVW bevat de strategie en visie over hoe de bestaande huizen en gebouwen in Utrecht geleidelijk, buurt-voor-buurt, over kunnen gaan naar nieuwe vormen van verwarmen en koken. Hierin is ook vastgelegd dat de schaarse capaciteit van het hoge-temperatuur stadswarmtenet niet voor nieuwbouw ingezet mag worden.

Deel II van de Transitievisie Warmte geeft aan wanneer en in welke buurten we aan de slag gaan met de voorbereidingen om aardgasvrij te worden.

In de RES staat hoe Utrecht en haar regiogemeenten invulling gaan geven aan de landelijke energiedoelstellingen in het Klimaatakkoord voor het verduurzamen van de energiebronnen, hoeveel en waar duurzame elektriciteit (wind en zon) in 2030 wordt opgewekt en welke duurzame warmtebronnen gebruikt kunnen worden om buurten aardgasvrij te maken. Beide documenten worden in de Omgevingsvisie verankerd.

Plangebied
Het circulair Bedrijvenpark Strijkviertel wordt een duurzaam en circulair bedrijvenpark en zal wat betreft het aspect warmte zelfvoorzienend zijn. De bedrijven in het plangebied worden daarom niet aangesloten op een gasleiding of op een stadswarmteleiding.

2.3.2.2.10 Sport, recreatie en toerisme

Sportnota 2017 - 2023 en de Sportagenda

In de Utrechtse sportagenda staat welke thema's de komende jaren centraal staan in het sportbeleid en waar we de komende jaren met verschillende sportorganisaties in Utrecht aan werken. De agenda is onder andere gebaseerd op de Sportnota 2017 - 2023 Utrecht sportief en

gezond. Hierin staat de basis van het beleid. Deze stukken kunt u hier vinden: Sportbeleid | Gemeente Utrecht - Omgevingsvisie

De sportnota 'Utrecht Sportief en gezond' is in 2016 vastgesteld. Met een optimaal sport- en beweegklimaat in de stad wil de gemeente Utrecht bijdragen aan een gezonde leefstijl en daarmee aan een gezonde toekomst voor al haar bewoners. De Sportnota bevat zestien ambities, op het gebied van sportstimulering, sportaccommodaties, topsport en talentontwikkeling en sportevenementen.

Sportstimulering: Door sportstimulering wordt ervoor gezorgd dat nog meer mensen in de stad gaan sporten en bewegen. Het accent wordt gelegd op de buurten met de grootste achterstand in de gezondheid en in sportdeelname. De gemeente werkt hieraan door onder andere de samenwerking tussen sport en andere sectoren zoals gezondheid, welzijn, jeugd, onderwijs en werk en inkomen te versterken.

Sportaccommodaties: Een goede sportinfrastructuur vormt de basis voor een goed sportklimaat. Het aantal sportaccommodaties zal mee moeten groeien met de groei van de stad en het aantal inwoners. Hierbij wordt gestreefd naar een efficiënter gebruik van de accommodaties.

Topsport en talentonwikkeling: Utrecht ambieert een goed topsportklimaat, met aandacht voor ondersteuning van topsportverenigingen en talentontwikkeling. Hiervoor werkt de gemeente samen met sportverenigingen, sportorganisaties, onderwijs en het bedrijfsleven.

Sportevenementen: Topsport- en breedtesportevenementen wordt als middel gebruikt om zoveel mogelijk Utrechters kennis te laten maken met sporten en bewegen. Evenementen bieden een podium waarop talenten zich kunnen meten met de (inter)nationale top.

Wat wil de gemeente en waarom?

Sport is belangrijk voor Utrecht en voor de Utrechters. Natuurlijk spelen sport en bewegen een belangrijke rol in de bevordering van fysieke gezondheid, maar ze dienen ook als ontspannende vrijetijdsbesteding en als belangrijke aanjager van sociale verbinding. In de sportnota 2017-2020 'Utrecht gezond en sportief' formuleren we onze missie voor sport in Utrecht als volgt: 'een optimale sportinfrastructuur die mensen uitnodigt om te sporten en bewegen als onderdeel van een gezonde leefstijl'. Die missie sluit heel goed aan bij gezond stedelijk leven voor iedereen en is, net als de doelstellingen en acties uit de sportnota, ook vandaag nog relevant. Aan de andere kant is de context waarin we werken aan die missie voortdurend aan verandering onderhevig. Een drietal ontwikkelingen speelt daarbij een hoofdrol.

Groei van de stad

Utrecht groeit de komende jaren door tot 400.000 inwoners in 2030 en ruim 450.000 inwoners in 2040. De groei van de stad grijpen we aan om te zorgen voor een gezonde en prettige leefomgeving voor iedereen. Zo hebben we afgesproken dat inwoners dicht bij huis (binnen 10 minuten) een sport accommodatie moeten kunnen vinden en zien we graag een beweegvriendelijke openbare ruimte die uitnodigt om te sporten en te bewegen. In de Ruimtelijke Strategie Utrecht (RSU) kiezen we ervoor groei ruimtelijk te faciliteren door binnenstedelijke verdichting. Dat brengt vraagstukken met zich mee over het gebruik van de beschikbare ruimte. Tegen die achtergrond werken we aan de ruimtelijke inpassing van sport.

Wat doet de gemeente?

Voor een goed sportaanbod zijn goede sportlocaties en voorzieningen nodig. De komende jaren is er in Utrecht mede als gevolg van het groeiend aantal inwoners meer ruimte nodig voor sport. Dit doen we niet alleen door nieuwe sportaccommodaties aan te leggen, maar ook door efficiënter en slimmer gebruik te maken van ruimte die we hebben.

Plangebied
In het plangebied komen twee extra sportvelden aansluitend bij de reeds bestaande sportvelden van sportpark Rijnvliet. Ook is er ruimte voor een aantal nieuwe inpandige sportvoorzieningen op het nieuwe bedrijventerrein. Zie verder de beschrijving opgenomen in hoofdstuk 4 van de toelichting.

Ontwikkelingskader Horeca Utrecht 2018
Uit het oogpunt van een goede ruimtelijke ordening en in verband met eventuele overlast van horeca voor omwonenden (onder andere geluid, parkeerdruk) wordt in het Ontwikkelingskader Horeca Utrecht (OHU) onderscheid gemaakt in categorieën.

Deze categorieën zijn vastgelegd in het op 12 april 2018 in werking getreden en door de raad vastgestelde Ontwikkelingskader horeca Utrecht 2018 en overgenomen in de bijlage bij de regels, de Lijst van Horeca-activiteiten. n de lijst van horeca activiteiten is een differentiatie aangebracht van lichte daghoreca tot zware horecabedrijven als discotheken en zaalverhuur. De regeling geeft een kwalitatieve beperking ten aanzien van het type horecabedrijf dat zich mag vestigen in de

woonomgeving. De regeling heeft tot doel de nadelige invloeden van de vestiging van horecabedrijven op het woon- en leefklimaat in de omgeving te voorkomen. De Lijst van Horeca-activiteiten kent een indeling in vier categorieën. De categorieën van A tot en met D lopen af in de zwaarte van de overlast die horecabedrijven voor omwonenden kunnen meebrengen. In geval van meerdere soorten activiteiten in één inrichting telt de activiteit in de zwaarste categorie voor de type-indeling van de inrichting.

Plangebied
In het plangebied van circulair Bedrijvenpark Strijkviertel en het mogelijk te realiseren programma is enige ruimte opgenomen voor een aantal typen horeca. Bepaalde vormen van horeca vormen een goede aanvulling op de bedrijfsactiviteiten in het plangebied.

Locatiebeleid evenementen - Passende ruimte voor evenementen 2024-2030

Het evenementenbeleid van de gemeente Utrecht, vastgelegd in de beleidsnota Locatiebeleid evenementen - Passende ruimte voor evenementen 2024-2030, is in uitvoering gekomen na een intensief participatietraject.

Utrechtse evenementen geven kleur aan de stad. Ze verbinden mensen, dragen bij aan een saamhorigheidsgevoel en laten mensen op een laagdrempelige manier in aanraking komen met cultuur en sport. Daarmee zijn ze belangrijk voor de fysieke en mentale gezondheid van onze inwoners. Onze stad groeit en de evenementenbehoefte van de Utrechter groeit daarbij gelijkmatig mee. Meer dan 60% van de inwoners bezoekt één of meerdere keren per jaar een evenement.

In de beleidsnota staat hoe we het evenementenbeleid nog beter vormgeven, zodat er ruimte blijft voor mooie initiatieven waarvan de hele stad kan meegenieten. We willen het huidige diverse evenementenaanbod bestendigen en versterken en meer toezien op de spreiding en kwaliteit van evenementen in onze stad. Het evenementenbeleid streeft naar een balans tussen rust en levendigheid door evenementen goed te spreiden zodat er ruimte is voor zowel de evenementen als de rust van omwonenden en natuur. De opgave is dat evenementen aansluiten bij de groei van de stad. Er zijn drie doelstellingen in het evenementenbeleid uitgewerkt:

Het geven van duidelijkheid aan de stad, inzetten op spreiding van evenementen en bijdragen aan een leefbare en levendige stad.

Vanaf 2024 wordt in de gemeente Utrecht gewerkt met locatieprofielen met duidelijke kaders zodat evenementen verspreid over de stad plaatsvinden. Deze profielen geven duidelijkheid over de mogelijkheden voor evenementen op 10 locaties in de stad en de regels die hierbij horen. Evenementen zijn opgedeeld in verschillende categorieën van omvang. De locatieprofielen leggen het maximum aantal bezoekers per locatie vast, de duur van het evenement, hoeveel tijd de op- en afbouw in beslag mag nemen, een maximum geluidsniveau, aandacht voor flora en fauna en het toepassen van rustperiodes. Ook op locaties waarvoor geen locatieprofiel is opgesteld kunnen evenementen plaatsvinden. De kaders voor evenementen op deze locaties maken onderdeel uit van de omgevings- en/of apv-vergunning.

Het vergroten van de kwaliteit en diversiteit van het evenementenaanbod

Het kan voorkomen dat er meer evenementen worden aangemeld dan dat er plek is. Als dat gebeurt wordt aan de hand van een kwalitatieve verdelingssystematiek beoordeeld welk evenement doorgang kan vinden. Dit gebeurt op basis van vier criteria:

- het evenement is van waarde voor de omgeving en de stad;
- het evenement draagt bij aan een pluriform aanbod voor een breed publiek;
- het evenement is toegankelijk en inclusief georganiseerd;
- het evenement wordt zo duurzaam mogelijk georganiseerd;

Het creëren van blijvend passende ruimte voor evenementen in de stad

Een aantal evenementen zijn stads- en volksfeesten, herdenkingen, vieringen of huldigingen die gebonden zijn aan een locatie en aan specifieke datum. Hiervoor wordt ruimte gereserveerd op de reserveringskalender die door de gemeente wordt geïntroduceerd. Hierop kunnen organisatoren een plek op de kalender reserveren voor hun evenement. Als er meer aanvragen voor een datum of locatie zijn, dan plekken, wordt de kwalitatieve verdelingssystematiek toegepast.

Daarnaast wordt ingezet op het verbeteren van bestaande locaties voor evenementen. Het multifunctioneel gebruik van locaties wordt gestimuleerd. Naast de bestaande locaties wordt ook gekeken naar nieuwe locaties en welke kansen grote ruimtelijke ontwikkelingen bieden voor het houden van evenementen. Tot slot wordt gekeken of het mogelijk is om meerjarige vergunningen voor een locatie of een plek op de reserveringskalander te verlenen, zodat organisatoren

bijvoorbeeld kunnen investeren in de evenementenlocatie of meer duurzamer kunnen organiseren.

Bij het aanvragen van een omgevings- of apv-vergunning wordt gekeken of de evenementen voldoen aan de regels van de Algemene Plaatselijke Verordening (APV) en de Nadere regel evenementen gemeente Utrecht en of een omgevingsvergunning nodig is als het houden van een evenement niet past binnen het omgevingsplan. Dit is afhankelijk van de locatie en het type evenement.

Plangebied
In het plangebied dat wordt ontwikkeld naar een circulair en duurzaam bedrijvenpark worden met het bestemmingsplan geen evenementen mogelijk gemaakt.

2.3.2.3 Gebiedsbeleid

In gebiedsbeleid maakt de gemeente de koers en het thematische beleid van de Omgevingsvisie passend binnen een specifiek gebied. Voor het plangebied is geen recent gebiedsbeleid opgesteld. In het verleden is wel het Masterplan Leidsche Rijn (1995) en de Ontwikkelingsvisie Leidsche Rijn (1997) opgesteld.

Het Masterplan Leidsche Rijn vormde in 1995 het ruimtelijke en programmatische startpunt voor de ontwikkeling en de realisatie van de plannen voor Leidsche Rijn. Het Masterplan is er op gericht Leidsche Rijn te ontwikkelen tot een stedelijk gebied met als doel een bijdrage te leveren aan de oplossing van de woningnood in de regio Utrecht en gaat uit van de realisering van in totaal 30.000 woningen binnen Leidsche Rijn. In de visie die aan het Masterplan Leidsche Rijn ten grondslag ligt, nemen drie begrippen een centrale plaats in: compactheid, duurzaamheid en identiteit.

Bij compactheid gaat het niet zozeer om een hoge dichtheid, maar vooral om een sterke verbondenheid met bestaande concentraties van bebouwing. Met duurzaamheid wordt gedoeld op het streven naar een evenwicht in ecologische en economische aspecten. Identiteit heeft ten slotte te maken met karakter. Behoud van identiteit dient onder meer te worden nagestreefd door rekening te houden met de onderling sterk verschillende karakters van de stad Utrecht enerzijds en de kernen Vleuten en De Meern anderzijds.

In het Masterplan zijn de hoofdlijnen van de stedenbouwkundige ontwikkeling vastgelegd. In de Ontwikkelingsvisie Leidsche Rijn uit 1997 zijn de programmatische en stedenbouwkundige randvoorwaarden en kwalitatieve eisen gegeven voor de deelgebieden. De Ontwikkelingsvisie vormt een integraal programma van eisen met als doel het creëren van overzichtelijke projecten en heldere uitgangspunten voor de volgende fasen van de planontwikkeling. De Ontwikkelingsvisie zorgt er verder voor dat bij de opdeling in deelplannen en -projecten de samenhang niet verloren zal gaan. In deze ontwikkelvisie is de ontwikkeling van Strijkviertel tot een gemengd bedrijventerrein in de zone langs de A12 en langs de A2 reeds benoemd.

Plangebied
De ontwikkeling van het gebied Strijkviertel tot een circulair bedrijvenpark is al vele jaren onderdeel van de gemeentelijke toekomstvisies op dit gebied. In 2021 heeft het college van burgemeester en wethouders het Stedenbouwkundig Plan voor de ontwikkeling van het bedrijvenpark Strijkviertel vastgesteld. Dit Stedenbouwkundig Plan vormt het richtinggevende kader voor de inhoud van dit bestemmingsplan. In paragraaf 4.1.2 wordt het stedenbouwkundig plan nader beschreven.

2.3.3 Overig gemeentelijk beleid

De Utrechtse Erfgoedagenda (2013)
De Utrechtse Erfgoedagenda is in 2013 vastgesteld. Utrecht heeft veel erfgoed. Van bewoningssporen uit de bronstijd tot naoorlogse bouwkunst in wijken als Kanaleneiland en Overvecht. Utrecht is een van de oudste steden van Nederland en dat is overal terug te vinden. Utrecht is in de afgelopen decennia zo zorgvuldig mogelijk met het erfgoed omgegaan. En zal dit blijven doen.

De Utrechtse Erfgoedagenda beschrijft het beleid, de projecten en de aandachtsgebieden met betrekking tot monumenten, archeologie en architectuur- en bouwhistorie en de mate waarin deze objecten toegankelijk zijn voor publiek.

In paragraaf 5.14 'Archeologie' is opgenomen op welke wijze onder andere de Utrechtse Erfgoedagenda is meegenomen in de planvorming.

Actieplan goederenvervoer 2023-2026

De doelstelling van het actieplan is om samen met het bedrijfsleven te werken aan duurzaam vervoer van goederen, met zo min mogelijk schadelijke stoffen, geluid en trillingen en daarnaast aan slimmer vervoer van, naar en door de stad. Zo houden we Utrecht aantrekkelijk. Het actieplan richt

zich specifiek op het werken aan nieuwe oplossingen voor laden en lossen in de openbare ruimte, het regelen van de toegang van soorten vervoer op bepaalde tijden en plekken in de stad, het werken aan schonere en stillere manieren van vervoer, slim vervoer (centrale plekken om goederen op te halen) en slimmer organiseren van goederenvervoer in de stad.

Plangebied
Het plangebied is voor goederenvervoer goed bereikbaar door de ligging nabij een aantal snelwegen en ontsluitingswegen. Binnen het programma van circulair Bedrijvenpark Strijkviertel is ruimte opgenomen voor kleinschalige, duurzame stadsdistributie voor het emissieloos bevoorraden van de stad Utrecht. Hiermee kan deze ontwikkeling een goede bijdrage leveren aan de doelstelling van het actieplan goederenvervoer 2023-2026.

2.4 Conclusie

De ontwikkeling van Bedrijvenpark Strijkviertel tot een circulair bedrijvenpark past binnen het relevante Rijksbeleid, provinciaal en regionaal beleid en binnen gemeentelijk beleid.

Hoofdstuk 3 Bestaande situatie

3.1 Inleiding

Dit hoofdstuk geeft inzicht in de huidige situatie in het plangebied en analyseert het gebied in ruimtelijk en functioneel opzicht.

3.2 Beschrijving van het plangebied

3.2.1 Historische ontwikkeling

Het gebied Strijkviertel is al lange tijd geleden door mensen bewoond geweest en ook bewerkt voor voedselproductie. Ook de aanwezigheid van de loop van de Leidse Rijn in het plangebied is hierbij van groot belang geweest. Het grootste deel van dit plangebied is in de afgelopen jaren archeologisch onderzocht. Zo is ter plaatse van de tennisvereniging een Duitse bommenwerper (Junkers88A) opgegraven. Ten zuiden van het terrein van de paardrijvereniging is een mogelijke cultusplaats onderzocht en in het zuidelijk deel van het plangebied is bij proefonderzoek een nederzetting en een eendenkooi uit de IJzertijd gevonden.

In paragraaf 5.14 is het onderwerp archeologie en worden de uitgevoerde onderzoeken beschreven.

3.2.2 Monumenten, beeldbepalende elementen en cultuurhistorie

Het gebied kent een zeer oude geschiedenis en dat heeft te maken met de ligging in het stroomgebied van rivieren die hier lang voor het begin van de jaartelling stroomden. Deze stroomgordels zorgden voor hoger en lager gelegen delen. In het gebied zijn nog sporen van de rivieren en van de zogenaamde crevasses, geulen die zijn ontstaan zijn door een doorbraak. Op de onderstaande afbeelding zijn de stroomgordel en crevasses op een kaart weergegeven. Op de hoger gelegen delen kan in de bronstijd (2000 v. Chr.) bewoning hebben plaatsgevonden.



D

Het gehele plangebied is in de afgelopen jaren zorgvuldig archeologisch onderzocht. Delen van het plangebied zijn vroeger in gebruik geweest en bewerkt door bewoners. In hoofdstuk 5.14 is het onderwerp archeologie nader toegelicht.

3.2.3 Structuurbepalende elementen

In het plangebied wordt de huidige structuur vooral bepaald door de kavelrichting van de graslanden en door de C.H. Letschertweg. Ook de bestaande sportvelden, de paardrijvereniging en de Strijkviertelplas bepalen de aanwezige structuur.

3.3 Beschrijving van de bestaande functies in het plangebied

Het plangebied is nu voornamelijk tijdelijk agrarisch in gebruik als grasland in afwachting van de transformatie van het gebied. Aan de oost- en zuidkant van het plangebied ligt de C.H. Letschertweg. Deze weg blijft ook in de nieuwe situatie behouden en is de hoofdontsluiting van het plangebied. Ten westen van het plangebied ligt de Strijkviertelplas en deze recreatieplas blijft behouden. Aan de noordzijde van het plangebied ligt het sportpark Rijnvliet met onder andere een rijhal, rugby, voetbal, hockey en tennis. Dit sportpark blijft behouden en krijgt een beperkte uitbreiding als gevolg van het voorliggende bestemmingsplan. In het zuidelijk en oostelijk deel is een brede groenzone aanwezig tussen de Rijksweg A2 en de C.H. Letschertweg.

3.4 Conclusie

Het plangebied zal door de gemeente worden ontwikkeld van het huidige extensieve agrarische gebruik naar een nieuw en circulair bedrijvenpark. De gemeentelijke uitgeefbare bedrijfskavels hebben een oppervlakte van ruim 18 hectare.

Hoofdstuk 4 Planbeschrijving

4.1 Circulair Bedrijvenpark Strijkviertel

De gemeente Utrecht gaat het plangebied circulair Bedrijvenpark Strijkviertel ontwikkelen tot een nieuw circulair bedrijvenpark. In dit gebied komt ruim 18 hectare nieuwe bedrijfskavels die door de gemeente zullen worden uitgegeven specifiek voor circulaire midden- en kleinbedrijven en startende bedrijven en alle bijbehorende voorzieningen.

Prettig werken en verblijven in de nabijheid van de mooie Strijkviertelplas. Dat is wat we voor ogen hebben met de ontwikkeling van circulair Bedrijvenpark Strijkviertel. In Utrecht willen we de werkgelegenheid mee laten groeien met de groei van het aantal inwoners: werken en wonen in de stad. Circulair Bedrijvenpark Strijkviertel wordt ten eerste een plek voor de stad om te werken, daarnaast is er ruimte voor recreëren, sporten, wandelen en fietsen.

Met volop aandacht voor gezond stedelijk leven ontwikkelen we dit terrein op duurzame en circulaire wijze. Utrecht is één van de koplopers in Nederland in de verandering van een lineaire naar een circulaire economie. Een circulaire economie draagt bij aan de benodigde CO2-reductie. Door hergebruik wordt de economie afvalvrij, worden er minder nieuwe grondstoffen gebruikt en is er minder afval om te verbranden. Het vraagt om een radicale verandering van zowel economie als ruimte, ook van governance en financiering. De ambitie van het Rijk is om in 2050 een volledig circulaire economie te hebben. En om in 2030 een (tussen)doelstelling te realiseren van 50% minder gebruik van primaire grondstoffen (mineraal, fossiel en metalen). Een circulaire economie heeft een directe (ruimtelijke) invloed op de trends van wonen, mobiliteit, werken en groen.

De bedrijven op circuliar Bedrijvenpark Strijkviertel zijn aantoonbaar bezig op het gebied van circulariteit, duurzaamheid en innovatie. Zij effenen de weg voor bedrijven die in de nabije toekomst hun bedrijfsbebouwing, productie en bedrijfsvoering verduurzamen. Zo bouwen we aan de Utrechtse circulaire economie. Circulair Bedrijvenpark Strijkviertel wordt een bedrijventerrein dat geschikt is voor kleinere bedrijven en maakbedrijven die maximaal vallen in categorie 3.1 van de bedrijvenlijst van de VNG. De mogelijke overlast van dit bedrijventerrein wordt door deze maximering beperkt en deze functie is hiermee goed inpasbaar in het gebied en de omgeving.

Prettig verblijven, circulair bouwen, circulaire economie en efficiënt en multifunctioneel ruimtegebruik zijn de uitgangspunten voor de ontwikkeling en het ontwerp. Het bouwen van circulaire bedrijfsgebouwen in meerdere bouwlagen is gewenst en wordt door de gemeente gestimuleerd. Meerdere bedrijven kunnen in 1 gebouw onderdak vinden en naast of boven elkaar hun bedrijf uitoefenen. Ook het gebruik van daken van bedrijfsgebouwen voor diverse functies is gewenst en wordt gestimuleerd.

- Naast het creëren van werkgelegenheid geven we veel aandacht en ruimte aan groen in het gebied. Het plangebied is omgeven door gemeentelijke hoofdgroenstructuur, een sportpark, woonwijk en recreatieplas. De groene omgeving zetten we door in het plangebied. Dat is mogelijk door het groen vooral in de openbare ruimte te concentreren, zodat iedereen er gebruik van kan maken. De parkachtige openbare ruimte is prettig om in te verblijven. Hoofdelement in het ontwerp is het Balkon aan de Strijkviertelplas. Dit geeft directe toegang tot de Strijkviertelplas en biedt ruimte voor recreatie, sport en vertier. Wandel- en fietspaden nodigen uit tot bewegen en bevorderen gezonde mobiliteit. Het bedrijvenpark is ook 's avonds en in het weekend levendig door een goede mix van bedrijven, tijdelijke initiatieven en kleinschalige vrije tijdsbedrijven. Werken en recreëren in een groene en duurzame omgeving is het motto voor de ontwikkeling van het circulair Bedrijvenpark Strijkviertel.
- De integrale duurzame gebiedsontwikkeling van circulair Bedrijvenpark Strijkviertel loopt gelijk op met de algemene verandering van een lineaire naar een circulaire economie. Een economie die bijdraagt aan het welzijn van mens en dier, waarin materialen worden gebruikt en hergebruikt zonder natuurlijke hulpbronnen onnodig uit te putten, de leefomgeving te vervuilen en ecosystemen aan te tasten. Speerpunt in de gebiedsontwikkeling is het circulair bouwen van gebouwen en van de openbare ruimte. Andere duurzame thema's waar we op inzetten zijn het mobiliteitsconcept, duurzame energievoorziening, groen en ecologie, klimaatadaptatie en het verbinden van leren (Middelbaar Beroeps Onderwijs) en werken.
- In het gebied circulair Bedrijvenpark Strijkviertel krijgen veel functies een plek: werken, sporten, groen, recreëren. Om dat goed te kunnen combineren én een gebied met kwaliteit te creëren, hebben we keuzes gemaakt om de beschikbare ruimte zo efficiënt mogelijk te gebruiken en het gebied circulair te ontwikkelen. Een belangrijke keus is om 'groen' in de openbare ruimte te concentreren, zoals hierboven beschreven. Dat maakt een efficiënte indeling op de bedrijfskavels mogelijk en is er meer ruimte voor werkgelegenheid. De bedrijfskavels geven we uit in kavelvelden, waarop meerdere bedrijven en bedrijfsgebouwen een plek hebben. Dat maakt het

mogelijk functies, zoals parkeren en bevoorrading, op de bedrijfskavels te delen. Circulair Bedrijvenpark Strijkviertel wordt een circulair ontwikkeld terrein met circulaire bedrijven en circulaire gebouwen voor de stad. De circulaire bedrijfskavels bieden vanaf 2028 plek aan circulaire ondernemingen die Utrecht en de Utrechtse regio als basis hebben. Een breed scala aan bedrijven kan zich op het circulair Bedrijvenpark Strijkviertel vestigen: (duurzame) bouw en energie, laboratoria, ICT, maakbedrijven, startende bedrijven, jonge bedrijven die groeien (scale-ups), emissieloze stadsdistributie voor de stad Utrecht, creatieve bedrijven, kleinschalige sportvoorzieningen en vrije tijdsbedrijven nabij de Strijkviertelplas.

Aan deze sectoren is in de stad nu en in de toekomst grote behoefte. De bedrijven zijn arbeidsintensief en zorgen in totaal voor zo'n 1.900 arbeidsplaatsen voor werknemers die in Utrecht en omgeving wonen en zo dicht bij huis kunnen werken. Het accent ligt op werkgelegenheid op MBO-niveau (Middelbaar Beroeps Onderwijs). Het zijn bedrijven die maximaal zo'n 5.000 m² vloeroppervlak nodig hebben. Daarnaast bieden we ruimte voor enkele bedrijfsverzamelgebouwen voor creatieve bedrijven en voor startende en/of kleinere bedrijven.

Met de groei van de stad zijn er ook meer sportvelden nodig. Onderdeel van het gebied is daarom uitbreiding van Sportpark Rijnvliet. De sportvelden worden in overleg met de sportverenigingen aangelegd.

Totdat de kavels door de gemeente worden uitgegeven geven we ondernemers en andere initiatiefnemers de kans om met tijdelijke initiatieven enkele kavels van het terrein al te gebruiken. Dit draagt bij aan de duurzame ambities en aan de levendigheid voor de omgeving.

Voor onderwijs biedt circulair Bedrijvenpark Strijkviertel een grote kans om studenten op te leiden in de circulaire wijze van ontwerpen en produceren. Studenten van MBO-scholen in Utrecht werken daarom al vanaf de ontwerpfase mee aan de ontwikkeling van het bedrijvenpark. De ambitie is dat studenten werkervaring opdoen bij de bedrijven op circulair Bedrijvenpark Strijkviertel die tevens leerbedrijf zijn. Ook verkennen we de mogelijkheden voor 'pop up'-onderwijs, met een (tijdelijke) vestiging van MBO op het bedrijvenpark.

Kortom, circulair Bedrijvenpark Strijkviertel wordt een bijzonder bedrijvenpark, door:

- de circulaire ontwikkeling van het gebied
- de circulaire bedrijven en circulaire gebouwen
- de levendigheid in en buiten werktijd door een goede mix van bedrijven, recreatie en sport
- de bijzondere invulling van het gebied door ontwikkeling in kavelvelden met geschakelde en gestapelde bedrijfsruimtes
- het vele groen en water in het bedrijvenpark
- de recreatiemogelijkheden
- samenwerken tussen partijen die gebruik maken van het bedrijvenpark

4.1.1 Programma

Circulair Bedrijvenpark Strijkviertel heeft ruim 18 hectare nieuw uitgeefbaar bedrijventerrein, een aantal sportvoorzieningen, diverse voetpaden, fietspaden en wegen, overige openbaar gebied en voldoende groen en water.

Het eerste kavelveld geven we in 2028 uit. Het laatste kavelveld zal naar verwachting rond 2035 zijn uitgegeven. Utrecht heeft de ambitie om in 2030 een 50% circulaire economie te hebben. Het ligt voor de hand dat de nieuwe bedrijven ook bijdragen aan de circulaire ontwikkeling van circulair Bedrijvenpark Strijkviertel. Het programma voor circulair Bedrijvenpark Strijkviertel sluit aan bij duurzame werkgelegenheid met een goed toekomstperspectief. Voor circulair Bedrijvenpark Strijkviertel zetten we in op bedrijven in de volgende sectoren:

- (duurzame) bouw- en energie bedrijven
- kleinschalige, duurzame stadsdistributie voor het emissieloos bevoorraden van de stad Utrecht
- ICT
- laboratoria
- maakbedrijven en circulaire bedrijven
- startende bedrijven (start ups)
- jonge bedrijven die groeien en meer ruimte nodig hebben (scale-ups)
- creatieve bedrijven (bijv. industrieel ontwerpers, reclamebureaus, architectenbureaus, fotografie, gaming, toegepaste kunsten)
- kleinschalige sport- en vrije tijdsbedrijven: vanuit de buurt is er behoefte aan kleinschalige vrije tijdsbedrijven zoals horeca, sport en kleinschalige verkoop in combinatie met ambachtelijke productie (uitgezonderd food en kleding).
- voor omwonende ondernemers, die passen binnen de in het plan omschreven functies, is er de mogelijkheid om zich in dit gebied te vestigen.

We maken keuzes in de kenmerken van de bedrijven, door te richten op:

- Midden- en kleinbedrijf.
- Arbeidsintensieve bedrijven.
- Focus op werkgelegenheid op MBO-niveau.
- Werknemers komen uit gemeente en regio.
- Koplopers op het gebied van duurzaamheid en innovatie met name in hun branche. Zij zijn de pioniers voor bedrijven die in de nabije toekomst hun productie en bedrijfsvoering verduurzamen.
- De maximale milieucategorie van de bedrijven is 3.1.

Tot de kavels door de gemeente definitief worden verkocht en uitgegeven krijgen ondernemers en andere initiatiefnemers de kans om met tijdelijke initiatieven het terrein te gebruiken. Dit kan door de gemeente geworden gefaciliteerd door het verlenen van tijdelijke vergunningen.

Samenwerking tussen onderwijs en bedrijven is ook een speerpunt van de gemeente. Uit een eerste verkenning tussen gemeente en drie MBO-scholen (ROC Midden Nederland, Nimeto en Wellant College) blijkt dat er goede kansen zijn om op Strijkviertel werk en onderwijs te combineren. Studenten kunnen een betekenisvolle bijdrage leveren aan het project, zoals bij het ontwerp van de openbare ruimte. In deze fase zijn studenten van de beroepsopleidende leerweg (BOL) projectmatig inzetbaar onder begeleiding van een docent en een opdrachtgever.

Met het MBO verkennen we de mogelijkheden voor 'pop up'-onderwijs. Met een (tijdelijke) vestiging is MBO-onderwijs dicht bij interessante bedrijven op circulair Bedrijvenpark Strijkviertel en Oudenrijn. De verwachting is dat als bedrijven zich vestigen op circulair Bedrijvenpark Strijkviertel, ook studenten die een beroepsbegeleidende leerweg volgen (BBL: combinatie van werken en 1 dag per week naar school), daar werkervaring opdoen.

Met deze brede mix van bedrijven, onderwijs en tijdelijke initiatieven dragen we bij aan de levendigheid op het terrein in en buiten werktijd. En ontstaan er kansen voor de uitwisseling en samenwerking tussen bedrijven.

In de stad en regio Utrecht is het aanbod voor bedrijventerreinen beperkt. Dit blijkt uit de “Behoefteraming bedrijventerreinen provincie Utrecht”. De grootste vraag komt van het MKB en dit is ook juist de categorie bedrijven die vanwege de grote druk op de ruimte de uit de stad en regio dreigt te worden gedrukt. De wens is daarom om op Strijkviertel zoveel mogelijk ruimte te bieden voor deze bedrijven. Daarnaast zijn dit over het algemeen bedrijven die goed te clusteren zijn en biedt clustering voordelen voor de bedrijven, omdat zij functies op de kavelvelden kunnen delen. Zelfstandige opslag (niet gelieerd aan productie op Strijkviertel) staan we niet toe, omdat dit niet bijdraagt aan efficiënt ruimtegebruik van het aanbod aan bedrijventerreinen in Utrecht.

In Circulair Bedrijvenpark Strijkviertel staan we op 1 kavelveld duurzame emissieloze stadsdistributie toe tot een maximum van 6.000 m2 bedrijfsvloeroppervlakte, verdeeld over maximaal drie vestigingen. Grotere distributiecentra en pak- en koelhuizen staan we niet toe op Bedrijvenpark Strijkviertel ook omdat deze niet passen in het kavelveldconcept waar meerdere bedrijven functies delen . Rondom Utrecht zijn meerdere locaties voor grootschalige distributiecentra (o.a. Lage Weide en het Klooster Nieuwegein). Deze locaties zijn beter ontsloten op het snelwegennet. Het infra netwerk direct rondom Strijkviertel is niet toegespitst op veel zwaar vrachtverkeer en is al zwaar belast. Meer functies met een zeer groot aandeel vrachtverkeer is daarom niet wenselijk. Daarnaast is Strijkviertel met de focus op (circulair) MKB complementair ten opzichte van de andere bedrijventerreinen in de regio. We staan wel in beperkte mate duurzame stadsdistributie toe, omdat deze 'last-mile-stadsdistributie' bijdraagt aan het verminderen van vrachtverkeer in de stad door het bundelen van goederenstromen . Dit is belangrijk voor een betere verkeersveiligheid en luchtkwaliteit en minder geluidsoverlast. Daarnaast vragen distributriecentra grote kavels met veel verkeersruimte en is verdozing een risico van distributiecentra. De visie voor Circulair Bedrijvenpark Strijkviertel is juist om meerdere bedrijven (functies) te schakelen en stapelen, functies te delen en een community per kavelveld en voor het terrein als totaal te creëren. Distributiecentra en datacentra zijn hiervoor niet geschikt.

Circulaire en duurzame broedplaatsen

Voor de ontwikkeling van circulair bedrijvenpark Strijkviertel is ook de functie van broedplaats opgenomen. Omdat circulair ondernemen nog volop in ontwikkeling is willen we op Strijkviertel ruimte bieden voor innovatie en experiment met specifieke aandacht voor start ups en scale-ups.

Onder een broedplaatsen op Strijkviertel verstaan wij 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 voor 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.

Broedplaatsen bevorderen de onderlinge wisselwerking tussen diverse en verschillende lokale bedrijven. Een combinatie van broedplaatsen en creatieve bedrijven is goed denkbaar en mogelijk. De doelgroep bestaat in dit gebied uit bedrijven gericht op circulair of duurzaam ondernemen/ produceren / innoveren en ontwikkelen. De units binnen een broedplaats mogen een maximale oppervlakte hebben van 500 m^2 bedrijfsvloeroppervlakte.

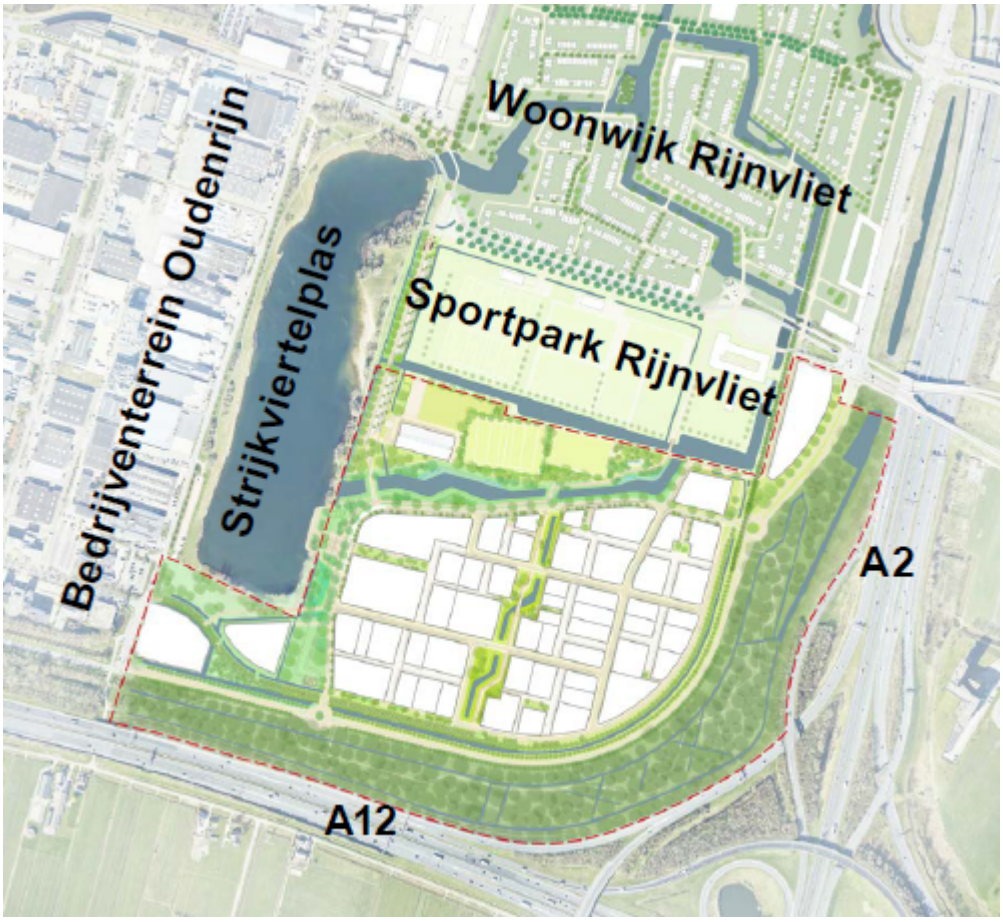
4.1.2 Stedenbouwkundig plan

Voor de herontwikkeling van het plangebied is een stedenbouwkundig plan gemaakt. Het college van burgemeester en wethouders van Utrecht heeft het Stedenbouwkundig Plan "Bedrijvenpark Strijkviertel" in 2021 vastgesteld.

