Ontwikkelorganisatie Ruimte
Omgevingsrecht

Gemeente Utrecht

Vaststellingsrapport

Chw bestemmingsplan
circulair Bedrijvenpark Strijkviertel

Definitief 19 september 2025~~20 mei 2025~~

Inhoud vaststellingsrapport

1 INLEIDING 3

1.1 BESTEMMINGSPLAN CHW BESTEMMINGSPLAN CIRCULAIR BEDRIJVENPARK STRIJKVIERTEL 3
1.2 DE OPBOUW VAN HET VASTSTELLINGSRAPPORT 3
1.3 DE VASTSTELLINGSPROCEDURE 3
1.3.1 Termijn voor het indienen van zienswijzen 3
1.3.2 Zienswijzen over het bestemmingsplan 3
1.3.3 Wijze van beoordeling van zienswijzen 3
1.3.4 Procedure voor de vaststelling 4
1.3.5 Belangrijkste wettelijke bepalingen 4

2 SAMENVATTING 5

2.1 PROCEDUREEL 5
2.2 INHOUD VAN DE ZIENSWIJZEN 5
2.3 WIJZIGINGEN TEN OPZICHTE VAN HET ONTWERP 5
2.3.1 Wijzigingen naar aanleiding van zienswijzen 5
2.3.2 Ambtshalve wijziging van de juridische regeling 6
2.3.3 Ambtshalve wijzigingen van de onderbouwing 9
2.3.4 Ambtshalve wijzigingen van de plankaart ..... 27~~26~~

3 BEOORDELING VAN DE ZIENSWIJZEN ..... 28~~27~~

1 Inleiding

1.1 Bestemmingsplan Chw bestemmingsplan circulair Bedrijvenpark Strijkviertel

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

Doel
Het doel van het bestemmingsplan is de ontwikkeling van een circulair bedrijvenpark, gelegen in de zone langs de A12 en A2, ten oosten van de Strijkviertelplas, planologisch-juridisch mogelijk te maken.

1.2 De opbouw van het vaststellingsrapport

In hoofdstuk 2 wordt een samenvatting gegeven van de inhoud van dit rapport. Wijzigingen die naar aanleiding van zienswijzen of ambtshalve gemaakt zijn in paragraaf 2.3 opgesomd. Daarbij wordt onderscheid gemaakt tussen de juridische regeling, die is vastgelegd in de regels met de bijbehorende verbeelding, en de onderbouwing van de juridische regeling, die in de toelichting bij het bestemmingsplan en de bijlagen daarbij wordt gegeven. Het verbeteren van kennelijke fouten, van de redactie of van interpunctie wordt niet vermeld.

In hoofdstuk 3 worden de zienswijzen behandeld. De zienswijzen zijn samengevat en per onderwerp van een reactie voorzien. De behandeling van elke zienswijze eindigt met een conclusie waarin wordt aangegeven of naar aanleiding van de zienswijze het ontwerpbestemmingsplan gewijzigd wordt of niet. In het geval van een wijziging verwijst de conclusie naar de paragraaf in hoofdstuk 2 waarin de wijziging is weergegeven.

1.3 De vaststellingsprocedure

1.3.1 Termijn voor het indienen van zienswijzen

Het ontwerpbestemmingsplan heeft van vrijdag 15 december 2023 tot en met donderdag 25 januari 2024 ter inzage gelegen. Gedurende deze termijn konden zienswijzen over het ontwerp aangeboden worden aan de gemeenteraad.

1.3.2 Zienswijzen over het bestemmingsplan

Er zijn elf zienswijzen ingediend.

1.3.3 Wijze van beoordeling van zienswijzen

Een zienswijze bevat de mening van een indiener. De meningen in een zienswijze of de zienswijze zelf zijn nooit goed, fout, gegrond of ongegrond. Elke zienswijze wordt zorgvuldig bestudeerd, om te bezien of het ontwerpbestemmingsplan moet worden aangepast. Als een zienswijze vragen bevat, worden die in dit vaststellingsrapport zo mogelijk beantwoord.
In dit rapport worden alleen de samenvattingen van zienswijzen opgenomen. In verband met de privacy van indieners worden de zienswijzen niet openbaar gemaakt. Burgemeester en wethouders en de gemeenteraad krijgen wel van alle zienswijzen een kopie toegestuurd, zodat zij de volledige zienswijze kunnen lezen en bijvoorbeeld kunnen nagaan waar de indiener woont.

Als een zienswijze niet aan de wettelijke eisen voldoet, wordt de indiener, als haar of zijn adres bekend is, in de gelegenheid gesteld om daar alsnog voor te zorgen. Bij een te laat ingediende zienswijze wordt alleen aan de wettelijke eis voldaan, als de indiener kan aantonen dat het op tijd indienen redelijkerwijs niet mogelijk was. Zienswijzen die uiteindelijk nog steeds niet aan de wettelijke eisen voldoen worden buiten behandeling gelaten. De zienswijze wordt wel doorgestuurd naar de gemeenteraad, zodat de raad kennis kan nemen van de zienswijze.

1.3.4 Procedure voor de vaststelling

Het college van burgemeester en wethouders bereidt de vaststelling van het bestemmingsplan voor. De voorbereiding bestaat uit de beoordeling of het ontwerpbestemmingsplan nog moet worden aangepast, bijvoorbeeld naar aanleiding van de zienswijzen. Vervolgens stelt het college de gemeenteraad voor het bestemmingsplan, zo nodig met wijzigingen ten opzichte van het ontwerp, vast te stellen.
De gemeenteraad kan de indieners van zienswijzen in de gelegenheid stellen om hun zienswijze tijdens een raadsinformatiebijeenkomst toe te lichten. Op zo'n bijeenkomst kunnen de raadsleden vragen stellen aan indieners en ook aan ambtenaren die bij de vaststellingsprocedure van het bestemmingsplan betrokken zijn.
Voordat de voltallige gemeenteraad het bestemmingsplan vaststelt, wordt het voorstel van het college besproken in de commissie Ruimtelijke Ontwikkeling, Grondzaken en Vastgoed. In de commissie vindt een politieke discussie plaats. De verantwoordelijke wethouder is daarbij aanwezig en wordt in de gelegenheid gesteld te reageren op de mening van de leden van de raadscommissie. De commissie bepaalt of een nadere bespreking in de gemeenteraad nog nodig is of dat het bestemmingsplan als hamerstuk geagendeerd kan worden.
De gemeenteraad stelt het bestemmingsplan vervolgens, al dan niet als hamerstuk, vast.

1.3.5 Belangrijkste wettelijke bepalingen

De vaststellingsprocedure is beschreven in artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening. Dat artikel verwijst weer naar Afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht, de zogenaamde uniforme, openbare voorbereidingsprocedure.
Op grond van artikel 3:16 van de Algemene wet bestuursrecht moeten zienswijzen binnen de daarvoor gestelde termijn van zes weken worden ingediend. Op grond van artikel 6:9, tweede lid, van de Algemene wet bestuursrecht, is bij verzending per post een zienswijze op tijd ingediend, als hij voor het einde van de termijn ter post is bezorgd en de zienswijze niet later dan een week na afloop van de termijn is ontvangen.

2 Samenvatting

2.1 Procedureel

Alle zienswijzen voldoen aan de wettelijke eisen.

In dit document is een samenvatting van alle ingediende zienswijzen over het ontwerpbestemmingsplan Chw bestemmingsplan circulair Bedrijvenpark Strijkviertel opgenomen. Op grond van de Wet open overheid kennen wij aan het belang van de eerbiediging van de persoonlijke levenssfeer (artikel 3.1 in samenhang met artikel 5.1 Woo) een groter belang toe dan het belang van openbaarmaking van deze (herleidbare) persoonsgegevens. Daarom is een zakelijke en niet tot personen te herleiden samenvatting van alle ingediende zienswijzen, met de beantwoording daarvan, opgenomen in: het vaststellingsrapport 20 mei 2025, bij het raadsvoorstel tot vaststelling van het bestemmingsplan Chw bestemmingsplan circulair Bedrijvenpark Strijkviertel.

2.2 Inhoud van de zienswijzen

In grote lijnen hebben de zienswijzen betrekking op het volgende onderwerpen:

- De behoefte aan nieuw bedrijventerrein
- De wens om nabij Rijnvliet een supermarkt en horeca te realiseren
- De verkeersafwikkeling en effecten daarvan op omliggende wegen
- Het ontbreken van de samenhang met de ontwikkeling van Rijnenburg

2.3 Wijzigingen ten opzichte van het ontwerp

Hieronder worden eerst wijzigingen van de juridische regeling, dat wil zeggen wijzigingen in de regels of wijzigingen van de verbeelding, opgesomd. Vervolgens worden de wijzigingen in de toelichting en de bijlagen daarbij weergegeven.

2.3.1 Wijzigingen naar aanleiding van zienswijzen

1. **Zienswijze 1**
De zienswijze geeft geen aanleiding om het bestemmingsplan aan te passen.

2. **Zienswijze 2**
De zienswijze geeft geen aanleiding om het bestemmingsplan aan te passen.

3. **Zienswijze 3**
De zienswijze geeft geen aanleiding om het bestemmingsplan aan te passen.

4. **Zienswijze 4**
De zienswijze geeft geen aanleiding om het bestemmingsplan aan te passen.

5. **Zienswijze 5**
De zienswijze geeft geen aanleiding om het bestemmingsplan aan te passen.

6. **Zienswijze 6**
De zienswijze geeft geen aanleiding om het bestemmingsplan aan te passen.

7. **Zienswijze 7**
De zienswijze geeft geen aanleiding om het bestemmingsplan aan te passen.

8. Zienswijze 8
De zienswijze geeft geen aanleiding om het bestemmingsplan aan te passen.

9. Zienswijze 9 Rijkswaterstaat
De zienswijze geeft aanleiding om het bestemmingsplan aan te passen.

De tekstpassage over het wandelpad tussen de *A12 en de C.H. Letschertweg is uit de toelichting gehaald.*

10. Zienswijze 10 Rijvereniging De Voornruiters
De zienswijze geeft geen aanleiding om het bestemmingsplan aan te passen.

11. Zienswijze 11 Hemwood advocaten, namens het Consortium Rijnenburg
De zienswijze geeft aanleiding om het bestemmingsplan aan te passen.

- In paragraaf 2.3.2.1 is een alinea over de oplegger RSU toegevoegd.
- De rapportage Beoordeling stikstofdepositie (bijlage 9) is geactualiseerd en daarom vervangen.
- Een notitie over de actualisering van het ecologisch onderzoek is toegevoegd (bijlage 13~~1~~).

2.3.2 Ambtshalve wijziging van de juridische regeling
De juridische regeling moet op de volgende punten worden aangepast.

Algemene wijzigingen
- Met de vaststelling van het Omgevingsplan Utrecht op 14 november 2024 zijn algemene regels daarin opgenomen. Om deze reden zijn hoofdstuk 3 tot en met 6 verwijderd uit de regels. Uitzondering hierop is artikel 23 'Geluidszone Industrie' uit het ontwerpbestemmingsplan. In het omgevingsplan is hiervoor geen regeling opgenomen. In het definitieve bestemmingsplan is 'Geluidszone Industrie opgenomen in artikel 13.
- In het ontwerpbestemmingsplan zijn verschillende maatvoeringstermen gebruikt: vloeroppervlakte, bedrijfsvloeroppervlakte, bruto vloeroppervlakte. Voor vloeroppervlakte was geen begripsbepaling of wijze van meten opgenomen, voor de twee andere was de wijze van meten daarvan verspreid over de begripsbepalingen (art. 1) en de wijze van meten (art. 2). In alle gevallen wordt dit aangepast naar bedrijfsvloeroppervlakte zodat de te realiseren inpandige parkeervoorzieningen niet ten koste gaan van de vestigingsmogelijkheden voor bedrijven, zoals bedoeld in artikel 4.2 (Bedrijventerrein).
- Per abuis is in artikel 29 het tijdstip van vaststelling van het bestemmingsplan genoemd als peildatum voor het overgangsrecht, dit moet conform Besluit ruimtelijke ordening inwerkingtreding van het bestemmingsplan zijn. Artikel 29 is hierop aangepast.

Artikel 1 begrippen
- In artikel 1 Begrippen is de begripsbepaling voor 'broedplaats' verduidelijkt en luidt nu als volgt:

  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.

