

Bestemmingsplan Lage Weide

Vaststellingsrapport, behorende bij het vaststellingsbesluit



Gemeente Utrecht

Ruimtelijke en Economische ontwikkeling
Afdeling Gebiedsontwikkeling, juli 2014

1. INLEIDING

1.1. Terinzagelegging

Het ontwerpbestemmingsplan Lage Weide heeft op grond van het bepaalde in artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening met ingang van 21 februari 2014 gedurende zes weken voor een ieder ter inzage gelegen. De periode waarbinnen zienswijzen konden worden ingediend eindigde op 3 april 2014.

Naar aanleiding van de terinzagelegging zijn zienswijzen ingediend door:

	Naam	Adres	Plaats	Datum brief
1	Van Assem Interieurbouwe	Kantonnaleweg 30-34	Utrecht	11 maart 2014
2	Reclamant 2	Maarssenbroeksedijk	Utrecht	7 maart 2014
3	Reclamant 3	Kantonnaleweg	Utrecht	17 maart 2014
4	IeVeMa Beheer B.V.	Herenweg 64	Maarssen	
5	Mebin B.V.	Electronweg 40	Utrecht	21 maart 2014
6	Vitens	Reactorweg 47	Utrecht	27 maart 2014
7	Strukton Groep NV			
8	Exploitatiemaatschappij Uithoek B.V.	Vondelingenplaat 17	Rotterdam	27 maart 2014
9	Wawollie Kringloop	Albert Cuyplaan 4	Haaksbergen	28 maart 2014
10	Reclamant 10	Kantonnaleweg		28 maart 2014
11	Reclamant 11	Kantonnaleweg	Utrecht	27 maart 2014
12	ProRail B.V.	Moreelsepark 2	Utrecht	27 maart 2014
13	Koninklijke Jongeneel B.V.	Atoomweg 300	Utrecht	31 maart 2014
14	W.E. Oskam Beheer B.V. e.a.	Uraniumweg 25, 27, Elektronweg 24 en Niels Bohrweg 201	Utrecht	31 maart 2014
15	Gemeente Stichtse Vecht	Endelhovenlaan 1	Maarssen	27 maart 2014
16	Meijbon Vastgoed B.V.	Kanaaldijk 15	Utrecht	1 april 2014
17	Vereniging Eigenarencollectief Lage Weide	Lindelaan 17	Hoogland	27 maart 2014
18	PNO Consultants B.V.	Evert v.d. Beekstraat 366	Schiphol	1 april 2014
19	Warmtebouw Utrecht B.V.	Maarssenbroeksedijk 31, 33, 35, 37, 43 en 45	Utrecht	1 april 2014
20	Stichting Milieugroep Zuilen	Postbus 9567	Utrecht	31 maart 2014
21	Reclamant 21	C. van Maasdijkstraat	Utrecht	1 april 2014
22a	Reclamant 22a	Westkanaaldijk	Utrecht	1 april 2014
22b	Reclamant 22b	Westkanaaldijk	Utrecht	1 april 2014
22c	De Fabrique	Westkanaaldijk	Utrecht	1 april 2014
23	Somerset Real Estate A XL B.V.	Postbus 44	s-Hertogenbosch	2 april 2014
24	Bonder Recycling en Overslag B.V.	Koningin Beatrixplein 22	Lienden	1 april 2014
25	Square One	Atoomweg 50	Utrecht	1 april 2014
26	Reclamant 26	Amsterdamsestraatweg	Utrecht	2 april 2014
27	Ontwikkelmaatschappij Utrecht	Ortelluslaan 9	Utrecht	2 april 2014
28	Nuon	Postbus 41920	Amsterdam	2 april 2014
29	Amres Kantorenfonds B.V.	Savannahweg 17	Utrecht	2 april 2014
30	Reclamant 30	Oostwaard	Maarssen	2 april 2014
31	Reclamant 31	Amsterdamsestraatweg	Utrecht	2 april 2014
32	De Heus Voeders B.V.	Klinkenbergerweg 30a	Ede	2 april 2014
33	Van Nieuwpoort Betonmortel B.V.	Koningin Beatrixplein 22	Lienden	3 april 2014
34	Actacom Nederland B.V.	Maarssenbroeksedijk 51A	Utrecht	27 maart 2014
35	Trion B.V.	p/a Biltstraat 445	Utrecht	1 april 2014
36	Fuwell Energy Group B.V.	Postbus 525	Apeldoorn	3 april 2014
37	Theo Pouw Beheer B.V.	Postbus 517	Assen	2 april 2014
38	C. van Heezik Beheer B.V. e.a.	Postbus 19265	Rotterdam	2 april 2014
39	Van den Heerik Beheer Maatschappij B.V.	Postbus 19265	Rotterdam	2 april 2014
40	Industrie Vereniging Lage Weide	Postbus 19265	Rotterdam	2 april 2014
41	Buren van Lage Weide	Amsterdamsestraatweg 1003	Utrecht	2 april 2014
42	IVG Institutional Funds GmbH	Postbus 85250	Utrecht	3 april 2014
43	Kennemer Haeve BV	Postbus 172	Alkmaar	3 april 2014

1.2. Ontvankelijkheid

De zienswijzen van de reclamanten genoemd onder 1 t/m 43 zijn binnen de termijn van ter inzage legging bij de raad ingekomen dan wel tijdig aan dit bestuursorgaan verzonden.

1.3. Zienswijzen

Onderstaand zijn de ingediende zienswijzen samengevat en direct aansluitend, per onderdeel, cursief van beantwoording voorzien. Voorafgaand wordt op een aantal thema's een toelichting gegeven (hoofdstuk 2).

Per zienswijze is afgesloten met een conclusie of de zienswijze heeft geleid tot wijzigingen in het bestemmingsplan.

Indeling zienswijzenrapportage

1. INLEIDING	2
1.1. TERINZAGELEGGING	2
1.2. ONTVANKELIJKHEID	3
1.3. ZIENSWIJZEN	3
2. TOELICHTING BELANGRIJKSTE THEMA'S	6
2.1. INLEIDING	6
2.2. BEDRIJVEN EN MILIEUZONERING	6
<i>Inwaartse milieuzonering</i>	6
<i>Nuancering richtafstand op grond van omgevingstype woonwijk</i>	7
<i>Maatwerk</i>	8
<i>Afwijking van categorie</i>	8
<i>Vergelijking oude bestemmingsplannen</i>	8
2.3. GEUR	9
<i>Normstelling en beleid</i>	9
<i>Uitwerking voor het plangebied</i>	9
2.3.2. Cumulatie en vergunningverlening	10
2.3.3. Relatie VNG-Handreiking	11
2.3.4. Wijzigingen naar aanleiding van de zienswijzen	11
2.4. UITBREIDINGSMOGELIJKHEDEN VAN BEDRIJVEN	12
<i>Bepalen van de ruimte voor uitbreiding</i>	12
<i>Verkeersonderzoek</i>	13
<i>Aanpassing van het bestemmingsplan</i>	13
3. SAMENVATTING VAN DE ZIENSWIJZEN	14
3.1. RECLAMANT 1 (VAN ASSEM INTERIEURBOUW)	14
3.2. RECLAMANT 2	16
3.3. RECLAMANT 3	17
3.4. RECLAMANT 4 (IEVeMa BEHEER BV, HERENWEG 64 MAARSSSEN)	18
3.5. RECLAMANT 5 (MEBIN BV, ELEKTRONWEG 40)	19
3.6. RECLAMANT 6 (VITENS, REACTORWEG 47/ATOOMWEG 52)	22
3.7. RECLAMANT 7 (STRUKTON GROEP NV TE MAARSSSEN)	24
3.8. RECLAMANT 8 (EXPLOITATIEMAATSCHAPPIJ UITHOEK B.V. , BETREFT SOPHIALAAN 7)	29
3.9. RECLAMANT 9 (WAWOLLIE KRINGLOOP)	30
3.10. RECLAMANT 10	31
3.11. RECLAMANT 11	43
3.12. RECLAMANT 12 (PRORAIL)	48
3.13. RECLAMANT 13 (KONINKLIJKE JONGENEEL B.V., ATOOMWEG 300, URANIUMWEG 1)	49
3.14. RECLAMANT 14 (OSKAM, URANIUMWEG 25 EN 27, ELEKTRONWEG 24, NIELS BOHRWEG 201)	52
3.15. RECLAMANT 15 (GEMEENTE STICHTSE VECHT)	57
3.16. RECLAMANT 16 (MEIJBON VASTGOED BV, KANAALDIJK 15)	59
3.17. RECLAMANT 17 (VERENIGING EIGENAREN COLLECTIEF VAN LAGE WEIDE, LINDELAAN 17, HOOGLAND)	62
3.18. RECLAMANT 18 (PNO CONSULTANTS B.V., ATOOMWEG 52)	69
3.19. RECLAMANT 19 (WARMTEBOUW UTRECHT B.V., MAARSSSEN BROEKSEDIJK 33, 35, 37, 43, 45 EN 31)	70
3.20. RECLAMANT 20 (STICHTING MILIEUGROEP ZUILEN)	71
3.21. RECLAMANT 21	76
3.22. RECLAMANT 22A	77
3.23. RECLAMANT 22B	78
3.24. RECLAMANT 22C (DE FABRIQUE, WESTKANAALDIJK 5 EN 7)	79
3.25. RECLAMANT 23 (SOMERSET REAL ESTATE A XL BV BETREFT ATOOMWEG 111 EN 115)	81
3.26. RECLAMANT 24 (BONDER, KANAALDIJK 15)	83
3.27. RECLAMANT 25 (ATOOMCLUB, ATOOMWEG 50/52 EN REACTORWEG 47)	88
3.28. RECLAMANT 26	90
3.29. RECLAMANT 27 (ONTWIKKELINGSMAATSCHAPPIJ UTRECHT)	90
3.30. RECLAMANT 28 (NUON, KEULSEKADE 181))	92
3.31. RECLAMANT 29 (AMRES KANTORENFONDS BV, SAVANNAHWEG 17)	94
3.32. RECLAMANT 30	95
3.33. RECLAMANT 31	96
3.34. RECLAMANT 32 (DE HEUS, VOEDERS BV, URANIUMWEG 63)	97
3.35. RECLAMANT 33 (VAN NIEUWPOORT BETONMORTEL BV, KANAALDIJK 15)	99
3.36. RECLAMANT 34 (ACTACOM NEDERLAND B.V. , MAARSSSEN BROEKSEDIJK 51 EN 49)	101
3.37. RECLAMANT 35 (TRION BV, MAARSSSEN BROEKSEDIJK 41)	102

3.38.	RECLAMANT 36 (FUWELL ENERGIE GROUP B.V., STERREBAAN 2)	103
3.39.	RECLAMANT 37 (THEO POW BEHEER BV, ISOTOPENWEG 29)	104
3.40.	RECLAMANT 38 (VAN HEEZIK, RUIMTEWEG 1T/M 8, ATOOMWEG 51, NEUTRONWEG 10-20, KERKKADE 2T/M 12, KERKKADE 18 E.V. NEUTRONWEG 5)	114
3.41.	RECLAMANT 39 (VAN DEN HEERIK, VERSCHILLENDE PERCELEN AAN DE SOPHIALAAN (ZIE BIJLAGE)	118
3.42.	RECLAMANT 40 (INDUSTRIEVERENIGING LAGE WEIDE)	122
3.43.	RECLAMANT 41 (BEWONERSPLATFORM EN VERENIGING BUREN VAN LAGE WEIDE)	135
3.44.	RECLAMANT 42 (IVG INSTITUTIONAL FUNDS GMBH, ZONNEBAAN 35)	138
3.45.	RECLAMANT 43 (KENNEMER HAEVE, AMBACHTSWEG 7, 29 EN 31 UTRECHT)	139
4.	OVERZICHT VAN DE WIJZIGINGEN IN HET BESTEMMINGSPLAN	140
4.1.	WIJZIGINGEN NAAR AANLEIDING VAN DE INGEBRACHT ZIENSWIJZEN	140
	<i>Wijzigingen in de toelichting van het bestemmingsplan</i>	140
	<i>Wijzigingen in de regels</i>	141
	<i>oprichting, uitbreiding en wijziging van bedrijven waarbij in bijlage Lijst van bedrijfsactiviteiten voor het aspect 'geur' een afstand van 100 meter of meer is aangegeven, is slechts toegestaan met inachtneming van het bepaalde in regel</i>	143
	<i>3.6.1. Wijzigingen op de verbeelding</i>	143
4.2.	AMBTSHALVE WIJZIGINGEN	145
	<i>Wijzigingen toelichting</i>	145
	<i>Wijzigingen in de regels</i>	145
	<i>Wijzigingen op de verbeelding</i>	145
5.	CONCLUSIE	147
6.	INTEGRAAL OVERZICHT VAN DE ZIENSWIJZEN	149

2.Toelichting belangrijkste thema's

2.1. Inleiding

In dit hoofdstuk worden thema's toegelicht die in meerdere zienswijzen naar voor zijn gekomen.

Het betreft de volgende thema's:

- *bedrijven en milieuzonering*: vragen en opmerkingen over de wijze waarop de zonering naar zwaarte van de bedrijven in het bestemmingsplan is geregeld en, vragen en opmerkingen over de typering van de omliggende woonwijken en het gevolg daarvan op de zonering;
- *geur*: vragen en opmerkingen over de regeling voor geurrelevante bedrijven;
- *uitbreidingsmogelijkheden van bedrijven*: vragen en opmerkingen over de algemene regeling van de uitbreidingsmogelijkheden en over de bijzondere regeling die extra uitbreiding tot 170.000 m² mogelijk maakt.

In de onderstaande paragrafen worden deze thema's nader toegelicht.

De tekst van paragraaf 2.2 wordt als paragraaf 4.4 in de toelichting van het bestemmingsplan geplaatst en vervangt de tekst die in de toelichting van het ontwerpbestemmingsplan is opgenomen. De tekst van paragraaf 2.3 wordt overgenomen in paragraaf 4.5 van de toelichting. De tekst in de subparagrafen 2.4.1 en 2.4.2 worden opgenomen in paragraaf 5.2 van de toelichting.

2.2. Bedrijven en milieuzonering

Inwaartse milieuzonering

Zowel de ruimtelijke ordening als het milieubeleid stellen zich ten doel een goede kwaliteit van het leefmilieu te handhaven en te bevorderen. Dit gebeurt onder andere door milieuzonering. Onder milieuzonering wordt verstaan het aanbrengen van een voldoende ruimtelijke scheiding tussen milieubelastende activiteiten van bedrijven enerzijds en milieugevoelige functies zoals wonen en kinderopvang anderzijds. De ruimtelijke scheiding bestaat uit het aanhouden van een bepaalde afstand tussen milieubelastende en milieugevoelige functies. Die onderlinge afstand moet groter zijn naarmate de milieubelastende functie het milieu sterker belast. Milieuzonering heeft twee doelen:

- het voorkomen of zoveel mogelijk beperken van hinder en gevaar bij woningen en andere gevoelige functies;
- het bieden van voldoende zekerheid aan bedrijven zodat zij hun activiteiten duurzaam onder aanvaardbare voorwaarden kunnen uitoefenen.

Als uitgangspunt voor het bepalen van de afstanden gebruikt de gemeente Utrecht de VNG-uitgave "Bedrijven en Milieuzonering, Handreiking voor maatwerk in de gemeentelijke ruimtelijke ordeningspraktijk", versie 2009 (verder: VNG-handreiking). In de bestemmingsplan Lage Weide wordt de lijst van bijlage 1 bij de VNG-handreiking, *Richtafstandenlijsten voor milieubelastende activiteiten*, gehanteerd. Deze lijst deelt bedrijfsactiviteiten aan de hand van richtafstanden voor de ruimtelijk relevante milieuaspecten geur, stof, geluid en gevaar in categorieën in. De grootste richtafstand van een van de vier aspecten is bepalend voor de indeling van een activiteit in een milieucategorie.

In het bestemmingsplan Lage Weide is de systematiek van het inwaarts zoneren gehanteerd. Bij inwaartse zonering wordt vanuit de gevoelige functie een beschermende bufferzone gecreëerd. Dit heeft tot gevolg dat bij de invulling van het bedrijventerrein minder belastende activiteiten op kleine afstand en meer belastende activiteiten op grotere afstand van gevoelige functies worden toegelaten. Op deze wijze garandeert het bestemmingsplan een goed leefklimaat rond gevoelige functies en geeft tegelijkertijd duidelijkheid over gebruiksmogelijkheden van bedrijven.

Aan de hand van onderstaande tabel zijn de grenzen van de zones bepaald waarbinnen een bepaalde milieucategorie toegelaten kan worden. Daarbij is steeds gemeten vanaf de dichtstbijzijnde gevel van een gebouw met een gevoelige functie. Dat is meestal een woning.

Milieucategorie	Minimale afstand
1	0 – 10 m
2	30 m
3.1	50 m
3.2	100 m
4.1	200 m
4.2	300 m
5.1	500 m
5.2	700 m
5.3	1.000 m
6	1.500 m

Nuancering richtafstand op grond van omgevingstype woonwijk

De VNG-handreiking maakt onderscheid tussen twee typen woongebied: de rustige woonwijk en het gemengd gebied. Het omgevingstype rustige woonwijk is een woonwijk die ingericht is volgens het principe van functiescheiding. Afgezien van wijkgebonden voorzieningen komen vrijwel geen andere functies in het gebied voor en er is weinig verkeer langs de randen. Het omgevingstype gemengd gebied is een woongebied waarin ook andere functies, zoals winkels, horeca en bedrijven, voorkomen. Gebieden die langs hoofdinfrastructuur voor wegverkeer liggen, behoren eveneens tot het omgevingstype gemengd. Met de aanwezigheid van spoor- en vaarwegen wordt geen rekening gehouden, omdat het geluid daarvan een incidenteel karakter heeft, terwijl wegen een continue achtergrondruis leveren. Een wijk aan een spoorlijn of een kanaal, zoals Schepenbuurt, valt daarom onder het type 'rustige woonwijk'.

In een gemengd gebied is er meer achtergrondgeluid. De milieubelasting door geluid dat afkomstig is van buiten het gebied gelegen bedrijven is vergeleken met een rustige woonwijk in gemengde gebieden lager, omdat het geluid opgaat in het achtergrondgeluid. Daardoor kunnen voor gemengde gebieden kleinere richtafstanden aangehouden worden.

De gemeente Utrecht heeft de richtwaarden voor het geluid van bedrijven in de Geluidnota Utrecht 2007 (bijna ongewijzigd herzien in februari 2014) vastgelegd. Het geluid van bedrijven mag bij woningen langs drukke wegen hoger zijn dan langs een rustige weg. Volgens het gemeentelijk geluidbeleid is elke woonwijk een rustige woonwijk, uitgezonderd de woningen aan belangrijke (drukke) wegen en op bedrijventerreinen. Op basis van een groot aantal geluidsmetingen zijn de drukke wegen en rustige woonwijken in de Geluidnota in kaart gebracht. De voor- en zijgevels van de woningen in een "drukke woonwijk", zoals de woningen aan de Amsterdamsestraatweg, hebben een richtwaarde van 50 dB(A) etmaalwaarde. Rustige woonwijken, zoals de tweedelijns bebouwing achter de Amsterdamsestraatweg, hebben een richtwaarde van 45 dB(A). Deze indeling sluit aan bij de typen gemengd gebied en rustige woonwijk uit de VNG-handreiking.

Bij de indeling is rekening gehouden met geluidwering, zoals de afschermdende werking van de bedrijfsgebouwen langs de rijksweg A2. Daarom is Terwijde, ondanks de nabijheid van de A2, onder gebracht onder de categorie 'rustige woonwijk'.

Rondom het bedrijventerrein Lage Weide zijn de volgende gemengde gebieden onderscheiden:

- de Amsterdamsestraatweg: een gebied met een matige tot sterke functiemenging, bovendien gelegen langs hoofdinfrastructuur (drukke weg) met een hogere richtwaarde in de Geluidnota;
- de Kantonaleweg die op het bedrijventerrein ligt;
- Leidsche Rijn Centrum Noord (het gebied ten zuiden van het bedrijventerrein Lage Weide, aan de zuidzijde van de rijksweg A2), een gebied waar een toekomstig centrumgebied gepland is met functiemenging en een ligging direct langs hoofdinfrastructuur.

De rustige woonwijken in de omgeving van het plangebied zijn:

- Schepenbuurt;
- Spinozaplantsoen;
- Zuilen (behalve het Zuilense deel van de Amsterdamsestraatweg);
- de woonwijken in Maarssen (met Maarssenbroek en Op Buuren)
- Terwijde en
- het ziekenhuis in Wetering-Zuid aan de overzijde van de A2.

De bestemmingsregeling is volgens de systematiek van de VNG-handreiking afgestemd op typen woongebieden. Tot de gemengde gebieden is door de hogere achtergrondwaarde van het geluid in

vergelijking tot een rustige woonwijk een kortere afstand tot bedrijfsactiviteiten mogelijk. In de bestemmingsregeling is aan de hand van onderstaande tabel de zonering genuanceerd.

Minimale afstand tot categorie	Rustige woonwijk: categorie	Gemengd gebied: categorie
0 m	1	1
10 m	1	2
30 m	2	3.1
50 m	3.1	3.2
100 m	3.2	4.1
200 m	4.1	4.2
300 m	4.2	5.1
500 m	5.1	5.2
700 m	5.2	5.3
1.000 m	5.3	6
1.500 m	6	

Maatwerk

Er is een theoretische inwaartse zonering gemaakt, geredeneerd vanuit de omliggende bestaande en geprojecteerde woonwijken en overige gevoelige bestemmingen. Deze theoretische zonering staat in bovenstaande figuur. Vervolgens is die zonering vergeleken met de feitelijk aanwezige bedrijven vanaf categorie 3.1. Het grootste deel van de aanwezige bedrijven op het bedrijventerrein past binnen de milieuzonering.

Een aantal bedrijven past niet binnen de algemeen toelaatbare milieucategorie. De omgevingsvergunning inzake het aspect milieu is vervolgens het maatwerk, waarmee aan de hand van de precieze aard en omvang van het bedrijf, kan worden beoordeeld wat acceptabel en toelaatbaar is. Deze bedrijven zijn op de verbeelding aangeduid met een specifieke maatbestemming. Het bedrijf Bonder krijgt bijvoorbeeld naast de algemene milieucategorie 4.1 een specifieke aanduiding specifieke vorm van bedrijf- recylcebedrijf. Mebin bv aan de Elektronweg krijgt een aanduiding specifieke vorm van bedrijf-betonmortelcentrale, naast de algemene milieucategorie voor het perceel. Ook voor Pouw b.v. is een maatbestemming opgenomen.

Als de zone dwars door een kavel liep, is aan dat kavel één milieucategorie toegekend, namelijk de categorie waarin het grootste deel van de kavel zou vallen. Voor een bedrijf is een splitsing van de kavel in 2 milieucategorieën ongewenst. Dus als een bedrijf voor meer dan 50% in categorie 4.1 zou vallen, dan heeft het totale perceel de aanduiding categorie 4.1 gekregen. Voor de bedrijfspercelen in de strook grenzend aan de Amsterdamsestraatweg geldt dat als deze percelen in twee verschillende milieucategorieën vallen, altijd de hoogste categorie is toegekend, omdat dat veelal de bestaande situatie is en omdat de Amsterdamsestraatweg valt onder het omgevingstype gemengd gebied.

Afwijking van categorie

Als een bedrijf in principe te zwaar is om zich in de aangewezen categorie te vestigen, biedt het bestemmingsplan de mogelijkheid om maatwerk te leveren. Indien het bedrijf kan aantonen dat de hinder niet groter is dan de hinder van een bedrijf uit de aangewezen categorie, is vestiging alsnog mogelijk. Hierbij kan het noodzakelijk zijn om bepaalde maatregelen te treffen die de hinder verminderen. Feitelijk is de gegeven maatbestemming een vertaling van deze in het bestemmingsplan opgenomen flexibiliteitsbepaling. Met deze flexibiliteitsbepalingen wordt ruimte geboden aan bedrijvigheid zonder aantasting van het leefklimaat.

Vergelijking oude bestemmingsplannen

De vigerende bestemmingsregeling voor onder andere de strook gelegen langs het Amsterdam-Rijnkanaal was het 'Uitbreidingsplan in hoofdzaak Lage weide' uit 1961. Daarin zijn 5 klassen opgenomen. Er bestond ten tijde van het opstellen van het uitbreidingsplan nog geen vertaling van hinder in afstanden. Ook werd de mate van hinder nauwelijks gekoppeld aan bedrijfsomvang, productie per bepaalde tijdseenheid of aan de wijze van productie, zoals productie in een gesloten gebouw of in de open lucht.

De bedrijven die behoorden tot klasse 5 in het voorheen geldende uitbreidingsplan komen tegenwoordig vaak niet meer voor of de mate van hinder is minder geworden en vallen in de

nieuwe Lijst van Bedrijfsactiviteiten bijvoorbeeld onder milieucategorie 4.2. Dit betekent dat de bedrijven die volgens het uitbreidingsplan konden worden gevestigd (categorie 5) in principe nog steeds kunnen worden gevestigd, omdat ze in de nieuwe lijst van bedrijfsactiviteiten onder een lagere categorie vallen.

De bestaande bedrijven worden door de milieucategorie-aanduiding daarom niet in hun bedrijfsvoering geschaad, ook omdat onder de werking van het uitbreidingsplan sprake was van een aanvullende werking van milieuregelgeving.

2.3. Geur

Normstelling en beleid

In deze paragraaf wordt de geurbelasting van bedrijven op de omgeving beschreven. Die geurbelasting wordt uitgedrukt in geureenheden (odeurunits) per kubieke meter: de Europese geureenheid ouE/m³. Omdat voor de beleving van belang is hoe vaak geurhinder optreedt, wordt daarbij een percentielwaarde gegeven die aangeeft in hoeveel procent van de tijd een bepaalde geurbelastingswaarde niet wordt overschreden. In het geuronderzoek van Lage Weide is gewerkt met de landelijk gebruikelijke percentielwaarde van 98. Een contour die een geurbelasting van bijvoorbeeld 1 ouE/m³ als 98 percentiel weergeeft, laat dus zien dat de geurbelasting van 1 ouE/m³ buiten die contour maximaal in 2% van de tijd voorkomt.

Voor het bepalen van de gezondheidseffecten van geurbelasting is ook de belevingswaarde, de hedonische waarde genoemd, van de geur van belang. Deze waarde geeft een indicatie van de hinderlijkheid van de geur. De geur van een veevoerfabriek wordt bijvoorbeeld als hinderlijker ervaren dan de geur van een broodfabriek. De hedonische waarde (H) wordt weergegeven op een schaal van -4 tot 4, waarbij -4 staat voor een geurbeleving die als zeer onaangenaam wordt ervaren, 0 voor een neutrale geurbeleving en 4 voor een zeer aangename beleving van de geur. Ook een H-waarde wordt vaak met een percentieelwaarde gegeven.

Het Rijksbeleid is gericht op het voorkomen van (nieuwe) hinder. Bij het beoordelen van een vergunningaanvraag op het aspect geur is daarom inzicht nodig of de aangevraagde activiteit tot geurhinder zal leiden.

Er is geen eenduidige regel te geven hoeveel geurhinder aanvaardbaar is. Het bevoegd gezag besluit hierover. Het bevoegd gezag kan daarbij onderscheid maken tussen bestaande en nieuwe situaties en tussen aaneengesloten en verspreid liggende woonbebouwing.

Bij een aantal bedrijfsactiviteiten komt geurhinder zo vaak voor dat structurele aandacht voor geur nodig is. Voor deze activiteiten zijn in het Activiteitenbesluit en de daarbij behorende ministeriële regeling voorschriften gesteld met als doel geurhinder te beperken tot een aanvaardbaar niveau.

Voor zover het doelvoorschriften betreft, zijn deze in het Besluit zelf opgenomen. De voorgeschreven maatregelen staan in de Ministeriële regeling. Voor bepaalde activiteiten is in de Ministeriële regeling een maatwerkmogelijkheid opgenomen.

Ten aanzien van ruimtelijke ontwikkelingen geldt als uitgangspunt dat een nieuwe gevoelige bestemming op een zodanige afstand wordt gepland dat geen of hooguit een acceptabele mate van hinder te verwachten is. De VNG-handreiking 'Bedrijven en milieuzonering' (zie ook de paragraaf Bedrijven en milieuzonering) geeft een indicatie voor de aan te houden richtafstanden.

Uitwerking voor het plangebied

De gemeente Utrecht neemt het Rijksbeleid over. Voor het bestemmingsplan Lage Weide geldt daarnaast in het Rijksbeleid passende uitgangspunt om voor het bestemmingsplan Lage Weide de bestaande geurruimte te handhaven en daarmee bestaande rechten te respecteren. In de huidige situatie is er enige geurhinder, zodat een geurbeleving van H=0 geen reële eis kan zijn. Daarom hanteert de gemeente een waarde van H=-1/2 als 98 percentiel, een waarde die staat voor een geurhinder die aanvaardbaar geacht kan worden. Bij uitbreiding of nieuwvestiging van bedrijven moet aangetoond worden dat aan deze eis voldaan kan worden. Dat geldt niet voor uitbreiding of nieuwvestiging van bedrijven die in de Lijst van Bedrijfsactiviteiten op het aspect 'geur' een kleinere richtafstand dan 100 meter hebben, want door zoneringssystematiek zal de geurhinder de gevoelige objecten niet bereiken.

De bedrijven De Heus en Agrifirm en het bedrijf Brinta-productie veroorzaken de meeste geurhinder. De geurproductie van deze bedrijven is verbeeld in onderstaande figuur (zie ook bijlage 15 bij de toelichting).

De overige bedrijven op Lage Weide leveren geen relevante bijdrage aan de geurhinder gezien de aard van het bedrijf dan wel als gevolg van specifiek opgelegde vergunningvoorschriften. De

[illegible]

Uit voorgaande volgt dat de bestemmingsregeling zo moet worden ingericht dat de bestaande bedrijven hun bedrijfsvoering gewoon kunnen voortzetten en tegelijkertijd wordt voorkomen dat een uitbreiding of nieuwvestiging van bedrijven tot een verslechtering van de geursituatie leidt. Dat betekent dat:

- ### 2.3.2. Cumulatie en vergunningverlening

In de bestemmingsregeling spelen de in de figuur weergegeven waarden geen rol. De cumulatie van de geur wordt daarin namelijk gezien vanuit de geurbeleving van de geur, de H-waarde als 98 percentiel van de geuren. In regel 3.6.1 is voorgeschreven dat de totale (dus de cumulatieve) geurbelasting op woningen binnen en buiten het plangebied niet mag toenemen. In regel 3.6.1 is voorgeschreven dat de totale geurbelasting op woningen binnen en buiten het plangebied niet mag toenemen.

- een maximale geurconcentratie bij geurgevoelige objecten van 0,7 ouE/m³ als 98 percentiel;

- een maximale geurconcentratie bij minder geurgevoelige objecten van 1,4 ouE/m³ als 95 percentiel.

Dit is een cumulatief aanvaardbaar hinderniveau, dat wil zeggen dat alle diervoederbedrijven tezamen hieraan moeten voldoen. De waarde van 0,7 ouE/m³ is destijds vastgesteld op basis van de hedonische waarde van geur en betreft de geurconcentratie die vergelijkbaar is met een hedonische waarde $H = -\frac{1}{2}$. Voor bestaande bedrijven houdt regel 3.6.1 in dat uitbreiding slechts mogelijk is binnen de reeds vergunde geurruimte.

Als in de vigerende omgevingsvergunning van het bedrijf geen voorschriften omtrent geuremissie of een geurcontour zijn opgenomen, worden deze alsnog in de omgevingsvergunning voor de uitbreiding opgenomen. Hiertoe hanteert de gemeente Utrecht voor het bedrijventerrein Lage Weide een aanvaardbaar hinderniveau van $H = -\frac{1}{2}$ als 98 percentiel.

2.3.3. Relatie VNG-Handreiking

De VNG-handreiking wordt in het bestemmingsplan Lage Weide toegepast om via een inwaartse zonering (zie de paragraaf Bedrijven en milieuzonering) bedrijven op voldoende afstand van gevoelige bestemmingen te projecteren. Geur is een van de aspecten op basis waarvan de richtafstand in de VNG-handreiking is vastgesteld. Bedrijven op Lage Weide moeten voldoen aan de afstanden die in het bestemmingsplan worden opgenomen. In sommige gevallen is de richtafstand op basis van geur de grootste afstand – veelal is de richtafstand als gevolg van het aspect geluid de grootste – en dan geldt die afstand als richtafstand voor die bedrijfscategorie. Bij het verlenen van een omgevingsvergunning wordt door het bevoegd gezag een aanvaardbaar hinderniveau in de vergunning opgenomen, meestal in de vorm van de maximaal toelaatbare geurconcentratie bij geurgevoelige bestemmingen. Daarbij wordt niet aan het bestemmingsplan maar andere regelgeving getoetst. Als een bedrijf op een volgens de VNG-handreiking afdoende afstand van geurgevoelige objecten ligt, is nog niet gegarandeerd dat het bedrijf daadwerkelijk aanvaardbare hinderniveau heeft. Als blijkt dat het bedrijf niet kan voldoen aan het aanvaardbaar hinderniveau, dan zal het bedrijf in het kader van de omgevingsvergunning aanvullende maatregelen moeten nemen om alsnog aan dit hinderniveau te voldoen.

2.3.4 Wijzigingen naar aanleiding van de zienswijzen

De tekst van de voorgaande subparagrafen beoogt de vragen die in de zienswijzen zijn gesteld over geur en over cumulatie van geur te beantwoorden. Deze teksten worden in de toelichting geplaatst.

De regels worden naar aanleiding van de zienswijzen aangepast. Uitbreiding van bestaande bedrijven was in het ontwerpbestemmingsplan niet geregeld. Artikel 3.5 onder b komt als volgt te luiden:

'b. oprichting, uitbreiding en wijziging van bedrijven waarbij in bijlage 1 voor het aspect 'geur' een afstand van 100 meter of meer is aangegeven, is slechts toegestaan met inachtneming van het bepaalde in regel 3.6.1.'

Artikel 3.6.1 wordt eveneens aangepast en komt als volgt te luiden:

'Burgemeester en wethouders kunnen door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning medewerking verlenen aan het bepaalde in lid 3.5, onder b., ten behoeve van de oprichting, uitbreiding of wijziging van bedrijven waarbij in bijlage 1 voor het aspect 'geur' een afstand van 100 meter of meer is aangegeven, mits daardoor de totale geurbelasting op woningen, niet zijnde bedrijfswoningen, bestaand ten tijde van de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan, binnen en buiten het plangebied niet toeneemt.'