De ligging van circulair bedrijvenpark Strijkviertel is uitstekend voor de functie van het gebied. Enerzijds ligt het bij knooppunt Oudenrijn, waar de belangrijkste Nederlandse routes in noord-zuid en oost-west richting elkaar kruisen. Op- en afritten van en naar de A12 en de A2 liggen op minder dan 2 km vanaf de locatie. Anderzijds is het circulaire bedrijvenpark goed aangesloten op het lokale wegennet.

Circulair Bedrijvenpark Strijkviertel is gelegen in de Centrale Zone van Leidsche Rijn, dat Leidsche Rijn verbindt met andere delen van de stad.

In de onderstaande afbeelding is een indicatief ontwerp voor het circulaire bedrijvenpark ingepast in een luchtfoto van de directe omgeving. In het westen grenst het Bedrijvenpark aan de recreatieplas Strijkviertel. In het noorden aan sportpark Rijnvliet en in het oosten en zuiden aan de C.H. Letschertweg (N198), verder genoemd Letschertweg. Het plangebied wordt geheel omgeven door de gemeentelijke hoofdgroenstructuur, van het bosplantsoen langs de snelwegen, via het sportpark naar de Strijkviertelplas.



Elk naastgelegen gebied wordt hieronder kort toegelicht.

Strijkviertelplas

De Strijkviertelplas en directe omgeving zijn in bezit van Recreatieschap Stichtse Groenlanden. De plas is ontstaan door zandwinning voor de aanleg van knooppunt Oudenrijn. Sinds de jaren tachtig heeft de Strijkviertelplas een recreatieve functie. De plas is circa 16 hectare groot en is geschikt voor functie zoals zwemmen, surfen en vissen. De plas staat niet in verbinding met andere watergangen.

Om het water is een strand en ligweide. Een fiets- met wandelpad loopt rondom het water. De plas trekt inwoners uit de wijde omgeving. Het strand aan de oostkant is 2 keer per jaar festivalterrein. Aan de noordoever van de plas komt naar verwachting een nieuwe horecagelegenheid. Het gebied heeft veel landschappelijke kwaliteit. Samen met het recreatieschap maken we een directe toegang aan de westzijde van circulair Bedrijvenpark Strijkviertel naar de Strijkviertelplas.

Sportpark Rijnvliet

Het sportpark is aangelegd in 2010. De gebruikers van het sportpark zijn de Utrechtse Rugbyclub (URC), voetbalvereniging Nieuw Utrecht, hockeyclub Rijnvliet en tennisvereniging PVDV. De toegang tot de clubs is via de toegangsweg Sportpark Rijnvliet, direct gelegen naast de HOV-baan. Rijvereniging Voornruiters ligt zuidwestelijk van het sportpark. In dit plan worden twee extra sportvelden mogelijk gemaakt, aansluitend op het bestaande sportpark Rijnvliet.

Woonwijk Rijnvliet

In de woonwijk Rijnvliet is ruimte voor circa 1.100 woningen, waarvan circa 75% is gerealiseerd. Het is een wijk met veel groen en water. Basisonderwijs, kinderopvang en buitenschoolse opvang zijn onderdeel van de woonwijk. De laatste woningen worden naar verwachting eind 2026 opgeleverd.

Eén van de 3 ontsluitingswegen van Rijnvliet loopt het plangebied van circulair Bedrijvenpark Strijkviertel in, noordzuid parallel aan de Stadsbaan en komt uit op de C.H. Letschertweg. Deze aansluiting is onderdeel van het ontwerp van Strijkviertel.

Bedrijventerrein Oudenrijn

Aan de westkant van de Strijkviertelplas ligt bedrijventerrein Oudenrijn. Het is ongeveer 75 hectare groot. Bedrijven uit de sectoren handel, transport en industrie zijn hier gevestigd. Aan zuidzijde, langs de C.H. Letschertweg staan vrijstaande kantoren.

In Oudenrijn mogen zich bedrijven vestigen tot en met milieucategorie 4.

Hoogspanningslijn

Door het plangebied loopt een hoogspanningsverbinding. Deze verbinding is in 2021 ondergronds gebracht, vanaf Rijnvliet tot aan de huidige mast in de zuidwesthoek van het plangebied. Vanaf deze mast gaat het tracé verder zuidwaarts over de A12 naar Rijnenbrug. De ondergrondse verbinding zorgt voor een aantal beperkingen. Zo mag boven het tracé niet worden gebouwd.

Tennet werkt aan het verder ondergronds brengen van de hoogspanningsverbinding en de realisatie van een nieuw hoogspanningsstation in de polder Rijnenburg. Hiervoor werkt de gemeente Utrecht samen met Tennet aan een wijziging van het omgevingsplan. De huidige situatie zoals die nu aanwezig is, is verwerkt in dit bestemmingsplan.

Stedenbouwkundig ontwerp

Het stedenbouwkundig ontwerp is een uitwerking van de principes die voor de gehele ontwikkeling circulair Bedrijvenpark Strijkviertel gelden: efficiënt ruimtegebruik, prettig verblijven en circulair ontwikkelen.

Vanuit deze principes is de hoofdopzet voor het ontwerp afgeleid. Het ontwerp voor het bedrijvenpark kent de volgende hoofdopzet:

- De wegenstructuur geeft richting aan de verkaveling. Het terrein is goed ontsloten voor alle vormen van vervoer.
- Het bedrijvenpark is een binnenstedelijke ontwikkeling waarvoor een goede inpassing nodig is. De openbare ruimte sluit aan op en is verbonden met de groene omgeving.
- Het bedrijvenpark bestaat uit verschillende kavelvelden waar een mix van bedrijvigheid aanwezig is. Hier is ruimte voor ondernemen op de kavelvelden.

In het Stedenbouwkundig Plan is deze hoofdopzet verder uitgewerkt.

4.1.3 Beeldkwaliteitplan

Voor circulair Bedrijvenpark Strijkviertel is een beeldkwaliteitplan (BKP) opgesteld. Het BKP legt de gewenste kwaliteit vast als toetsingskader voor het beoordelen van bouwplannen

Het BKP beschrijft de stedenbouwkundige principes en de ambities voor de beeldkwaliteit. Deze ambities zijn per schaalniveau nader uitgewerkt. Het betreft het hele terrein en de kavelvelden, de gebouwen en materialisatie, en de terreininrichting en overige aspecten, waaronder parkeren, laden en lossen.

Het beeldkwaliteitsplan is toegevoegd als bijlage bij de toelichting van het bestemmingsplan (Bijlage 2 Beeldkwaliteitplan) en geldt als beleidsregel in de zin van artikel 4.19 Omgevingswet.

4.2 Verkeer en openbare ruimte

4.2.1 Verkeer

Het mobiliteitsconcept voor circulair Bedrijvenpark Strijkviertel gaat uit van gezonde mobiliteit, waarbij werknemers en bezoekers vooral de (deel) fiets en het openbaar vervoer gebruiken. Dat komt terug in het (verkeers-)ontwerp voor het circulair Bedrijvenpark Strijkviertel. Fietsen en wandelen stimuleren we met een fijnmazig net van fiets- en wandelpaden in het groen, een doorgaande fietsroute in het gebied en goede aansluitingen op fietsroutes buiten het plangebied. Deelmobiliteit wordt belangrijk op Strijkviertel. Door vanaf het begin onderdeel uit te maken van het stedelijk (of regionaal) deelfietsensysteem prikkelen we ondernemers en bedrijven tot een gezond mobiliteitsbeleid. Het auto- en het fietsparkeren vindt plaats op de kavelvelden en niet in de openbare ruimte.

Strijkviertel ligt bij de HOV-busbaan. Voor de 'last mile' vanaf de HOV-baan naar de werkplek is het mogelijk te wandelen of een deelfiets te gebruiken. Er komt een buslijn met drie haltes door het bedrijventerrein. De toekomstige mobiliteitshub op Papendorp is dichtbij. Er worden in circulair

Bedrijvenpark Strijkviertel ook uitgebreide mogelijkheden geboden voor gebruik van diverse vormen van deelmobiliteit. Er is rekening gehouden met vrachtverkeer in de wegprofielen en de boogstralen. Het laden en lossen vindt plaats op de kavelvelden voor de bedrijven.

Fiets

Het ontwerp van de openbare ruimte van circulair Bedrijvenpark Strijkviertel maakt ruimte voor en biedt 'gezonde mobiliteit' voor de werknemers en bezoekers. In het ontwerp is een hoofdfietsroute door het terrein opgenomen die de locatie met de rest van de stad verbindt. Het centraal station ligt op ongeveer 6 km fietsafstand. Het station Leidsche Rijn Centrum ligt op ongeveer 4 km. De route loopt mooi en vrijliggend langs de noordzijde van het terrein. Midden door het terrein is ook een vrijliggend fietspad opgenomen in een groene verbindingszone (Groene Scheg), op korte afstand van de kavelvelden. Daarmee zijn alle bedrijven met de fiets goed ontsloten via een prettige, groene route, die aansluit op de binnenstraten. Op de onderstaande afbeelding zijn de verschillende typen fietspaden in het plangebied weergegeven.



De hoofdfietsroute sluit in noordelijke richting aan op de fietsroute via Rijnvliet richting Leidsche Rijn Centrum. Hierbij wordt direct ten noorden van de sportvelden de belangrijke oost-west doorfietsroute (Vleuterweide - Utrecht Centrum) gekruist. Deze fietsroute wordt sterk verbeterd doordat er een aansluiting komt op de rechtstreekse en comfortabele fietsroute vanaf Utrecht Centrum die via een nieuwe fietsbrug aan de zuidkant van de De Meernbrug op hoogte doorloopt en aansluit op het Marinus van Tyrusviaduct. In westelijke richting sluit de hoofdfietsroute aan op Strijkviertel (weg) en de Tjepmaweg richting De Meern, Veldhuizen en de polder Rijnenburg. De doorgaande fietsroute is een vrijliggend fietspad zonder kruisingen met autoverkeer, met uitzondering van de ingang naar de paardrijvereniging.

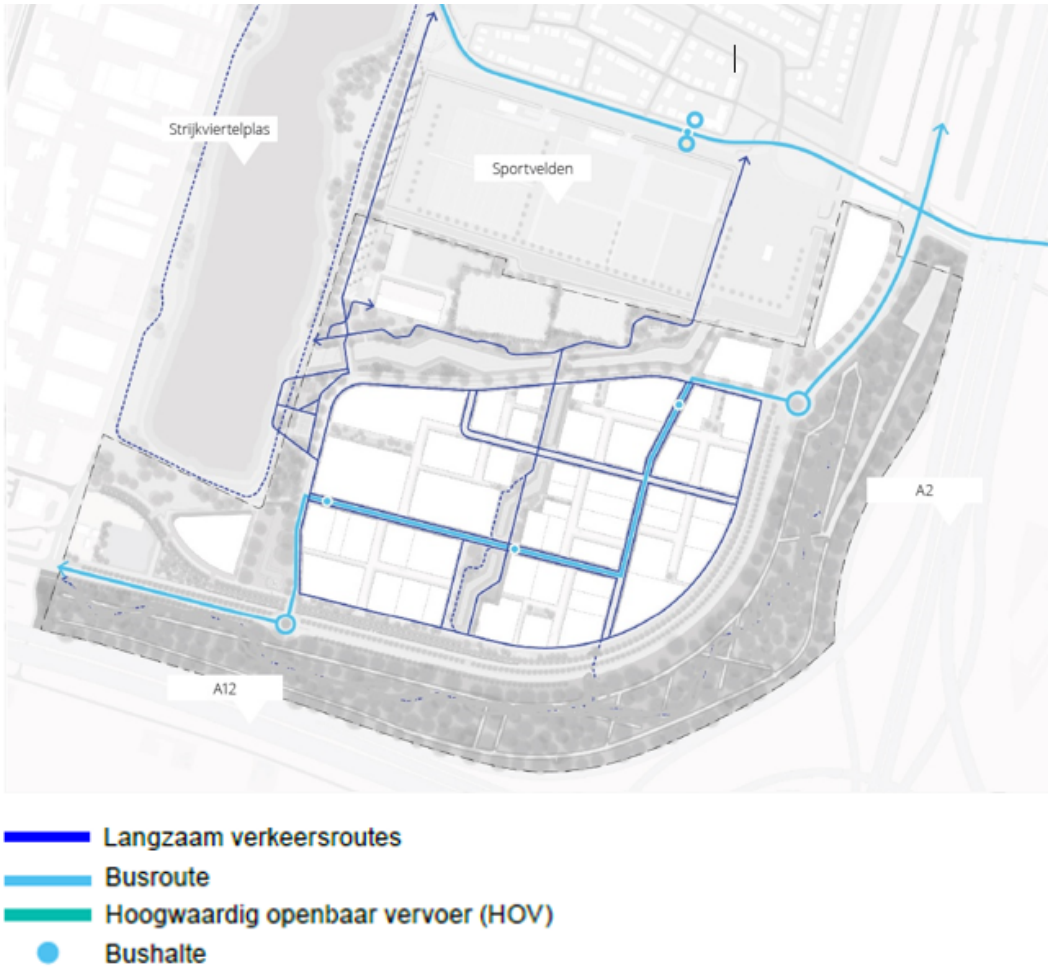
Er komt een vrijliggend fietspad in de Groene Scheg. Het bestaande Oudenrijnsepad in het zuiden

wordt onderdeel van een van de fietsroutes t.b.v. het bedrijventerrein. Voor fietsers wordt het mogelijk om circulair Bedrijvenpark Strijkviertel te bereiken vanuit het noordwesten via een nieuw fietspad tussen de Strijkviertelplas en de paardrijvereniging. Tenslotte komt er een fietsroute via de zuidelijke en oostelijke binnenstraat parallel aan de C.H. Letschertweg van Rijnvliet naar de Tjepmaweg.

Fietsers en gemotoriseerd verkeer maken samen gebruik van de binnenstraten. Ook zijn er ruime voetpaden. Het bestaande fietspad langs de Strijkviertelplas, in beheer bij het Recreatieschap, blijft gehandhaafd. Zo ontstaat op het bedrijventerrein een fijnmazig fiets- en wandelnetwerk.

Openbaar vervoer en wandelpaden

Het circulair Bedrijvenpark Strijkviertel is goed met de bus bereikbaar. In de onderstaande afbeelding zijn de geplande routes aangegeven. De bestaande HOV-baan bij het sportpark zorgt voor een goede bereikbaarheid met het openbaar vervoer. De bereikbaarheid van de HOV-busbaan voor wandelaar en fietser loopt langs het sportpark en takt dan aan op de HOV-halte.



De beoogde buslijn door Strijkviertel is een wijziging van de route van buslijn 24 en kent een routing centraal door Strijkviertel met drie bushaltes. Hierdoor heeft de bus een zo optimaal mogelijk bedieningsgebied met korte loopafstanden naar de bushaltes.

Er komt een fijnmazig net aan wandelpaden. De groene gebieden zijn toegankelijk voor de wandelaar. Zo kan op het 'rondje Strijkviertelplas', dat veel werknemers en bewoners maken, worden gevarieerd met routes op het bedrijvenpark.

Autoverkeer

Een goede bereikbaarheid is cruciaal voor bedrijven. Dit geldt naast voor voetgangers, fietsers en openbaar vervoer uiteraard ook voor gemotoriseerd vervoer. Het bedrijvenpark sluit direct aan op de

C.H. Letschertweg voor het autoverkeer. Om een goede doorstroming te garanderen blijft de huidige C.H. Letschertweg intact. Er worden geen nieuwe bedrijven direct op deze bestaande weg aangesloten.

Via twee nieuwe rotondes is het bedrijvenpark bereikbaar: een herkenbare ingang van het terrein vanuit het oosten en het westen. Een nieuwe verbindingsweg tussen deze rotondes markeert de noord- en westgrens van de bedrijfsbebouwing. We leggen deze weg langs de noordkant van het terrein, zodat het terrein een duidelijke voorkant heeft naar de omgeving. Vanaf deze weg zijn ook alle binnenstraten op het terrein te benaderen en is er een directe verbinding naar Rijnvliet. Langs de C.H. Letschertweg komt een parallelweg die de oost- en zuidgrens van het terrein vormt. Zo wordt het terrein omsloten door een ruime hoofdstructuur voor de auto.

Op de onderstaande afbeelding is de verkeersstructuur voor het autoverkeer weergegeven.



Strijkviertel ligt gunstig voor auto- en vrachtverkeer. Op- en afritten van de A12 en de A2 liggen op minder dan 2 km. Ook is het bedrijvenpark goed aangesloten op het lokale netwerk. Er zijn twee aansluitingen op de Stadsbaan en er is een directe verbinding met het centrum via de Martin Luther Kinglaan en het Marinus van Tyrusviaduct.

Circulair Bedrijvenpark Strijkviertel krijgt twee aansluitpunten op de C.H. Letschertweg, aan de zuidwest- en noordoostkant. Beide aansluitpunten worden met elkaar verbonden door een interne 30 km/h-hoofdontsluitingsweg, die langs het bedrijventerrein loopt. De hoeveelheid verkeer vraagt om twee aansluitpunten. Daarnaast is het nodig vanuit de hulpdiensten om voor het bedrijventerrein twee aansluitpunten te maken. Op de overige wegen in Strijkviertel is de maximumsnelheid ook 30 km/h. Nabij de noordoostelijke rotonde komt een autoverbinding met Rijnvliet, via het oorspronkelijke tracé van de C.H. Letschertweg.

De C.H. Letschertweg wordt ter hoogte van het bedrijventerrein binnen de bebouwde kom gelegd en krijgt een snelheidsregime van 50 km/u. De komgrens wordt hiertoe over de Stadsbaan en C.H.

Letschertweg verlengd van (nu) knooppunt Hooggelegen (kruispunt Stadsbaan – Martin Luther Kinglaan) naar het kruispunt Letschertweg – Strijkviertel, dat er ook binnen zal vallen. In de bocht van de C.H. Letschertweg geldt nu al een maximumsnelheid van 50 km/uur.

De beide aansluitpunten van Strijkviertel op de C.H. Letschertweg zijn robuust vormgegeven als meerstrooksrotondes. Deze kruispuntvormen zorgen voor een vlotte afwikkeling van het verkeer met een ter plaatse veilige(re) lage rijsnelheid. Beide rotondes hebben een hoge restcapaciteit om eventuele fluctuaties in het verkeersaanbod goed op te vangen. De rotondes komen te liggen binnen de bebouwde kom.

Behalve bij de aansluitpunten moet de C.H. Letschertweg fysiek worden aangepast van 80 km naar 50 km-weg voor het deel dat binnen de bebouwde kom komt te liggen. Bij inpassing van de noordoostelijke meerstrooksrotonde verdwijnt op dit deel van de C.H. Letschertweg de verkeersonveilige situatie met de scherpe knik in het wegverloop.

De toegang naar de paardrijvereniging wordt verplaatst naar de zuidkant met een aansluiting op de interne ontsluitingsweg. De huidige ingang aan de noordzijde was een tijdelijke situatie, totdat het bedrijvenpark zou worden ontwikkeld. De huidige weg langs de paardrijvereniging wordt omgevormd tot een fietspad (hoofdfietsroute).

Vrachtverkeer en laden en lossen

Er is rekening gehouden met vrachtverkeer in de wegprofielen en boogstralen.

De logistiek wordt per kavelveld opgelost door middel van een gezamenlijke laad- en losstraat. Aan deze straat wordt de bevoorrading voor alle bedrijven op de kavel georganiseerd. Bedrijven hebben hun eigen laaddocks, maar het kan ook gezamenlijk.

Verkeersafwikkeling

Voor het bestemmingsplan circulair Bedrijvenpark zijn de effecten op de verkeersafwikkeling op de omliggende wegen onderzocht (Bijlage 3 Rapportage verkeer) door een berekening met het VRU (verkeersmodel regio Utrecht) te doen. Eerst is een berekening met het model VRU 3.4 gedaan. Deze berekening is begin 2025 geactualiseerd met het nieuwe verkeersmodel VRU 3.5.

Uit de analyse van de doorstroming op kruispunten binnen het invloedsgebied van de ontwikkeling van Strijkviertel blijkt dat er op een aantal plekken al in de autonome situatie problemen kunnen ontstaan. Die worden niet veroorzaakt door de nieuwe ontwikkelingen. Op basis van uitkomsten van dit verkeersonderzoek constateren we dat de groei van het autoverkeer als gevolg van de ontwikkeling van Strijkviertel bij de meeste kruispunten niet tot extra doorstromingsknelpunten leidt. De enige uitzondering is op de kruising Marinus van Tyrusviaduct - Stadsbaan.

De verkeersberekeningen zijn op basis van worst case uitgangspunten uitgevoerd. Hierbij is weinig of geen rekening gehouden met positieve effecten van het gemeentelijk mobiliteitsbeleid dat gericht is op het stimuleren van de alternatieven voor (eigen) autogebruik. 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 en zullen er pas maatregelen worden genomen wanneer dit echt noodzakelijk blijkt. In het onderzoek zijn maatregelen geïnventariseerd die indien nodig direct voor een betere doorstroming op de kruispunten kunnen zorgen. Besluitvorming over deze maatregelen moet volgen uit de monitoring en is niet gekoppeld aan de uitvoering van het bestemmingsplan Strijkviertel. Voor de kruispunten rondom Strijkviertel zijn de volgende maatregelen denkbaar:

Aansluiting Strijkviertel (weg)-Letschertweg (K256)

Afhankelijk van de resultaten van monitoring kan worden overwogen een tweede rijstrook voor rechtdoorgaand verkeer aan te leggen op de Letschertweg (richting De Meern).

Afslag De Meern en kruispunten op de Letschertweg. (K253, K254)

Afhankelijk van de resultaten van monitoring kan worden overwogen het kruispunt Veldhuizerweg-Letschertweg te reconstrueren door de rijstrook linksaf van de Letschertweg naar de A12 te verdubbelen. Hiervoor is dan ook een extra rijstrook op de oprit van de A12 richting Den Haag / Rotterdam nodig.

Voor de verbinding Letschertweg-De Meerndijk zijn maar beperkt mogelijkheden aanwezig om de capaciteit voor het autoverkeer uit te breiden. Eventueel kan gedacht worden aan het inwisselen van de busbaan voor een extra rijbaan rechtdoor vanuit De Meern. De verwachting is echter dat verdergaande maatregelen noodzakelijk zijn als de automobiliteit zich ontwikkelt zoals berekend aan de hand van het VRU-model. Dit is al het geval in de autonome situatie en niet afhankelijk van de ontwikkeling van Strijkviertel.

In de RSU 2040 is het voornemen opgenomen om in de polder Rijnenburg een nieuwe woonwijk te ontwikkelen. Hierover heeft nog geen formele juridisch-planologische besluitvorming plaatsgevonden. De keuze voor welke aanpassingen aan het kruispunt gedaan moeten worden is (naast de monitoring) mede afhankelijk van de concrete plannen voor Rijnenburg.

Kruising Marinus van Tyruslaan-Stadsbaan (K255)

De verkeersregelinstallaties (VRI) beïnvloeden de verkeersstromen rond dit kruispunt en bij kruispunten in de omgeving. Door het aanpassen van de toeritdosering bij dit kruispunt en/of kruispunten in de omgeving kan de lengte van wachtrijen worden bijgestuurd en het verkeer beter over de verschillende richtingen worden verdeeld.

In de huidige situatie is er op deze kruising de mogelijkheid voor fietsers en voetgangers om over te steken. De kruising wordt geregeld met een VRI. Uit de kruispuntberekening blijkt dat wanneer er op deze kruising geen overstekende fietsers en voetgangers meer zijn de wachtrij aanzienlijk afneemt. Een manier om dit te realiseren is om de fiets/voetgangersverbinding bij deze kruising ongelijkvloers uit te voeren over de Stadsbaan heen.

Een minder ingrijpende maatregel kan worden toegepast wanneer het aantal voetgangers tegen de verwachting in toch toeneemt. Bij een (relatieve) toename van het aantal voetgangers kan ervoor worden gekozen om deze (in de spits) zeer beperkt ruimte te blijven geven in de verkeerslichtencyclus. De berekeningen wijzen uit dat dit al een aanzienlijke verbetering oplevert ten opzichte van de worstcase berekening.

Ook kan de druk op dit kruispunt worden verminderd door op piektijden bij kruispunten in Strijkviertel en/of Rijnvliet toeritdosering toe te passen, zodat het verkeersaanbod op de kruising Marinus van Tyruslaan/Stadsbaan in de tijd wordt gespreid met een verbeterde doorstroming als gevolg.

Conclusie

Het verkeersonderzoek toont aan dat de kruispunten in de omgeving van het plangebied zwaar belast zijn als alle plannen volledig gerealiseerd zijn en de verkeersprognoses uitkomen. Er zijn in het verkeersonderzoek echter diverse worstcaseuitgangspunten gehanteerd en er is weinig of geen rekening gehouden met positieve effecten van het gemeentelijk mobiliteitsbleied dat gericht is op het stimuleren van de alternatieven voor (eigen) autogebruik. 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 en worden er pas maatregelen genomen wanneer dit echt noodzakelijk blijkt. Het aspect verkeer vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan.

4.2.2 Openbare ruimte en groen

Een kernkwaliteit van het circulair Bedrijvenpark Strijkviertel is een robuuste openbare ruimte. Deze paragraaf beschrijft kort de belangrijkste keuzes bij het ontwerp van de openbare ruimte.

Vervolgens worden de vijf karakteristieke zones van de openbare ruimte uitgewerkt.

Hieronder is het ontwerp van de groene elementen van circulair Bedrijvenpark Strijkviertel en de directe omgeving opgenomen.



In het ontwerp van de openbare ruimte zijn de volgende belangrijke keuzes gemaakt:

Een raamwerk van landschappelijke zones

Een raamwerk van landschappelijke zones, routes en verblijfsplekken voorziet in een robuuste aantrekkelijke groenstructuur. Het versterkt de natuurlijke verbinding met het mooie en bijzondere omliggende landschap. Het raamwerk bestaat uit vijf kenmerkende groenblauwe zones in het plangebied, met het balkon aan de Strijkviertelplas als centraal punt. Elke zone heeft een eigen identiteit en verblijfskwaliteit. De zones versterken ook de natuur en ecologie in het gebied.

Efficiënt ruimtegebruik door het bundelen van groen

De openbare ruimten liggen op die plekken waar ze bijdragen aan de kwaliteit van het bedrijventerrein en aan die van de omgeving. Door optimale aansluiting op de omgeving wordt voor alle gebruikers de belevings- en gebruikswaarde vergroot. Het draagt daarnaast bij aan het terugdringen van ongebruikt 'snippergroen' in de openbare ruimte én op de kavel.

Combineren van functies in de openbare ruimte

De verschillende onderdelen van de openbare ruimte in circulair Bedrijvenpark Strijkviertel worden maximaal gecombineerd.

In alle profielen die zijn toegepast in het plangebied worden groen, water en verkeersruimte gebundeld voor een efficiënt ruimtegebruik.

Vijf karakteristieke zones in de openbare ruimte

Het raamwerk dat de openbare ruimte vormt van circulair Bedrijvenpark Strijkviertel heeft een goede aansluiting en verbinding met zijn directe omgeving. Elke zone heeft een eigen identiteit met een eigen karakter en verblijfskwaliteit.

Het raamwerk bestaat uit vijf karakteristieke zones:

1. Strijkviertelplaszone

2. Sportzone tot en met oostelijke entree
3. Letschertweg, zone
4. De Groene Scheg
5. De Binnenstraten

Hieronder is een afbeelding opgenomen van dit raamwerk en de 5 benoemde zones.



4.2.3 Parkeren

In circulair Bedrijvenpark Strijkviertel ligt het accent op de voetganger, fietser en het openbaar vervoer. Deze vervoerswijzen worden ondersteund door een ruim aanbod aan diverse vormen van deelmobiliteit. Dit heeft invloed op de manier waarop het autoparkeren in het gebied wordt opgelost. Autoparkeren gebeurt op de kavelvelden en uit het zicht, niet in de openbare ruimte.

Het aantal autoparkeerplaatsen dat bij stedelijke ontwikkelingen moet worden gerealiseerd, wordt berekend op basis van de Module Parkeernormen van de Parkeervisie 2021.

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 nog buiten het bebouwde stedelijk gebied ligt. Juist de ontwikkeling van circulair Bedrijvenpark Strijkviertel maakt dat dit gebied onderdeel wordt van aaneengesloten stedelijk gebied, dat bovendien nabij een belangrijke HOV-route ligt, goed ontsloten wordt voor de fiets en OV en voorzien is van betaalbare en betrouwbare mogelijkheden aan deelmobiliteit. In de directe omgeving liggen: woonwijken van Leidsche Rijn, stedelijke knooppunt Papendorp (met Mobiliteitshub XL) en bedrijventerrein Oudenrijn.

Bij een dergelijk gebied past de C2-norm niet meer: deze kan resulteren in een onevenredig groot aantal parkeerplaatsen, nl. 2745. Dat zijn meer parkeerplaatsen dan het aantal verwachte werknemers (1900) en bezoekers (320), samen 2220 gebruikers. Zo zou worden gefaciliteerd dat elke werknemer en bezoeker ondanks dat voldoende alternatieven voorhanden zijn zonder problemen met de auto kan komen.

We streven voor het bedrijvenpark naar een aandeel van de auto in het woon-werkverkeer van 50%. Voor de andere 50% van werknemers en bezoekers streven we ernaar dat zij met de fiets of OV komen.

Dit is een realistische modalsplit voor een bedrijventerrein in stedelijk gebied, met kenmerken en locatie zoals circulair Bedrijvenpark Strijkviertel.

Om deze redenen wordt voor circulair Bedrijvenpark Strijkviertel uitgegaan van een B2-norm, waarbij 100% van de norm op eigen terrein moet worden gerealiseerd. Het gebied moet daartoe door de raad als B2-zone worden aangewezen.

Op grond van het programma en het parkeerregime dat we hanteren leidt dat tot een (theoretisch) totaal aantal autoparkeerplaatsen op circulair Bedrijvenpark Strijkviertel van 1136. In Bijlage 4 Parkeerbalans is de berekende parkeerbalans voor zowel auto als fiets opgenomen. Het totaal aantal fietsparkeerplekken komt uit op 1084. In de berekening wordt uitgegaan dat 51% van de werknemers en bezoekers met de auto komt en dat 49% met de fiets komt. Bij de uiteindelijke parkeerberekening bij de vergunningverlening hanteren we per bedrijfssector de parkeernormtabellen behorend bij de Module Parkeernormen van de Parkeervisie 2021.

Deze parkeernormen zijn de basis voor het parkeerbeleid voor het gehele gebied. De verwachting is dat, zeker in stedelijk gebied, het autogebruik gaat veranderen en verminderen. Het gemeentelijk beleid zet in op het verminderen van het autogebruik.

Het invoeren van betaald parkeren in de hele stad heeft geen direct effect op Strijkviertel, omdat er geen parkeerplaatsen in de openbare ruimte worden aangelegd. Wel is het nodig om de invoering van betaald parkeren in de omgeving van Strijkviertel gelijk te laten lopen met de ontwikkeling van het bedrijventerrein, zodat geen uitwijk plaatsvindt vanuit het bedrijventerrein naar bijvoorbeeld de woonwijk Rijnvliet.

Het parkeren voor auto's en fietsen (inclusief bezoekers parkeren) wordt per kavelveld voor alle bedrijven gezamenlijk opgelost. Door parkeren collectief en op één plek op het kavelveld te organiseren, wordt de parkeervraag efficiënt ingericht.

De parkeervoorziening bevindt zich niet voor de voorgevel en is niet zichtbaar vanaf de straat. Het parkeerprogramma voorziet in plaatsen met een oplaadpunt.

Voor fietsparkeren komen er overdekte stallingen. Deze worden geplaatst dicht bij de ingangen van de bedrijven en bestemmingen.

Op circulair Bedrijvenpark Strijkviertel worden geen parkeerplaatsen in de openbare ruimte gerealiseerd. Deelfietsen en deelauto's zijn hiervan uitgezonderd.

De parkmanagementvereniging draagt er zorg voor dat de afspraken met de bedrijven in lijn liggen met het gemeentelijk beleid ten aanzien van het beperken van de hoeveelheid te realiseren autoparkeerplaatsen op eigen terrein.

Uitbreiding sportpark

Het sportpark (bestaand en uitbreiding) ligt in een gebied waarvoor de C1-norm geldt. Hier dient per hectare te worden voorzien in 13 autoparkeerplaatsen. Voor het totale sportpark komt dit neer op een parkeerbehoefte van 83 autoparkeerplaatsen, waarvan 24 voor de 3 nieuwe sportvelden (2 hockey en 1 rugby). Er zijn op dit moment ten noorden van het sportpark al 190 parkeerplaatsen aanwezig. Dat is dus ruim boven de parkeerbehoefte op basis van de norm.

In november 2023 is een parkeerdrukmeting uitgevoerd. Hierbij zijn geparkeerde auto's geteld in twee weekenden (8 telmomenten) en twee doordeweekse avonden (telkens dinsdagen). Op dinsdagavond is er sprake van een vrij lage bezetting (100 en 64 pp). De parkeerdrukmetingen laten verder zien dat het in het weekend op 2 van de 8 telmomenten druk was, maar dat ook dan nog voldoende parkeerplaatsen beschikbaar waren (bezetting rond 85%). Op de andere meetmomenten in het weekend lag dat tussen 27 en 72%. Hieruit wordt geconcludeerd dat reeds in de huidige situatie met een overschot van 26 tot 104 parkeerplaatsen voldoende parkeerplaatsen aanwezig zijn.

Daarbij wordt nog opgemerkt dat het gebruik van fiets en OV volgens het mobiliteitsbeleid wordt gestimuleerd en er de komende jaren betaald parkeren zal worden ingevoerd in dit gebied.

Het aantal fietsstallingen komt voor de 3 nieuwe sportvelden (met een norm van 50 per hectare) uit op 92. De benodigde extra fietsstallingen worden op het sportpark zelf toegevoegd, verdeeld over locaties nabij de clubhuizen van hockey en rugby.

Herontwikkeling manege

Voor de paardrijvereniging is het belangrijk dat het parkeren voor onder andere paardentrailers en paardenvrachtwagens op een afgesloten deel van het terrein van de manege plaatsvindt, dit is een eis vanuit de hippische branche. Tot nu vond het parkeren plaats op het (tijdelijke) parkeerterrein in eigendom van de gemeente, waarvoor een bruikleenovereenkomst is gesloten tussen de Voornruiters en de gemeente. Bij het sluiten bruikleenovereenkomst was al bekend dat dit een tijdelijke voorziening was totdat bedrijventerrein Strijkviertel werd ontwikkeld. Binnen het eigen

terrein van de rijvereniging en mogelijk aan de westzijde zien we ruimte om te voorzien in voldoende parkeergelegenheid conform een maatwerkberekening die is gemaakt door de gemeente Utrecht. Deze betreft 101 parkeerplaatsen (11 voor grote vrachtwagens, 66 voor kleine vrachtwagens en auto's met trailers en 24 voor bezoekers) en 24 fietsstallingen op eigen terrein.

Invoeren betaald parkeren in de omgeving van Strijkviertel

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. Het bedrijvenpark zal gefaseerd ontwikkeld worden, waardoor de eerste paar jaar de totale parkeerdruk laag zal zijn. Wij verwachten geen uitwijk naar deze wijk vanuit het bedrijventerrein, aangezien we voorzien in de parkeerbehoefte op het bedrijventerrein en er op eigen terrein kan worden geparkeerd. De afstand tot de woonwijk is bovendien vrij groot en er ligt nog een parkeerterrein tussen van het sportpark. Eventuele uitwijk naar het parkeerterrein voor sportpark Rijnvliet zal daar geen problemen opleveren, aangezien dat meestal overdag en door de week zal plaatsvinden, wanneer er nauwelijks parkeerders zijn voor de sportvoorzieningen. Mocht in de toekomst toch uitwijk plaatsvinden naar de woonwijk, zal het betaald parkeren bij het sportpark en in de woonwijk alsnog eerder worden ingevoerd.

4.2.4 Deelmobiliteit en Mobility-as-a-Service

Deelmobiliteit is in ontwikkeling, jaarlijks neemt het gebruik toe en we verwachten dat dit doorzet. Op circulair Bedrijvenpark Strijkviertel is deelmobiliteit beschikbaar vanaf de eerste uitgifte. We verwachten dat het parkmanagement een rol speelt bij de organisatie en financiering van deelmobiliteit. De gemeente maakt in het kader van de gronduitgifte en/of via het parkmanagement afspraken met de ondernemers over de wijze waarop deelmobiliteit wordt aangeboden, georganiseerd en in stand moet worden gehouden.

De gemeente zet ook in op het mogelijk maken van deelmobiliteit voor bijvoorbeeld de 'last mile'. Dat kan vanaf stations, Mobiliteitshub XL of bus/HOV-haltes. Er komt verder een fijnmazig netwerk van deelfiets-plekken (virtuele hubs) in de openbare ruimte. Daarom staat in deze paragraaf een doorkijk van de, te verwachten, ontwikkelingen op het gebied van deelmobiliteit en MaaS.