- In artikel 1 begrippen zijn de volgende definities toegevoegd voor de begrippen ‘vestiging’ en ‘unit’.

  ‘Vestiging’ = Ruimte(n) in gebruik bij één bedrijf.
  ‘Unit’ = Een verhuurbare ruimte binnen een broedplaats.

Aanpassing artikel 4 Bedrijventerrein

- De formulering van lid 4.1 ‘doel van de functie’ is aangepast om meer duidelijkheid te geven over de toegestane activiteiten. Het doel van de functie luidt nu als volgt: *‘”Locaties met de functie 'Bedrijventerrein' zijn bedoeld voor de ontwikkeling van een circulair, groen, duurzaam en multifunctioneel bedrijventerrein voor het midden en kleinbedrijf. Het doel krijgt gestalte via de voorwaarden in de leden 4.2 tot en met 4.6.”*
- De opbouw van lid 4.2 is aangepast; alle (hoofd)activiteiten zijn opgenomen in de tabel. De tabel met toegestane activiteiten is daarnaast aangepast:
  - Bij de activiteit ‘bedrijven tot en met categorie 3.1’ is toegevoegd dat ondergeschikte detailhandel is toegestaan tot een maximale verkoopvloeroppervlakte van 150 m2.
  - In het ontwerpbestemmingsplan was per abuis opgenomen dat creatieve bedrijven zijn toegestaan, zonder dat hier een max. aantal m2 aan gekoppeld was. Voor broedplaatsen was een maximum van 7.000 m2 toegestaan. In de definitieve regeling zijn creatieve bedrijven alleen toegestaan binnen een broedplaats. De units binnen een broedplaats zijn maximaal 500 m2. Aan de totale broedplaats is geen maximum aantal m2 verbonden. De units van een broedplaats mogen alleen op de tweede bouwlaag of hoger gevestigd worden.
  - De regeling voor kantoorruimte is verwijderd omdat hiervoor een algemene regeling is opgenomen in het omgevingsplan.
  - De regeling voor vergaderfaciliteiten is verwijderd, omdat deze onderdeel zijn van een bedrijf. Voor de duidelijkheid zijn zelfstandige vergaderfaciliteiten uitgesloten onder 4.
  - De vestigingsmogelijkheid voor horeca in de vorm van een proeflokaal is verwijderd. Sec het toestaan van een proeflokaal sluit niet aan bij de Utrechtse systematiek van horecacategorieën. Binnen het plangebied zijn maximaal twee horecavestigingen van 250 m² in de categorieën D1, D2 en D3 mogelijk.
  - De regeling voor duurzame stadsdistributie is aangepast. Het totale bedrijfsvloeroppervlakte voor duurzame stadsdistributie blijft 6.000 m². In het ontwerpbestemmingsplan bedroeg de maximale oppervlakte per bevestiging 2.000 m². Dat is in het definitieve bestemmingsplan losgelaten zodat het ook mogelijk is om één grotere vestiging van 6.000 m² bedrijfsvloeroppervlakte te realiseren.
  - De nieuwe tabel luidt als volgt:

activiteit	**nadere voorwaarden**
bedrijven, tot en met categorie 3.1, zoals vermeld in de bij deze regels behorende Lijst van bedrijfsactiviteiten	- maximale bedrijfsvloeroppervlakte per vestiging: 5.000 m² - ondergeschikte detailhandel per vestiging: maximale verkoopvloeroppervlakte 150 m²
broedplaatsen	- units voor broedplaatsen zijn alleen toegestaan op de tweede bouwlaag en hoger - maximale bedrijfsvloeroppervlakte per unit: 500 m²
horeca, uitsluitend in de categorieën D1, D2 of D3, zoals vermeld in de bij deze regels behorende Lijst van horeca-activiteiten	- maximaal 2 afzonderlijke vestigingen - maximale bedrijfsvloeroppervlakte per vestiging: 250 m²
inpandige sportvoorzieningen	- alleen op de tweede bouwlaag en hoger - maximaal 3 vestigingen met een maximale

	bedrijfsvloeroppervlakte per vestiging van 500 m² – ter plaatse van de functieaanduiding 'sport' een vestiging van maximaal 2.000 m²
duurzame stadsdistributie	– alleen ter plaatse van de functieaanduiding 'specifieke vorm van bedrijventerrein – 2' – maximaal 6.000 m² bedrijfsvloeroppervlakte die verdeeld wordt over maximaal 3 vestigingen.

- De maximale bedrijfsvloeroppervlakte is aangepast van 200.000 m² naar 190.000 m². Dit is afgestemd op de oppervlakte waar de verkeersrapportage op is gebaseerd.
- De vergunningplicht voor het bouwen is geregeld in artikel 4.5 van het Omgevingsplan. In de functies in dit omgevingsplan is verwezen naar de vergunningplicht in het omgevingsplan en is bepaald dat de beoordelingsregels in de functies van het bestemmingsplan Circulair bedrijvenpark Strijkviertel gelden als aanvullende voorwaarden. In geval van strijdigheid gaan de regels in de beoordelingsregels in het bestemmingsplan voor op de algemene regels uit het omgevingsplan.
- De vergunningplicht voor nieuwe activiteiten (in het ontwerpbestemmingsplan lid 3.3) is verwijderd, omdat activiteiten die passen binnen de functie rechtstreeks, dus zonder omgevingsvergunning voor gebruik toegestaan zijn.
- De bouwregels zijn vereenvoudigd en de volgende voorwaarden zijn verwijderd:
    - *´Gebouwen zijn goed geïsoleerd, circulair, duurzaam en niet voorzien van aansluiting op een aardgas- of stadswarmteleiding.'* Deze voorwaarden worden al geregeld via het Besluit bouwwerken leefomgeving. Het is niet toegestaan om als gemeente eisen te stellen die verder gaan dan de landelijke eisen.
    - *'Gebouwen worden bij voorkeur in meerdere bouwlagen gebouwd.'* De term 'bij voorkeur' is onvoldoende specifiek voor vergunningverlening.
- In lijn met het beeldkwaliteitsplan is in lid 4.4.1 van het definitieve bestemmingsplan de volgende beoordelingsregel toegevoegd: "*Gebouwen worden gebouwd tot op de naar de functie 'Verkeer' gerichte bouwgrens*." Dit betekent dat gebouwen tot aan de grens van het bouwvlak moet worden gebouwd. Dit geldt voor de zijde die gericht is naar de C.H. Letschertweg.
- De afwijkende bouwregels in lid 4.5.1 onder 8 en 9 van het ontwerpbestemmingsplan zijn tekstueel verduidelijkt.
- De afwijkende bouwregel in lid 4.5.1 onder 7 van het ontwerpbestemmingsplan is vervallen, omdat deze een hogere bouwhoogte dan de minimum voorgeschreven bouwhoogte toestaat. Echter de term 'minimaal' maakt al duidelijk dat een hogere bouwhoogte ook is toegestaan. Hiermee is de regel overbodig.
- De leden 4.6 Nadere eisen en 4.9 Wijzigingsbevoegdheid van het ontwerpbestemmingsplan zijn verwijderd, omdat deze instrumenten onder de Omgevingswet niet meer kunnen worden toegepast.
- In lid 4.7 is het volgende lid aangepast:
    - ~~Opslag en verpakking van consumentenvuurwerk is niet toegestaan~~ het opslaan van meer dan 10.000 kg consumentenvuurwerk. Opslag en verpakking van consumentenvuurwerk vanaf 10.000 kg is een vergunningplichtige activiteit en daarmee op basis van ruimtelijk relevante redenen uit te sluiten.
- In lid 4.7 'Activiteiten die niet mogen' van het ontwerpbestemmingsplan zijn de volgende leden geschrapt:

  - *Coffeeshops zijn niet toegestaan*. In het omgevingsplan worden coffeeshops nooit expliciet toegestaan, omdat er in de basis sprake is van een illegale activiteit. Daarmee is het ook niet nodig om coffeeshops in de regels uit te sluiten.
  - De begrippen Bevi-inrichtingen en wgh-inrichtingen worden niet meer toegepast onder de Omgevingswet. Met de maximaal toegestane categorie 3.1 kunnen deze bedrijven zich niet vestigen op Strijkviertel. Het is daarom niet nodig om deze type bedrijven expliciet uit te sluiten.
- In lid 4.8.1 van het ontwerpbestemmingsplan (nu artikel 4.6.1) is de voorwaardelijke verplichting aangepast naar 1 dierverblijf per 100 m² (in plaats van 1 dierverblijf per 200 m²). Met deze aanpassing wordt voldaan aan het gemeentelijk beleid.
- In lid 4.8.3 is de voorwaardelijke verplichting over beeldkwaliteit verwijderd. In plaats daarvan is in de functie bedrijventerrein (lid 4.4.3 van het definitieve bestemmingsplan) een beoordelingsregel opgenomen over beeldkwaliteit.

Aanpassing overige functies
- In de functie Groen zijn het doel en de activiteiten Groen afgestemd op De Utrechtse Leest. Deze luidt nu als volgt:

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

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

- Binnen de functie Groen is het verbod op houden van evenementen die niet voldoen aan de eisen van de APV (artikel 5 lid 4 onder 3 van het ontwerpbestemmingsplan) verwijderd. Het bestemmingsplan ziet toe op het realiseren van een bedrijventerrein en niet op het houden van evenementen. Evenementen zijn daarmee helemaal niet toegestaan in het bestemmingsplan.
- In de functies Groen en Verkeer-Verblijfsgebied zijn voorzieningen voor deelmobiliteit en parkeervoorzieningen voor mindervaliden uitgesloten van het verbod om te parkeren (lid 5.4 onder 1 en artikel 11.4 onder 1 van het definitieve bestemmingsplan.
- De vergunningplicht voor grondwerk bij de functies hoogspanning (ondergronds), hoogspanningsverbinding (bovengronds) en waterleiding is afgestemd op het omgevingsplan.

2.3.3 Ambtshalve wijzigingen van de onderbouwing

In deze paragraaf worden de ambtshalve wijzigingen in de toelichting van het bestemmingsplan beschreven. ~~Doorgehaalde~~ teksten zijn verwijderd. Onderstreepte teksten zijn toegevoegd.

Algemeen
- De Omgevingswet is op 1 januari 2024 in werking getreden. Alle teksten die hier een relatie mee hebben, zijn aangepast.

Hoofdstuk 1 Inleiding
- Aanpassing paragraaf 1.1 onder het kopje 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.

~~Er komt een nieuwe wet, de Omgevingswet, die de Wet ruimtelijke ordening gaat vervangen. Als voorbereiding op de Omgevingswet brengt de gemeente eenheid in de algemene regels van bestemmingsplannen. Dat zijn regels die niet speciaal voor één functie (bestemming) gelden. Ze zijn meestal in de hoofdstukken 3 en 4 van bestemmingsplannen te vinden. In het voorliggende Chw-bestemmingsplan zijn de nieuwe algemene regels al opgenomen.~~

Bovenstaande tekst is verwijderd, omdat de algemene regels nu te vinden zijn in het Omgevingsplan Utrecht en niet meer zijn opgenomen in het Chw bestemmingsplan circulair Bedrijvenpark Strijkviertel.

- Onder 1.3 is het Omgevingsplan Utrecht, vastgesteld op 14 november 2024 toegevoegd.

Hoofdstuk 2 Relevante beleidskaders

- Vanwege de inwerkingtreding zijn de beleidskaders van de volgende paragrafen geactualiseerd:
  - Paragraaf 2.1.2 Besluit kwaliteit leefomgeving
  - Paragraaf 2.1.3 Ladder voor duurzame verstedelijking.
  - Paragraaf 5.18 Toegankelijkheid
- In paragraaf 2.1.3 is de tekst over stedelijke behoefte voor sport geactualiseerd. De nieuwe tekst is:

  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.

- In paragraaf 2.2.1 Provinciale omgevingsvisie is de tekst over de bestaande planvoorraad vervangen voor onderstaande tekst:

  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 ha meer uitgeefbaar hebben.