Bij de artikelsgewijze toelichting wordt aangegeven dat bij toepassing van de afwijkingsbevoegdheid bovengenoemde normstelling van $H = -1/2$ als 98 percentiel, als aanvaardbare hinder geldt.

2.4. Uitbreidingsmogelijkheden van bedrijven

Bepalen van de ruimte voor uitbreiding

Met het nieuwe bestemmingsplan wordt de bestaande lappendeken aan plannen vervangen door één samenhangende, actuele regeling. Intensivering van de bedrijvigheid in Lage Weide is gewenst. Lage Weide moet zich kunnen blijven ontwikkelen. Daarbij is het van groot belang dat het bedrijventerrein voldoende bereikbaar is. Dit bepaalt mede de waarde van het terrein en is van belang voor vestigingsmogelijkheden van nieuwe bedrijven.

Uit uitspraken van de Raad van State blijkt dat bedrijven in beginsel voor een normale, gezonde bedrijfsvoering 10% moeten kunnen uitbreiden ten opzichte van het bestaande aantal vierkante meters bvo. Daarmee lijkt 10% extra bvo van de op het bouwperceel aanwezige gebouwen de ondergrens van de te bieden intensiveringsmogelijkheden. In artikel 3.2.1. onder e. van de regels wordt daarom 10% van de op het bouwperceel aanwezige gebouwen bij recht toegestaan.

Bij de actualisering van bestemmingsplannen worden als dat mogelijk en wenselijk is de uitbreidingsmogelijkheden van de geldende bestemmingsregelingen overgenomen. Omdat de voorheen geldende regelingen veel ruimte voor uitbreiding boden is ook hier de doelstelling om naast de 10% uitbreidingsruimte extra uitbreiding te bieden.

Benutting van de bouwmogelijkheden uit de voorheen geldende bestemmingsplannen (4 keer zoveel bvo als nu aanwezig) zou leiden tot een onaanvaardbaar effect op de bereikbaarheid van Lage Weide. Die effecten zouden zo groot zijn dat de effecten ver buiten Lage Weide nog merkbaar zouden zijn. Daarom is, om de behoefte aan uitbreiding objectief te bepalen, berekend hoeveel extra vierkante meters bvo de afgelopen 10 jaar op het industrieterrein is bijgebouwd. Op dit moment is ongeveer 2.500.000 m² bvo aanwezig. Hiervan is de afgelopen 10 jaar circa 170.000 m² bvo bijgebouwd. Dit is afgerond een toename van 7%. Met de regeling die 10% uitbreidingsmogelijkheid per bedrijf biedt, is een zelfde uitbreiding al mogelijk, wat, gezien het huidige economische klimaat, ook ruim voldoende zou kunnen zijn. De regeling biedt echter geen ruimte aan nieuwvestiging van bedrijven en aan het incidenteel vergroten van een bedrijf met meer dan 10%, terwijl beide uitbreidingen voor een gezond functioneren van Lage Weide wel wenselijk zijn. Daarom biedt de bestemmingsregeling de mogelijkheid om via een binnenplanse afwijkingsbevoegdheid nog 170.000 m² extra bvo toegestaan onder de volgende voorwaarden:

1. er zijn geen milieuhygiënische bezwaren;
2. de op de verbeelding aangegeven 'maximum bebouwingspercentage' en 'maximum bouwhoogte' niet wordt overschreden, en
3. er geen onaanvaardbare aantasting van de bereikbaarheid van het bedrijventerrein of de daar gevestigde bedrijven plaatsvindt door de vestiging van bedrijven die volgens de Lijst van Bedrijfsactiviteiten een indicatie 3G of 3P voor verkeer hebben.

Met de bij recht toegestane 10% uitbreidingsruimte per bedrijf – in samenhang met de afwijkingsbevoegdheid – kunnen de bedrijven dus de komende 10 jaar nog meer groeien dan de afgelopen 10 jaar het geval is geweest, namelijk 17% voor het gehele bedrijventerrein (2,5 keer zoveel).

Uit het onderzoek is gebleken dat de meeste bedrijven vaak niet meer dan 10% uitbreiden (aanpassingen entree, verdieping erop e.d.). Met de voorgestelde regeling kan dus in behoefte worden voorzien. In de afgelopen 10 jaar zijn er slechts een beperkt aantal bedrijven geweest die het bvo flink hebben uitgebreid. Een voorbeeld hiervan is Kuehne Nagel, gelegen aan de Niels Bohrweg.

Met deze regeling kan flexibel ingespeeld worden op de ontwikkelingsbehoefte op Lage Weide, zowel bij bestaande als bij nieuwe bedrijven, omdat naast de normale uitbreidingsbehoeften (zoals gezegd meestal rond 10% extra bvo) ook grote nieuwe ontwikkelingen, zij het binnen de gestelde milieu- en verkeersgrenzen, vergund kunnen worden.

Gezien de groei van de afgelopen jaren en het feit dat het economische klimaat op dit moment minder gunstig is, is het onwaarschijnlijk dat de maximale ontwikkelingsruimte per perceel en daar bovenop geboden ruimte in de planperiode (10 jaar) volledig benut zal worden.

De actualiseringsplicht van het nieuwe bestemmingsplan garandeert dat tijdig wordt onderzocht of de regeling in het bestemmingsplan bijstelling behoeft. Over 7 à 8 jaar zal de gemeente ter voorbereiding op de actualisering van het nieuwe bestemmingsplan monitoren of de

bestemmingsregeling nog voldoet, waarbij de bereikbaarheid en de ontwikkelingsruimte punten van onderzoek zullen zijn.

Als de 170.000 m² verbruikt is, kan voor ieder nieuw initiatief beoordeeld worden of in afwijking van het bestemmingsplan medewerking kan worden verleend. Een uitbreiding kan bijvoorbeeld bestaan uit het overdekken van reeds bestaande opslag van materialen. Dit zal in beginsel niet leiden tot extra verkeer.

Verkeersonderzoek

Bovenstaande regeling is onderzocht op de effecten van bereikbaarheid en afwikkeling van verkeer. Uit dit onderzoek is gebleken dat 10% uitbreiding van de op het bouwperceel aanwezige gebouwen geen onaanvaardbare toename van verkeer of overbelaste kruispunten tot gevolg heeft.

Ook de binnenplanse afwijkingsbevoegdheid van 170.000 m² is onderzocht. Bij 170.000 m² boven op de bij recht toegestane 10% lijkt een omslagpunt te ontstaan. Op een aantal plaatsen kunnen overbelaste kruispunten ontstaan (zie hiervoor het bij de toelichting van het bestemmingsplan bijgevoegde verkeersonderzoek). Gezien het multimodale karakter van Lage Weide zal echter niet elke uitbreiding leiden tot extra verkeer, maar kan ook gebruik worden gemaakt van de havens en het spoor. Mede om grip te houden op de verkeerssituatie wordt de 170.000 m² extra bvo toegestaan via een binnenplanse afwijkingsbevoegdheid die de mogelijkheid biedt om zeker voor het aspect verkeer een vinger aan de pols te houden.

Bij het onderzoek is gebruik gemaakt van de bestaande verkeersintensiteiten. Deze zijn representatief voor het gemengde karakter van het gebied. De verkeerstoename is dan ook een gemiddelde. In theorie kan het zo zijn dat overwegend bedrijven met een hoge verkeersintensiteit (goederen of personen) zich aandienen. Die bedrijven vergen daarom extra aandacht bij de toets op toelaatbaarheid. Bedrijven die op de een verkeersindicatie van G3 en P3 op de bedrijvenlijst hebben, moeten daarom inzicht geven in het profiel van het bedrijf, voordat gebruik wordt gemaakt van de afwijkingsbevoegdheid.

Aanpassing van het bestemmingsplan

Naar aanleiding van de zienswijzen worden de regels verduidelijkt. Lid 3.2.1 en lid 3.4.4. worden aangepast.

Lid 3.2.1

- a. het bebouwingspercentage ter plaatse van de aanduiding 'maximum bebouwingspercentage' mag niet worden overschreden, met inachtneming van het bepaalde genoemd onder e;
- b. de bouwhoogte ter plaatse van de aanduiding 'maximum bouwhoogte' mag niet worden overschreden, met inachtneming van het bepaalde genoemd onder e;
- c. het bestaande aantal vierkante meters brutovloeroppervlak mag van de op het bouwperceel aanwezige gebouwen met maximaal 10% worden vergroot met inachtneming van het bepaalde genoemd onder c. en d.;

Lid 3.4.4

Burgemeester en wethouders kunnen door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 3.2.1, onder e. voor het toestaan van extra brutovloeroppervlak, onder de volgende voorwaarden:

1. er in totaal voor het hele plangebied niet meer dan 170.000 m² brutovloeroppervlak mag worden toegevoegd;
2. er geen onaanvaardbare aantasting van de bereikbaarheid van het bedrijventerrein of de daar gevestigde bedrijven plaatsvindt door de vestiging van bedrijven die volgens de Lijst van Bedrijfsactiviteiten een indicatie 3G of 3P voor verkeer hebben;
3. dit niet leidt tot milieuhygiënische bezwaren;
4. de op de verbeelding aangegeven 'maximum bebouwingspercentage' en 'maximum bouwhoogte' mag niet wordt overschreden.

3. Samenvatting van de zienswijzen

3.1. Reclamant 1 (Van Assem interieurbouw)

1. Het bouwvlak op het perceel Kantonnaleweg 30-34 vormt één geheel met dat van de burenen. Het betreft twee afzonderlijke (kadastrale) percelen. Door een gecombineerd bouwvlak te tekenen ontstaat bovendien een verschil in bruikbaarheid van het bebouwingspercentage.

Reactie:

Het bebouwingspercentage wordt per bouwperceel berekend en niet per bestemmingsvlak dan wel bouwvlak. Wat een bouwperceel is wordt omschreven in artikel 1 van de regels. De bruikbaarheid is daarom niet afhankelijk van wat er op het bouwperceel van de buurman is gebouwd, maar betreft uitsluitend het eigen bouwperceel.

2. In het bestemmingsplan Maarssenbroeksedijk ligt het bouwblok 'hart sloot', gezien vanaf de Maarssenbroeksedijk (het kadastrale perceel, nr. 129). Ook is er meer bouwpotentieel aan de voorzijde van het pand. De gemeente heeft toegezegd dit aan te passen, maar heeft dit niet verwerkt op de verbeelding.

In de strook naast het gebouw, aan de zijde van de Ambachtsweg, is diverse apparatuur opgesteld. Dit moet volgens reclamant worden ingepast, ook al zijn het bouwwerken, geen gebouwen zijnde. Reclamant stemt ook in om als alternatief het bouwvlak aan de zijde van de Kantonnaleweg te vergroten, zodat reclamant het plan zoals genoemd in de reactie onder punt 3 kan uitvoeren.

Reactie:

Bouwwerken, geen gebouwen zijnde mogen ook buiten het bouwvlak worden gebouwd. Het is daarom niet noodzakelijk het bouwvlak aan de zijde van de Ambachtsweg te vergroten voor de apparatuur die op het terrein is geplaatst. Vergroting van het bouwvlak is aan deze zijde onwenselijk aangezien gebouwen het onderhoud aan de watergang belemmeren. Aan de voorzijde is het bouwvlak verruimd ten opzichte van het voorheen geldende bestemmingsplan. In dat bestemmingsplan lag er een watergang op het terrein van reclamant met de bestemming Water. Deze watergang is inmiddels gedempt waardoor de bestemming Bedrijventerrein aan de voorzijde vergroot kon worden. Door de vorm lijkt het alsof het bouwvlak kleiner is, maar dit is niet het geval. Er wordt wel nog een aanpassing gedaan aan het bouwvlak, zodat het gehele bestaande gebouw aan de voorzijde binnen het bouwvlak valt.

3. Reclamant heeft een aanvraag omgevingsvergunning aangevraagd voor de uitbreiding van het bedrijf met een laad- en losunit aan de zijde van de Kantonnaleweg (HZ-WABO-12-08173). De aanvraag is buiten behandeling gelaten, maar de bouwplans blijft bestaan. Reclamant verzoekt het bouwvlak in het bestemmingsplan op te nemen.

Reactie:

De veronderstelling dat het oude bestemmingsplan Maarssenbroek aan de zijde van de Kantonnaleweg en van de Maarssenbroeksedijk meer ruimte bood, klopt niet. De beide bouwvlakken stemmen bijna geheel overeen. Aan de zijde van de Maarssenbroeksedijk is het nieuwe bouwvlak iets ruimer. Hier steekt de bestaande bebouwing namelijk door de in het oude bestemmingsplan opgenomen bouwplans heen. In het nieuwe bestemmingsplan wordt de bestaande situatie op de plankaart vastgelegd. De wens om aan de voorzijde een hal toe te voegen is vanuit stedenbouwkundig oogpunt niet acceptabel. Hierdoor zou het bebouwingsbeeld van de Kantonnaleweg negatief worden beïnvloed en zou de woonbebouwing worden 'opgesloten'. Juist vanwege de ligging naast een rij woningen, is hier zorgvuldigheid geboden.

4. Gezien de vrije ruimte op de kavel wil reclamant, net als de achterburen, een bebouwingspercentage van 70%. Dan is volgens reclamant de teruggang van 100% in voldoende mate gedekt.

Reactie:

Het klopt dat het bebouwingspercentage in het oude bestemmingsplan 100% was. Alleen de grondslag waarop het aantal vierkante meters wordt berekend is niet hetzelfde. In het oude bestemmingsplan was de grondslag voor het bebouwingspercentage het bouwvlak (voor het perceel van inspreker circa 2700 m²).

In het nieuwe bestemmingsplan is de grondslag voor het bebouwingspercentage het bouwperceel (5500 m²). Het bouwperceel is groter dan het bouwvlak. Datgene wat vervolgens gebouwd mag worden moet dan worden bebouwd in het bouwvlak. Per saldo is het te bebouwen oppervlak in het nieuwe bestemmingsplan in het geval van inspreker vergroot, met die beperking dat het bestaande brutovloeroppervlak met maximaal 10% mag toenemen.

5. De potentiële bedrijfswoning gaat verloren. Reclamant koppelt de bouwplans zoals genoemd onder punt 2 en 3 aan het inleveren van deze bedrijfswoning. Reclamant ziet zijn wens graag gehonoreerd.

Reactie:

In het bestemmingsplan zijn alleen de bestaande bedrijfswoningen als zodanig bestemd. Nieuwe bedrijfswoningen worden niet toegestaan. Bedrijfswoningen zijn bedoeld in gevallen waar het wonen bij het bedrijf strikt noodzakelijk is vanwege bijvoorbeeld veiligheid. Gelet op de stand van de techniek (camera's, meldkamers etc.) zal – anders dan enkele decennia geleden – niet snel tot strikte noodzaak voor een bedrijfswoning worden geconcludeerd. In zijn algemeenheid geldt dan ook dat nieuwe bedrijfswoningen al geruime tijd niet meer in Utrechtse bestemmingsplannen mogelijk wordt gemaakt bij bedrijven. Een bedrijfswoning kan bovendien een beperking opleveren voor de bedrijfsvoering van de nabijgelegen bedrijven. Dit is niet wenselijk. Voor het overige wordt verwezen naar de reactie onder punt 2 en 3.

6. Het bedrijf ligt binnen het geluidgezoneerd gebied en dat kan een akoestische belemmering opleveren voor bedrijfsvoering, ook al valt het bedrijf onder het Activiteitenbesluit. In het voorontwerpbestemmingsplan kwam deze beperking niet voor. Reclamant vermoedt dat de milieuvergunning van Strukton de nieuwe zone veroorzaakt. In bijlage 1 van het bijlagenboek van het ontwerpbestemmingsplan is dit onvoldoende verwoord. Reclamant verzoekt de beperking voor de bedrijfsvoering als gevolg van de geluidzone nader te motiveren. Reclamant heeft op voorhand tegen deze beperking bezwaar.

Reactie:

Het bedrijf ligt niet op het gezoneerde industrieterrein maar in de zone daaromheen. Er gelden vanuit de zone daarom ook geen belemmeringen voor dit bedrijf.

Conclusie: de zienswijze leidt tot een aanpassing van het bestemmingsplan.

Aan de voorzijde van het gebouw wordt het bouwvlak wat aangepast zodat het gehele bestaande gebouw binnen het bouwvlak past.

3.2. Reclamant 2

De bedrijfswoning van reclamant op het adres Maarssenbroeksedijk 1A is niet in het bestemmingsplan opgenomen. De bedrijfswoning op nummer 1 staat wel juist aangegeven. In 1993 heeft reclamant van de gemeente Maarssen een vergunning gekregen voor het realiseren van de bedrijfswoning. Reclamant verzoekt het bestemmingsplan op dit punt aan te passen. Een kopie van de vergunning is bijgevoegd.

Reactie:

De verbeelding zal worden aangepast zodat er een aanduiding 'bedrijfswoning' op het perceel Maarssenbroeksedijk 1A komt. Door de verleende vergunning is er sprake van een bestaande situatie.

Conclusie: de zienswijze leidt tot een aanpassing van het bestemmingsplan.

Op het perceel Maarssenbroeksedijk 1A komt een aanduiding 'bedrijfswoning'.

3.3. Reclamant 3

De woning van reclamant is samen met de woning van de burens als één bedrijfswoning ingetekend. Dat kan niet de bedoeling zijn. Reclamant verzoekt dringend de percelen te splitsen. Ook de vaste verbinding naar de Ambachtsweg staat niet ingetekend, maar is wel met vergunning aangelegd.

Reclamant geeft aan dat het bedrijfsdeel achter zijn woning ook als één bouwvlak met de burens (Van Assem) staat ingetekend, Dit kan niet de bedoeling zijn.

Reactie:

De verbeelding zal worden aangepast. Er worden twee aanduidingen voor een bedrijfswoning opgenomen voor zowel Kantonaleweg 29 als de bedrijfswoning op het buurperceel.

De vaste verbinding naar de Ambachtsweg zal de bestemming Bedrijventerrein krijgen. Ook zal aan de voorzijde het bouwvlak worden aangepast zoals dat in het voorheen geldende bestemmingsplan was opgenomen.

Conclusie: de zienswijze leidt tot een aanpassing van het bestemmingsplan.

Op de verbeelding zal op het perceel Kantonaleweg 29 een aanduiding 'bedrijfswoning' worden toegevoegd.

Aan de voorzijde zal het bouwvlak op de verbeelding worden aangepast.

De vaste verbinding naar de Ambachtsweg zal de bestemming bedrijventerrein krijgen.

3.4. Reclamant 4 (leVeMa Beheer BV, Herenweg 64 Maarssen)

Reclamant vraagt zich af waarom op het perceel Zonnebaan 18-20 een bebouwingspercentage staat aangegeven van 70% en op de kavels aan de Reactorweg en Cobaltweg een bebouwingspercentage van 60%. Waarom dit verschil en kan dit nog worden aangepast naar 70%?

Reactie:

Aan de zienswijze wordt tegemoet gekomen. De kavels aan de Reactorweg/Cobaltweg hebben eenzelfde relatief fijnkorrelige structuur als de kavels gelegen aan de Zonnebaan. Het kaartje in paragraaf 5.2 van de toelichting zal hierop worden aangepast net als de verbeelding.

Conclusie: de zienswijze leidt tot een aanpassing van het bestemmingsplan.

Het perceel aan de Zonnebaan krijgt een bebouwingspercentage van maximaal 70%. Ambtshalve wordt dit ook voor de overige percelen aan de Reactorweg/Cobaltweg aangepast.

3.5. Reclamant 5 (Mebin BV, Elektronweg 40)

Wgh-inrichting

1. De betonmortelcentrale van Mebin-Utrecht heeft een productiecapaciteit van meer dan 100 ton betonmortel per uur. Een dergelijk bedrijf valt onder bijlage 1, onderdeel D van het Besluit Omgevingsrecht. In het ontwerpbestemmingsplan wordt een dergelijke activiteit ingedeeld in milieucategorie 4.2. Dit is correct.

Volgens artikel 3.5a van de regels van het ontwerpbestemmingsplan echter is een Wgh-inrichting enkel toegelaten ter plaatse van een aanduiding voor 'industrieterreinzone'. Op de locatie van Mebin is een dergelijke aanduiding niet aanwezig. Reclamant verzoekt dit te corrigeren.

Reactie:

Het bedrijf Mebin ligt op het gezoneerde industrieterrein. Dit blijkt uit het akoestisch onderzoek in de bijlage van het bestemmingsplan. Op de verbeelding van het ontwerpbestemmingsplan is dit helaas weggefallen. Aan de zienswijze wordt tegemoet gekomen. De aanduiding 'overig-industrieterreinzone' zal op de verbeelding worden toegevoegd.

Maatbestemming

2. In het ontwerpbestemmingsplan heeft Mebin een maatbestemming gekregen. Deze maatbestemming omvat niet het gehele bedrijfsterrein van Mebin, zodat het bedrijf deels onder het overgangsrecht wordt gebracht. De inham aan de zuidkant hoort ook bij de betonmortelcentrale. Reclamant verzoekt de maatbestemming aan te passen.

Reactie:

De verbeelding zal worden aangepast zodat het gehele terrein van Mebin over een maatbestemming beschikt.

Bouwhoogte

3. De maximale bouwhoogte voor gebouwen is 15 meter. Dit is ook de maximaal toegelaten bouwhoogte voor silo's, opvoerbanden en vergelijkbare installaties. Bij Mebin is sprake van aanzienlijk hogere gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

Gelet op de schaal en omvang van het bedrijventerrein, de omliggende grootschalige infrastructuur en de aard van de hier aanwezige bedrijvigheid kan er geen bezwaar zijn om hier hogere bouwhoogten toe te laten. Dit past in het streven naar intensiever gebruik van bestaand bedrijventerrein.

Reclamant verzoekt concreet om een bouwhoogte van 40 meter toe te staan voor alle bouwwerken over een oppervlak van 10% van het bouwperceel mits op een afstand van minstens 20 meter uit de grens van het bouwperceel en op een afstand van minstens 40 meter uit de openbare weg wordt gebouwd.

In ieder geval verzoekt reclamant om recht te doen aan de bestaande, niet wederrechtelijke situatie en de aanwezige hogere gebouwen en andere bouwwerken conform te bestemmen.

Reactie:

In het ontwerpbestemmingsplan was in artikel 3.4.3. een afwijkingsbevoegdheid opgenomen voor silo's met een bouwhoogte tot 30 meter. De maximale bouwhoogte van silo's wordt binnen deze bepaling verhoogd van 30 meter naar 45 meter. Deze afwijkingsbevoegdheid zal tevens worden uitgebreid zodat ook vergelijkbare installaties met deze afwijkingsbevoegdheid kunnen worden vergund.

Tevens zal er voor bestaande bouwwerken die niet voldoen aan de maatvoering zoals opgenomen in lid 3.2.2. een regeling worden opgenomen in het bestemmingsplan zodat deze bouwwerken positief bestemd worden.

Artikel 3.2.2. sub h wordt toegevoegd en luidt als volgt

'Bestaande bouwwerken, die niet voldoen aan het bepaalde genoemd onder a t/m g mogen worden gehandhaafd en vernieuwd, maar de afwijking mag niet worden vergroot.'

Gezien de genoemde aanpassingen is een nieuwe regeling zoals reclamant voorstelt niet noodzakelijk.

Bruggen

4. De bestemming Water laat overal de bouw van bruggen toe met een bouwhoogte van maximaal 3 meter. Hiermee is de vrije doorvaart voor het scheepvaartverkeer niet zonder meer gewaarborgd. Deze regeling vormt een flinke inbreuk op de rechtszekerheid. Dit los van het feit dat artikel 10.2 onder a en b onderling tegenstrijdig zijn, nu op basis hiervan niet duidelijk is of bruggen nu 20 meter of 3 meter hoog mogen zijn. Daarnaast is sprake van rechtsongelijkheid. Voor het particuliere deel wordt gekozen voor een conservatieve bestemming, voor het openbaar gebied zou dat ook zo moeten zijn.

Reclamant verzoekt enkel de bestaande bruggen positief te bestemmen en van de betrokken bruggen ook de minimaal vereiste onderdoorvaarthoogten in het bestemmingsplan op te nemen.

Reactie:

Het is correct dat sub a en b van artikel 10.2 tegenstrijdig zijn. De regeling zal worden aangepast. Uitsluitend de bestaande kruisingen met wegverkeer en railverkeer zijn toegestaan.

Artikel 10.2 zal worden gewijzigd. In sub a wordt de term 'bruggen' verwijderd. In sub b. wordt aangegeven dat de bouwhoogte van bruggen niet meer mag bedragen dan de bestaande bouwhoogte.

Waterstaat-Waterkering

5. Het oostelijk deel van het terrein van Mebin is voorzien van een dubbelbestemming ter bescherming van de waterkering. Op deze gronden mag enkel ten dienste van deze dubbelbestemming worden gebouwd in de vorm van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, tot een hoogte van 2 meter. Feitelijk zijn hier bouwwerken aanwezig die hoger zijn en welke hoe dan ook ten dienste staan van de bedrijfsbestemming en niet van de dubbelbestemming. Het verzoek is om dit in het vast te stellen bestemmingsplan te corrigeren en recht te doen aan de vergunde situatie.

Reactie:

Het feit dat er een dubbelbestemming op een deel van het terrein ligt vanwege de waterkerende functie van het Amsterdam-Rijnkanaal wil niet zeggen dat de bouwwerken die nu reeds aanwezig zijn er niet zouden mogen zijn. Naast de dubbelbestemming hebben de gronden ook de bestemming 'Bedrijventerrein'. De regeling beschermt het gebied voor toekomstige bouwwerken. Nieuwe bouwwerken ten behoeve van de bestemming Bedrijventerrein mogen er alleen komen met toestemming van de waterbeheerder. Hiermee wordt het belang van de instandhouding van de kerende functie beschermd.

Perifere Detailhandel

6. Vrijwel geheel Lage Weide, waaronder ook de locatie van Mebin is in het ontwerpbestemmingsplan voorzien van de mogelijkheid om hier een perifere detailhandelsvestiging te realiseren. Dit acht reclamant een zeer kortzichtige en onwenselijke ontwikkeling.

Een dergelijke detailhandelsvestiging zal een grote verkeersaantrekkende werking kennen van vooral personenwagens. Geregeld staat op de op- en afrit A13 -Delft een file vanwege de vestiging van Ikea daar. De betrokken afslag in Delft bedient geen bedrijventerrein met een omvang als Lage Weide, terwijl de capaciteit van de toeritten wel vergelijkbaar is. Gevoegd bij het grote aandeel vrachtverkeer dat 24 uur per etmaal via de snelweg van en naar Lage Weide reist, zal zelfs een relatief kleine PDV ontwikkeling al voor aanzienlijke stagnatie kunnen zorgen. Het personenverkeer zal conflicteren met het zware vrachtverkeer dat nu eenmaal eigen is aan een industrieterrein als Lage Weide.

Daarnaast is Lage Weide de laatst beschikbare locatie voor zware en rail- en/of watergebonden industrie in de provincie Utrecht. Aantasting van deze belangrijke functie als locatie voor vestiging van zware en watergebonden bedrijven is ook in strijd met het provinciale beleid. Reclamant verzoekt PDV en zelfs lichtere bedrijvigheid op Lage Weide naar de toekomst toe uit te sluiten.

Hoe dan ook ontbreekt ieder verkeerskundige onderbouwing dat een PDV-ontwikkeling van een bepaalde omvang kan worden afgewikkeld over de bestemde infrastructuur. De wijzigingsbevoegdheid zelf stelt op dit punt geen voorwaarden zodat het bestemmingsplan op dit punt onvoldoende is onderbouwd.

Duitsland plukt nu de vruchten van het feit dat het zijn maakindustrie altijd gekoesterd heeft.

Ook dit bestemmingsplan dreigt de zoveelste exponent te vormen van een kenniseconomie die de paradox in zich draagt dat deze wereldomspannend is, maar kennelijk toch alleen maar kan plaatsvinden vanuit Nederlandse kantoorruimte.

Met een PDV locatie zal de gemeente Utrecht zich niet onderscheiden. Sterker nog: een PDV-locatie op Lage Weide zal achteraan sluiten bij de dertien in een dozijn die er al zijn.

Reactie:

De mening van reclamant wordt niet gedeeld. Het bestemmingsplan kent ruime vestigingsmogelijkheden voor bedrijven, ook in de zwaardere categorieën. Dat laat onverlet dat bestaande volumineuze detailhandel op het terrein aanwezig is en ruimte kan worden geboden voor enige uitbreiding. Het bestemmingsplan biedt de mogelijkheid voor volumineuze detailhandel tot een oppervlakte van maximaal 17.000 m² voor zowel de bestaande als de nieuwvestiging van dergelijke bedrijven. De reeds bestaande volumineuze detailhandel heeft een omvang van 8.500 m² verkoopvloeroppervlakte. Er is dus nog maximaal 8.500 m² beschikbaar voor uitbreiding of nieuwvestiging in het plangebied. De regeling ziet op volumineuze detailhandel die zich bezwaarlijk in een woongebied of een winkelcentrum kan vestigen. Voor de woondetailhandel voert de gemeente gericht beleid (woonboulevard en Overvecht), vandaar dat voor deze specifieke vorm een maximum omvang is opgenomen. In het bestemmingsplan Lage Weide zijn de verkeersaantrekkende perifere detailhandelsbedrijven zoals tuincentra, bouwmarkten en meubelzaken uitgesloten. Het havengebied is uitgesloten voor de vestiging van volumineuze detailhandel.

Aan de binnenplanse afwijkingsbevoegdheid waarmee de detailhandelsfuncties toegestaan kan worden, is daarnaast een tweetal voorwaarden gekoppeld:

- *dat wordt voorzien in voldoende parkeergelegenheid, en*
- *de functie niet leidt tot een nadelige beïnvloeding van de normale afwikkeling van verkeer.*

Voor wat betreft de verkeersaantrekkende werking wordt verwezen naar de reactie bij reclamant 33 onder punt 5. Detailhandelsvestigingen zijn in de berekening van de verkeersaantrekkende werking verdisconteerd.

De vergelijking met de IKEA in Delft gaat niet op. Naast het feit dat meubelzaken, mede vanwege de verkeersaantrekkende werking, zijn uitgesloten in het bestemmingsplan Lage Weide, heeft de IKEA in Delft een omvang van bijna 40.000 m² bvo en is daarmee van een andere orde.

Ook in het voorheen geldende bestemmingsplan was overigens de vestiging van detailhandelsbedrijven die gelet op de aard of de omvang van de te verhandelen goederen of op de benodigde terrein- of vloeroppervlakte, bezwaarlijk in een woongebied of een winkelcentrum kunnen worden ondergebracht mogelijk, zelfs zonder beperking van het aantal vierkante meters brutovloeroppervlak.

Conclusie: de zienswijze leidt tot een aanpassing van het bestemmingsplan.

De aanduiding 'overig- industrieterreinzone' zal op de verbeelding worden toegevoegd.

Artikel 3.4.3. wordt aangepast zodat silo's en vergelijkbare installaties tot 45 meter hoog via een afwijkingsbevoegdheid zijn toegestaan.

Artikel 3.2.2. sub h wordt toegevoegd:

Bestaande bouwwerken, die niet voldoen aan het bepaalde genoemd onder a t/m g mogen worden gehandhaafd en vernieuwd, maar de afwijking mag niet worden vergroot.

Artikel 10.2 zal worden gewijzigd. In sub a wordt de term 'bruggen' verwijderd. In sub b. wordt aangegeven dat de bouwhoogte van bruggen niet meer mag bedragen dan de bestaande bouwhoogte.

3.6. Reclamant 6 (Vitens, Reactorweg 47/Atoomweg 52)

Bestemmingsomschrijving

1. In afwijking van het concept ontwerpbestemmingsplan is de maximale toegestane milieucategorie verhoogd naar 5.1. Mede gelet op de aanwezigheid van substantiële kantooractiviteiten zowel bij Vitens als aan Atoomweg 50 (Atoomclub) lijkt reclamant een dergelijke zware categorie niet wenselijk en ook niet noodzakelijk. Reclamant is van mening dat de maximale milieucategorie voor het Vitensperceel, evenals het perceel direct ten noorden gelegen, zou moeten worden vastgesteld op 4.2. Dit is gelijk aan de maximale milieucategorie geldend op het perceel ten zuiden van het perceel van Vitens.

Reactie:

Bij het opstellen van het bestemmingsplan is gekeken naar de maximale milieucategorie die op basis van inwaartse milieuzonering mogelijk is. Op het terrein van reclamant mogen bedrijven komen met een milieucategorie 5.1, maar ook bedrijven die in een lagere milieucategorie zitten. Het is derhalve aan de eigenaar van de gronden om ter plaatse een 4.2 bedrijf te vestigen of een 5.1. Het bestemmingsplan biedt slechts de planologische mogelijkheid.

Omgevingsvergunning extra vierkante meters brutovloeroppervlak

2. Het maximum bebouwingspercentage van 80% is opgenomen met de aanvullende bepaling dat per bedrijf maximaal 10% van de huidige bebouwing mag worden toegevoegd. Aangezien het Vitens gebouw zeer beperkt is bebouwd (20%) en de locatie naar verwachting zal worden herontwikkeld, werkt deze bepaling erg belemmerend.

Reclamant stelt voor om intensivering naar 80% per perceel toe te staan tot het moment dat bijvoorbeeld 170.000 m² BVO in geheel Lage Weide is toegevoegd. Dit geeft eigenaren meer houvast.

Reactie:

Het voorstel van reclamant zou kunnen betekenen dat zonder nadere afweging alle ruimte voor heel Lage Weide kan worden gebruikt door enkele bedrijven. Met de regeling die is opgenomen in het bestemmingsplan heeft in ieder geval elk bedrijf bij recht ruimte om uit te breiden (10%). Wil men meer dan 10% dan is een binnenplanse afwijking noodzakelijk. Reclamant kan 80% van het perceel bebouwen mits hij gebruik maakt van deze afwijkingsbevoegdheid.

Gebruik

3. Kantoorgebruik wordt sterk ontmoedigd. Reclamant acht het wenselijk dat de gemeente zich soepeler opstelt ten aanzien van het gebruik, vooral voor wat betreft creatieve industrie zoals architecten- en ontwerpbureaus waarbij de scheiding tussen kantoor- en bedrijfsruimte in elkaar overloopt. Reclamant stelt voor om creatieve industrie toe te voegen aan de staat van inrichtingen. Reclamant ziet bovenstaande punten als substantiële inperkingen en verwacht een negatieve waardeontwikkeling van het complex bij verkoop.