Mobility-as-a-Service

Mobility-as-a-Service (MaaS) is een verzamelterm voor vervoersmogelijkheden, inclusief openbaar vervoer, die in de vorm van een app aan de gebruiker wordt aangeboden. Via de app kun je een reis op maat plannen, boeken en betalen. De gemeente is nu bezig met het organiseren van een vervolg op de eerdere MaaS-pilot. De bedrijven kunnen aansluiten op deze en mogelijke toekomstige MaaS-projecten. In de toekomst maken deelfietssystemen en aanbieders van deelauto's deel uit van het MaaS-aanbod. Daarnaast zijn er (toekomstige) mogelijkheden voor taxidiensten, shuttle services en diensten van zelfrijdende voertuigen.

Deelmobiliteit in plaats van de eigen auto

Een passend aanbod van deeltweewielers en deelauto's voor zakelijke ritten (deelmobiliteit) draagt bij aan alternatieven voor het gebruiken van de auto door werknemers. Gecombineerd met gebruik van openbaar vervoer is het aantrekkelijker om de eigen auto te laten staan. In opdracht van de gemeente is een deelfietssysteem uitgerold voor de stad. Dat kan worden uitgebreid naar circulair Bedrijvenpark Strijkviertel. Er kunnen afspraken worden gemaakt omtrent mobiliteitsgarantie op het bedrijventerrein. Ook zijn er OV-fietsen beschikbaar op diverse stations in de omgeving.

Via een app kan de gebruiker de fietsen vinden en gebruiken:

- Als je met de fiets, het openbaar vervoer of de auto naar het werk bent gekomen, kun je voor een zakelijke rit de deelauto of de deelfiets gebruiken
- Als het gaat om een incidentele woon-werkrit, bijvoorbeeld als de eigen fiets even niet beschikbaar is.
- Als het gaat om het gebruik van een deelfiets of deelauto vanaf de halte van de HOV-busbaan, de bushaltes op het bedrijventerrein of vanaf één van de NS-stations: Centraal, Terwijde of Leidsche Rijn. De zogeheten 'last mile'.

Als de parkmanagementvereniging een overeenkomst sluit met de vergunde aanbieder(s) en de

deelmobiliteit wordt op de kavelvelden geplaatst, moet ze toegankelijk zijn voor iedereen. Dat is het geval als deze in de openbare ruimte wordt geplaatst.

Van belang is dat de deelmobiliteit op korte loopafstand en via veilige looproutes te bereiken zijn. Bedrijven, c.q. de parkmanagementvereniging kunnen ook een overeenkomst aangaan met een andere (niet-vergunde) aanbieder, bijvoorbeeld om meer zekerheid te krijgen over de beschikbaarheid. Naast standaardfietsen kunnen ook e-bikes en bakfietsen in het deelfietsaanbod worden opgenomen. E-bikes kunnen autoritten vervangen vanwege de grotere actieradius.

Deelbakfietsen kunnen interessant zijn voor bedrijven om materialen en/of gereedschappen te vervoeren. Vergoedingen voor de kosten voor het gebruik van deelmobiliteit kunnen de werkgevers in hun HR-mobiliteitsregelingen opnemen, zodat het voor de werknemers ook financieel aantrekkelijk is om er gebruik van te maken.

Deelauto's en deeltweewielers kunnen een alternatief zijn voor het gebruik van de eigen auto voor zakelijke ritten. Bedrijven kunnen zelf of via een aanbieder deelauto's of deeltweewielers beschikbaar stellen. Via een app is dit te organiseren. Deelauto's zijn elektrisch aangedreven en gemakkelijk bereikbaar op de centrale parkeervoorzieningen op de kavelvelden. Ook voor deel-e-scooters geldt dat een ordelijke wijze van stallen van belang is voor een blijvende kwaliteit van de openbare ruimte en de parkeervoorzieningen op het circulaire bedrijventerrein.

4.3 Bedrijvenpark en kavels

Binnen de hoofdstructuur van circulair Bedrijvenpark Strijkviertel ligt het kerngebied met daarin tien kavelvelden. Buiten het kerngebied van het bedrijvenpark zijn nog vier kavelvelden aanwezig. Twee van deze kavelvelden zijn niet in eigendom van de gemeente Utrecht en niet opgenomen in het plangebied van dit bestemmingsplan. Er is veel ruimte voor ondernemen op de kavelvelden. We leggen ook de uitdaging neer om de bedrijvigheid zo efficiënt mogelijk te organiseren. Om ruimte te maken voor werkgelegenheid is het uitgangspunt dat op elk kavelveld meerdere bedrijven zijn gevestigd en functies delen. Dat kan bijvoorbeeld gaan om het delen van ruimte voor het laden en lossen en voor parkeren. Maar ook meerdere bedrijven in hetzelfde pand dragen bij aan een hoge dichtheid van arbeidsplaatsen en een levendig terrein waar op verschillende momenten van de dag reuring is.

De bovenstaande gemeentelijke ambitie vraagt om een integraal ontwerp van deze kavelvelden, ook in samenhang met de openbare ruimte. De belangrijkste uitgangspunten daarbij zijn:

- Alle kavelvelden liggen met één of meer zijden aan de groene hoofdstructuur. De belangrijkste voorkanten van de bedrijven zijn op deze zijde gericht. Hier liggen ook bijzondere kansen om te profiteren van de openbare ruimte.
- Daarnaast grenzen de kavelvelden bijna allemaal aan één of meer binnenstraten. Dit zijn leefbare straten waar de bedrijven zich aan presenteren. Zo is er zicht op de activiteiten van het bedrijf en wordt er niet geparkeerd in de openbare ruimte. Verder bepalen groene gevels het beeld. Het moet ook voor voetgangers en fietsers een prettige ruimte zijn om doorheen te gaan en op de plaats van bestemming te komen.
- Binnen randvoorwaarden zijn er variatiemogelijkheden per kavelveld in opbouw, dichtheid, etc. Dit geeft levendigheid en optimale invulling per veld. En is er samenhang in ontwerp en ruimtelijke kwaliteit. De ontwerpen van de verschillende kavelvelden zijn op elkaar afgestemd, en reageren op de openbare ruimte.
- circulair Bedrijvenpark Strijkviertel is een toekomstgericht bedrijventerrein. Dat betekent dat de planvorming met de tijd mee gaat. Zo ontwikkelt het circulair bouwen volop in de komende jaren. Daarom kiezen we er voor de precieze uitwerking van ieder kavelveld nog niet vast te stellen. Voor elke specifieke ontwikkeling van een kavelveld wordt daarom een apart deelplan opgesteld: het 'kavelpaspoort'.

In dit bestemmingsplan zijn 10 kavelvelden opgenomen. Ook zijn de bijbehorende voorzieningen in het plangebied opgenomen, zoals groen, water en verblijfsruimtes, die bijdragen aan de ontwikkeling van het plangebied tot een gebied waar het prettig werken en verblijven is.

De gronduitgifte vindt plaats in kavelvelden, die plek bieden aan meerdere gebouwen en meerdere bedrijven. Door deze manier van ontwikkelen is het mogelijk een aantal zaken binnen het kavelveld gemeenschappelijk te organiseren, zoals parkeren, laad- en losstraten en groen. Naast het delen van functies is het mogelijk om op de kavels ook de hoogte in te gaan, letterlijk door bedrijfsverzamelgebouwen van meerdere verdiepingen waarin een mix van bedrijven is gevestigd. Zo wordt het mogelijk om met bijvoorbeeld meerdere hoogtes op een kavelveld te werken. Functioneel (bij voorkeur meervoudig) gebruik van het dak is voorgeschreven. De verblijfskwaliteit stimuleren we door bedrijven dicht aan de straat te plaatsen en gebouwen deels groen én transparant te maken. Hierdoor ontstaat een mooie overgang van openbaar naar privé, die zorgt

voor een goede verblijfskwaliteit. Voor elk kavelveld wordt een samenhangend ontwerp gemaakt voor alle functies op basis van de uitgangspunten. Met dit geheel van uitgangspunten ontstaat per kavel eenheid in thema, functie, ruimtelijke kwaliteit en uitstraling.

Deze kavelprincipes gelden voor elk kavelveld, voor elk programmaonderdeel en worden op hoofdlijnen geformuleerd, om variatie in de uitwerking mogelijk te maken en daarmee kwaliteit toe te voegen. In het Stedenbouwkundig Plan zijn diverse uitwerkingen voor de kavelvelden opgenomen.

4.4 Circulaire economie

Circulair bouwen

Utrecht wil in 2050 een circulaire stad zijn. Het Actieprogramma Utrecht Circulair 2020-2023 en de visie Utrecht Circulair 2050 maken onderdeel uit van de Omgevingsvisie. De beleidsnota Utrecht Circulair 2030 is is in december 2024 vastgesteld door de raad.

Een MPG van 0 voor alle soorten gebouwen, en een MKI van 0 bij de aanleg van openbare ruimte is het uiteindelijke doel bij circulaire nieuwbouw (2050). Om dit doel te bereiken willen we vooral experimenteren, innoveren en leren hoe tot gemiddeld een lagere MPG te komen. Belangrijk is dat er voor wordt gezorgd dat de bouwmaterialen van nu de grondstoffen van de toekomst zijn. Voorwaarde daarvoor is dat de oorsprong, kwaliteit en eigenschappen ervan goed worden vastgelegd in een 'materialenpaspoort'. Bij de gronduitgifte (in tenders) zal circulair bouwen (bijvoorbeeld blijkend uit een lage MPG-score, Paris proof CO2-effect, een hoog massapercentage biobased/hergebruikt bouwmateriaal en/of een hoge losmaakbaarheidsindex) worden meegenomen als een belangrijk selectiecriterium. Bij de aanbesteding van de aanleg van de openbare ruimte zal circulaire aanleg (bijvoorbeeld blijkend uit een lage MKI of een hoog massapercentage biobased/hergebruikt bouwmateriaal) worden meegenomen in het kader van ons beleid voor het maatschappelijk verantwoord opdracht geven en inkopen (MVOI).

Circulair vestigingsklimaat

De visie Utrecht Circulair 2050 en de concept beleidsnota Utrecht circulair 2030 richt zich ook op het versterken van het vestigingsklimaat voor circulaire bedrijven. Circulair Bedrijvenpark Strijkviertel geeft hier invulling aan door ruimte te bieden aan circulaire bedrijven.

Wat is een circulair bedrijf?

Circulaire bedrijven zijn bedrijven met een circulaire bedrijfsstrategie. Als voorbeeld een bedrijf waar je klusspullen kan kopen. Een niet-circulair bedrijf is een bouwmarkt waar klanten individueel een nieuwe boormachine kopen en het circulaire bedrijf is het softwarebedrijf dat een buurtapp heeft waarmee je een boormachine met de buurt kan delen. Een tweede voorbeeld is een autodealer. Het niet-circulaire bedrijf verkoopt auto's met als doel steeds nieuwe auto's te verkopen en het circulaire bedrijf verkoopt langdurige onderhoudscontracten met de verplichting dat de klant de auto van de fabrikant langjarig rijdt met als doel de levensduur van de auto te verlengen.

Er zijn verschillende circulaire bedrijfsstrategieën. Deze strategieën kunnen worden uitgelegd aan de hand van het R-model van de Ellen MacArthur Foundation. De vuistregel voor het R-model is dat een strategie die hoog op de R-ladder staat minder grondstoffen of bewerkingsstappen vergen en daardoor minder milieudruk met zich meebrengen, zoals CO2 uitstoot. De R-strategieën hoog op de R-ladder zijn refuse, rethink en reduce. De R-strategieën in het midden van de R-ladder, re-use, repair, refurbisch, remanufacture en repurpose stellen de behoefte aan nieuwe grondstoffen uit. Tot slot zijn er bedrijven laag op de R-ladder. Deze bedrijven zijn gericht op recycling en recoverering en sluiten daarmee de kringloop van grondstoffen. Deze bedrijven hebben echter nog steeds relatief veel nieuwe grondstoffen nodig en stuiten veel CO2 uit.

Het R-model is niet alleen inzetbaar als een vereenvoudiging voor milieu economische principes, maar heeft ook een ruimtelijke component. Wanneer je uiterste R-strategieën tegenover elkaar in een model zet valt het volgende op:

R-strategie	Recycle bedrijven	Repair	Rethink
Locatie	Bedrijventerreinen	Bedrijventerreinen	Kantoor
Ruimte dichtheid	Ruimte extensief	Ruimte intensief	Zeer ruimte intensief
Arbeidsdichtheid	Arbeidsextensief	Arbeidsintensief	Zeer arbeidsintensief
Milieuzonering	Grote milieuzonering	Kleine milieuzonering	Geen milieuzonering

Hoe hoogwaardiger de R-strategie, hoe milieuvriendelijker en hoe meer ruimtelijk efficiënt.

Hoe laagwaardiger de R-strategie, hoe minder milieuvriendelijk en hoe minder ruimtelijk efficiënt.

Op Strijkviertel legt de gemeente de focus op de volgende drie categorieën circulaire bedrijven: circulaire koplopers en pioniers, bedrijven in circulaire transitie uit de marktsegmenten bouw, zorg en voedsel én bedrijven die zorgen voor gesloten grondstoffenkringloop op circulair Bedrijvenpark Strijkviertel.

Circulaire koplopers en pioniers

Circulair Bedrijvenpark Strijkviertel richt zich op bedrijven die koploper of pionier zijn binnen hun marktsegment op het gebied van een circulaire bedrijfsvoering. Circulaire bedrijven uit deze categorie zijn die bedrijven die een R-strategie hanteren hoog op de R-ladder, te weten de strategieën refuse, rethink en reduce, óf re-use, repair, refurbisch, remanufacture en repurpose. Deze bedrijven zijn de milieuvriendelijkste bedrijven binnen hun marktsegment, omdat ze de minste grondstoffen verbruiken en de minste milieudruk met zich meebrengen. Daarbij kennen deze bedrijven hoog op de R-ladder een hogere arbeidsdichtheid, dan bedrijven laag op de R-ladder. Hierbij hanteert dit bestemmingplan een volgordelijkheid: hoe hoger op de R-ladder hoe beter een circulair bedrijf past op Strijkviertel.

Bedrijvigheid in de circulaire transitie, vallend in de marktsegmentenbouw, voedsel en zorg:

Op het circulair Bedrijvenpark Strijkviertel is er plaats voor bedrijven die in transitie zijn naar een volledige circulaire bedrijfsvoering, omdat alle bedrijven in Utrecht in 2050 volledig circulair moeten zijn. Het is dus belangrijk ruimte te bieden aan bedrijven die aan het experimenteren zijn met een circulaire bedrijfsstrategie. Op het Bedrijvenpark is binnen deze doelgroep specifiek ruimte voor bedrijven uit de marktsegmenten bouw, zorg en voedsel. Deze marktsegmenten scoren goed op de volgende zorgvuldig geselecteerde ruimtelijk-economische criteria, die aansluiten bij het profiel van circulair Bedrijvenpark Strijkviertel: intensief ruimtegebruik, aansluiting bij economisch sterke sectoren van Utrecht, bestaande basis, (milieu)impact, lokale waarde toevoegen en vernieuwend.

Bedrijven die zorgen voor een gesloten kringloop van materiaalstromen op het circulair Bedrijvenpark Strijkviertel:

Op circulair Bedrijvenpark Strijkviertel is er ruimte voor bedrijven die overbodige stromen (materialen, water en energie) van het ene bedrijf hergebruiken als secundair product voor hun eigen bedrijfsvoering. Een voorbeeld is het produceren van bedrijfsrestaurant stoelen van gebruikt plastic. Op deze manier sluiten we de kringloop van materiaalstromen op het bedrijvenpark.

Plangebied

Circulair Bedrijvenpark Strijkviertel is een gebiedsontwikkeling waarin met voorrang wordt ingezet op circulair bouwen en aanleggen, en op het opbouwen van de kennisagenda circulair bouwen. Circulair bouwen en de kennis daarover vergroten is de belangrijkste circulaire doelstelling van dit project.

Naast kennisopbouw rondom circulair bouwen kan de ontwikkeling van circulair Bedrijvenpark Strijkviertel bijdragen aan een gunstig vestigingsklimaat voor circulaire bedrijven. Bijvoorbeeld door het opbouwen van een circulair ecosysteem, waarin bedrijven gezamenlijk meer bijdragen aan een meer circulaire economie dan individueel.

Hoofdstuk 5 Onderzoek en randvoorwaarden

5.1 Inleiding

In toenemende mate wordt de milieukwaliteit van belang bij de ontwikkeling van functies in het landelijk en stedelijk gebied. Het milieubeleid heeft zich in de loop van enkele decennia ontwikkeld tot een complexe materie, die er in de praktijk toe leidt dat bij ruimtelijke ontwikkelingen met verschillende milieuaspecten rekening moet worden gehouden.

In dit hoofdstuk is een overzicht gegeven van de relevante (milieu)aspecten in het plangebied circulair Bedrijvenpark Strijkviertel en de diverse onderzoeken die zijn uitgevoerd.

5.2 Milieueffectrapportage

Kader

Het doel van een milieueffectrapportage (m.e.r.) is om vooraf de mogelijke milieueffecten van plannen en besluiten in beeld brengen en deze een volwaardige rol te laten spelen bij de besluitvorming over deze plannen en besluiten.

Het maken van een milieueffectrapport is verplicht bij de voorbereiding van plannen en besluiten, die activiteiten mogelijk maken welke belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu kunnen hebben.

In onderdeel C van de bijlagen bij het Besluit m.e.r. wordt aangegeven welke activiteiten altijd m.e.r.-plichtig zijn. Bij de activiteiten die in onderdeel D van die bijlage genoemd worden moet beoordeeld worden of de activiteit belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu kan hebben. Uit deze m.e.r.-beoordeling kan de conclusie volgen dat er een milieueffectrapportage moet worden opgesteld.

Plansituatie

Op grond van het Besluit milieueffectrapportage (bijlage, onderdeel D, categorie D11.2, de aanleg of wijziging van een stedelijk ontwikkelingsproject en categorie D11.3, de aanleg, wijziging of uitbreiding van een industrieterrein) is een (project)m.e.r.-beoordeling verplicht.

Er is in dit geval sprake van een formele m.e.r.-beoordeling, omdat de drempelwaarden van de categorie D 11.2 voor het onderdeel bedrijfsvloeroppervlakte uit het Besluit milieueffectrapportage worden overschreden. Indien belangrijke nadelige milieugevolgen niet zijn uit te sluiten is het volgen van een m.e.r.-procedure verplicht.

Om te beoordelen of sprake is van belangrijke nadelige milieugevolgen is een m.e.r.-beoordeling opgesteld voor het circulair Bedrijvenpark Strijkviertel. De conclusie van deze m.e.r.-beoordeling is dat geen sprake is van belangrijke nadelige milieugevolgen en er daarom geen aanleiding is om een m.e.r.-procedure te doorlopen.

In de m.e.r.-beoordeling is getoetst aan criteria van bijlage III van de Europese m.e.r.-richtlijn.

Het college van burgemeester en wethouders is het bevoegd gezag voor dit m.e.r.-beoordelingsbesluit (artikel 7.1 lid 4 Wet Milieubeheer). Het college moet dit besluit nemen voordat zij besluit tot de ter inzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan (artikel 7.17 Wet milieubeheer).

Wijzigingen naar aanleiding van zienswijzen en ambtshalve wijzigingen

Het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Utrecht heeft op 5 december 2023 besloten om voor dit bestemmingsplan geen mer-procedure te doorlopen. Naar aanleiding van de zienswijzen op het ontwerpplan is een aantal onderzoeken geactualiseerd. Aangezien deze onderzoeken belangrijk zijn voor de motivering van het mer-beoordelingsbesluit is een oplegnotitie gemaakt waarin de uitkomsten zijn toegelicht en meegewogen in de mer-beoordeling.

Plan-mer-beoordeling

Op 18 december 2024 heeft de Raad van State in haar uitspraken over Rendac en de Amercentrale geoordeeld dat intern salderen niet betrokken mag worden in de voortoets voor stikstofdepositie. Dit betekent dat significant negatieve effecten niet op voorhand kunnen worden uitgesloten en er

een passende beoordeling gemaakt moet worden voor het bestemmingsplan. Een passende beoordeling betekent ook dat er in de basis een plan-mer-plicht geldt. Voor kleine gebieden kan volstaan worden met een plan-mer-beoordeling. Dat is bij bestemmingsplan Strijkviertel het geval. Een plan-mer-beoordelingsplicht betekent dat er getoetst moet worden aan de criteria van bijlage II van de smb-richtlijn. De inhoudelijke toetsingscriteria van de plan-mer-beoordeling en projectmer-beoordeling zijn nagenoeg gelijk. Wel is het verplicht om de plan-mer-beoordeling voor vooroverleg toe te sturen naar de bestuursorganen en instanties die op grond van een wetttelijk adviseren over de besluiten waarvoor het plan een kader vormt. In dit geval zijn dit de provincie en het Waterschap. Ook moet de plan-mer-beoordeling voor vooroverleg gestuurd worden naar de Minister van IenW, de minister van Natuur en Stikstof en de minister van OCW. Dit is gebeurd op 25 februari 2025.

Mer-beoordelingsbesluit

Op 3 juni 2025 heeft het college van burgemeester en wethouders op basis van de geactualiseerde notitie een nieuw mer-beoordelingsbesluit genomen.

De m.e.r.-beoordeling is opgenomen in Bijlage 5 M.e.r.-beoordeling Strijkviertel incl. oplegnotitie bij de toelichting. Het mer-beoordelingsbesluit is opgenomen in Bijlage 6 Mer-beoordelingsbesluit.

Conclusie
Er is geen sprake van belangrijke nadelige milieugevolgen door de beoogde ontwikkeling van circulair Bedrijvenpark Strijkviertel. Het opstellen van een milieueffectrapportage is dan ook niet nodig.

5.3 Bedrijven en milieuzonering

In het plangebied komen voornamelijke circulaire maakbedrijven met ondersteunende functies en voorzieningen met weinig overlast voor de omgeving. Bedrijven met een maximale milieucategorie van 3.1 op basis van de VNG bedrijvenlijst zijn toegestaan. De bedrijven op dit bedrijvenpark hebben hierdoor geen tot weinig last van elkaar. Ook zal er geen verwachte overlast zijn voor de omgeving als gevolg van dit bedrijventerrein mede door de bestaande afstanden van de nieuwe bedrijfskavels tot bestaande woningen en andere gevoelige functies.

5.4 Geluidhinder

Er wordt een maximale bedrijfscategorie toegestaan van 3.1 op basis van de VNG bedrijvenlijst. In het plangebied worden geen geluidgevoelige functies mogelijk worden gemaakt. Vanwege de te realiseren bedrijvigheid in het plangebied en de daarbij bijkomende extra verkeersgeneratie kunnen knelpunten ontstaan vanuit het aspect geluid. Om deze reden is een akoestisch onderzoek opgesteld (Bijlage 7 Geluidsonderzoek Bedrijvenpark Strijkviertel)

Wettelijk kader

De Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG) heeft een publicatie opgesteld: "Bedrijven en Milieuzonering 2009". Daarbij wordt gekeken naar de wederzijdse invloed van bedrijven en woningen in en rond een plangebied en beveelt het een aan te houden afstand aan die afhankelijk is van de zwaarte van het bedrijf en het type omgeving. Toepassing van deze systematiek zorgt ervoor dat nieuwe bedrijven een passende locatie in de nabijheid van woningen krijgen en dat nieuwe woningen op een verantwoorde afstand van bedrijven worden gesitueerd. Ieder bedrijf heeft een bepaalde milieucategorie. Hoe hoger deze milieucategorie, hoe groter de afstand dient te zijn op woningen (zowel bestaand als nieuw te realiseren). De VNG-publicatie geeft voor elk type bedrijfscategorie een richtafstand. Onderstaande tabel geeft voor de betreffende milieucategorieën de daarbij behorende aan te houden afstand.

Milieucategorie	Richtafstand tot omgevingstype rustige woonwijk	Richtafstand tot omgevingstype gemengd gebied
1	10 m	0 m
2	30 m	10 m
3.1	50 m	30 m
3.2	100 m	50 m
4.1	200 m	100 m
4.2	300 m	200 m
5.1	500 m	300 m
5.2	700 m	500 m
5.3	1000 m	700 m
6	1500 m	1000 m

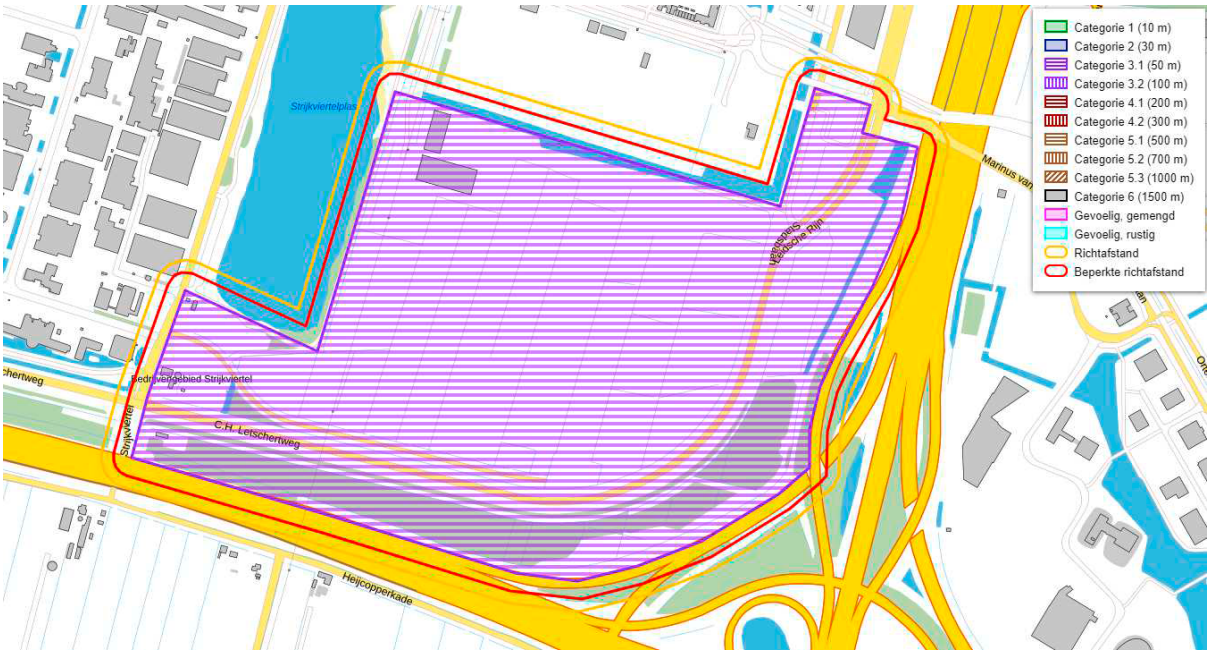
Als een bedrijfsperceel bijvoorbeeld maximaal categorie 3.1 bedrijven toestaat, geeft de VNG-publicatie een richtafstand van 50 meter tussen de grens van het bedrijfsterrein en de gevels van woningen in een "rustige woonwijk". Een geluidgevoelige bestemming kan buiten die afstand worden toegelaten. Voor het aspect geluid kan dan worden aangenomen dat bij woningen e.d. geen hoger langtijdgemiddeld geluidsniveau zal optreden dan 45 dB(A) etmaalwaarde3. In het geval dat de omgeving van de woningen niet als "rustige woonwijk" wordt beschouwd, kan worden overwogen om de richtafstanden met één afstandstap te verlagen (50 meter wordt dan 30 meter). Dat is bijvoorbeeld het geval als de woningen langs een drukke weg zijn gelegen of anderszins het omgevingsgeluid relatief hoog is. Dit wordt aangeduid met "gemengd gebied". De bijbehorende richtwaarde voor geluid bedraagt dan 50 dB(A).

Ruimtelijke situatie circulair Bedrijvenpark Strijkviertel

De ligging van circulair bedrijvenpark Strijkviertel is in de oksel van de A12 en A2 (zie onderstaande figuur).In het westen grenst het Bedrijvenpark aan de recreatieplas Strijkviertel. In het noorden aan sportpark Rijnvliet en daarboven aan de woonwijk Rijnvliet. Ten zuiden van de A12 bevinden zich nog woningen aan de Heijcopperkade.

Toets geluid

Op basis van ons eigen geoviewer is het plangebied ingetekend waarin vanuit worstcase benadering het hele gebied als bedrijfscategorie 3.1 is aangemerkt met de daarbij behorende richtafstanden van 30 meter (gemengd gebied) en 50 meter (rustige woonwijk). De afbeelding hiervan staat hieronder weergegeven:



In de bovenstaande figuur is het plangebied aangegeven met een 30m en een 50m contour

Aan de westzijde zijn drie objecten gelegen die binnen de oranje contour (richtafstand van 50 meter, milieucategorie 3.1 rustige woonwijk) vallen. Dit betreffen:

- Rijnzathe 2, De Meern (kantoorfunctie);
- Strijkviertel 67 en 67a, De Meern (industrie en kantoorfunctie);
- Strijkviertel 65, De Meern (industriefunctie).

Daarnaast bevindt zich nog een klein aantal bestaande panden in het plangebied.

Dit betreffen:

- Sportpark Rijnvliet 7 Utrecht (bijeenkomst, kantoor- en sportfunctie);
- Strijkviertel 100, Utrecht (logiesfunctie);
- Strijkviertel 74, Utrecht (woon, industrie- en kantoorfunctie).

De woning aan de Strijkviertel 74 betreft het pand gelegen in kavel 14 van het Stedenbouwkundige Plan. Opgemerkt wordt dat in het Stedenbouwkundige Plan alleen wordt gesproken over bedrijfsgebouwen en niet over een woning. Feitelijk is echter alleen sprake van bedrijvigheid op kavels 1 t/m 12. De afstand tussen kavel 9 en de woning aan Strijkviertel 74 bedraagt meer dan 50 meter.

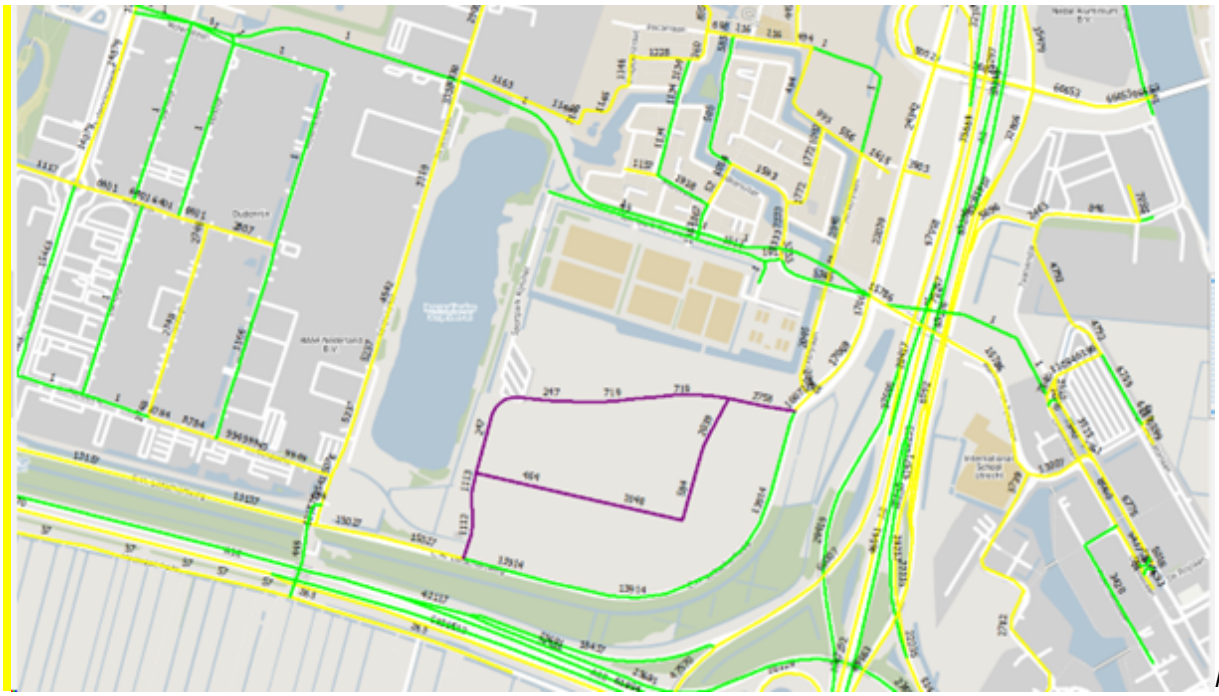
De overige functies zijn niet geluidgevoelig.

Op basis van bovenstaande wordt het betreffende plan dan ook aanvaardbaar geacht op basis van de toetsing bedrijven en milieuzonering voor omliggende woningen.

Analyse goede ruimtelijke ordening

Er zijn ten aanzien van het plan verkeersgegevens aangeleverd conform het VRU 3.5 model, welke op dit moment binnen de gemeente Utrecht wordt gehanteerd. Er zijn verkeersgegevens conform autonome situatie in 2035, en verkeersgegevens conform planbijdrage in 2035 aangeleverd.

Wanneer het verschil tussen beiden intensiteiten wordt vergeleken kan een indicatie worden gegeven van het aantal toe te nemen dB's van de wegen als gevolg van de verkeerstoename. In onderstaande figuur is de toename van het aantal dB's per weg te zien wanneer de autonome situatie wordt vergeleken met de plansituatie op basis van peiljaar 2035:



Figuu

r X. Toename in dB's per weg als gevolg van verkeerstoename bedrijventerrein Strijkviertel. Groen betekent geen toename, geel betekent tussen de 0 en 1,5 dB toename. Vanaf oranje wordt de grens van 1,5 dB overschreden (niet aanwezig). Paars betekent een toename van meer dan 5 dB.

Uit bovenstaande figuur is te zien dat voor een aantal wegsegmenten in het centrum van de afbeelding de geluidemissie met meer dan 1,5 dB toeneemt als gevolg van het bedrijventerrein. Dit is eenvoudig te verklaren in het feit dat voor de autonome situatie er geen verkeersbewegingen zijn.

De dichtstbijzijnde woningen zijn enerzijds de woningen in woonwijk Rijnvliet op circa 240 meter. Anderzijds betreft het wederom de woning aan de Strijkviertel 74 op een afstand van circa 200 meter.

Op basis van deze afstand wordt de kans nihil geacht dat een geluidbelasting optreedt van 50 dB(A) etmaalwaarde conform de circulaire geluidhinder 1996. Tevens is het zeer onwaarschijnlijk dat de voorkeursgrenswaarde van 48 dB uit de Wet geluidhinder zal worden overschreden. Er is daarmee zondermeer sprake van een goede ruimtelijke ordening.

Conclusie

De richtafstand tussen het te realiseren circulair Bedrijvenpark Strijkviertel (vanuit worstcasebenadering zijn dit alle kavels 1 t/m 14) zoals aangegeven in het "Stedenbouwkundig Plan Bedrijvenpark Strijkviertel" en omliggende woningen wordt niet overschreden. Er is daarmee dan ook geen sprake van strijdigheid vanuit de toetsing bedrijven en milieuzonering.

Tevens is sprake van een goede ruimtelijke ordening wanneer getoetst wordt aan de extra geluidsbijdrage van wegverkeer wat ontstaat uit de verhoogde verkeersbijdrage als gevolg van het plan.

Er zijn vanuit akoestiek geen belemmeringen voor de uitvoerbaarheid van het voorliggende bestemmingsplan circulair Bedrijvenpark Strijkviertel.

5.5 Trillingen

In het plangebied komen geen woningen of andere functies die gevoelig zijn voor trillingen. Omliggende gevoelige functies voor trillingen liggen op ruime afstand van het plangebied waardoor hinder en verstoring door trillingen op voorhand zijn uitgesloten. Dit aspect is dan ook niet nader onderzocht en vormt geen belemmering voor de realisatie van circulair Bedrijvenpark Strijkviertel.

5.6 Geur

Bepaalde bedrijven kunnen geurhinder veroorzaken. Voor specifieke bedrijven is in de Wet milieubeheer een richtwaarde aangegeven voor de hoeveelheid geur (uitgedrukt in geureenheden/m3) die acceptabel is in de omgeving van bedrijven. Deze geuruitstoot heeft ruimtelijke consequenties. In de directe omgeving van het bedrijf zijn vanuit de norm van de Wet milieubeheer beperkingen gesteld aan de mogelijkheid voor nieuwe ontwikkeling van gevoelige bebouwing (met name wonen). Dit soort bedrijven bevindt zich niet binnen het plangebied of in de directe omgeving daarvan. Kleinere bedrijven zoals horecavestigingen, of een bakkerij kennen soms ook geurhinder maar daarvoor zijn geen richtlijnen opgesteld. Daarnaast kan de mestopslag bij agrarische bedrijven geurhinder veroorzaken. Door een geschikte locatie van de mestopslag te bepalen, is een deel van de hinder te voorkomen. Echter bij grotere bedrijven is voldoende afstand ten opzichte van woningen van derden noodzakelijk. Dit wordt geregeld in de bestemmingsplanregels.

In het plangebied komen geen bedrijven met industriele geurhinder doordat er bedrijven met een maximale milieucategorie van 3.1 op basis van de VNG-bedrijvenlijst zijn toegestaan. Binnen het plangebied is geen sprake van industriële geurhinder. Dit aspect vormt geen belemmering voor de realisatie van circulair Bedrijvenpark Strijkviertel.

5.7 Externe veiligheid

Het werken met, de opslag en het transport van gevaarlijke stoffen leidt tot veiligheidsrisico's voor de omgeving. Om deze risico's te beheersen worden in ruimtelijke besluiten, zoals in dit geval een bestemmingsplan, de relaties tussen deze activiteiten en hun omgeving conform wet- en regelgeving verantwoord en vastgelegd. Daartoe moeten in de eerste plaats risicobronnen geïnventariseerd worden. Vervolgens wordt een toets uitgevoerd aan de betreffende wet- en regelgeving.

Inventarisatie plangebied

In en direct rond het plangebied is een inventarisatie gedaan naar risicoveroorzakende activiteiten. Dit heeft het volgende overzicht opgeleverd:

- Vervoer van gevaarlijke stoffen over wegen, spoorwegen en water die vallen onder het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt). Het plangebied ligt op circa 150 meter de A12 en op circa 220 meter van de A2. Deze rijkswegen zijn daarmee relevant voor het plangebied. Andere Basisnet-transportassen liggen allen op zeer grote afstand (meer dan 1 kilometer) van het plangebied. Nadere beschouwing daarvan is niet nodig.
- Vervoer van gevaarlijke stoffen door buisleidingen die vallen onder het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb). Nabij het plangebied bevinden zich geen buisleidingen voor gevaarlijke stoffen.
- Bedrijven die vallen onder het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi). Nabij het plangebied bevinden zich twee Bevi bedrijven, deze zijn BASF Nederland B.V. en Videojet Technologies Europe BV. Het invloedsgebied van deze bedrijven vallen niet over het plangebied. Dit betekent dat de bedrijven BASF Nederland B.V. en Videojet Technologies Europe BV. niet relevant zijn voor het plangebied.