- *Hooggelegen 1,8 (0 direct uitgeefbar)*
- *Wetering Zuid 9,95 (9,2 uitgeefbaar waarvan dus deel al intentieovereenkosmt)*
- *Haarrijn 2,6 (0 uitgeefbaar circa 2,6 ha komt 2027 weer op de markt)*
- *Oudenrijn 1 let op aansluiten op beantwoording zienswijze deze ha is uit de markt gehaald ivm onderzoek OV traject*

Daarnaast voorziet het voorliggende Chw bestemmingsplan circulaire 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.

- Paragraaf 2.2.3 is als volgt aangepast:

  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 archeologischge waarden. Op het nieuwe circulaire bedrijvenpark zal een mix van maakbedrijven komen. ~~Het organisaren van kleinere evenementen en festivals is mogelijk binnen het plangebied.~~

- In paragraaf 2.3.2 Omgevingsvisie Utrecht zijn de volgende aanpassingen gedaan:
  - In paragraaf 2.3.2.2.2 is de visie en beleidsnota Utrecht Circulair opgenomen.
  - In paragraaf 2.3.2.2.3 is tekst over de Woonvisie Utrecht weggehaald. In het bestemmingsplan worden geen woningen mogelijk gemaakt.
  - In paragraaf 2.3.2.2.4

    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 zal worden vastgelegd in een speciefiek beeldkwaliteitplan voor dit gebied.~~ <u>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 vervangt de welstandsnota voor dit gebied.</u>

  - Paragraaf 2.3.2.2.5 Erfgoed en cultuurhistorie is aangepast naar aanleiding van de vaststelling van het Omgevingsplan Utrecht.
  - In paragraaf 2.3.2.2.6 Verkeer en Mobliteit is de volgende aanpassing in de tekst gedaan:

    Plangebied
    Bij de planvorming van circulair bedrijvenpark Strijkviertel zijn al vanaf de start aspecten als bereikbaarheid, verkeer en mobiliteit meegenomen. ~~Er wordt ook specifiek voor deze ontwikkeling een mobiliteitsplan gemaakt passend bij de kenmerken en het gebruik van deze locatie en het gemeentelijk parkeerbeleid. Hiermee is het mogelijk de duurzame bereikbaarheid van deze locatie voor alle vormen van vervoer te waarborgen.~~

    Voor Strijkviertel wordt geen mobiliteitsplan gemaakt omdat het bestemmingsplan al voorziet in voldoende concrete maatregelen.

- In paragraaf 2.3.2.2.6 is de passage over het Actieplan goederenvervoer 2015-2020 verwijderd. In paragraaf 2.3.2 over Verkeer en mobiliteit is al de actuele versie voor de periode 2023-2026 opgenomen.
- Paragraaf 2.3.2.2.7 Gezond stedelijk leven is geactualiseerd naar aanleiding van de vaststelling van het nieuwe gezondheidsbeleid: "Samen gezondheidsverschillen verkleinen – nota gezondheidsbeleid Utrecht 2024-2027". Het nieuwe beleid heeft geen gevolgen voor de ontwikkeling van circulair Bedrijvenpark Strijkviertel.
- In plaats van de nota externe veiligheid (2007) geldt vanaf 2024 de Beleidsnota Omgevingsveiligheid Utrecht en in plaats van de geluidnota Utrecht 2014-2018 geldt vanaf 2024 de Beleidsnota Geluid en Trillingen. In beide gevallen heeft het nieuwe beleid geen gevolgen voor de ontwikkeling van circulair Bedrijvenpark Strijkviertel.
- In paragraaf 2.3.2.2.8 is het Gebiedsplan Gebiedsgericht Grondwaterbeheer en Visie op duurzaam gebruik van de ondergrond (2016) toegevoegd. 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 2.3.2.2.8 is bij 'visie Water en Riolering' de volgende aanpassing gedaan:
  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 vormt samen met het programma water en riolering het nu nog wettelijk verplichte Gemeentelijk Rioleringsplan en is daarmee de opvolger van het Plan Gemeentelijke Watertaken Utrecht 2016-2019. Deze wettelijk verplichting verdwijnt met de invoering van de Omgevingswet.~~
- In paragraaf 2.3.2.2.9 is de tekst over *"Utrecht: energiek middelpunt van het land, Energieplan Utrecht en duiding van het college bij het Energieplan (2016) en de Utrechtse Energieagenda's 2016 – 2019."* verwijderd. Dit beleidsdocument is verouderd.
- In paragraaf 2.3.2.2.10 is de beleidsnota Sport en Bewegen 2025-2032 toegevoegd.
- In paragraaf 2.3.2.2.10 is het nieuwe evenementenbeleid "Locatiebeleid evenementen – passende ruimte voor evenementen 2024-2030" toegevoegd. De tekst onder 'plansituatie' is als volgt gewijzigd: In het plangebied dat wordt ontwikkeld naar een circulair en duurzaam bedrijvenpark ~~is ruimte voor kleinere evenementen die bijdragen aan de levendigheid van het gebied~~ worden met het bestemmingsplan geen evenementen mogelijk gemaakt.

Hoofdstuk 4 Planbeschrijving

- In paragraaf 4.1 Circulair Bedrijvenpark Strijkviertel zijn de eerste en tweede alinea als volgt gewijzigd:
  In dit gebied komt ruim 18 hectare nieuwe bedrijfskavels die door de gemeente zullen worden uitgegeven specifiek voor ~~maakbedrijven~~ 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.

- In paragraaf 4.1 is de volgende aanpassing gedaan: De circulaire bedrijfskavels bieden vanaf ~~2025~~ 2028 plek aan circulaire ondernemingen die Utrecht en de Utrechtse regio als basis hebben.
- In paragraaf 4.1 is de volgende aanpassing gedaan:

Met de groei van de stad zijn er ook meer sportvelden nodig. Onderdeel van het gebied is daarom uitbreiding van Sportpark Rijnvliet. ~~met 2 sportvelden. Het gaat om een hockeyveld en hockey- of rugbyveld. De keuze voor het type veld hangt af er mogelijkheden zijn om op een andere plek het hockeyveld te realiseren.~~ De sportvelden worden in overleg met de sportverenigingen aangelegd.

De keuze voor het type veld of aantal velden is geen onderdeel van het bestemmingsplan en daarom hier niet specifiek benoemd.

- In paragraaf 4.1 is de vierde bullit aangepast:
    - de bijzondere invulling van het gebied door ontwikkeling door ~~meerlaagse gebouwen, meerdere maaivelden~~ in kavelvelden met geschakelde en gestapelde bedrijfsruimtes en stedelijke uitstraling
- De eerste zin van paragraaf 4.1.1 wordt als volgt aangepast: Het eerste kavelveld geven we in ~~2025~~ 2028 uit.
- In paragraaf 4.1.1. is de definitie van broedplaatsen aangepast (zie ook aanpassing bij ambtshalve wijzigingen juridische regeling).
- De laatste alinea van paragraaf 4.1.1 is als volgt aangepast:

  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. ~~Binnen circulair bedrijvenpark Strijkviertel is er op de verdiepingen maximaal 7.000 m^2 bedrijfsvloeroppervlakte beschikbaar voor de functie van circulaire en duurzame broedplaatsen.~~ De units binnen een broedplaats mogen een maximale oppervlakte hebben van 500 m^2 bedrijfsvloeroppervlakte.

- In paragraaf 4.1.1 is een tekstpassage toegevoegd met een onderbouwing waarom we de activiteiten genoemd in artikel 4.7 uitsluiten:

  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 bvo, verdeeld over 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 creeren. Distributiecentra en datacentra zijn hiervoor niet geschikt.

- In paragraaf 4.1.2 Stedenbouwkundig plan is een deel van de tekst geactualiseerd:

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.
~~In de woonwijk Rijnvliet komen circa 1.100 woningen. Het is een wijk met veel groen en water. Basisonderwijs, kinderopvang en buitenschoolse opvang zijn onderdeel van de woonwijk. De eerste woningen zijn opgeleverd; de verwachting is dat de gehele woonwijk in 2024 klaar is.~~
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. ~~Er waren per 1 januari 2022 nog enkele kavels beschikbaar met een totale oppervlakte van circa 1 hectare.~~

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.
~~Tennet werkt aan is in 2023 gestart met een verkennend onderzoek naar het verder ondergronds brengen van de hoogspanningsverbinding, mogelijk heeft dit in de toekomst ook gevolgen voor het plangebied en de daarin gelegen bovengrondse en ondergrondse hoogspanningskabels en het opstijgpunt. De huidige situatie zoals die nu aanwezig is, is verwerkt in dit bestemmingsplan.~~

- Paragraaf 4.1.3 Beeldkwaliteit is aangepast naar aanleiding van de inwerkingtreding van de Omgevingswet:

Voor circulair Bedrijvenpark Strijkviertel is een beeldkwaliteitplan (BKP) opgesteld. Het BKP legt de gewenste kwaliteit vast als toetsingskader voor het beoordelen van bouwplannen. ~~en vult de Welstandsnota 'De Schoonheid van Utrecht' aan.~~
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 aan het bestemmingsplan en geldt als beleidsregel conform artikel 4.19 Omgevingswet.

- In paragraaf 4.1.2 is de tekst onder het kopje **Autoverkeer** geactualiseerd op basis van de laatste versie van het Verkeersrapport. Deze nieuwe versie van het verkeersrapport heeft ook de oude versie van het verkeersrapport vervangen in de bijlagen bij de toelichting. De nieuwe tekst is als volgt:

  Verkeersafwikkeling
  Voor het bestemmingsplan circulair Bedrijvenpark zijn de effecten op de verkeersafwikkeling op de omliggende wegen onderzocht (bijlage 3~~2~~ 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 linksaffer van de Letschertweg naar de A12 te verdubbelen. Hiervoor is dan ook een extra rijstrook op de oprit van de A12 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.

- Paragraaf 4.2.3 Parkeren is geactualiseerd:
  - 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. ~~Hierop spelen we in door in het kavelpaspoort voor elk kavelveld een parkeerbalans uit te werken..~~ Het invoeren van betaald parkeren in de 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.
  - Onder 'Uitbreiding Sportpark' is de tekst geactualiseerd:
    ~~- Het autoparkeren voor de uitbreiding van het sportpark organiseren we, in de definitieve situatie, op of rond de bestaande parkeerstrook van sportpark Rijnvliet. Indien nodig onderzoeken we of het autoparkeren op een van de kavelvelden van het bedrijventerrein gerealiseerd kan worden. Bij invulling een kavelveld maken we dan dubbelgebruik mogelijk, overdag voor werknemers en bezoekers van de bedrijven en in de avond en in het weekend vooral voor de bezoekers van het 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 fietsen en 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.

- De tekst onder ‘Herontwikkeling manage’ is geactualiseerd:
  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 ~~vindt~~ 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. ~~Hiermee voldoet de vereniging aan de eisen die gelden vanuit de hippische branche. Het bezoekersparkeren (auto en fiets) voor de manege dient ook op eigen terrein plaats te vinden, dus binnen het afgesloten terrein. Voor deze ontwikkeling voorzien we in~~ 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.

- Onder ‘Invoeren betaald parkeren in de omgeving van Strijkviertel is de tekst geactualiseerd:

  ~~Er bestaat een risico dat auto's uitwijken naar de omgeving van het bedrijventerrein, bijvoorbeeld naar het sportpark of de woonwijk Rijnvliet. Dit zou kunnen gebeuren als parkeervoorzieningenterreinen vol komen te staan. Wij zorgen ervoor dat de invoering van betaald parkeren in dit gebied gelijk oploopt met de ontwikkeling van het bedrijventerrein. Het gebied staat op de planning voor invoering betaald parkeren in de periode 2026-2029.~~

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.