Reactie:

Het uitgangspunt voor Lage Weide is het versterken van het bedrijventerreinkarakter. Lage Weide is voornamelijk in gebruik als bedrijventerrein. Met de actualisering van het bestemmingsplan wordt ingezet op behoud en daar waar mogelijk versterken van de bedrijfsfunctie en de toevoeging van kantoren te weren.

Binnen Utrecht is de kantorenleegstand nog beperkt tot circa 9%. De leegstand van kantoren (de panden die een kantoorbestemming hebben) doet zich vooral voor op bedrijventerreinen. Ook op Lage weide is dit het geval.

De solitaire kantoorpanden die in het vorige bestemmingsplan nog geen kantoorbestemming hadden maar wel gebouwd waren als zelfstandig kantoor en ook als zodanig worden gebruikt, hebben in het ontwerpbestemmingsplan een kantoor aanduiding gekregen. Het pand Atoomweg 52 is niet als zodanig meegenomen, omdat dit pand deel uitmaakt van de kavel van Vitens die als geheel een bedrijvenbestemming heeft. Zeker gezien de reeds bestaande leegstand en het bestaande aanbod op Lage Weide van leegstaande kantoren (met kantoorbestemming of kantoor aanduiding) biedt Lage Weide meerdere opties voor huisvesting van creatieve functies in kantoorpanden.

Het toevoegen van kantoorbestemmingen op een bedrijventerrein is in strijd met het gemeentelijke en het regionaal kantorenbeleid waarin toevoegen van kantoren buiten de bestaande afspraken en

zeker op bedrijventerrein is uitgesloten. Het is niet gewenst om extra kantoren toe te voegen door middel van de loskoppeling van Atoomweg 52 van de bedrijvenkavel en deze om te zetten naar een kantoor.

Zie verder ook paragraaf 2.4.4.3 van de toelichting van het bestemmingsplan.

Parkeren

4. In het bestemmingsplan is opgenomen dat er voldoende parkeergelegenheid dient te worden gerealiseerd of in stand te worden gehouden voor de beoogde functies. Vitens heeft financieel bijgedragen aan de realisatie van een wandelpad en parkeerplaatsen in de berm van de Reactorweg. De huurovereenkomst voor de parkeerplaatsen kan op korte termijn worden opgezegd, derhalve zou reclamant een langjarige (en overdraagbare) huurovereenkomst op prijs stellen.

Reactie:

Een dergelijke huurovereenkomst staat los van het bestemmingsplan. Reclamant kan hierover contact opnemen met de gemeente, afdeling Grondzaken.

Conclusie: de zienswijze leidt niet tot een aanpassing van het bestemmingsplan.

3.7. Reclamant 7 (Strukton Groep NV te Maarssen)

Strukton is eigenaar van drie locaties binnen het plangebied. Met het ontwerpplan is onvoldoende rekening gehouden met de belangen van Strukton, de bestaande feitelijke situatie en hetgeen de (voorheen) geldende bestemmingsplannen mogelijk maakten.

Milieucategorie

1. Reclamant is het niet eens met het feit dat er voor haar 3 locaties een andere maximale milieucategorie gaat gelden. In het belang van een efficiënt grondgebruik is het voor Strukton van groot belang flexibel te kunnen blijven in het bepalen waar haar activiteiten plaatsvinden, verschillende en lagere milieucategorieën staan daaraan in de weg.

Daarnaast zijn deze maximale milieucategorieën ingegeven vanwege de op afstand van het bedrijf aanwezige woningen. Hier is echter sprake van een bestaande situatie, waarbij tevens geldt dat deze woningen niet kunnen worden aangemerkt als een rustige woonwijk. De woningen zijn aan alle zijden begrensd door bedrijven en gelegen aan hoofdinfrastructuur, openbaar vaarwater en spoor. Daarbij zijn de woningen gelegen in de geluidzone van Lage Weide. Gelet daarop en de afstand tussen het bedrijf en de woningen dient in ieder geval voor de gehele locatie aan de Westkanaaldijk milieucategorie 4.2. toegelaten te worden.

Reclamant vraagt zich af of de nu voorgenomen categorieën wel toereikend zijn voor de bestaande bedrijfsactiviteiten. Op de locatie aan de Kantonnaleweg vinden activiteiten plaats met betrekking tot het bewerken van metalen, waaronder lassen, slijpen, spuiten en schilderen, wordt er onderhoud gepleegd aan spoorwegvoertuigen en andere voertuigen, als ook het onderhoud en herstel, lassen en bewerken van stalen spoorrails. Daarnaast wordt in het middendeel van de locatie aan de Westkanaaldijk betonmortel geproduceerd die ter plaatse wordt verwerkt tot betonelementen.

De regels verwijzen naar bijlage 2 voor de lijst van bedrijfsactiviteiten, deze bijlage kent echter als opschrift Bijlage 1. Dit zou kunnen leiden tot verwarring.

Reactie:

De bedrijfslocaties van reclamant liggen aan de Westkanaaldijk en de Kantonnaleweg, maar vormen feitelijk één inrichting. Op basis van de inwaartse zonering worden de gebruiksmogelijkheden van de percelen bepaald door de woningen in Maarssen en die aan de Kantonnaleweg. Aan de Westkanaaldijk is ten hoogste categorie 4.1 toegelaten, aan de Kantonnaleweg maximaal categorie 3.2. Abusievelijk was voor een deel van de inrichting aan de Westkanaaldijk maximaal categorie 4.2 opgenomen. Dit wordt nu aangepast. Aan het bedrijf wordt een maatbestemming toegekend voor een betonfabriek (vervaardigen en bewerken van producten van beton) tot ten hoogste categorie 4.2. Daarmee zijn de bestaande bedrijfsactiviteiten positief bestemd.

Overigens wordt nog opgemerkt dat in het bestemmingsplan een afwijkingsbevoegdheid is opgenomen (lid 3.6.2) om bedrijven toe te laten uit in één of twee categorieën hoger of lager dan op de verbeelding is aangegeven, onder de voorwaarde dat de hinder vergelijkbaar is met de aangeduide hoogste categorie. Voor een uitgebreide toelichting hierop wordt verwezen naar het algemene deel van dit vaststellingsrapport (paragraaf 2.2).

Kantoren

2. De planregels beperken de mogelijkheid tot het bouwen en gebruiken van kantoren. In dat verband verwijst reclamant naar de door de ILW ingediende zienswijze, welke inhoud hier als herhaalt en ingelast dient te worden beschouwd.

De planregels laten alleen ondergeschikte kantoorruimte toe. Het is niet duidelijk wat daaronder moet worden verstaan. Daarnaast maken de planregels onderscheid tussen nieuwbouw en bestaande bouw. Waaronder moet verandering of uitbreiding worden begrepen?

Daarnaast geldt de regeling voor bestaande gebouwen alleen voor een verhouding van 50–50%. Wat nu als de bestaande verhouding anders is, bijvoorbeeld 60–40%.

Vaststaat dat de kantoren van Strukton niet ondergeschikt zijn. Dat zou maken dat deze kantoren ten onrechte onder het overgangsrecht zijn gebracht. Naar het oordeel van reclamant dienen de bestaande kantoren van Strukton te worden voorzien van de aanduiding 'kantoor' waardoor zelfstandige kantoren zijn toegelaten.

Reactie:

Verwezen wordt naar de reactie onder punt 3 van zienswijze 6.

De huidige situatie wordt positief bestemd door het toevoegen van een regel aan de regels van het bestemmingsplan.

In artikel 3.1 sub c wordt een punt 4 toegevoegd:

'voor reeds bestaande gebouwen waarvan de verhouding kantoorruimte en bedrijfsruimte afwijkt van het bepaalde onder 1., 2. en 3. mag de bestaande verhouding worden gehandhaafd;'

Met deze regeling wordt voorkomen dat een kantoordeel onder het overgangsrecht wordt gebracht.

Anders dat reclamant stelt, is er geen sprake van een zelfstandig kantoor. De kantoorfunctie maakt onderdeel uit van de bedrijfsactiviteiten. Het opnemen van een aanduiding 'kantoor' is daarom niet aan de orde.

Enkele jaren geleden is al gesproken met Strukton over de verhouding kantoor- en bedrijfsruimte. Toen is geconcludeerd dat de buitenruimte van Strukton, daar waar materialen worden opgeslagen, wordt meegenomen als bedrijfsruimte indien daar productiegebonden bedrijfsactiviteiten plaatsvinden. Bij Strukton worden bijvoorbeeld betonelementen vervaardigd die in de buitenruimte moeten uitharden en soms verdere bewerkingen ondergaan.

Uitbreidingsmogelijkheden

3. Met de uitbreidingsmogelijkheden in het bestemmingsplan kan Strukton zich niet verenigen, reclamant verwijst tevens naar de zienswijze van ILW welke inhoud hier als herhaald en ingelast dient te worden beschouwd.

De beperking van het bebouwingspercentage en de maximale bouwhoogte maakt al dat in feite geen uitbreidingsruimte bestaat.

Daarenboven geldt deze maximale uitbreidingsruimte van 10%, indien al mogelijk binnen het bebouwingspercentage en bouwhoogte voor een bedrijf en niet per perceel of locatie. Naast dat niet duidelijk is wat de gemeente verstaat onder een bedrijf komt het reclamant voor dat een bedrijf als Strukton met drie locaties hierdoor in verregaande mate wordt benadeeld.

De mogelijkheid om door middel van een omgevingsvergunning meer te mogen uitbreiden (170.000 m² voor het plangebied in totaliteit) is ontoereikend en onzeker. Het zal voor niemand duidelijk zijn hoeveel metrage nog zal resteren. Voorts zijn bouw mogelijkheden dus ten onrechte afhankelijk van gebruik ervan door derden.

De afwijkingsbevoegdheid ex artikel 3.4.4. verwijst ten onrechte naar het bepaalde in artikel 3.2.1. onder c. van de planregels.

Reactie:

De maximale bouwhoogte op de percelen van reclamant bedraagt 10 en 30 meter. De bouwhoogte van de bestaande gebouwen is over het algemeen lager. Er bestaat derhalve nog uitbreidingsruimte in de hoogte. Reclamant kan gebruik maken van de mogelijkheid van 10% extra bvo. Hetzelfde geldt voor de afwijkingsbevoegdheid van 170.000 m² bvo. Ook hier kan reclamant gebruik van maken door uit te breiden in de hoogte. Verwezen wordt naar paragraaf 5.2 van de toelichting van het bestemmingsplan. In deze paragraaf wordt uiteengezet hoe tot de maximale uitbreidingsruimte is gekomen. De regeling biedt ruimte voor reguliere uitbreiding van bedrijven en voor uitbreiding van grotere omvang. Er is geen aanleiding om te veronderstellen dat de geboden uitbreidingsruimte voor reclamant in zijn algemeenheid op voorhand onvoldoende is. De geboden 10% is een gangbare uitbreidingsruimte. De vergunde meters van het volume van 170.000 m² wordt door de gemeente bijgehouden. Het is gebruikelijk dat een initiatiefnemer zich bij de gemeente meldt om plannen van enige omvang door te nemen. Op dat moment kan een toets plaatsvinden.

Overigens zal artikel 3.2.1. onder e (voorheen f) worden gewijzigd in:

'het bestaand aantal vierkante meters brutovloeroppervlak van op het bouwperceel aanwezige gebouwen mag met maximaal 10% worden vergroot met inachtneming van het bepaalde genoemd onder c en d.'

Hiermee is de term 'per bedrijf' vervallen.

De constatering van reclamant met betrekking tot de verwijzing naar artikel 3.2.1 onder c is juist. Deze verwijzing in artikel 3.4.4 wordt aangepast in artikel 3.2.1 onder e.

Bestemmingsvlak

4. Bepaalde delen van het terrein van Strukton zijn buiten het bestemmingsvlak gelegen. Reclamant verwijst naar een bijgevoegde bijlage. Nu ook een bestaande matenregeling ontbreekt, zou dit betekenen dat ontoelaatbaar en onbedoeld de activiteiten ter plaatse onder het overgangsrecht worden gebracht.

Reactie:

Bij het bepalen van het bestemmingsvlak is gekeken naar de kadastrale grenzen. De gronden waar reclamant op doelt zijn in eigendom van ProRail. De gronden van ProRail hebben de bestemming Verkeer-Railverkeer gekregen. De bestemmingsgrens wordt niet gelegd op basis van een luchtfoto. Van het onder overgangsrecht brengen van activiteiten is geen sprake.

Bouwvlak

5. Bestaande gebouwen van Strukton zijn gedeeltelijk buiten het bouwvlak gevallen. Dit geldt voor het kantoor in het middengedeelte en het westelijke gedeelte van de locatie aan de Westkanaaldijk. Reclamant wijst ook op de beperkte omvang van het bouwvlak aan de zuidzijde van de locatie aan de Kantonnaleweg. Delen van bestaande gebouwen worden ten onrechte en onbedoeld onder het overgangsrecht gebracht.

Reactie:

Alle gebouwen worden buiten ingemeten en op de grootschalige basiskaart aangegeven. Bij het tekenen van bouwvlakken wordt gekeken naar deze grootschalige basiskaart en niet naar de luchtfoto. In dit geval is inderdaad niet het gehele gebouw gelegen aan de Kantonnaleweg binnen het bouwvlak gelegen, dit wordt aangepast op de verbeelding.

Bouwhoogte

6. In het oostelijk deel van de locatie aan de Westkanaaldijk gelden ten onrechte en onnodig 2 verschillende maximale bouwhoogten. Bovendien lijkt de grens tussen de verschillende maximale bouwhoogten ten onrechte te zijn gelegen over het daar aanwezige kantoorgebouw. Dit geldt ook voor de locatie aan de Kantonnaleweg (15 resp. 10 meter). Dit vormt een onnodige beperking. Daarnaast lijkt de maximale bouwhoogte van 30 meter niet van toepassing te zijn op een deel van het bestaande kantoorgebouw in het middengedeelte van de locatie aan de Westkanaaldijk. Zoals aangegeven valt een deel van dat gebouw ten onrechte buiten het bouwvlak, maar voor een nog groter deel is onduidelijk welke maximale bouwhoogte heeft te gelden.

Voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde is een specifieke maximale bouwhoogte opgenomen in de planregels. Reclamant vraagt zich af of deze minimale en limitatieve opsomming toereikend is. Op het terrein van Strukton staat een kraan die hoger is dan 15 meter en die geen havenkraan is. Daarnaast is er een betonmolen met silo's aanwezig met een grotere hoogte dan de toegelaten 15 meter. Bovendien kan niet worden uitgesloten dat in de toekomst vaker sprake zal zijn van bouwwerken, geen gebouwen zijnde met afmetingen boven de 15 meter.

In artikel 3.2.1. onder sub g is ten onrechte verwezen naar artikel 3.2.1. onder c van de planregels, terwijl bedoeld zal zijn artikel 3.2.1. onder sub e.

Reactie:

De bouwhoogtelijn in het oostelijk deel aan de Westkanaaldijk loopt inderdaad niet gelijk met het bestaande kantoor. Dit wordt aangepast. Er gelden twee verschillende bouwhoogten van 15 meter en 24 meter. Deze laatste bouwhoogte wordt verhoogd naar 30 meter zodat de maximale bouwhoogte gelijk loopt met naastgelegen percelen aan de Westkanaaldijk. De bouwhoogte van 15 meter is in het hele bestemmingsplangebied ingevoerd langs het openbaar gebied over een diepte van 10 meter. In deze betreffende situatie is dit van belang omdat de Niels Bohrweg een van de weinige spoorkruisingen is en de fietsroute uit sociaal oogpunt kwetsbaar. Het zou onwenselijk zijn als hier hoge (gesloten) wanden van 30 meter pal langs het fietspad zouden kunnen komen.

Voor wat betreft de zienswijze over de bouwwerken, geen gebouwen zijnde wordt verwezen naar de reactie bij punt 3 van zienswijze 5. Hieraan kan tegemoet worden gekomen. De verwijzing in artikel 3.2.1. sub g zal worden hersteld naar d.

Parkeren

7. In artikel 21 is een rechtsonzekere bepaling opgenomen. Er moet ook in bestaande situaties worden voorzien in voldoende ruimte voor parkeren op eigen terrein. Wat voldoende zou zijn is

niet bepaald. Volgens reclamant is een dergelijke bepaling alleen toegelaten als deze ziet op nieuwe situaties en vooraf vaststaat welke norm zal worden gehanteerd.

Reactie:

Het college van B&W heeft in bijlage 1 van de Nota Stallen en Parkeren voor uiteenlopende functies normen vastgesteld die aangeven wat als 'voldoende' moet worden beschouwd. De normen worden gehanteerd voor toetsing aan ruimtelijke ontwikkelingen. In een bestaande (legale) situatie wordt de bestaande parkeergelegenheid voor auto's en fietsen als voldoende beschouwd. Deze bestaande parkeergelegenheid moet op grond van dit artikel wel in stand worden gehouden, een en ander conform het geldende gemeentelijk beleid.

Overigens is de strekking van het parkeerbeleid dat parkeren in principe op eigen terrein moet worden opgelost; dat kan niet altijd en betekent ook niet altijd dat het parkeren binnen dezelfde bestemming hoeft te worden opgelost. Het onderdeel in de regel dat 'binnen die bestemming' het parkeren moet worden opgelost is te rigide en wordt dan ook geschrapt.

Archeologie

8. Reclamant acht het in strijd met de rechtszekerheid dat de gebruiksregels voor wat betreft de bestemming Archeologie niet in de planregels zijn opgenomen, maar in een verordening. Daarbij is ook niet duidelijk op welke verordening de verwijzing ziet. Ook op de toekomstige?

Reactie:

Archeologie is in Utrecht geregeld via de 'Verordening op de Archeologische Monumentenzorg'. De aanleiding om deze verordening op te stellen is dat de gemeente steeds meer ruimte en verantwoordelijkheid heeft gekregen ten aanzien van het gemeentelijke archeologiebeleid.

De bekende en/of te verwachten archeologische resten zijn terug te vinden op de gemeentelijke archeologische waardenkaart, die behoort bij de Verordening op de Archeologische Monumentenzorg. Deze kaart is een verfijning van de Indicatieve Kaart van Archeologische Waarden van de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed en de Cultuurhistorische kaart van de Provincie Utrecht op basis van gemeentelijke kennis en onderzoeksresultaten.

Op grond van artikel 38a van de Monumentenwet 1988 moet een bestemmingsplan rekening houden met de archeologische resten in de grond. Om te kunnen bepalen op welke wijze de bestemmingsregeling rekening moet houden met de archeologie (artikel 38a Monumentenwet 1988), wordt onderzoek (veelal archiefonderzoek) gepleegd. De resultaten daarvan worden beschreven in de toelichting van het bestemmingsplan, waarbij wordt aangegeven hoe het bestemmingsplan bij moet dragen aan de bescherming van de archeologie.

Aan de hand van het onderzoek en van de archeologische waardenkaart wordt bezien of het nodig is om in het bestemmingsplan een dubbelbestemming Waarde- archeologie op te nemen. Dat is doorgaans het geval op plaatsen die op de archeologische waardenkaart gemarkeerd zijn als waarde of verwachting. De bestemmingsregeling, met een bestemmingsaanduiding op de plankaart (verbeelding) en een specifieke gebruiksbepaling in de regels is erop gericht om werking van de Verordening op de Archeologische Monumentenzorg te versterken en waar nodig aan te vullen. Door op deze manier in bestemmingsplannen rekening te houden met archeologie wordt voldaan aan de Monumentenwet en wordt tevens bereikt dat handelen in strijd met de specifieke gebruiksbepaling een handelen is dat in strijd is met de bestemming.

In de 'Verordening op de Archeologische Monumentenzorg' is een vergunningenstelsel opgenomen voor archeologie. Door de verordening en de daarbij behorende archeologische waardenkaart is de bescherming van de archeologische waarden en verwachtingen in de bodem van de gemeente Utrecht gewaarborgd.

In de regels ontbreekt een begripsbepaling met een nadere omschrijving. De regels zullen hierop als volgt worden aangepast:

In de begripsbepalingen wordt een begripsomschrijving van de verordening opgenomen.

1.69 Verordening op de Archeologische Monumentenzorg:

de sedert 22 december 2009 van kracht zijnde Verordening op de Archeologische Monumentenzorg van de gemeente Utrecht.

Conclusie: de zienswijze leidt tot een aanpassing van het bestemmingsplan.

De verbeelding zal worden aangepast zodat de bestaande gebouw gelegen aan de Kantonnaleweg volledig binnen het bouwvlak vallen.

De maximale bouwhoogte van 24 meter aan de oostzijde van het perceel wordt verhoogd van 24 meter naar 30 meter.

Artikel 3.2.1. onder e. zal worden gewijzigd in:

Het bestaand aantal vierkante meters brutovloeroppervlak van op het bouwperceel aanwezige gebouwen mag met maximaal 10% worden vergroot met inachtneming van het bepaalde genoemd onder c en d.

De verwijzing in artikel 3.4.4 wordt aangepast in artikel 3.2.1 onder e.

In artikel 3.1 sub c wordt een punt 4 toegevoegd:

voor reeds bestaande gebouwen waarvan de verhouding kantoorruimte en bedrijfsruimte afwijkt van het bepaalde onder 1., 2. en 3. mag de bestaande verhouding worden gehandhaafd;

De verwijzing in artikel 3.2.1. onder sub g. wordt aangepast naar d.

Artikel 21 wordt aangepast: de zinsnede 'binnen die bestemming' vervalt.

Artikel 3.4.3. wordt aangepast zodat silo's en vergelijkbare installaties tot 45 meter hoog via een afwijkingsbevoegdheid zijn toegestaan.

Op Niels Borhweg 201, Kantonnaleweg 1 en Westkanaaldijk wordt een maatbestemming opgenomen: specifieke vorm van bedrijf – betonfabriek: het vervaardigen van en bewerken van producten van beton behorend tot maximaal milieucategorie 4.2.

Er wordt een begripsomschrijving in artikel 1 toegevoegd:

1.69 Verordening op de Archeologische Monumentenzorg:

de sedert 22 december 2009 van kracht zijnde Verordening op de Archeologische Monumentenzorg van de gemeente Utrecht.

3.8. Reclamant 8 (Exploitatiemaatschappij Uithoek B.V. , betreft Sophialaan 7)

Reclamant heeft het perceel van de voormalige inrichting Gipsbouw, gelegen aan Sophialaan 7 gekocht. Reclamant heeft vernomen dat de categorie op de huidige activiteitenlijst van het momenteel vigerende bestemmingsplan 5.2 is. Deze categorie is in het ontwerpbestemmingsplan teruggebracht naar categorie 4.1. Deze wijziging is gelet op toekomstige activiteiten van het bedrijf niet acceptabel. Reclamant verzoekt de oorspronkelijke categorie 5.2. terug te brengen.

Reactie:

Verwezen wordt naar paragraaf 2.2 van dit vaststellingsrapport. De maximale toegestane milieucategorie zal niet worden aangepast.

Conclusie: de zienswijze leidt niet tot een aanpassing van het bestemmingsplan.

3.9. Reclamant 9 (Wawollie Kringloop)

Reclamant verzoekt om het pand Maarssenbroeksedijk 59 een aanduiding te geven voor een specifieke vorm van "Bedrijf-recyclingbedrijf", een recyclingbedrijf en de aan de bedrijfsactiviteiten ondergeschikte daarmee samenhangende maatschappelijke en detailhandelsactiviteiten tot een maximum van 3400 m² bvo.

Het kringloopbedrijf Wawollie is een idealistische onderneming, die opkomt voor het welzijn van de zwakkeren in onze samenleving (mens, dier, natuur en milieu).

Wallowie vindt het pand Maarssenbroeksedijk 59 op sociaal en commercieel gebied (mede door het groeiende aantal inwoners van Vleuten – de Meern en Leidsche Rijn) een mooie plek voor een kringloopbedrijf waar tussen de 100 en 150 mensen (in deeltijd) zouden kunnen werken.

De totale oppervlakte die reclamant kan huren is circa 3385 m².

Ongeveer 1900 m² wil het bedrijf als verkoop c.q. showroomruimte gebruiken, de rest zal als werkplek en re-integratieplek worden gebruikt. Ook de verkoop c.q. showroomruimtes worden gebruikt als werkplek.

Reactie:

De vestiging van een re-integratiebedrijf op Lage Weide is een positieve ontwikkeling. De kringloopwinkel wordt positief bestemd. Wel is het zo dat het toestaan van de kringloopwinkel gekoppeld is aan het re-integratiebedrijf. Het is dus niet de bedoeling dat er bij vertrek van het re-integratiebedrijf een 'gewoon' detailhandelsbedrijf gevestigd kan worden. Op het terrein is voldoende parkeergelegenheid aanwezig.

Aan artikel 3.1 lid b wordt toegevoegd:

kringloopwinkel behorend bij een re-integratiebedrijf tot maximum van 2000 m ² verkoopvloeroppervlak	'specifieke vorm van bedrijf- kringloopwinkel'
---	--

Conclusie: de zienswijze leidt tot een aanpassing van het bestemmingsplan.

Op de verbeelding wordt op het perceel Maarsenbroeksedijk 59 een aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf – kringloopwinkel' opgenomen.

3.10. Reclamant 10

Reclamant merkt op dat zij zich er van bewust is dat wonen op een industrieterrein anders is dan wonen in een woonwijk. De kwaliteit van het leefmilieu dient behouden te blijven. Reclamant ervaart een toename van de hoeveelheid verkeer en geluid.

Meer bebouwingsmogelijkheden binnen Bestemming Wonen Kantonnaleweg

1. Reclamant wenst ruimere bebouwingsmogelijkheden binnen de bestemming Wonen.

Redenen hiervoor zijn:

- a. Er is geen sprake van een doorsnee woonstraat. De percelen zijn voor Utrechtse begrippen groot, vooral doordat de voortuinen die meer dan 20 meter diep zijn. Het achtererfgebied is ver beneden de 300 m².
- b. In het huidige bestemmingsplan Maarssenbroeksedijk mag reclamant 50 m² aan bijgebouwen realiseren, niet alleen in de achtertuin maar zelfs ook beperkt wat bouwwerken in de voortuin. Deze oppervlaktemaat is niet gelimiteerd aan een erfzone.
- c. Reclamant vindt het belangrijk om woningen te kunnen opknappen en ook het verbouwen en vergroten van de woningen en bijbehorende bouwwerken. Als dit niet mogelijk zou zijn, is er een mogelijkheid dat bewoners hier weggaan omdat ze eigenlijk groter willen wonen of dat woningen hierdoor niet verkocht gaan worden.
- d. Een aan huis verbonden beroep mag bij een vloeroppervlakte van de woning groter dan 150 m², 60 m² bedragen. Reclamant vindt dit een argument voor meer bebouwingsmogelijkheden in achtererfgebied (waar buiten de erfzone slechts 50 m² is toegestaan).
- e. De nieuwe regels kunnen meer worden aangesloten bij de nieuwe regels van zowel artikel 2 als 3 van bijlage 2 van de gewijzigde Besluit Omgevingsrecht. Artikel 3 (die een relatie legt met het bestemmingsplan) gaat dan namelijk rekening houden met wat al op basis van artikel 2 is gerealiseerd. Reclamant vraagt de erfzone te verruimen tot een afstand van 4 meter achter de achtergevel, en de bouwmogelijkheden te verruimen tot 100 m² op het achtererfgebied.
- f. In het bestemmingsplan Noordelijke Stadsrand Overvecht mag binnen bestemming Wonen 20% buiten het bouwvlak worden gebouwd met een maximum van 100m².
- g. Er zit een binnenplanse afwijkingsmogelijkheid in het bestemmingsplan Maarssenbroeksedijk die ruimte biedt om meer te mogen bouwen, zeker als je ook een aan huis verbonden beroep of bedrijf hebt. Reclamant verzoekt om een binnenplanse afwijkingsmogelijkheid op te nemen zodat er extra bouwmogelijkheden gerealiseerd kunnen worden voor het realiseren voor een beroep aan huis, soortgelijk als in het vigerende plan.

Reactie:

Stedenbouwkundig is het gewenst om de voortuinen zo veel mogelijk onbebouwd te laten. Gelet op de specifieke situatie en de nieuwe toekomstige regeling voor vergunningsvrij bouwen, wordt de regeling voor het achtererf verruimd. Voor percelen kleiner dan 300 m² mag 50% bebouwd worden tot een maximum van 60 m² in plaats van een maximum van 30m². Reden dat gekozen is voor 60m² is dat in de huidige regeling maximaal 10% van 300m² is toegelaten. In andere plannen is ook wel eens 20% van het maximale oppervlak toegelaten. In dit geval is dat 20% van 300m², is 60m². Hiermee zijn de mogelijkheden voor erfbebouwing tevens ruimer dan het bestemmingsplan Maarssenbroeksedijk. Met deze maatvoering is geborgd dat er voldoende open ruimte blijft op het achtererf, maar is het mogelijk bebouwing te realiseren. Binnen deze regeling is het tevens mogelijk om een aan huis gebonden beroep uit te oefenen in een vrijstaand bijbehorend bouwwerk van maximaal 60m².

In het ontwerpbestemmingsplan is het begrip erfzone (artikel 1.41) opgenomen: de zone van 2,5 meter direct grenzend aan de achterkant en de zijkant van een hoofdgebouw op het achtererfgebied. Dit sluit aan bij de huidige regeling voor vergunningsvrij bouwen.

Bijlage II, artikel 2 Bor wordt gewijzigd, waarbij voor de situering van vergunningsvrij bouwen staat aangegeven: "voor zover op een afstand van niet meer dan 4 m van het oorspronkelijk hoofdgebouw" Gelet hierop wordt het begrip erfzone aangepast van 2,5 meter naar 4 meter.

De regels worden aangepast in die zin dat artikel 11.2.2 sub g wordt gewijzigd: indien het achtererfgebied een oppervlakte heeft van 300 m² of minder, mag maximaal 50% van het achtererfgebied met bijbehorende bouwwerken worden bebouwd, met een maximum van 60 m² naast hetgeen is toegestaan in de erfzone.

Vernieuwen en vervangen van bebouwing

2. Graag zou reclamant in het bestemmingsplan een definitie of nadere uitleg (bijvoorbeeld in de toelichting) terugzien van het begrip vervangen en/of vernieuwen. Aangegeven is dat bestaande gebouwen mogen worden vervangen of vernieuwd. Het onderhouden is dus zonder meer toegestaan, maar is dan bijvoorbeeld het compleet vervangen (dat wil zeggen, slopen en nieuw exact hetzelfde terug bouwen) toegestaan?

Reactie:

In diverse bouwregels is de volgende bepaling opgenomen: 'bestaande gebouwen die niet voldoen aan het bepaalde zoals genoemd, mogen worden gehandhaafd en vernieuwd, maar de afwijking mag niet worden vergroot.'

Dit betekent dat bestaande bebouwing niet onder het overgangsrecht wordt gebracht, maar positief is bestemd. Het verschil is dat bij overgangsrecht sprake is van een situatie, waarvan het gewenst is dat die wordt beëindigd. In die gevallen is alleen onderhoud toegelaten.

Bij positief bestemmen is geen sprake van een situatie die beëindigd hoeft te worden. De bestaande, legale bouw mogelijkheden worden gezien als maximaal toelaatbaar. Dit betekent dat bestaande bebouwing die niet voldoet aan de regels compleet mag worden vervangen. Hierbij is wel de beperking dat de afwijking qua maatvoering niet mag worden vergroot.

In artikel 1.21 staat aangegeven wat mag worden verstaan onder bestaande bebouwing.

'Bouwwerken die op het tijdstip van terinzagelegging van het ontwerp bestemmingsplan: aanwezig zijn en bij of krachtens de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht of de Woningwet zijn gebouwd; of nog kunnen worden gebouwd krachtens een omgevingsvergunning voor het bouwen op grond van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht of een bouwvergunning op grond van de Woningwet.'

Oftewel de regeling voor bestaande bebouwing heeft betrekking op legale bebouwing en niet op illegale bebouwing.

Aan huis gebonden bedrijven – lijst functiemenging

3.

- a. In de bestemming Wonen staat dat aan huis gebonden beroepen of bedrijven zijn toegestaan, en dat deze dan moeten zijn genoemd in de categorie A of B1 van de lijst van Bedrijven functiemenging. Reclamant heeft bezwaren tegen de voorgestelde functiemenging in haar straat. Vrijwel alle bedrijfsoorten die onder deze categorie A of B1 vallen, kunnen in meer of mindere mate voor flinke overlast gaan zorgen. Zelfs de opslag van consumentenvuurwerk komt in deze lijst voor. Reclamant verzoekt de gebruiksmogelijkheden binnen de bestemming Wonen zodanig aan te passen dat de gangbare aan huis verbonden beroepen wel mogelijk zijn, en dat de verwijzing naar de lijst van Bedrijven functiemenging wordt geschrapt.
- b. Aangezien een aan huis gebonden bedrijf ook een bedrijf is, zal deze ook aan de definitie van "bedrijf" zoals genoemd in artikel 1 moeten voldoen. Oftewel, "gericht op het vervaardigen....etc.". Dit betekent volgens reclamant dat een administratiekantoor aan huis, niet mogelijk is. Reclamant verzoekt de definitie van aan huisgebonden beroepen, dan wel bedrijf zodanig aan te passen dat de gangbare aan huis verbonden beroepen wel mogelijk zijn.

Reactie:

- a. *Het beleid van de gemeente Utrecht is erop gericht om mogelijkheden te bieden binnen woningen voor het uitvoeren van een aan-huis-verbonden beroep of bedrijf, mits passend binnen de woonomgeving. Voor heel Utrecht is binnen alle woonbestemmingen de regeling opgenomen dat als aan huis gebonden bedrijven zijn toegelaten de bedrijven, zoals genoemd in categorie A en B1 uit de functiemengingslijst. Hiermee wordt aangesloten op de landelijk geldende richtlijn, waarvan staat aangegeven dat deze functies passend zijn binnen een woonomgeving. Deze regeling geldt voor woonwijken, gemengde wijken en woningen op bedrijventerreinen. Omdat in dit geval de woningen op een bedrijventerrein staan, is er geen reden voor een regeling die strenger is dan de algemene regeling. Opslag van consumentenvuurwerk is overigens niet toegelaten als aan-huis-verbonden bedrijf. Deze activiteit komt in de Lijst van Bedrijven functiemenging niet voor.*
- b. *In artikel 1.2 staat expliciet aangegeven wat wordt verstaan onder aan huis gebonden beroepen en bedrijven: "beroep of bedrijf dat in een woning wordt uitgeoefend waarvan de ruimtelijke uitwerking of uitstraling met de woonfunctie verenigbaar is en waarbij de woning in overwegende mate haar woonfunctie behoudt en tenminste degene die het beroep of het bedrijf uitoefent ook bewoner van de woning is; hieronder wordt in ieder geval niet verstaan: een detailhandelsvestiging, een afhaalzaak, een horecabedrijf, een belhuis en een (raam-)prostitutiebedrijf; hieronder wordt wel verstaan: een kleinschalige voorziening ten behoeve van kinderopvang."*

De gangbare aan huis verbonden beroepen zijn hiermee mogelijk gemaakt. Voor het opnemen van nadere begripsbepalingen wordt geen aanleiding gezien.