Wettelijk kader

De normen en richtlijnen zijn onder andere vastgelegd in het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt; voor transport van gevaarlijke stoffen over weg, spoor en water). Het Bevt geeft antwoord op vragen hoe om te gaan met ruimtelijke ontwikkelingen in de omgeving van transportroutes. In het Bevt staan twee risicomaten beschreven waaraan getoetst moet worden. Het betreft het plaatsgebonden risico (PR) en het groepsrisico (GR). Naast risiconormeringen kent het Bevt tevens twee extra afstandsbepalingen, de zogenaamde vrijwaringszone en het plasbrandaandachtsgebied. Voor zowel de vrijwaringszone als het plasbrandaandachtsgebied geldt een motivatieplicht indien bebouwing gewenst is. Indien nieuwe bebouwing wordt gerealiseerd moet deze aan extra brandveiligheidseisen volgens het Bouwbesluit voldoen.

Het plaatsgebonden risico (PR) geeft aan hoe groot de overlijdenskans is indien een persoon zich permanent op een bepaalde plek bevindt. De wetgever beschouwt een overlijdenskans van eens in de miljoen jaar (aangeduid met 10^{-6}) voor nieuwe situaties als acceptabel. In de wetgeving is dit risico vertaald naar een afstandsnormering. Voor de afstand tussen de risicoveroorzakende activiteiten en kwetsbare objecten is die norm een harde grenswaarde. Voor de afstand tot beperkt kwetsbare objecten is die norm een richtwaarde waarvan mag worden afgeweken als daar een gegronde reden voor is.

Het groepsrisico (GR) geeft de kans aan op het overlijden van een groep mensen als gevolg van een calamiteit. Het Bevt verplicht ertoe dat bij omgevingsvergunningen, waarbij wordt afgeweken van de bestemming, het groepsrisico wordt beschreven en gemotiveerd. Voor het toetsen van het groepsrisico wordt gebruik gemaakt van de zogenaamde oriëntatiewaarde. Dit is geen harde wettelijke norm maar een houvast om te toetsen of het groepsrisico acceptabel is al dan niet in combinatie met maatregelen voor de bestrijding van ongevallen.

Vervoer gevaarlijke stoffen over wegen, spoorwegen en water

Het risico bij transportassen wordt veroorzaakt door de mogelijkheid van beschadiging van een transportmiddel als gevolg van een ongeval, bijvoorbeeld een aanvaring. Hierdoor kan een deel of de gehele lading vrijkomen. De meest relevante stoffen zijn vloeibare gassen (b.v. LPG), brandbare vloeistoffen (b.v. benzine) en giftige stoffen. Bij een ongeval met vloeibaar gas kan dat gas vrijkomen en ontbranden met mogelijk brand of ontploffing tot gevolg. Een ongeval met brandbare vloeistof zal leiden tot een grote brand met veel hittestraling. Een ongeval met giftige stoffen zal vaak leiden tot de vorming van een giftige gaswolk.

Basisnet

Landelijk is een Basisnet voor het vervoer van gevaarlijke stoffen over wegen, spoorwegen en vaarwegen ontwikkeld. Het Basisnet geeft zekerheid over de te verwachten transportfrequenties en de daarbij behorende zonering. De uitgangspunten van het Basisnet, waaronder de transportfrequenties waarmee gemeenten bij risicoanalyses dienen te rekenen, zijn wettelijk verankerd door middel van de Wet vervoer gevaarlijke stoffen, het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt) en de Regeling basisnet. Het Bevt beschrijft de afstanden tussen transportroutes en (beperkt) kwetsbare objecten en bestemmingen. Dit zijn alle plaatsen waar zich regelmatig personen bevinden m.u.v. verkeersdeelnemers. De transportfrequenties, opgenomen in de Regeling basisnet, corresponderen met de maximale gebruiksruimte voor het vervoer. Voor de bepaling van de risico's ten behoeve van dit plan is gerekend met de Basisnet uitgangspunten uit de Regeling basisnet. De getoetste normen hebben betrekking op het zogenaamde plaatsgebonden risico en het groepsrisico.

Vervoer van gevaarlijke stoffen over de A2 en A12

Toetsing plaatsgebonden risico en plasbrandaandachtsgebied

Voor basisnetroutes, zoals de A2 en de A12, gelden vaste afstanden voor de plaatsgebonden risicocontour 10^{-6} per jaar (PR 10^{-6}/jaar) . Deze zijn opgenomen in de Regeling basisnet. Hieruit volgt dat de PR 10^{-6} van de A12 ter hoogte van het plangebied 28 meter bedraagt (gemeten vanuit het hart van de weg). Voor de A2 is de PR 10^{-6}/jaar 0 meter. Het plangebied ligt buiten deze contouren. Dit betekent dat het plangebied voldoet aan de grens- en richtwaarde van het plaatsgebonden risico.

De Regeling basisnet geeft tevens aan of een basisnetroute een plasbrandaandachtsgebied heeft. De A12 en de A2 ter hoogte van het plangebied zijn aangewezen als plasbrandaandachtsgebied. Het plangebied ligt op meer dan 30 meter van gemeten vanaf de buitenste kantlijn van de wegen. Dit betekent dat het plasbrandaandachtsgebied van deze wegen niet relevant is voor het plangebied.

Toetsing groepsrisico

Voor het groepsrisico is een indicatieve berekening uitgevoerd. Daaruit blijkt dat het groepsrisico A2/A12 onder de oriëntatiewaarde ligt (0,158 keer de oriëntatiewaarde) en het groepsrisico door de ontwikkeling niet toeneemt. Op basis van het Bevi betekent dit dat kan worden volstaan met een beperkte verantwoording van het groepsrisico.

Verantwoording groepsrisico

De beperkte verantwoording van het groepsrisico gaat in op:

- De mogelijkheden tot voorbereiding van bestrijding en beperking van de omvang van een ramp op een transportroute.
- De mogelijkheden voor personen om zich in veiligheid te brengen indien zich een ramp voordoet.
- Maatregelen m.b.t. voorbereiding van bestrijding en beperken omvang zwaar ongeval

De volgende locatiespecifieke voorwaarden bepalen of een (dreigend) zwaar ongeval goed bestreden kan worden of zelfs voorkomen:

- Bluswatercapaciteit. Het plan wordt uitgevoerd op basis van de eisen die het Bouwbesluit 2012 stelt aan de bluswaterwatervoorzieningen.
- Inzettijd. Inzettijd van de brandweer is goed. Het plangebied wordt bediend door de brandweerposten De Meern en Leidsche Rijn.
- Bereikbaarheid. Het plangebied is goed bereikbaar vanwege bestaande infrastructuur.
- Mogelijkheden voor personen om zich in veiligheid te brengen bij een "dreigend" zwaar ongeval

Naast het beschouwen van de mogelijkheden m.b.t. voorbereiding van bestrijding en beperken omvang van zwaar ongeval, verplicht de regelgeving om de zelfredzaamheid van personen in de omgeving van de transportas te verantwoorden.

Vluchtmogelijkheden.

Bij een dreigende calamiteit moeten personen in staat zijn om snel van de bedreigde plek weg te kunnen komen. Hiervoor is het nodig dat er in voldoende richtingen straten en wegen zijn waarlangs men kan vluchten.

Zelfredzaamheid.

Gelet op het karakter van de planlocatie kan ervan worden uitgegaan dat de meeste mensen een goede gezondheid hebben en mobiel zijn. Dit betekent dat personen zich bij een eventuele dreigende situatie op eigen kracht goed in veiligheid kunnen brengen. Het plangebied laat geen objecten toe die specifiek gericht zijn op verminderd zelfredzame personen (zoals zorginstellingen of scholen).

Advies van de Veiligheidsregio

De Veiligheidsregio Utrecht heeft kennisgenomen van de bovenstaande paragraaf over externe veiligheid en heeft een aantal concrete adviezen gegeven over de aspecten bestrijdbaarheid en zelfredzaamheid. Deze adviezen zijn hieronder opgenomen.

Bestrijdbaarheid

Het is van belang dat de hulpdiensten tijdens een brand, ramp of zwaar ongeval voldoende snel kunnen optreden. Een goede bereikbaarheid van het te realiseren bedrijventerrein is hierbij van essentieel belang.

Gelet op de voorgestelde wegenstructuur, is een tweezijdige bereikbaarheid reeds voorzien. Verder adviseer ik u bij de detaillering van de wegen rekening te houden met de randvoorwaarden voor hulpverleningsvoertuigen (conform art. 6.37 van het Bouwbesluit 2012):

- een breedte van ten minste 4,5 meter;
- een verharding over een breedte van ten minste 3,25 meter, die geschikt is voor motorvoertuigen met een massa van ten minste 16.200 kilogram. Hoewel in het Bouwbesluit 2012 (6.37 lid 3b) wordt gesproken over 14.600 kg, wordt een geschiktheid voor een voertuigmassa van 16.200 kg geëist. Dit omdat de huidige voertuigen van de Veiligheidsregio Utrecht zwaarder zijn dan in het Bouwbesluit 2012 wordt aangegeven;
- een vrijgehouden hoogte boven de kruin van de weg van ten minste 4,2 meter;
- een doeltreffende afwatering, en;
- de bochten moeten een minimale binnenradius >R5,5 meter en een buitenradius >R10 meter hebben.

Daarnaast dient de brandweer snel te kunnen beschikken over voldoende bluswater. In het gebied zijn nog geen bluswatervoorzieningen aanwezig. Bij de realisatie van het bedrijventerrein dienen nieuwe bluswatervoorzieningen worden aangelegd zodat er op maximaal 40 m van ieder bedrijfspand bluswater kan worden onttrokken (conform art. 6.30 van het Bouwbesluit 2012). De exacte uitvoering van het wegennet en de locatie van de bluswatervoorziening kan de gemeente in een later stadium af te stemmen met de afdeling Operationele Voorbereiding van de VRU (opv@vru.nl)

Zelfredzaamheid

Aangezien het om een bedrijventerrein gaat, wordt aangenomen dat er overwegend zelfredzame personen aanwezig zullen zijn in het gebied. Om zichzelf in veiligheid te kunnen brengen worden een aantal maatregelen geadviseerd.

In geval van een dreigende explosie is het van belang van het gevaar af te kunnen vluchten. Daarom wordt geadviseerd de gebouwen zoveel mogelijk te ontsluiten via de, van de snelwegen, afgekeerde zijden door in aan die zijden voldoende vluchtdeuren te creëren.

In geval van een gifwolk is het van belang ramen en deuren te sluiten en binnen te schuilen. Hiervoor wordt geadviseerd om in de bedrijfsgebouwen een afschakelvoorziening te installeren waarmee de mechanische ventilatie kan worden afgeschakeld.

Tot slot wordt geadviseerd om in de bedrijfsnoodplannen van de te vestigen

bedrijven aandacht te besteden aan 'hoe te handelen' in geval van bovengenoemde explosie- en gifwolkscenario's en BHV-organisaties en personeel hierop te laten trainen.

De bovenstaande adviezen van de Veiligheidsregio worden meegenomen bij de verdere uitwerking en concretisering van de plannen voor circulair Bedrijvenpark Strijkviertel.

Conclusie

Voor het plangebied zijn de A2 en de A12 vanuit externe veiligheid relevant voor het plangebied. Het plan voldoet aan de grens- en richtwaarde voor het plaatsgebonden risico. Het plasbrandaandachtsgebied is niet relevant voor de ontwikkeling. Voor het groepsrisico is de conclusie dat deze onder de oriëntatiewaarde ligt en niet significant toeneemt door de voorgestelde ontwikkeling van circulair Bedrijvenpark Strijkviertel. Het groepsrisico wordt gezien de hoogte aanvaardbaar beschouwd, hierbij mede rekening gehouden met de mogelijkheden voor de rampenbestrijding en zelfredzaamheid.

Er zijn vanuit externe veiligheid geen belemmeringen voor de uitvoerbaarheid van het voorliggende bestemmingsplan circulair Bedrijvenpark Strijkviertel.

5.8 Ontplofbare Oorlogsresten

Kader
In het plangebied worden bodemroerende werkzaamheden uitgevoerd. De Arbeidsomstandighedenwet stelt dat er gezorgd moet worden voor een veilige werkplek. Daarom moet een onderzoek naar de aanwezigheid van Ontplofbare Oorlogsresten (OO) worden uitgevoerd.

Plangebied en conclusie
Het plangebied is in de afgelopen jaren veelvuldig onderzocht voor de aspecten bodemkwaliteit en archeologie. Er zijn ook diverse proefsleuven gegraven en archeologische opgravingen gedaan. Op basis van deze onderzoeksresultaten kan geconcludeerd worden dat ontplofbare oorlogsresten niet worden verwacht in het plangebied.

5.9 Luchtkwaliteit

Kader
Luchtkwaliteit heeft betrekking op luchtverontreiniging door gasvormige stoffen en verontreiniging van de lucht met fijnstof, door vooral verkeer, maar - naar mate het verkeer schoner wordt - ook door andere bronnen zoals houtstook. De luchtkwaliteit beïnvloedt in belangrijke mate de kwaliteit van de woon- en leefomgeving. Wegverkeer, mobiele (bouw)werktuigen en houtstook zijn, samen met de hoge achtergrondconcentratie in Utrecht, de belangrijkste lokale bronnen van luchtverontreiniging.

In artikel 5.16 lid 1 van de Wet milieubeheer is vastgelegd dat het bevoegd gezag bij het vaststellen van een bestemmingsplan dat gevolgen kan hebben voor de luchtkwaliteit, rekening moet houden met de effecten op de luchtkwaliteit. De Wereld Gezondheidsorganisatie (WHO) heeft in 2005 advieswaarden opgesteld voor een aantal stoffen. Deze zijn in het algemeen strenger dan de in de wet Milieubeheer gehanteerde grenswaarden.

Sinds 2017 wordt overal in Utrecht voldaan aan de Europese grenswaarden voor luchtkwaliteit. De Wereldgezondheidsorganisatie heeft in 2005 advieswaarden opgesteld voor gezonde lucht. Deze WHO-advieswaarden zijn bedoeld om de gezondheid te beschermen. Deze zijn voor fijnstof strenger dan de grenswaarden van de EU. De WHO stelt zelfs dat er géén veilige concentratie is aan te geven voor fijnstof; op grond van haalbaarheid heeft zij daarom een gezondheids-kundige advieswaarde vastgesteld voor PM_{10} en $PM_{2,5}$.

Stof	Grenswaarde EU	WHO-advieswaarde-2005	Toetsingsperiode
NO_2 (stikstofdioxide)	40 µg/m³	40 µg/m³	Jaargemiddelde
PM_{10} (fijnstof)	40 µg/m³	20 µg/m³	Jaargemiddelde
$PM_{2,5}$ (fijnstof)	25 µg/m³	10 µg/m³	Jaargemiddelde

WHO-advieswaarden voor NO_2, PM_{10} en $PM_{2,5}$

In 2015 heeft de gemeente Utrecht een motie aangenomen waarin de gemeente zich als doel stelt om in de toekomst (2030) naast de wettelijke grenswaarden ook te voldoen aan de WHO-advieswaarden uit 2005 voor fijnstof. Deze advieswaarden (WHO 2005) zijn strenger dan de wettelijke grenswaarden voor PM_{10} (20 µg/m³) en voor $PM_{2,5}$ (10 µg/m³). Deze motie is uitgewerkt in het raadsbesluit 'Utrecht kiest voor gezonde lucht - luchtkwaliteitsbeleid en uitvoeringsprogramma' van december 2020, waarin is vastgelegd om toe te werken naar de WHO-advieswaarden-2005, die

expliciet zijn benoemd in de samenvatting bij het raadsbesluit.

Op 22 september 2021 heeft de WHO nieuwe advieswaarden voor fijnstof en stikstofdioxide opgesteld, die (beduidend) lager liggen dan de WHO-advieswaarden uit 2005. Ook neemt de gemeente Utrecht deel aan het Schone Lucht Akkoord, waarin rijksoverheid, provincies en gemeenten samenwerken aan maatregelen ter verbetering van de luchtkwaliteit.

Plangebied

Voor de ontwikkeling van het circulaire Bedrijvenpark Strijkviertel is onderzoek uitgevoerd naar het aspect luchtkwaliteit. Dit onderzoek is als Bijlage 8 Beoordeling Luchtkwaliteit Bedrijvenpark Strijkviertel bij de toelichting opgenomen. Hieronder is de conclusie van dit onderzoek opgenomen.

Conclusie

De ontwikkeling van het bedrijventerrein, locatie Strijkviertel leidt tot een toename van lokale concentraties NO2 en PM10. Deze toenames zorgen echter niet voor een overschrijding van de wettelijke grenswaarden of een overschrijding van de WHO advieswaarden uit 2005.

De WHO advieswaarden van 2021 worden wel overschreden. Zonder het plan, zouden deze waarden ook worden overschreden. De gemeente neemt stadsbrede maatregelen om de luchtkwaliteit te verbeteren en toe te werken naar de WHO advieswaarden uit 2021. De huidige ontwikkeling zit het streven van de gemeente om in de toekomst te voldoen aan de WHO advieswaarden 2021 niet in de weg.

Concluderend zijn er vanuit luchtkwaliteit geen wettelijke beperkingen om het bedrijventerrein bij Strijkviertel te realiseren. De realisatie van het bedrijventerrein belemmert ook niet het beleid van de gemeente om de luchtkwaliteit te verbeteren.

5.10 Bodem en ondergrond

Kader

Bij het bestemmingsplan wordt getoetst of de bodemkwaliteit geschikt is of geschikt gemaakt kan worden voor de geplande functies. Het gemeentelijk bodembeleid gaat uit van de volgende algemene uitgangspunten uit de Wet bodembescherming:

- Nieuwe bodemverontreiniging moet worden voorkomen en indien er toch bodemverontreiniging ontstaat, moet de bodem direct worden gesaneerd. Een geval van bodemverontreiniging waarbij de verontreiniging geheel of grotendeels ná 1987 is ontstaan, is een "nieuw geval". Deze zorgplicht houdt in dat nieuwe gevallen van bodemverontreiniging zoveel mogelijk ongedaan dienen te worden gemaakt.
- Overige gevallen van ernstige bodemverontreiniging moeten binnen een bepaalde termijn worden gesaneerd als er tevens sprake is van risico's. Het gaat daarbij om humane of milieuhygiënische risico's en om risico's voor verspreiding van de verontreiniging. De sanering gebeurt functiegericht en kosteneffectief.
- Nieuwbouw op of graafwerkzaamheden in een geval van ernstige bodemverontreiniging zijn ongeacht de risico's niet toegestaan zonder saneringsmaatregelen. De focus ligt hierbij op de contactzone van de bodem.
- Hergebruik van (schone of licht verontreinigde) grond kan bij onverdachte terreinen plaatsvinden op basis van de bodemkwaliteitskaart en het bodembeheerplan.

Bij een aanvraag van een omgevingsvergunning moet een bodemonderzoek conform de NEN 5740 worden verricht. Op basis van dit onderzoek wordt beoordeeld of de locatie geschikt is voor de geplande functie of dat er nog een nader onderzoek en/of een bodemsanering noodzakelijk is, voordat de locatie geschikt is voor de geplande functie. Als er voor de bouwwerkzaamheden een grondwateronttrekking nodig is, moet rekening gehouden worden met nabij gelegen grondwaterverontreinigingen.

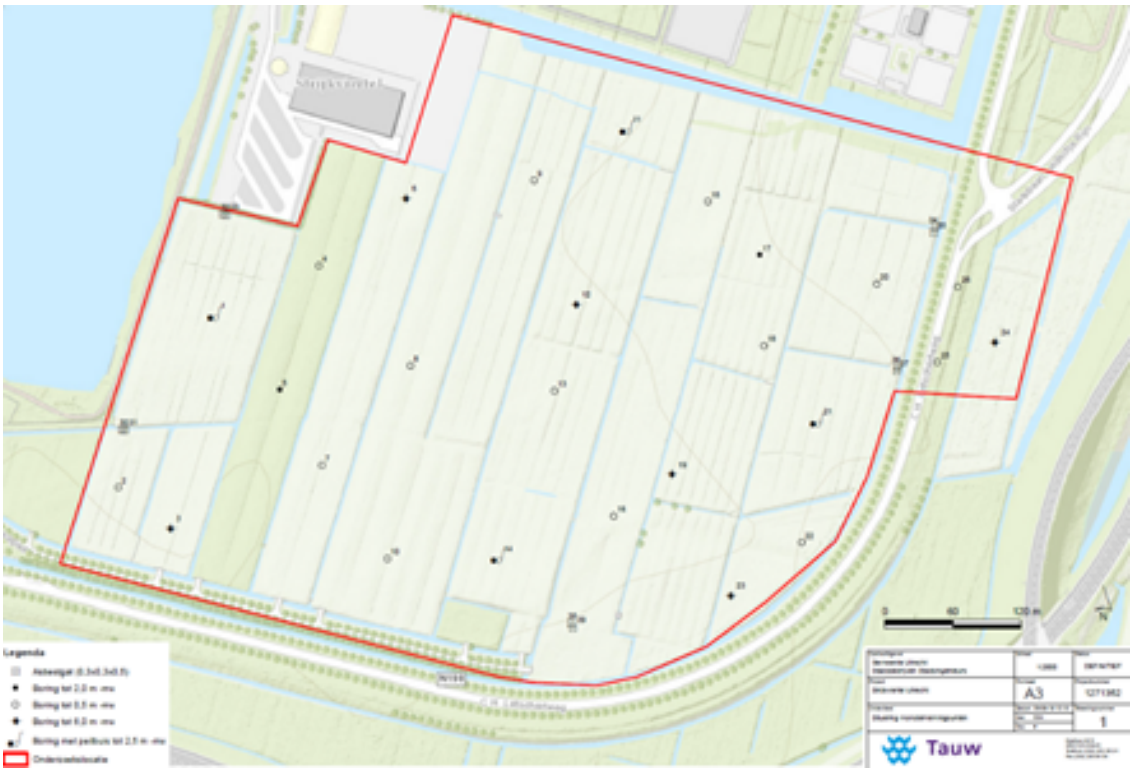
Plansituatie

Bodemkwaliteit

De locatie ligt gedeeltelijk braak en is gedeeltelijk in gebruik als weiland voor koeien en paarden. In het verleden is er op een klein gedeelte van het terrein een slibdepot gesitueerd geweest.

Na beëindiging van het slibdepot is een eindsituatie bodemonderzoek uitgevoerd. (Amos Milieutechniek B.V., 144.121.BV.12.ROS_revisie, d.d. 11-11-2014) Hierbij is alleen de bovengrond onderzocht. Dit onderzoek is vergeleken met het nulsituatie bodemonderzoek (Ingenieursbureau Land, BO1-75950RVE, d.d. 14-4-2009). Hierbij is geen verslechtering van de bodemkwaliteit

vastgesteld.



Bij het meest recente onderzoek uit 2019 (Tauw, R001-1271362ESK-V02-agv-NL, 13-12-2019) zijn lichte verontreinigingen aangetroffen in de grond met zware metalen en PAK. Analytisch is geen asbest aangetoond. PFAS is aangetoond in gehaltes boven de detectielimiet. Op basis van PFAS is de grond toepasbaar buiten grondwaterbeschermingsgebieden en boven de grondwaterstand. Het grondwater bevat licht verhoogde gehaltes aan barium, xylenen (som) en naftaleen. Het slib in de aanwezige watergangen is niet noemenswaardig verontreinigd en verspreidbaar binnen het gebied.

Op de locatie zullen lichte industrie, ondergeschikte horeca en een sportpark gerealiseerd worden. De milieuhygiënische kwaliteit van de bodem is geschikt voor het beoogde gebruik.

Het plangebied bevindt zich binnen de zogenaamde bufferzone van het Gebiedsplan Gebiedsgericht Grondwaterbeheer. Deze zone is een buffer rondom de dynamische zone. Het diepere grondwater binnen de dynamische zone, in het eerste watervoerend pakket, is diffuus licht tot sterk verontreinigd met vluchtige organische chloorkoolwaterstoffen. Bij bouwbemalingen, onttrekken en infiltreren van grondwater kan deze verontreiniging verspreiden. Om het grondwater uit het tweede watervoerend pakket te beschermen, is er sprake van een dieptebeperking voor boorwerkzaamheden in de bufferzone, bijvoorbeeld voor de aanleg van bodemenergiesystemen tot de scheidende laag. De diepte van de scheidende laag varieert, maar ligt rond de 50 m-mv.

Op basis van de Nota Bodembeheer 2017-2027 is de ontgravingskwaliteit voor grond “landbouw/natuur” en de toepassingseis voor grond eveneens kwaliteit “landbouw/natuur”.

Ondergrond

Geadviseerd wordt om bij de herontwikkeling inzicht te krijgen in zowel bestaande als gewenste ondergrondse ruimteclaims, die nodig zijn om het gewenste bovengrondse gebruik te realiseren. Om de ondergrond duurzaam te gebruiken en beheren moet er een balans zijn tussen bescherming (gezonde, schone, levende en veilige bodem, archeologie) en benutting (parkeerkelder, bodemenergie, groen, waterberging, infrastructuur, afval). Het kan noodzakelijk zijn om ondergrondse functies te ordenen, clusteren en waar mogelijk te minimaliseren of optimaliseren. En om effecten van ondergronds gebruik mee te nemen in de beschouwing om (toekomstige) conflicten te voorkomen. Zo gaan bijvoorbeeld ondergrondse bouw met waterglas en verticale hemelwaterinfiltratie niet goed samen met de aanwezigheid van open warmte/koude opslagsystemen in de bodem (verstopping).

Zetting

Het plangebied is op basis van de indicatieve zettingsgevoeligheid gevoelig (oranje) tot minder gevoelig (groen) voor zetting.



Bodemenergie

Een van de mogelijkheden om te voorzien in duurzame energie is bodemenergie. Vanwege de dieptebeperking voor boringen moet bekeken worden of gesloten bodemenergiesystemen rendabel zijn, of dat er beter kan worden ingezet op (collectieve) open opslagsystemen.

Conclusie
De grond op de locatie is licht verontreinigd met zware metalen en PAK. Asbest is niet aangetoond. Vanwege de aanwezigheid van PFAS boven de detectielimiet gelden gebruiksbeperkingen voor het toepassen in grondwaterbeschermingsgebieden en/of onder de grondwaterstand. Het slib in de aanwezige watergangen is niet noemenswaardig verontreinigd en verspreidbaar binnen het gebied.

Er geldt een dieptebeperking voor boringen en bodemenergiesystemen.

Inzicht en ordening in de bestaande en gewenste ondergrondse ruimteclaims en de onderlinge beïnvloeding daarbij, kan toekomstig conflicterend ruimtegebruik beperken.

Het grondwater bevat licht verhoogde gehaltes aan barium, xylenen (som) en naftaleen.

De milieuhygiënische kwaliteit van de bodem is voldoende voor het beoogde gebruik. De bodemkwaliteit vormt geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan circulair Bedrijvenpark Strijkviertel.

5.11 Natuurbescherming

Kader

Op grond van de Wet natuurbescherming (Wnb) moeten initiatiefnemers onderzoek doen naar de effecten van hun activiteiten op beschermde dier- en plantensoorten en beschermde gebieden. Bij het vaststellen van (wijzigingen in) een bestemmingsplan moet van tevoren duidelijk zijn dat de Wet natuurbescherming niet in de weg staat aan de uitvoering van het plan. Daarnaast moet worden gekeken naar de regels in de provinciale Omgevingsverordening.

Beschermde dier- en plantensoorten

Voorafgaand aan de vaststelling van een bestemmingsplan moet er worden onderzocht:

- of er beschermde soorten voorkomen in het plangebied;
- of er verbodsbepalingen uit de Wet natuurbescherming worden overtreden;
- of er vrijstellingen gelden of dat er een ontheffing nodig is.

Beschermde gebieden

Natura 2000-gebieden

In Nederland zijn ongeveer 160 Natura 2000-gebieden aangewezen, gebieden met een Europese beschermingsstatus. Veel van die gebieden zijn (ook) gevoelig voor stikstofdepositie.

Bij een wijziging van het omgevingsplan moet inzichtelijk worden gemaakt of de beoogde ontwikkeling effecten heeft op de stikstofdepositie in Natura 2000-gebieden. Een verdere toename van de stikstofdepositie kan leiden tot 'significante effecten' op de beschermde natuurgebieden (Natura 2000). Als een activiteit leidt tot extra stikstofdepositie op Natura 2000-gebieden en er niet kan worden uitgesloten dat dit leidt tot significante effecten op deze gebieden, wordt de activiteit aangemerkt als een Natura 2000-activiteit volgens de Omgevingswet en is deze vergunningsplichtig.

Natuurnetwerk Nederland en Groene Contour

In de provinciale Omgevingsverordening (artikel 6.1 en verder) zijn regels vastgelegd waar (afwijkingen) van bestemmingsplannen aan moeten voldoen.

Nota Utrechtse soortenlijst

Bij gemeentelijke plannen dient inzichtelijk gemaakt te worden of er soorten van de Utrechtse soortenlijst voorkomen in het plangebied. Dit geldt eveneens bij plannen van derden wanneer hier afspraken over zijn met de gemeente. Het toevoegen van de Utrechtse soorten vormt geen verhoging van deze onderzoeksinspanning, maar dient met behulp van de natuurwaardenkaart en een biotoopbeoordeling in de bureaustudie te worden opgenomen.

Als er beschermde of Utrechtse soorten in het projectgebied aanwezig zijn zal worden beoordeeld of de soorten nadelige gevolgen van de ontwikkeling ondervinden. Bij mogelijke nadelige gevolgen, wordt gekeken of de ontwikkeling op een andere manier kan worden uitgevoerd zodat nadelige gevolgen worden voorkomen of geminimaliseerd. Als deze nadelige gevolgen niet te voorkomen zijn dient het leefgebied gecompenseerd te worden zo dicht mogelijk bij het projectgebied, of wanneer dit niet mogelijk is op een alternatieve locatie binnen de gemeente. Als het leefgebied van een Utrechtse soort niet op korte termijn te compenseren valt zal dit expliciet aan het college worden voorgelegd. De verwachting is dat dit alleen het geval is in enkele oude bomenlanen waarin voor Nederland zeldzame paddenstoelen groeien.

Met de stappen 1. Onderzoek, 2. Alternatieven, 3. Mitigeren, 4. Compenseren, 5. Expliciete keuze, wordt voorkomen dat Utrechtse soorten uit onze stad verdwijnen, terwijl gebiedsontwikkelingen mogelijk blijven.

Plansituatie

Beschermde gebieden

Natura 2000

Het plangebied van circulair Bedrijvenpark Strijkviertel ligt op ongeveer 8 kilometer van het Natura 2000-gebied 'Oostelijke Vechtplassen'. Het gecultiveerde plangebied heeft geen enkele relatie met dit Natura 2000-gebied. De beoogde werkzaamheden bestaan onder andere uit het bouwrijp maken van het gebied, het realiseren van nieuwbouw en het aanleggen van lokale infrastructuur.

De stikstofdepositie als gevolg van de gebruiksfase (toenemende verkeersgeneratie) en realisatiefase / bouwfase is in beeld gebracht middels een stikstofdepositie onderzoek. Het stikstofdepositie onderzoek voor het circulair Bedrijvenpark Strijkviertel is als Bijlage 9 Beoordeling Stikstofdepositie Bedrijvenpark Strijkviertel bij de toelichting van dit plan opgenomen. Hieronder is de belangrijkste conclusie van dit rapport opgenomen.

De verkeerstoenames in en rond het gebied Strijkviertel leiden in de gebruiksfase tot een toename van depositie van 0,05 mol/ha/jr in 2025 en 2035. In de aanlegfase is er geen sprake van een planbijdrage.

Als gevolg van de ontwikkeling van circulair Bedrijvenpark Strijkviertel wordt grasland aan het gebruik onttrokken. Na interne saldering met de uit gebruik genomen weilanden blijft er geen toename van de depositie over. De positieve effecten van het beëindigen van deze activiteit (verminderde stikstofdepositie) worden als (mitigerende) maatregelen ingezet om het stikstofeffect van Strijkviertel te salderen. Met deze interne saldering is verzekerd dat er geen stikstofdepositietoename ontstaat op de relevante hexagonen in enig Natura 2000-gebieden. In twee gebieden is zelfs sprake leidt het interne saldo zelfs tot een afname aan stikstofdepositie. In de Oostelijke Vechtplassen treedt na interne saldering een afname op van max 0,03 mol/ha/jr en in het Naardermeer een afname van 0,01 mol/ha/jr.

Aangezien er sprake is van interne saldering voor stikstof is er een passende beoordeling uitgevoerd (zie Bijlage 10 Passende beoordeling). Op basis van deze passende beoordeling kan de zekerheid

worden verkregen dat het plan de natuurlijke kenmerken van Natura 2000-gebieden niet zal aantasten. In de toets van het additionaliteitsvereiste is beschreven dat er landelijke en provinciale plannen zijn met maatregelen die een reductie aan stikstofdepositie en natuurherstel realiseren in de beïnvloede Natura 2000-gebieden. Voor bronmaatregelen ten behoeve van stikstofreductie zijn zeer lokale bronnen (binnen 1 km) of regionale bronnen (binnen bijvoorbeeld 3 km) het meest doelmatig. De bronmaatregel voor Strijkviertel ligt op veel grotere afstand. De agrarische activiteit in het plangebied betreft een het salderingsmaatregel die (gelet op de aard) weliswaar geschikt is om in te zetten als mitigerende maatregel. Maar, gelet op de locatie van de salderingsmaatregel, de kosten in relatie tot de zeer geringe stikstofwinst is evenwel duidelijk dat deze agrarische activiteit nimmer als instandhoudings- of passende maatregel zou worden beëindigd. Bovendien is – gelet op de zeer geringe effecten – de maatregel niet nodig om de blijvende en noodzakelijke daling van de stikstofdepositie in de Natura 2000-gebieden te realiseren, ook gelet op de andere maatregelen die reeds in uitvoering zijn. Het additionaliteitsvereiste staat dan ook in dit geval niet in de weg aan de vaststelling van het bestemmingsplan.

Natuurnetwerk Nederland en Groene Contour

Het plangebied ligt buiten het Natuurnetwerk Nederland (NNN). Directe effecten op het NNN zijn uit te sluiten en het toetsingskader van het NNN is niet van toepassing. Het plangebied maakt ook geen deel uit van de Groene Contour.

Conclusie

Gezien de aard en het lokale karakter van de ingreep worden effecten op Natura 2000-gebieden, NNN en de Groene Contour niet verwacht. Negatieve effecten op beschermde gebieden zijn uitgesloten.

Beschermde dier- en plantensoorten

In 2019 is er onderzoek verricht naar het voorkomen van beschermde soorten in het plangebied. In het onderzoek zijn ook de soorten van de Utrechtse soortenlijst meegenomen. Het onderzoek is in 2021 en in het voorjaar van 2024 geactualiseerd.

De rapportage van het Ecologisch onderzoek Bedrijvenpark Strijkviertel is opgenomen als Bijlage 11. De actualisatie van het ecologisch onderzoek is opgenomen als bijlage 13.

Flora

Er worden geen negatieve effecten verwacht op wettelijk beschermde flora. Wel is de Utrechtse soort Zwanenbloem aangetroffen. De huidige groeiplaats blijft waarschijnlijk niet behouden. Doordat er in de nieuwe situatie veel nieuw geschikt leefgebied voor deze soort wordt gecreëerd, worden effecten op de lokale verspreiding van de soort voorkomen.

Grondgebonden zoogdieren

In het plangebied is een omvangrijke populatie hazen aanwezig. De haas is beschermd onder de Omgevingswet en is sinds september 2024 niet meer vrijgesteld bij ruimtelijke ontwikkelingen. Het veroorzaken van negatieve effecten is niet toegestaan. Om deze reden is het nodig om een omgevingsvergunning voor een flora- en fauna-activiteit aan te vragen voor haas.

Voor de ontwikkeling van circulair bedrijvenpark Strijkviertel en de nabijgelegen woningbouwlocaties Groenewoud en Papendorp is in maart 2025 een aanvraag omgevingsvergunning voor een flora- en fauna-activiteit ingediend bij de provincie. Gedurende de zomer van 2025 is de aanpak in het activiteitenplan aangepast en aangevuld in overleg met de provincie (het bevoegd gezag) (Bijlage 14) . Op 18 september 2025 is de vergunning verleend (Bijlage 15) .

De gewijzigde aanpak houdt in dat hazen in het gebied worden geteld met warmtebeeldcamera'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. De hazen die worden uitgezet kunnen worden opgenomen in de bestaande populatie.

De verwachting is dat 80-90% van de hazen in Strijkviertel, Papendorp en Groenewoud gevangen

kunnen worden. Dat zijn in totaal ongeveer 125-140 hazen. 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 maatregelen die hiervoor genomen worden zijn:

- Nog om te vormen bouwkavels worden (tijdelijk) verbeterd ten gunste van het leefgebied van de haas. Met extensief beheer van de graslanden kan de vegetatie hoog en dicht blijven, wat voldoende schuilmogelijkheden biedt voor de haas.
- Het inzaaien van een kruidenmengsel dat ten goede komt aan de haas.

Ook in het uit te zetten gebied Rijnenburg/Reijercop worden op enkele percelen die de gemeente in bezit heeft maatregelen getroffen om het leefgebied van de haas te verbeteren. Dit betreft het toevoegen van ruigtestroken, open struweel en andere vormen van dekking.

Het monitoren van de populaties haas in Strijkviertel, Papendorp en Groenewoud is noodzakelijk om het voortbestaan van de aanwezige populaties te beoordelen. De hazen worden gemonitord via de data van de gezenderde hazen. Daarnaast wordt de hazendichtheid met warmtebeeldcamera's bepaald. Van het onderzoek wordt een wetenschappelijk peer-reviewed artikel geschreven dat kan worden gebruikt om het verplaatsen van hazen in Nederland in de toekomst te onderbouwen.

Vleermuizen

Uit het ecologisch onderzoek blijkt dat het hoog opgaande groen langs de westkant van het plangebied van essentieel belang is als vliegroute en foerageergebied van gewone dwergvleermuis en ruige dwergvleermuis. Ook kan niet worden uitgesloten dat deze en omliggende groenstructuren voor watervleermuis van belang zijn om de Strijkviertelplas te bereiken. Een negatief effect is uitgesloten als extra uitstraling van kunstmatige lichtbronnen op en rond vliegroutes en foerageergebieden wordt voorkomen. Als bomen worden gekapt, mogen er geen gaten > 50 meter tussen groenstructuren ontstaan. Als aan deze voorwaarden wordt voldaan is een ontheffing niet nodig. Bij de uitwerking dient een ecoloog te worden betrokken. Er worden geen gebouwen gesloopt of bomen gekapt die een geschikte holte bevatten die in gebruik zou kunnen zijn als verblijfplaats voor vleermuizen.