- Paragraaf 4.4 is de paragraaf Circulair Bouwen geactualiseerd:
  Utrecht wil in 2050 een circulaire stad zijn. Het Actieprogramma Utrecht Circulair 2020-2023 en de visie Utrecht Circulair 2050 maken ~~maakt~~ onderdeel uit van de Omgevingsvisie. De beleidsnota Utrecht Circulair 2030 is in voorbereiding en wordt naar verwachting eind 2024 / begin 2025 ter besluitvorming voorgelegd. ~~en is een eerste stap op weg naar 2050. Het actieprogramma richt zich voor een belangrijk deel op de gebouwde omgeving, waarbij de bouwopgave van groot belang is voor de circulaire ambitie: bestaande gebouwen worden circulair getransformeerd en nieuwe gebouwen zijn circulair te bouwen.~~
  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 tot en met 2023 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).
  ~~De circulaire economie gaat niet alleen om het nuttig gebruik van grondstoffen, componenten en producten die hun levenseinde hebben bereikt. Een belangrijk onderdeel is ook de manier waarop deze producten worden ontworpen, vervaardigd en toegepast met het oog op makkelijk (her)gebruik aan het einde van hun leven. Dit gebeurt met aandacht voor zowel het grondstoffengebruik als de benodigde energie en de milieu impact.~~

Hoofdstuk 5 Onderzoek en randvoorwaarden

- Paragraaf 5.2 'Milieueffectrapportage' is geactualiseerd. Naar aanleiding van zienswijzen en ambtshalve wijzigingen zijn verschillende milieuonderzoeken geactualiseerd. Ook heeft een uitspraak van de Raad van State ertoe geleid dat er een passende beoordeling nodig was voor het thema stikstofdepositie. Een passende beoordeling leidt op basis van artikel 7.2a lid 1 van de Wet Milieubeheer en artikel 3 lid 1 onder a Besluit m.e.r tot een planmer-beoordelingsplicht. Hiertoe is een oplegnotitie voor de mer-beoordeling opgesteld en door

het college van B&W op 3 juni een nieuw mer-beoordelingsbesluit genomen. De nieuwe mer-beoordeling en het mer-beoordelingsbesluit zijn toegevoegd als bijlage aan het bestemmingsplan. In paragraaf 5.2 is de volgende tekst toegevoegd:

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 in het voorjaar van 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.

- In het najaar van 2024 is een nieuw verkeersmodel vastgesteld. Het akoestisch onderzoek en het onderzoek naar luchtkwaliteit zijn gebaseerd op gegevens uit het verkeersmodel. Om deze reden zijn het akoestisch onderzoek en het onderzoek naar luchtkwaliteit geactualiseerd. De conclusie van beide onderzoeken wijzigt niet in het aangepaste onderzoek. Er is nog steeds sprake van een goede ruimtelijke ordening. De teksten in paragraaf 5.8 en paragraaf 5.9 zijn geactualiseerd.

- De tekst onder paragraaf 5.11 Natuurbescherming *Beschermde gebieden is als volgt aangepast:*

~~De verkeerstoenames in en rond het gebied Strijkviertel leiden in de gebruiksfase tot een toename van depositie van 0,02 mol/ha/jr in 2025 en 2035. De verkennende berekening voor de bouwfase op basis van algemene kentallen leidt tot een toename 0,01 mol N/ha/jr op Oostelijke Vechtplassen.~~
~~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.~~
~~Voor de permanente gebruiksfase (opgeteld bij de bouwfase) wordt na toepassing van de interne saldering geen stikstofdepositie bijdrage groter dan 0,00 mol/ha/jaar berekend, waarmee significant negatieve effecten op de natuurwaarden van de omliggende Natura~~

~~2000-gebieden ten gevolge van het gebruik van de beoogde ontwikkeling op voorhand uitgesloten zijn. Het aspect stikstofdepositie vormt daarmee geen belemmering voor het gebruik van de beoogde ontwikkeling.~~
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.

- Sinds 1 september 2024 is de haas beschermd in de provincie Utrecht. In paragraaf 5.11 Natuurbescherming onder 'Grondgebonden zoogdieren' is een toelichting toegevoegd over de maatregelen die worden genomen voor de Haas. Als bijlage bij de toelichting zijn het Activiteitenplan en Monitoringsplan toegevoegd die onderdeel uitmaken van de aanvraag omgevingsvergunning voor een flora- en fauna-activiteit. De nieuwe tekst luidt als volgt:

  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~~zijn~~ 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). Op 18 september 2025 is de vergunning verleend.
~~Wanneer het bedrijvenpark volledig is ontwikkeld.~~

De gewijzigde aanpak houdt in dat hazen in het gebied worden geteld met warmtebeeld camera's. Daarna worden de hazen gevangen en een deel daarvan gezenderd, waarna ze worden uitgezet in het agrarische gebied ten zuiden van de A12, polder Rijnenburg en polder Reijerscop. Dit gebied heeft bij benadering een oppervlakte van 1.600 ha. In dit gebied is reeds een hazenpopulatie aanwezig waarin de hazen die worden uitgezet kunnen worden opgenomen in de bestaande populatie.

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.
-

Met deze aangepaste aanpak verwacht de gemeente op zeer korte termijn de omgevingsvergunning voor de activiteit flora en fauna van de provincie te ontvangen.
Ook in het uit te zetten gebied Rijnenburg/Reijercop worden op enkele percelen die de gemeente in bezit heeft maatregelen getroffen. 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.
~~Om een vergunning te verkrijgen dienen een aantal mitigerende en compenserende maatregelen getroffen te worden. Compensatie binnen het project is beperkt mogelijk, vanwege het beperkte niet bebouwd terrein dat na de uitvoering resteert binnen het plangebied. De interne compensatie is er op gericht om het huidig leefgebied zo lang als redelijkerwijs mogelijk is geschikt te maken voor hazen, zodat er voldoende tijd over blijft om buiten het plangebied compensatie uit te voeren. Hiervoor worden de volgende maatregelen genomen:~~

~~Het toevoegen van ruigtestroken die maximaal 1x per jaar worden gemaaid en (deels) ook in de wintermaanden beschikbaar zijn voor hazen. Ruigtestroken hebben net zoals graslanden als doel om te voorzien in schuilmogelijkheden voor haas. Het jaarlijks maaien zorgt er ook voor dat de vegetatie niet te dicht wordt voor haas. Het maaien dient buiten januari tot en met oktober plaats te vinden, omdat dan veelal jonge hazen geboren worden~~
~~Het reduceren van sterfte door het plaatsen van rasters (langs de A12/A2) of andere verkeersmaatregelen (in het plangebied)~~
~~Als de maximumsnelheid op de N198 omlaag wordt gebracht, kan een deel van de hazen op het terrein met grasland en bos tussen de N198 en de A12/A2 terecht. Deze strook dient ook als corridor naar de polder Rijnenburg te kunnen maken.~~

~~Om aanwezigheid van (jonge) hazen tijdens werkzaamheden te voorkomen zijn maatregelen nodig. Alle maatregelen om het leefgebied ongeschikt te maken worden onder ecologische begeleiding uitgevoerd~~
~~Het monitoren van de populaties haas in Strijkviertel, Papendorp en Groenewoud is noodzakelijk om het voortbestaan van de aanwezige populaties te beoordelen. Indien uit de monitoring blijkt dat de aanwezige populaties drastisch afnemen kan in een worst-case situatie overwogen worden dieren actief te gaan vangen en te verplaatsen naar een (nader te bepalen) extern compensatiegebied~~

~~Het is noodzakelijk om compensatiemaatregelen te treffen buiten het projectgebied. Het nemen van (externe) maatregelen dient in beginsel te gebeuren zodra er ontwikkelingen gaan plaatsvinden in de plangebieden. Die maken immers dat het leefgebied van haas in het plangebied afneemt. In de eerste fases ondervangen de maatregelen die binnen het plangebied genomen worden voor het verlies aan leefgebied. Daar zit echter een limiet aan. Uiteindelijk zal een groot gedeelte van het leefgebied van haas verloren gaan in Strijkviertel (en Papendorp en Groenewoud). Om deze reden wordt op termijn een aanvullend plan ingediend bij het bevoegd gezag, waarin de externe compensatie beschreven staat. Externe compensatie bestaat in hoofdlijnen uit het geschikter maken van agrarische percelen door een aantal aanpassingen in de bedrijfsvoering. Daarbij moet men denken aan onder andere aan aanpassingen van maaibeheer, grondbewerking en aangepast beheer van kruidenstroken.~~

~~Externe compensatie is niet mogelijk binnen de gemeentegrenzen van de gemeente Utrecht, daarvoor is het areaal agrarisch gebied te beperkt in de provincie Utrecht. Om deze reden is voorgesteld dat de provincie in samenspraak met agrariërs en agrarische natuurcollectieven een compensatiefonds opricht en specifieke beheerpakketten opstelt voor haas. Initiatiefnemers storten dan een financiële bijdrage in dit fonds waarmee de externe compensatie van aantasting van populaties van haas kan worden uitgevoerd.~~
~~Het activiteitenplan en monitoringsplan voor de haas zijn toegevoegd in~~ Bijlage ~~12-14~~ Activiteitenplan Haas~~. en Bijlage 13 Monitoringsplan Haas.~~

- De laatste stand van zaken ten aanzien van de Grote Modderkruiper is toegevoegd.

  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.

- De conclusie van paragraaf 5.11 is aangepast:

  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. Wanneer er aan de voorwaarden in de ontheffing wordt voldaan, kan het plan doorgang vinden.

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

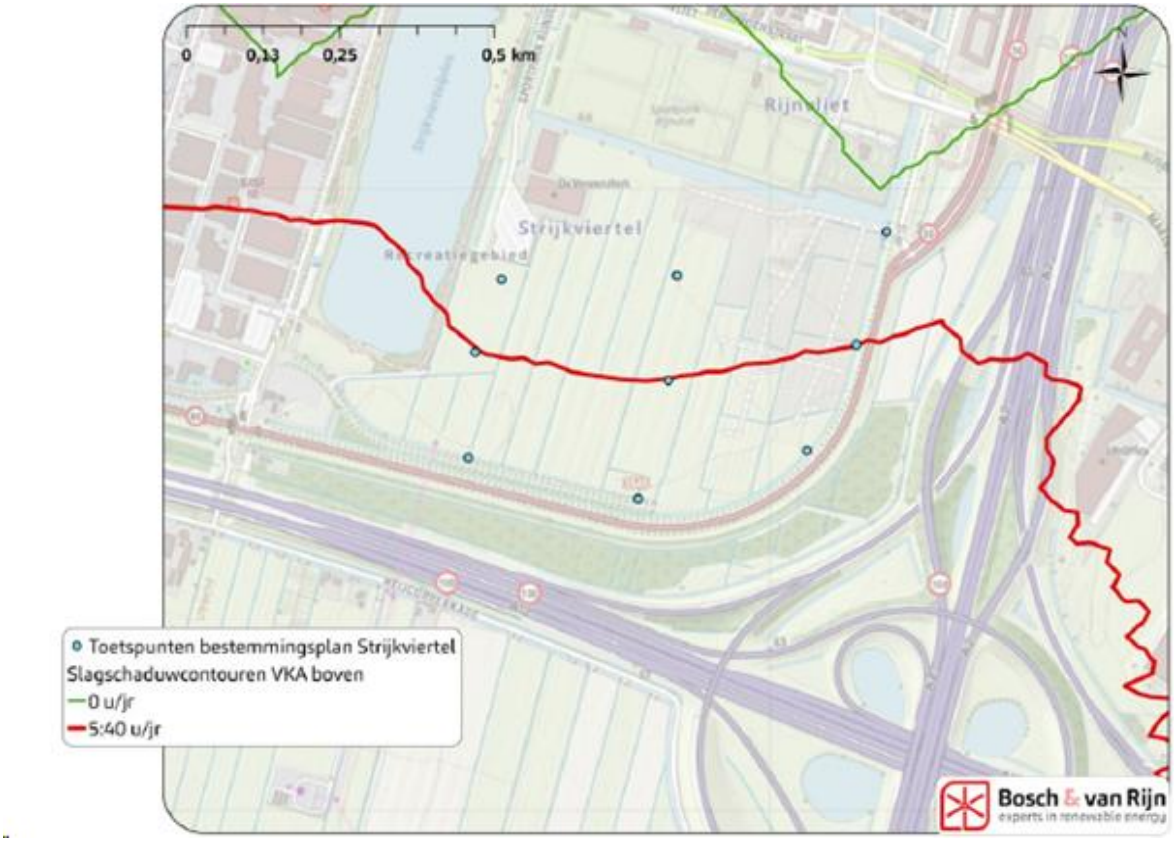
Het plangebied heeft geen betekenis voor andere streng beschermde soorten dier- en plantensoorten. Deze zijn niet aangetroffen in het plangebied.
Utrechtse soortenlijst.

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.