Een administratiekantoor is toegelaten binnen de opgenomen definitie.

Milieuozonerings

4. Op basis van reactie op inspraak is aangegeven dat de Kantonnaleweg valt onder "gemengd gebied" in plaats van als "rustige woonwijk" bij de beoordeling van de afstanden tot bedrijven conform het model van de VNG. De huidige bestemming is Wonen, en de woningen met een woonbestemming worden zover reclamant bekend ook als wonen gebruikt, met hooguit een enkeling die vanuit huis werkt. In de percelen met een woonbestemming zijn in ieder geval geen bedrijven zoals genoemd in de lijst van Bedrijven functiemenging. Gemengd gebied wil zeggen dat er meerdere soorten functies binnen een planologisch gebied mogelijk zijn. In een eerder punt heeft reclamant gevraagd de verwijzing 'lijst van Bedrijven functiemenging' te schrappen. Hopende dat de gemeente gehoor geeft aan dit verzoek, betwijfelt reclamant of de Kantonnaleweg dan nog wel als een gebied met gemengde functie kan worden aangemerkt. Reclamant verzoekt te bekijken of de Kantonnaleweg als rustige woonstraat kan worden aangemerkt.

Reactie:

Verwezen wordt verder naar paragraaf 2.2 van dit vaststellingsrapport.

Afstanden milieuozonerings

5. In de toelichting op de lijst van bedrijfsactiviteiten zijn alleen afstanden weergegeven m.b.t. een rustige woonwijk. Reclamant verzoekt om naast genoemde categorie overal de afstandscategorieën voor gemengde gebieden te noemen.

Reactie:

In gemengd gebied zijn bedrijven in één categorie zwaarder toegelaten ten opzicht van een rustige woonwijk. Hieronder staat in de tabel de milieucategorie en de afstand aangegeven ten opzichte van rustige woonwijk en ten opzichte van gemengd gebied.

	<i>Rustige woonwijk</i>	<i>Gemengd gebied</i>
<i>Milieucategorie</i>	<i>Grootste afstand</i>	<i>Grootste afstand</i>
1	10 m	0 m
2	30 m	10 m
3.1	50 m	30 m
3.2	100 m	50 m
4.1	200 m	100 m
4.2	300 m	200 m
5.1	500 m	300 m
5.2	700 m	500 m
5.3	1.000 m	700 m
6	1.500 m	1.000 m

De toelichting op de Lijst van Bedrijfsactiviteiten zal worden aangepast door het toevoegen van deze tabel.

6. Bestemming Bedrijventerrein – hoeveelheid bebouwing–vloeroppervlak

- In de bestemming bedrijventerrein staat aangegeven dat maximaal 10% van het bestaande oppervlak mag worden vergroot. Als dit betekent dat op onbebouwde percelen maximum bebouwingspercentage en hoogtes mogen worden gebouwd maakt reclamant daartegen bezwaar.
- In toelichting staat over de 170.000 m² extra bruto vloeroppervlak in de beleving van reclamant een andere uitleg dan die hij in de regels terug lees. Reclamant leest in de regels niet terug dat deze 170.000 m² juist mogelijk is bij sloop nieuwbouw. In de toelichting staat als argumentatie dat deze 170.000 m² bedoeld is om grote uitbreidingen, dan wel sloop/ nieuwbouw mogelijk te maken. Reclamant vraagt om uitleg.
- Reclamant vraagt zich af waarom er in artikel 3.2.1 sub f "per bedrijf" staat, en hoe is bedrijf dan hier gedefinieerd? Reclamant maakt bezwaar tegen de huidige definiëring en verzoekt een betere definiëring
- Reclamant wil graag weten of wordt bijgehouden dat dit maximum van 170.000 m² bruto vloeroppervlak niet wordt overschreden? Wie eerst komt eerst maalt? Op deze wijze is toch voor een bedrijf niet te bepalen hoeveel deze nog mag uitbreiden? Dit geeft toch geen enkele rechtszekerheid voor alle gebruikers en omwonenden binnen dit plangebied? Reclamant maakt bezwaar tegen deze regeling en verzoekt een betere regeling.

Reactie:

- a. *Er zijn geen onbebouwde percelen in Lage Weide. Daarnaast staat in artikel 3.2.1. sub e dat het bestaande aantal vierkante meters mag worden vergroot.*
- b. *Verwezen wordt naar het algemene deel van dit vaststellingsrapport (paragraaf 2.2). De afwijkingsbevoegdheid is geregeld in artikel 3.4.4. van de regels. In afwijking van het bepaalde in artikel 3.2.1 sub e (voorheen sub f) mag een bedrijf met meer dan 10% uitbreiden. In de voorwaarden is niet geregeld dat geen sprake mag zijn van sloop. De bedoeling van de regeling is dat het huidige aantal bvo mag worden uitgebreid. Dit mag zowel door uitbreiding van de huidige gebouwen als door sloop en nieuwbouw. In de juridische toelichting in paragraaf 6.4 zal dit expliciet worden aangegeven.*
- c. *Artikel 3.2.1. sub e wordt aangepast. In plaats van dat gesproken wordt over 'per bedrijf' zal worden opgenomen: het bestaande aantal vierkante meters brutovloeroppervlak mogen op het bouwperceel aanwezige gebouwen met maximaal 10% worden vergroot.*
- d. *Er zal bij vergunningverlening worden bijgehouden in hoeverre de 170.000 m² bvo zal worden benut. Het maximum van 170.000 m² is gebaseerd op de uitbreidingen die de afgelopen 10 jaar hebben plaatsgevonden en op hetgeen milieutechnisch en verkeerskundig op dit moment mogelijk is. De verwachting is dat gedurende de planperiode deze uitbreidingsmogelijkheid weer voldoende zal zijn. Mocht dit niet het geval zijn, dan zal via een andere planologische procedure moeten worden onderzocht of een concrete uitbreiding van dat concrete bedrijf op die concrete locatie ruimtelijk aanvaardbaar is.*

Afwijken categorie staat van bedrijfsactiviteiten

7. Reclamant heeft in zijn inspraakreactie aangegeven dat hij het binnenplans afwijken van twee categorieën van de staat van bedrijfsactiviteiten niet van geringe betekenis vindt. Inhoudelijk is hier door de gemeente op gereageerd dat het mogelijk moet zijn om af te wijken omdat bedrijven soms minder hinder veroorzaken dan verondersteld.

Het geeft namelijk het college vergaande bevoegdheden ten aanzien van het soort bedrijven dat zich kan vestigen, terwijl dergelijke ingrijpende besluiten naar zijn idee meer bij een gemeenteraad hoort te liggen. Reclamant verzoekt deze regels aan te passen tot het maximaal afwijken van één categorie.

Reactie:

Burgemeester en wethouders hebben de bevoegdheid af te wijken. Het college is daartoe niet verplicht. Het bestemmingsplan – en daarmee de raad – geeft duidelijke voorwaarden voor toepassing van de bevoegdheid. Het betrokken bedrijf moet wel aantonen dat kan worden voldaan aan maatgevende milieuaspecten. Met de beschikbare technieken kunnen bedrijven die strikt genomen in een hogere milieucategorie vallen voor veel minder hinder zorgen dan op basis van de Lijst van Bedrijfsactiviteiten verwacht kon worden. Dit is de beoordeling die het college maakt op basis van deze afwijkingsbevoegdheid. Het is mogelijk dat een bedrijf de hinder zoveel weet terug te brengen dat het mogelijk is om twee categorieën van de staat van bedrijfsactiviteiten af te wijken. Het is niet gewenst om deze mogelijkheid op voorhand uit te sluiten.

8. Aanduiding spoorweg

- a. Er is in het ontwerpbestemmingsplan voor diverse percelen de functieaanduiding spoorweg, opgenomen, onder meer voor het voor reclamant op relatief korte afstand gelegen terrein van Bonder op Kanaaldijk 15. Volgens het bestemmingsplan betekent dit dat o.a. spoorvoorzieningen voor goederenrailverkeer toegestaan zijn. Reclamant vraagt beperkingen op te nemen, in ieder geval voor die zaken die in een bestemmingsplan geregeld kunnen en moeten worden, naast datgene wat qua milieu in de omgevingsvergunning of melding geregeld kan/moet worden. Reclamant vraagt de gemeente nadere regels te stellen aan de soort stoffen die vervoerd – en/of overgeslagen mogen worden.
- b. Volgens reclamant betekent dit dat er ook vervoer van deze (al dan niet gevaarlijke) goederen na overslag per wegtransport moet gaan plaatsvinden. En vanaf de Kanaaldijk kan dat slechts op één wijze: via de Westkanaaldijk richting Niels Bohrweg en daarmee vlak langs de woningen. Reclamant verzoekt om, waar mogelijk, aan te sturen op een nieuwe ontsluitingsmogelijkheid van vooral het gedeelte van de Kanaaldijk. Is het bijvoorbeeld mogelijk een ontsluiting te laten realiseren (als voorwaarde op grootschaliger gebruik spoor) naar de zijde van de Sophialaan zodat het transport via die zijde naar de snelweg kan.
- c. Reclamant wil vragen om beperkingen ten aanzien van de werktijden. Het bedrijf Bonder veroorzaakt nu al op gezette tijden 's nachts geluidsoverlast. Reclamant wil niet nog meer geluidsoverlast en vraagt om de werkzaamheden van goederenvervoer/overslag en dergelijke te beperken tussen 7 uur 's ochtends en 7 uur 's avonds en niet in de weekenden.
- d. Reclamant wil vragen om beperkingen van de omvang en het gebruik van de spoorvoorzieningen, zodat het niet kan gebeuren dat er een volledig emplacement gerealiseerd kan worden. Dit omdat het begrip spoorweg of spoorvoorzieningen niet nader is gedefinieerd.

- e. Zijn de spoorvoorzieningen (en dan vooral de niet uit te sluiten planologische mogelijkheden waarvoor het spoor gebruikt zou kunnen worden) meegenomen in de externe veiligheidsonderzoeken? Moeten er veiligheidsafstanden gehanteerd worden? Is de afstand van het Bonderterrein (Kanaaldijk 15) tot de woningen aan de Kantonnaleweg toereikend?
- f. De milieugevolgen voor het nieuw inbrengen van faciliteiten voor overslag van transport van water naar spoor vindt reclamant niet afdoende in kaart gebracht. Hij is er niet van overtuigd dat een aanvaardbaar woon- en leefklimaat voor kan worden gewaarborgd, zeker niet als dit ook in combinatie wordt gezien met andere geluidsbronnen.

Reactie:

- a. *De aanduiding spoorweg is opgenomen om het mogelijk te maken dat bedrijven rechtstreeks op het spoor kunnen aanhaken. Goederen die anders via de weg vervoerd worden, kunnen dan via het spoor worden vervoerd. Het gaat dus om het vervoer van goederen van- en naar de bedrijven. Ten aanzien van de goederen die een bedrijf mag produceren en opslaan zijn reeds regels gesteld in het bestemmingsplan. Dit zijn de goederen die zijn toegelaten en die dus ook via de aanduiding spoor vervoerd mogen worden. Het is niet nodig om nog aanvullend regels te stellen over hetgeen vervoerd mag worden in het kader van het bestemmingsplan.*
- b. *Dit bestemmingsplan ziet op het vastleggen van de bestaande situatie, waarbij geen nieuwe ontsluitingsmogelijkheden worden meegenomen.*
- c. *Voor de gehele inrichting van Bonder gelden op basis van de milieuvergunning werktijden, waarbij 's avonds minder geluid mag worden geproduceerd dan overdag. Ook ten aanzien van het gebruik van het spoor geldt dat het bedrijf zich moet houden aan de maximaal toegelaten geluidsbelasting overdag en 's avonds. Het bedrijf heeft maatregelen en voorzieningen getroffen ter bescherming tegen geluidhinder. De apparatuur binnen het bedrijf voldoet aan de Best Beschikbare Technieken. Activiteiten vinden zoveel mogelijk plaats in de dagperiode.*
- d. *Het begrip spoorvoorzieningen is vrij ruim. Het is de bedoeling dat er spoor kan komen voor goederenvervoer ten dienste van de gevestigde bedrijven, waarbij het wel mogelijk moet zijn een perron of iets dergelijks in te richten waar de goederen overgeslagen kunnen worden. In artikel 3.1 onder g zal het volgende worden opgenomen: "Ter plaatse van de aanduiding 'Spoorweg', een spoorweg ten dienste van goederenvervoer met bijbehorende voorzieningen niet zijnde een spoorwegemplacement". Hiermee kan aan de zienswijze tegemoet worden gekomen.*
- e. *De spoorvoorzieningen zijn niet nader onderzocht in het externe veiligheidsonderzoek, omdat de spoorweg onderdeel uitmaakt van het bedrijf (Bonder) waar het toegelaten is. In het bestemmingsplan is geregeld waar bedrijven die met gevaarlijke stoffen werken, zijn toegestaan. Bevi-inrichtingen, behoudens bestaande ter plaatse van de aanduiding 'veiligheidszone – bevi', zijn niet toegestaan. Hiervan kan, onder strikte voorwaarden, via een binnenplanse afwijkingsbevoegdheid van worden afgeweken. Ook ten aanzien van de spoorweg geldt dat deze ligt binnen de bestemming 'Bedrijventerrein' waarop geen Bevi-inrichtingen zijn toegestaan.*
- f. *De aanduiding ligt over het terrein van Bonder. Voor dit bedrijf geldt dat het gebonden is aan maximale geluidsnormen. Het maximum hiervan is nagenoeg bereikt. Wil het bedrijf het spoor in bedrijf nemen, dan zal elders binnen het bedrijf de geluidsproductie moeten afnemen. Voor een uitgebreide reactie over geluid en de aanduiding spoor wordt verwezen naar zienswijze 20 van de Milieugroep Zuilen.*

9. Volumineuze detailhandel ontheffingsgebied 1

- a. Veel percelen rondom de Kantonnaleweg hebben de aanduiding gebiedszone ontheffingsgebied 1 gekregen. Reclamant wil weten of het zinvol is deze categorie (volumineuze detailhandel) op te nemen in de buurt van de Niels Bohrweg en de Maarssenbroeksedijk. Deze bestemming heeft namelijk een flinke verkeersaantrekkende werking. Tegelijk is door de gemeente door onderzoek geconstateerd dat de Niels Bohrweg qua verkeer al maximaal is belast. Reclamant verzoekt deze bestemming niet toe te staan op die percelen waarbij het verkeer gebruik maakt van de Niels Bohrweg en Maarssenbroeksedijk.
- b. Reclamant maakt zich zorgen over de aanduiding en regels voor gebiedszone ontheffingsgebied 1, volumineuze detailhandel en dan specifiek de categorie brand- en explosiegevaarlijke stoffen en wil graag weten wat voor soort bedrijven wordt verstaan onder brand- en explosiegevaarlijke stoffen? In hoeverre is er goed naar gekeken of deze categorie wel toegestaan is in relatie tot de milieueisen (waaronder afstand tot de woningen) en de woningen aan de Kantonnaleweg?

- c. Detailhandel in volumineuze goederen is niet opgenomen in de bijbehorende staat van bedrijfsactiviteiten van het ontwerp bestemmingsplan. Als reclamant de staat van bedrijfsactiviteiten van het VNG model bekijkt, ziet hij dat een groothandel in vloeibare en gasvormige stoffen (wat volgens reclamant het meest in de richting komt van detailhandel in volumineuze goederen met brand- en explosiegevaarlijke stoffen) een richtafstand heeft staan van 200 meter. Omliggende percelen in deze zone hebben een geringere afstand tot de woning van reclamant.

Reclamant verzoekt:

- Alle activiteiten die vallen onder detailhandel in volumineuze goederen op te nemen in de staat van bedrijfsactiviteiten, met de daarbij bijbehorende richtafstandentabel conform de VNG.
- Expliciet aan te geven of detailhandel, vooral of dit wel of niet als groothandel gezien kan worden.
- Expliciet aan te geven of het de bedoeling is dat met detailhandel juist verkoop aan particulieren moet plaatsvinden.
- Alle percelen in de directie omgeving van de Kantonnaleweg (dat wil zeggen de Kantonnaleweg zelf, de Niels Bohrweg, de Maarssenbroeksedijk, Westkanaaldijk, Kanaaldijk, Ambachtsweg) in ieder geval de categorie brand- en explosiegevaarlijke stoffen en volumineuze detailhandel uit te sluiten.

Reactie:

- a. *Volumineuze detailhandel is een functie die passend is op bedrijventerreinen, maar waarbij verkeer en parkeren bijzondere aandachtspunten zijn. Volumineuze detailhandel is op het bedrijventerrein niet op voorhand uitgesloten. Niet alle delen van het bedrijventerrein Lage Weide zijn geschikt voor volumineuze detailhandel. Daarom is aangegeven in welke gebieden volumineuze detailhandel op dit bedrijventerrein mogelijk is. Op het bedrijventerrein mag in totaal maximaal 17.000 m² vvo volumineuze detailhandel aanwezig zijn. Op dit moment is er reeds 8.500 m² vvo aanwezig. Dit betekent dat er nog ruimte is voor maximaal 8.500 m² vvo extra. De volumineuze detailhandel die een grote verkeeraantrekkende werking heeft, zoals bouwmarkten en tuincentra zijn overigens uitgesloten op Lage Weide. Voor grote delen van Lage Weide geldt dat verkeer een aandachtspunt is. Het is niet vooraf aan te geven hoe het bedrijventerrein zich ontwikkelt. Het is niet gewenst om dit op voorhand overal uit te sluiten in verband met verkeer. Dit zal per geval (afhankelijk van de omvang van het bedrijf bijvoorbeeld) beoordeeld moeten kunnen worden. Om de flexibiliteit van het bestemmingsplan te vergroten is de afwijkingsgebied nodig en wenselijk. De voorheen geldende bestemmingsplannen kenden overigens ook een regeling voor volumineuze detailhandel.*
- b. *Onder detailhandel in volumineuze goederen wordt detailhandel bedoeld die vanwege de aard van de verkochte goederen (groot qua omvang) een groot verkoopoppervlak nodig hebben. Deze detailhandel bevindt zich meestal in de periferie van de stad en heeft geen meerwaarde voor bestaande, traditionele winkelgebieden. De huidige detailhandel op Lage Weide heeft een dergelijk perifeer karakter. Een deel van het productenpakket van deze centra bestaat uit kleine verpakkingen van gevaarlijke stoffen, zoals oplosmiddelen, gasflesjes etc. Aangezien detailhandel per definitie is bedoeld voor het persoonlijk gebruik door de consument zullen gevaarlijke stoffen niet worden aangeboden in grote verpakkingen. Volumineus heeft dus geen betrekking op de omvang van de hoeveelheden brand- en explosiegevaarlijke stoffen, maar op het karakter van het desbetreffende bedrijf. Het is daarom niet nodig dat de detailhandel in volumineuze goederen is opgenomen in de Lijst van Bedrijfsactiviteiten van het bestemmingsplan. Bij de groothandel gaat het om een andere grootte van opgeslagen stoffen en daar kunnen veiligheidsafstanden wel een rol spelen. Een aanpassing van de omschrijving van detailhandel in volumineuze goederen is daarom niet nodig.*
- c. *Detailhandel betreft verkoop aan particulieren en geen groothandel. Een groothandel valt onder de Lijst van Bedrijfsactiviteiten, detailhandel niet. In artikel 1 begripsbepalingen zijn zowel het begrip detailhandel als detailhandel volumineuze goederen gedefinieerd. Detailhandel betreft de verkoop aan particulieren, dit is reeds expliciet aangegeven.*

10. Fabrique, Westkanaaldijk 7

- a. De Fabrique aan de Westkanaaldijk 7 heeft als nadere aanduiding gekregen "specifieke vorm van Gemengd-1, wat betekent dat sport, recreatie, ontspanning, evenementen (die volgens de definitie in artikel 1 echt als grootschalig gezien kunnen worden) en horeca tot en met categorie c is toegestaan. Volgens reclamant is deze locatie vergund als zijnde een locatie voor bedrijfsevenementen. Het wijzigen van deze functie is volgens hem dan ook een forse uitbreiding van de gebruiksmogelijkheden te noemen. In hoeverre zijn hiervan de ruimtelijke consequenties onderzocht, zoals de verkeersaantrekkende werking of parkeernomen.
- b. Hoe zit het met verkeer, geluid en eventuele verplichting tot een milieueffectrapportage indien de gebruiksmogelijkheden worden verruimd?

Reactie:

- a. *Dit bestemmingsplan beoogt de huidige planologische rechten vast te leggen en niet om een uitbreiding mogelijk te maken van De Fabrique. In de regels worden evenementen genoemd, daar waar bedoeld wordt bedrijfsevenementen. De regels worden hierop aangepast. Artikel 3.1 sub: komt te luiden: ter plaatse van de aanduiding gemengd 1 is toegelaten: sport, recreatie, ontspanning en vermaak alsmede voor bedrijfsevenementen met horeca-activiteiten behorend tot categorie C van de Lijst van Horeca-activiteiten.*
- b. *Zoals aangegeven onder a. is het niet de bedoeling om de mogelijkheden uit te breiden en zijn nadere onderzoeken niet aan de orde. Er wordt aangesloten bij de verleende vrijstellingen van 21 september 2008 (BV2085441) en 3 december 2013 (HZ-Wabo-13-13802).*

Hoogte gebouw Niels Bohrweg 45 meter

11. Reclamant heeft geconstateerd dat het gebouw op de hoek Niels Bohrweg/Rutherfordweg op de website een hoogte van 45 meter heeft gekregen, echter staat in paragraaf 5.2 van de toelichting een kaartje van toegestane hoogte opgenomen, daarin is aangegeven dat het maximaal 30 meter mag zijn. Verzoek deze hoogte aan te passen naar 30 meter.

Reactie:

Aan het verzoek wordt voldaan. Het is stedenbouwkundig niet voor de hand liggend om hier 45 meter te mogelijk te maken, vooral ook gezien de aanpassingen aan de bouwhoogte die langs de Niels Bohrweg zijn gedaan vanwege de woningen aan de Kantonnaleweg. De hoogte wordt verlaagd naar 30 meter. Hierbij wordt de standaard hoogtezonering aangehouden. Aan de weg is de maximale bouwhoogte 15 meter, vanaf 10 meter daarachter is de maximale bouwhoogte 30 meter. De verbeelding zal worden aangepast in die zin dat een maximaal toegelaten bouwhoogte ter hoogte van de Niels Bohrweg 30 meter zal bedragen.

Rutherfordweg 103

12. Hetzelfde planologische vlak waarin de Rutherfordweg 103 is gelegen, heeft een bestemming met een categorie aanduiding tot en met 4.2. De vereiste afstand tot woningen is 300 meter. De afstand van de dichtstbijzijnde woning tot dit gebouw (Kantonnaleweg 3) is volgens 77 meter. De afstand van de woning van reclamant tot het gebouw is ongeveer 180 meter. Verzoek om de categorie aanduiding van dit perceel te verlagen tot 3.1.

Reactie:

De kortste afstand tussen het bedrijfsperceel Rutherfordweg 103 en de bestemming Wonen aan de Kantonnaleweg bedraagt 50 meter. De grootste afstand van het perceel Rutherfordweg 103 tot aan de bestemming Wonen bedraagt 200 meter. Het bedrijf valt qua zonering in categorie 3.2, indien wordt uitgegaan van de afstand ten opzichte van een gemengd gebied. De percelen daarachter krijgen voor een deel de aanduiding 4.1 en voor het deel verder weg gelegen de aanduiding 4.2. De verouderde vigerende bestemmingsplannen kenden geen zonering. Ten opzichte van deze plannen is – voor de huidige bewoners – de toegepaste milieuzonering reeds een verbetering. Voor dit perceel is de indeling in categorie 4.2 niet overeenkomstig de gewenste milieuzonering. Gelet op de afstand ten opzichte van de woningen zal het perceel de aanduiding categorie 3.2 krijgen.

Niels Bohrweg 101

13. Het planologisch vlak op het perceel Niels Bohrweg 101 en de ernaast gelegen percelen richting Atoomweg hebben een bestemming met een categorie aanduiding 4.1. De vereiste afstand tot woningen is 200 meter. De dichtstbijzijnde woning met een woonbestemming op de Kantonnaleweg is circa 135 meter. Ik verzoek u de categorie aanduiding van dit perceel te verlagen tot 3.2.

Reactie:

De kortste afstand tussen het bedrijfsperceel Niels Bohrweg 101 en de bestemming Wonen aan de Kantonnaleweg bedraagt 95 meter. De grootste afstand van het perceel Niels Bohrweg 101 tot aan de bestemming Wonen bedraagt 250 meter. Het bedrijf valt qua zonering deels in categorie 3.2 en deels in categorie 4.1 indien wordt uitgegaan van de afstand ten opzichte van een gemengd gebied. Er is voor gekozen om bedrijfspercelen zoveel mogelijk tot één categorie te laten behoren en niet de bedrijfspercelen te splitsen (dus deel categorie 3.2 en deel categorie 4.1). Het perceel valt voor het grootste gedeelte in categorie 4.1 en daarom is gekozen om voor dit perceel categorie 4.1 op te nemen.

Bevi

14. In artikel 3.6.3 wordt de mogelijkheid geboden binnenplans af te wijken voor Bevi-inrichtingen (welke in artikel 3.5 werden uitgesloten). Van deze afwijking kan gebruik worden gemaakt als de risicocontour buiten het bouwperceel komt, en mag dan tevens op een bestemming "groen", "water", "verkeer" en "verkeer-verblijfsgebied" geprojecteerd worden.

Dit zou echter voor de Kantonnaleweg kunnen betekenen dat Bevi inrichtingen dicht bij onze woningen aan de straat zouden komen. Dit lijkt reclamant een ongewenste situatie, nog afgezien van het feit dat reclamant het geen afwijking van ondergeschikte betekenis vindt. Reclamant verzoekt dit soort inrichtingen zich slechts toe te laten in de zwaarste categorie van de milieuzonering, dus in de buurt van het Havengebied en daar waar andere zware bedrijven mogen komen.

Reactie:

In de toelichting bij het Bevi van 2004 is over het doel van dat besluit het volgende vermeld: "Dit besluit heeft tot doel de risico's waaraan burgers in hun leefomgeving worden blootgesteld door activiteiten met gevaarlijke stoffen in inrichtingen tot een aanvaardbaar minimum te beperken." Dat aanvaardbare minimum is in het Bevi vertaald naar concrete milieukwaliteitseisen, waaronder eisen voor het plaatsgebonden risico (door inspreker aangeduid als risicocontour). Op een topografische ondergrond, zoals de verbeelding van een bestemmingsplan, manifesteert het plaatsgebonden risico zich als een contour rond een risicobedrijf. Binnen die contour mogen zich geen kwetsbare objecten bevinden (hiervoor geldt een grenswaarde) en mogen in principe geen nieuwe beperkt kwetsbare objecten (hiervoor geldt een richtwaarde) worden bestemd. Dat de risicocontour van nieuwe bedrijven binnen de inrichtingsgrens moet vallen is geen doelstelling uit het Bevi, maar komt voort uit het feit dat het bestemmingsplan het mogelijk maakt dat op of vlakbij de grens van een perceel, dus ook de perceelsgrens met een risicobedrijf, gebouwd mag worden. Zonder de voorwaarde dat de risicocontour binnen de inrichtingsgrens moet vallen zou een directe strijdigheid ontstaan met het Bevi. De directe doelstelling van het Bevi is en blijft het aanvaardbare minimum ten aanzien van de risico's bij (geprojecteerde) objecten in de omgeving. Of een (beperkt) kwetsbaar object direct grenst aan het risicobedrijf of dat daar nog een weg of kanaal tussen ligt maakt geen verschil voor die doelstelling. Het gemeentelijk beleid onderschrijft het wettelijke kader en voorziet niet in verdergaande ambities. Er is dus geen aanleiding om voor dit bestemmingsplan hiervan af te wijken.

Wijzigingsbevoegdheid

15. Reclamant verzoekt in artikel 3.7.a: wijzigingsbevoegdheid van de bestemming nadere beperkingen op te nemen met betrekking tot het gebruik. Betreft dit een wijziging van categorieën? Of van aard van het gebruik, bijvoorbeeld van bedrijf naar kantoor?

Reactie:

De wijzigingsbevoegdheid voor Ruimteweg 1 t/m 8 wordt gewijzigd in een binnenplanse afwijkingsbevoegdheid en betreft uitsluitend de wijziging van de bouwmogelijkheden. Verwezen wordt verder naar reactie 3 van zienswijze 38. De bepaling komt als volgt te luiden:

3.4.5 Wetgevingszone – afwijkingsgebied – 2

Burgemeester en wethouders kunnen ter plaatse van de aanduiding 'wetgevingszone – afwijkingsgebied– 2' door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 3.2.1, onder d. voor het toestaan van een hogere bouwhoogte, onder de volgende voorwaarden:

- 1. de bouwhoogte mag voor maximaal 30% worden verhoogd naar 30 meter;*
- 2. voldaan wordt aan het bepaalde genoemd onder lid 3.4.4 onder 1, 2 en 3.*

Staat van bedrijfsactiviteiten

16. De nadere aanduidingen "c" en "d" in de kolommen bij de categorieën in de staat van bedrijfsactiviteiten is niet nader omschreven. Reclamant verzoekt de afstanden en scores expliciet op te nemen in het bestemmingsplan.

Reactie:

De afkorting C staat voor continu en de afkorting D voor Divers.

De toelichting wordt op dit punt aangevuld door een verklaring van de gebruikte afkortingen in de toelichting van de Lijst van Bedrijfsactiviteiten op te nemen.

17. Laad- en losplekken

- a. De bestemming Water heeft volgens reclamant ook gebruiksmogelijkheden voor lig-, laad- en losplekken. Voor het havengebied van Lage Weide vindt reclamant deze bestemming een logische, voor het Amsterdam Rijnkanaal niet. Door het creëren van ligplaatsen wordt het kanaal nog smaller en daarmee onoverzichtelijk en onveiliger. Reclamant verzoekt om de mogelijkheid van lig-, laad- en losplaatsen slechts op specifiek aangewezen plekken toe te staan, zoals bij de haven.
- b. Reclamant vraagt nadere regels te stellen ten aanzien van het gebruik als lig-, laad- en losplaats in de bestemming Water. Reclamant verzoekt beperkingen op te nemen, in ieder geval voor die zaken die in een bestemmingsplan geregeld kunnen en moeten worden, naast datgene wat qua milieu in omgevingsvergunning of melding geregeld kan/moet worden en nadere regels te stellen aan de soort stoffen die vervoerd- en/of overgeslagen mogen worden.
- c. In aanvulling op voorgaande wil reclamant er op wijzen dat er veel mensen zijn die overlast ervaren van het laden en lossen vanaf schepen aan de Kanaaldijk 15 (Bonderterrein). Dit mag volgens reclamant ook gedurende een aantal keren per jaar 's nachts plaatsvinden. Reclamant vindt het niet wenselijk dat dit soort activiteiten wordt uitgebreid.

Reactie:

a. Het realiseren van laad- en losplekken in het water kan in het Amsterdam Rijnkanaal op veiligheidsbezwaren stuiten. Het bestemmingsplan beoogt hier de bestaande situatie vast te leggen. Overigens is voor een dergelijke werk een watervergunning nodig en voor het aanleggen zelf is een ontheffing nodig op grond van het Binnenvaart Politie Reglement. De hoofdlijn op het Amsterdam-Rijnkanaal is dat Rijkswaterstaat daar niet zo snel aan meewerkt.

Artikel 10 lid 1 sub c zal worden aangepast, waarbij toegevoegd wordt dat het, voor wat betreft het Amsterdam Rijnkanaal, moet gaan om bestaande lig, laad- en losplaatsen, gelegen binnen de bestemming Water. Deze beperking geldt niet voor het Uraniumkanaal.

b. Er is geen aanleiding om extra regels op te nemen. Laad- en losplekken maken deel uit van een ter plaatse gevestigd bedrijf, dat dient te voldoen aan de milieuzonering.

c. Het aantal keren dat het bedrijf Bonder 's nachts mag laden en lossen is geregeld in de milieuvergunning. Het bestemmingsplan brengt hier geen verandering in.

18. Verkeersintensiteiten en verkeersonderzoek

- a. In de bijlage waarin de verkeersintensiteiten van het bestemmingsplan staan weergegeven, staat in paragraaf 2 dat er geen ontwikkelingen zijn opgenomen die een verkeersaantrekkende werking hebben. Dit klopt volgens reclamant niet, omdat dit bestemmingsplan het vervoer over water en spoor met wegtransport mogelijk maakt (het multimodale karakter). Alles wat de bestemming Water heeft mogen laad- en losplekken komen. Volgens reclamant hebben veel percelen de aanduiding spoorvoorzieningen gekregen. Reclamant vindt het uitgangspunt van het verkeersonderzoek een forse tegenstrijdigheid met de planmogelijkheden. Verzocht wordt de berekeningen hierop aan te passen.
- b. Graag reclamant een nadere uitleg over de tabel, zoals deze is opgenomen in het ontwerp bestemmingsplan: zie inspraakreactie. Reclamant wil graag weten hoe het komt dat er in 2024 voor een aantal wegen minder motorvoertuigen per etmaal worden verondersteld dan in 2014? Wat is de reden dat er een afname wordt verwacht?
- c. Is rekening gehouden met leegstand?
- d. Reclamant is verbaasd dat in de tabel juist de Westkanaaldijk als meetpunt voor de cordonbelasting is opgenomen. De Westkanaaldijk is namelijk voor motorvoertuigen een doodlopende weg vlak over de grens in Stichtse Vecht relevant is.
- e. Er wordt aangegeven dat het kruispunt Atoomweg Plutoniumweg nu al zwaar belast is in de spits. Onderstaande tabel laat een enorm forse toename zien van dit bewuste kruispunt. Het is volgens reclamant bekend dat er gedacht wordt om de aansluiting van de N230 (Zuilense Ring) op de A2 bij Maarssen te ontlasten, en het verkeer van en naar Maarssen via de Atoomweg te gaan geleiden. Dit is een ontwikkeling waarop weliswaar nog geen besluit op is genomen, maar die wel speelt. Reclamant is dan ook verbaasd dat in het plan deze tekst is opgenomen: "De verkeersafwikkeling is echter voldoende gewaarborgd. De realisatie van een mogelijke uitbreiding in het plangebied leidt niet tot knelpunten in de verkeersafwikkeling en bereikbaarheid."