Vogels

Vogels met jaarrond beschermde nesten

In opgaand groen rond het plangebied is mogelijk een nestlocatie van ransuil aanwezig. Omdat deze groenstructuur behouden blijft en zelfs wordt versterkt, is fysieke aantasting van de nestplaats uitgesloten. Aangenomen wordt dat er in de omgeving voldoende foerageergebied aanwezig blijft als het plangebied volledig ongeschikt raakt. Effecten op het foerageergebied worden daarnaast voorkomen omdat het plangebied met groen -dat geschikt zal zijn als foerageergebied- wordt ingericht.

Er zijn alleen maatregelen nodig om verstoring van broedende ransuilen te voorkomen door in de periode februari tot en met juli geen verstorende werkzaamheden binnen 100 meter van de nestlocatie uit te voeren. Indien er werkzaamheden zijn voorzien binnen de invloedssfeer (binnen ongeveer 100 meter afstand van mogelijke nestlocatie) en in de kwetsbare periode (feb-juli) dan is nadere toetsing aan effecten en mogelijk onderzoek conform protocol nodig.

Algemene broedvogels

De nesten van algemene vogels zijn beschermd als ze als broedlocatie in gebruik zijn. Vogels kunnen gedurende het gehele jaar tot broeden komen. Het is daarom zaak om hier voorafgaand aan het werk rekening mee te houden. De kans op een broedgeval is het grootst in de periode maart t/m juli (dit wordt wel gezien als het reguliere broedseizoen). Een (periodieke) controle op nesten van broedvogels is voorafgaand aan de werkzaamheden noodzakelijk om overtreding van de wet te voorkomen. Als een broedgeval aanwezig is, dient een verstoringsvrije zone te worden aangehouden, waarbinnen gedurende de periode van broeden niet wordt gewerkt. De breedte van deze zone dient door een ter zake kundige te worden bepaald.
De beleidsmatig beschermde soorten kleine karekiet en tjiftjaf van de Nota Utrechtse soortenlijst worden verwacht binnen het plangebied. Dat er onvoldoende broedlocaties behouden blijven door optische verstoring, een verhoogde aanwezigheid van mensen en verkeer in de aanleg- en

gebruiksfase is uitgesloten. Negatieve effecten op huidige broedlocaties is uitgesloten omdat groenstructuren worden versterkt en er geen broedlocaties van kleine karekiet in het plangebied aanwezig zijn. Door het versteken van groenstructuren en het aanleggen van waterpartijen kan geschikt broedhabitat ontstaan. Vervolgstappen zijn niet noodzakelijk.

Amfibieën

De aanwezigheid van beschermde soorten is met zekerheid uitgesloten. Een negatief effect op beschermde soorten amfibieën is met zekerheid uitgesloten. Vervolgonderzoek is niet noodzakelijk.

Vissen

In onderzoeken is meermaals het voorkomen van de streng beschermde grote modderkruiper aangetoond. Door het dempen van sloten kunnen exemplaren worden gedood of verwond. Ook wordt leefgebied permanent aangetast. Door de werkzaamheden binnen het plangebied zal het functionele leefgebied van de grote modderkruiper worden aangetast, worden er grote modderkruipers gevangen en in sommige gevallen mogelijk gedood door het vangen en verplaatsen van de grote modderkruipers en de verborgen leefwijze van de soort. Dit betekent dat er sprake is van het overtreden van verbodsbepalingen uit de wet. Hiervoor is ontheffing aangevraagd en verkregen (zie Bijlage 12 Ontheffing Natuurbeschermingswet Grote Modderkruiper.

In de Thematervelden is nieuw leefgebied aangelegd en ingericht voor de grote modderkruiper. In 2025 zouden de grote modderkruipers naar het nieuwe leefgebied worden overgezet. Uit intensief onderzoek is gebleken dat de grote modderkuiper in Strijkviertel niet meer aanwezig is. De soort wordt als lokaal uitgestorven beschouwd. Ondanks dat er geen overplaatsing van grote modderkruiper heeft plaatsgevonden is er aan de voorwaarden van de ontheffing voldaan.

Ongewervelden

De aanwezigheid van platte schijfhoren is met zekerheid uitgesloten. Een negatief effect is met zekerheid uitgesloten. Vervolgonderzoek is niet noodzakelijk

Conclusie beschermde dier- en plantensoorten

Uit het nader onderzoek blijkt dat er geen ontheffing voor negatieve effecten op vleermuizen nodig is, mits er maatregelen worden getroffen in de uitvoering. Dit dient nader te worden uitgewerkt in een ecologisch werkprotocol.

Voor de grote modderkruiper is een ontheffing verkregen.

Voor de haas is een omgevingsvergunning voor een flora- en fauna-activiteit verleend door het bevoegd gezag. Bij de vergunning is een activiteitenplan toegevoegd met mitigerende en compenserende maatregelen om negatieve effecten op de instandhouding te voorkomen.

Het plangebied heeft geen betekenis voor andere streng beschermde soorten dier- en plantensoorten. Deze zijn niet aangetroffen in het plangebied.

Utrechtse soortenlijst

Binnen het plangebied zijn tongvaren, grote kaardenbol en wilde reseda aangetroffen. Ook worden soorten verwacht die zijn opgenomen in de Utrechtse soortenlijst, zoals de bittervoorn, kleine modderkruiper, merel, de tjiftjaf en de egel. Negatieve effecten op het areaal aan geschikt leefgebied worden niet verwacht, mits er maatregelen worden getroffen in de uitvoering. Dit dient nader te worden uitgewerkt in een ecologisch werkprotocol.

Diervriendelijk bouwen

De gemeente heeft ook de ambitie om diervriendelijk te bouwen. Onder “diervriendelijk” bouwen wordt verstaan: bouwen met relatief kleine ingrepen, die verblijfsplekken creëren voor verschillende dieren in het stedelijk landschap. Met “diervriendelijk” bouwen wordt de biodiversiteit van de stad vergroot.

Voor de nieuwe bebouwing geldt dat er diervriendelijk wordt gebouwd, met minimaal 1 geïntegreerde verblijfplaats voor gierzwaluw, huismus en gewone dwergvleermuis per 100 m^2 bedrijfsvloeroppervlakte. De voorwaarden voor deze maatregelen worden in de kavelpaspoorten meegenomen. De nieuwe bedrijfsgebouwen worden voorzien van diervriendelijke maatregelen om ook dit plangebied tot een prettig leefgebied te maken voor dieren. In dit gebied zijn er kansen voor de gierzwaluw, de huismus en de dwergvleermuis. Bij het ontwerp van het gehele bedrijvenpark

wordt aandacht besteed aan het verbeteren van de biodiversiteit zoals het toepassen van nestkasten van vogels, verblijfplaatsen van vleermuizen en insecten en het toepassen van klimaat adaptieve maatregelen zoals de aanleg van meer groen, waterdoorlatende verharding en infiltratiegebieden. Ook is hiervoor een regeling opgenomen in de regels van dit bestemmingsplan.

Ook zullen de nieuwe bruggen faunapasseerbaar worden gemaakt en (zoveel mogelijk) diervriendelijk worden ontworpen.

Groene gevels

Voor het bouwen van nieuwe bedrijfsgebouwen in bedrijvenpark Strijkviertel worden ook regels opgenomen over het verplicht realiseren van groene gevels. Met de verplichte realisatie van groene gevels op een deel van de nieuwe gevels van de nieuwe (bedrijfs-)gebouwen wordt de biodiversiteit in het plangebied bevordert.

Zorgplicht

Er dient rekening te worden gehouden met het voorkomen van algemene soorten fauna, die vallen onder de zorgplicht. Om een juiste invulling te kunnen geven aan de zorgplicht is de Gedragscode Flora- en faunawet van de gemeente Utrecht van toepassing.

Om de consequenties hiervan en voor de Utrechtse soorten voor de werkzaamheden duidelijk te maken dient er voor aanvang van de werkzaamheden een ecologisch werkprotocol te worden opgesteld door een ecologisch deskundige.

5.12 Bomen

In deze bomenparagraaf is een toelichting opgenomen voor de bestaande, de te kappen, de te verplanten en nieuwe bomen binnen het plangebied.

In deze bomenparagraaf verwijzen we naar een aantal kaarten en inventarisatielijsten die zijn opgenomen als bijlage bij de toelichting. Deze bijlagen zijn kaarten van het plangebied met een duidelijke legenda erbij.

In Bijlage 16 Bestaande bomen te behouden is een kaart opgenomen van de bestaande bomen in het plangebied. In Bijlage 17 Bestaande bomen te kappen is een kaart opgenomen van de te kappen bomen. In Bijlage 18 Bestaande bomen te verplanten is een kaart opgenomen van de te verplanten bomen binnen het plangebied en in Bijlage 19 Nieuwe bomen te planten is een kaart opgenomen van de nieuw te planten bomen inclusief een overzicht van de soorten. In september 2025 heeft een aanvullende inventarisatie plaatsgevonden van de bomen op de noordoostelijke kavel (kavel 12). De resultaten van de aanvullende inventarisatie zijn opgenomen in Bijlage 20. Tijdens deze inventarisatie zijn 7 clusters van schietwilgen met 29 stammen geconstateerd.

In het gebied, zijn alle bomen geïnventariseerd en beoordeeld op toekomstverwachting en verplantbaarheid. De stedenbouwkundige en de landschapsarchitect hebben getracht zoveel mogelijk bomen in het gebied te behouden. Helaas kunnen niet alle bomen behouden blijven.

Alle bomen in de nabij gelegen groenstrook van Rijkswaterstaat, direct ten zuiden en oosten van het plangebied, blijven behouden.

Vanaf 21 november 2018 geldt de herplantplicht bij kapvergunningen. Als verplanten of behoud van een boom niet mogelijk is, dan geldt bij compensatie de volgende volgorde: 1e keus herplant op locatie, 2e keus herplant dichtbij locatie, 3e keus herplant elders. Als blijkt dat herplant niet mogelijk is, kan in het uiterste geval worden overgegaan tot financiële compensatie waarbij de inkomsten worden geoormerkt voor het aanplanten van bomen en groen elders in de gemeente Utrecht. De herplantplicht is niet van toepassing op gevallen waarin het college of de raad op basis van een ruimtelijk plan een besluit heeft genomen of omgevingsvergunningen waarvan de aanvraag voor 21 november 2018 is ingediend.

Plansituatie

De bestaande bomen, binnen en direct grenzend aan het plangebied zijn in kaart gebracht met een uitgebreide bomeninventarisatie. Deze bomeninventarisatie is visueel verwerkt in vier kaarten van het plangebied, zie de diverse bijlagen bij de toelichting (Bijlage 16, 17, 18, 19). De inventarisatie is uitgevoerd volgens de landelijke richtlijn Boom Effect Analyse (BEA). De hoofdvraag van de inventarisatie luidt 'kan de boom, in het perspectief van de voorgenomen werkzaamheden en de toekomstige situatie, in zijn huidige verschijningsvorm en op deze standplaats, duurzaam behouden

blijven?' Vanuit die vraagstelling zijn de locatie, conditie, kwaliteit, groeiplaats en omgevingsfactoren beoordeeld. In het plangebied zijn 942 bomen aanwezig. De bomen variëren in soort en kwaliteit. Niet alle bomen zijn vergunningsplichtig, alleen de bomen met een stamdiameter dikker van 15 cm op 1,30 meter hoogte. In de bijlagen zijn ook duidelijke lijsten van de bomen opgenomen en een goede legenda.

Te behouden bomen

Binnen het plangebied kunnen van de 942 bestaande bomen 767 behouden blijven, 14 bomen kunnen verplant worden. De 14 bomen worden binnen het projectgebied verplant, zie Bijlage 18. Er zijn verschillende redenen dat de bomen niet verplant kunnen worden. Veel schietwilgen hebben een eenzijdige kluit en kunnen daarom niet verplant worden. Sommige bomen zijn te groot of beoordeeld als niet vitaal. En enkele bomen zoals de gewone es zijn niet verplantbaar. Het is niet mogelijk om de ontwikkeling van het circulair Bedrijvenpark Strijkviertel te realiseren met behoud van alle bomen binnen het plangebied. Meer informatie over soorten bomen, toekomstverwachting en grootte van de bomen is in de eerder genoemde bijlagen opgenomen.

Niet te behouden bomen

Veel bestaande bomen kunnen blijven staan en een klein deel kan worden verplaatst. 175 bestaande bomen in het plangebied kunnen niet behouden blijven om vijf verschillende redenen. Deze vijf redenen zijn: verkeer (aanleg wegen), verkaveling van het gebied (locaties kavels), water/graven van watergangen, maaiveldhoogte, en de aanleg van één faunapassage. In Bijlage 17 Bestaande bomen te kappen staat aangeven welke bomen waarom gekapt moeten worden met ook de reden van kap per boom. Deze redenen zijn:

- Verkeer: het aanleggen van wegen.
- Verkaveling van het gebied: Op deze plekken zijn kavels voorzien waarop de bedrijfsgebouwen worden gerealiseerd.
- Het graven van watergangen: om aan de compensatieverplichting te voldoen moeten watergangen gegraven worden.
- Maaiveldhoogte: Om bebouwing te realiseren moet het gebied opgehoogd worden met extra grond.
- Aanleg van een faunapassage onder de A12.

Compensatie

De 175 te kappen bomen dienen gecompenseerd te worden. In de nieuwe situatie worden er 388 bomen teruggeplant in het plangebied, zie Bijlage 19 Nieuwe bomen te planten. In het herplantplan staan ook de soort bomen aangegeven, met locaties van de nieuwe bomen en aantallen nieuwe bomen opgesplitst per deelgebied binnen het plangebied. Het herplantplan van de bomen is onderdeel van het totale Inrichtingsplan dat gemaakt wordt voor circulair Bedrijvenpark Strijkviertel.

Conclusie

In het gebied zijn alle bomen geïnventariseerd en beoordeeld op toekomstverwachting en verplantbaarheid. De stedenbouwkundige en de landschapsarchitect hebben getracht zoveel mogelijk bestaande bomen te behouden en in te passen in het plan. Helaas kunnen niet alle bomen behouden blijven. In het plangebied blijven van de huidige 942 bomen er in totaal 767 bomen behouden. Binnen het plangebied kunnen 14 bomen worden verplaatst. De meeste bomen die worden gekapt zijn de schietwilgen rond het huidige parkeerterrein van de rijvereniging. Het terrein wordt efficiënter ingericht en het parkeerterrein maakt plaats voor de primaire watergang met groene oevers. We verplanten de meeste zomereiken bij de rotonde aan de zuidzijde en de duiker bij de scheg. Deze bomen krijgen een nieuwe plek binnen het plangebied. De reden dat de meeste 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 aantal bomen dat wordt gekapt is tot een minimum aantal van 175 bomen beperkt. De redenen hiervoor zijn keuzes die gemaakt zijn in het Stedenbouwkundig Plan voor de aanleg water, wegen, kavelvelden en aanpassen van maaiveldhoogte (ophoging van het gebied). Ter compensatie van de te kappen bomen worden 388 nieuwe bomen geplant in het plangebied. De te kappen bomen in het plangebied worden hiermee ruimschoots gecompenseerd.

5.13 Water en klimaatadaptatie

Ambities en doelen

In 2050 willen we als Utrecht klimaatbestendig zijn en dus onze kwetsbaarheden hebben aangepakt. Om dit te bereiken hebben we doelen en principes opgesteld waar we naar streven. Ons hoofddoel is dat we maatschappelijke ontwrichting en onomkeerbare schade zoveel mogelijk willen voorkomen. Daarnaast willen we dat Utrecht een aangename stad blijft om te wonen, werken en te verblijven.

Ten eerste willen we de stad zoveel mogelijk vergroenen, met minder tegels en verharding en meer groen. Op die manier kan de bodem als spons werken. Dat voorkomt wateroverlast bij hevige regen en zorgt bij droogte dat bomen langer overleven. Ook zorgt dit voor een prettigere leefomgeving bij hittegolven. We hanteren hierbij het principe 'groen, tenzij'. We willen dan ook minstens 90% van het regenwater benutten en vasthouden. Dat betekent: opvangen in de bodem en niet via het riool afvoeren.

1. Om te zorgen dat onze stad een prettige leefomgeving blijft bij hittegolven, streven we bij alle fiets- en looproutes naar voldoende schaduw (40% bij hoofdroutes, 30% overig), bij voorkeur van bomen.
2. In elke buurt streven we naar minimaal 40% groen in het horizontale vlak, dus het maaiveld en daken, zowel in de openbare ruimte als particuliere terreinen. Het liefst door groen zoals groen in straten, pleinen en plantsoenen, groen in tuinen en groen op daken en gevels.
3. Niet iedereen heeft een tuin, dus streven we voor iedereen naar een koele, groene verblijfsplek op korte afstand (200 meter).
4. We spannen ons in dat bij een heftige regenbui tot aan 80 mm in een uur de openbare ruimte en de riolering zo zijn ingericht dat er geen schade optreedt aan panden en geen hinder op belangrijke wegen, zodat hulpdiensten kunnen komen waar ze moeten zijn.

Door klimaatadaptieve maatregelen te nemen, dienen we meerdere doelen zoals groene daken isoleren ook woningen en meer koele groene verblijfsplekken is zowel goed voor de gezondheid als voor meer recreatie. Wat allemaal weer bijdraagt aan gezond stedelijk leven voor iedereen.

Doelen voor overstroming, biodiversiteit en waterkwaliteit werken we later uit, omdat deze nog niet voldoende in beeld zijn. Voor overstroming werken deze regionaal uit als werking van de regionale adaptatie strategie.

We streven ernaar om deze doelen uiterlijk in 2050 te halen. Door deze doelen de komende jaren toe te gaan passen in projecten, ervaren we welke afwegingen met andere doelen in de praktijk gemaakt moeten worden en waar maatwerk met een goede onderbouwing noodzakelijk is.

Aanpak

Het uitgangspunt om Utrecht klimaatbestendig te maken is zoveel mogelijk aan te sluiten bij bestaande programma's. Elk programma moet straks rekening houden met het thema klimaatadaptatie. Als opgave focussen we op het bepalen van ambities en doelen en het borgen hiervan. We gaan klimaatadaptatie zoveel mogelijk combineren met andere werkzaamheden in de openbare ruimte, onder andere om zo de kosten te beperken. Belangrijke opgaven om mee samen te werken zijn de rioolvervangingsopgave, de Schaalsprong Groen in de RSU, de mobiliteitsopgave om van 50 naar 30 km/uur te gaan en ontwikkelend beheer van de openbare ruimte. Dit doen we vooral in de bestaande stad. Voor nieuwbouw- en herinrichtingsprojecten stellen we beleid vast om ervoor te zorgen deze direct klimaatbestendig worden uitgevoerd. Klimaatadaptatie moet het nieuwe normaal worden. Alleen door samenwerking is het mogelijk om integrale afwegingen te maken en tot een gedragen besluitvorming te komen.

Op een aantal thema's hebben we te weinig informatie, zoals droogte en biodiversiteit. Daarom maakt een onderzoeksagenda deel uit van de visie, waarmee we een completer beeld krijgen van wat de mogelijke effecten en gevolgen van een veranderend klimaat zijn, en hoe we dit moeten aanpakken.

Een groot deel (60%) van de oppervlakte van de stad is in eigendom van inwoners en andere stakeholders. Dat betekent dat de klimaatadaptatie-opgave niet alleen in het openbaar gebied opgelost kan worden. Om te zorgen dat ook deze grondeigenaren hun woning, gebouw en omgeving klimaatbestendig maken zetten we onder meer nieuw beleid, subsidies en communicatie

in.

We werken samen in onze landelijke netwerken (bijvoorbeeld GNK en KANS), maar ook met onze regionale gebiedspartners in het Netwerk Water en Klimaat om bijvoorbeeld via de impulsregeling klimaatadaptatie van het Rijk subsidie voor maatregelen aan te vragen.

De globale investeringskosten voor het aanpassen van de openbare ruimte tot 2050 worden geschat op 0,5 – 1 miljard euro als we optimaal aansluiten ('meekoppelen', 70% werk-met-werk) bij andere opgaven. Zonder werk met werk maken liggen de verwachte kosten op ruim 2 miljard euro. De maatregelen zijn globaal opgebouwd uit hemelwaterbestendig inrichten, ontharden en vergroenen.

Een deel van de maatregelen, vooral wateroverlast en droogte, zijn te dekken vanuit het programma Openbare Ruimte en Groen, onderdeel water- en rioleringsprogramma. De beschikbare middelen in dit programma komen vanuit de inkomsten uit rioolheffing.

De groene maatregelen en kosten voor klimaatadaptatie die enkel gerelateerd zijn aan hitte kunnen niet worden bekostigd uit het water- en rioleringsprogramma, maar moeten gefinancierd worden uit andere programma's. Er is daar dus een extra budget nodig om bomen te kunnen realiseren en ze te kunnen aanplanten of de groeiplaats te verbeteren. Dit wordt meegenomen in de uitwerking van de groene schaalsprong richting de RSU. De investeringen worden op 1,6 miljard euro geschat.

De opgave klimaatadaptatie en groen vallen ruimtelijk grotendeels in hetzelfde gebied, de bestaande stad. Voor nieuwbouw hanteren we als uitgangspunt dat de kosten worden gedekt vanuit de gebiedsontwikkeling. Dit komt naar verwachting gemiddeld neer op maximaal 2.000 euro per woning. Voor inwoners en bedrijven zijn de kosten nog niet inzichtelijk, omdat we bij bestaande bouw vooralsnog geen bindende maatregelen voorschrijven. De gemeente geeft eerst zelf het goede voorbeeld, door de openbare ruimte en eigen vastgoed klimaatbestendig te maken. De visie wordt in 2024 geëvalueerd, naar aanleiding van de nieuwe stresstesten en KNMI-scenario's.

Hierbij worden ook de opgedane ervaring in projecten en nieuwe inzichten meegenomen en zo nodig worden doelen en visie bijgesteld.

Waterparagraaf circulair Bedrijvenpark Strijkviertel

Door ruimtelijke ontwikkelingen kan het functioneren van het watersysteem onder druk komen te staan. Om dit in goede banen te leiden wordt de 'Watertoets' doorlopen. Met de watertoets worden de waterhuishoudkundige gevolgen van plannen vroegtijdig inzichtelijk gemaakt, de afwegingen expliciet en toetsbaar vastgelegd en in het wateradvies van de waterbeheerders opgenomen. De resultaten van de watertoets worden vastgelegd in een 'Waterparagraaf' en maakt onderdeel uit (wettelijk verplicht) van de ruimtelijke plannen.

Deze waterparagraaf is opgesteld ter verantwoording en afsluiting van de watertoets voor het bestemmingsplan circulair Bedrijvenpark Strijkviertel. De waterparagraaf is opgenomen in Bijlage 21 Watertoets Bedrijvenpark Strijkviertel. Hieronder zijn de belangrijkste onderdelen van de watertoets opgenomen.

Beleid op hoofdlijnen

In het algemeen is het beleid gericht op een duurzaam en robuust waterbeheer. De basisprincipes voor omgaan met water zijn:

- Klimaatbestendige leefomgeving (ruimtelijke adaptatie)
- Vasthouden - bergen – vertraagd afvoeren (waterkwantiteit)
- Gescheiden inzamelen-gescheiden afvoeren-gescheiden verwerken (waterkwaliteit)
- Zorgen voor een waarborg tegen overstroming - overstromingsrobuust bouwen (veiligheid)

Invulling zorgplichten door de gemeente

De gemeente Utrecht heeft in de visie water en riolering en de visie klimaatadaptatie beschreven hoe invulling wordt gegeven aan de wettelijke zorgplichten voor afvalwater, hemelwater en grondwater. Ook de wijze van beheer van oppervlaktewater wordt beschreven. Op basis van de zorgplichten heeft de gemeente op het gebied van water de volgende taken:

- een veilige inzameling en transport van afvalwater, zonder risico's voor de volksgezondheid en het milieu;
- het inzamelen en verwerken van hemelwater zonder dat er wateroverlast optreedt;
- het voorkomen en verminderen van structurele grondwateroverlast;

- het samen met de waterschappen realiseren van veilig, gezond en aantrekkelijk oppervlaktewater waarlangs het goed wonen, werken en recreëren is.

Regelgeving riolering

Voor installatietechnische eisen voor leidingwerk binnen het perceel geldt het Bouwbesluit en de voorschriften in de Omgevingsvergunning voor de Wabo activiteit Bouw. In de aanvraag om Omgevingsvergunning moet het leidingplan voor riolering en hemelwater tot en met de grens van het terrein of erf zijn uitgewerkt. Voorschriften en instructies voor het aan (laten) sluiten op openbare voorzieningen voor de inzameling, transport of verwerking van afvalwater worden gesteld in de Omgevingsvergunning. Onder meer worden voorschriften aan plaats, aanlegdiepte en diameter van leidingwerk ter plaatse van de grens van het erf in de omgevingsvergunning gesteld wanneer sprake is van aansluiting op openbare riolering en afvalwater die op riolering kan en mag worden gebracht.

Voor de afvoer of verwerking van huishoudelijk afvalwater, eventueel bedrijfsafvalwater, en hemelwater gelden de op de activiteit betrekking hebbende algemene lozingsregels van het Activiteitenbesluit Milieubeheer, het Besluit Lozen Afvalwater Huishoudens of het Besluit Lozen Buiten Inrichtingen.

Het hemelwater mag niet aangesloten worden op het gemengde stelsel en zal middels een voorziening geïnfiltreerd moeten worden in de bodem.

Afvoer hemelwater binnen de gemeente

Bij de afvoer van overtollig hemelwater is infiltratie van water in de bodem het uitgangspunt. Oppervlakkige afvoer naar de infiltratievoorziening en infiltratie via wadi's heeft daarbij de voorkeur. Als oppervlakkige infiltratie niet mogelijk is, is ondergrondse infiltratie door middel van bijvoorbeeld een infiltratieriool een optie. Als infiltratie niet mogelijk is, kan hemelwater via een bodempassage worden geloosd op oppervlaktewater. Schoon hemelwater (bijvoorbeeld vanaf dakoppervlakken) kan direct worden afgevoerd naar oppervlaktewater. Speciale aandacht wordt besteed aan duurzaam bouwen en een duurzaam gebruik van de openbare ruimte om een goede kwaliteit van het afgekoppelde hemelwater te garanderen. Bij het infiltreren van schoon hemelwater in de bodem (afkoppelen) kan het afvalwater worden afgevoerd naar het vuilwaterriool/DWA.

HDSR eist doorgaans ten behoeve van tegengaan van versneld afvoeren een compensatie in de vorm van nieuw te graven oppervlaktewater van 15% ten opzichte van het toegenomen verhard oppervlak, of 45 mm waterberging over het toegenomen verhard oppervlak*.

Vanuit de gemeente gelden de volgende aanvullende eisen met betrekking tot omgaan met hemelwater:

- Minstens 90% van het regenwater houden we zo lang mogelijk vast in de bodem en de stad. Zo hebben we ook genoeg water in droge tijden. Daarvoor moet de bodem werken als een spons.
- Buien tot 80 mm per uur brengen geen schade aan in panden en zorgen niet voor onbegaanbare wegen.

Daarbij geldt de volgende voorkeursvolgorde:

- vasthouden op daken en in regentonnen en nuttig gebruiken
- op maaiveld infiltreren
- ondergronds infiltreren
- afvoeren naar oppervlaktewater
- afvoeren naar de rioolwaterzuivering.

De deelgebieden Rijnvliet (woonwijk) en Strijkviertel (circulair bedrijventerrein) worden gezamenlijk bekeken met betrekking tot het realiseren van oppervlaktewater. Voor het totale gebied Rijnvliet+ Sportpark+ Strijkviertel moet in het totaal 9 ha oppervlaktewater worden aangelegd (zie voor de onderbouwing ook het rapport 'Actualiseren watersysteem Leidsche Rijn - Hydraulische toetsing van de voorkeursvariant en een scenarioanalyse' Wareco, kenmerk KM34B RAP20141208, status concept, datum 17-12-2014).

In Rijnvliet, inclusief het sportpark, wordt op basis van de laatste ontwerpen van de openbare ruimte een totaal van 7 ha oppervlaktewater gerealiseerd. De geplande 4 ha oppervlaktewater (één-op-één terugbrengen gedempt oppervlaktewater) in het plangebied van circulair Bedrijvenpark Strijkviertel voldoet daarmee ruimschoots aan wat er nodig is. Hoe invulling wordt gegeven aan de definitieve inrichting met betrekking tot het oppervlaktewater, wordt verder uitgewerkt in de

vervolgfase.

Waterkwaliteit

De gemeente streeft conform het beleid van de Europese Kaderrichtlijn Water samen met de waterbeheerder naar een goede ecologische en chemische kwaliteit van het oppervlaktewater. Dit betekent dat de waterkwaliteit veerkrachtig is, ook bij extreem weer en lange termijn klimaateffecten. Dit sluit aan bij de ambitie vastgesteld door de Gemeente Utrecht in regionaal (Winnet) verband (regionaal afvalwaterketen beleid, 2014). Deze zegt dat de waterkwaliteit, ook het te realiseren, open water in het gebied dient te voldoen aan het streefbeeld zichtbaar.

De aanleg van natuurvriendelijke oevers en het voorkomen van bronnen van vervuiling van het oppervlaktewater dragen bij aan een goede ecologische en chemische kwaliteit van het oppervlaktewater. In de verdere uitwerking wordt bepaald waar de natuurvriendelijke oevers worden toegepast. Ten behoeve van een goede waterkwaliteit en ecologie is verbinding van waterpartijen van belang. Zo ook bij aan te leggen natuurvriendelijke oevers zodat een ecologische verbinding ontstaat.

Het hemelwater van dakoppervlak en erfverharding kan direct worden afgevoerd naar de infiltratievoorziening of wadi. Op deze manier wordt het hemelwater op een natuurlijke wijze gezuiverd en geïnfiltreerd.

Om vervuiling van afstromend hemelwater en verslechtering van de waterkwaliteit te voorkomen, dienen geen uitlogende bouwmaterialen (zoals zink, lood en koper) te worden toegepast voor dak, dakgoot en regenpijp.

Klimaatadaptatie

Het klimaat verandert: Hogere temperaturen, een sneller stijgende zeespiegel, nattere winters, heftigere buien en kans op drogere zomers. Daar moeten we, ook volgens het KNMI, in de toekomst in Nederland rekening mee houden. De verwachting van het KNMI is dat het klimaat in Nederland in 2050 ongeveer overeen zal komen met het huidige klimaat in Zuid-Frankrijk. Maar ook nu al is de klimaatverandering merkbaar.

Extreme neerslag, droogte en hitte kunnen leiden tot maatschappelijke ontwrichting. Dit geeft aanleiding om aanpassing van de inrichting van de bebouwde omgeving aan het veranderende klimaat te agenderen en aan te werken. Dit beleid is vorig jaar vastgelegd in de Deltabeslissing voor Nederland. In de deltabeslissing Ruimtelijke adaptatie heeft het Deltaprogramma voorstellen opgenomen om de ruimtelijke inrichting van Nederland klimaatbestendig en water robuust te maken. Alle overheden en marktpartijen zijn daar samen verantwoordelijk voor.

De Deltabeslissing Ruimtelijke Adaptatie heeft als doel:

- De bebouwde omgeving is in 2050 nog steeds aantrekkelijk om te leven;
- Uiterlijk in 2020 zijn ruimtelijke ingrepen klimaatbestendig opgebouwd en getoetst.

De gemeente Utrecht heeft samen met 9 andere overheden deze deltabeslissing onderschreven en werkt samen in de Coalitie Regio Utrecht aan de opgaven.

Klimaatverandering heeft effecten op grote schaal maar ook op de kleine schaal van een stad. Door de toenemende hoeveelheid verharding in steden wordt het steeds moeilijker om water makkelijk weg te krijgen. Daarom wordt geappelleerd aan een duurzame manier van bouwen waar klimaatadaptie een onderdeel van is. Groene daken en vertraagt afvoeren maken hier een onderdeel van uit.

Met betrekking tot hittestress zijn de ambities van de gemeente:

- De temperatuur in de stad voelt niet meer dan 5 graden warmer aan dan buiten de stad.
- We zorgen dat in buurten minimaal 40% van het oppervlak groen is.
- Iedereen heeft op maximaal 200 meter afstand van een gebouw of woning een koele, groene plek in de openbare ruimte. Deze plek is minimaal 200 m^2.
- Er is minimaal 30% schaduw op straat op het heetst van de dag. Op belangrijke loop- en fietsroutes minstens 40% schaduw.
- Er is genoeg en gezond (zwem)water in de stad voor mensen, dieren en planten.
- We willen regenwater opvangen en nuttig gebruiken.

Ontwerpeisen vanuit de gemeente

De ontwerpeisen die uit bovenstaande volgen zijn opgenomen in het Handboek Openbare Ruimte, onderdeel riolen, rioolgemalen en drainage (versie december 2021, www.utrecht.nl). Daarnaast stelt de gemeente eisen aan het ontwerp van watergangen waarvan zij eigenaar of beheerder is of wordt.

Watervergunning – onttrekking en lozing

Tijdelijke onttrekking van grondwater tijdens de bouwfase is vergunningsplichtig en onder voorwaarden toegestaan, evenals tijdelijke lozing van bemalingswater op het oppervlaktewater. Nader onderzoek naar de kwantiteit en kwaliteit van het grondwater is noodzakelijk om na te gaan of er een lozingsvergunning nodig is om overtollig water te onttrekken en af te voeren.

Voor alle onderbemalingen, bronneringen en andere grondwateronttrekkingen waarbij middels bronbemaling globaal meer dan 100 m^3 per uur, langer dan 6 maanden en dieper dan 9 m grondwater wordt onttrokken, dient een vergunning te worden aangevraagd bij het waterschap HDSR (zie artikel 3.10 Keur 2009). Indien de grondwateronttrekking bij deze criteria onder de grenswaarden blijft, kan volstaan worden met een melding. Een (tijdelijke) lozing van grondwater op de openbare riolering is niet toegestaan, tenzij bij Algemene maatregel van bestuur (lozingsbesluiten) of bij maatwerkvoorschrift als bedoeld in de Wet Milieubeheer anders is bepaald.

Watervergunning - Keur

Ten behoeve van het dempen en graven, aanleggen van vlonders en steigers, bouwen in en langs water en uitvoeren van HDD boringen onder watergangen, kunstwerken en peilscheidingen door, is een Watervergunning van Hoogheemraadschap De Stichtse Rijnlanden noodzakelijk. Alle wateraspecten (inclusief Keur-aspecten) worden in de watervergunning geregeld.

Rechtstreekse afvoer van hemelwater naar oppervlaktewater is vergunning- of meldingsplichtig in het kader van de Waterwet.

Water in relatie tot het plangebied

Oppervlaktewater

Oppervlaktewateren zijn in eigendom van het HDSR en de gemeente. Zij zijn verantwoordelijk voor het functionele kwantiteits- en kwaliteitsbeheer van deze watergangen.

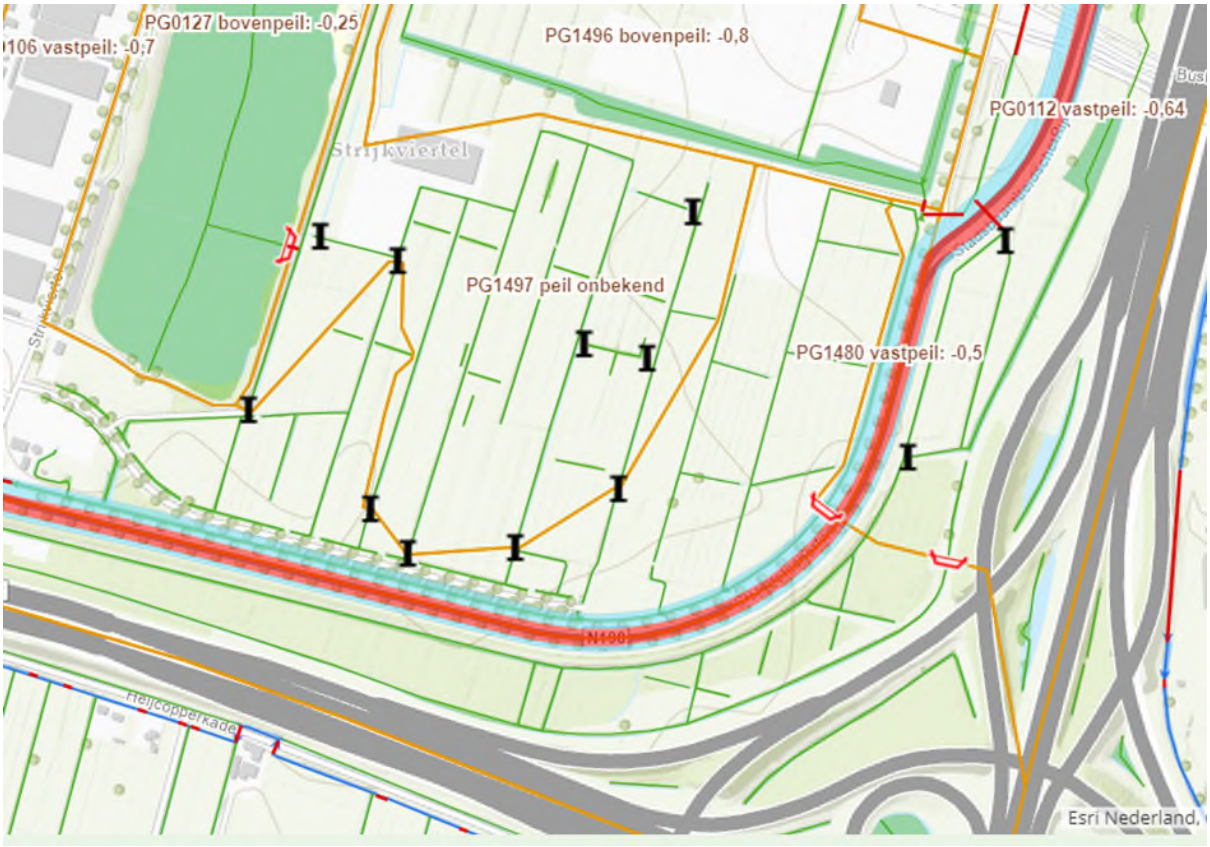
In de bestaande situatie ligt er binnen het plangebied oppervlaktewater, dat grotendeels gedempt zal worden ten behoeve van de herontwikkeling van het plangebied en weer teruggebracht wordt in de nieuwe situatie. In het totaal wordt 3.358 m2 aan oppervlaktewater extra aangebracht in het plangebied. Voor de plansituatie zijn er afspraken gemaakt welke watergangen bij wie in beheer komen.