- In paragraaf 5.12 bomen is de tekst aangevuld met een aanvullende inventarisatie van de bomen in de noordoostelijke kavel van het plangebied. Bij de aanvullende inventarisatie zijn 7 clusters van schietwilgen met in totaal 29 stammen geconstateerd. Deze bomen kunnen niet behouden blijven en zijn ook niet verplantbaar. Het totaal aantal bomen in de tekst is daarom aangepast naar 942 bomen. Het totaal aantal te kappen bomen is aangepast naar 175.
- In paragraaf 5.12 is de toelichting waarom bepaalde bomen gekapt moeten worden uitgebreider toegelicht. De redenen voor het kappen van bomen zijn als volgt:
    - 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.
- In paragraaf 5.14 is het beleidskader gewijzigd vanwege de vaststelling van het Omgevingsplan Utrecht op 14 november 2024. Het oude beleidskader over het Chw plan algemene regels is verwijderd.
- Op 6 juni 2024 is het bestemmingsplan Windpark Rijnenburg en Reijerscop vastgesteld. Dit bestemmingsplan maakt de realisatie van 4 windturbines mogelijk. In de paragraaf 5.16 Kwaliteit van de leefomgeving is een beoordeling van de slagschaduweffecten van de windmolens toegevoegd:

    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 onderzoek4 gedaan naar de effecten van slagschaduw op het bedrijvenpark.

    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.

- Paragraaf 5.20 Energie is geactualiseerd. De nieuwe tekst luidt als volgt:

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.

Hoofdstuk 7 Juridische plantoelichting

- Hoofdstuk 7 Juridische plantoelichting is afgestemd op de aanpassing van de regels.
- Paragraaf 7.4.2 is verwijderd. Met de inwerkingtreding van de Omgevingswet is het niet meer mogelijk om nadere eisen te stellen.
- In de toelichting op de regels is artikel 4.4.1 beter uitgelegd met behulp van afbeeldingen uit het beeldkwaliteitplan.

Bijlagen bij de toelichting

- In de bijlagen van de toelichting is opgenomen
  - Een geactualiseerde Rapportage Verkeer (bijlage 3)
  - Een geactualiseerde plan- en projectmer-beoordeling (bijlage 5)
  - Een passende beoordeling (bijlage 10)
  - Een Activiteitenplan haas (bijlage 14)
  - Omgevingsvergunning flora- en fauna-activiteit voor de haas (bijlage 15)
  - Rapportage aanvullende bomeninventarisatie (bijlage 20)
  - ~~Een Monitoringsplan haas (bijlage 15)~~
  - Een rapport over slagschaduw van windturbines (bijlage 2~~1~~2)

2.3.4 Ambtshalve wijzigingen van de plankaart

- De gronden die in het bestemmingsplan Actualisering diverse gebieden, Leidsche Rijn e.o. de bestemming Sport-Manege hebben, worden buiten het Chw bestemmingsplan circulair Bedrijvenpark Strijkviertel gelaten. Het Chw bestemmingsplan blijft daarmee beperkt tot waar ontwikkelingen plaatsvinden voor Strijkviertel en de aanleg van sportvelden. Op basis van het vigerende bestemmingsplan is een rijvereniging op de betreffende locatie toegestaan.
- Op de plankaart is de functieaanduiding “Specifieke vorm van bedrijventerrein-1” verwijderd. Deze functieaanduiding was toegevoegd om een om horeca in de vorm van een proeflokaal mogelijk te maken. Sec het mogelijk maken van een proeflokaal sluit echter niet aan bij de Utrechtse systematiek van horecacategorieën.
- De gebiedsaanduidingen voor een archeologische verwachting zijn verwijderd van de plankaart, omdat de bescherming van archeologische waarden al via het Omgevingsplan Utrecht is geregeld.

3 Beoordeling van de zienswijzen

Zienswijze 1

Indiener vindt de beoogde ontwikkeling zonde van het groen. Er worden op Strijkviertel 52 al bedrijfspanden gebouwd en er staan nog veel bedrijfsgebouwen in Utrecht te huur. Het zou daarom nog meer circulair zijn als eerst bestaande gebouwen in gebruik worden genomen.
Nog beter zou het zijn om van het stuk weiland een bos te maken.

Waarom een nieuw bedrijvenpark

Reactie

Vanuit het Rijk en de Provincie wordt aangestuurd op zuinig ruimtegebruik, hetgeen neerkomt op het zoveel mogelijk benutten van het stedelijk gebied voor functies die thuishoren in een bebouwde omgeving. Al lange tijd wordt binnen het plangebied nagedacht over een stedelijke ontwikkeling. Met de vaststelling van het bestemmingsplan Actualisering diverse gebieden, Leidsche Rijn e.o. in oktober 2013 is voor een groot deel van het plangebied al een uit te werken bestemming opgenomen. Destijds is al geanticipeerd op een invulling als bedrijfslocatie.
Ook vanwege de ligging in de oksel van twee snelwegen, is het plangebied een aantrekkelijke locatie voor bedrijven.

In paragraaf 2.1.3 is met de toets aan de Ladder voor Duurzame verstedelijking aangegeven dat er in Utrecht nog steeds behoefte is aan bedrijfskavels (zie ook de passage hieronder uit de toelichting van het ontwerpbestemmingsplan). Dit wordt ingegeven door een verdere groei van de beroepsbevolking en ook het al bestaande tekort aan bedrijfsruimte in de stad.

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. Boven op 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.

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 bruto oppervlak, is het belangrijk dat er nieuwe bedrijfskavels beschikbaar komen. Zij worden steeds meer verdrongen door grote (logistieke) bedrijven als gevolg van stijgende grond- en huurprijzen. 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 Circulaire

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 (MKB) en circulaire 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 vloeroppervlak nodig hebben. Daarnaast bieden we ruimte voor enkele bedrijfsverzamelgebouwen voor creatieve bedrijven en voor startende en/of kleinere bedrijven. Binnen Circulair bedrijvenpark Strijkviertel is er ongeveer 18 ha aan gemeentelijke uitgeefbare bedrijfskavels.

Aanvullend wordt opgemerkt dat het percentage aan bedrijfsruimte dat op dit moment in Utrecht leegstaat slechts 1,6% is. Voor een gezonde markt en om goed te kunnen inspelen op de kwantitatieve en kwalitatieve vraag en de dynamiek op de markt voor bedrijfsruimte is een leegstand van 5% noodzakelijk. De grote vraag vanuit de logistieke sector en beperkte ruimte heeft ertoe geleid dat de afgelopen jaren met name op Lage Weide veel bedrijfskavels zijn benut voor (stads)logistiek waarmee de ruimte voor het midden- en klein bedrijf (MKB) verder werd beperkt. Het MKB is een belangrijke speler en banenmotor voor Utrecht en heeft ongewenst als gevolg van druk op de ruimte en prijsopdrijving onvoldoende vestigingsmogelijkheden in de stad. Op circulair Bedrijvenpark Strijkviertel wordt ruimte gegeven aan het MKB. Aansluitend bij de vraag vanuit de markt, de ambities van de stad en de circulaire transitie van het MKB zetten we specifiek in op circulaire bedrijven en circulaire bedrijfspanden.

In het eerste kwartaal 2024 hadden we in Utrecht nog circa 4,6 hectare aan vrij beschikbare bedrijfskavels. Ruim 4 hectare is bestemd voor medisch gerelateerde bedrijven op de Wetering Zuid. Het overige deel van dit terrein is voor de toekomstige ontwikkeling van het ziekenhuis en tijdelijke wonen. Op Haarrijn is slechts 4.300 m² beschikbaar voor het bredere segment. Op het circulair Bedrijvenpark Strijkviertel kunnen zich pas in 2027/28 de eerste bedrijven vestigen. Daartussen zit dus een periode waarin geen uitgeefbaar bedrijventerrein beschikbaar is en de druk op de bestaande bedrijfsruimte nog verder zal toenemen. I

Er is dan ook nog steeds een tekort aan nieuwe bedrijfskavels.

Waarom geen bos in plaats van bedrijvenpark

Reactie
Voor de realisatie van bos gaat de voorkeur uit naar gebieden buiten de stad, waar mens en dier kunnen genieten van een groene omgeving zonder dat het geluid van verkeer overheerst. Het plangebied leent zich meer voor invulling met functies die thuishoren in het stedelijk gebied, zoals bedrijven en sportvoorzieningen.

Conclusie
Op grond van deze zienswijze zijn geen wijzigingen aangebracht.

Zienswijze 2

Indiener is van mening dat er meer behoefte is aan betaalbare woningen en sport dan nog meer bedrijventerrein. Daarbij wordt gewezen op de leegstand op Strijkviertel en het gebruik van bedrijfsgrond voor de bouw van opslagloodsen.

Reactie
In de gemeente Utrecht en de regio is behoefte aan alle genoemde functies: wonen, sport en bedrijven. We zoeken daarbij naar de beste plek voor elke functie en zijn van mening dat Strijkviertel gelet op de ligging nabij rijkswegen het meest geschikt is voor bedrijven. Er is in het bestemmingsplan ook rekening gehouden met de uitbreiding van het aangrenzende sportpark.

Op de onderdelen leegstand en het gebruik van bedrijfskavels voor de bouw van opslagloodsen is in

de reactie op zienswijze 1 al ingegaan. Het bouwen en gebruiken van bedrijfsgebouwen voor opslag is op reguliere bedrijventerreinen planologisch toegestaan. Op het circulair Bedrijvenpark Strijkviertal wordt de vestiging van dit soort bedrijven tegengaan door gerichter te sturen op vestigingsmogelijkheden voor creatieve bedrijven en startende en/of kleinere bedrijven (in het Chw bestemmingsplan) en de uitstraling van de gebouwen (in het beeldkwaliteitsplan). Gebouwen mogen alleen voor opslag worden gebruikt door bedrijven die op circulair Bedrijvenpark Strijkviertel gevestigd zijn.

Conclusie
Op grond van deze zienswijze zijn geen wijzigingen aangebracht.

Zienswijze 3
Indiener wijst op het gebrek aan essentiële voorzieningen in Rijnvliet. Supermarkten en horecagelegenheden bevinden zich op aanzienlijke afstand. Het toevoegen van deze functies op Strijkviertel draagt niet alleen bij aan het welzijn van de bewoners maar ook aan de leefbaarheid van de stad Utrecht als geheel. Nu zijn bewoners van Rijnvliet gedwongen zich met de auto te verplaatsen voor een eerste levensbehoefte zoals een supermarkt. Dit heeft een negatief effect op de leefbaarheid en het milieu.

Reactie
Op Strijkviertel wordt een bedrijvenpark gerealiseerd. Het vestigen van een supermarkt op bedrijventerreinen past niet binnen het beleid van de gemeente Utrecht. In zowel het detailhandelsbeleid (Ontwikkelingskader Detailhandel (2012) en Detailhandel Utrecht (2015)) als in de Bedrijventerreinen Strategie Utrecht 2012 is vastgelegd dat winkels in principe thuishoren in winkelgebieden. Supermarkten dragen bij aan het functioneren van en passen bij de uitstraling van winkelgebieden, en horen dan ook thuis in winkelgebieden en niet op bedrijventerreinen.

Al in het stedenbouwkundig plan voor Rijnvliet, zoals vastgesteld in april 2012, staat geschreven dat de bewoners van Rijnvliet voor de dagelijkse boodschappen zijn aangewezen op De Meern, het winkelcentrum Parkwijk in Leidsche Rijn Centrum of Lombok.
Ook voor een hapje of drankje liggen De Meern of de karakteristieke Utrechtse wijk Lombok op fietsafstand, net als Leidsche Rijn Centrum.

Het Chw bestemmingsplan circulair Bedrijvenpark Strijkviertel bevat wel de mogelijkheid voor de vestiging van enkele horecagelegenheden op Strijkviertel.

Conclusie
Op grond van deze zienswijze zijn geen wijzigingen aangebracht.

Zienswijze 4
Indiener geeft aan dat er meer woningen nodig zijn en bestaande bedrijfspanden opnieuw kunnen worden ingericht. Rijnvliet ligt al ingeklemd tussen bedrijventerreinen en de wegen rond de wijk lopen elke ochtend al vol. Een nieuw bedrijvenpark is niet wenselijk. Als de economie afkoelt en de rente stijgt, zullen veel panden niet worden verhuurd of verkocht.

Reactie
In de reactie op zienswijze 1 is aangegeven dat er grote behoefte is aan zowel woningen als nieuwe bedrijfskavels.