Reactie:

- a. *Zoals onder het vorige punt is aangegeven, wordt het aantal laad- en losplaatsen ter hoogte van het Amsterdam Rijnkanaal beperkt tot de bestaande laad- en losplaatsen. Er is sprake van bestaande watergangen, geen uitbreiding. De aanduiding spoor is opgenomen op het perceel van het bedrijf Bonder. Dit spoor is onderdeel van de inrichting. Het bedrijf kan spoor gebruiken in plaats van transport via de weg. Het bedrijventerrein is reeds multimodaal ontsloten.*
- b. *Op een enkele weg daalt de hoeveelheid verkeer inderdaad. Het gaat hierbij om het ondergeschikte wegennet (Westkanaaldijk) waar het verkeersmodel minder geschikt is om uitspraken over te doen. Deze wegen zijn ook minder relevant in vergelijking met de doorgaande wegen binnen het gebied. Wanneer de (cordon)punten (1 tot en met 4) bij elkaar worden opgeteld, is dan ook een duidelijke stijging van de hoeveelheid verkeer te zien. Het totaal is bepalend voor de hoeveelheid verkeer dat Lage Weide in en uit rijdt. De verkeersgegevens zijn afkomstig uit het verkeersmodel. Hierbij is niet uitgegaan van leegstand.*
- c. *De Westkanaaldijk is weliswaar geen doorgaande route, maar ontsluit wel een aantal bedrijven. Daarom wordt het verkeer op de weg in het totaal wel meegerekend. De tekst in de toelichting over verkeer heeft betrekking op de 'extra' verkeersaantrekkende werking van dit bestemmingsplan. Dit bestemmingsplan lost de huidige knelpunten niet op, maar de toename die op basis van dit plan mogelijk is, is zodanig beperkt dat er redelijkerwijs kan worden aangenomen dat er geen nieuwe knelpunten zullen ontstaan.*
- d. *De Westkanaaldijk is weliswaar geen doorgaande route, maar ontsluit wel een aantal bedrijven. Daarom wordt het verkeer op de weg in het totaal wel meegerekend. De tekst in de toelichting over verkeer heeft betrekking op de 'extra' verkeersaantrekkende werking van dit bestemmingsplan. Dit bestemmingsplan lost de huidige knelpunten niet op, maar de toename die op basis van dit plan mogelijk is, is zodanig beperkt dat er redelijkerwijs kan worden aangenomen dat er geen nieuwe knelpunten zullen ontstaan.*
- e. *De gemeente Utrecht is geen voorstander van het afwikkelen van verkeer van en naar Maarssen via de Atoomweg. Oplossingen voor de afwikkeling van het verkeer van en naar Maarssen moet worden gezocht op de aansluiting N230(Zuilense Ring)-A2.*

Luchtkwaliteit

19. Reclamant denkt dat in het rapport luchtkwaliteit uitgegaan is van de gegevens van het basisjaar 2010 (verkeersmodel), maar ook hier zonder het multimodale karakter van het bestemmingsplan mee te nemen. Dit is volgens reclamant onjuist en hij verzoekt het multimodale karakter door te laten berekenen in de rapportages luchtkwaliteit.

Reactie:

In de luchtbeoordeling is aangegeven dat luchtberekeningen zijn verricht voor de bestemmingsplansituatie in de jaren 2013, 2015 en 2020. Het jaar 2013 is doorgerekend als jaar van vaststelling van het bestemmingsplan. Het jaar 2015 is doorgerekend vanwege de inwerkingtreding van de definitieve grenswaarde voor de jaargemiddelde concentratie stikstofdioxide. Het jaar 2020 is doorgerekend om een goede indruk te krijgen van de ontwikkeling van de luchtkwaliteit in de toekomst.

Vervolgens is in paragraaf 3.3.1 van de luchtbeoordeling aangegeven dat de verkeersgeneratie door RoyalHaskoningDHV is bepaald voor de jaren 2014 en 2024 voor de volgende varianten:

- autonome situatie;*
 - een plansituatie, waarin er 10% groei is gerealiseerd, voor wat betreft het aantal bvo;*
 - een plansituatie, waarin er 16,8% groei is gerealiseerd, voor wat betreft het aantal bvo.*
- Het verschil in verkeersintensiteiten tussen de varianten betreft de verkeersaantrekkende werking van de plansituatie t.o.v. de autonome situatie.*

Voor de jaren 2015 en 2020 zijn vervolgens op basis van het vastgestelde model en de hiervoor bepaalde verkeersaantrekkende werking de verkeersintensiteiten in de planvarianten bepaald op basis van lineaire interpolatie van de verkeersaantrekkende werking tussen 2014 en 2024. De verkeersintensiteiten van het jaar 2015 zijn tevens 'worst case' gebruikt voor de doorrekening van de luchtkwaliteit in het jaar 2013. Geconcludeerd kan worden dat er is niet gerekend met verkeersintensiteiten uit het basisjaar 2010.

Verkeerssituatie Kantonaleweg e.o.

20. Reclamant heeft bij het voorontwerp, maar per brief ook afzonderlijk (d.d. 26 september 2013 gericht aan het college) gewezen op de verkeerssituatie en de fors toegenomen intensiteit rondom de Kantonaleweg, de Niels Bohrweg en de Maarssenbroeksedijk. In het verkeersonderzoek zoals opgenomen in het bestemmingsplan, komt al naar voren dat de Niels Bohrweg met de Atoomweg in de avondspits overbelast is. Elke intensivering van bedrijvigheid (met daarbij behorend verkeer) rondom de Kantonaleweg levert dus extra druk op de Niels Bohrweg.

Reclamant verzoekt een andere planologische wijze van ontsluiting van de gebieden rondom de Niels Bohrweg te overwegen, mede in relatie met de gebruiksmogelijkheden die het bestemmingsplan voor staat.

Reactie:

Dit bestemmingsplan is opgesteld om te voldoen aan de actualiseringopgave en legt voornamelijk de bestaande situatie vast. In het kader van het bestemmingsplan worden slechts in beperkte mate uitbreidingsmogelijkheden gegeven in vergelijking met de voorheen geldende bestemmingsplannen. Het bestemmingsplan beoogt geen verandering van de ontsluiting en geeft geen aanleiding voor een andere ontsluiting, ook zijn er geen concrete bekende initiatieven die reeds een vertaling zouden kunnen krijgen in het nu voorliggende bestemmingsplan.

21. Parkeren

- a. In artikel 21 wordt aangegeven dat er "voldoende" parkeergelegenheid moet zijn. Er wordt verwezen naar gemeentelijk beleid. Reclamant vraagt de gemeentelijke regels voor parkeren onderdeel te laten uitmaken van dit plan, zodat voor een ieder helder is aan welke parkeernormen moet worden voldaan.
- b. Reclamant verzoekt zoveel als mogelijk in de regels het parkeren op eigen terrein op te nemen in het bestemmingsplan. Het plangebied kent al heel veel parkeerproblemen, het lijkt reclamant raadzaam dat als er een bedrijf komt met plannen om uit te breiden of nieuw te bouwen het parkeren op eigen terrein wordt gestimuleerd dan wel verplicht.

Reactie:

- a. *De planperiode van een bestemmingsplan is 10 jaar. Uit ervaring blijkt dat parkeernormen niet voor 10 jaar vastgelegd kunnen worden. Omdat een zekere flexibiliteit nodig is worden de parkeernormen niet opgenomen in het bestemmingsplan.*
- b. *In artikel 21 van de regels is specifiek de voorwaarde opgenomen dat voldoende parkeergelegenheid voor auto's en fietsen wordt gerealiseerd of in stand gehouden. Parkeren op eigen terrein is hierbij de eerst aangewezen oplossing.*

22. Overgangsrecht

- a. Het overgangsrecht regelt dat het strijdig gebruik mag worden voortgezet. Dit betekent volgens reclamant echter dat dit strijdige gebruik nog best eens 10 jaar aanwezig kan zijn, ook als het desbetreffende bedrijf vertrekt maar door een ander bedrijf met hetzelfde gebruik wordt voortgezet. Reclamant verzoekt een persoonsgebonden overgangsrecht te overwegen, om het strijdig gebruik zo veel als mogelijk tegen te gaan.
- b. Reclamant vraagt of er een inventarisatie gemaakt is van de bedrijven die op het moment van ter inzage legging van dit plan gevestigd zijn? Reclamant verzoekt deze inventarisatie onderdeel uit te laten maken van dit plan, zodat voor een ieder straks duidelijk is wie een beroep kan doen op het overgangsrecht.
- c. Reclamant verzoekt de definitie van "bestaand" in artikel 1 te laten aansluiten met het overgangsrecht, door 25.1.1 en 25.2.1 te relateren aan de publicatie van het ontwerp bestemmingsplan in plaats van de vaststelling.

Reactie:

- a. *In dit bestemmingsplan is de algemeen wettelijke regeling, zoals voorgeschreven in artikel 3.2.1 en artikel 3.2.2. van het Besluit ruimtelijke ordening opgenomen. Daar waar afwijkende situaties aanwezig zijn, is veelal gekozen voor een maatbestemming. Er is geen aanleiding tot het opnemen van persoonsgebonden overgangsrecht. Illegaal gebruik en/of bouwen valt niet onder het overgangsrecht.*
- b. *Er is een inventarisatie gemaakt. Deze bestaat onder andere uit de gegevens van de afdeling Economische Zaken, vergunningen en Woz-gegevens. Deze gegevens kunnen informatie bevatten, die niet openbaar is (vertrouwelijkheid). Het is niet nodig en niet gewenst om deze gegevens op te nemen als bijlage van dit bestemmingsplan.*
- c. *De definitie van bestaand ziet op de bestaande toegelaten gebruiks- en bouwrechten. Voor alles wat rechtens toegelaten is, geldt dat rechtstreekse opeenvolging van planologische regimes gewenst is. Vandaar dat hiervoor de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan geldt. Het overgangsrecht wordt verplicht voorschreven in artikel 3.2.1. en artikel 3.2.2. Bro. Afwijking van de formulering is niet mogelijk.*

Conclusie: de zienswijze leidt tot aanpassing van het bestemmingsplan.

Artikel 11.2.2 sub g is gewijzigd: indien het achtererfgebied een oppervlakte heeft van 300 m² of minder, mag maximaal 50% van het achtererfgebied met bijbehorende bouwwerken worden bebouwd, met een maximum van 60 m² naast hetgeen is toegestaan in de erfzone;

Artikel 1.41 erfzone is aangepast:

'de zone van 4 meter direct grenzend aan de achterkant en de zijkant van een hoofdgebouw op het achtererfgebied.

In paragraaf 6.4 van de toelichting zal aan worden gegeven dat zowel uitbreiding als sloop- nieuwbouw mogelijk is indien gebruik wordt gemaakt van de mogelijkheid om het brutovloeroppervlak uit te breiden.

Aan artikel 10.1 (Water) wordt een nieuw sub d toegevoegd:

d. in afwijking van het bepaalde onder c. ter hoogte van het Amsterdam-Rijnkanaal verkeer te water, met inbegrip van bestaande lig-, laad- en losplaatsen en andere water- en havengebonden voorzieningen;

Artikel 3.2.1. sub e is aangepast: het bestaande aantal vierkante meters brutovloeroppervlak van op het bouwperceel aanwezige gebouwen mogen met maximaal 10% worden vergroot.

In artikel 3.1 onder g is opgenomen: Ter plaatse van de aanduiding 'Spoorweg', een spoorweg ten dienste van goederenvervoer met bijbehorende voorzieningen niet zijnde een spoorwegemplacement.

Artikel 3.1 sub b komt te luiden ter plaatse van de aanduiding gemengd-1 is toegelaten: sport, recreatie, ontspanning en vermaak alsmede voor bedrijfsevenementen met horeca-activiteiten behorend tot categorie C van de Lijst van Horeca-activiteiten.

De verbeelding zal worden aangepast in die zin dat een maximale toegelaten hoogte ter hoogte van de hoek Rutherfordweg/ Bohrweg 30 meter zal bedragen in plaats van 45 meter, met daarbij de standaard hoogtezonering (eerste 10 meter vanaf de weg maximaal 15 meter hoog).

De verbeelding zal worden aangepast in die zin dat de toegelaten bedrijfscategorie maximaal 3.2. bedraagt ter plaatse van Rutherfordweg 103.

De wijzigingsbevoegdheid in lid 3.7 vervalt.

Er wordt een lid 3.4.5 toegevoegd.

3.4.5 Wetgevingszone – afwijkingsgebied – 2

Burgemeester en wethouders kunnen ter plaatse van de aanduiding 'wetgevingszone – afwijkingsgebied- 2' door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 3.2.1, onder d. voor het toestaan van een hogere bouwhoogte, onder de volgende voorwaarden:

1. de bouwhoogte mag voor maximaal 30% worden verhoogd naar 30 meter;
2. voldaan wordt aan het bepaalde genoemd onder lid 3.4.4 onder 1, 2 en 3.

een verklaring van de gebruikte afkortingen C (continu) en D (divers) wordt in de toelichting van de Lijst van Bedrijfsactiviteiten opgenomen.

De toelichting op de Lijst van Bedrijfsactiviteiten zal worden aangepast door het toevoegen van deze tabel.

	<i>Rustige woonwijk</i>	<i>Gemengd gebied</i>
<i>Milieucategorie</i>	<i>Grootste afstand</i>	<i>Grootste afstand</i>
1	10 m	0 m
2	30 m	10 m
3.1	50 m	30 m
3.2	100 m	50 m
4.1	200 m	100 m
4.2	300 m	200 m
5.1	500 m	300 m
5.2	700 m	500 m
5.3	1.000 m	700 m
6	1.500 m	1.000 m

3.11. Reclamant 11

Reclamant is circa 13 jaar woonachtig aan de Kantonnaleweg. Hij is zich ervan bewust te wonen op een industrieterrein, maar hoopt met deze zienswijze punten ter behoud/verbetering van het woongenot te kunnen aandragen.

Groen

1. In de toelichting staat dat:

"De verschillende soorten groen (met uitzondering van het snippergroen) zijn opgenomen in één bestemming 'Groen'. Een groot deel van het groen heeft alleen een functie als plantsoen of als speelplek. Binnen deze bestemming is ook waterbeheer, waterberging en sierwater toegestaan. Daarnaast mogen er binnen deze bestemming ook voet- en fietspaden worden gerealiseerd."

Dit artikel stemt volgens hem niet overeen met artikel 4.1 uit de regels en hij verzoekt hierbij de regels aan te houden en overeenkomstig aanpassingen te maken in de toelichting.

Reactie:

In de bestemmingsomschrijving van artikel 4.1. zijn groen, water en paden toegelaten, wat overeenkomt met de toelichting.

Ook de bepalingen over de aanduiding 'spoorweg' en 'ecologische waarde' komt terug in de toelichting. Voor een aanpassing van de regel wordt geen aanleiding gezien.

Bebouwingshoogte Hoek Rutherfordweg – Niels Bohrweg

2. Op de plankaarten constateert reclamant dat de bebouwingshoogte vanaf het pand op de hoek van de Rutherfordweg met de Niels Bohrweg ("Varta"gebouw") en verder parallel aan de Rutherfordweg een mogelijkheid heeft gekregen van 45 meter hoogte. Reclamant maakt bezwaar tegen de mogelijke verhoging tot 45 meter.

Reactie:

De bouwhoogte op de plankaart wordt aangepast naar 30 meter. Hierbij wordt de standaard hoogtezonering aangehouden. Aan de weg is de maximale bouwhoogte 15 meter, vanaf 10 meter daarachter is de maximale bouwhoogte 30 meter. Zie verder de beantwoording van de zienswijze van reclamant 10 onder punt 11.

Functieaanduiding Rutherfordweg – Niels Bohrweg

3. Reclamant verzoekt de functieaanduiding bedrijf aan te passen naar maximaal categorie 3.1, gelijk aan wat er tussen de Niels Bohrweg en Fermiweg is opgenomen in het voorliggende bestemmingsplan.

Rondom de woningen is de functieaanduiding bedrijven maximaal 3.2. Het eerste deel van de bedrijven aan de Rutherfordweg heeft echter functieaanduiding maximaal 4.2. Hiertegen maakt reclamant bezwaar. Teneinde een eenduidige bescherming te bieden en te waarborgen voor de woonomgeving wil hij dit aangepast zien naar maximaal 3.2.

Reactie

Deze zienswijze is gelijkloidend aan de zienswijze van reclamant 10. In de zienswijze van reclamant 10 is onder punt 12 (Rutherfordweg 103) en punt 13 (Niels Bohrweg 101) ingegaan op de milieuzonering aan de Rutherfordweg en de Niels Bohrweg. Korthedshalve wordt hiernaar verwezen.

De milieucategorie aan de Rutherfordweg zal worden aangepast van categorie 4.2 naar maximaal categorie 3.2.

Volumineuze detailhandel

4. Reclamant maakt bezwaar tegen volumineuze detailhandelsmogelijkheden rondom de Kantonnaleweg en verzoekt de gemeente dit soort bedrijven uit te sluiten in een straal van 250 meter rondom de Kantonnaleweg. Er is eigenlijk geen plaats voor verkeersaantrekkende bedrijven in de directe omgeving van de Kantonnaleweg. Ook voor wat betreft parkeren is deze locatie niet geschikt voor volumineuze detailhandel.

Reclamant verzoekt detailhandel in volumineuze goederen, waaronder brand- en explosiegevaarlijke stoffen genoemd worden, uit te sluiten tot een omtrek van 500 meter van de Kantonnaleweg.

Reactie:

Deze zienswijze is inhoudelijk gelijklopend aan de zienswijze van reclamant 10. Onder punt 9 (volumineuze detailhandel ontheffingsgebied 1) is een uitgebreide reactie opgenomen. Korthedshalve wordt hiernaar verwezen.

Aan huis gebonden bedrijven – lijst functiemenging

5. Reclamant maakt bezwaar tegen de mogelijkheid van vestiging van bedrijven uit de Lijst van Bedrijven functiemenging. Er zijn geen bedrijven gevestigd ter plaatse van de woningen en reclamant vindt het niet passend in de woonstraat.

Reclamant verwacht dusdanige overlast van producerende bedrijven qua geluid en trillingen dat pas achteraf (omdat er geen omgevingsvergunning benodigd is) bekeken kan worden of het bedrijf eigenlijk wel passend is. Ook zijn de jaren 30 huizen zijn niet goed bestand tegen trillingen en geluid.

Reclamant verzoekt daarom om de specifieke gebruiksregels aan te passen.

Reactie:

Deze zienswijze is gelijklopend aan de zienswijze van reclamant 10. Onder punt 3 (aan huis gebonden bedrijven – lijst functiemenging) is een uitgebreide reactie opgenomen. Korthedshalve wordt hiernaar verwezen.

Gemengd gebied

6. Reclamant maakt bezwaar tegen de aanduiding 'gemengd gebied' en verzoekt de gemeente de Kantonnaleweg als rustige woonstraat aan te duiden.

In de nota van inspraak en overleg wordt vermeld dat de Kantonnaleweg behoort tot een gemengd gebied. Kijkend naar de criteria die elders bij een reactie worden genoemd en beschreven in het ontwerpbestemmingsplan komen deze volgens reclamant niet overeen met de Kantonnaleweg. In deze woonstraat zijn volgens reclamant geen bedrijven gelegen tussen woningen. De Kantonnaleweg maakt volgens reclamant geen deel uit van de hoofdinfrastructuur.

Reactie:

Deze zienswijze is gelijklopend aan de zienswijze van reclamant 10. Onder punt 4 (milieuzonering) is een uitgebreide reactie opgenomen. Korthedshalve wordt hiernaar verwezen.

Meer bebouwingsmogelijkheden binnen Bestemming Wonen Kantonnaleweg

7. Reclamant constateert dat er voor de woningen aan de Kantonnaleweg een maximum wordt gesteld aan de bouw mogelijkheden. Ten opzichte van het vigerende bestemmingsplan is de mogelijkheid om van de regels af te wijken, indien dat geen overlast of nadelige effecten heeft, niet meer opgenomen. De percelen hebben voor Utrechtse begrippen grote voor- en achtertuinen, terwijl de woningen niet echt groot zijn. Uitbreidingen zijn echter alleen aan de achterzijde van de woning toegestaan. De grote voortuinen mogen niet worden bebouwd. In het vigerende bestemmingsplan werd er mogelijkheid geboden van maximaal 50 m² met als extra een binnenplanse afwijkingsmogelijkheid. Reclamant is van mening dat de bouw mogelijkheden worden beperkt. In het vigerende bestemmingsplan was er nog wel een mogelijkheid om van het aantal maximaal te bebouwen m² af te wijken, middels een binnenplanse afwijkingsmogelijkheid.

Reclamant maakt bezwaar tegen de voorgestelde bouwvoorschriften en verzoekt de gemeente om het aantal maximaal aantal m² te bebouwen oppervlak meer in verhouding te brengen met de mogelijkheden (aantal aanwezige m²) op het achtererf en rekening te houden met de aanwezige grote voortuinen. Hij zou graag zien dat het aantal maximaal aantal m² te bebouwen oppervlak op het achtererf inclusief erfzone komt te liggen rond de 80 m² en/of dat er een ontheffingsmogelijkheid wordt opgenomen.

Reactie:

Deze zienswijze is gelijklopend aan de zienswijze van reclamant 10. Onder punt 1 (meer bebouwingsmogelijkheden binnen bestemming wonen Kantonnaleweg) is een uitgebreide reactie opgenomen. Korthedshalve wordt hiernaar verwezen.

De zienswijze leidt tot aanpassing van het bestemmingsplan.

De regels worden aangepast in die zin dat artikel 11.2.2 sub g wordt gewijzigd: indien het achtererfgebied een oppervlakte heeft van 300 m² of minder, mag maximaal 50% van het achtererfgebied met bijbehorende bouwwerken worden bebouwd, met een maximum van 60 m² naast hetgeen is toegestaan in de erfzone.

Artikel 1.41 erfzone wijzigen:

de zone van 4 meter direct grenzend aan de achterkant en de zijkant van een hoofdgebouw op het achtererfgebied.

Overgangsrecht

8. Aan de Ambachsweg (direct aan de achterzijde van de woningen van de Kantonnaleweg) zijn momenteel meerdere sport-, dans- en muziekscholen gevestigd. Deze trekken veel bezoekers aan, vooral in de avond- en weekenduren. De panden aan de Ambachsweg hebben de bestemming 'bedrijven' gekregen. Reclamant wil dat het in de toekomst weer rustiger kan worden vooral in de avond- en weekenduren.

Als een bedrijf bijvoorbeeld verandert van eigenaar of vertrekt, kan het betreffende pand alleen nog gebruikt worden voor de bestemming 'bedrijf' zoals bedoeld wordt in dit bestemmingsplan. Het huidige overgangsrecht voorziet er in dat eenzelfde bedrijf weer terug kan komen op dezelfde locatie waardoor er bij reclamant niet de verwachting is dat er op korte termijn veranderingen kunnen plaatsvinden.

Reclamant heeft bezwaar tegen het voorgestelde overgangsrecht en verzoekt de gemeente het overgangsrecht specifiek voor alle panden gelegen aan de Ambachsweg te wijzigen naar een persoonlijk overgangsrecht voor de betreffende eigenaar van het bedrijf of in ieder geval middels een soortgelijk overgangsrecht aan een bedrijf wordt gekoppeld.

Reactie:

Deze zienswijze is gelijklopend aan de zienswijze van reclamant 10. Onder punt 22 (overgangsrecht) is een uitgebreide reactie opgenomen. Korthedshalve wordt hiernaar verwezen.

Fabrique, Westkanaaldijk 7

9. Reclamant constateert dat er voor de Fabrique op hun terrein nu een specifieke vorm van gemengd -1 geldt, o.a. voor sportvoorzieningen met horecamogelijkheden. Voor zover hem bekend was dit alleen voor bedrijfsmatige activiteiten vergund. Door nu de specifieke vorm van gemengd -1 toe te passen, zijn schijnbaar ook niet bedrijfsmatige sport-, feest- en andere activiteiten toegestaan. Dit is een verruiming van de mogelijkheden zonder dat daar een vergunningaanvraag tegenover staat met mogelijkheid tot het indienen van bezwaar. Omdat de enige ontsluitingsmogelijkheid voor bezoekers van de Fabrique over de Niels Bohrweg is, een weg die voor de woningen van de Kantonnaleweg langs loopt, is dit volgens reclamant een onwenselijke situatie, zeker omdat de uitkomst van het verkeersonderzoek laat zien dat op sommige momenten deze weg al volledig benut wordt of zelfs overbelast is. Reclamant maakt bezwaar tegen de specifieke vorm van 'gemengd -1' en verzoekt de gemeente de beschrijving dusdanig aan te passen dat dit alleen geldt voor activiteiten voor bedrijven.

Reactie:

Deze zienswijze is gelijklopend aan de zienswijze van reclamant 10. Onder punt 10 (Fabrique, Westkanaaldijk 7) is een uitgebreide reactie opgenomen. Korthedshalve wordt hiernaar verwezen.

Luchtkwaliteit

10. Op zijn eerdere zienswijze op het conceptontwerpbestemmingsplan heeft reclamant als reactie op punt 6 op pagina 40 dat er eind 2013 een evaluatie zou plaatsvinden en dat er gesproken zou worden over nieuwe meetpunten. Hij betreurt het ten eerste dat dit niet apart is gecommuniceerd op een eerder moment. Reclamant is van mening dat juist bij de (Kantonnaleweg) het een goede zaak zou zijn om hier ook een vast meetpunt aan te brengen, omdat de meeste meetpunten veel zuidelijker liggen.

Reactie:

Deze zienswijze is deels gelijklopend aan de zienswijze van reclamant 10. Onder punt 19 (luchtkwaliteit) is een uitgebreide reactie opgenomen. Korthedshalve wordt hiernaar verwezen.

De criteria voor de situering van een meetpunt zijn bij de start van het luchtmeetnet vastgelegd in het Inrichtingsplan (zie: http://www.utrecht.nl/fileadmin/uploads/documenten/3.ruimtelijk-ontwikkeling/Milieu/Inrichtingsplan_20Meetnet_20luchtkwaliteit_202010_20def_1_.pdf).

Bij de evaluatie van het luchtmeetnet zijn luchtmeetpunten toegevoegd conform de oorspronkelijke criteria uit het inrichtingsplan. In paragraaf 2.2.1 van de Tussentijdse evaluatie Meetnet Luchtkwaliteit (20130 (zie http://www.utrecht.nl/fileadmin/uploads/documenten/3.ruimtelijk-ontwikkeling/Milieu/Luchtkwaliteit/Tussentijdse_evaluatie_Meetnet_Luchtkwaliteit_Utrecht_2013_01.pdf) is een onderbouwing opgenomen van de toegevoegde luchtmeetpunten. Ook zijn enkele luchtmeetpunten vervallen, waarvoor ook een onderbouwing in de onderhavige paragraaf is opgenomen.

Er is begrip voor de teleurstelling dat niet eerder is gecommuniceerd over de evaluatie van het luchtmeetnet. Op basis van de criteria uit het Inrichtingsplan zou er echter geen luchtmeetpunt bij de Kantonnaleweg zijn aangebracht.

Aanduiding spoorweg

11. Er wordt geschreven dat daar waar een specifieke aanduiding 'spoorweg' wordt aangegeven, er ook goederenrailvoorzieningen mogelijk zijn. Wat wordt er verstaan onder goederenrailvoorzieningen?

Bewoners hebben regelmatig last van het bedrijf Bonder, waar deze aanduiding is opgenomen. In de late avonduren of in de nacht is sprake van het storten van grind, schrapen van bakken over de grond ed. . Indien hier de mogelijkheid direct wordt geboden dat er op eigen terrein een rangeerterrein kan worden aangelegd, betekent dit mogelijk een forse uitbreiding.

Als bewoner zit reclamant niet te wachten op een rangeerterrein op korte afstand (circa 300 meter) van zijn woning. Daarbij komt dat voor aan- en afvoer naar van dit perceel de enige ontsluiting is via de Niels Bohrweg. Dit kan dus resulteren in een toename van het aantal verkeersbewegingen op de toch al drukke Niels Bohrweg. Hij maakt dan ook bezwaar tegen de omschrijving 'spoorweg' en de mogelijkheden die hierbij worden geboden zoals nu omschreven.

Reclamant verzoekt de gemeente:

- duidelijk te beschrijven wat wel en niet wordt verstaan onder 'goederenrailvoorzieningen';
- om een opgave van maximale grootte van bovenstaande goederenrailvoorzieningen;
- beperkingen op te nemen wat wel en niet mag worden op/ overgeslagen of getransporteerd i.v.m. mogelijke gevaarlijke en/of giftige stoffen;
- op te nemen dat bij nieuwe ontwikkelingen standaard een verkeers-, geluids- en een luchtkwaliteitonderzoek moet worden uitgevoerd.

Reactie:

Deze zienswijze is gelijklopend aan de zienswijze van reclamant 10. Onder punt 8 (aanduiding spoorweg) is een uitgebreide reactie opgenomen. Korthedshalve wordt hiernaar verwezen.

Opgemerkt wordt dat in geval van Bonder sprake is van (24 uren) vergunde activiteiten.

De regels worden aangepast. In artikel 3.1 onder g zal het volgende worden opgenomen: Ter plaatse van de aanduiding 'Spoorweg', een spoorweg ten dienste van goederenvervoer met bijbehorende voorzieningen niet zijnde een spoorwegemplacement.

De aard van de goederen en activiteiten zijn gereguleerd via inwaartse zonering als onderdeel van de toegelaten bedrijfsactiviteiten en het milieuspoor. Voor het eisen van extra onderzoek is geen direct aanleiding. Bij een melding of milieuvergunning zal aangetoond moeten worden dat het bedrijf voldoet aan de gestelde normen.

12. Verkeerssituatie Kantonnaleweg – routing en transport

- a. Op basis van de verkeersonderzoeken is gebleken dat de Savannahweg en de Niels Bohrweg volledig benut worden of overbelast zijn. Over mogelijke verkeersafwikkeling van/naar Maarssenbroek naar/van afslag 7 is in dit plan volgens reclamant nog geen rekening gehouden.
- b. Daarnaast voorziet reclamant intensiveringen in transport (ook op- en overslag) in het gebied rondom de Rutherfordweg en worden er mogelijkheden geboden tot uitbreiding van transport via water en spoor. Doordat er nu meer mogelijkheden geboden worden voor ligplaatsen en laad/losmogelijkheden en spooreplacements e.d. valt volgens reclamant te verwachten dat hierdoor ook een intensivering van vervoer over de weg gaat plaatsvinden.
- c. Reclamant heeft de indruk dat deze ontwikkelingen niet zijn meegenomen in de verkeerstellingen en de verwachtingen en hij maakt dan ook bezwaar tegen de verrichte verkeers- en luchtkwaliteit onderzoeken. Reclamant verzoekt de gemeente de nieuwe mogelijkheden en de daaruit voortvloeiende ontwikkelingen te verwerken in de beide onderzoeken en opnieuw een beoordeling te maken. Reclamant ziet de uitkomsten van de nieuwe onderzoeken graag gepubliceerd.
- d. Als reactie heeft de gemeente op een eerdere zienswijze aangegeven dat een routing via afslag 7 geen verschil uit maakt omdat het verkeer naar het achterliggende gebied altijd op de Niels Bohrweg uitkomt. Reclamant kan zich daarin vinden als hiermee de Westkanaaldijk wordt bedoeld.

- e. Het perceel aan de Kanaaldijk 15 heeft alleen een ontsluiting via de Westkanaaldijk en in het verlengde daarvan de Niels Bohrweg. Reclamant verzoekt de gemeente om de mogelijkheden te bekijken tot een aansluiting van de Kanaaldijk op de Sophialaan. Reclamant verzoekt de gemeente om alsnog naar de mogelijkheden van een aangepaste routing te kijken teneinde de Niels Bohrweg te ontlasten en minder verkeersgeluid en verbetering van luchtkwaliteit rondom de Kantonnaleweg te zorgen.

Reactie:

Deze zienswijze is gelijklopend aan de zienswijze van reclamant 10. Onder punt 20 (Verkeerssituatie Kantonnaleweg e.o.) is een reactie opgenomen. Korthedshalve wordt hiernaar verwezen.

Afwijken categorie staat van bedrijfsactiviteiten

13. In Paragraaf 3.6.2 staat dat burgemeesters en wethouders door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning bedrijven in 1 of 2 categorieën hoger, mits aan een aantal voorwaarden wordt voldaan. De staat van inrichting wordt volgens reclamant niet zomaar opgesteld en wordt zorgvuldig samengesteld en tussentijds aangepast. Door nu al de mogelijkheid te bieden dat (onder voorwaarden) zelfs 2 categorieën hoger mogelijk kunnen zijn, betekent dit

- grote onduidelijkheden voor zowel bedrijven als bewoners;
- dat er voorbij wordt gegaan aan het streven meer inwaarts te zoneren ter bescherming van de (woon)omgeving;
- dat een verschil van 2 categorieën wel zeer fors is, temeer er o.a. behoorlijke afstandverschillen gelden tussen de categorieën.

Reclamant maakt bezwaar tegen het onder voorwaarden mogelijk maken van een afwijking van twee categorieën en verzoekt de gemeente deze passage te wijzigen naar maximaal 1 categorie, mits voldaan aan voorwaarden.

Reactie:

Deze zienswijze is gelijklopend aan de zienswijze van reclamant 10. Onder punt 7 (Afwijken categorie staat van bedrijfsactiviteiten) is een reactie opgenomen. Korthedshalve wordt hiernaar verwezen. Van onduidelijkheid is geen sprake, nu de bescherming van de gevoelige functies juist plaatsvindt door het systeem van inwaartse zonering.

Conclusie: de zienswijze leidt tot een aanpassing van het bestemmingsplan.

De verbeelding zal worden aangepast in die zin dat een maximale toegelaten hoogte ter hoogte van de hoek Rutherfordweg/Bohrweg 30 meter zal bedragen in plaats van 45 meter, met daarbij de standaard hoogtezonering (eerste 10 meter vanaf de weg maximaal 15 meter hoog).

De milieucategorie aan de Rutherfordweg 103 zal worden aangepast van categorie 4.2 naar maximaal categorie 3.2.