Oppervlakte plangebied: 628.477 m2

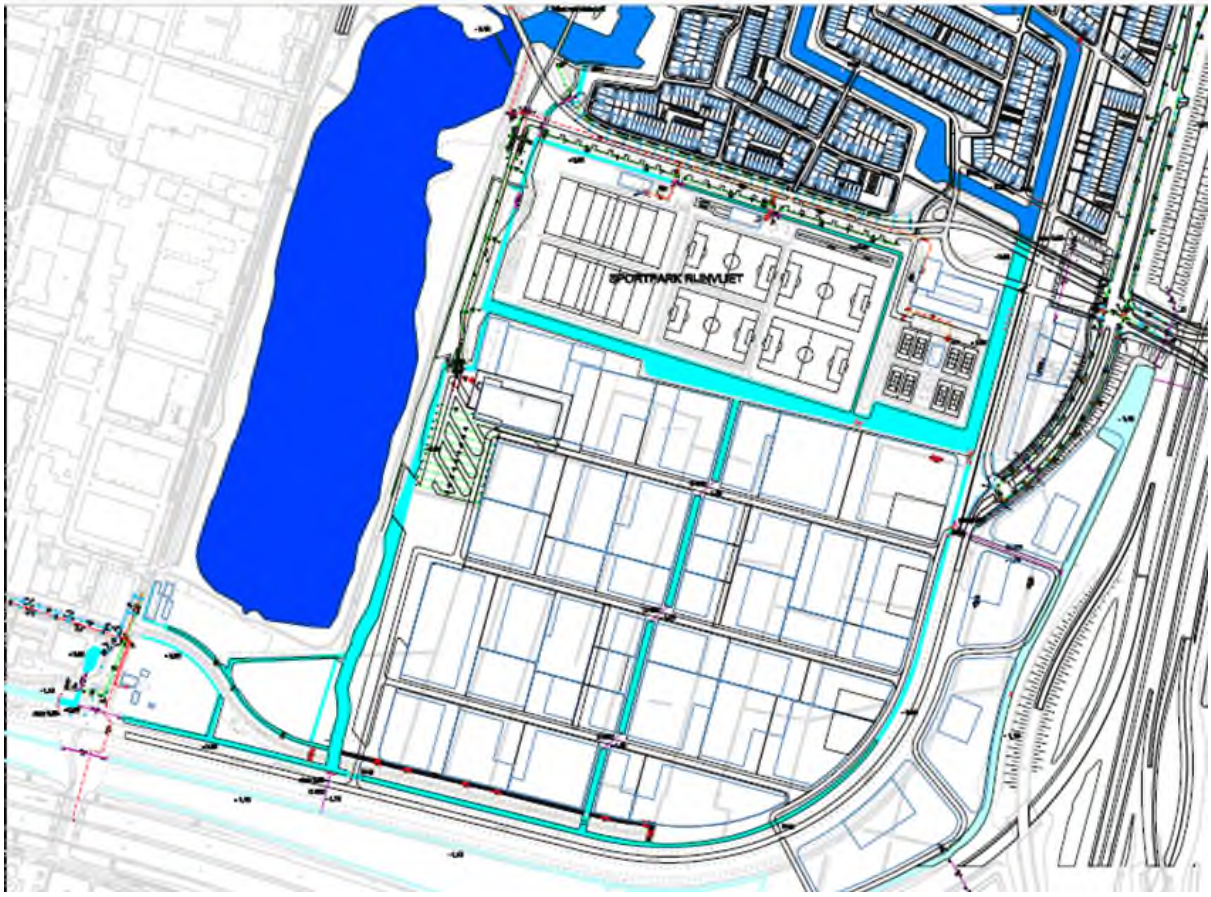
Huidig oppervlaktewater 39.015 m2

Toekomstige oppervlaktewater 42.373 m2

Het huidige waterpeil in Strijkviertel is grotendeels -0.60 mNAP en rond de sportvelden 0.80 m -NAP. Om het watersysteem in Strijkviertel naar het zuiden af te laten stromen wordt het nieuwe waterpeil 0.80 m -NAP. Hierdoor kan vanuit de nieuwe inlaat in Rijnvliet het water via Strijkviertel richting de plas bij Veldhuizen stromen. Bij de boerderij Strijkviertel 76 is het peil nu 0.60 m -NAP.



Afbeelding Waterpeil: Huidig oppervlaktewater en peilen binnen plangebied (bron: hdsr)



Afbeelding Toekomstig oppervlaktewater (indicatief, wordt nog uitgewerkt) en peilgebieden

Grondwater

1e watervoerend pakket

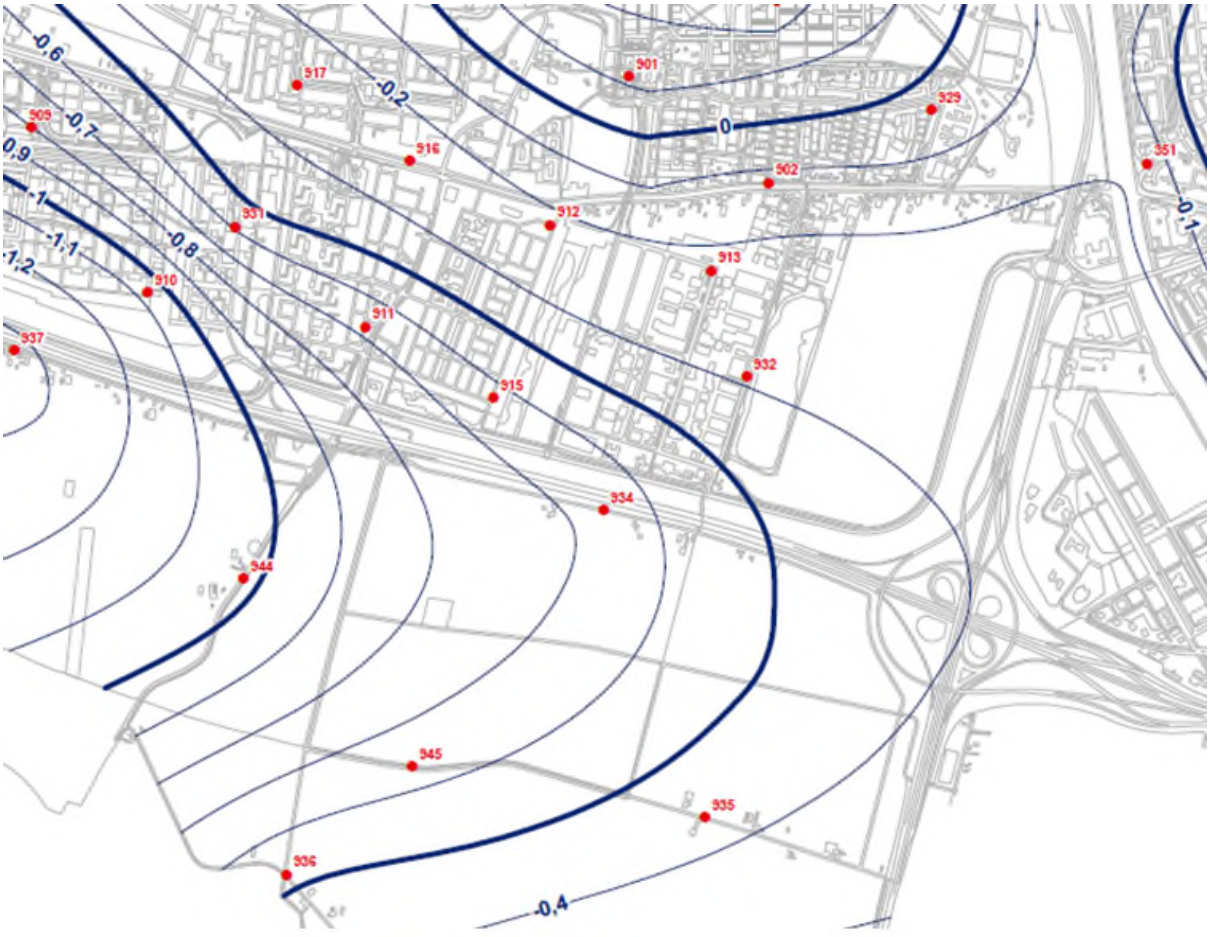
Het langjarige grondwaterregime in de diepere ondergrond wordt gereguleerd door de grondwaterstroming in het eerste watervoerend pakket (1e WVP). De gemeente Utrecht beschikt sinds 1962 over een peilbuizenmeetnet. Sinds 2002 worden de grondwaterstanden automatisch opgeslagen door dataloggers die tweemaal per dag het grondwaterpeil registreren.

De gemiddelde, langjarige stijghoogte van het 1e WVP zijn afgeleid uit de dichtstbijzijnde peilbuizen en vastgelegd in de 'Grondwatercontourkaart gemeente Utrecht' (juli- 2019).

Op basis van deze kaart wordt voor het plangebied de volgende gemiddelde stijghoogten en seizoens-variatie verondersteld:

- droge periode, gemiddelde lage grondwaterstand (GLG) = NAP -0,9 m en NAP -0,6 m;
- gemiddeld periode, gemiddelde grondwaterstand (GGG) = NAP -0,5 m en NAP -0,6 m;
- natte periode, gemiddelde hoge grondwaterstand (GHG) = NAP -0,5 m en NAP -0,4 m;

De grondwaterstroming in het plangebied is van oost naar west en varieert in natte perioden. Onderstaande afbeelding toont de GHG binnen het plangebied.



Afbeelding Grondwaterstand: GHG binnen plangebied (bron: Isohypsenkaart gemeente Utrecht)

Freatisch pakket

De momentane, freatische grondwaterstand is afhankelijk van het neerslagverloop, de

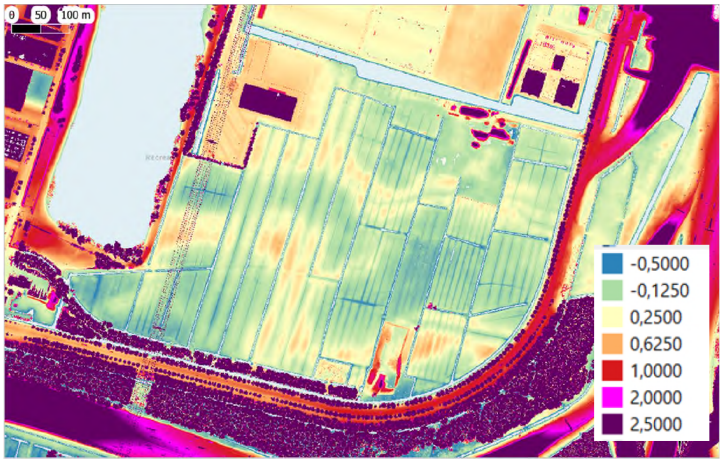
bodemopbouw en de aard en omvang van afwatering- en ontwateringsvoorzieningen. Slecht doorlatende lagen als klei en veen belemmeren de interactie met het 1WVP en kunnen een lokale schijngrondwaterstand creëren. Bodemonderzoek dient uit te wijzen wat de lokale bodemgesteldheid is en wat de consequenties hiervoor zijn voor de freatische grondwaterstand en de toepasbaarheid van IT-riolen en wadi's.

Drooglegging en ontwateringsdiepte

Een droge ondergrond is een belangrijke randvoorwaarde voor het faciliteren van een bestemming van een gebied. Voldoende drooglegging en ontwateringsdiepte in een plangebied is van groot belang om overstroming (inundatie) en grondwateroverlast te voorkomen, juist bij de toepassing van een kelder. Daarnaast geldt dat het vloerpeil van panden 15 cm boven de as van de weg ligt.

De drooglegging, het verschil tussen maaiveld en streefpeil, dient conform de norm van het Hoogheemraadschap De Stichtse Rijnlanden minimaal 1,0 m te zijn. De ontwateringsdiepte, het hoogteverschil tussen maaiveld en de gemiddelde hoogste grondwaterstand (GHG), dient conform de norm van de gemeente Utrecht minimaal 0,7 m te bedragen.

De huidige gemiddelde hoogte van het gebied is 0,00 NAP (afbeelding7). Het hele gebied wordt opgehoogd, zodanig dat het vloerpeil +1,25 NAP wordt. Met een maximale GHG van -0,4m wordt voldaan aan de drooglegginsgeis en is er voldoende ruimte tussen het grondwater en de hoogte van de wegas om een infiltratie riool rond 400 mm in te passen. Doordat ter plekke van de wegen het profiel wordt doorgraven,



Afbeelding Maaiveld hoogte (bron: ahn3), legenda in mNAP

Riolering

In de huidige situatie wordt het afvalwater vanuit de paardrijvereniging via een drukriool geloosd op het vuilwaterstelsel ten westen van de Strijkviertelplas (via de noordkant van de plas).

In de toekomstige situatie wordt een gescheiden stelsel aangelegd, waarbij minimaal 90% van het hemelwater (15 mm) op eigen terrein verwerkt wordt. De maatregelen die genomen dienen te worden ten behoeve van het toegenomen verhard oppervlak worden in de volgende paragraaf benoemd.

Een overzicht van de afvoerende oppervlakken in de huidige en toekomstige situatie is gegeven in de onderstaande tabel.

locatie	bestaand	nieuw	toename	Compensatie	
	ha	ha	ha	Versneld afstroming Opp.water (ha)	Klimaatadaptatie infiltratievoorzn
Rijnvliet+Sportpark	0	ntb	ntb	7,07	12mm
Strijkviertel	0	ntb	ntb	4,23	15mm
totaal	0			11,30 (eis=min. 9ha)	

Daarnaast zijn de volgende afspraken uit het verleden relevant voor deze ontwikkeling:

Op 18 oktober 2019 heeft HDSR aangegeven dat:

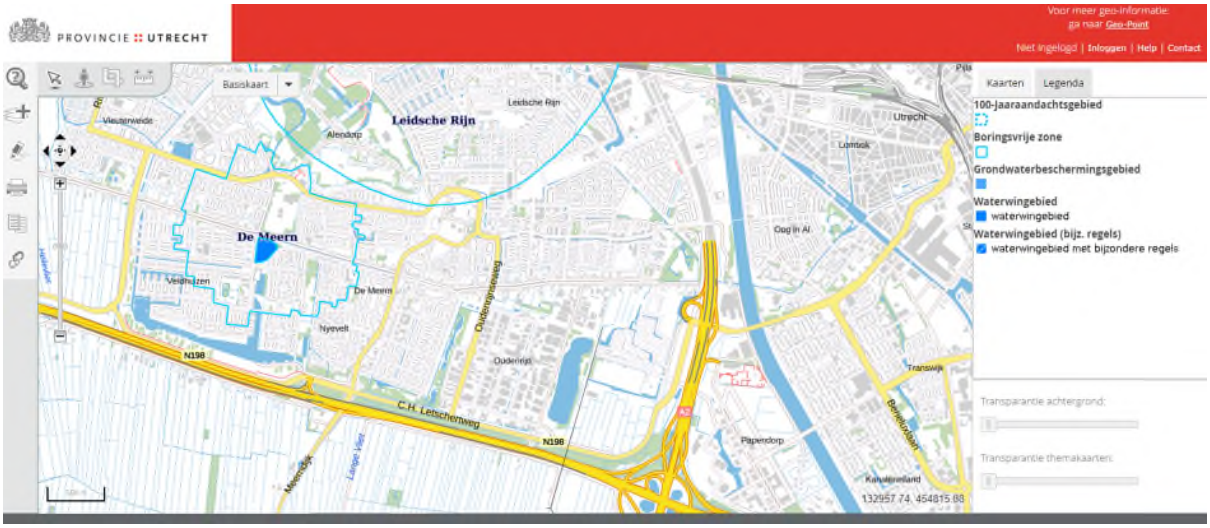
1. Vanuit waterkwaliteit is de eis dat er minimaal 12 mm berging in infiltratievoorzieningen wordt aangelegd. Vanwege het aangepast gemeentelijk beleid wordt deze eis in 2021 verhoogd naar 15 mm.
2. Voor de aanleg van oppervlaktewater ligt er nog een resterende opgave, zie voor een toelichting bijgevoegde waterparagraaf. Wareco heeft in 2014 geconcludeerd dat tenminste 9 ha open water nodig is in Rijnvliet en Strijkviertel. We moeten even achterhalen hoeveel opp. water nu uiteindelijk is gerealiseerd in Rijnvliet en het sportpark. Dan kunnen we de balans opmaken.
3. Verder hebben wij in een mail dd. 8 maart 2019 aandachtspunten meegegeven ten aanzien van een mogelijke peilverlaging nabij de boerderij Strijkviertel 74.
    a. In de conclusie op pagina 7 staat de volgende zin. Graag de rode tekst toevoegen, zodat we niet in de tekst hoeft te zoeken naar de verwachting: “Indien de verlaging van de freatische grondwaterstand structureel groter blijkt te zijn dan de verwachte 10 cm, dan kan vervolgonderzoek worden uitgevoerd en kunnen mitigerende maatregelen worden genomen.”
    b. Bijlage 1: Op dit peilenkaartje is een verkeerd waterpeil aangegeven “vastpeil; -0,80”. De juiste waarde moet “vastpeil -0,90” zijn. Zie ook tekening peilbesluit: https://www.hdsr.nl/publish/pages/48536/peilbesluitkaart_peilbesluit_vleuten-de_meern_en_leidsche_rijn_2017.pdf
    c. Opvallend vinden wij de informatie m.b.t. peilbuis B31H0587 waar een meetfout in lijkt te zitten. In bijlage 3 is te zien dat deze peilbuis het verst van de boerderij staat. Het lijkt ons daarom niet relevant voor deze voormalige boerderij. Misschien wel van belang om de waarneming te melden bij de eigenaar van deze peilbuis, zodat de waarnemingen gecontroleerd kunnen worden.

Om minimaal 90% van de jaarlijkse neerslag te (her)gebruiken, vasthouden, of infiltreren worden voorzieningen aangelegd op de uit te geven bedrjfskavels met een berging van minimaal 15 mm. Dit wordt gerealiseerd door de volgende maatregelen uit te voeren:

- Neerslag op kavels wordt op eigen terrein geborgen d.m.v. groene daken, groene inrichting, wadi's, ondergrondse infiltratie voorzieningen.
- Verharding in de openbare ruimte wordt zoveel mogelijk oppervlakkige richting groen, wadi's en watergangen afgewaterd.
- In het plangebied van circulair Bedrijvenpark Strijkviertel wordt een infiltratie riool aangebracht.
- Waar mogelijk wordt de verharding waterpasserend uitgevoerd.

Waterwinning

Het plangebied maakt geen deel uit van een waterwingebied of grondwaterbeschermingsgebied zoals blijkt uit onderstaande afbeelding. Er gelden dan ook geen specifieke maatregelen tbv de bescherming van drinkwater, behalve de voor iedereen geldende bijzondere zorgplicht (artikel 4 van de PMV 2013). Dit houdt in dat verontreiniging van het grondwater moet worden voorkomen of, voor zover het niet kan worden voorkomen, zoveel mogelijk moet worden beperkt of ongedaan gemaakt. De regels van de PMV gelden onafhankelijk van het bestemmingsplan.

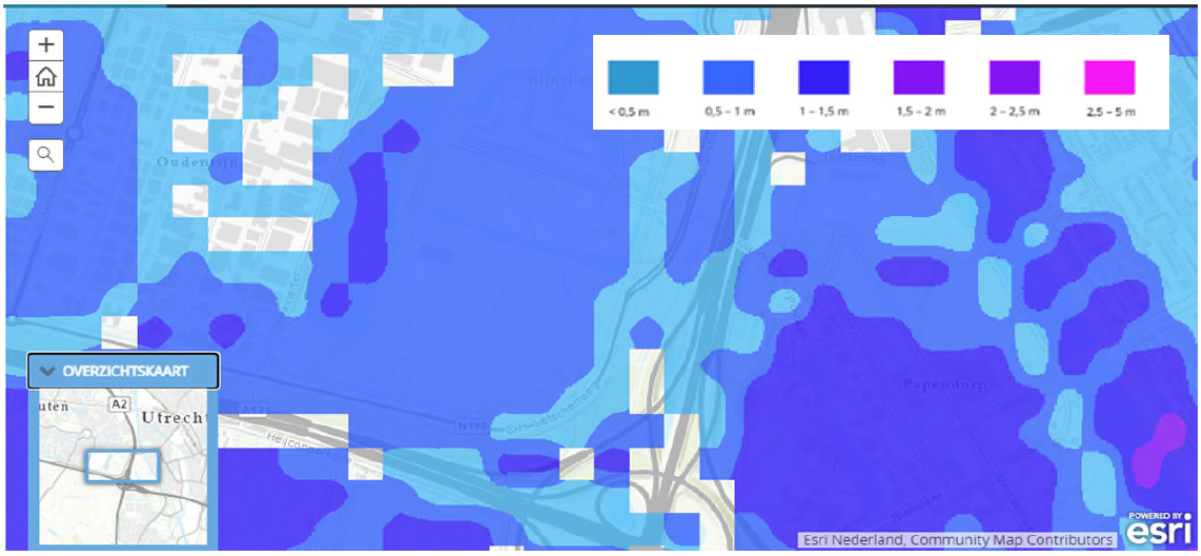


Afbeelding – Beschermingszone drinkwateronttrekking waterwingebied de Meern Noord en Leidsche Rijn (bron Provincie Utrecht)

Klimaatadaptatie

Inmiddels hebben het waterschap en de gemeente Utrecht de klimaatstresstest uitgevoerd. Een bui van 80mm in één uur levert in de huidige situatie geen problemen op omdat het eenvoudig kan worden afgevoerd. In de toekomstige situatie wordt er bij het ontwerp van de bovengrond en ondergrond rekening mee gehouden dat deze bui geen schade aan gebouwen en infrastructuur oplevert en tevens binnen 3 uur na einde van de bui de wegen weer begaanbaar zijn.

Klimaatverandering heeft ook invloed op het voorkomen van overstromingen vanuit de rivieren. Voor Utrecht geldt dat overstromingen vanuit de Lek tot de mogelijkheid behoren. In afbeelding 9 is de maximale overstromingsdiepte weergegeven bij het doorbreken van de Lekdijk. Het voorkomen is in de huidige situatie ongeveer ééns per 300 jaar en wordt ongeveer eens in de 10.000 jaar na uitvoering van het versterkingsprogramma (2020-2028). Door de verhoging tot 1,25m NAP, zal een overstroming naar verwachting niet tot schade aan gebouwen op circulair Bedrijvenpark Strijkviertel leiden.



Afbeelding Maximale overstromingsdiepte bij doorbraak Lekdijk

De gehele watertoets die is gemaakt voor het bestemmingsplan circulair Bedrijvenpark Strijkviertel is opgenomen als Bijlage 21 Watertoets Bedrijvenpark Strijkviertel.

Bij de inrichting van het gebied is gezocht naar mogelijkheden om het aanwezige openbaar groen te verbeteren en te versterken. De nieuwe aan te leggen openbare ruimte bevat ook veel groen en

water en geeft een duidelijke structuur aan het plan. Voor het plangebied van circulair Bedrijvenpark Strijkviertel worden mede in het kader van klimaatadaptatie en natuurinclusief bouwen regels opgenomen over het verplicht realiseren van nestkasten voor doelsoorten op en in gevels van nieuwe (bedrijfs-)gebouwen. Ook worden groene gevels voor een groot aandeel verplicht. Daarnaast is er een voorwaardelijke verplichting voor het realiseren van waterberging op de bedrijfskavels.

Conclusie

De aspecten water en klimaatadaptatie vormen geen belemmering voor de uitvoering van dit bestemmingsplan.

5.14 Archeologie

Wettelijk kader
In 1992 heeft Nederland het Europese Verdrag van Malta ondertekend en in 2007 geratificeerd. Doel van dit verdrag is een betere bescherming van het Europese archeologische erfgoed door een structurele inpassing van de archeologie in ruimtelijke ordeningstrajecten. Eén van de belangrijkste uitgangspunten van het Verdrag van Malta is dat archeologische waarden zoveel mogelijk in situ in de bodem bewaard dienen te blijven. Alleen als behoud in situ niet mogelijk is, wordt overgegaan tot behoud van de archeologische informatie ex situ, door middel van opgraven en bewaren in depot. Een ander uitgangspunt is dat het onderzoek naar de aanwezigheid van archeologische waarden in een zo vroeg mogelijk stadium dient plaats te vinden, zodat hiermee bij de planontwikkeling rekening gehouden kan worden. Een derde uitgangspunt is het 'de verstoorder betaalt principe'. Alle kosten die samenhangen met archeologisch onderzoek dienen worden betaald door de initiatiefnemer van de geplande bodemingrepen. Ten slotte richt het Verdrag van Malta zich tevens op een toename van kennis, herkenbaarheid en beleefbaarheid van het archeologische erfgoed.

De Erfgoedwet heeft betrekking op archeologie op het land en onder water. Samen met de Omgevingswet maakt de Erfgoedwet een integrale bescherming van ons cultureel erfgoed mogelijk. Op grond van Hoofdstuk 9 Overgangsrecht blijft artikel 38a van de Monumentenwet 1988 van toepassing tot inwerkingtreding van de Omgevingswet. Artikel 38a schrijft voor dat in een bestemmingsplan rekening moet worden gehouden met in de grond aanwezige dan wel te verwachten archeologische resten.

Het omgevingsplan van de gemeente Utrecht

In het omgevingsplan zijn regels voor de bescherming van archeologie opgenomen in het hoofdstuk grondwerk. Met grondwerk worden de activiteiten die de bodem verstoren bedoeld.

Op basis van onderzoek heeft de gemeente vastgesteld hoe groot de kans is dat op een locatie archeologische resten gevonden kunnen worden. Op basis van de trefkans is aan locaties een verwachtingswaarde toegekend. Een locatie met een grote trefkans heeft verwachtingswaarde WA1, een locatie met de laagste trefkans heeft verwachtingswaarde WA6. Op een locaties waar de trefkans zeer klein is of waar bekend is dat er geen archeologisch resten zijn op een locatie, is geen verwachtingswaarde opgenomen en gelden dus ook geen regels. De locaties met de diverse archeologische verwachtingswaarde zijn zo in het omgevingsplan opgenomen, dat bij een klik op de kaart zichtbaar is of er een waarde geldt, welke waarde dat dan is en welke regel van toepassing is.

Gebieden van zeer hoge archeologische waarde (WA2) zijn gebieden waarvan bekend is dat er belangwekkende archeologische waarden zijn, maar die (nog) niet beschermd zijn als archeologisch rijks- of gemeentelijk monument. Hier geldt een vergunningsplicht bij bodemingrepen dieper dan 30 centimeter.

Gebieden van hoge archeologische waarde (WA3) zijn gebieden waar op grond van eerder uitgevoerd archeologisch onderzoek dan wel op basis van historisch geografisch onderzoek bekend is dat er archeologische waarden zijn, maar waarvan de begrenzing nog niet vastgesteld is. Hier geldt een vergunningsplicht bij bodemingrepen groter dan 30 m2 en dieper dan 30 centimeter.

Gebieden van hoge archeologische verwachting (WA4) zijn gebieden waar nog geen archeologische

waarden zijn aangetoond, maar waar de kans op het aantreffen ervan groot is vanwege historisch-topografische bronnen en landschappelijke ondergrond. Hier geldt een vergunningsplicht bij bodemingrepen groter dan 100 m2 en dieper dan 30 centimeter.

Gebieden van middelhoge archeologische verwachting (WA5) zijn gebieden waar nog geen archeologische waarden zijn aangetoond, maar waar de kans op het aantreffen ervan middelgroot is. Dit is gebaseerd op de landschappelijke ondergrond. Hier geldt een vergunningsplicht bij bodemingrepen groter dan 500 m2 en dieper dan 30 centimeter.

Gebieden van lage archeologische verwachting (WA6) zijn gebieden waar nog geen archeologische waarden zijn aangetoond, maar waar de kans op het aantreffen ervan klein is. Dit is gebaseerd op de landschappelijke ondergrond. Hier geldt een vergunningsplicht bij bodemingrepen groter dan 5000 m2 en dieper dan 50 centimeter.

Beschermde archeologische rijksmonumenten worden op grond van de Erfgoedwet beschermd. Op grond van Hoofdstuk 9 Overgangsrecht blijven paragraaf 2 en 3 van hoofdstuk II van de Monumentenwet 1988 van toepassing tot inwerkingtreding van de Omgevingswet. Hierin staat dat aantasting van de beschermde archeologische monumenten niet is toegestaan. Voor wijziging, sloop of verwijdering van een archeologisch Rijksmonument moet een vergunning worden aangevraagd waarop de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed beslist.

Archeologie in het plangebied en conclusie

Binnen het plangebied van circulair Bedrijvenpark Strijkviertel zijn geen Beschermde Rijksmonumenten (WA1) of Gebieden van zeer hoge archeologische waarde (WA2) aanwezig.

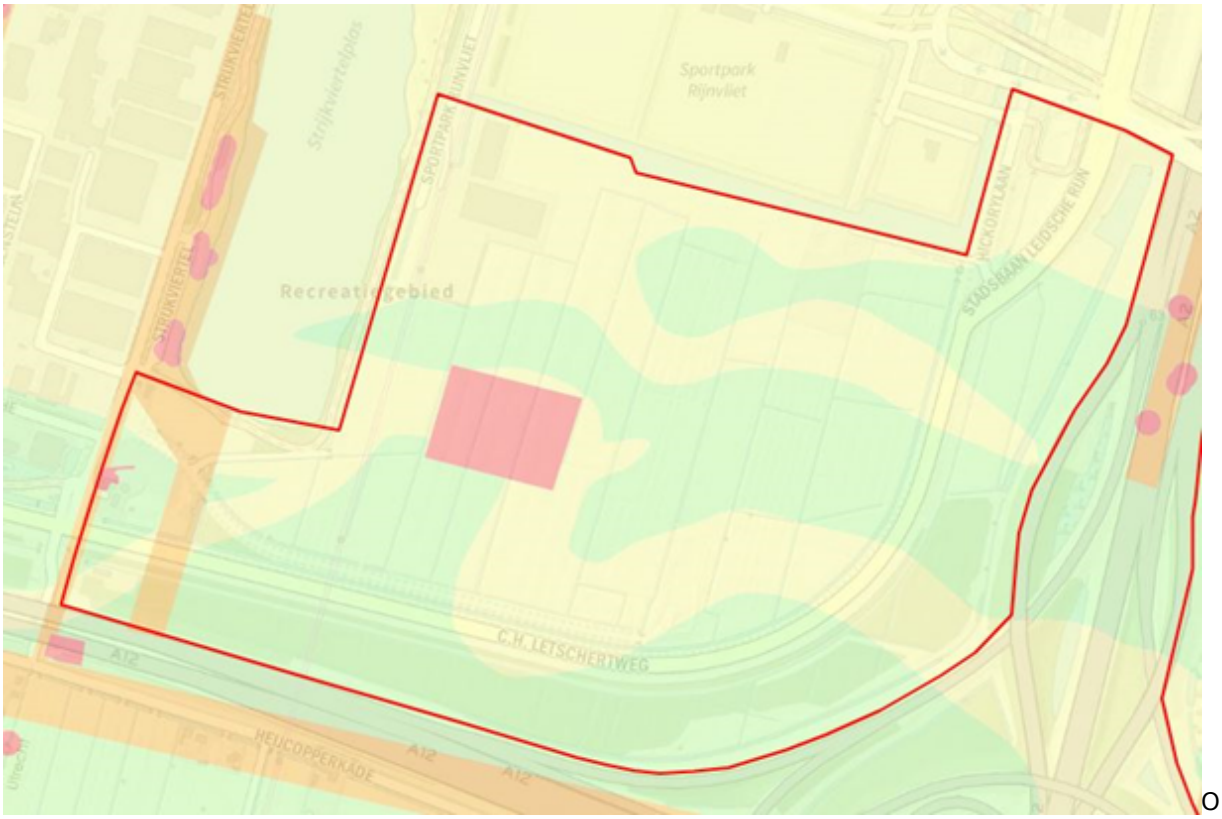
Gebieden van hoge archeologische waarde (WA3)
In het plangebied liggen twee gebieden van hoge archeologische waarde. In het zuidelijk deel van het plangebied zijn bij proefsleuvenonderzoek in 2010 verschillende vindplaatsen uit de late ijzertijd en Romeinse tijd ontdekt in Rijnvliet en Strijkviertel. Een van deze vindplaatsen ligt in het midden van het plangebied. Aangezien de vindplaats niet behouden kon blijven, is deze in 2022 opgegraven. Voor dit onderzoeksgebied geldt dat er geen archeologische verplichtingen meer gelden (vrijgegeven).

Een tweede gebied van hoge archeologische waarde ligt ter hoogte van Strijkviertel 74. Het betreft een op oude kaarten aangeven erf met bebouwing. De huidige bebouwing is onderdeel van dit erf.

Een gebied van hoge archeologische verwachting (WA4)
In het zuidwestelijk deel van het plangebied lig een gebied met een hoge archeologische verwachting door de mogelijke aanwezigheid van sporen uit de Tweede Wereldoorlog. Het gaat om een door de Duitsers in 1945 aangelegde verdedigingslinie met de kans op loopgraven. Deze zijn ten westen van de plas Strijkviertel, net buiten het plangebied, door historisch onderzoek aangetoond.

Gebieden van middelhoge archeologische verwachting (WA5)
In de ondergrond van het plangebied ligt een aantal kleine stroomgordels waarvoor een verwachting geldt voor bewoningssporen uit de Bronstijd tot en met de late middeleeuwen. Deze zones zijn in 2021 onderzocht door middel van proefsleuven. Hierbij zijn op een aantal hooggelegen delen binnen het plangebied sporen uit de late ijzertijd en Romeinse tijd aangetroffen. Deze sporen zijn vervolgens door middel van een opgraving verder onderzocht.
Bij het archeologisch proefsleuvenonderzoek is ook een eendenkooi uit de zeventiende en achttiende eeuw aangetroffen. Aangezien de eendenkooi niet in situ-bewaard kon blijven is deze in 2022 volledig opgegraven. De sporen liggen voor een deel in een zone van middelhoge archeologische verwachting en deels in een zone met een lage archeologische verwachting.

Gebieden met een lage archeologische verwachting (WA6).
Een aanzienlijk deel van het plangebied bestaat uit gebieden met een lage archeologische verwachting omdat deze gebieden vanwege hun lage ligging niet geschikt waren voor bewoning. De eendenkooi is hierop een uitzondering.



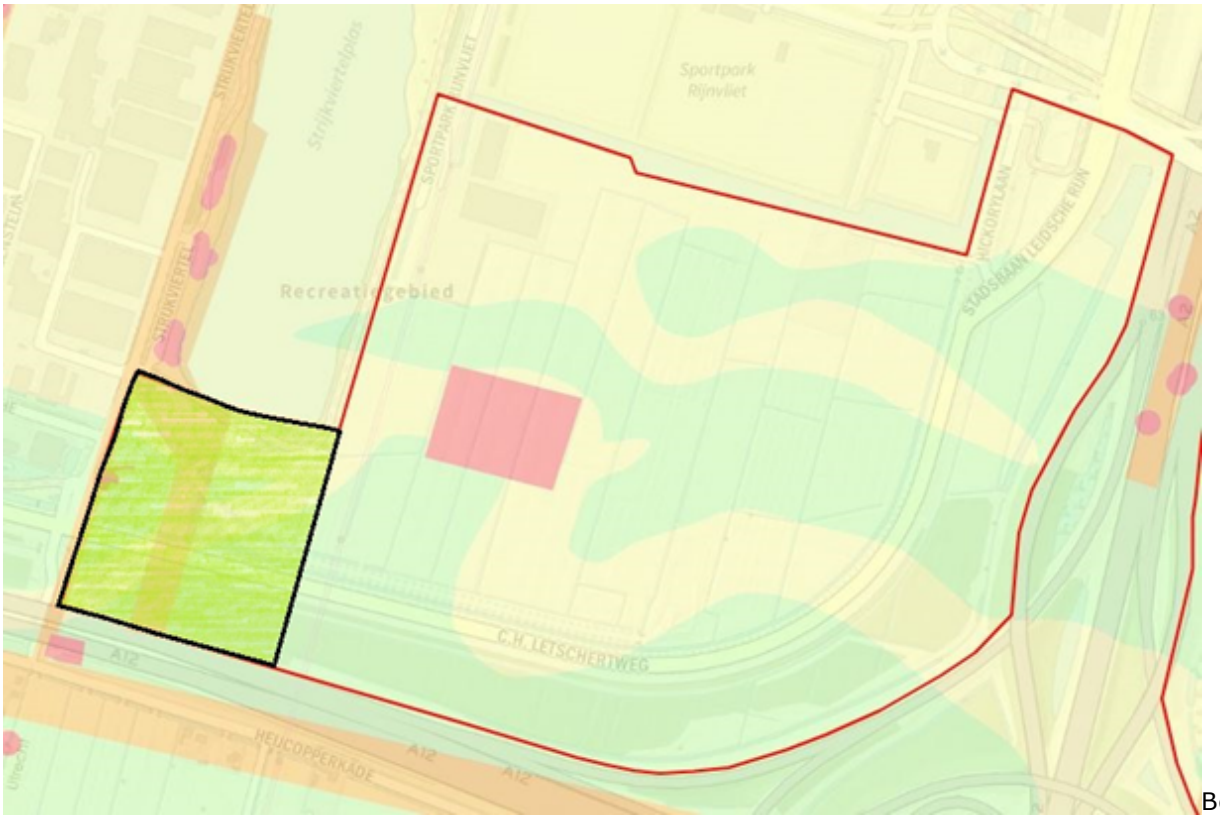
Op de bovenstaande afbeelding is globaal het plangebied van circulair Bedrijvenpark Strijkviertel (rode lijn) op de Archeologische waardenkaart van gemeente Utrecht weergegeven.

Archeologische waardenkaart gemeente Utrecht

Legenda

Categorie	*Naam*	*Vergunningsplichtige bodemingrepen*
WA1a	Beschermde Rijksmonumenten	Alle ingrepen
WA1b	Beschermde gemeentelijke archeologische monumenten	Alle ingrepen
WA2	Gebieden van zeer hoge archeologische waarde	Dieper dan 30 cm -Mv
WA3	Gebieden van hoge archeologische waarde	Groter dan 30 m2 en dieper dan 30 cm -Mv
WA4	Gebieden van hoge archeologische verwachting	Groter dan 100 m2 en dieper dan 30 cm -Mv
WA5	Gebieden van middelhoge archeologische verwachting	Groter dan 500 m2 en dieper dan 30 cm -Mv
WA6	Gebieden van lage archeologische verwachting	Groter dan 5000 m2 en dieper dan 50 cm -Mv
WA7	Gebieden zonder archeologische waarde	N.V.T
Gemeentegrens		

Legenda Archeologische waardenkaart gemeente (2022)



Boven staande afbeelding geeft een overzicht van het vrijgegeven gebied inzake archeologie (gebied binnen de rode contour is vrijgegeven).

