

Vaststelling Chw bestemmingsplan circulair Bedrijventerrein Strijkviertel en vaststelling beleidsregel Beeldkwaliteitsplan Circulair bedrijventerrein Strijkviertel

De gemeente Utrecht heeft het Chw bestemmingsplan circulair Bedrijvenpark Strijkviertel, met digitale naam NL.IMRO.0344.BPCIRBEDPARKSTRIJK-VA01, op 2 oktober 2025 vastgesteld.

Daarnaast heeft de gemeenteraad de beleidsregel Beeldkwaliteitsplan Circulair bedrijventerrein Strijkviertel vastgesteld. Deze beleidsregel gaat gelden als aanvulling op de Welstandsnota 'De schoonheid van Utrecht', waarin het beleidsniveau wordt gewijzigd van 'open' naar 'respect' en de aanduiding op de analysekaart wordt gewijzigd van 'ontwikkelingsgebied' naar bebouwingstypologie 'compacte stedenbouw'. De beleidsregel Beeldkwaliteitsplan Circulair bedrijventerrein Strijkviertel maakt als bijlage 2 van de toelichting van Chw bestemmingsplan circulair Bedrijventerrein Strijkviertel onderdeel uit van het bestemmingsplan. Daarnaast kan de beleidsregel Beeldkwaliteitsplan Circulair bedrijventerrein Strijkviertel vanaf donderdag 13 november 2025 in het Gemeentebblad via www.officielebekendmakingen.nl bekeken worden.

Plangebied

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

Doel

Het doel van het bestemmingsplan is om een circulair bedrijventerrein ten oosten van de Strijkviertelplas mogelijk te maken. Circulair Bedrijvenpark Strijkviertel wordt een groen, circulair en duurzaam bedrijventerrein voor kleine en middelgrote bedrijven (MKB) in de maakindustrie. Daarnaast is er ruimte voor broedplaatsen voor (startend)ondernemerschap met een focus op circulariteit en duurzaamheid. In totaal kan volgens het bestemmingsplan tot 190.000 m² aan bedrijfsvloeroppervlak worden ontwikkeld.

Het plan biedt ook ruimte voor sport en recreatie:

- Sportpark Rijnvliet wordt uitgebreid;
- Er komen meer wandel- en fietspaden;
- Door het bedrijventerrein komt een brede openbare groenstrook;
- Er komt een steiger aan de Strijkviertelplas die bereikbaar is vanuit de openbare groenstrook.

Verder worden in het bestemmingsplan maximaal twee horecavestigingen in categorie D (daghoreca), drie in pandige sportvoorzieningen en drie vestigingen voor duurzame stadsdistributie mogelijk gemaakt. Ook zijn enkele bestaande functies, zoals een hoogspanningsverbinding en bijbehorend station in het bestemmingsplan opgenomen.

Wijzigingen in het bestemmingsplan bij de vaststelling

De gemeenteraad heeft bij de vaststelling van het bestemmingsplan het plan gewijzigd. De wijzigingen van de regels zijn hieronder weergegeven. Voor de wijzigingen die in de motivering zijn doorgevoerd, wordt verwezen naar paragraaf 2.3.3 van het vaststellingsrapport.

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 in pandige 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'.

'Vesting' = 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 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.
- Lid 4.7 is aangepast.
- 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 diervverblijf per 100 m² (in plaats van 1 diervverblijf 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.

Wijzigingen van de verbeelding

- 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 verbeelding 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. 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 verbeelding, omdat de bescherming van archeologische waarden al via het Omgevingsplan Utrecht is geregeld.

Mer-beoordelingsbesluit

Op 3 juni 2025 heeft het college van burgemeester en wethouders een nieuw mer-beoordelingsbesluit genomen. Hiermee is besloten dat er voor de ontwikkeling van het bedrijvenpark geen milieueffectrapport wordt opgesteld. Het mer-beoordelingsbesluit is opgenomen als bijlage 6 van de toelichting van het bestemmingsplan.

Het vaststellingsbesluit, bestemmingsplan en vaststellingsrapport bekijken

U kunt vaststellingsbesluit, mer-beoordelingsbesluit, het bestemmingsplan en het vaststellingsrapport bekijken van vrijdag 14 november 2025 tot en met maandag 29 december 2025 via onderstaande manieren. Deze termijn is langer dan normaal, omdat de termijn niet op eerste kerstdag mag eindigen en dan verlengd wordt tot de eerstvolgende dag die niet een zaterdag, zondag of algemeen erkend feestdag is (artikel 1 lid 1 Algemene termijnenwet).

- Regels op de kaart kunt u de regels en de plek waar deze gelden vinden.
- [Ropubliceer.nl](https://ropubliceer.nl);
- op utrecht.nl/bestemmingsplan, de website van de gemeente Utrecht.
- De begane grond van het Stadskantoor, Stadsplateau 1. U hoeft hiervoor geen afspraak te maken.

Beroep instellen bij de rechter

Bent u het niet eens met het bestemmingsplan? Dan kunt u, binnen zes weken in beroep gaan tegen de vaststelling van het bestemmingsplan. De termijn van zes weken gaat in op de dag nadat de stukken ter inzage zijn gelegd en daarmee op zaterdag 15 november 2025.

Tegen de beleidsregel Beeldkwaliteitsplan Circulair bedrijventerrein Strijkviertel kunt u geen beroep bij de rechter instellen.

De Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State

Postbus 20019

U moet hiervoor betalen (griffierechten). U kunt niet via e-mail in beroep gaan.

Zet al uw argumenten in het beroepschrift.

Voor dit bestemmingsplan geldt de Crisis- en herstelwet. Dit betekent in dit geval dat u na afloop van de beroepstermijn van zes weken geen nieuwe argumenten mag aanvoeren.

Verzoek voorlopige voorziening

Als u in beroep gaat, blijft het bestemmingsplan gelden. Het kan best een tijd duren voordat de Afdeling Bestuursrechtspraak uitspraak doet. Wilt u tegenhouden dat er al wordt gebouwd? Dan kunt u, als u beroep heeft ingesteld, ook een 'verzoek om een voorlopige voorziening' indienen. Wordt uw verzoek toegekend? Dan geldt het bestemmingsplan niet tot er een beslissing is genomen over het beroep.

Ook voor een verzoek om een voorlopige voorziening moet u betalen (griffierechten).

Meer weten?

Wilt u meer weten over het indienen van beroep of een verzoek om voorlopige voorziening, kijk dan op raadvanstate.nl/bestuursrechtspraak/hoger-beroep.