Artikel 11.2.2 sub g wordt gewijzigd: indien het achtererfgebied een oppervlakte heeft van 300 m² of minder, mag maximaal 50% van het achtererfgebied met bijbehorende bouwwerken worden bebouwd, met een maximum van 60 m² naast hetgeen is toegestaan in de erfzone;

Artikel 1.41 erfzone:

de zone van 4 meter direct grenzend aan de achterkant en de zijkant van een hoofdgebouw op het achtererfgebied.

Artikel 3.1 sub: komt te luiden ter plaatse van de aanduiding gemengd-1 is toegelaten: sport, recreatie, ontspanning en vermaak alsmede voor bedrijfsevenementen met horeca-activiteiten behorend tot categorie C van de Lijst van Horeca-activiteiten.

In artikel 3.1 onder g zal het volgende worden opgenomen: Ter plaatse van de aanduiding 'Spoorweg', een spoorweg ten dienste van goederenvervoer met bijbehorende voorzieningen niet zijnde een spoorwegemplacement.

3.12. Reclamant 12 (ProRail)

ProRail hanteert de stelregel dat gebieden met een primaire functie ten behoeve van het spoor ook als zodanig bestemd dienen te worden. Ter plaatse van de meest zuidelijke plangrens van het ontwerpbestemmingsplan "Lage Weide" ligt het spoor op een zogenaamd spoortalud. Een spoortalud heeft primair een functie ten behoeve van het spoor. Als gevolg van grenzen die het ontwerpbestemmingsplan "Lage Weide" hanteert is een deel van dit spoortalud bestemd als Groen en een ander deel als Verkeer. Dit acht ProRail ongewenst en ProRail stelt dan ook voor om deze bestemmingen te wijzigen in de bestemming 'Verkeer Railverkeer'. De grens tussen de bestemming 'Verkeer Railverkeer' en de overige nietspoorse bestemmingen dient daarbij volgens ProRail gelegd te worden ter plaatse van de teen van het talud. Dit uitgangspunt is ook gehanteerd bij het bepalen van de grenzen van het in voorbereiding zijnde ontwerp-Tracébesluit "Utrecht Centraal – Leidsche Rijn" (uitsnede plankaart is bijgevoegd). Ook in het ontwerpbestemmingsplan is het hanteren van deze grens volgens ProRail de beste optie.

Reactie:

De bestemming wordt conform het verzoek van ProRail aangepast. Het talud maakt onderdeel uit van de spoorbrug en krijgt daarom de bestemming Verkeer-Railverkeer.

Conclusie: de zienswijze leidt tot een aanpassing van het bestemmingsplan.

Het talud van het spoor krijgt de bestemming Verkeer-Railverkeer.

3.13. Reclamant 13 (Koninklijke Jongeneel B.V., Atoomweg 300, Uraniumweg 1)

Uraniumweg (Jongeneel en Platerij)

1. Reclamant kan zich niet verenigen met de toegelaten minimale milieucategorie. Ter plaatse zijn activiteiten toegelaten in milieucategorie 3.2 t/m 5.1. Er is niet voorzien in een draagkrachtige motivering voor het niet toelaten van milieucategorie 3.1 en ook niet in de uitvoerbaarheid van de wens om ter plaatse alleen zware industrie toe te laten.

Ter plaatse is (o.a.) een reguliere vestiging van Jongeneel aanwezig. Dit betreft een groothandel in hout- en bouwmaterialen, en wel groter dan 2.000 m² bvo. Deze activiteit valt binnen milieucategorie 3.1. Het gevolg daarvan is dat deze activiteit is wegbestemd c.q. onder het overgangsrecht is gebracht.

De gemeente heeft in reactie daarop gesteld dat het bedrijf valt onder de (SBI) categorie "bouwbedrijven algemeen" en dat daarom sprake zou zijn van activiteiten in de milieucategorie 3.2. Dat is onjuist. Noch de groothandel, noch de platerij kan worden aangemerkt als een bouwbedrijf.

Reactie:

De minimale milieucategorie is opgenomen om het multimodale karakter van Lage Weide verder gestalte te kunnen geven. In dit gebied geldt dat alleen de zwaardere categorieën zijn toegestaan. Door het opnemen van een ondergrens wordt voorkomen dat lichtere bedrijven zich hier kunnen gaan vestigen en daardoor een belemmering zouden kunnen vormen voor bedrijven in de maximale milieucategorie. Deze onderbouwing is in de toelichting van het bestemmingsplan opgenomen.

Op 5 februari 2008 is een milieuvergunning verleend en op 14 juni 2011 is een ambtshalve wijziging van de vergunning verleend. Binnen het bedrijf van reclamant zijn de bedrijfsactiviteiten: opslaan van hout, plaatmateriaal, isolatiemateriaal en machines voor het bewerken van plaatmateriaal en het conserveren van plaatmateriaal met watergedragen verf. Er is een spuitwand aanwezig en ten behoeve van verbranding van houtmot en houtafval is een verbrandingsinstallatie in gebruik. Deze activiteiten samen kunnen niet worden gecategoriseerd als groothandel. In de beschikking van 5 februari 2008 staat vermeld dat voor de inrichting milieucategorie 4 van toepassing is. Die categorie komt overeen met minimaal categorie 3.2 in het huidige bestemmingsplan. De activiteiten van reclamant zijn daarmee positief bestemd.

Overigens is in artikel 3.6.2. onder a een binnenplanse afwijkingsbevoegdheid opgenomen voor het toelaten van bedrijven, onder bepaalde voorwaarden, die behoren tot 1 of 2 milieucategorieën hoger of lager dan voor het betreffende perceel toegestaan.

2. Het niet (ook) toelaten van milieucategorie 3.1 heeft eveneens tot gevolg dat de activiteit in het assembleren van kunststofbouwmaterialen niet is toegelaten. Ook dit betreft immers een activiteit binnen milieucategorie 3.1. Ter plaatse is ook milieucategorie 5.2 toelaatbaar, dit gelet op de afstand ten opzichte van gevoelige objecten, zelfs nog los van de vraag of daar sprake is van een "rustige woonwijk" of van een "gemengd gebied". Nu in de plantoelichting is aangegeven dat de VNG-handreiking is aangehouden, impliceert dat c.q. verplicht dat tot het toelaten van milieucategorie 5.2 (ipv 5.1).

Reactie:

Zoals onder punt 1 is aangegeven is voor de gehele activiteit op het perceel Uraniumweg 1 minimaal categorie 3.2 van toepassing. Deze categorie is maatgevend voor de gehele locatie. Het komt de flexibiliteit niet ten goede als voor ieder voorkomende onderscheidenlijke bedrijfsactiviteit per gebruiksruimte de bedrijfscategorie wordt vastgesteld op de verbeelding.

Voor de woningen langs de Amsterdamsestraatweg geldt het omgevingstype 'gemengd gebied'. Dat geldt niet voor de overige omliggende woonwijken en gevoelige bestemmingen. Daar is sprake van het gebiedstype 'rustige woonwijk'. Het perceel Uraniumweg 1 wordt ook beperkt door de aanwezigheid van de rustige woonwijk Schepenbuurt. Ter plaatse is daarom maximaal milieucategorie 5.1 toegestaan. Op de verbeelding is de juiste milieuzonering opgenomen.

Dit lichtere onderdeel van de bedrijfsvoering is daarmee positief bestemd.

3. De regels verwijzen naar bijlage 2 voor de lijst van bedrijfsactiviteiten. Deze bijlage kent echter als opschrift "Bijlage 1" en "Lijst 1 – ACTIVITEITEN". Dat zou kunnen leiden tot verwarring.

Reactie:

De tekst op bijlage 2 zal worden verwijderd.

4. Reclamant begrijpt dat ondergeschikte detailhandel bij bedrijven is toegelaten (artikel 1.16 van de planvoorschriften), maar dat als er sprake is van detailhandel als nevenactiviteit (artikel 3.1 onder f van de planvoorschriften) daarvoor een aanduiding op de verbeelding is vereist.

Daarnaast is een afhaalpunt voor internethandel ten onrechte alleen toegelaten na gebruik te maken van een binnenplanse afwijkingsbevoegdheid (artikel 3.6.6 van de planregels. Reclamant wijst erop dat in de toelichting, onder verwijzing naar een aangenomen motie van de raad van de Gemeente Utrecht, juist is aangegeven dat dit bij recht zou worden toegelaten (p. 21 van de plantoelichting).

Reactie:

De regeling voor ondergeschikte detailhandel bij bedrijven wordt uit het bestemmingsplan gehaald. Deze regeling was opgenomen voor het bedrijventerrein Cartesiusweg. Voor Cartesiusweg is inmiddels een apart bestemmingsplan vastgesteld wat de regeling in artikel 3.1. sub f overbodig maakt, omdat de in dat lid genoemde aanduiding in het plangebied van het bestemmingsplan Lage Weide niet voorkomt. Ook de toelichting wordt hierop aangepast.

Op Lage Weide is alleen volumineuze detailhandel mogelijk. Deze detailhandel is alleen via een afwijkingsbevoegdheid mogelijk aangezien er voorwaarden aan gekoppeld zijn die een nadere afweging vergen. Deze nadere afweging staat het toelaten bij recht in de weg.

Hetzelfde geldt voor een afhaalpunt voor internetwinkels. Ook hier is een nadere afweging noodzakelijk. In de toelichting staat overigens niet dat afhaalpunten bij recht zouden worden toegelaten.

In de toelichting staat dat de raad bij motie d.d. 5 juli 2012 heeft aangegeven dat afhaalpunten voor internetwinkels zijn toegestaan op bedrijventerreinen, mits zij opslag en distributie als primaire bedrijfsactiviteit hebben en zich niet ontwikkelen tot complete winkels met een uitgebreide etalagefunctie (showroom) en productadvisering. Deze voorwaarden zijn als voorwaarden vertaald in de regels.

5. Het bebouwingspercentage is volgens de planregels en de verbeelding 80%. Dit percentage is te beperkt. Zo resteert geen uitbreidingsruimte. Uitbreidingsruimte die ook onevenredig wordt beperkt door het in omvang beperkte bouwvlak en door het maximale uitbreidingspercentage te stellen op 10% van de bestaande metrage bvo, en dan ook nog eens "per bedrijf".

In dat verband verwijst Jongeneel tevens naar de zienswijze die door de Industriereniging Lage Weide is ingediend, welke inhoud hier als herhaald en ingelast dient te worden beschouwd.

Reactie:

De maximale bouwhoogte op het perceel van reclamant bedraagt 45 meter. De bouwhoogte van de bestaande gebouwen op het perceel zijn veel lager dan 45 meter. Er bestaat derhalve nog uitbreidingsruimte in de hoogte. Een bebouwingspercentage van 80% voor een bedrijventerrein is gangbaar. Reclamant kan nog gebruik maken van de mogelijkheid van 10% extra bvo. Hetzelfde geldt voor de afwijkingsbevoegdheid van 170.000 m² bvo. Ook hier kan reclamant gebruik van maken door uit te breiden in de hoogte. Met deze regeling kan een uitbreidingswens worden gefaciliteerd. Verwezen wordt verder naar paragraaf 2.4 van dit vaststellingsrapport.

Artikel 3.2.1. onder e (voorheen f) zal worden gewijzigd in:

Het bestaand aantal vierkante meters brutovloeroppervlak van op het bouwperceel aanwezige gebouwen mag met maximaal 10% worden vergroot met inachtneming van het bepaalde genoemd onder c en d.

De term per bedrijf vervalt hiermee.

6. Jongeneel neemt aan dat buitenopslag is toegelaten. Naar het oordeel van Jongeneel valt dit gewoon onder de bestemming en de definitie van 'bedrijf'.

Reactie:

Buitenopslag is inderdaad mogelijk binnen de bestemming Bedrijventerrein.

7. In artikel 21 van de planregels is een rechtsonzekere bepaling opgenomen. Er moet ook in bestaande situaties worden voorzien in voldoende ruimte voor parkeren op eigen terrein. Wat voldoende zou zijn, is niet bepaald. Naar het oordeel van Jongeneel is een dergelijke bepaling alleen toegelaten als deze ziet op nieuwe situaties en vooraf vaststaat welke norm zal worden gehanteerd bij het beoordelen of sprake is van voldoende parkeermogelijkheden.

Reactie:

Verwezen wordt naar de reactie onder punt 7 van zienswijze nummer 7.

Atoomweg

8. Het hoofdkantoor van reclamant heeft terecht de aanduiding "kantoor" gekregen. Het hele gebouw mag derhalve worden gebruikt als kantoor. Niet het hele gebouw van Jongeneel valt onder de aanduiding "kantoor". Met andere woorden: de omvang van het "aanduidingsvlak" is te klein. De aanduiding lijkt niet te zien op de noordelijke zijde c.q. rand van het gebouw. Dat zou maken dat het bestaande legale gebruik is wegbestemd c.q. onder het overgangsrecht is gebracht.

Reactie:

Alle gebouwen worden buiten ingemeten en op de grootschalige basis kaart aangegeven. Bij het tekenen van aanduidingsvlakken wordt gekeken naar deze grootschalige basiskaart en niet naar de luchtfoto. Het gehele kantoor heeft de aanduiding kantoor en is daarmee positief bestemd.

9. De helft van het gebouw kent een maximale bouwhoogte van 15 meter, terwijl voor de andere helft van het bestaande gebouw een maximale bouwhoogte geldt van 30 meter. Dat is minder dan was toegelaten. Volgens Jongeneel ligt het niet in de rede om twee maten te hanteren voor een bestaand gebouw en is het tevens onnodig. Tussen het bouwvlak en de weg is immers reeds (voldoende) ruimte aanwezig om het gemeentelijke doel te bereiken. De bestaande bebouwing is bovendien (deels) hoger dan de toegelaten 15 meter. Hoewel de planregels voorzien in een "bestaande matenregeling", is het volgens reclamant evident dat deze hoogtemaat niet uitvoerbaar is.

Reactie:

De bouwhoogtescheidingslijn ligt inderdaad dwars over het gebouw. Deze lijn geeft de gewenste bouwhoogtescheiding aan. Bestaande gebouwen worden positief bestemd via de bestaande matenregeling van artikel 3.2.1.

10. Duidelijk is dat het bestaande metrage aan kantoor niet mag toenemen. Klaarblijkelijk ook niet met de in de regels neergelegde 10 %-regel. Volgens reclamant laat dat onverlet dat die 10 %-regel wel mag worden gebruikt voor een uitbreiding van de bedrijfsactiviteiten (anders dan kantoor) binnen de ter plaatse toegelaten milieucategorie. Graag verneemt Jongeneel of haar standpunt juist is.

Reactie:

In artikel 23 onder a wordt aangegeven dat de algemene afwijkingsregel niet geldt voor de regeling zoals vermeld in 3.2.1. onder e (voorheen f). Dit betekent dat bovenop de 10% zoals opgenomen in artikel 3.2.1. onder e niet nogmaals 10% algemene afwijking mogelijk is (niet 10% op 10%). De 10% regeling zoals opgenomen in artikel 3.2.1. onder e mag uiteraard wel worden toegepast voor de uitbreiding van de bedrijfsactiviteiten.

11. Jongeneel is tevreden met het feit dat de planregels een binnenplanse afwijkingsbevoegdheid kennen voor het toelaten van volumineuze detailhandel. Jongeneel acht het echter niet rechtszeker dat de maximale omvang in metrage, bovendien voor het gehele plangebied, is beperkt tot 17.000 m² en dat ook nog eens inclusief de (onbekende) bestaande metrage.

Reactie:

Verwezen wordt naar de reactie bij punt 6 van zienswijze nummer 5. Het bestaande metrage is op dit moment 8.500 m². Dit betekent dat er nog ruimte is voor 8.500 m². Dit maximum is opgenomen omdat een te grote consumenten aantrekkende werking door een teveel aan volumineuze detailhandel het functioneren en de bereikbaarheid van bedrijven op Lage Weide kan tegenwerken. Zie ook reactie 5 van zienswijze 33.

Conclusie: de zienswijze leidt tot een aanpassing van het bestemmingsplan.

De tekst bijlage 1 wordt van bijlage 2 verwijderd.

Artikel 3.1. onder f wordt geschrapt. De toelichting wordt hierop aangepast.

Artikel 3.2.1. onder e zal worden gewijzigd in:

Het bestaand aantal vierkante meters bruto vloeroppervlak van op het bouwperceel aanwezige gebouwen mag met maximaal 10% worden vergroot met inachtneming van het bepaalde genoemd onder c en d.

Artikel 21 wordt aangepast. De zinsnede 'binnen die bestemming' wordt geschrapt.

3.14. Reclamant 14 (Oskam, Uraniumweg 25 en 27, Elektronweg 24, Niels Bohrweg 201)

Parkeren

1. In artikel 21 van de planregels is een rechtsonzekere bepaling opgenomen. Er moet, ook in bestaande situaties, worden voorzien in voldoende ruimte voor parkeren op eigen terrein. Wat voldoende zou zijn, is niet bepaald. Naar het oordeel van Oskam is een dergelijke bepaling alleen toegelaten als deze ziet op nieuwe situaties en vooraf vaststaat welke norm zal worden gehanteerd bij het beoordelen of sprake is van voldoende parkeermogelijkheden.

Reactie:

Het college heeft in bijlage 1 van de Nota Stallen en Parkeren voor uiteenlopende functies normen vastgesteld die aangeven wat als 'voldoende' moet worden beschouwd. De normen worden gehanteerd voor toetsing aan ruimtelijke ontwikkelingen. In een bestaande (legale) situatie wordt de bestaande parkeergelegenheid voor auto's en fietsen als voldoende beschouwd. Deze bestaande parkeergelegenheid moet op grond van dit artikel wel in stand worden gehouden, een en ander conform het geldende gemeentelijk beleid.

Overigens is de strekking van het parkeerbeleid dat parkeren in principe op eigen terrein moet worden opgelost; dat kan niet altijd en betekent ook niet altijd dat het parkeren binnen dezelfde bestemming hoeft te worden opgelost. Het onderdeel in de regel dat 'binnen die bestemming' het parkeren moet worden opgelost is te rigide en wordt dan ook geschrapt.

Uraniumweg 27

2. Reclamant kan zich niet verenigen met de minimale milieucategorie. Ter plaatse zijn activiteiten toegelaten in milieucategorie 3.2 t/m 5.2. Er is volgens Oskam niet voorzien in een draagkrachtige motivering voor het niet toelaten van lagere milieucategorieën en ook niet ten aanzien van de uitvoerbaarheid van de gemeentelijke wens om ter plaatse alleen zware industrie toe te laten.

Reactie:

De minimale milieucategorie is opgenomen om het multimodale karakter van Lage Weide verder gestalte te kunnen geven. In dit gebied geldt dat alleen de zwaardere categorieën zijn toegestaan. Door het opnemen van een ondergrens wordt voorkomen dat lichtere bedrijven zich hier kunnen gaan vestigen en daardoor een belemmering zouden kunnen vormen voor bedrijven in de maximale milieucategorie. Deze onderbouwing is in de toelichting van het bestemmingsplan opgenomen.

Overigens is in artikel 3.6.2. onder a een binnenplanse afwijkingsbevoegdheid opgenomen voor het toelaten van bedrijven, onder bepaalde voorwaarden, die behoren tot 1 of 2 milieucategorieën hoger of lager dan voor het betreffende perceel toegestaan.

3. Ter plaatse zijn meerdere bedrijven gevestigd. In feite is het kantoorgebouw aan de zijde van de weg sinds jaar en dag in gebruik als een bedrijfsverzamelgebouw. Dit gebouw is daartoe echter niet bestemd en de ter plaatse aanwezige bedrijfsactiviteiten vallen niet onder milieucategorie 3.2 of hoger. Ook zijn ter plaatse aanwezig een garage met herstelwerkplaats en een vestiging van Boels. Evident is dat ook die activiteiten niet vallen binnen milieucategorie 3.2 of hoger of ze staan niet vermeld op de Bedrijvenlijst. Het gevolg daarvan is dat deze activiteiten zijn wegbestemd of onder het overgangsrecht zijn gebracht. Dat is ontoelaatbaar en is – volgens de plantoelichting – ook niet beoogd.

Reactie:

Ter plaatse van het adres Uraniumweg 27 staat een aantal storthallen waar afval wordt ontvangen, verwerkt en gesorteerd. Voor deze activiteit is minimaal categorie 3.2 van toepassing. Deze categorie is maatgevend voor de gehele locatie. Het komt de flexibiliteit niet ten goede als voor ieder voorkomende bedrijfsactiviteit per gebouw de bedrijfscategorie wordt vastgesteld op de verbeelding. Een garage annex werkplaats die werkzaamheden verricht ten behoeve van de eigen bedrijfsactiviteiten, dus niet ten behoeve van particulieren wordt niet als zodanig bestemd, maar maakt onderdeel uit van de inrichting. Bij het bepalen van de milieucategorie van een inrichting wordt naar de inrichting als geheel gekeken. In dit geval gaat het hier om zelfstandig functionerende bedrijven zoals Boels. Deze bedrijven maken geen onderdeel uit van de inrichting van reclamant. Ter plaatse zal daarom een maatbestemming worden opgenomen, zodat deze bedrijven positief worden bestemd.

Opgenomen wordt in artikel 3.1 onder b.:

een reparatie –en servicebedrijf t.b.v. auto's (reparatiebedrijf) minimaal behorend tot milieucategorie 3.1	'specifieke vorm van bedrijf – garagebedrijf'
verhuurbedrijven voor machines en werktuigen/transportmiddelen (exclusief personenauto's) minimaal behorend tot milieucategorie 3.1	'specifieke vorm van bedrijf – verhuurbedrijf'

4. Voor een deel van het terrein geldt geen functietoewijzing voor de toegelaten milieucategorieën. Het betreft een deel van de gronden en de opstallen gelegen aan het Uraniumkanaal. Verwezen wordt naar een uitsnede van de verbeelding. Dat zou betekenen dat daar geen enkele bedrijfsactiviteit mag plaatsvinden.

Reactie:

De functie aanduiding is inderdaad niet correct weergegeven. De verbeelding zal worden aangepast, zodat het gehele terrein dezelfde functietoewijzing heeft.

5. Oskam merkt op dat de regels verwijzen naar bijlage 2 voor de lijst van bedrijfsactiviteiten. Deze bijlage kent echter als opschrift "Bijlage 1" en "LIJST 1 ACTIVITEITEN". Dat zou kunnen leiden tot verwarring.

Reactie:

De tekst bijlage 1 zal van de Lijst van Bedrijfsactiviteiten worden verwijderd.

6. De begrenzing tussen het bestemmingsvlak "Bedrijventerrein" en het bestemmingsvlak "Water" lijkt volgens reclamant niet juist. Een oostelijke rand van de bestaande opstallen kent thans de bestemming "Water".

Reactie:

De bestemming Bedrijventerrein zal op het gehele terrein worden gelegd.

7. Het bebouwingspercentage is volgens de planregels en de verbeelding 80%. Dit percentage is te beperkt. Zo resteert geen uitbreidingsruimte. Uitbreidingsruimte die ook onevenredig wordt beperkt door het in omvang beperkte bouwvlak en door het maximale uitbreidingspercentage te stellen op 10% van de bestaande metrage bvo, en dan ook nog eens "per bedrijf". De mogelijk extra 170.000 m² aan uitbreidingsruimte geldt niet bij recht, zelfs voor het gehele plangebied, is afhankelijk van derden en is rechtsonzeker. In dat verband verwijst Oskam tevens naar de zienswijze die door de Industrievereniging Lage Weide is of zal worden ingediend, welke inhoud hier als herhaald en ingelast dient te worden beschouwd.

Reactie:

Verwezen wordt naar de reactie bij punt 5 van de zienswijze van reclamant 13.

Overigens zal artikel 3.2.1. onder e (voorheen f) worden gewijzigd in:

Het bestaand aantal vierkante meters brutovloeroppervlak van op het bouwperceel aanwezige gebouwen mag met maximaal 10% worden vergoed met inachtneming van het bepaalde genoemd onder c en d.

Verwezen wordt verder naar reactie 4 van zienswijze 39.

Uraniumweg 25

8. Deze locatie betreft een deel van het terrein aan de Uraniumweg 25. Het betreft het aan het Uraniumkanaal gelegen onbebouwde deel van het terrein, alsmede het achterste deel van de opstallen. Het terrein wordt gebruikt voor op- en overslag en recycling en de opstal ook voor de opslag/stalling van materieel. De hierboven opgenomen zienswijze met betrekking tot de (minimale) milieucategorie is ook op deze locatie van toepassing.

Volgens Oskam is het onwerkbaar dat voor één bedrijf twee verschillende maximale milieucategorieën gelden, namelijk 5.2 respectievelijk 5.1. Het ligt in de rede voor het geheel 5.2 te laten gelden. Bovendien is ter plaatse milieucategorie 5.2 toelaatbaar. Dat gelet op de afstand ten opzichte van gevoelige objecten. Dat zelfs nog los van de vraag of daar sprake is van een "rustige woonwijk" of van een "gemengd gebied". Nu in de plantoelichting is aangegeven dat de VNG-handreiking is aangehouden, impliceert c.q. verplicht dat tot het ook hier toelaten van milieucategorie 5.2. Daarnaast verwijst Oskam naar de zienswijze die is of zal worden ingediend door de Industrievereniging Lage Weide. De inhoud daarvan over dit onderwerp dient hier als herhaald en ingelast te worden beschouwd.

Reactie:

Het is niet de bedoeling om de grens tussen twee milieucategorieën dwars door inrichtingen te laten lopen. Dit betekent voor het achterste gedeelte van Uraniumweg 25 dat op dit terrein de milieucategorie 5.2. wordt gelegd voor zover dat gedeelte in gebruik is door reclamant.

Zuilen is een rustige woonwijk met de Amsterdamsestraatweg als drukke weg. Dat geldt niet voor de overige omliggende woonwijken en gevoelige bestemmingen, zoals de Schepenbuurt. Daar is sprake van het gebiedstype 'rustige woonwijk'. Verwezen wordt verder naar paragraaf 2.2 van dit vaststellingsrapport.

9. De hierboven opgenomen zienswijze met betrekking tot de (beperking van) uitbreidingsmogelijkheden is ook hier aan de orde. Doordat de planregeling op allerlei wijzen aan gebruikelijke uitbreiding in de weg staat, is een uitbreiding van opstallen hier in feite niet mogelijk, hoewel dat juist positief effect heeft voor het milieu en geen (ontoelaatbare) gevolgen heeft voor de verkeersafwikkeling.

Reactie:

Verwezen wordt naar de reactie bij punt 5 van de zienswijze van reclamant 13.

Overigens zal artikel 3.2.1. onder e (voorheen f) worden gewijzigd in:

Het bestaand aantal vierkante meters brutovloeroppervlak van op het bouwperceel aanwezige gebouwen mag met maximaal 10% worden vergoot met inachtneming van het bepaalde genoemd onder c en d.

10. De bestaande kade van reclamant aan het kanaal ter plaatse van de Uraniumweg 27 is reeds doorgetrokken. Deze kade is thans ook gelegen ter plaatse van het perceel aan de Uraniumweg 25. Deze is niet weergegeven op de verbeelding. Het gevolg daarvan is dat daar de bestemming "Water" en niet de bestemming "Bedrijventerreinen" zal hebben te gelden. Dat dient te worden aangepast.

Reactie:

De bestemming Bedrijventerrein zal op het gehele terrein worden gelegd.

11. Ter plaatse worden ook (nog meer) afvalstoffen verwerkt. Dit is reeds vergund. Het is mogelijk dat het een inrichting betreft die geurrelevant is. Oskam verzet zich dan ook tegen de beperkende regeling die is opgenomen in artikel 3.5 aanhef en onder sub b en 3.6.1 van de plan regels.

Reactie:

Indien de activiteit reeds vergund is zal artikel 3.5 geen belemmering opleveren voor deze activiteit.

12. Naar het oordeel van reclamant, die op dit punt tevens verwijst naar de zienswijze die is ingediend namens Industriereniging Lage Weide, is de regeling onnodig en onevenredig. Reeds de voorgenomen milieuzonering op basis van de VNG-handreiking houdt rekening met het aspect geur. Indien de VNG-afstanden in acht worden genomen mag (in ieder geval) uitgegaan worden van een milieuhygiënisch acceptabele situatie. Temeer daar veelal de afstand voor het aspect geluid de bepalende afstand zal zijn. Daarnaast is de regeling onduidelijk en daarmee rechtsonzeker. Niet duidelijk is wat met het voorschrift is beoogd. De gehanteerde begrippen in artikel 3.6.1 zijn zonder nadere toelichting onbegrijpelijk. Temeer daar volgens de bij de plantoelichting gevoegde onderzoeken de gemeente het oog lijkt te hebben op cumulatieve geurbelasting van diervoederinrichtingen. Naast dat de omstandigheden met betrekking tot die geur reeds ingrijpend zijn gewijzigd, doet de gemeente het voorkomen alsof elke geur cumulatieve gevolgen heeft. Dat is evident niet het geval.

De uitkomst van de (onnodige) extra beperking en beoordeling is volgens Oskam volledig onvoorspelbaar en onzeker. Wat is de "totale bestaande geurbelasting"? Wat is een "toename" daarvan (in omvang en hedonische waarden)? Waarom ziet de beperking ook op geur "binnen het plangebied"? Deze regeling dient volgens Oskam dan ook komen te vervallen.

Het vorenstaande is temeer van belang omdat de capaciteit van de inrichting nog verder zal worden verhoogd. In overleg met de provincie en de gemeente loopt zelfs al een pilotproject (begin mei 2014) voor het verschedderen e.d. van afvalstoffen. Ook is het doel een hal te bouwen voor het overdekt verwerken van de afvalstoffen. Oskam merkt op dat het toch niet zo zal zijn dat die concrete ontwikkelingen door het bestemmingsplan onzeker of zelfs onmogelijk worden gemaakt?

Reactie:

Verwezen wordt naar paragraaf 2.3 van dit vaststellingsrapport met betrekking tot het onderdeel geur. De regeling geldt ook voor woningen binnen het plangebied omdat ook voor deze woningen bescherming van het leefklimaat geldt.

Met betrekking tot het initiatief om de capaciteit van de inrichting te verhogen wordt opgemerkt dat allereerst een toets moet plaatsvinden op de richtafstand van geur voor het specifieke bedrijf. Bij een kleinere richtafstand dan 100 meter voor het aspect geur is vestiging zonder meer mogelijk. Bij een grotere richtafstand zal moeten worden gezien of nieuwe of aanvullende voorwaarden aan de geuremissie moeten worden gesteld om een overschrijding van het aanvaardbare hinderniveau te voorkomen.

Elektronweg 24

13. Oskam merkt op dat de maximale milieucategorie 4.2 zal gaan bedragen. De woningen in de Schepenbuurt zijn aangemerkt als een "rustige woonwijk" in de zin van de VNG-handreiking. Dat is niet terecht. Er is volgens Oskam duidelijk sprake van gemengd gebied in de zin van voornoemde brochure. Voor deze woningen gelden hogere waarden als gevolg van de Wet geluidhinder, de woningen zijn aan meer zijden omsloten door industrie en gelegen aan hoofdinfrastructuur. Nota bene: aan drukke wegen, spoor en aan het Amsterdam-Rijnkanaal. De maximale milieucategorie 5.1 zou derhalve toegelaten moeten worden als de gemeente, naar in de plantoelichting is gesteld, de VNG-handreiking daadwerkelijk (juist) toepast.

Reactie:

De Schepenbuurt wordt aangemerkt als een rustige woonwijk. Dit geldt niet voor de woningen gelegen aan de Cartesiusweg, maar wel voor de woningen in de wijk zelf.

Conform ons geluidbeleid is elke woonwijk een rustige woonwijk, uitgezonderd de woningen aan belangrijke (drukke) wegen en op industrie- en bedrijventerreinen. Dit is gebaseerd op een groot aantal geluidsmetingen die in het verleden zijn gedaan.

Voor de bepaling 'rustige woonwijk' is het zogeheten referentieniveau (of achtergrondniveau) bepalend. Dit is het geluid dat vrijwel constant aanwezig is. Bij een drukke weg is het geluidsniveau inderdaad vrijwel constant hoog. Langs een spoorlijn niet. Daarom kunnen woonwijken bij een drukke spoorlijn toch het predicaat 'rustige woonwijk' krijgen.

Verwezen wordt verder naar paragraaf 2.2 van dit vaststellingsrapport.

14. Niet duidelijk is of het gebruik van een van de hallen door Holiday on Ice wel valt onder de toegelaten activiteiten op de bedrijvenlijst. Zo dat niet het geval zou zijn, dan dient dat naar het oordeel van Oskam te worden aangepast.

Reactie:

Holiday on Ice gebruikt de bedrijfsruimte als repetitieruimte (ijsbaan) in combinatie met opslag theaterkleding en kledruimtes. Ter plaatse worden geen voorstellingen gegeven. De bedrijfsruimte wordt slechts gebruikt door de werknemers van het bedrijf en heeft daarmee geen publieksaantrekkende functie. Deze functie is passend binnen de bedrijfsbestemming.

15. De hoogte van de gebouwen bedraagt hier voor het overgrote deel circa 20 meter. Dat terwijl de planregeling (regels en verbeelding) ter plaatse een maximale bouwhoogte van slechts 15 meter toelaten. Hoewel de planregels voorzien in een "bestaande matenregeling", is het volgens Oskam evident dat deze hoogtemaat niet uitvoerbaar is en aanpassing behoeft.

Wat in het bovenstaande is opgenomen over het ontbreken van reële uitbreidingsmogelijkheden, geldt ook voor deze locatie. Doordat de planregeling op allerlei wijzen aan gebruikelijke uitbreiding in de weg staat, is een uitbreiding van opstallen hier in feite niet mogelijk, hoewel dat juist positief effect heeft voor milieu en geen (ontoelaatbare) gevolgen heeft voor de verkeersafwikkeling.

Reactie:

De bouwhoogte ter plaatse van Elektronweg 24 bedraagt geen 20 meter, maar tussen de 12 en 14 (dakpunten). De gebouwen zijn daarmee in zijn geheel positief bestemd en er is nog uitbreidingsruimte.

Niels Bohrweg 201

16. Op deze gronden en opstallen was tot voor kort een inrichting aanwezig voor papierrecycling. Het ligt volgens Oskam in de rede, gelet op dit gebruik en de bedrijfsactiviteiten van Oskam, om recyclingbedrijven en afvalscheidinginstallaties ter plaatse toe te (blijven) staan. Oskam zal daar waarschijnlijk de recycling van papier, karton en plastic onderbrengen. Daarnaast wordt hier prefab beton(product) geproduceerd. Het gevolg is dat de maximale milieucategorie van 4.1 niet toereikend is. Deze behoeft aanpassing, dan wel noodzaakt tot het aan de locatie toekennen van een functieaanduiding (gelijk is gedaan voor het buurperceel van Bonder).