5.15 Kabels en leidingen

Het plangebied wordt herontwikkeld tot een circulair bedrijvenpark. In en rondom het plangebied zijn bestaande kabels en leidingen aanwezig en ook ten behoeve van de herontwikkeling zullen bepaalde kabels en leidingen aanwezig moeten zijn.

In deze paragraaf komen vooral de kabels en leidingen aan bod die planologisch juridische bescherming nodig hebben. In en rondom het plangebied is een hoogspanningsleiding aanwezig. Hieronder wordt deze kort beschreven.

Hoogspanningsleiding

Door het plangebied loopt een hoogspanningsverbinding. Deze verbinding is in 2021 ondergronds gebracht, vanaf Rijnvliet tot aan de huidige mast in de zuidwesthoek van het plangebied. Vanaf deze mast gaat het tracé verder zuidwaarts over de A12 naar Rijnenbrug.
De ondergrondse verbinding zorgt voor een aantal beperkingen. Zo mag boven het tracé niet worden gebouwd. Dit gegeven is meegenomen in het stedenbouwkundig plan en in het bestemmingsplan.

Conclusie

De ligging van de hoogspanningsleiding is meegenomen bij het ontwerpen van het nieuwe ruimtelijke plan voor circulair Bedrijvenpark Strijkviertel. Deze leiding is ook weergegeven op de bij dit plan behorende verbeelding en er zijn beschermende regels opgenomen in dit bestemmingsplan. Hiermee vormt de aanwezigheid van de hoogspanningsleiding geen belemmering voor de geplande ontwikkeling van het plangebied.

5.16 Kwaliteit van de leefomgeving

De kwaliteit van de leefomgeving wordt bepaald door verschillende factoren en krijgt met name veel aandacht in woonwijken en in verblijfsgebieden. In het plangebied circulair Bedrijvenpark Strijkviertel komen verschillende bedrijfskavels en is er een ruim opgezette openbare ruimte in de vorm van verkeers-, groen- en waterfuncties.

Bouwhoogte, windhinder en zonlicht
Wind en zon zijn elementen die met name bij hogere bebouwing vanaf 30 meter van belang zijn. Woningen en openbare ruimten als pleinen en terrassen moeten voldoende licht- en zoninval krijgen

willen ze een prettige verblijfskwaliteit hebben. Rond hoogbouw dient vooral voor langzaam verkeer te worden voorkomen dat de wind er hinder veroorzaakt. In dit geval betreft het de ontwikkeling van een bedrijvenpark en wordt de bebouwing, binnen bepaalde kaders, maximaal 30 meter hoog. Over het algemeen wordt de bebouwing aan de randen van de bedrijfskavels minder hoog. De openbare ruimte is integraal meegenomen in het ontwerp van het bedrijvenpark en er is voldoende aandacht geweest voor voldoende zon en schaduw in het plangebied. De bouwhoogtes op de bedrijfskavels zijn afgestemd op de omliggende openbare ruimte om deze kavels heen. Hiermee wordt voorkomen dat er openbare ruimtes ontstaan met te weinig zonlicht voor de functie van deze openbare ruimte.

Binnen het bestemmingsplan is op de diverse bouwvelden een maximale bouwhoogte van 30 meter toegestaan en aan de randen van de bouwvelden zijn lagere maximale bouwhoogtes toegestaan. In dit geval is daarom geen nader onderzoek nodig naar windhinder en windgevaar. Het risico op windhinder en windgevaar is zeer beperkt, mede door de in het plan opgenomen dynamische regelingen voor maximale bouwhoogtes. Vanwege het windklimaat zijn er geen onaanvaardbare belemmeringen voor het realiseren van het gewenste programma in het plangebied.

Voor de ontwikkeling van circulair bedrijvenpark Strijkviertel is geen afzonderlijke bezonningsstudie uitgevoerd. Het gebied sluit niet direct aan bij een bestaande woonwijk of andere stedelijke voorzieningen waarbij bezonning of schaduwwerking een probleem kan zijn als gevolg van de ontwikkeling van dit bedrijvenpark. In het gebied komen ook geen verblijfsfuncties, zoals woningen, waarbij zonlicht en schaduwwerking van groot belang zijn voor de kwaliteit van de leefomgeving. De openbare ruimtes in het plangebied zijn van voldoende omvang en zodanig tussen de bouwvlakken gesitueerd dat er voldoende bezonning van straten en openbare ruimte tussen de nieuwe gebouwen is. De in het plangebied opgenomen mogelijke verblijfsplekken in de openbare ruimte krijgen voldoende direct zonlicht.

In het ontwerp van het circulair Bedrijvenpark Strijkviertel is tussen de bouwvelden openbare ruimte in verschillende breedtes opgenomen, zodat er altijd een bepaalde minimale afstand tussen de nieuwe gebouwen die grenzen aan de openbare ruimte komt. Bij de nieuwe gebouwen en nieuwe, openbare ruimte is de bezonning naar verwachting voldoende tot goed. Het nemen van specifieke maatregelen is niet nodig. Vanwege bezonning zijn er geen onaanvaardbare belemmeringen voor het realiseren van het gewenste programma in het plangebied.

Slagschaduw van windturbines
Op 6 juni 2024 heeft de gemeenteraad van Utrecht het Chw bestemmingsplan Windpark Rijnenburg en Reijerscop vastgesteld. Dit bestemmingsplan maakt de realisatie van vier windturbines in de polder Rijnenburg mogelijk. Het bestemmingsplan circulair Bedrijvenpark Strijkviertel ligt binnen de 0-uur slagschaduwcontour van het windpark. Om deze reden is aanvullend onderzoek gedaan naar de effecten van slagschaduw op het bedrijvenpark Bijlage 22 Slagschaduw van windturbines.

Onderstaande figuur laat twee contouren zien: binnen de groene contour vindt gedurende het jaar 0 uur slagschaduw plaats. De rode lijn laat zien welk gebied er 5 uur en 40 minuten slagschaduw6 per jaar of meer plaatsvindt zonder dat er mitigerende maatregelen worden genomen. 5 uur en 50 minuten per jaar is de maximale norm slagschaduw per jaar op gevoelige objecten. Kantoren worden ook beschouwd als gevoelige objecten. Bestemmingsplan circulair bedrijvenpark Strijkviertel maakt geen zelfstandige kantoren mogelijk, maar wel ondergeschikte kantoorruimte bij de bedrijfsbestemming.



Slagschaduw kan gemitigeerd worden door een stilstandsvoorziening in te bouwen. In het onderzoek is berekend hoeveel stilstand er nodig is om aan de normen te voldoen en welk opbrengstverlies voor elektriciteit dit tot gevolg heeft. Hieruit blijkt dat de benodigde stilstand om aan de slagschaduwnorm te voldoen slechts 1:38 uur per jaar is en leidt tot een opbrengstverlies van 0,005%. Dit is een zeer beperkt effect en leidt niet tot belemmeringen voor de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan.

Sociale veiligheid
De inrichting van het nieuwe openbaar gebied is ruim en zonder sociaal onveilige verborgen hoekjes. In het plan komen naast verschillende bedrijven ook enkele aanvullende en ondersteunende functies waardoor een gemengd gebruik van het gehele gebied ontstaat. Gedurende de hele dag is het gebied naar verwachting in gebruik en is er voldoende sociaal toezicht. Binnen het plangebied zal de openbare ruimte in de avond- en nachturen voldoende verlicht worden passend bij het gebruik en passend bij de groene en ruime parkachtige opzet en uitstraling.

Conclusie
De kwaliteit van de leefomgeving is voldoende meegenomen bij het ontwerp van o.a. de openbare ruimte en de regels voor de bouwmogelijkheden op de bouwkavels en hiermee voor de ontwikkeling van het circulaire Bedrijvenpark Strijkviertel.

5.17 Gezond stedelijk leven

Kader
In paragraaf 2.3.2.2.7 is het gemeentelijke beleid voor een gezond stedelijk leven uiteengezet.

Een gezonde leefomgeving van Utrechters is zo ingericht dat gezond leven gemakkelijk is, de druk op gezondheid zo laag mogelijk is en dat mensen zich prettig voelen. Hieronder wordt aangegeven op welke manier hier invulling aan is gegeven.

Plangebied
Omdat het plangebied een nieuw nog aan te leggen bedrijvenpark betreft is bij het ontwerp van dit bedrijvenpark al aandacht geweest voor een gezond stedelijk leven en op welke wijze de inrichting en vormgeving van het plangebied hieraan bij kan dragen. Bij het ontwerp is veel aandacht geweest voor diverse vormen van mobiliteit die bijdragen aan een gezond stedelijk leven, denk aan wandelen en fietsen. De inrichting van de openbare ruimte maakt het aantrekkelijk om veel te wandelen en te

fietsen in het gebied en draagt daarmee direct bij aan een gezonde leefstijl.

De openbare ruimt krijgt een groene en parkachtige uitstraling en nodigt uit om hier te wandelen, fietsen of te verblijven. Werknemers van het bedrijvenpark en ook omwonenden van de nabijgelegen woonwijk kunnen gebruik maken van deze openbare ruimte en draagt hiermee bij aan een gezond stedelijk leven.

De bedrijven in het plangebied zullen allen geen tot weinig overlast veroorzaken, zoals geluid, geur of trilling. Naast bedrijven in diverse categorieën is er in het gebied ook ruimte voor ondersteunende horeca, nieuwe sportvelden, een bestaande paardrijvereniging, nieuwe sportvoorzieningen en een ruim opgezette openbare en groene ruimte.

Conclusie
De inrichting van de openbare ruimte, als direct gevolg van het gehanteerde stedenbouwkundige en verkeersconcept, maakt het aantrekkelijk om hier te verblijven en om gebruik te maken van de ruim aanwezige voetpaden en de fietspaden. Er zijn concrete maatregelen getroffen waarmee invulling wordt gegeven aan de missie van de gezonde stad. Door de groene en ruime inrichting van het openbaar gebied en de combinatie van diverse functies in het gebied, is er sprake van een totaalplan dat bijdraagt aan een gezond stedelijk leven. De ontwikkeling van circulair Bedrijvenpark Strijkviertel is in overeenstemming met het volksgezondheidsbeleid.

5.18 Toegankelijkheid

Kader
Utrecht wil een stad zijn waar iedereen mee kan doen, waar we niemand buitensluiten. Een inclusieve toegankelijke stad. We willen dat alle inwoners en bezoekers, met en zonder beperking, alle (openbare) gebouwen, woningen, de openbare ruimte en dienstverlening kunnen gebruiken. Daarbij is niet alleen de toegankelijkheid belangrijk maar ook de uitgankelijkheid.

Utrecht werkt al sinds 2007 actief aan toegankelijkheid, eerst met Agenda 22 en nu volgens het VN-verdrag handicap. Het uitgangspunt van het VN-verdrag handicap is 'niets over ons zonder ons'. Samenwerking met de belangenorganisaties voor inwoners met een beperking in een zo vroeg mogelijk stadium van de planontwikkeling is daarmee noodzakelijk. De ambities van de gemeente voor het VN-verdrag handicap staan in de agenda 'Utrecht voor iedereen toegankelijk'. In de agenda 'Utrecht voor iedereen toegankelijk' zijn drie kansen omschreven die we als gemeente willen pakken. Dit zijn: sneller en concreet resultaat, niet alleen fysiek maar ook sociaal toegankelijk en samenwerken met de stad. Met het uitvoeringsprogramma 'Utrecht voor iedereen toegankelijk' laten we zien wat we al doen en wat we nieuw op pakken. Dit zijn acties die nodig zijn voor het benutten van de drie kansen. Daarnaast moeten gebouwen en woningen voldoen aan het Besluit bouwwerken leefomgeving.

Plangebied
Gebouwen
Iedereen, met of zonder beperking, kan de gebouwen binnen komen, in de gebouwen doen waarvoor ze zijn bestemd en gebruik maken van de buitenruimte zoals een balkon of tuin. In een bedrijf kan iedereen bij de receptie, in de vergaderkamers, in de werkruimtes, in de wc en de kantine. Kortom, de gebouwen zijn toegankelijk voor mensen met een beperking.

Openbare ruimte
De openbare ruimte wordt zo ingericht dat iedereen, met of zonder beperking zich goed kan verplaatsen. In de Kadernota Kwaliteit Openbare Ruimte staan de uitgangspunten. Het Handboek Openbare Ruimte en de richtlijn Voetpaden voor iedereen kunnen helpen bij de uitwerking. Aandacht is hierbij nodig bij hoogte verschillen en het overbruggen daarvan.

Conclusie
Toegankelijkheid is vroegtijdig in het ontwerptraject van het gehele plangebied meegenomen, zowel bij de ontwerpen voor de openbare ruimte als bij de ontwikkeling van plannen voor de bedrijfskavels. Hiermee zullen de openbare ruimte en ook de nieuwe gebouwen goed toegankelijk zijn voor alle gebruikers.

5.19 Circulaire economie, actieplan circulairen instrumenten duurzaam bouwen

Kader
Utrecht wil een duurzame stad zijn. Duurzame ontwikkeling betekent dat de keuzes die nu gemaakt worden, ervoor zorgen dat Utrecht ook in de toekomst aantrekkelijk is voor haar bewoners en bedrijven. Dit uit zich bij nieuwbouwprojecten in meerdere aspecten zoals energiebesparing, gezonde leefomgeving, klimaatadaptatie, circulair bouwen en diervriendelijk bouwen. Onderstaande thema's geven een overzicht van de aandachtspunten en minimale eisen die in de duurzaamheidsvisie terug zullen moeten komen.

Deze thema's zijn gebaseerd op de Ruimtelijke Strategie Utrecht, het actieplan circulair 'Groene loper voor circulaire bedrijven', het Utrechtse coalitieakkoord 2022-2026, Warmtevisie Utrecht en de moties "Utrecht bouwt BENG" en "Circulair bouwen". Utrecht wil zo snel mogelijk klimaatneutraal worden. Mede door ruimtelijke ontwikkelingen wordt deze ambitie ingevuld. De randvoorwaarden voor energie zijn gasloos bouwen en energiezuinigheid. Deze randvoorwaarden zijn vastgelegd in het Utrechtse Energie Protocol.

Gasloos bouwen en warmtenet
De nieuwe gebouwen in het plangebied zullen allen niet worden aangesloten op het warmtenet van Eneco. Op basis van gemeentelijke energiebeleid moeten de nieuwe gebouwen op een alternatieve wijze worden verwarmd. Er wordt gestuurd op een collectief WKO net.

Voor de alternatieve warmtevoorziening is het belangrijk om vanaf het begin van het ontwerp van de nieuwe gebouwen rekening te houden met het ruimtebeslag van de alternatieven voor warmte- en energievoorziening en daarvoor op tijd Stedin en de gemeente aan te haken.

Water en klimaatadaptatie
Strijkviertel krijgt een klimaatbestendige inrichting van het gebied. Dit houdt in dat waar mogelijk water vastgehouden en geïnfiltreerd moet worden op locatie en pas in tweede instantie mag worden afgevoerd. Dit is van toepassing voor zowel de openbare ruimte als voor de bedrijfskavels. Zie voor meer informatie paragraaf 5.13 van deze toelichting.

Circulair bouwen
Circulair bouwen is de norm binnen circulair Bedrijvenpark Strijkviertel. Bij het ontwerp van de plannen voor de openbare ruimte, maar ook voor de nieuwe gebouwen op de bedrijfskavels, wordt onderzocht hoe hier optimaal rekening mee kan worden gehouden. Bij de uitgifte van de gemeentelijke bouwkavels worden de circulaire en duurzame ambities van de gemeente via de koopovereenkomst schriftelijk vastgelegd.

Plansituatie
Het speerpunt binnen de circulaire thema's die worden gehanteerd voor de ontwikkeling van circulair Bedrijvenpark Strijkviertel is de inzet op circulair bouwen. Dat geldt voor de kavels en de openbare ruimte. We dagen partijen uit hun kavels zo circulair mogelijk te ontwikkelen. Wij geven als gemeente het goede voorbeeld door de openbare ruimte circulair te maken.

Een circulaire ontwikkeling van circulair Bedrijvenpark Strijkviertel betekent een proces waarin gemeente en private partijen (bedrijven, ontwikkelaars en beleggers) gezamenlijk optrekken om de ambities in praktijk te brengen. Zo wordt er optimaal gebruik gemaakt van ieders expertise. Dat doen we vanuit het 6S-model van Stewart Brand. Dit model hanteert een onderverdeling naar zes bouwlagen die zich onderscheiden op basis van functionaliteit en levensduur. Het 6S- model start bij de inventaris (stuff) en stopt bij de locatie-laag (site). Vanuit circulaire gebiedsontwikkeling wordt het model voor Strijkviertel uitgebreid. We voegen hier de volgende lagen toe: de 'openbare ruimte' (square) en de 'omgeving' (scene). Deze 8 lagen vormen de basis om de circulaire ambitie van de gebiedsontwikkeling van circulair Bedrijvenpark Strijkviertel verder vorm te geven.

Circulaire ontwikkeling van gebouwen en openbare ruimte wordt – binnen het 6S-model – gespecificeerd naar twee strategieën: circulair ontwerpen en circulaire materialen. Die twee strategieën zijn uitgewerkt in vijf ontwerpprincipes. Deze geven richting aan de ontwikkeling en helpen om beter onderling begrip te creëren tussen de marktpartijen en de gemeente.

De vijf ontwerpprincipes worden als volgt toegepast:

1. Flexibel

De bebouwing is zo ontworpen dat de indeling gemakkelijk aanpasbaar is voor een ander programma, bijvoorbeeld voor een toekomstige nieuwe gebruiker. Denk hierbij aan het maken van grotere vrije overspanning dan gebruikelijk, zodat ruimtes gemakkelijk samengevoegd of gescheiden kunnen worden. Door het gebouw flexibel in te delen, wordt de levensduur van het gebouw verlengd. Ook wordt het materiaalgebruik voor aanpassingen geminimaliseerd doordat er minder sloop- en breekwerk nodig is.

2. Demontabel

Door het gebouw demontabel te ontwerpen en te bouwen zijn alle verbindingen tussen de verschillende lagen en bouwelementen 'losmaakbaar'. Zo wordt het in de toekomst mogelijk om het gebouw of onderdelen daarvan makkelijk te hergebruiken. Bij gebouwen met een korte levensduur leidt dit tot een hogere restwaarde die de vastgoedwaarde kan verhogen. Door gebruik te maken van de 6 schillen van Brandt kan op slimme wijze per schil worden aangetoond hoe die demontabel is gemaakt.

3. Hernieuwbare materialen

Hernieuwbare materialen zijn materialen die opnieuw worden geproduceerd. Denk daarbij aan biologische materialen zoals hout, vlas of hennep. Belangrijk is dat die materialen duurzaam worden geproduceerd zodat ze ook echt hernieuwbaar zijn. Kaalslag van bossen is niet de bedoeling. Door hernieuwbare materialen toe te passen wordt de uitputting van eindige grondstoffen tegengegaan. De milieubelasting van de materialen en installaties in de gebouwen wordt aangetoond met een MPG-berekening, die de milieu-impact omzet in milieukosten van een gebouw (€/m^2bvo.jr). Hoe lager deze is, hoe beter.

Hergebruikte materialen zijn materialen die uit andere projecten komen, bijvoorbeeld gesloopte gebouwen. Door hergebruikte materialen toe te passen worden er minder nieuw gewonnen grondstoffen gebruikt voor het gebouw. Dit heeft een gunstig effect op de milieu-impact (MPG) van het gebouw.

5. Herbruikbare materialen.

Het is van belang materialen te selecteren die in de toekomst ook hoogwaardig hergebruikt kunnen worden. Wanneer materialen bijvoorbeeld een giftige uitstoot hebben zal het in de toekomst minder waarschijnlijk zijn dat ze hergebruikt worden. Een voorbeeld van giftige materialen is asbest, wat nu hergebruik belemmert.

Alle gebouwen worden opgenomen in materialenpaspoorten. Daarmee wordt de materiaalsamenstelling van het gebouw en de verbindingen tussen elementen en onderdelen weergegeven. Ook maakt een materialenpaspoort hergebruik in de toekomst gemakkelijker.

Deze werkwijze passen we toe bij alle architectonische ontwerpen, de ontwikkeling van kavelvelden en van de openbare ruimte. Voor elk kavelveld dat in ontwikkeling komt, wordt een kavelpaspoort opgesteld waarin de ambities worden uitgedrukt in indicatoren zoals een MPG.

Tijdens het uitgifteproces zal bij elke ontwerpfase aan partijen gevraagd worden hoe en in welke mate men de vijf circulaire ontwerpprincipes toepast. Het is belangrijk objectieve maatstaven te hanteren. Hiervan zijn er in 2021 meerdere in ontwikkeling, onder andere Het Nieuwe Normaal. Nieuwe geschikte indicatoren voor circulair bouwen zullen zinvol toegepast worden. In overleg met een begeleidingsteam vanuit de gemeente wordt daarin het niveau bepaald. Hierbij zal ook de samenhang met de andere thema's meegenomen worden, zoals de energietransitie, mobiliteit en klimaatadaptatie. Daardoor wordt de integraliteit en haalbaarheid van het geheel bewaakt.

Van ambities naar haalbaarheid

In dit plan wordt het spanningsveld opgezocht tussen hoge ambitie en (financiële) haalbaarheid. De ontwikkelingen in circulair bouwen gaan snel. Het kavelpaspoort dat we voor elke uitgifte opstellen ontwikkelt mee met deze ontwikkelingen. Per uitgifte wordt in het kavelpaspoort op basis van de laatste inzichten de norm voor de milieu-impact nu en in de toekomst bijgesteld.

Conclusie
Gelet op de voorgestelde maatregelen ter bevordering van circulariteit en duurzaam bouwen, zijn er geen belemmeringen voor de uitvoering van het bestemmingsplan circulair Bedrijvenpark Strijkviertel.

5.20 Energie

Kader

Utrecht wil zo snel mogelijk klimaatneutraal zijn. Klimaatneutraliteit houdt in dat er op jaarbasis net zoveel energie in het gebied wordt opgewekt als gebruikt. Dit geldt voor:

- de gebouwgebonden energievraag;
- de gebruiksgebonden energievraag;
- het energiegebruik in de openbare ruimte.

Het is daarbij de ambitie de energievraag zo laag mogelijk te houden en de benodigde energie op te wekken met duurzame energiebronnen. Alle nieuwbouw wordt aardgasloos gebouwd.

Het met de bewoners van Utrecht opgestelde Energieplan en de bestuurlijke duiding hiervan uit 2016 vormen nog de basis van het stedelijk energiebeleid.

BENG
Sinds 1 januari 2021 zijn de BENG-eisen (Bijna Energie Neutraal Gebouw) en TOjuli wettelijk verplicht voor alle nieuwbouw die per die datum wordt ontwikkeld en gebouwd. De BENG indicatoren zijn de nieuwe toetsingscriteria om nieuwbouw gebouwen te beoordelen. De indicatoren zijn opgesplitst in drie onderdelen: deze kennen we als de BENG 1, 2 en 3.

- BENG 1 gaat over de maximale energiebehoefte (kWh per m^2 gebruiksoppervlak per jaar). We willen dat deze zo laag mogelijk is.
- BENG 2 gaat over het maximale primair fossiel energiegebruik (kWh per m^2 gebruiksoppervlak per jaar).
- BENG 3 gaat over het minimale aandeel hernieuwbare energie (procenten).

De ambitie van de gemeente Utrecht is zo snel mogelijk energieneutraal te worden. . Daarvoor is het nodig dat de nieuwbouw zo weinig mogelijk energie gebruikt. We streven daarbij naar een BENG 2 norm van 0 en een BENG 3 norm van 100%.

Visie op de warmtevoorziening (2017), Transitievisie Warmte (2021) en Regionale Energiestrategie (2021)
Op 2 november 2017 heeft de gemeenteraad de Visie op de warmtevoorziening vastgesteld. Een duurzame warmtevoorziening kan gerealiseerd worden door de vraag naar warmte te beperken, te stoppen met het gebruik van aardgas en over te stappen op duurzame warmtebronnen.
Om te kunnen voldoen aan de verplichting uit het Klimaatakkoord dat door de VNG is ondertekend, heeft de gemeente Utrecht in 2021 een tweedelige Transitievisie Warmte (TVW) en een Regionale Energiestrategie (RES) vastgesteld.

Deel 1 van de TVW bevat de strategie en visie over hoe de bestaande huizen en gebouwen in Utrecht geleidelijk, buurt-voor-buurt, over kunnen gaan naar nieuwe vormen van verwarmen en koken. Hierin is ook vastgelegd dat de schaarse capaciteit van het hoge temperatuur stadswarmtenet niet voor nieuwbouw ingezet mag worden.
Deel II van de Transitievisie Warmte geeft aan wanneer en in welke buurten we aan de slag gaan met de voorbereidingen om aardgasvrij te worden.
In de RES staat hoe Utrecht en haar regiogemeenten invulling gaan geven aan de landelijke energiedoelstellingen in het Klimaatakkoord voor het verduurzamen van de energiebronnen, hoeveel en waar duurzame elektriciteit (wind en zon) in 2030 wordt opgewekt en welke duurzame warmtebronnen te gebruiken zijn zodat buurten van het aardgas af kunnen.

Plansituatie

De gemeente heeft een technische studie uitgevoerd of circulair Bedrijvenpark Strijkviertel energieneutraal ontwikkeld kan worden voor elektriciteit, verwarmen en verkoelen. De financiële aspecten van het energiesysteem zijn heel globaal meegenomen, de organisatorische aspecten nog niet. Zowel de toekomstige energievraag als ook het aanbod van energie zijn in beeld gebracht.

Het (toekomstige) elektriciteitsverbruik in Strijkviertel bestaat uit drie onderdelen:

1. de gebouwgebonden elektriciteitsvraag: de elektriciteitsvraag van installaties voor verwarming en koeling van ruimtes, ventilatie, warmtapwater en verlichting.
2. de gebruiksgebonden elektriciteitsvraag: het verbruik voor 'huishoudelijke' apparatuur (keuken- en kantineapparatuur, computers, kopieerapparaten, printers enz.), bedrijfsapparatuur en machines. Dat wil zeggen: al het energieverbruik binnen het gebouw en op de kavel, exclusief

verlichting.
3. de gebiedsgebonden elektriciteitsvraag: het energieverbruik in de openbare ruimte, zoals verkeersregelinstallaties en straatverlichting (maar niet oplaadpunten voor elektrisch vervoer).

Het programma in circulair Bedrijvenpark Strijkviertel kenmerkt zich waarschijnlijk door een hoge gebruiksgebonden elektriciteitsvraag voor de productieprocessen van de toekomstige bedrijven. Deze is lastig van tevoren in te schatten, omdat het energieverbruik voor productieprocessen bedrijfsspecifiek is. Daarom is er een laag en hoog scenario voor de elektriciteitsvraag uitgewerkt.

De schattingen voor de totale elektriciteitsvraag variëren tussen de 20 en 106 GWh per jaar, dat is een groot verschil. Om klimaatneutraal te zijn, wordt de elektriciteitsvraag duurzaam geproduceerd in het gebied. Door de grote onzekerheid in de energievraag, is gekeken naar het energieaanbod. Het leeuwendeel van het aanbod bestaat uit beschikbaar (dak-)oppervlak voor zonnepanelen (PV-panelen). Voor het gehele plangebied komt daar waarschijnlijk nog een elektriciteitsvraag van ongeveer 21 GWh per jaar bij voor oplaadpunten voor elektrisch vervoer. Deze elektriciteitsvraag is in het Utrechts Energie Protocol niet opgenomen in de definitie van een klimaatneutraal gebied.

Op grond van het energieaanbod is een klimaatneutraal bedrijvenpark Strijkviertel niet mogelijk. Er is een tekort aan dakoppervlak voor zonnepanelen. De verhouding tussen benodigd oppervlak zonnepanelen en uitgeefbaar oppervlak kavels varieert tussen circa 60% en 300%. Het dakoppervlak kan maximaal 60% worden gebruikt voor zonnepanelen. In het meest energiezuinige scenario zou het beschikbare dakoppervlak net genoeg zijn voor de behoefte aan stroom. Het dak ligt dan 'vol' met zonnepanelen. Op het bedrijvenpark wordt geen ruimte gemaakt voor opwek van duurzame energie. Dat betekent dat de ambitie van energieneutraal binnen het plangebied waarschijnlijk niet gehaald kan worden. Eventueel kan het bedrijvenpark wel gebruik maken van de duurzame energie die opgewekt wordt in Rijnenburg.

Bij de planuitwerking wordt uitgegaan van een lage temperatuur warmte-koudesysteem. Er is in het gebied geen gasinfrastructuur aanwezig en er wordt ook geen ruimte wordt gemaakt voor hoge temperatuur warmtenetten. De warmte en koude moeten komen van oplossingen die elektriciteit gebruiken, zoals warmtepompen, airco's, infra roodpanelen en elektrische kachels. Voor gebouwen(clusters) waarbij de warmte- en koudevraag groot genoeg is, wordt gebruik gemaakt van bodemenergie. Daarvoor is er genoeg ruimte in het plangebied. Er
geldt wel een beperking voor het opslaan van warmte en koude tot circa 50 meter diepte.

Netcongestie

Tot 2031 kan niet gerekend worden op grootverbruikersaansluitingen voor gebouwen binnen het plangebied. Het is niet zeker of dat na 2031 wel het geval is. Het is ook niet zeker of er op het moment dat de gebouwen aangesloten moeten worden nog wel kleinverbruikersaansluitingen beschikbaar zijn. Met deze onzekerheid wordt als volgt opgegaan:

1. Via de uitgifte van grond wordt gestuurd op plannen met netbewuste energiesystemen, die een zo laag mogelijke piekbelasting van het elektriciteitsnet geven en mogelijk genoeg hebben aan een kleinverbruikersaansluiting.
2. De mogelijkheid wordt onderzocht om de in Rijnenburg opgewekte energie direct te gebruiken voor Strijkviertel (directe lijn), zodat het net minder belast wordt.
3. Als nodig wordt er ruimte gemaakt voor tijdelijk lokale elektriciteitsproductie; omdat dit strijdig is met dit bestemmingsplan, wordt hiervoor een BOPA-procedure doorlopen.

Voor netbewuste energiesystemen is het belangrijk om (1) het energiegebruik zoveel mogelijk te beperken, (2) energiemanagementsystemen toe te passen die het elektriciteitsverbruik spreiden over de dag, (3) seizoensopslag toe te passen waarmee de zomerse zonne-energie in de winter gebruikt kan worden voor verwarming en (4) dagopslag (bijvoorbeeld batterijen en warmtebuffers) toe te passen om de resteren pieken over de dag te spreiden.

Conclusie
Het plangebied wordt niet aangesloten op een gasleiding of een hoge temperatuur warmtenet. Via de uitgifte van grond sturen we op duurzame netbewuste nieuwbouwbouw. Dat betekent dat we inzetten op:

1. Op hoogwaardige schilisolatie en gebouwinstallaties met hoge energieprestatie;
2. Maximale benutting van daken voor zonne-energie (PV-panelen en eventueel ook thermische

panelen voor de regeneratie van warmte-koudesystemen), eventueel in combinatie met andere functies zoals groen of waterberging.
3. Netbudget (maximale piekbelasting van het net) per te ontwikkelen gebouwcluster, zodat er een maximale prikkel ontstaat voor toepassing van energiemanagementsystemen, seizoensopslag en dagopslag, waardoor de inzet van tijdelijk lokale elektriciteitsproductie zoveel mogelijk wordt voorkomen.

Met deze maatregelen is voldoende geborgd dat energie geen belemmering vormt voor de ontwikkeling van het plangebied naar een nieuw circulair Bedrijvenpark.

5.21 Conclusie

De uitgevoerde onderzoeken geven aan dat er geen belemmeringen zijn voor de ontwikkeling van het plangebied circulair Bedrijvenpark Strijkviertel naar een nieuw circulair bedrijvenpark.

Hoofdstuk 6 Uitvoerbaarheid

6.1 Economische uitvoerbaarheid

Inleiding
Het Chw bestemmingsplan circulair Bedrijvenpark Strijkviertel faciliteert de ontwikkeling van het plangebied tot een circulair bedrijvenpark.

Financiële uitvoerbaarheid
De te ontwikkelen grond is eigendom van de gemeente Utrecht.

Voor de integrale gebiedsontwikkeling van circulair Bedrijvenpark Strijkviertel is op basis van de beschreven uitgangspunten in 2021 een grondexploitatie op- en vastgesteld. In deze grondexploitatie zijn de kosten en opbrengsten geraamd wat leidt tot een bepaald verwacht financieel resultaat van de gebiedsontwikkeling voor de gemeente. De opbrengsten worden gerealiseerd door de verkoop van bouwkavels ten behoeve van voornamelijk bedrijven. De hoogte van deze opbrengsten is geraamd o.b.v. het gemeentelijk grondprijsbeleid.

De kosten betreffen voornamelijk het bouw- en woonrijp maken van de locatie en de kosten van planontwikkeling. De kosten van bouw- en woonrijp maken en de plankosten zijn geraamd door de gemeente.

Om de effecten van rente en inflatie te bepalen, zijn de kosten en opbrengsten gefaseerd in de tijd. Belangrijke uitgangspunten hierbij zijn de doorlooptijd van procedures, beschikbaarheid van gronden en de ingeschatte opname van bouwkavels door de markt. De grondexploitatie van Strijkviertel wordt, net als andere gemeentelijke grondexploitaties jaarlijks geactualiseerd op basis van de nieuwste planning en gegevens. Hierbij wordt ook getoetst of de uitgifteplanning van bedrijfskavels realistisch en haalbaar is.

De conclusie van de grondexploitatie is dat de kosten worden gedekt door de opbrengsten van deze gebiedsontwikkeling. Dit bestemmingsplan is daarmee financieel uitvoerbaar.

Economische uitvoerbaarheid
Door de ontwikkeling van deze locatie met ruim 18 hectare voor kleinere bedrijven en maakbedrijven wordt een bijdrage geleverd aan de behoefte aan vestigingslocaties voor dit soort bedrijven. Op basis van bestaande gegevens en onderzoeken blijkt deze behoefte aanwezig. De stad Utrecht groeit qua inwoneraantal nu en in de toekomst en ook is een groei van het areaal aan bedrijventerreinen nodig voor een evenwichtige groei van de stad. De omvang van deze behoefte (zie voorgaande paragrafen) is groot. De afzetbaarheid van de bedrijfseenheden vormt geen belemmering voor de realisatie en voortgang van het project. De realiseerbaarheid van het project binnen de voorgestane planperiode is hiermee voldoende aangetoond.

Kostenverhaal en exploitatieplan
Gemeenten zijn verplicht om de kosten van de grondexploitatie te verhalen. Ingeval de gemeente de uitgeefbare gronden in eigendom heeft, vindt verhaal van de kosten van de grondexploitatie plaats door verkoop van bouwrijpe grond. Ingeval de gemeente niet over de gronden beschikt, kan de gemeente een overeenkomst over grondexploitatie aangaan waarbij de grondeigenaar zich verbindt de kosten van grondexploitatie aan de gemeente te voldoen. Indien het niet mogelijk is het kostenverhaal bij overeenkomst te verzekeren dient er, gelijktijdig met het bestemmingsplan, een exploitatieplan vastgesteld te worden. In dat laatste geval worden de kosten van de grondexploitatie verhaald door een financiële voorwaarde aan de bouwvergunning te verbinden. Kostenverhaal met behulp van een exploitatieplan wordt het verplichte kostenverhaal genoemd, in tegenstelling tot het vrijwillige kostenverhaal bij overeenkomst. Overeenkomsten die tot stand komen voorafgaand aan de vaststelling van een exploitatieplan worden anterieure overeenkomsten genoemd. Ook na vaststelling van een exploitatieplan is het mogelijk een overeenkomst over grondexploitatie aan te gaan. Laatstbedoelde overeenkomsten worden posterieure overeenkomsten genoemd.

Het verhalen van de kosten van de grondexploitatie bij onderhavig bestemmingsplan is verzekerd door verkoop van bouwrijpe grond. Er zal bij dit bestemmingsplan dan ook géén exploitatieplan worden vastgesteld. De gemeentelijk kosten voor de begeleiding en toetsing van aanvragen voor vergunningen, worden uit de daarvoor bestemde leges gedekt.

Planschade
Naast de kosten voor het maken van het bestemmingsplan en de uitvoering van de grondexploitatie kunnen er kosten zijn in verband met planschade. De verwachting is dat er een klein risico is op

planschade als gevolg van de vaststelling van dit bestemmingsplan. Dit komt grotendeels voort uit het gegeven dat de gemeente Utrecht zelf de eigenaar van de grond is ten tijde van vaststelling van het bestemmingsplan.

Eventuele kosten van planschade, die nihil worden geschat, zijn voor rekening van de gemeentelijke grondexploitatie, en worden gedekt uit de opbrengsten van de ontwikkeling.

Conclusie

Gelet op de bovenstaande onderbouwing is de ontwikkeling van circulair Bedrijvenpark Strijkviertel financieel en economisch uitvoerbaar.

6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

6.2.1 Overleg ex artikel 3.1.1 Besluit ruimtelijke ordening

Het plan is aan een aantal instanties toegezonden voor reactie als bedoeld in art 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening. Onderstaande instanties hebben gereageerd.

- Provincie Utrecht
- Rijkswaterstaat
- Waterschap
- Veiligheidsregio Utrecht
- Tennet

De reacties hebben op een aantal punten geleid tot aanpassing van het plan. Hieronder zijn de reacties samengevat opgenomen en wordt er per reactie aangegeven op welke wijze hiermee wordt omgegaan.