We hebben begrip voor de zorg van indiener over de verkeersdruk in de wijk. In de zuidwesthoek van Utrecht vinden veel ontwikkelingen plaats wat kan zorgen voor meer verkeersdrukte. We gaan ervan uit dat het gemeentelijk mobiliteitsbeleid dat gericht is op het stimuleren van de alternatieven voor (eigen) autogebruik in de komende jaren effect zal hebben op de verkeersintensiteiten in en om de stad. Dat is ook de reden dat we niet direct overgaan tot maatregelen maar dat er monitoring

plaats gaat vinden. Deze monitoring vindt in afstemming met Rijkswaterstaat plaats. Uit de monitoring moet blijken of het noodzakelijk is om alsnog maatregelen te treffen.

Uit het verkeersonderzoek voor Strijkviertel blijkt dat de ontwikkeling van circulair bedrijvenpark Strijkviertel maar beperkte invloed heeft op de verkeersdrukte. In het verkeersonderzoek zijn maatregelen benoemd die de gemeente kan nemen wanneer de opstopping op de kruispunten te groot wordt.

Conclusie
Op grond van deze zienswijze zijn geen wijzigingen aangebracht.

Zienswijze 5

Indiener doet een dringend beroep op de gemeente om zich in te zetten voor de realisatie van basisvoorzieningen zoals een supermarkt. Rijnvliet groeit gestaag en zou samen met De Meern gebaat zijn bij eigen voorzieningen. De gemeente heeft duidelijke milieu eisen en de bewegingen van bewoners om zich naar deze voorzieningen buiten de wijk te verplaatsen, dragen daar niet aan bij.

Reactie
Zie reactie op zienswijze 3.

De ambities van de gemeente zijn niet gericht op een ongewenste spreiding van voorzieningen. Clustering van voorzieningen zoals winkels en horeca draagt juist bij aan een goed woon- en leefklimaat in de woonwijken en goed functionerende en levendige winkel- en horecagebieden.

Conclusie
Op grond van deze zienswijze zijn geen wijzigingen aangebracht.

Zienswijze 6

Indiener vindt het een slecht plan om naast zijn woonwijk (Rijnvliet) nog een bedrijventerrein te ontwikkelen. Daar is geen behoefte aan, noch aan de Mc Donalds recht tegenover de uitgang van de wijk.

Er is behoefte aan speeltuinen voor kinderen 6+. Bijvoorbeeld een skatebaan of grotere klimrekken. Een buurtsuper. Maar vooral een beetje gezelligheid. Dus een gezellig restaurantje of koffiebar.

Reactie
In de reactie op zienswijze 1 is aangegeven dat er grote behoefte is aan nieuwe bedrijfskavels. De locatie van de Mc Donalds is geen onderdeel van het plangebied van het Chw bestemmingsplan circulair Bedrijvenpark Strijkviertel dus geen onderwerp waarover in deze procedure een zienswijze kan worden ingediend.

Voor wat betreft de wens om een buurtsuper en een restaurantje of koffiebar wordt verwezen naar de reactie op zienswijze 3.

Binnen de functie Groen is het gebruik als speelvoorziening en de bouw van speelvoorzieningen toegestaan. Speelvoorzieningen horen echter niet thuis op een bedrijventerrein. De gronden aansluitend aan de Strijkviertelplas (het balkon) komen daarvoor mogelijk wel in aanmerking. De inrichting van het balkon wordt na de vaststelling van het bestemmingsplan nader uitgewerkt.

Afwatering
Zorg voor een goede afwatering. Tuinen en kruipruimtes van woningen in Rijnvliet staan het hele jaar door vol met water, omdat de afwatering slecht is aangelegd.

Reactie
In het kader van de beoogde ontwikkeling is een watertoets opgesteld, waarin de huidige waterhuishoudkundige situatie in beeld is gebracht. Voor de aanleg van voldoende waterberging is een regeling opgenomen in artikel 14.2. Er wordt ruim voldaan aan de vereiste drooglegging volgens de watertoets. In het gebied wordt het hemelwater afgevoerd naar oppervlaktewater om overlast te voorkomen.

Conclusie
Op grond van deze zienswijze zijn geen wijzigingen aangebracht.

Zienswijze 7
Indiener zou het fijn vinden als er wat horeca (café/restaurants) en supermarkt in Strijkviertel zouden komen.

Reactie
Zie reactie op zienswijze 3.

Conclusie
Op grond van deze zienswijze zijn geen wijzigingen aangebracht.

Zienswijze 8
Indiener heeft vragen over de behoefte aan extra/uitbreiding bedrijventerrein (met huidige bedrijventerrein Strijkviertel om de hoek) ten opzichte van de huidige woningbehoefte. Hier is (op het oog) redelijk wat leegstand en zeker mogelijkheden tot “interne” bouw/groei.

Reactie
Zie reactie op zienswijze 1.

Indiener geeft aan dat bij bewoners van Rijnvliet sterk behoefte is aan enige vorm van (1) horecagelegenheden (al is het maar een koffietentje/lunchroom, en niet in de vorm fast food ketens zoals nu voorzien bij de ingang van de wijk :)) en (2) voorzieningen om boodschappen te kunnen doen. Zowel Parkwijk, De Meern als Kanaleneiland zijn lopend te ver en per fiets ~10 minuten. Mogelijk kan hier iets gecombineerd worden?

Reactie
Zie reactie op zienswijze 3.

Indiener verzoekt om verdere ontwikkeling van recreatiegebied Strijkviertel, een beetje zoals bij Haarrijnse Plas.

Reactie
Ten zuidwesten van Rijnvliet ligt de Strijkviertelplas en tussen Rijnvliet en circulair Bedrijvenpark Strijkviertel zijn een paardrijvereniging en sportvoorzieningen aanwezig. Het bestemmingsplan biedt ruimte aan de uitbreiding van de sportvoorzieningen.

De Strijkviertelplas ligt buiten het plangebied en zal blijven bestaan. Aan de noordkant van de Strijkviertelplas zijn mogelijkheden om de recreatiemogelijkheden te versterken en mogelijk horeca toe te voegen (zie ok par. 4.1.2 van de toelichting van het bestemmingsplan). Mochten voor het faciliteren van daarmee samenhangende aanvullende bouw- en gebruiksmogelijkheden nodig zijn, zal hiervoor een aparte procedure worden gevolgd. Voorafgaand zullen bewoners van Rijnvliet hiervan op de hoogte worden gebracht in het participatieproces.

Conclusie
Op grond van deze zienswijze zijn geen wijzigingen aangebracht.

Zienswijze 9

Rijkswaterstaat pleit voor een integrale benadering van het gehele gebied Strijkviertel, Papendorp en Oudenrijn. De ontwikkeling van bedrijvenpark Strijkviertel zorgt voor extra mobiliteit en is daardoor van invloed op het functioneren van de autosnelweg. Het vraagstuk hieromtrent beperkt zich niet tot alleen deze ontwikkeling maar tot een samenloop van ontwikkelingen die van invloed zijn op de zuidwestelijke aansluitingen op het rijkswegennet. Rijkwaterstaat wijst daarbij op Bus Rapid Transit en het deelproject HOV-ontsluiting Papendorp op A2 en pleit voor een onderzoek met een dynamisch verkeersmodel. Rijkswaterstaat wil voorkomen dat zij eigen maatregelen moet nemen om de toestroom naar het hoofdwegennet te beperken.

Daarnaast wijst Rijkswaterstaat erop dat het beoogde extra wandelpad tussen de A12 en C.H. Letschertweg niet mogelijk is omdat zij deze grond binnen afzienbare tijd zelf nodig heeft.

Dynamisch verkeersmodel
Wij voeren geen onderzoek met een dynamisch verkeersmodel uit. Op basis van de uitgevoerde (statische) analyses weten we dat er in de autonome situatie al knelpunten kunnen ontstaan op de aansluiting met het Rijkswegennet. Het opstellen van een dynamisch verkeersmodel leidt niet tot andere conclusies. In plaats daarvan zet de gemeente in op monitoring om grip te houden op de ontwikkeling van het verkeer.
Het proces om te komen tot de aangekondigde monitoring is inmiddels gestart. Het gaat om de monitoringsaanpak voor het gebied Groot Merwede. Strijkviertel is daar een onderdeel van. Rijkswaterstaat wordt door de gemeente nauw betrokken in het monitoringsproject. Dat is voor de gemeente essentieel om tot een gedragen aanpak te komen. In Q1 2025 is het monitoringsplan voor het gebied Groot Merwede vastgesteld. Medio 2025 wordt er een nulmeting gedaan. Daarna start de periodieke monitoring. Op basis van deze periodieke monitor kan worden bezien of ontwikkelingen in lijn liggen met de ontwikkelingen die we op basis van de modeldoorrekening verwachten. Als blijkt dat maatregelen nodig zijn, zal het goed mogelijk zijn om die tijdens de planrealisatie te treffen.
Zoals in de toelichting van het bestemmingsplan is aangegeven, verwachten we dat aanpassingen aan of in de omgeving van de aansluiting De Meern op de A12 nodig zullen zijn. Om het karakter van de eventuele aanpassingen te kunnen bepalen, wachten we de ontwikkelingen binnen en in de omgeving van het plangebied af.
Het onderzoek naar de Bus Rapid Transit kent nog diverse varianten. De effecten daarvan op de verkeersafwikkeling zullen in het kader van dat onderzoek in beeld moeten worden gebracht, waarbij rekening moet worden gehouden met de ontwikkelingen in Groot Merwede.

Extra wandelpad
Reactie
Op de laatste inrichtingsschetsen is het wandelpad tussen de A12 en de C.H. Letschertweg niet meer ingetekend. De tekstpassage over het wandelpad is uit de toelichting verwijderd. De zone tussen de A12 en de C.H. Letschertweg behoort ook niet tot het plangebied van het bestemmingsplan.

Conclusie
Op grond van deze zienswijze zijn geen wijzigingen aangebracht.

Zienswijze 10

Indiener is van mening dat de plannen voor de herontwikkeling van de rijvereniging een enorm negatieve impact hebben op het voortbestaan van de rijvereniging vanwege het verdwijnen van het parkeerterrein aan de zuidwestkant van de rijvereniging. Om deze parkeerplaatsen te compenseren moeten zij hun huidige springtuin omzetten naar een parkeerterrein, waarmee de vereniging de mogelijkheid verliest om in de buitenruimte trainingen en wedstrijden te organiseren. Ook is een gedeelte van de springtuin in het bestemmingsplan toegewezen aan de uitbreiding van een rugbyveld. De Voornruiters geeft juist aan meer (parkeer)ruimte nodig te hebben.

Reactie
Sinds 2010 is rijvereniging De Voornruiters gevestigd bij sportpark Rijnvliet in Leidsche Rijn. Op de huidige locatie hebben vereniging en de gemeente een HARVO (huurafhankelijk recht van opstal) afgesloten die loopt tot 2041. Voor het parkeren maakt de Voornruiters gebruik van een tijdelijk aangelegde parkeerplaats, in eigendom van de gemeente. Zij kregen die (om niet) in bruikleen van de gemeente. De gemeente legde die in 2010 aan als tijdelijke openbare parkeerplek vooruitlopend op de plannen voor de ontwikkeling van bedrijvenpark Strijkviertel. In de bruikleenovereenkomst is de tijdelijkheid benoemd en aangegeven dat de situatie verandert bij ontwikkeling van het bedrijventerrein. Nu de uitvoering van bedrijvenpark Strijkviertel wordt voorbereid, is het definitief inrichten van de toegang en parkeersituatie bij de Voornruiters nodig.
De gemeente is van mening juridisch niet gebonden te zijn om de huidige, tijdelijke parkeervoorziening te compenseren, ook niet financieel. Wel willen we met de vereniging zoeken naar een oplossing om een goede parkeervoorziening te realiseren binnen de ruimte die er is.

Beschikbare parkeerruimte

Als niet gesubsidieerde sport is de vereniging voor circa 60% afhankelijk van de inkomsten uit de organisatie van wedstrijden. Op wedstrijddagen is de parkeerbehoefte vele malen groter dan staat vermeld in de toelichting van het bestemmingsplan. In gesprekken met de gemeente Utrecht is eerder al aangegeven dat er dan behoefte is aan parkeergelegenheid voor 40 grote vrachtwagens, 40 2-paards vrachtwagens en 35 auto's met trailer. Nu zijn slechts 101 (standaard)parkeerplaatsen ingetekend waarbij geen rekening is gehouden met het in-/uitladen van paarden, waarvoor een vuistregel geldt van 1,5 'reguliere' parkeerplek per paardenwagen.