Reactie:

De bedrijfsklasse 'voorbereiden tot recycling' kent een onderverdeling naar aard en omvang van de materialen en stoffen. Op basis van de kennis bij het opstellen van dit ontwerpbestemmingsplan is uitgegaan van papierrecycling, die onder milieucategorie 3.2 valt. Degene die een inrichting opricht, meldt dit ten minste vier weken voor de oprichting aan het bevoegd gezag. Tot op heden heeft de gemeente geen melding activiteitenbesluit ontvangen. Er is in dat kader niet te bepalen welke planologische aspecten moeten worden betrokken bij deze locatie.

Ten aanzien van het produceren van prefab beton wordt verwezen naar reactie 1 van zienswijze 7. Op Niels Bohrweg 201 wordt een maatbestemming opgenomen: specifieke vorm van bedrijf - betonfabriek.

17. Wat in het bovenstaande is opgemerkt ten aanzien van beperking van geurrelevante bedrijven, geldt ook voor deze locatie. Hetzelfde geldt voor de beperking van uitbreidingsmogelijkheden. Doordat de planregeling op allerlei wijzen aan gebruikelijke uitbreiding in de weg staat, is een uitbreiding van opstallen hier in feite niet mogelijk, hoewel dat volgens Oskam juist een positief effect heeft voor milieu en geen (ontoelaatbare) gevolgen heeft voor de verkeersafwikkeling.

Reactie:

Verwezen wordt naar paragraaf 2.3 van dit vaststellingsrapport over uitbreidingsruimte en geur.

18. Oskam acht het in strijd met de rechtszekerheid dat de gebruiksregels voor wat betreft de bestemming "Archeologie" niet in de planregels zijn opgenomen, maar in een verordening. Daarbij is volgens Oskam niet duidelijk op welke verordening de verwijzing ziet.

Reactie:

Verwezen wordt naar reactie 8 van zienswijze 7. In artikel 1 van het bestemmingsplan zal een begripsomschrijving van de verordening worden opgenomen:

1.69 Verordening op de Archeologische Monumentenzorg:

de sedert 22 december 2009 van kracht zijnde Verordening op de Archeologische Monumentenzorg van de gemeente Utrecht.

19. Oskam kan zich er in vinden dat het plan een binnenplanse afwijkingsbevoegdheid kent voor het toelaten van volumineuze detailhandel. Oskam acht het in strijd met de rechtszekerheid dat de maximale omvang in metrage, bovendien voor het gehele plangebied, is beperkt tot 17.000 m² en dat ook nog eens inclusief de (onbekende) bestaande metrage.

Reactie:

Het bestaande metrage aan volumineuze detailhandel is geïnventariseerd. Verwezen wordt naar het antwoord bij punt 6 van zienswijze 5.

Conclusie: de zienswijze leidt tot een aanpassing van het bestemmingsplan.

Het achterste gedeelte van Uraniumweg 25 wat door reclamant in gebruik is krijgt de milieucategorie 5.2.

De woorden bijlage 1 wordt op de Lijst van Bedrijfsactiviteiten verwijderd.

Het gehele terrein op Uraniumweg 25 en 27 krijgt de bestemming Bedrijventerrein. De verbeelding wordt aangepast.

De functieaanduiding milieucategorie 3.2. tot en met 5.2. wordt op het gehele terrein van Uraniumweg 27 gelegd en wordt ook op het achterste deel van Uraniumweg 25 gelegd.

Er wordt een begripsomschrijving Verordening op de Archeologische Monumentenzorg opgenomen in artikel 1.

Opgenomen wordt voor het perceel Uraniumweg 27 in artikel 3.1 onder b.:

een reparatie –en servicebedrijf t.b.v. auto's (garagebedrijf) minimaal behorend tot milieucategorie 3.1	'specifieke vorm van bedrijf – garagebedrijf'
verhuurbedrijven voor machines en werktuigen/transportmiddelen (exclusief personenauto's) minimaal behorend tot milieucategorie 3.1	'specifieke vorm van bedrijf – verhuurbedrijf'

Op Niels Borhweg 201 wordt een maatbestemming opgenomen: specifieke vorm van bedrijf – betonfabriek: het vervaardigen van en bewerken van producten van beton behorend tot maximaal milieucategorie 4.2.

3.15. Reclamant 15 (Gemeente Stichtse Vecht)

Externe veiligheid

1. Stichtse Vecht heeft eerder een overlegreactie ingediend over de kaderstelling voor het groepsrisico en verzocht om de afwijkmogelijkheid niet toe (te kunnen) passen als een invloedsgebied voor het groepsrisico over grondgebied van Stichtse Vecht valt. De reactie van de gemeente gaat niet in op het verzoek ten aanzien van de afwijkmogelijkheid. Niet duidelijk is hoe (toekomstige) onevenredig grote invloedsgebieden voor het groepsrisico worden beheerst. Ook is niet duidelijk of en in hoeverre deze invloedsgebieden over het grondgebied van de gemeente Stichtse Vecht vallen. Daarnaast is geen enkel handvat gegeven in de toelichting of de regels hoe de verantwoording van het groepsrisico zal plaatsvinden en hoe de aanvaardbaarheid daarvan wordt bepaald. Stichtse Vecht verzoekt om het bestemmingsplan zodanig aan te passen dat de afwijkmogelijkheid niet kan worden toegepast als een invloedsgebied over het grondgebied van de gemeente Stichtse Vecht valt.

Reactie:

In de toelichting bij het Bevi van 2004 is over het doel van dat besluit het volgende vermeld: "Dit besluit heeft tot doel de risico's waaraan burgers in hun leefomgeving worden blootgesteld door activiteiten met gevaarlijke stoffen in inrichtingen tot een aanvaardbaar minimum te beperken." Dat aanvaardbare minimum is in het Bevi vertaald naar concrete milieukwaliteitseisen, waaronder eisen voor het plaatsgebonden risico. Op een topografische ondergrond, zoals de verbeelding van een bestemmingsplan, manifesteert het plaatsgebonden risico zich als een contour rond een risicobedrijf. Binnen die contour mogen zich geen kwetsbare objecten bevinden (hiervoor geldt een grenswaarde) en mogen in principe geen nieuwe beperkt kwetsbare objecten (hiervoor geldt een richtwaarde) worden bestemd. Dat de risicocontour van nieuwe bedrijven binnen de inrichtingsgrens moet vallen is geen doelstelling uit het Bevi, maar komt voort uit het feit dat het bestemmingsplan het mogelijk maakt dat op of vlakbij de grens van een perceel, dus ook de perceelsgrens met een risicobedrijf, gebouwd mag worden. Zonder de voorwaarde dat de risicocontour binnen de inrichtingsgrens moet vallen zou een directe strijdigheid ontstaan met het Bevi. De directe doelstelling van het Bevi is en blijft het aanvaardbare minimum ten aanzien van de risico's bij (geprojecteerde) objecten in de omgeving. De gemeentegrens zelf is daarbij niet doorslaggevend. Wat van belang is dat voor nieuwe toekomstige gevallen een goede afweging plaatsvindt van de wederzijdse belangen. Dit kan door middel van de procedure voor een omgevingsvergunning, uiteraard voorafgegaan door een vooroverleg met de aangrenzende gemeente. In artikel 3.6.3 van de regels is de afwijking door middel van een omgevingsvergunning geregeld. In dat artikel is als voorwaarde voor vergunningverlening gesteld dat het groepsrisico kan worden verantwoord en als aanvaardbaar beschouwd kan worden. De verantwoording van het groepsrisico moet volgens het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) deel uitmaken van een procedure voor een omgevingsvergunning volgens in het Bevi daaraan gestelde eisen. De aanvaardbaarheid van het groepsrisico zal conform regelgeving plaatsvinden in samenspraak met de naburige gemeente (voor zover het invloedsgebied inderdaad over de gemeentegrens heen komt) en met de Veiligheidsregio Utrecht. Gelet op het formele afwegingsproces dat plaats moet vinden bij een eventueel toekomstig verzoek voor vestiging van een Bevi-bedrijf wordt ervan uitgegaan dat de belangen van de gemeente Stichtse Vecht gerespecteerd worden, ook in gevallen waar het invloedsgebied over de gemeentegrens heen ligt. Er wordt geen aanleiding gezien om het bestemmingsplan aan te passen.

Geur

2. In paragraaf 3.5 van de planregels staat dat nieuwvestiging van bedrijven, waarbij voor het aspect 'geur' een afstand van 100 meter of meer is aangegeven, slechts is toegestaan met inachtneming van het bepaalde in artikel 3.6.1.

In de regels wordt bepaald dat bedrijven die in de "Lijst van Bedrijfsactiviteiten" voor wat betreft het aspect "geur" een afstand van 100 m of meer aan moeten houden slechts zijn toegelaten op het bedrijventerrein wanneer is aangetoond dat door het treffen van technische maatregelen de geurhinderafstand kan worden teruggebracht of wanneer de totale geurhinder niet toeneemt.

In het antwoord van de gemeente op de overlegreactie staat dat enkel het individuele toetsingskader geldt met betrekking tot inrichtingen. Alle oprichtingen, uitbreidingen en veranderingen van inrichtingen zijn toegestaan, wanneer deze voldoen aan de Nederlandse Emissie Richtlijn Lucht (verder NeR) (vergunningplichtige inrichtingen), dan wel voldaan wordt aan de voorschriften in het kader van het Activiteitenbesluit en Activiteitenregeling (meldingsplichtige inrichtingen).

De gemeente geeft met dit antwoord geen uitleg op welke wijze de regel dat de cumulatieve geurhinder niet mag toenemen, zal worden getoetst. Het is voor Stichtse Vecht zeer belangrijk woningen te beschermen tegen cumulatieve geurhinder van bedrijven, mede gezien de al bestaande geurproblemen. In de planregels wordt echter nadrukkelijk vermeld dat de beschermende regel slechts geldt voor nieuw te vestigen bedrijven.

Deze omschrijving dekt volgens Stichtse Vecht niet alle nieuwe situaties in het kader van paragraaf 2.5.4 van de Nederlandse Emissie Richtlijn Lucht (verder NeR). Bestaande bedrijven die hun activiteiten uitbreiden/veranderen dienen in het kader van de NeR, als nieuwe situatie te worden beoordeeld.

Stichtse Vecht verzoekt de gemeente om het artikel aan te passen zodat ook de cumulatieve geurhinder als gevolg van bestaande bedrijven die willen uitbreiden/wijzigen niet mag toenemen:

"De oprichting, uitbreiding of wijziging van bedrijven die in het kader van paragraaf 2. 5. 4. als nieuwe situatie dient te worden beschouwd, waarbij in 3 voor het aspect 'geur' een afstand van 100 meter of meer is aangegeven, is slechts toegestaan met inachtneming van het bepaalde in 3.6.1."

Artikel 3.6.1 vermeldt eveneens dat het artikel slechts geldt voor nieuw te vestigen bedrijven. Stichtse Vecht verzoekt de gemeente om ook dit artikel aan te passen.

Daarnaast wordt vermeld dat de geurbelasting niet mag toenemen ten opzichte van de bestaande geurbelasting op het plangebied ten tijde van de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan. Aangezien de bestaande geurbelasting niet duidelijk is gedefinieerd kan bij het toetsen van het artikel onduidelijkheid ontstaan of de bestaande situatie de feitelijke situatie of de vergunde situatie betreft. Voor de rechtszekerheid verzoekt Stichtse Vecht u aan te geven dat het gaat om de vergunde totale geurbelasting of specifiek te verwijzen naar de berekende geurbelasting als vermeld in het geuronderzoek dat als bijlage bij het bestemmingsplan is gevoegd. Tekstvoorstel van Stichtse Vecht voor artikel 3.6.1:

"Burgemeester en wethouders kunnen door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning medewerking verlenen aan het bepaalde in lid 3.5, onder b., ten behoeve van het oprichten, uitbreiden of veranderen van bedrijven die in het kader van paragraaf 2. 5.4. als nieuwe situatie dient te worden beschouwd, waarbij in 2 voor het aspect 'geur' een afstand van 100 meter of meer is aangegeven, mits daardoor de totale vergunde geurbelasting op woningen, niet zijnde bedrijfswoningen, bestaand ten tijde van de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan binnen en buiten het plangebied niet toeneemt."

In de toelichting kan eventueel nog verduidelijkt worden dat de cumulatieve geurhinder, momenteel ten gevolge van de vergunningen van de bedrijven De Heus en Agrifirm, als bedoeld in de bijlage 15 'Geur', niet mag toenemen.

Reactie:

Verwezen wordt naar paragraaf 2.3 van dit vaststellingsrapport. De redactie van artikel 3.5 onder b van en artikel 3.6.1 is overeenkomstig de wens van reclamant aangepast.

Conclusie: de zienswijze leidt tot een aanpassing van het bestemmingsplan.

Artikel 3.5 onder b wordt aangepast:

oprichting, uitbreiding en wijziging van bedrijven waarbij in bijlage Lijst van bedrijfsactiviteiten voor het aspect 'geur' een afstand van 100 meter of meer is aangegeven, is slechts toegestaan met inachtneming van het bepaalde in regel 3.6.1.

Artikel 3.6.1. wordt aangepast:

3.6.1 Omgevingsvergunning aspect 'geur'

Burgemeester en wethouders kunnen door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning medewerking verlenen aan het bepaalde in lid 3.5, onder b., ten behoeve van de oprichting, uitbreiding of wijziging van bedrijven waarbij in de Lijst van bedrijfsactiviteiten voor het aspect 'geur' een afstand van 100 meter of meer is aangegeven, mits daardoor de totale geurbelasting op woningen, niet zijnde bedrijfswoningen, bestaand ten tijde van de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan, binnen en buiten het plangebied niet toeneemt.

3.16. Reclamant 16 (Meijbon Vastgoed BV, Kanaaldijk 15)

1. Het totale terrein van reclamant kent een oppervlakte van 100.000 m². Uit het bestemmingsplan blijkt dat het perceel aan de Kanaaldijk 15 in principe alleen voor een recyclebedrijf bestemd is. Wat hieronder wordt verstaan wordt niet in de begripsbepalingen omschreven.

Reactie:

Het perceel aan de Kanaaldijk heeft in het ontwerpbestemmingsplan de bestemming 'Bedrijventerrein' waarbij bedrijven zijn toegelaten tot en met categorie 4.1 uit de Lijst van Bedrijfsactiviteiten. Tevens is een recyclebedrijf toegelaten behorend tot maximaal milieucategorie 5.2. Het perceel heeft daarmee een ruime bedrijfsbestemming en is niet alleen voor een recyclebedrijf bestemd. Daarbij komt dat het bestemmingsplan een algemene afwijkingsmogelijkheid kent voor bedrijven die een of twee categorieën hoger zijn: ook die bedrijven zijn toegestaan, mits de milieubelasting kan worden gelijkgesteld met de toegelaten categorie.

Om onduidelijkheid over de aard van een recyclebedrijf te voorkomen, en de huidige vergunde activiteiten aan te geven, wordt aan artikel 1 (begripsbepalingen) een definitie toegevoegd:

'recyclebedrijf': een bedrijf gericht op het vervaardigen van cement- en betonwaren, alsmede betonmortel met behulp van persen, triltafels of bekistingstrillers, het opnieuw verwerken van afvalmaterialen voor het oorspronkelijke doel of voor andere doeleinden, en op- en overslag van goederen'

2. Op basis van het oude bestemmingsplan konden zich op Kanaaldijk 15 ook categorie 5 bedrijven vestigen. Ten tijde van de aankoop van de gronden (2007) was het voor reclamant niet objectief kenbaar dat de toen geldende bouw- en gebruiksmogelijkheden op termijn sterk beperkt zouden worden. Uit het gemeentelijke beleid van 2006 (De juiste koers: Utrechtse bedrijventerreinen 2006–2020) blijkt dat het bedrijventerrein juist voor de zware bedrijven ook in de toekomst bedoeld was.

De beperking van het nieuwe bestemmingsplan ziet op het terugschroeven van de oppervlakte nieuwbouw, het bebouwingspercentage en van de categorie 5 bedrijven naar categorie 4.1.

Op de gronden van reclamant is een uitzondering gemaakt voor Bonder ten behoeve van een recyclebedrijf. Indien dit bedrijf stopt daalt ook de bedrijvigheid naar categorie 4.1. De reden hierachter is volgens reclamant gelegen in de naburig gelegen woonwijk Op Buuren.

De bedrijvigheid moet inbinden omdat woningbouw, die later is gerealiseerd, te dicht bij de bedrijvigheid staat. Dit kan nimmer de bedoeling zijn en vormt ook geen juist planologisch uitgangspunt. Mede vanwege het beleid uit 2006 en het specifieke karakter van dit bedrijventerrein met alle mogelijke vervoersopties dient het belang van handhaving, uitbreiding en vernieuwing van het bestaande industriegebied te prevaleren.

Reclamant verzet zich uitdrukkelijk tegen de voorgenomen gebruiks- en bouwbeperkingen en wenst te allen tijde in elk geval de gebruiks- en gebruiksmogelijkheden conform het oude bestemmingsplan.

Reactie:

Volgens vaste jurisprudentie is milieuzonering noodzakelijk, ook op bestaande bedrijventerreinen. Zowel de goede ruimtelijke ordening als het milieubeleid stelt zich ten doel een goede kwaliteit van het leefmilieu te handhaven. Dat gebeurt onder andere door het bieden van voldoende zekerheid aan bedrijven dat zij hun activiteiten gedurende langere tijd onder aanvaardbare voorwaarden kunnen uitoefenen en het voorkomen of zoveel mogelijk beperken van hinder en gevaar bij woningen en andere gevoelige bestemmingen. Bestaande bedrijven die niet passen in de toegelaten bedrijfscategorieën, worden niet wegbestemd, maar krijgen een maatbestemming.

Aan deze zijde van het bestemmingsplan wordt de inwaartse zonering bepaald door de woningen aan de Amsterdamsestraatweg, gelegen op circa 100 meter van het bedrijf. Dit gebied is aangemerkt als zogenaamd 'gemengd gebied' zodat op basis van de VNG brochure Bedrijven en milieuzonering een verruiming van de gebruiksmogelijkheden toegestaan kan worden. Dit sluit aan bij de doelstelling van het bestemmingsplan om binnen wet- en regelgeving ook aan zwaardere bedrijvigheid vestigingsmogelijkheden te bieden.

Het voorheen geldende Uitbreidingsplan in hoofdzaak Lage Weide kende een brede bedrijfsbestemming. Dit laat echter onverlet dat ook bij toetsing van de milieubelasting van het bedrijf (in het kader van het milieuspoor) de dichtstbijzijnde woningen bepalend zijn voor de vestigingsmogelijkheden. Ook bij de oprichtings- en wijzigingsvergunningen of bij meldingen waren de woningen aan de Amsterdamsestraatweg reeds maatgevend voor het bepalen van de ruimte voor de bedrijfsvoering van het bedrijf, waarbij ook verschillende vergunningvoorschriften zijn opgelegd.

Bij aanpassingen van de oorspronkelijke vergunning (of melding) van het bedrijf is altijd getoetst of de milieubelasting niet verder toenam.

Voor het bepalen van de uitbreidingsmogelijkheden van bedrijven in het gehele plangebied van het bestemmingsplan Lage Weide is een studie uitgevoerd. De gegeven bouwmogelijkheden zijn een vertaling daarvan. Binnen deze regels zijn voldoende uitbreidingsmogelijkheden aanwezig om groei binnen de planperiode te faciliteren.

Verwezen wordt verder naar paragraaf 2.2 van dit vaststellingsrapport.

3. Het is uiterst vreemd en onbegrijpelijk dat de weg van de zogenaamde inwaartse milieuzonering gekozen wordt en gebruiks- en bebouwingsbeperkingen worden opgelegd, terwijl de gemeente en provincie kort geleden nog alle medewerking hebben verleend aan het vergunnen van een biomassa-energiecentrale op het terrein van reclamant. Hoe kan het zijn dat er een volstrekt andere planologische wind waait en er planologisch thans andere argumenten zouden kunnen gelden? Ieder objectief toetsbare planologische verantwoording ontbreekt daartoe.

Reactie:

Voor wat betreft het systeem en het doel van de inwaartse zonering wordt verwezen naar de toelichting van het bestemmingsplan en reactie onder 2 hierboven.

Ten aanzien van de biomassacentrale wordt opgemerkt dat ook voor deze inrichting de bestaande gevoelige functies in de omgeving bepalend waren voor de vestigingsmogelijkheden en de voorschriften. Door het treffen van maatregelen aan de inrichting kon worden aangetoond dat vestiging op deze locatie mogelijk was.

4. Deze koerswijziging en meer specifiek het thans enkel toestaan van een recycling bedrijf op de gronden van reclamant leidt tot grote planschade bij reclamant. Op termijn neemt de schade alleen maar toe omdat er na staking van het recyclebedrijf slechts een nog geringere categorie bedrijvigheid mag plaatsvinden. Reclamant heeft een planschadeonderzoek gedaan. De schade wordt begroot op een bedrag van 30 euro tot 50 euro per m². De schade wordt begroot op een bedrag 3.000.000 euro tot 5.000.000 euro. Reclamant wenst geen enkele schade te lijden.

Reclamant vraagt zich af of de gemeente hiermee bij onderhavige planwijziging wel afdoende rekening heeft gehouden. Reclamant betwijfelt of het bestemmingsplan wel voldoende economisch en maatschappelijk uitvoerbaar is. Er is geen sprake van een exploitatieplan dan wel ontbreekt iedere financiële onderbouwing van gemeentezijde.

Reactie:

Met aspect planschade is wel rekening gehouden bij de opzet van het bestemmingsplan. In eerste instantie is gestart met een bestemmingsplan, waarin de bouwmogelijkheden uit de vorige bestemmingsplannen waren overgenomen. Echter dit leidde tot een onuitvoerbaar plan. Vooral vanwege de toename van de verkeersintensiteit, zowel binnen als buiten het bedrijventerrein Lage Weide. Gelet hierop is de afweging gemaakt om de bouwmogelijkheden te beperken voor wat betreft het aantal vierkante meters bruto vloeroppervlak. De bereikbaarheid van het bedrijventerrein bepaalt ook mede de waarde van het bedrijventerrein. Een onbereikbaar bedrijventerrein zou een waardedalend effect hebben op het onroerend goed. Om de bedrijven een voldoende toekomstperspectief te bieden, is de mogelijkheid opgenomen om het aantal vierkante meters bruto vloeroppervlak uit te breiden met maximaal 10% bij recht. Daarnaast is een afwijkingsbevoegdheid opgenomen om bovenop deze toename nog 170.000 m² bvo toe te voegen op het bedrijventerrein als geheel. Op deze manier kunnen bedrijven, die willen uitbreiden (met meer dan 10%) toch worden gefaciliteerd en werkt het bestemmingsplan in de bouwmogelijkheden van bedrijven niet beperkend.

Daarnaast zijn de gebruiksmogelijkheden van de bedrijven wel in enige mate beperkt. Voorheen was er geen milieuzonering toegepast, dit is nu wel het geval. Deze milieuzonering vloeit voort uit het vereiste van een goede ruimtelijke ordening, waarbij gemotiveerd toepassing dient te worden gegeven aan de VNG uitgave 'Bedrijven en milieuzonering'. Hierbij is maatwerk toegepast voor bedrijven die momenteel niet voldoen aan de gewenste zonering. Het aspect planschade is in deze gevallen in zoverre beperkt dat op basis van de huidige milieuregelgeving reeds rekening moet worden gehouden met de dichtstbijzijnde woningen. Voor bedrijven die een of twee hogere milieucategorieën hebben dan rechtstreeks toegestaan, is een afwijkingsmogelijkheid opgenomen dat zij zich toch kunnen vestigen, mits de hinder die zij veroorzaken vergelijkbaar is met de hinder die op basis van de toegelaten bedrijfscategorie toegelaten is.

In concreto: stel dat het recyclebedrijf vertrekt. Dan geldt de categorie 4.1. Stel er meldt zich een bedrijf in categorie 5.1 en dit bedrijf kan maatregelen nemen, waardoor de milieuhinder vergelijkbaar is met een bedrijf in categorie 4.1 dan kan zich op deze locatie wederom een categorie 5.1 bedrijf vestigen.

De rechtstreekse bouw- en gebruiksmogelijkheden gecombineerd met de afwijkingsmogelijkheden van dit bestemmingsplan sluiten zoveel mogelijk aan bij de vigerende regeling. Hierdoor is in zijn algemeenheid het risico op planschade zoveel mogelijk beperkt.

Voor dit bestemmingsplan is geen exploitatieplan opgesteld, want er is sprake van een actualiseringplan. Een exploitatieplan is aan de orde, indien sprake is van een ontwikkelingsplan, waarbij kostenverhaal bij particuliere grondeigenaren in het gebied aan de orde is.

5. Omdat de gemeente niet voor 1 juli 2013 een nieuw bestemmingsplan heeft vastgesteld, is op basis van artikel 9.3.2. van de Invoeringswet Wro het Uitbreidingsplan in Hoofdzaak Lageweide van rechtswege vervallen. Er is nu sprake van een witte vlek en er kan planologisch gezien ieder gebruik plaatsvinden. Verder gelden alleen de bouwvoorschriften uit de Bouwverordening.

Reactie:

Voor het gebied Lage Weide is een voorbereidingsbesluit van kracht. Juist het vaststellen van het voorliggende bestemmingsplan is er op gericht om deze ongewenste situatie op te heffen.

Conclusie: de zienswijze leidt tot een aanpassing van het bestemmingsplan.

Aan artikel 1 wordt een definitie toegevoegd:

'recyclebedrijf: een bedrijf gericht op het vervaardigen van cement- en betonwaren, alsmede betonmortel met behulp van persen, triltafels of bekistingstrillers, het opnieuw verwerken van afvalmaterialen voor het oorspronkelijke doel of voor andere doeleinden, en op- en overslag van goederen'.

3.17. Reclamant 17 (Vereniging Eigenarencollectief van Lage Weide, Lindelaan 17, Hoogland)

Bestaande rechten

1. In de planbeschrijving onder 1.3 is een lijst van vigerende plannen aangegeven. Deze lijst is niet compleet. Reclamant verzoekt de lijst aan te vullen zodat bestaande rechten ook daadwerkelijk aan het juiste plan kunnen worden geverifieerd.

De analyse per bedrijf (op het aspect: bestaande rechten) ontbreekt. Reclamant verzoekt om discussies over overgangsrecht te voorkomen, het plangebied volledig te inventariseren, zodat een objectief beeld ontstaat van de bestaande rechten. Dit geldt vooral voor de toepasbaarheid van artikel 25.1, lid 3 en artikel 25.2 lid 4 van het ontwerpplan.

Een zorgvuldige voorbereiding ontbreekt.

Door het ontbreken van de inventarisatie kan de gemeente niet garanderen dat de gegeven bestemmingen ook daadwerkelijk kunnen worden gerealiseerd wat strijdig is met artikel 3.1.6.1. f Bro. Hierdoor is de financiële uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan eveneens discutabel, omdat de omvang van een eventuele planschadeclaim onbekend is. Een planschaderisicoanalyse ontbreekt. Een voorbeeld is dat in het oude bestemmingsplan Lage weide Noord per bedrijf 1 bedrijfswoning is toegestaan, terwijl die in dit ontwerp volledig zijn wegbestemd.

In het bestemmingsplan Maarssenbroeksedijk is ten dele 100% bebouwingspercentage toegestaan en in het uitwerkingsplan Zonnebaan/Sterrebaan zijn soms meerdere bedrijfswoningen per bedrijf toegestaan. Ook dit is nu wegbestemd.

Reactie:

Bij de voorbereiding van het bestemmingsplan is geïnventariseerd welk gebruik aanwezig is (aan de hand van gegevens van de Kamer van Koophandel, WOZ en veldwerk) en welke toegestaan is op grond van de vigerende regelingen. Aan de hand daarvan is bepaald welke bestemming aan de gronden kon worden toegekend. Daarbij is als uitgangspunt genomen dat bestaande rechten waar mogelijk gerespecteerd worden. Voor een toe te kennen planschadeclaim ziet de gemeente geen aanleiding. Zo is het niet laten terugkeren van een voorheen bestaande mogelijkheid voor een bedrijfswoning niet per definitie aanleiding voor een gerechtvaardigde planschadeclaim.

Voor wat betreft de wijze waarop bedrijfswoningen zijn bestemd wordt verwezen naar de beantwoording van onderdeel 5 van de zienswijze van reclamant 1.

De zienswijze is gelijklopend voor wat betreft de vraag en opmerking met betrekking tot het overgangsrecht en de inventarisatie aan de zienswijze van reclamant 10. Onder punt 22 (Overgangsrecht) is een reactie opgenomen. Korthedshalve wordt hiernaar verwezen.

Deze zienswijze is voor wat betreft planschade gelijklopend aan de zienswijze van reclamant 16. Onder punt 4 is hierover een reactie opgenomen. Korthedshalve wordt hiernaar verwezen.

Besluit ruimtelijke ordening

2. In het ontwerpbestemmingsplan ziet reclamant een aantal verplichte onderwerpen, genoemd in het Bro, niet terugkomen. In paragraaf 7.3 is een korte passage gewijd aan 8 inspraakreacties. Onduidelijk is wie welke reactie heeft verstrekt en hoe de gemeente de reactie heeft verwerkt in het ontwerpplan.

Reclamant wil duidelijkheid verkrijgen wie de adviseurs zijn hoe de adviezen verwerkt zijn in dit plan en welke impact dit mogelijk had op de besluitvorming. Dit geldt ook voor de 32 inspraakreacties. De Nota van Inspraak – en overleg ontbreekt op www.ruimtelijkeplannen.nl en is derhalve niet raadpleegbaar. De uitkomsten van het overleg met uiteenlopende instanties dienen conform 3.1.6. lid 1 onder c. in de plantoelichting opgenomen te zijn. Reclamant wenst inzage in de adviezen ex artikel 3.1.1. en 3.1.6. van het Bro.

Reactie:

De nota van inspraak en overleg is beschikbaar gesteld via de gemeentelijke website voor bestemmingsplannen: <http://0344.ropubliceer.nl>. In de publicatie over de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan stond aangegeven dat op ruimtelijkeplannen.nl niet alle rapporten te vinden waren, maar dat deze wel via de gemeentelijke website gevonden konden worden. De nota van inspraak en overleg was ook in te zien bij de balie Bouwen, Wonen en Ondernemen.

In de nota van inspraak en overleg is aangegeven wat de gemeentelijke reactie is op de ingediende inspraak- en overlegreacties. Ook is aangegeven hoe het ontwerpbestemmingsplan daarop is aangepast. De nota van inspraak en overleg is als bijlage bijgevoegd bij het bestemmingsplan.

Windmolenproblematiek

3. Op meerdere pagina's in het bestemmingsplan komt reclamant passages tegen over windmolens, die niet aansluiten bij de recente besluitvorming over windmolens. Verzoek een tekst op te nemen waaruit ontegenzeggelijk blijkt dat windmolens in deze planperiode zijn uitgesloten van plaatsing. De tekst onder paragraaf 4.13.3 dient te worden verwijderd en als alternatief zou de gemeente kunnen kiezen particuliere initiatieven (zonnepanelen) te ondersteunen.

Reactie:

Op 30 januari 2014 heeft de gemeenteraad besloten voorlopig nog geen windmolens te plaatsen. De toelichting met dit besluit in overeenstemming gebracht worden. Daartoe wordt in paragraaf 4.14.3 de tekst "Het college van B&W heeft d.d. 7 december 2010 gekozen voor windenergie [...]" tot en met "Visuele effecten voor de omgeving kunnen inzichtelijk worden gemaakt met visualisaties." Vervangen door de volgende tekst:

'Het college van B&W heeft op 7 december 2010 gekozen voor windenergie als één van de manieren om te komen tot het verduurzamen van de energievoorziening in de stad. Tevens is besloten om op Lage Weide initiatieven hiertoe te willen faciliteren. Daartoe heeft het college in 2013 de ontwerpstructuurvisie Windmolens Lage Weide met bijbehorende stukken, zoals een milieueffectrapport, ter inzage gelegd en na beantwoording van de inspraakreacties en zienswijzen ter vaststelling aan de gemeenteraad aangeboden.

Op 30 januari 2014 heeft de gemeenteraad besloten om de structuurvisie niet vast te stellen. Het college heeft toegezegd om nader te onderzoeken hoe aan ruimte gegeven kan worden aan maatschappelijke initiatieven voor verduurzaming van energieopwekking (zie motie 2014/M09). Uit dat onderzoek zal blijken in hoeverre windenergie op Lage Weide nodig of wenselijk is.'

Voorts zal paragraaf 5.12.2 Windmolens geschrapt worden.

Verkeer, bereikbaarheid en parkeren

4. Op blz. 23 van de planbeschrijving meldt de gemeente de aanleg van een nieuwe ontsluiting tussen de Cartesiusweg en de afslag Lage Weide op de A2. Dit lijkt reclamant een goede ontwikkeling. In schril contrast daarmee beperkt de gemeente de uitbreidingsruimte van bedrijven tot maximaal 170.000 m² bvo plus 10% uitbreidingspotentieel, juist in verband met de vrees voor een verkeersinfarct indien de bedrijven massaal hun bestaande rechten op uitbreiding zouden claimen.

De gemeente baseert zich op een niet vastgestelde- en theoretische berekening, waarin geen rekening wordt gehouden met genoemde ontsluiting. Evenmin ziet reclamant terug dat vanuit de gemeente Stichtse Vecht wordt gedacht aan het ontlasten van de verkeersdruk op het kruisingsvlak N230 en A2 door het verkeer vanuit Maarssenbroek te leiden naar de aansluiting op de A2 van het industrieterrein Lage Weide. Dit vindt reclamant onaanvaardbaar.

Reclamant wil helder hebben op welke wijze de relatie tot stand is gekomen tussen de uitbreidings(on)mogelijkheden en de verkeersberekening, incl. de prognose van het effect van de nieuwe ontsluitingsweg en het effect van de eventuele verkeersstroom vanuit Maarssenbroek. De aanname is onzorgvuldig tot stand gekomen en dientengevolge niet houdbaar.