6.2.2 Provincie Utrecht

In februari 2023 heeft de provincie Utrecht een reactie gegeven op het plan. Deze reactie van de provincie gaat over een aantal aspecten, zoals zelfstandige kantoren, een HOV baan en het verkeersonderzoek. Hieronder is een samenvatting van de reactie en de beantwoording daarvan per onderwerp opgenomen.

algemeen

De ontwikkeling van circulair Bedrijvenpark Strijkviertel past binnen de provinciale beleidskaders, zoals het Provinciale Programma Wonen en Werken.

reactie: deze reactie wordt voor kennisgeving aangenomen.

zelfstandige kantoren

In het plan is de beperkte mogelijkheid opgenomen voor de vestiging van zelfstandige kantoren. Deze mogelijkheid past niet binnen het provinciaal kantorenbeleid en niet binnen de provinciale ruimtelijke verordening. De provincie verzoekt deze mogelijkheid uit de planregels te halen.

reactie: de mogelijkheid voor de realisatie van zelfstandige kantoren binnen het plangebied van circulair Bedrijvenpark Strijkviertel is uit de regeling van het bestemmingsplan gehaald.

HOV baan

Binnen de in het plan opgenomen verkeersbestemming is de mogelijkheid geboden om hier een HOV-baan te realiseren. Deze HOV-baan is niet in het plangebied voorzien en de provincie verzoekt om deze mogelijkheid uit de regels van het plan te halen.

reactie: de regeling is aangepast conform het verzoek van de provincie, zodat binnen het plangebied in de verkeersbestemming geen realisatie van een HOV-baan mogelijk is. Een dergelijke HOV-baan is ook niet voorzien in het plangebied.

Verkeersonderzoek

In de toelichting van het bestemmingsplan wordt aangegeven dat 'Uit verkeersonderzoek blijkt dat het lokale en het omliggende regionale wegenverkeersnetwerk het extra verkeer, als gevolg van de ontwikkeling van circulair Bedrijvenpark Strijkviertel, goed kan verwerken en er voldoende capaciteit is op deze wegen'. Het verkeersonderzoek is echter niet bij het bestemmingsplan gevoegd en de provincie verzoekt om dit onderzoek bij het bestemmingsplan te voegen. In de fase van het ontwerpbestemmingsplan kan de provincie dan zelf nog een oordeel vormen over dit onderzoek en de conclusies daarvan. Beter is echter om het verkeersonderzoek met provincie te delen op het moment dat het onderzoek gereed is. Mogelijke knelpunten kunnen dan in een eerder stadium worden besproken.

reactie: het verkeersonderzoek voor de ontwikkeling van circulair Bedrijvenpark Strijkviertel is inderdaad niet als afzonderlijk onderzoek bij het voorontwerp bestemmingsplan gevoegd. Bij het ontwerpbestemmingsplan is wel een verkeersonderzoek uit 2023 gevoegd, zodat een ieder hierover een eigen oordeel kan vormen. Overigens geven de resultaten van het verkeersonderzoek aan dat met name in de aansluiting op de rijkswegen enkele aandachtspunten zijn te signaleren. In samenhang met andere gebiedsontwikkelingen in Utrecht Zuidwest (Groot Merwede) wordt een monitorsysteem opgezet, zodat de eventuele noodzaak om nadere maatregelen te nemen tijdig kan worden gesignaleerd.

6.2.3 Rijkswaterstaat

In februari 2023 heeft Rijkswaterstaat een reactie gegeven op het plan. Hieronder is de kern van deze reactie opgenomen.

Ondanks dat de voorgenomen ontwikkeling op enige afstand is gelegen van de autosnelweg heeft deze ontwikkeling toch onze aandacht. De reden is dat de ontwikkeling zorgt voor extra mobiliteit en daardoor van invloed is op het functioneren van de autosnelweg. Het vraagstuk is echter groter doordat deze ontwikkeling niet op zichzelf staat maar doordat er sprake is van een samenloop van ontwikkelingen op de zuidwestelijke aansluitingen op het rijkswegennet. De gemeente Utrecht en

Rijkswaterstaat zijn over de diverse gewenste ontwikkelingen in gesprek, waarbij het gaat om het geheel van ontwikkelingen en niet één ontwikkeling, bijvoorbeeld Bedrijvenpark Strijkviertel, in het bijzonder. Het met elkaar in gesprek zijn leidt hopelijk tot maatregelen en/of tot wijzigingen in voorgenomen activiteiten of inrichting van een gebied.

Waarbij het natuurlijk niet uitgesloten is dat de gesprekken ook aanleiding geven tot eigen beheersmaatregelen door Rijkswaterstaat Midden-Nederland om daarmee de toestroom naar het hoofdwegennet te beperken.

De voorgenomen ontwikkelingen zoals beschreven in het voorontwerp bestemmingsplan voor het gebied Strijkviertel roepen dus wel degelijk vragen op. Het gesprek over de ontwikkelingen waaronder dus Bedrijvenpark Strijkviertel zetten wij graag met u voort.

Het kan zijn dat aanpassingen van het bestemmingsplan circulair Bedrijvenpark Strijkviertel nodig zijn, maar Rijkswaterstaat kan in dit stadium niet aangeven welke aanpassingen dit zijn.

Reactie: de overleggen tussen de gemeente Utrecht en Rijkswaterstaat over de gewenste ontwikkelingen in de gebieden Groenewoud, Papendorp en Strijkviertel en de gevolgen hiervan voor de verkeerssituatie zijn voorgezet, ook na de ontvangst van deze reactie. De ontwikkelingen aan de andere zijde van de snelweg A2, zoals de nieuwe woonwijk Groenewoud en de verdere ontwikkeling van Papendorp zijn ook bij deze gesprekken betrokken. De gewenste ontwikkelingen zorgen voor extra mobiliteit en het functioneren van de snelwegen en het onderliggende wegennet moeten hier wel goed op afgestemd zijn en worden.

Overigens geven de resultaten van het verkeersonderzoek aan dat met name in de aansluiting op de rijkswegen enkele aandachtspunten zijn te signaleren. In samenhang met andere gebiedsontwikkelingen in Utrecht Zuidwest (Groot Merwede) wordt een monitorsysteem opgezet, zodat de eventuele noodzaak om nadere maatregelen te nemen tijdig kan worden gesignaleerd.

Daar hebben de gemeente en Rijkswaterstaat beide belang bij.

6.2.4 Waterschap

In februari 2023 heeft het waterschap een reactie gegeven op het concept bestemmingsplan. Het waterschap geeft aan dat de gemeente en het waterschap in het verleden afspraken hebben gemaakt over de wateraspecten in het plangebied. Deze afspraken zijn op de juiste wijze in het plan verwerkt.

Reactie: een aanpassing van het plan is niet nodig.

6.2.5 Veiligheidregio Utrecht

In februari 2023 heeft de Veiligheidregio Utrecht (VRU) een reactie gegeven op het plan. In deze reactie is aangegeven dat eerder gemaakte opmerkingen van de Veiligheidsregio niet zijn overgenomen in het concept bestemmingsplan.

Reactie: Na ontvangst van deze reactie van de VRU is nader overleg geweest met de Veiligheidsregio Utrecht op welke wijze de gemaakte opmerkingen in het voorliggende plan verwerkt kunnen worden. Dit overleg heeft enkele wijzigingen in de toelichting (paragraaf 5.7 Externe veiligheid) van het bestemmingsplan als gevolg gehad. In deze paragraaf zijn de adviezen van de veiligheidsregio overgenomen en verwerkt. De Veiligheidsregio kan in de fase van het ontwerpbestemmingsplan de regeling zoals die is opgenomen in het bestemmingsplan nogmaals beoordelen.

6.2.6 Tennet

In februari 2023 heeft Tennet een reactie gegeven op het plan. Op dit moment zien zij geen aanleiding tot het geven van opmerkingen en in de fase van het ontwerpbestemmingsplan zal Tennet de regeling zoals die is opgenomen in het plan nogmaals beoordelen.

Reactie: een aanpassing van het plan is niet nodig.

Hoofdstuk 7 Juridische plantoelichting

7.1 Inleiding

Het Chw bestemmingsplan is opgesteld volgens de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen (SVBP 2012). De SVBP 2012 maakt het mogelijk om bestemmingsplannen te maken die op vergelijkbare wijze zijn opgebouwd en op eenzelfde manier worden verbeeld. Vergelijkbare bestemmingsplannen leiden tot een betere leesbaarheid, raadpleegbaarheid en helderheid voor de gebruiker en draagt zo bij aan een effectiever en efficiëntere dienstverlening.

7.2 Planvorm

Het Chw bestemmingsplan circulair Bedrijvenpark Strijkviertel is een ontwikkelingsplan waarmee het plangebied ontwikkeld kan worden tot een circulair bedrijvenpark. Er is gekozen voor een globale opzet van de regels en de verbeelding.

7.3 Samenhang met het omgevingsplan

Coffeeshops zijn en worden ook niet toegestaan op basis van landelijke wetgeving hierover in de Opiumwet.

7.5 Samenhang met het omgevingsplan

Op 14 november 2024 is het Omgevingsplan Utrecht vastgesteld. In het Omgevingsplan zijn regels opgenomen die van toepassing zijn op de hele stad. De vaststelling van het Omgevingsplan heeft tot gevolg dat een aantal regels die in het ontwerpbestemmingsplan Strijkviertel zijn opgenomen niet in het definitieve bestemmingsplan terugkomen, omdat deze al in het Omgevingsplan zijn geregeld. Het gaat hierbij om:

Vergunningplicht voor bouwen

In artikel 4.5 van het omgevingsplan is een algemene vergunningplicht voor bouwen opgenomen. In de functieregels van het bestemmingsplan circulair bedrijvenpark Strijkviertel zijn aanvullende beoordelingsregels voor de vergunning opgenomen.

Ondergeschikte kantoorruimte

Ondergeschikt aan de bedrijfsactiviteiten zijn binnen de gronden met de bestemming bedrijventerrein ook beperkt kantoorruimte en vergaderfaciliteiten toegestaan. Ondergeschikt is maximaal 30% van de bruto vloeroppervlakte van de bestemming Bedrijventerrein. Deze regeling is conform het gemeentelijk beleid uit de Bedrijventerreinenstrategie 2012. Het gaat hier in het bijzonder om de regels over kantoren op bedrijventerreinen. Bij nieuwe bedrijventerreinen en bij nieuwe bestemmingsplannen van bestaande terreinen wordt het uitgangspunt dat niet meer dan 30% van bedrijfsgebouwen gebouwd en gebruik mag worden als kantoorruimte. In de meeste bestemmingsplannen is ook een maximum gegeven aan het kantoorvloeroppervlakte van maximaal 2.000 m² per bedrijf.

Toestaan bedrijven die afwijken van de bedrijvenlijst

In artikel 6.22 en 6.23 omgevingsplan is geregeld dat het college van B&W een omgevingsvergunning kan verlenen wanneer uit een beoordeling van de effecten op de leefomgeving blijkt dat het bedrijf vergelijkbaar is met de toegestane maximale milieucategorie.

Additionele horeca

In artikel 6.30 van het omgevingsplan zijn de voorwaarden waaronder additionele horeca is toegestaan opgenomen.

7.4 Opbouw regels

De opzet van de regels is steeds gelijk:

- omschrijving (met ondergeschikte en nevengeschikte doeleinden);
- activiteiten die zijn toegestaan
- beoordelingsregels voor de vergunning bouwen;

- Activiteiten die niet mogen
- Eventueel voorwaardelijke verplichtingen

7.4.1 Het gebruik van het woord of

Wanneer in de regels van dit bestemmingsplan in een opsomming van gevallen het woord 'of' wordt gebruikt, is daaronder mede begrepen de situatie dat meer dan een van de genoemde gevallen zich tegelijk voordoen. Onder 'of' wordt een combinatie van opties niet uitgesloten.

7.5 Functies (hoofdstuk 2 van de regels)

Op een aantal bestemmingen is in deze paragraaf een nadere toelichting opgenomen.

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

De regels in dit artikel maken duidelijk hoe de gemeente gaat meten, als er in een regel een bepaalde maat, zoals een bouwhoogte, staat.

De verplichte "Anti-dubbeltelregel" uit het Besluit ruimtelijke ordening is in artikel 2, lid 2.5, opgenomen. Deze regel voorkomt dat steeds vanuit de feitelijke situatie van het heden wordt gemeten.

Hoofdstuk 2 Functies

Artikel 3 Bedrijf - Nutsvoorziening

Voor het bestaande 150 kV opstijgpunt dat is gelegen in het plangebied is de functie Bedrijf - Nutsvoorziening opgenomen. Deze functie en de bijbehorende regels zijn overgenomen uit het geldende bestemmingsplan.

Bedrijventerrein

Toegestane activiteiten

MKB

Binnen de functie Bedrijventerrrein is de realisatie van de gewenste toekomstige circulaire bedrijven in het plangebied mogelijk gemaakt. Binnen het plangebied zijn uitsluitend de bedrijfsactiviteiten uit de milieucategorieën tot en met maximaal 3.1 toegelaten. Aan het plan is (als bijlage bij de regels) een 'Lijst van Bedrijfsactiviteiten' toegevoegd. Een uitgebreide toelichting op deze lijst is opgenomen in paragraaf 7.5.

Op circulair Bedrijvenpark Strijkviertel willen we naast 'grotere' bedrijfsruimte voor het MKB ook ruimte bieden aan kleine (startende) bedrijven als bijvoorbeeld start ups en ZZP'ers. Hierbij leggen we het accent op bedrijven in de, ook voor circulair Bedrijvenpark Strijkviertel, prioritaire sectoren als energie / duurzaamheid/ circulair. Deze bedrijven dragen tevens bij aan de profilering van Bedrijvenpark Strijkviertel als 'kenniscentrum' voor circulariteit en duurzaamheid en de samenwerking met onderwijs op deze thema's. De specifieke activiteiten zijn vaak moeilijk te vatten onder een algemene kantoren- of bedrijvenbestemming, maar zijn wel essentieel voor het karakter van circulair Bedrijvenpark Strijkviertel waarbij we als gemeente Utrecht ook inzetten op samenwerking tussen MKB en kleine innovatieve ondernemers.

Broedplaatsen

Voor de ontwikkeling van circulair bedrijvenpark Strijkviertel is de activiteit broedplaats in de regels bij de bestemming Bedrijventerrein opgenomen. Circulair ondernemen is nog volop in ontwikkeling en daarom willen we op circulair Bedrijvenpark Strijkviertel ruimte bieden voor innovatie en experiment met specifieke aandacht voor start ups en scale-ups.

Onder broedplaatsen op Strijkviertel verstaan wij 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.

Binnen circulair bedrijvenpark Strijkviertel is er op zijn de verdiepingen maximaal 7.000 m^2 bedrijfsvloeroppervlak beschikbaar voor de functie van circulaire en duurzame broedplaatsen. De units binnen een broedplaats mogen een maximale oppervlakte hebben van 500 m^2 bedrijfsvloeroppervlak.

Horeca

Uit oogpunt van goede ruimtelijke ordening is, in verband met de overlast die horecabedrijven kunnen meebrengen, in het bestemmingsplan een onderscheid gemaakt in vier categorieën horecabedrijven. De categorie-indeling is opgenomen in de Lijst van horeca-activiteiten, zoals opgenomen in het omgevingsplan en is tot stand gekomen aan de hand van ruimtelijk relevante criteria als aard en omvang van het bedrijf en de parkeerdruk. De regeling geeft een kwalitatieve beperking ten aanzien van het type horecabedrijf dat zich mag vestigen in het plangebied. De regeling beoogt de nadelige invloeden van de vestiging van horecabedrijven op het werk-, woon- en leefklimaat in de omgeving te voorkomen. De Lijst met horeca-activiteiten is toegevoegd als bijlage bij het bestemmingsplan.

In het plangebied zijn onder bepaalde voorwaarden meerdere enkele horecavestigingen toegestaan op basis van de regels. De voorwaarden zijn opgenomen in de regels van artikel 4 en hebben tot doel om mogelijke overlast van horeca te beperken en een aangenaam leef- en werkklimaat te bereiken in het plangebied.

Sport

In het plangebied is ook de vestiging van een sportvoorziening mogelijk met een maximale oppervlakte van 2.000 m^2 ter plaatse van de aanduiding die is opgenomen op de verbeelding. Deze sportvoorziening is ter ondersteuning en aanvulling van het overige programma op het bedrijvenpark. Gedacht kan worden aan een sportvoorziening met daarin opgenomen functies als fitness, yoga, squash en/of padel. Daarnaast zijn verspreid over het plangebied nog 3 afzonderlijke vestigingen van maximaal 500 m² toegestaan.

Stadsdistributie

Binnen het circulaire Bedrijvenpark Strijkviertel is ook beperkt ruimte voor de vestiging van bedrijven die vervoer en opslag in ondergeschikte mate verzorgen in het kader van stadsdistributie gericht op de stad Utrecht en direct omliggende gemeenten. Deze distributiebedrijven zijn gericht op duurzaam vervoer (emissieloos) voor de 'last en first mile', ze vervoeren voor meerdere opdrachtgevers (white- of multi label) en zijn geen reguliere distributiebedrijven met veel opslagruimte. Solitaire magazijnen of opslagruimtes zonder aanpalende productie- of stadslogistieke ruimte zijn niet wenselijk en daarom uitgesloten.

Maximaal bvo

De totale bedrijfsvloeroppervlakte voor bedrijven binnen deze functie is gemaximaliseerd op 190.000 m^2. Er is ruim 18 hectare uitgeefbaar terrein en een maximaal bouwprogramma van 190.000 m^2 lijkt reeel. In de voor dit plan uitgevoerde onderzoeken is uitgegaan van dit genoemde maximale oppervlak. De basis hiervan vormt het vastgestelde Stedenbouwkundig Plan waarin een fsi van 1 (Floor Space Index) is opgenomen als gemiddelde over de totale oppervlakte van alle kavelvelden van het bedrijvenpark.

Bijbehorende voorzieningen

Parkeren van auto, fietsen, vrachtwagen en andere voertuigen voor de bedrijven in het plangebied dient te geschieden op eigen terrein binnen de functie Bedrijventerrein. In de parkeerbehoefte wordt per bedrijf dus voorzien op eigen terrein. In artikel 4.42 14.1 van de regels is hiervoor een juridische regeling opgenomen.

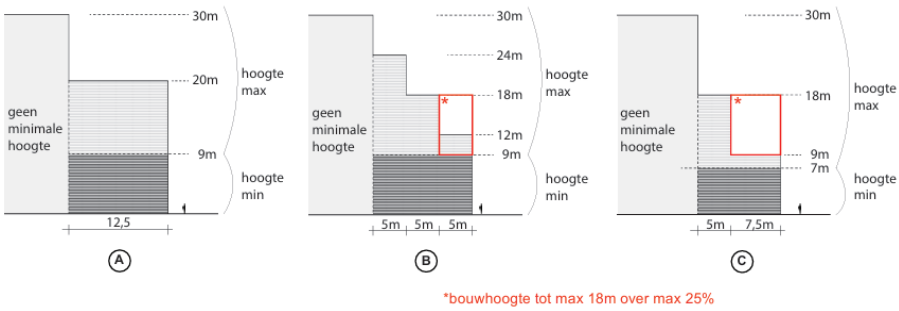
Fietsenstallingen en nutsvoorzieningen voor de bedrijven, zoals gebouwen voor elektriciteitsvoorzieningen en dergelijke zijn in deze functie (bestemming) ondergebracht.

Bouwregels

Ingevolge artikel 4.16 (Beoordelingsregels voor nieuwbouw en verbouw van hoofdgebouwen) van het omgevingsplan geldt de op de verbeelding opgenomen maatvoering. Alleen aanvullende bouwregels, zoals de minimale bouwhoogte zijn in het voorliggende bestemmingsplan opgenomen.

De minimale en maximale bouwhoogte is opgenomen op de verbeelding. Onderstaande afbeeldingen geven een beeld van de opbouw in toegestane hoogte vanaf de openbare weg.

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



In de regels is aangegeven of en hoeveel hiervan mag worden afgeweken. Een lagere minimale hoogte is toegestaan als dit 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. Daarnaast is het toegestaan om voor een kwart van een aaneengesloten maatvoeringsvlak de maximale bouwhoogte te verhogen naar de maximale bouwhoogte van 18 meter van het aansluitende maatvoeringsvlak, zie rode vlakken op bovenstaande afbeelding. Omdat deze maatvoeringsvlakken over meer straatwanden ligt, is ook de voorwaarde opgenomen dat slechts een kwart van de lengte van de straatwand deze hogere hoogte mag hebben.

Voorwaardelijke verplichtingen

In de functie Bedrijventerrein van het voorliggende plan is een tweetal voorwaardelijke verplichtingen opgenomen om deze gemeentelijke ambities te kunnen bereiken. De voorwaardelijke verplichtingen hebben betrekking op de realisatie van voldoende parkeergelegenheid, waterberging en waterinfiltratie op eigen terrein, het gebruiken van daken voor diverse functies, het verplicht plaatsen van dierverblijven (nestkasten) op nieuwe gevels van gebouwen.

Binnen de functie Bedrijventerrein is een aantal functies ongewenst en niet passend bij de toekomstvisie van de gemeente Utrecht op het circulair bedrijvenpark Strijkviertel. Daarom is een aantal functies danwel soorten van gebruik in de functie Bedrijventerrein verboden. Dit zijn onder andere coffeeshops, datacentra en bepaalde typen opslagbedrijven. Opslaggebouwen en -bedrijven ten behoeve van verhuur of verkoop van opslagruimten voor bedrijven en/of particulieren die niet op circulair Bedrijvenpark Strijkviertel gevestigd zijn niet toegestaan. Opslag ten behoeve van ter plaatse gevestigde bedrijven (binnen het plangebied van circulair Bedrijvenpark Strijkviertel) is wel toegestaan.

Artikel 5 Groen
De groene openbare ruimte is opgenomen in de functie Groen. Een groot deel van het toekomstig groen heeft een functie als groene openbare ruimte.

Binnen de functie Groen is ook water, waterbeheer, waterberging toegestaan. De kleinere watergangen in het plangebied hebben dan ook soms niet een aparte functie water gekregen, maar zijn opgenomen in de functie groen. Ook wadi's, water drasland en natuurvriendelijke oevers zijn binnen deze functie toegestaan. Daarnaast mogen er binnen deze bestemming ook voet- en fietspaden worden gerealiseerd. Er is een verbod om te parkeren. Voorzieningen voor deelmobiliteit en parkeervoorzieningen voor mindervaliden zijn hiervan uitgesloten.

Artikel 6 Leiding - Hoogspanning
De gronden met de functie Leiding - Hoogspanning maken een hoogspanningsmast en de bovengrondse hoogspanningsverbinding mogelijk. In deze functie is een bovengrondse hoogspanningsverbinding en een belemmeringenstrook mogelijk. Ook zijn bijbehorende bouwwerken, geen gebouwen zijnde toegestaan. Deze mogen maximaal 3 meter hoog zijn. De bouwhoogte van de hoogspanningsmasten mag maximaal 50 meter zijn. Door middel van een omgevingsvergunning is het mogelijk voor het college van burgemeester en wethouders om af te wijken van de bouwregels voor het bouwen van gebouwen of bouwwerken volgens de andere voorkomende bestemmingen, als de werkzaamheden niet in strijd zijn met het belang en de veiligheid van de hoogspanningsverbinding en de leidingbeheerder in de gelegenheid is gesteld advies uit te brengen. Deze vergunningplicht is opgenomen in de afdelingen 7.1 en 7.2 van het omgevingsplan.

Artikel 7 Leiding - Hoogspanningsverbinding
De gronden met de functie Leiding - Hoogspanningsverbinding maken de inmiddels aangelegde en

functionerende ondergrondse hoogspanningsleiding in het plangebied mogelijk. Het opnemen van een belemmeringenstrook is nodig om de ongestoorde ligging en werking van de verbinding te garanderen. In de omschrijving wordt een ondergrondse hoogspanningsleiding met een maximum spanning van 150 kV en een belemmeringenstrook mogelijk gemaakt. Ook zijn bijbehorende voorzieningen bestemd. Door middel van een omgevingsvergunning is het mogelijk voor het college van burgemeester en wethouders om af te wijken van de bouwregels voor het bouwen van gebouwen of bouwwerken volgens de andere voorkomende bestemmingen, als de werkzaamheden niet in strijd zijn met het belang en de veiligheid van de hoogspanningsverbinding en de leidingbeheerder in de gelegenheid is gesteld advies uit te brengen. Deze vergunningplicht is opgenomen in de afdelingen 7.1 en 7.2 van het omgevingsplan.

Artikel 8 Leiding - Water

De gronden met de functie Leiding - Water beschermen de bestaande ondergrondse waterleiding in het plangebied. Het opnemen van een belemmeringenstrook is nodig om de ongestoorde ligging en werking van de verbinding te garanderen.

Artikel 9 Sport

Aan de noordzijde van het plangebied zijn ter uitbreiding van het bestaande sportcomplex een aantal nieuwe sportvelden gepland. Deze locatie heeft de functie Sport gekregen.

Binnen de functie Sport is het uitvoeren van sportactiviteiten toegestaan en zijn ook enkele aanvullende voorzieningen mogelijk zoals paden, fiets- en wandelpaden, groenvoorzieningen, nutsvoorzieningen, water, waterbeheer en waterberging.

Artikel 10 Verkeer
Deze functie is van toepassing op de wegen waar de nadruk ligt op de afwikkeling van het doorgaande verkeer. Dit betreft de ontsluitingswegen van het plangebied. Deze gronden zijn bestemd voor de functie verkeer en hier zijn wegen toegestaan en enkele aanvullende voorzieningen, zoals fiets- en wandelpaden en groenvoorzieningen.

Artikel 11 Verkeer - Verblijfsgebied
De meeste wegen en verblijfsgebieden in het plangebied zijn opgenomen in de functie Verkeer-Verblijfsgebied. Dit zijn de kleinere wegen in het gebied met hoofdzakelijk een functie voor het bestemmingsverkeer. Ook de pleinen, de bermen van wegen en het snippergroen maken hier deel van uit. Er is een verbod om te parkeren. Voorzieningen voor deelmobiliteit en parkeervoorzieningen voor mindervaliden zijn hiervan uitgesloten.

Artikel 12 Water
Water is in het plangebied een structurerend element. De grotere watergangen zijn in de functie Water opgenomen. De regeling uit de keur blijft onverkort naast het bestemmingsplan van kracht.

Het gebruiken van water ten behoeve van een ligplaats voor een woonboot of een ander soort van drijvende woningen danwel gebouwde woning is niet toegestaan.

Kruisingen met verkeerswegen zijn toegestaan. In de meeste andere functies binnen het plangebied zijn water, waterbeheer, waterberging eveneens toegestaan, in het belang van waterbeheer en waterberging.

7.6 Lijst van Bedrijfsactiviteiten

Algemeen
Om de toelaatbaarheid van bedrijfsactiviteiten in dit bestemmingsplan vast te leggen is gebruikgemaakt van een milieuzonering. Een milieuzonering zorgt ervoor dat milieubelastende functies (zoals bedrijven) en milieugevoelige functies (zoals woningen) waar nodig ruimtelijk voldoende worden gescheiden. De gehanteerde milieuzonering is gekoppeld aan een Lijst van Bedrijfsactiviteiten. Een Lijst van Bedrijfsactiviteiten is een lijst waarin de meest voorkomende bedrijven en bedrijfsactiviteiten, naarmate de te verwachten belasting voor het milieu, zijn ingedeeld in een aantal categorieën. In de bijlagen bij de regels is de Lijst van Bedrijfsactiviteiten opgenomen.

Voor de indeling in de categorieën zijn de volgende ruimtelijk relevante milieuaspecten van belang:

- geluid;

- geur;
- stof;
- gevaar (vooral brand- en explosiegevaar).

Daarnaast kan de verkeersaantrekkende werking van een bedrijf relevant zijn.

Omgevingstype bepalend voor de daadwerkelijk te hanteren afstanden
De aanpak van milieuzonering en de in dit plan gebruikte Lijst van Bedrijfsactiviteiten zijn gebaseerd op de VNG-publicatie Bedrijven en milieuzonering (2009). De Lijst van Bedrijfsactiviteiten omvat de bedrijfstypen met codering volgens de Standaard Bedrijfsindeling (SBI) 2008. Mocht een bedrijf meerdere SBI codes kennen dan moet voor elk aspect de grootste afstand worden genomen.

De gewenste afstand tussen een bedrijfsactiviteit en woningen (of andere gevoelige functies zoals scholen) wordt mede bepaald door het type gebied waarin de gevoelige functie zich bevindt. Volgens de VNG-publicatie worden daarbij twee omgevingstypen onderscheiden: rustige woonwijk en gemengd gebied.

Omgevingstype rustige woonwijk
In een rustige woonwijk komen enkel wijkgebonden voorzieningen voor en vrijwel geen andere functies zoals kantoren of bedrijven. Langs de randen (in de overgang naar eventuele bedrijfsfuncties) is weinig verstoring door verkeer. Als daarmee vergelijkbare omgevingstypen noemt de VNG-publicatie onder meer een rustig buitengebied (eventueel met verblijfsrecreatie) en een stilte- of natuurgebied.

Omgevingstype gemengd gebied
In een gemengd gebied komen naast wonen ook andere functies voor, zoals winkels, horeca en kleine bedrijven. Daarmee vergelijkbare gebieden zijn lintbebouwingen in het buitengebied waarin functiemenging voorkomt en gebieden gelegen direct langs een hoofdinfrastructuur. Kenmerkend voor het omgevingstype gemengd gebied is dat sprake is van een zekere verstoring en dus van een relevant andere omgevingskwaliteit dan in een rustig woongebied.

Bedrijfswoningen
Een bedrijfswoning op een bedrijventerrein is een specifiek woningtype waar minder hoge eisen aan het woon- en leefklimaat kunnen worden gesteld. Bedrijfswoningen zijn in het algemeen minder milieugevoelig dan de omgevingstypen rustige woonwijk en gemengd gebied.

Te hanteren richtafstanden
De volgende tabel geeft voor beide omgevingstypen (rustige woonwijk en gemengd gebied) per milieucategorie inzicht in de gewenste richtafstanden. De richtafstand geldt tussen de grens van de bestemming die bedrijven toelaat en de uiterste situering van de gevel van een woning die volgens het bestemmingsplan (of via vergunningvrij bouwen) mogelijk is. Daarbij gaat het nadrukkelijk om een richtafstand. Kleinere afwijkingen ten opzichte van deze afstand zijn mogelijk zonder dat hierdoor knelpunten behoeven te ontstaan.

Milieucategorie	Richtafstand rustige woonwijk (in meters)	Richtafstand gemengd gebied (in meters)
1	10	0
2	30	10
3.1	50	30
3.2	100	50
4.1	200	100
4.2	300	200
5.1	500	300
5.2	700	500
5.3	1.000	700
6	1.500	1.000

Toelaatbaarheid van bedrijven die onder een specifieke regelgeving vallen
Bepaalde bedrijven vallen onder een specifieke wettelijke regeling. Het betreft:

- bedrijven die "in belangrijke mate geluidshinder kunnen veroorzaken" zoals bedoeld in de Wet geluidhinder (zogenoemde grote lawaaimakers); deze bedrijven zijn alleen toegestaan op industrieterreinen die in het kader van deze wet gezoneerd zijn;
- bedrijven die onder het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) kunnen vallen (nu of in de toekomst); het betreft risicovolle bedrijven waar gebruik, opslag of productie van gevaarlijke stoffen plaatsvindt; voor dergelijke bedrijven gelden (wettelijke) normen ten aanzien van het plaatsgebonden risico en het groepsrisico;
- bedrijven die onder het Vuurwerkbesluit vallen; voor dergelijke bedrijven gelden (wettelijke)

afstandsnormen.

De toegepaste Lijst van Bedrijfsactiviteiten
De Lijst van Bedrijfsactiviteiten is samengesteld volgens dezelfde methodiek als de betreffende Staat van Bedrijfsactiviteiten uit de VNG-publicatie. Op een punt is een andere werkwijze toegepast:

In dit plan wordt alleen de toelaatbaarheid van bedrijfsactiviteiten gekoppeld aan de Lijst. In de Lijst van Bedrijfsactiviteiten zijn daarom alleen de activiteiten opgenomen die passen binnen de definitie van bedrijf volgens de begripsbepalingen in de regels van dit bestemmingsplan.

De toelaatbaarheid van andere functies wordt in dit plan indien nodig op een andere wijze in de regels en op de digitale verbeelding (plankaart) van dit bestemmingsplan geregeld (bijvoorbeeld horecabedrijven via een afzonderlijke Lijst van Horeca-activiteiten).

Flexibiliteit
De Lijst van Bedrijfsactiviteiten blijkt in de praktijk een relatief grof hulpmiddel te zijn om hinder door bedrijfsactiviteiten in te schatten. De richtafstanden en inschalingen gaan uit van een gemiddeld bedrijf met een moderne bedrijfsvoering. Het komt in de praktijk voor dat een bepaald bedrijf als gevolg van een geringe omvang van hinderlijke deelactiviteiten, een milieuvriendelijke werkwijze of bijzondere voorzieningen minder hinder veroorzaakt dan in de Lijst van Bedrijfsactiviteiten is verondersteld. In de planregels is daarom bepaald dat het college van burgemeester en wethouders kan afwijken van de regels en een dergelijk bedrijf toch kan toestaan binnen bepaalde kaders, indien dit bedrijf niet binnen de algemene toelaatbaarheid past. Om te kunnen afwijken moet worden aangetoond dat het bedrijf naar aard en invloed op de omgeving (gelet op de specifieke werkwijze of bijzondere verschijningsvorm) vergelijkbaar is met andere bedrijven uit de desbetreffende lagere categorie. Daarnaast is het mogelijk dat bepaalde bedrijven zich aandienen, waarvan de activiteiten in de Lijst van Bedrijfsactiviteiten niet zijn genoemd, maar die qua aard en invloed overeenkomen met bedrijven die wel zijn toegestaan. Met het oog hierop is in de regels opgenomen dat het college van burgemeester en wethouders vestiging van een dergelijk bedrijf via een afwijkingsbevoegdheid kan toestaan. Om te kunnen afwijken moet op basis van milieutechnisch onderzoek worden aangetoond dat het bedrijf naar aard en invloed op de omgeving vergelijkbaar is met direct toegelaten bedrijven.

In de Lijst van Bedrijfsactiviteiten is bij de indeling van sommige bedrijfsactiviteiten uitgegaan van een continue bedrijfsvoering, waarbij de hinderlijke activiteiten ook 's nachts plaatsvinden. Dit is in de Lijst van Bedrijfsactiviteiten aangegeven met een "C" in de laatste kolom. Het kan echter voorkomen dat een specifiek bedrijf niet continu werkt. Dit gegeven kan eveneens aanleiding zijn om het bedrijf via de bovengenoemde afwijkingsbevoegdheid een categorie lager in te delen.

7.7 Handhaving
Door handhaving controleert de overheid of burgers, bedrijven en bijvoorbeeld overheidsorganen zich aan de wet- en regelgeving houden. Onder handhaving wordt verstaan het door controle (toezicht en opsporing) en het toepassen (of dreigen daarmee) van bestuursrechtelijke sancties, bereiken dat het bepaalde bij of krachtens enig wettelijk voorschrift wordt nageleefd. De handhaving van de van toepassing zijnde regeling binnen de gemeente Utrecht, wordt uitgevoerd door diverse diensten en afdelingen. Zo wordt namens het college onder andere gehandhaafd op de regels van voorliggend bestemmingsplan. Dit betekent dat de regels voor wat betreft het gebruik en de bebouwingsregels worden gehandhaafd. Dit gebeurt veelal door toetsing tijdens het behandelen van de aanvragen om omgevingsvergunning, maar kan ook gebeuren als gevolg van toezicht tijdens de uitvoering van de bouw of op grond van een eigen constatering indien een bouwwerk of een perceel in strijd met het bestemmingsplan wordt gebruikt. Indien er bijvoorbeeld sprake is van illegale ingebruikname van gemeentelijke grond, dan zal hiertegen worden opgetreden.

Doel handhavend optreden
Het doel van het handhavend optreden van de gemeente is niet direct gekoppeld aan de noodzaak van een actueel bestemmingsplan. Voor de bewoners van het plangebied is duidelijk waar zij aan toe zijn (qua bouwen, zoals bijvoorbeeld uitbreiding van de woning, en qua gebruik), maar het niet handhaven haalt de effectiviteit van een actueel bestemmingsplan onderuit. De toegevoegde waarde van het verlenen van een omgevingsvergunning voor een vrijstaand bijbehorend bouwwerk is niet groot, indien er op andere plaatsen - zonder vergunning - vrijstaande bijbehorende bouwwerken zijn geplaatst. Dit wordt nog eens problematischer zodra een omgevingsvergunning wordt geweigerd, terwijl diverse vergelijkbare bouwwerken reeds illegaal zijn geplaatst. In dit laatste geval is de roep om handhavend op te treden dan ook het grootst.

Wijze van handhaven
Op grond van de Algemene wet bestuursrecht heeft het college een tweetal instrumenten bij handhaving van bestemmingsplannen tot haar beschikking: bestuursdwang en dwangsom. Bij het toepassen van bestuursdwang wordt de overtreding (het geconstateerde illegale bouwwerk c.q.

gebruik) ongedaan gemaakt op kosten van de overtreder. Dit kan betekenen dat een bouwwerk door de gemeente wordt afgebroken en de kosten van bijvoorbeeld de aannemer en de gemeentelijke (voorbereidings)kosten op de overtreder worden verhaald. Het is tevens mogelijk om, indien er zonder omgevingsvergunning wordt gebouwd en de bouw wordt stilgelegd door middel van een bouwstop, de bouwmaterialen weg te slepen en elders op te slaan. Het opleggen van een last onder dwangsom betekent bijvoorbeeld dat het illegale gebruik moet worden gestaakt binnen een door het college gestelde termijn. Overschrijdt men de termijn, dan zal de dwangsom in rekening worden gebracht bij de overtreder. Doel van de dwangsom is het onaantrekkelijk maken van het voortzetten van de geconstateerde overtreding. De dwangsom zal dan ook in relatie moeten staan aan (en zal derhalve altijd hoger zijn dan) het voordeel dat de overtreder heeft bij het voortzetten van de illegaliteit. In het plangebied zal handhavend worden opgetreden tegen het illegale gebruik van bouwwerken en percelen. Bijvoorbeeld het verhuren van opslagruimte ten behoeve van de stalling van caravans, maar ook het gebruik van een winkel als café. Verder zal er bij de bouw worden gecontroleerd op de uitvoering van verleende omgevingsvergunningen. Uiteraard zal er ook gecontroleerd worden of, in het geval van een geweigerde omgevingsvergunning voor een woning, de betreffende woning niet alsnog wordt gebouwd. Voorts zal de gemeente toezien op - onder de Wet milieubeheer vallende - bedrijven. Dit vloeit voort uit de regels van het bestemmingsplan. Indien er immers ter plaatse een bedrijfsactiviteit plaats mag vinden, zal dit qua gebruik (intensiteit en hinder) gehandhaafd worden.

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