Reactie
Door de ontwikkeling van circulair Bedrijvenpark Strijkviertel krijgt de parkeerplaats aan de zuidwestzijde een andere bestemming, namelijk groen en water. Voor een robuuste waterstructuur en klimaatadaptieve inrichting is het noodzakelijk dat er meer open water in het plangebied wordt gerealiseerd. De watergang op de locatie van het zuidwestelijke parkeerplaats draagt hier in belangrijke mate aan bij.

De aantallen die de indiener noemt zijn meer parkeerplaatsen dan in de huidige situatie aanwezig zijn, want in de huidige situatie zijn er op de zuidwestelijke parkeerplaats 31 parkeerplaatsen voor personenauto's, 52 voor kleine vrachtwagens en 11 voor grote vrachtwagens aanwezig. De druk op de ruimte in de stad Utrecht is groot. De gemeente Utrecht geeft op deze locatie in de stad prioriteit aan werkgelegenheid en uitbreiding van sportvelden. Dit is opgenomen in Ruimtelijke Strategie Utrecht 2040. Het is daarom in ongewenst om op deze locatie meer (parkeer)ruimte te bieden aan een rijvereniging. Daarnaast geldt dat er net als bij andere (sport)functies er geen parkeergelegenheid wordt aangelegd voor piekbelasting. Dat betekent dat er op wedstrijddagen, net als in de huidige situatie, moet worden uitgeweken naar beschikbare ruimte in de directe omgeving.

Financieel

Bij verlies van de omzet uit wedstrijden is het voortbestaan van de vereniging niet mogelijk. De Voornruiters pleit voor haar positie als paardensportaccommodatie in de regio Utrecht en het belang van de hippische sport in ons land. Dat wordt niet bereikt met eventuele financiële

compensatie en is dan ook niet het doel van de vereniging. De vereniging heeft ook geen middelen om een (met het bestemmingsplan opgelegde) herontwikkeling te bekostigen.

Reactie
De gemeente is juridisch niet gebonden om de huidige, tijdelijke parkeervoorziening te compenseren, ook niet financieel, omdat bij het sluiten van de bruikleenovereenkomst al duidelijk was dat het ging om een tijdelijke parkeervoorziening en de gronden op termijn nodig zijn voor de ontwikkeling van Strijkviertel. Wel begrijpen wij de zorgen van de rijvereniging en daarover gaan we met de rijvereniging in gesprek.

Alternatief
Indiener geeft aan dat er verschillende alternatieven zijn die met een kleine aanpassing van het bestemmingsplan leiden tot een oplossing die geen invloed heeft op het voortbestaan van de vereniging. Met het creëren van een groenstrook op de huidige parkeerplaats is dat niet het geval. De Voornruiters verzoeken dan ook het bestemmingsplan op dit punt aan te passen in lijn met het sportbeleid van de gemeente Utrecht en zo het voortbestaan van de vereniging mogelijk te maken.

Reactie
Hierbij verwijzen wij naar de beantwoording onder het kopje 'financieel'. Bij het sluiten van de bruikleenovereenkomst was het al duidelijk dat het ging om een tijdelijke parkeervoorziening en de gronden op termijn werden ingezet voor de ontwikkeling van Strijkviertel. Het is daarom ook ongewenst hierbij concessies te doen.

Conclusie
Op grond van deze zienswijze zijn geen wijzigingen aangebracht.

Zienswijze 11
Deze zienswijze is niet gericht tegen de beoogde herontwikkeling van Strijkviertel, maar om te voorkomen dat een onvoldoende integrale afweging van de omliggende gebieden en de congestieproblematiek ter plaatse (zowel elektriciteit als verkeer) bij de ontwikkeling van Rijnenburg tot problemen gaat leiden. Indiener verzoekt niet over te gaan tot het vaststellen van het bestemmingsplan voordat een integrale afweging heeft plaatsgevonden.

Herontwikkeling Rijnenburg
Indiener is van oordeel dat in het ontwerpbestemmingsplan onvoldoende rekening is gehouden met de beoogde herontwikkeling van Rijnenburg als synergielandschap voor wonen, werken, groen, water en energie volgens het coalitieakkoord en de oplegger RSU 2040. Er ontbreekt een geïntegreerde aanpak waarbij rekening is gehouden met de herontwikkeling van Rijnenburg, de congestieproblematiek in het elektriciteitsnetwerk, de verkeerscongestie en de ontsluiting van de ontwikkelgebieden.

In het coalitieakkoord is opgenomen dat vanwege de vele uitdagingen, waaronder een goede bereikbaarheid, de bouw van de stadswijk Rijnenburg niet voor 2035 zal starten.

In het najaar van 2024 is de Programmatische Verkenning Rijnenburg vastgesteld door het college. Momenteel wordt gewerkt aan een Uitgangspuntennotitie, de planning is om de Uitgangspuntennotitie medio 2026 aan te bieden aan de raad ter vaststelling.
Consortium Rijnenburg wordt als grondeigenaar betrokken bij het opstellen van de Uitgangspuntennotitie. Na besluitvorming kan pas worden gewerkt aan een Masterplan voor het gehele gebied. Vervolgens moet dit plan nog nader worden uitgewerkt in één of meer Stedenbouwkundige Programma's van Eisen en Stedenbouwkundige Plannen. De planologische verankering hiervan in het omgevingsplan laat dus nog jaren op zich wachten. Om deze reden hoeft bij de vaststelling van het Chw bestemmingsplan circulair Bedrijvenpark Strijkviertel geen rekening te worden gehouden met deze ontwikkeling.

Alternatief voor 4 windturbines Rijnenburg
Voortbouwend op de RSU 2040 en het coalitieakkoord is door indiener een alternatief plan ontwikkeld met een betere opstelling van de windturbines. Deze opzet is ten onrechte niet in de integrale afweging van de herontwikkeling van Strijkviertel betrokken.

Voor de bouw van 4 windturbines ten zuiden van de A12 is door de gemeenteraad van Utrecht het Chw bestemmingsplan Windpark Rijnenburg en Reijerscop op 6 juni 2024 vastgesteld. Dit bestemmingsplan is gebaseerd op het windplan van de geselecteerde initiatiefnemer Rijne Energie cs. De gemeente is op de hoogte van het alternatief plan voor windmolens van het consortium. Rijne Energie cs heeft het ontwikkelrecht voor de ontwikkeling van een windpark in de polders Rijnenburg en Reijerscop. Zij geven aan geen verbetering te zien in dit alternatieve plan.

Onzorgvuldig besluit
Het bestemmingsplan is in strijd is met de oplegger RSU 2040, het Mobiliteitsplan Utrecht en de Omgevingsvisie Utrecht. Er is sprake van strijd met artikel 4:84 Awb, omdat wordt afgeweken van beleid zonder dat er bijzondere omstandigheden zijn die een dergelijke afwijking vergen. Het bestemmingsplan is niet uitvoerbaar, er is geen mogelijkheid het plan energieneutraal te realiseren. Er is geen sprake van een goede ruimtelijke ordening in het licht van artikel 3.1 Wro en in dat kader is geen zorgvuldige en deugdelijke onderbouwing aan het plan ten grondslag gelegd als bedoeld in artikel 3.1.6 Bro. Het bestemmingsplan is tot stand gekomen en het besluit geen MER op te stellen, is niet naar behoren gemotiveerd. Er is sprake van strijd met de algemene beginselen van behoorlijk bestuur, in het bijzonder het zorgvuldigheidsbeginsel (artikel 3:2 Awb), het evenredigheidsbeginsel (artikel 3:4 Awb), het motiveringsbeginsel (artikel 3:46 Awb) en het rechtszekerheidsbeginsel.

Het voorgaande wordt door indiener aan de hand van verschillende onderdelen onderbouwd. Hierna wordt ingegaan op de onderwerpen die zijn benoemd in de zienswijze.

- *Schaalsprong OV/bereikbaarheid*

In het bestemmingsplan ontbreekt een adequate mobiliteitstoets waarin rekening is gehouden met de integrale kernwaarden voor mobiliteit in de stad Utrecht. In het mobiliteitsplan, dat ter onderbouwing van het bedrijvenpark is gemaakt, is onvoldoende rekening gehouden met de ontwikkeling van Rijnenburg en de eventuele gevolgen van de schaalsprong voor het openbaar vervoer. Met de schaalsprong in het OV-netwerk en de daarmee verbonden (enorme) overheidsinvesteringen is beoogd de belangrijke deelgebieden en knooppunten in de stad direct met elkaar te verbinden door hoogwaardig en duurzaam openbaar vervoer. Een adequate HOV structuur of het faciliteren van de aanleg daarvan ontbreekt.

Reactie
Voor het bestemmingsplan is een verkeersrapportage opgesteld die de effecten van de ontwikkeling van Strijkviertel op het verkeersnetwerk beschrijft. Dit is de mobiliteitstoets.
In Utrecht ligt een netwerk van HOV-banen. De zuidradiaal, waaronder de HOV-baan tussen Rijnvliet en het sportpark, verbindt Vleuten CS, Vleuterweide, Veldhuizen, De Meern, Oudenrijn en Rijnvliet met Papendorp, Kanaleneiland, Jaarbeurs en Utrecht CS/binnenstad en vice versa. De haltes zijn zodanig gesitueerd dat grote delen van de stad op loop-/fietsafstand liggen. Zo hoeft niet elk nieuw woon- of werkgebied te worden voorzien van eigen HOV. Ook 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.

- *Oplegger RSU 2024*

Het bestemmingsplan is in strijd met de oplegger voor de RSU 2040. Voor de integrale afweging van het OV-netwerk is vereist dat Strijkviertel wordt herontwikkeld als onderdeel van en in samenhang met de opgaven voor Rijnenburg tot 2040. Indiener is van mening dat deze integrale afweging ontbreekt in het bestemmingsplan.

Reactie

De oplegger RSU 2024 geeft richting 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, waaronder het toevoegen van Rijnenburg aan de vier verstedelijkingsknooppunten, waarbij Rijnenburg verder wordt uitgewerkt 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.

In onze opinie staat de ontwikkeling van circulair Bedrijvenperk Strijkviertel in planologisch opzicht los van de ontwikkeling van Rijnenburg. De exacte invulling en nadere uitwerking van Rijnenburg wordt op basis van de oplegger RSU 2040 bepaald. Voor het opstarten van de planologische procedure zal te zijner tijd de haalbaarheid moeten worden aangetoond. Naar verwachting zijn de omliggende grootschalige ontwikkelingen - Strijkviertel, Papendorp, Groenewoud en Hooggelegen - voor een groot deel gerealiseerd en is de dan actuele situatie omtrent bijvoorbeeld de verkeerssituatie uitgangspunt voor de onderbouwing van de haalbaarheid.

Naar aanleiding van de zienswijze is de toelichting aangevuld met een paragraaf over de oplegger RSU 2024.

- *Mobliteitsscenario's Rijnenburg*

Op dit moment worden door de gemeente onderzoeken uitgevoerd om de mobiliteitsscenario's (HOV) te analyseren, inzichtelijk te maken en te integreren in de besluitvorming voor de fysieke leefomgeving. Integratie van de uitkomsten van de met de keuzes in het bestemmingsplan is essentieel, doch ontbreekt. In het ontwerpbestemmingsplan is onvoldoende rekening gehouden met de ontwikkelingen op het verkeerswegennet en grootschalige stedelijke ontwikkelingen, waaronder Rijnenburg.

Reactie
De gemeente Utrecht werkt samen met het Ministerie van Infrastructuur en Waterstaat, de provincie en gemeente Nieuwegein aan de MIRT[1] -verkenning OV en Wonen. Hierin onderzoeken zij welk pakket OV-maatregelen de gemeente kan nemen om de stad in de toekomst bereikbaar te houden. In de scope van deze MIRT-verkenning wordt ook de toekomstvastheid van de maatregelen voor een ontwikkeling van Rijnenburg meegenomen. Besluitvorming over dit maatregelenpakket wordt niet op korte termijn voorzien en er kan daarop dus niet worden geanticipeerd op Strijkviertel.
In de haalbaarheidsonderzoeken voor de beoogde ontwikkeling van het circulair Bedrijvenpark Strijkviertel is rekening gehouden met ontwikkelingen waarvoor een ruimtelijk plan is of op korte termijn (voor de vaststelling van het Chw bestemmingsplan circulair Bedrijvenpark Strijkviertel) zal worden vastgesteld. Het betreft Papendorp, Groenewoud en Hooggelegen. Zoals eerder al is aangegeven, is de exacte invulling van Rijnenburg nog niet bekend, noch is daarvoor een planologische procedure opgestart. Bovendien mogen er pas vanaf 2035 woningen worden gebouwd.
De gevolgen voor het verkeerswegennet zijn in beeld gebracht in de rapportage verkeer zoals als bijlage opgenomen bij de toelichting van het bestemmingsplan. Omdat Rijnenburg pas wordt ontwikkeld vanaf 2035 en er nog besluitvorming over het maatregelenpakket voor mobiliteit moet plaatsvinden is het niet mogelijk om in de onderbouwing van de haalbaarheid van Strijkviertel rekening te houden met de ontwikkeling van Rijnenburg of mobiliteitsscenario's.

- *TenneT-congestie en -oplossing*

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. TenneT is in 2023 gestart met een verkennend onderzoek naar het verder ondergronds brengen van de hoogspanningsverbinding. Mogelijk heeft dit in de toekomst ook gevolgen voor het plangebied en

[1] Meerjarenprogramma Infrastructuur, Ruimte en Transport

de daarin gelegen bovengrondse en ondergrondse hoogspanningskabels en het opstijgpunt. De huidige situatie zoals die nu aanwezig is, is verwerkt in dit bestemmingsplan.
Door TenneT, gemeente en indiener is in de afgelopen 2 maanden een locatieonderzoek uitgevoerd naar een zestal locaties voor een hoogspanningsstation 150KV van TenneT als duuroplossing voor congestie waaronder het beoogde bedrijvenpark Strijkviertel. De resultaten van de Haalbaarheidsstudie netcongestie Strijkviertel worden verwacht in het 2e kwartaal van 2024.
Het is van cruciaal belang dat het bestemmingsplan wordt aangepast zodat de realisatie van dit station binnen het plangebied mogelijk wordt gemaakt. Het nalaten daarvan is in strijd met een goede ruimtelijke ordening.

Reactie
Het hoogspanningsstation van TenneT hoort niet thuis op het bedrijventerrein Strijkvertel. Het is ongewenst om de opzet van het (stedenbouwkundig) plan voor Strijkviertel te verstoren, en hier vestigings- en arbeidsplaatsen op te geven die op korte termijn te realiseren zijn. Voor het station van TenneT wenst de gemeente alleen mee te werken aan een locatie in de polder Rijnenburg. Inmiddels werkt de gemeente samen met Tennet aan een wijziging van het omgevingsplan om het hoogspanningsstation in de polder Rijnenburg mogelijk te maken.

- *Energieneutraliteit i.r.t. bestaande voorraad*

De conclusie op grond van het energieaanbod behoort te zijn dat Strijkviertel niet energieneutraal kan functioneren, omdat vaststaat dat energie van buiten het plangebied nodig zal zijn voor de exploitatie van de voorziene functies en de voorziene omvang. Het plan is op dit punt niet consistent, innerlijk tegenstrijdig en niet conform de uitgangspunten die zijn neergelegd in het bestemmingsplan en in het RSU 2040. De technische uitvoerbaarheid is naar het oordeel van indiener onvoldoende gemotiveerd en onderbouwd.

Reactie
Energieneutraliteit is wel een ambitie, maar geen harde randvoorwaarde voor het ontwikkelen van dit bedrijventerrein. Daarmee zien we dit ook niet als een belemmering voor de technische uitvoerbaarheid.
Er wordt eerst onderzocht of er kansen zijn om duurzame energie binnen het plangebied op te wekken. Als dit onvoldoende is of onmogelijk blijkt te zijn, wordt door gemeente en bedrijven nog uitgewerkt waar en hoe de opwek dan zal plaatsvinden.

- *Behoeftevraag*

In de afgelopen jaren is in de gemeente gemiddeld 15.000 tot 20.000 m² per jaar aan bedrijfskavels uitgegeven (De Wetering en Haarrijn) en is er ook aanbod toegevoegd door herontwikkeling op bestaande kavels (Lage Weide en Werkspoorkwartier). Uit een inventarisatie is gebleken dat over de afgelopen periode circa 150.000 m² voorraad van bedrijfsmatige kavels beschikbaar is. Die voorraad volstaat voor de verwachte vraag in de komende 7 tot 10 jaar. In het bestemmingsplan is geen rekening gehouden met de beantwoording van de behoeftevraag: de behoefte aan extra voorraad bedrijventerrein staat ter discussie. Daarbij wordt door indiener opgemerkt dat bestaande gebouwen weinig tot geen hinder zullen ondervinden van de netcongestie.

Voor de beantwoording van de behoeftevraag wordt verwezen naar de reactie op zienswijze 1 waarin uitgebreid wordt ingegaan op dit onderdeel.

- *Geen HOV in verkeersbestemming*

In de verkeersbestemming is realisatie van een HOV-baan niet mogelijk. Een dergelijke HOV-baan is ook niet voorzien in het plangebied, hetgeen strijdig is met de gemeentelijk koers over OV-bereikbaarheid en het beoogde stedelijke netwerk van verbindingen in de stad en de wijken. Indiener verzoekt deze mogelijkheid alsnog op te nemen.

Reactie

Zoals hiervoor al is aangegeven, ligt er in Utrecht een netwerk van HOV-banen. Ook 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 over het bedrijventerrein. Strijkviertel is zowel vanaf de HOV-baan als ook met de nieuwe busverbinding goed bereikbaar. Gebruik van het openbaar gebied door reguliere vormen van OV is overal in Utrecht binnen de verkeersbestemmingen toegestaan.

- *Omgevings-inclusieve benadering*

Uitgerekend op het onderdeel van de omgevingsinclusieve planvorming schiet het bestemmingsplan tekort, onder meer omdat de actuele ruimtelijke vraagstukken en de actuele ontwikkelingen rond TenneT, de schaalsprong HOV, geïntegreerde natuur en netcongestie onvoldoende zijn meegenomen in de planvoorbereiding.

Reactie
De onderwerpen die hier worden aangehaald, zijn onder de aandacht en wel degelijk meegenomen in de planvoorbereiding. Dit blijkt ook uit de reacties op de verschillende onderdelen, zoals hiervoor behandeld. Net als bij andere ruimtelijke ontwikkelingen zal naar oplossingen moeten worden gezocht voor de netcongestie. De gemeente werkt hiervoor aan een aanpak samen met de netbeheerder.

- *Natuur, soortenbescherming*

Ter onderbouwing van de beoogde ontwikkeling is een gedateerde quickscan uit 2016 opgenomen bij het bestemmingsplan, met al even gedateerde actualisaties in 2019 en 2021. Het onderzoek naar de aanwezigheid van vleermuizen is uitgevoerd volgens het Vleermuisprotocol 2017, terwijl er een versie uit 2021 bestaat. Een aanvullend (extra) veldonderzoek dat is uitgevoerd volgens het Vleermuisprotocol 2021 ontbreekt. Een deugdelijk en actueel onderzoek is vereist.

Reactie
Er is inderdaad in 2016 al een quickscan uitgevoerd. Omdat deze niet actueel is, heeft de gemeente door Tauw een actualisatie laten uitvoeren. Deze actualisatie en de benodigde nadere onderzoeken hebben plaatsgevonden in 2019. Voor de quickscan van de RWS-strook heeft het veldbezoek plaatsgevonden in mei 2020. Deze laatste is niet meer relevant en is uit de bijlagen gehaald.
In de toelichting zal de juiste datum worden opgenomen en zal op basis van de in 2024 uitgevoerde actualisatie worden toegevoegd waarom de resultaten van de al verrichte onderzoeken nog houdbaar zijn.

In de notitie van Tauw over de actualisatie van het ecologisch onderzoek (zie bijlage 13 van de toelichting) is opgenomen op welke punten het vleermuisprotocol van 2021 is gewijzigd ten opzichte van de versie van 2017. Een toets van het uitgevoerde vleermuisonderzoek aan het vleermuisprotocol 2021 heeft uitgewezen dat de wijzigingen geen invloed hebben op de resultaten van het onderzoek dat in 2019 op basis van het vleermuisprotocol uit 2017 is uitgevoerd.

- *Natuur, gebiedseigen waarden en kenmerken*

Bij de ontwikkeling van een bedrijventerrein moet worden gestreefd naar een goede combinatie met de natuur en rekening worden gehouden met de gebiedseigen waarden en kenmerken. Het plan heeft negatieve gevolgen voor de bestaande natuur en er is niet of onvoldoende rekening gehouden met de gebiedseigen waarden en kenmerken.

Reactie
Het plangebied ligt niet in of nabij beschermde natuur. Het stedenbouwkundig plan voorziet met een raamwerk van landschappelijke zones, routes en verblijfsplekken in een robuuste aantrekkelijke groenstructuur. Hiermee versterken we de biodiversiteit, ecologie en natuurwaarden in dit gebied.

- *M.e.r-beoordelingsbesluit, natuurvergunning, gebiedsbescherming*

Het besluit om geen MER op te stellen is niet naar behoren gemotiveerd. Ten onrechte is geconcludeerd dat de ontwikkeling van dit nieuwe bedrijvenpark geen belangrijke nadelige gevolgen heeft voor het milieu.
Eén van de premissen in het rapport dat het besluit geen MER op te stellen ondersteunt, is de premisse dat Strijkviertel wordt gerealiseerd als een circulaire, energie neutrale ontwikkeling. In de zienswijze (zie ook hiervoor) is al aangegeven dat energieneutraliteit binnen het plangebied Strijkviertel technisch onhaalbaar is.

Reactie
Zoals hiervoor al is aangegeven, is in de toelichting van het bestemminsplan noch in de mer-beoordelingsnotitie opgenomen dat binnen het plangebied een energie neutrale ontwikkeling plaatsvindt. De ambities ten aanzien van circulariteit en energie voor Strijkviertel zijn niet meegenomen in de conclusie dat er geen sprake is van belangrijke nadelige milieugevolgen. Het mer-beoordelingsbesluit is dan ook niet op onjuiste gronden genomen.

- *Stikstof*

Er is ten onrechte geen natuurvergunning aangevraagd. De saldering van stikstofdepositie berust op de aanname dat het grasland in gebruik is voor agrarische doeleinden, en dat het wordt bemest. Die aanname is niet gecontroleerd en geverifieerd, maar is wel leidend voor de conclusie dat er geen sprake is van een toename van de depositie.

In de Aerius-berekening in bijlage 97 van de toelichting ontbreekt een toelichting op de invoergegevens en andere parameters. De conclusies berusten enkel op een verkennende berekening op basis van algemene (niet gespecificeerde) kentallen.

Reactie
De stikstofberekening is opnieuw uitgevoerd. Ten eerste omdat er eind 2024 een nieuwe Aerius-calculator is verschenen, ten tweede omdat door de gemeente Utrecht nieuwe kengetallen voor de aanlegfase zijn bepaald en tot slot omdat de uitgangspunten ten aanzien van interne saldering zijn herzien. In de geactualiseerde rapportage is uitgebreider toegelicht welke invoergegevens en uitgangspunten zijn gebruikt in de berekening. Ook de resultaten van de nieuwe berekening wijzen uit dat er geen sprake is van een toename van stikstofdepositie na intern salderen.

Op 19 december 2024 heeft de Raad van State in een uitspraak de voorwaarden voor vergunningverlening in het kader van stikstofdepositie aangescherpt. Er is nu ook een vergunning nodig wanneer de stikstofuitstoot van het toekomstige project wordt weggestreept tegen de stikstofuitstoot van het huidige project dat stopt (interne saldering). Dit betekent dat het verplicht is om een passende beoordeling voor het bestemmingsplan uit te voeren. Deze passende beoordeling is toegevoegd als bijlage bij de toelichting. Uit de passende beoordeling blijkt dat er geen significant negatieve effecten optreden.