Reactie:

Het gemeentelijk beleid is vastgelegd in het ambitiedocument 'Utrecht aantrekkelijk en bereikbaar'. De aanleg van een nieuwe ontsluiting tussen de Cartesiusweg en aansluiting is niet meer aan de orde. Dit was een geplande weg tussen de aansluiting A2 en Cartesiusweg, maar een aantal jaar geleden is besloten dat deze verbinding niet door gaat. Het alternatief dat er voor in de plaats gekomen is, is de Wolfgang Pauliweg. Dit is de weg die de verbinding vormt tussen de aansluiting A2 Lage Weide en de Hoge Weidebrug.

Paragraaf 2.4.5.5. wordt aangepast.

Het uitbreidingspotentieel in relatie tot de bereikbaarheid en afwikkeling van het verkeer is uitgebreid onderzocht. Geconcludeerd wordt dat mogelijke uitbreiding niet leidt tot onoverkomelijke knelpunten in de verkeersafwikkeling. Voor meer informatie zie hoofdstuk 4 paragraaf 4.2 van het bestemmingsplan.

Voor het afwikkelen van het verkeer vanuit Stichtse Vecht via industrieterrein Lage Weide naar de A2 is de gemeente Utrecht geen voorstander. De aangewezen ontsluiting van Stichtse Vecht op de A2 is de Zuilense Ring/N230. Gezocht moet worden naar het verbeteren van de afwikkeling van het verkeer op de aansluiting N230-A2.

5. Reclamant vindt het uitgangspunt parkeren op eigen terrein acceptabel. Reclamant is wel van mening dat eventueel noodzakelijk te bebouwen oppervlakte (zowel in omvang als in hoogte) niet mag worden berekend in het totale bouwvolume. Zowel niet in de 170.000 m² bvo plus 10% als niet in het bebouwingspercentage van een individueel bedrijf. Het is immers een door de gemeente opgelegde verplichting die niet ten koste mag gaan van de uitbreidingsruimte van een bedrijf.

Reactie:

Hieraan wordt niet tegemoetgekomen. Er wordt geen onderscheid gemaakt in het gebruik van gebouwen bij het berekenen van het bebouwingspercentage. Bij het bepalen van de parkeernorm (vaak norm per vierkante meter bvo) wordt het bebouwd oppervlak van een parkeerdek/garage niet meegenomen.

6. Ten aanzien van de parkeernorm merkt reclamant op dat er hier een vorm van willekeur kan ontstaan bij de afgifte van omgevingsvergunningen. Immers, niet helder is in hoeverre reeds gebruik is of wordt gemaakt van de te vergunnen parkeerruimte. Reclamant stelt voor dat elke relevante omgevingsvergunning moet worden voorzien van een overzicht van de resterende parkeerruimte. Dat geldt uiteraard ook ingeval er via sloop of ander gebruik een mutatie in de parkeerbehoefte bestaat.

Reactie:

Bij nieuwe aanvragen om omgevingsvergunningen wordt afgewogen of het bouwplan ruimtelijk past. Bekeken wordt of er voldoende parkeergelegenheid aanwezig is. Uitgangspunt daarbij is parkeren op eigen terrein. Mocht er onvoldoende ruimte op het eigen terrein aanwezig zijn dan wordt beoordeeld of het mogelijk is de parkeerbehoefte in te passen in het openbare gebied. De beschikbare parkeerruimte op de openbare weg wordt per geval bekeken.

Vervoer, parkeren en de Wet milieubeheer

7. De Wet milieubeheer resp. het Activiteitenbesluit biedt de mogelijkheid al dan niet met maatwerkvoorschriften of met het periodiek actualiseren van milieuvergunningen het vervoer van en naar bedrijven te reguleren. Zowel qua routes en tijden maar ook ten aanzien van vervoer van werknemers. Die kunnen middels een verkeers- en vervoersplan worden verplicht te reizen per openbaar vervoer of collectief vervoer. Reclamant mist een dergelijke koppeling met de milieuwetgeving in het ontwerpbestemmingsplan. De tekst op pag. 72 dient te worden aangepast.

Reactie:

Bij toepassen van milieuzonering wordt op voorhand geen aanleiding gezien voor het opnemen dan wel toepassen van maatwerkvoorschriften. Het hanteren van maatwerkvoorschriften om ruimtelijke ordening te bedrijven is niet toegestaan. Indien de gemeente hiertoe aanleiding ziet kan de gemeente bij een bedrijf een vervoersmanagementplan verlangen, waarbij werknemers worden gestimuleerd om voor andere vervoerswijzen (dan de auto) te kiezen. Dit kan niet voor alle bedrijven opgelegd worden. Vanuit de milieuwetgeving is gebruikelijk, dat een bedrijf minimaal 500 werknemers in dienst moet hebben alvorens een dergelijke verplichting opgelegd kan worden.

Geluidhinder: aanpassen van het gezoneerde industrieterrein

8. Reclamant mist de wijze waarop het zonebeheer plaatsvindt. Welke bedrijven zijn de veroorzakers van de zone en welke bedrijven bevinden zich binnen deze zone. Ook hier geldt dat de gemeente de bedrijven positief bestemd, ook binnen de zone, maar niet helder is of deze bedrijven een akoestisch normale bedrijfsvoering kunnen hebben, d.w.z. zonder beperkingen ten aanzien van hun individuele geluidproductie. Een bestemming moet gerealiseerd kunnen worden en dat kan wel eens beperkt worden door de invloed van de zone.

Reactie:

Een groot deel van industrieterrein Lage Weide biedt de mogelijkheid voor de vestiging van zogeheten grote lawaaimakers. Om deze reden dient er rond het terrein een zone te liggen. Bedrijven die daadwerkelijk onder deze categorie van inrichtingen vallen zijn: motorcrossterrein MCU, Betonmortelcentrale Mebin, Bonder Recycling, Strukton.

Het zonebeheer vindt plaats met behulp van het rekenprogramma Geomilieu. In dit programma wordt de vergunde geluidsemissie van alle bedrijven bijgehouden en de geluidsbelasting in de omgeving berekend. Bij vergunningverlening wordt de geluidsbelasting getoetst aan de wettelijke grenswaarden. De totale geluidsemissie van het terrein moet binnen de wettelijke grenswaarden blijven. De totale geluidsruijmt is op veel opeenvolgende uitbreidingen van bedrijven beperkt. Het kan dan ook niet anders dan dat er voor bepaalde lawaaiige activiteiten belemmering bestaat.

9. Een deel van de zone wordt bepaald door een bedrijf (Strukton) dat in 2007 een Wet milieubeheervergunning verstrekt heeft gekregen, waarvan nauwelijks gebruik wordt gemaakt. Reclamant is van mening dat onbestede ruimte door het bevoegd gezag dient te worden ingetrokken. Beperking van de zone betekent in dat geval ook dat de woningen aan de Kantonnaleweg niet meer in een geluidgezoneerd gebied vallen en daarmee niet saneringsplichtig worden c.q. blijven.

Reactie:

De gewijzigde zone is ingegeven door het feit dat het bedrijf Strukton nu volgens haar vergunning een zogeheten grote lawaaimaker is geworden. De gronden van Strukton hebben dan ook de status van gezoneerd industrieterrein.

Het is een misverstand dat dit van invloed is op de woningen aan de Kantonnaleweg. Deze woningen lagen en liggen ook nu binnen de geluidszone van het industrieterrein. Daar verandert dit bestemmingsplan niets aan. De wettelijke saneringsregeling is reeds jaren geleden afgerond en dit hoofdstuk uit de Wet geluidhinder is niet meer van toepassing.

Externe veiligheid

10. In het bestemmingsplan treft reclamant achterhaalde passages aan met betrekking tot externe veiligheid. Zeker als het gaat om de vestiging van LPG tankstations. Reclamant signaleert tekortkomingen op de pag. 35, 54, 56, 57 en 99 alsmede de regel onder 4.6.4. De tekstdelen met betrekking tot BEVI en LPG dienen aan de actualiteit te worden aangepast. (voormalige tankstation aan de Atoomweg). De tekst (pag. 57) met betrekking tot venstertijden m.b.t. het groepsrisico is niet helder. Betekent dit een koppeling tussen de openingstijden of de tijden van LPG-aflevering van een LPG tankstation in relatie tot de openingstijden van een pand?

Reactie:

De opmerking van reclamant is gedeeltelijk juist, mede omdat de bestaande situatie inmiddels is gewijzigd.

Op pagina 35 is de volgende zin opgenomen: "Een aantal stations heeft een LPG-vulpunt." Deze zin wordt als volgt gewijzigd: "Eén van deze stations heeft een LPG-vulpunt."

Op pagina 54 onder 4.6.1 (derde bullet) staat de volgende zin: "Binnen het plangebied bevinden zich drie Bevi bedrijven: twee LPG tankstations (Atoomweg en Ruimweg) en het bedrijf Sika BV (Zonnebaan)." Deze zin wordt als volgt gewijzigd: "Binnen het plangebied bevinden zich twee Bevi bedrijven: één LPG tankstation (Ruimweg) en het bedrijf Sika BV (Zonnebaan)".

Op pagina 56 is onder 4.6.4 de volgende zin opgenomen: "Binnen het bestemmingsplangebied liggen twee tankstations waar ook LPG wordt verkocht of verkocht mag worden". Deze zin wordt als volgt gewijzigd: "Binnen het bestemmingsplangebied ligt één tankstation waar ook LPG wordt verkocht".

Op pagina 56 is onder 4.6.4 tevens de volgende zin opgenomen: "Vanwege de veiligheidsrisico's bij de drie bedrijven is een toets uitgevoerd aan risiconormen volgens het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi)". Deze zin wordt als volgt gewijzigd: "Vanwege de veiligheidsrisico's bij de twee bedrijven is een toets uitgevoerd aan risiconormen volgens het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi)".

De tekst onder het kopje "LPG verkooppunt Atoomweg" (pagina 56/57), incl. het kopje, wordt in zijn geheel verwijderd.

De tekst op pagina 99 blijft relevant omdat er zich twee Bevi bedrijven binnen het plangebied bevinden.

De tekst met betrekking tot venstertijden ("Door het instellen van zogenaamde venstertijden zou het groepsrisico nog verder teruggebracht kunnen worden") wordt nader toegelicht in bijlage 6 in het bijlagenboek. Als zelfstandige zin in de toelichting roept het kennelijk vragen op en zal worden gewijzigd in: "Door het instellen van zogenaamde venstertijden, voor het bevoorraden van het tankstation met LPG, zou het groepsrisico nog verder teruggebracht kunnen worden."

11. Op diverse plaatsen in het plangebied is een spoorbestemming opgenomen, reclamant leest nergens dat deze tracés zijn onderworpen aan een Bevi-onderzoek. Evenmin onderzoek naar een zgn. plasbrandrisico. Dat betekent dat een eventuele spoorverbinding uitsluitend mag worden gebruikt voor transporten die geen relatie hebben met het Besluit externe veiligheid inrichtingen. Of andersom: is nagedacht over de risico's van het vervoer van gevaarlijke stoffen over het spoor? Voorkomen moet worden dat aan de tracés gelegen bedrijven mogelijk nadelig worden beïnvloed in hun bedrijfsvoering.

Reactie:

De spoorvoorzieningen en onderzoek naar plasbrandrisico zijn inderdaad niet meegenomen in een Bevi-onderzoek. Dit wordt als volgt gemotiveerd:

- *Een onderzoek zou nodig zijn indien het om een rangeerterrein gaat waar ook gevaarlijke stoffen worden gerangeerd. Hiervan is geen sprake. Voor zover omgevingsvergunningen zijn verleend voor delen van het spoor is daarin de verlading van gevaarlijke stoffen uitgesloten.*
- *Ook zou een onderzoek nodig zijn indien een stuk van het spoor wordt gebruikt voor het verladen van gevaarlijke stoffen en dat stuk spoor is toe te rekenen aan een Bevi-bedrijf. Ook hiervan is geen sprake.*

Afgezien van bovenstaande overwegingen zijn de spoorvoorzieningen niet meegenomen in de externe veiligheidsonderzoeken. Dit is achterwege gelaten omdat de kans om te veronderstellen dat er over het spoor op het bedrijventerrein zodanige aantallen wagons met gevaarlijke stoffen vervoerd worden dat dit tot een risicocontour zou leiden, nihil is.

Bij het tot stand komen van het Basisnet is ook gekeken naar dit soort situaties. De ervaring (landelijk) was dat de hoeveelheden die over dergelijke spoorlijnen vervoerd worden zó beperkt zijn dat beheersing, met het oog op de omgevingsrisico's, niet nodig is. Bij het plaatsgebonden risico wordt meestal niet eens een PR 10^{-6} berekend, en het groepsrisico is ook bijna altijd erg klein. Daar komt nog bij dat op dergelijke spoorlijnen de maximum snelheid meestal lager is dan 40 km/uur. Een lagere snelheid leidt tot lagere risico's.

De regulering van het vervoer van gevaarlijke stoffen via het Basisnet is dan ook beperkt tot de hoofdspoorwegen en slechts enkele industriespoorlijnen, zoals de Rotterdamse havenspoorlijn en het lijntje naar Moerdijk. De meeste industrie- en bedrijvenspoorlijnen zijn buiten de regulering van Basisnet gebleven, om de bovenstaande redenen.

In het hypothetische geval dat over het spoor op Lage Weide in de toekomst substantieel veel transport plaats zou gaan vinden, dan zou opname in het Basisnet kunnen worden overwogen. Omdat eventueel toekomstig transport altijd te maken zal hebben met een bedrijfswijziging of een bedrijfsvestiging, zal dit altijd gepaard gaan met een aanvraag voor een omgevingsvergunning, zodat ook naar het vervoersaspect gekeken kan worden.

Verkantorisering

12. Reclamant juicht de eenmalige legalisering van zelfstandige kantoren toe. Reclamant wil graag inzicht hebben in welke situaties sprake is van het bestaande recht op 50%-regeling. Dit om rechtsgelijkheid te hebben en te houden. Welke bedrijven worden hier bedoeld? De nauwkeurige inventarisatie ziet reclamant dan ook graag openbaar. Dit om discussies achteraf te voorkomen.

Reactie:

De 50% regeling geldt voor bedrijven die op het moment van terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan reeds 50% kantoorruimte hebben. Wat bestaand is wordt gedefinieerd in de begripsomschrijving van 1.21. Het bouwdoossier van het betreffende perceel is daarin bepalend.

In artikel 3.1 sub c wordt overigens een punt 4 toegevoegd:

voor reeds bestaande gebouwen waarvan de verhouding kantoorruimte en bedrijfsruimte afwijkt van het bepaalde onder 1., 2. en 3. mag de bestaande verhouding worden gehandhaafd;

Hiermee wordt het bestaande afwijkende gebruik positief bestemd.

13. Onder 5.9 van de planbeschrijving wordt een ontheffingsmogelijkheid beschreven. Tekstueel behoeft dit verbetering en ook inhoudelijk dient 'ontheffing' gewijzigd te worden in 'afwijking'. Qua tekst gaat het vooral om de passage 'Om leegstand van kantoren....t/m mogelijk gemaakt.'

Reactie:

De tekst in de toelichting zal worden aangepast, het woord ontheffing zal worden gewijzigd in afwijking.

Detailhandel

14. Niet helder is wat verstaan wordt onder vvo bij de norm van 17.000 m² vvo. Evenmin is helder welke bestaande situaties het betreft. Reclamant wenst dat per vergunningsverleningsactie duidelijk is en blijft welke hoeveelheid m² resteert, zodat geen discussies ontstaan. Om dit optimaal te kunnen starten is het tevens noodzakelijk dat de huidige omvang van het aantal 'gebruikte' vierkante meters vaststaat. Is de 17.000 m² niet al verbruikt?

Reactie:

Wat onder verkoopvloeroppervlak wordt verstaan is gedefinieerd in artikel 1 van de regels.

Verkoopvloeroppervlakte (vvo) is de totale oppervlakte van de voor het publiek toegankelijke en zichtbare winkelruimte, inclusief de etalageruimte en de ruimte achter de toonbank.

Er is geïnventariseerd hoeveel vierkante meter aan volumineuze detailhandel ten tijde van het ter visie leggen van het ontwerpbestemmingsplan in het plangebied aanwezig is. Op Lage Weide is nu circa 8.500 m² vvo aanwezig. Dit betekent dat hetzelfde aantal vierkante meters nog een keer kan worden toegevoegd aan Lage Weide.

De uitgegeven metrages zullen worden bijgehouden, na vergunningverlening.

15. De parkeernormen zijn niet opgenomen in het bestemmingsplan. Reclamant stelt voor deze als bijlage bij te voegen zodat ook later helder is welke norm wordt toegepast. Immers de parkeernormen kunnen lopende de planperiode wijzigen.

Reactie:

Verwezen wordt naar reactie 21 van zienswijze 10. De parkeernormen worden niet als bijlage bijgevoegd.

Detailhandel vestigen

16. Reclamant heeft eerder de wens te kennen gegeven een kleine detailhandel, bijvoorbeeld in de vorm van een AH-to-go te kunnen vestigen. In Lage weide werken 19.000 personen die behoefte hebben aan een servicecentrum in de nabijheid van werk. Dat is zowel voor de werknemer als de werkgever aantrekkelijk. Nederland krijgt in toenemende mate te maken met single huishoudens en anderzijds parttime werkende tweeverdieners. In het servicecentrum zou een kinderdagverblijf en medische voorzieningen, zoals een huisarts, tandarts, Tripoli en fysiotherapie gevestigd kunnen worden. Deze voorzieningen kunnen worden ondergebracht in een gebied waarin nu al leisure-activiteiten of fitnessactiviteiten plaatsvinden.

Reactie:

Belangrijke uitgangspunten van het Utrechtse detailhandelsbeleid (Ontwikkelingskader Detailhandel Utrecht 2012) zijn concentratie van winkels in winkelgebieden en het behoud van de fijnmazige winkelstructuur in Utrecht. Bij ruimtelijke concentratie van winkels ontstaat een meerwaarde voor de betreffende bedrijven. Utrecht kent een zorgvuldig opgebouwde en redelijk fijnmazige winkelstructuur. We hechten veel waarde aan winkelvoorzieningen in de nabijheid van onze inwoners en daar waar mogelijk willen we de fijnmazige winkelstructuur dan ook behouden.

Winkels horen dus in principe thuis in winkelgebieden. Voor sommige type winkels maken we een uitzondering, omdat ze niet passend dan wel wenselijk zijn vanwege de aard of grootte van de producten of een negatieve invloed hebben op het functioneren dan wel op de uitstraling van winkelgebieden. Het betreft hier volumineuze detailhandel. Utrecht wil aan dergelijk type winkels de ruimte bieden om zich te vestigen op bedrijventerreinen, vanuit de gedachte haar inwoners en bezoekers een zo compleet mogelijk aanbod te geven. Hierbij stellen we echter wel randvoorwaarden in de vorm van branchebeperkingen en maatwerk per bedrijventerrein.

AH To Go is een supermarkt en richt zich op de dagelijkse boodschappen. Dit is bij uitstek een branche die heel belangrijk is voor de winkelgebieden in de Utrechtse winkelgebieden en vestiging hiervan is niet wenselijk op Bedrijventerrein Lage Weide.

Een kinderdagverblijf is een gevoelige functie en zou, net als bedrijfswoningen, tot beperkingen in de bedrijfsvoering van nabijgelegen bedrijven kunnen leiden. Dit is, gezien het feit dat Lage Weide een van de weinige bedrijventerreinen is waar nog categorie 5 bedrijven mogelijk zijn, onwenselijk.

Als een huisarts of tandarts zich al zou willen vestigen op Lage Weide dan zal dat op dat moment worden beoordeeld. Via een buitenplanse afwijkingsbevoegdheid zou daar medewerking aan kunnen worden verleend. Of medewerking wordt verleend is mede afhankelijk van de locatie. Een medische voorziening met overnachtingsmogelijkheden behoort om milieuredenen niet tot de mogelijkheden.

Bedrijfswoningen

17. Reclamant onderschrijft de mening ter zake van bedrijfswoningen, Echter in één concreet geval dient een uitzondering bespreekbaar te zijn vanwege de specifieke ligging van het perceel. Het betreft De Fabrique aan de Westkanaaldijk 7.

Reactie:

Verwezen wordt naar de reactie bij punt 5 van zienswijze 22c.

Leisure en horeca

18. Op pagina 21 van de planbeschrijving kan reclamant de zinsnede 'past nieuwe horeca in het profiel van het deelgebied' niet plaatsen. Verzoek deze passage te verduidelijken.

Reactie:

In het Ontwikkelingskader Horeca wordt gewerkt met profielen. Wanneer er een verzoek binnenkomt voor de vestiging van een horecagelegenheid binnen een bepaald gebied wordt gekeken of deze horeca past binnen het profiel dat voor dat gebied is opgenomen in het Ontwikkelingskader. Lage Weide valt onder profiel 14, wat hieronder wordt verstaan wordt beschreven in paragraaf 2.4.4.7. van de toelichting,

19. Er is behoefte aan grootschalige leisure in het plangebied. Er is sprake van een concreet plan dat op dit moment in het bestemmingsplan behoort te worden ingepast. Het gaat om de vestiging van een leisurebedrijf aan de Elektronweg 10 en 10a.

Ook De Fabrique (naast Elektronweg 10/10a) wenst reclamant toegevoegd te zien aan de concentratiegebieden (blz. 22 en 83 van de toelichting) danwel wil reclamant benoemd zien als een specifieke locatie.

Reactie:

Verwezen wordt naar het antwoord bij zienswijzen 22a.

Conclusie: de zienswijze leidt tot een aanpassing van het bestemmingsplan.

De tekst in paragraaf 4.13.3 wordt aangepast: Op 30 januari 2014 heeft de gemeenteraad besloten voorlopig nog geen windmolens te plaatsen. De toelichting met dit besluit in overeenstemming gebracht worden. Daartoe wordt in paragraaf 4.14.3 de tekst "Het college van B&W heeft d.d. 7 december 2010 gekozen voor windenergie [...]" tot en met "Visuele effecten voor de omgeving kunnen inzichtelijk worden gemaakt met visualisaties." Vervangen door de volgende tekst:

'Het college van B&W heeft op 7 december 2010 gekozen voor windenergie als één van de manieren om te komen tot het verduurzamen van de energievoorziening in de stad. Tevens is besloten om op Lage Weide initiatieven hiertoe te willen faciliteren. Daartoe heeft het college in 2013 de ontwerpstructuurvisie Windmolens Lage Weide met bijbehorende stukken, zoals een milieueffectrapport, ter inzage gelegd en na beantwoording van de inspraakreacties en zienswijzen ter vaststelling aan de gemeenteraad aangeboden.

Op 30 januari 2014 heeft de gemeenteraad besloten om de structuurvisie niet vast te stellen. Het college heeft toegezegd om nader te onderzoeken hoe aan ruimte gegeven kan worden aan maatschappelijke initiatieven voor verduurzaming van energieopwekking (zie motie 2014 / M09). Uit dat onderzoek zal blijken in hoeverre windenergie op Lage Weide nodig of wenselijk is.'

Voorts zal paragraaf 5.12.2 Windmolens geschrapt worden.

Paragraaf 2.4.5.5. wordt aangepast, de tekst over de Spoorlaan wordt verwijderd.

Paragraaf 4.6 van de toelichting (mbt externe veiligheid) en paragraaf 5.9 worden zoals hierboven aangegeven aangepast.

3.18. Reclamant 18 (PNO Consultants B.V., Atoomweg 52)

1. Reclamant wil het perceel Atoomweg 52 verwerven. De bestemming van het perceel verbaast reclamant omdat het pand momenteel door de huidige gebruiker (Atoomclub) als solitair kantoor wordt verhuurd. Volgens de Atoomclub kan op basis van het overgangsrecht de functie 'kantoor' worden toegestaan. Atoomclub heeft het pand in november 2013 als kantoor in gebruik genomen en de gemeente daarvan op 11 november 2013 per brief in kennis gesteld. Ten tijde van het in gebruik nemen van Atoomweg 52 was geen bestemmingsplan van kracht, aangezien de gemeente niet voor 1 juli 2013 een bestemmingsplan heeft vastgesteld. Het oude bestemmingsplan is daarmee per 1 juli 2013 vervallen. Per 1 juli is derhalve geen enkel planologisch toetsingskader meer van toepassing op Atoomweg 52. Hierdoor kon het pand Atoomweg 52 als kantoor rechtmatig in gebruik worden genomen. Elke vorm van gebruik was immers toegestaan.

Nu vaststaat dat gebruik als kantoor op basis van overgangsrecht is toegestaan en PNO het vaste voornemen heeft om dat gebruik langer te laten voortduren dan 10 jaar, verzoekt reclamant om het gebruik in het bestemmingsplan te bestendigen door wijziging van de bestemming van het perceel Atoomweg 52 in kantoorgebruik.

Het gebruik is volledig vergelijkbaar met het pand Atoomweg 50 dat is het bestemmingsplan wel de bestemming Kantoor heeft gekregen.

Reactie:

Op grond van artikel 3.7 van de Wet ruimtelijke ordening heeft de gemeenteraad op 26 september 2013 een voorbereidingsbesluit genomen. Hierin is bepaald dat het verboden is het bestaande gebruik van de in het voorbereidingsbesluit opgenomen gronden te wijzigen. Atoomweg 52 valt onder deze gronden. In het besluit is tevens bepaald dat het besluit per 27 september 2013 in werking treedt.

Daarnaast heeft onlangs, vanaf 21 februari 2014, het ontwerpbestemmingsplan Lage Weide, ter inzage gelegen. Binnen dit ontwerpbestemmingsplan heeft het pand de bestemming "Bedrijventerrein". Binnen deze bestemming is kantoordoeleinden niet toegestaan zonder dat daar een nadere aanduiding voor is gegeven. Voor het pand aan de Atoomweg 52 is deze nadere aanduiding niet opgenomen.

Reclamant heeft het pand Atoomweg 52 derhalve ten onrechte in gebruik genomen als zelfstandig kantoor. Dit is ook reeds bij brief van 18 april 2014 aan reclamant mede gedeeld (kenmerk CHZ_kla-14-01459-cdz-jav-5499).

Verwezen wordt ook naar de reactie bij punt 3 van zienswijze nummer 6.

Conclusie: de zienswijze leidt niet tot een aanpassing van het bestemmingsplan.

3.19. Reclamant 19 (Warmtebouw Utrecht b.v., Maarssenbroeksedijk 33, 35, 37, 43, 45 en 31)

1. De bestemming wijkt af van het feitelijk gebruik. Het gebouw is sinds de oprichting in gebruik als bedrijfsruimte (30%) en (zelfstandige) kantoorruimte (70%). Reclamant kan de verleende bouwvergunning niet overleggen aangezien het bouwarchief van de gemeente tijdelijk niet opvraagbaar is. Reclamant wil voor zijn locatie in aanmerking komen voor de bestemming 'bedrijventerrein zelfstandig kantoor toegestaan', zoals genoemd in de laatste alinea van pagina 79 van het ontwerpbestemmingsplan. De mogelijkheid als bedoeld in artikel 3.6.4. kan als zodanig direct op de locatie worden toegepast. Er is dan ook geen sprake meer van overgangsrecht als bedoeld in artikel 25.2.

Reactie:

De huidige situatie wordt positief bestemd door het toevoegen van een regel aan de regels van het bestemmingsplan.

In artikel 3.1 sub c wordt een punt 4 toegevoegd:

voor reeds bestaande gebouwen waarvan de verhouding kantoorruimte en bedrijfsruimte afwijkt van het bepaalde onder 1., 2. en 3. mag de bestaande verhouding worden gehandhaafd;

Hiermee wordt het bestaande afwijkende gebruik positief bestemd. Voor een aanduiding voor een zelfstandig kantoor komt reclamant niet in aanmerking.

2. Reclamant is voornemens het pand aan de Maarssenbroeksedijk 47 met een oppervlak perceel van 225 m² en een bvo van circa 675 m² te kopen en bij het pand te betrekken. Reclamant verwacht dezelfde verhouding van bedrijfsruimte en kantoorruimte aan te houden (30/70). Tekening is bijgevoegd.

Reactie:

Indien het pand dat reclamant op het oog heeft nu gebruikt wordt als bedrijfspand, mag hij het gebouw slechts gebruiken conform de standaardregel 30% kantoor en 70% bedrijfsruimte. Het gaat om een nieuwe situatie.

Conclusie: de zienswijze leidt tot een aanpassing van het bestemmingsplan.

In artikel 3.1 sub c wordt een punt 4 toegevoegd:

voor reeds bestaande gebouwen waarvan de verhouding kantoorruimte en bedrijfsruimte afwijkt van het bepaalde onder 1., 2. en 3. mag de bestaande verhouding worden gehandhaafd;

3.20. Reclamant 20 (Stichting Milieugroep Zuilen)

Zonering gebied tussen spoor en kanaal

1. Het gebied tussen het Amsterdam-Rijnkanaal en de spoorlijn Amsterdam-Utrecht is bestemd voor bedrijven met een maximale milieucategorie 4.1, ondanks het feit dat de vereiste afstand van 200 meter niet wordt gehaald. Als argumentatie wordt gegeven dat de Amsterdamsestraatweg vanwege verkeer beschouwd kan worden als gemengd gebied en de afstand daarmee één stap verkleind kan worden. Tevens wordt er via artikel 3.6.2. een afwijkingsmogelijkheid opgenomen om een categorie 5.1 op dit terrein te kunnen vestigen. Reclamant is van mening dat hiermee geen sprake is van een 'goede ruimtelijke ordening' om de volgende redenen:

a. op dit moment ondervonden de woningen langs de Amsterdamsestraatweg al regelmatig overlast van bedrijven, toelaten van bedrijven uit een hogere milieucategorie maakt deze overlast alleen maar groter. Dat er momenteel last is van verkeer, zou juist reden moeten zijn om terughoudendheid te betrachten en dit gebied conservatief te bestemmen, qua milieuzonering.

b. Er is geen onderzoek gedaan naar de uitvoerbaarheid van deze bestemming (incl. de afwijkingsmogelijkheden). Bedrijven met een hogere milieucategorie zullen leiden tot meer geluid, stof, luchtverontreiniging en emissies van verzurende en vermestende stoffen. Onduidelijk is of normen hiermee niet overschreden gaan worden en of een dergelijke bestemming past binnen de geluidszone. Verder blijkt uit de natuurtoets dat bij de intensiveringsplannen significant negatieve effecten op omliggende Natura 2000 gebieden niet zijn uit te sluiten en derhalve een ADC toets doorlopen had moeten worden. Ook effecten op de gezondheid zijn niet beoordeeld, evenals effecten op flora en fauna. Tevens is niet onderbouwd of er met een bestemming tot en met 4.1. en afwijking t/m 5.1 wel sprake is van duurzame stedelijke ontwikkeling zoals geformuleerd in artikel 3.1.6. lid 2 van het Bro.

c. Daarbij komt dat bedrijven langs het kanaal uit een hogere milieucategorie relatief veel geluidruimte 'souperen', wat ten koste gaat van de ontwikkelingsmogelijkheden van de verder weg gelegen bedrijven.

d. Bestemming van de strook tussen kanaal en spoor strookt niet met het uitgangspunt uit de kadernota waarbij bedrijven uit categorie 4 en hoger in het midden van het gebied zullen worden bestemd en bedrijven met een minder zware milieucategorie daaromheen.

Reclamant verzoekt het genoemde gebied tussen het kanaal en het spoor te bestemmen voor bedrijvigheid met een maximale milieucategorie 3.2, met een afwijkingsbevoegdheid tot en met maximaal 4.1 in geval wanneer de milieubelasting vergelijkbaar is met een 3.2. bedrijf.

Reactie:

a. *Aanwezigheid van druk verkeer over de Amsterdamsestraatweg is conform de VNG-handreiking Bedrijven en Milieuzonering juist aanleiding voor het aanmerken van de woningen gelegen aan de Amsterdamsestraatweg als een gebied in een andere typologie dan rustige woonwijk. Dit is dan ook de reden dat de Amsterdamsestraatweg wordt gekenmerkt als gemengd gebied. Verwezen wordt verder naar paragraaf 2.2. van dit vaststellingsrapport.*

b. *In het bestemmingsplan is gebruik gemaakt van het systeem van inwaartse zonering. Zwaardere bedrijven vestigen zich verder af van gevoelige functies. Bij het gebruikmaken van een afwijkingsbevoegdheid voor hogere categorieën geldt als voorwaarde dat de milieubelasting (al dan niet met extra maatregelen) niet zwaarder is dan de rechtstreeks toegelaten bedrijven. Met betrekking tot geluid wordt opgemerkt dat alle bedrijven op het gezoneerde deel van industrieterrein Lage Weide samen dienen te voldoen aan de grenswaarden voor geluid ter plaatse van de eerstelijns woonbebouwing. Dat was al zo in het voorheen geldende bestemmingsplan waar de genoemde gronden een (oude) categorie 5 bestemming hadden en dit zal in het nieuwe bestemmingsplan niet anders zijn. In feite zou elke bestemming binnen de geluidszone kunnen passen als daarvoor voldoende maatregelen worden getroffen.*

Uit de milieuonderzoeken blijkt dat er geen significante negatieve effecten op omliggende natuurgebieden zijn.

Er is geen sprake van een verruiming van functies die ertoe leiden dat dit gezien zou moeten worden als een nieuwe ontwikkeling. In paragraaf 2.2.5. van de toelichting van het bestemmingsplan is de Ladder van Duurzame Verstedelijking opgenomen. Hiernaar wordt verwezen.

c. *Deze beschouwing klopt. Om deze reden is voor het grootste deel een afstandscriterium aangehouden wat aansluit bij een rustige woonwijk. Hiermee hebben de meeste gronden nabij de rand van het terrein een lagere categorie dan wanneer was aangesloten bij een gemengd gebied. Wanneer de grens van twee milieuzonercategorieën dwars over kavels ligt, wordt de hoogste categorie toegekend. Verwezen wordt verder naar paragraaf 2.2. van dit vaststellingsrapport.*

d. De gebruiksmogelijkheden zijn het gevolg van de toepassing van inwaartse zonering, waarbij voor de wijk Zuilen is uitgegaan van het omgevingstype 'rustige woonwijk', met dien verstande dat de Amsterdamsestraatweg als gemengd gebied is aangemerkt. Grenzend aan de wijk is een eerste zone met maximaal categorie 4.1 opgenomen.

In de kadernota is de ambitie beschreven om interne zonering toe te passen. Dit is ook als zodanig gebeurd. Ten overvloede wordt nog vermeld dat in de kadernota werd uitgegaan van de oude Utrechtse Lijst met afwijkende afstanden dan die wij nu hanteren.

Bouwhoogte

2. In het gebied tussen kanaal en spoor wordt een bouwhoogte toegestaan tot en met 24–30 meter. Dit is een forse verhoging ten opzichte van de huidige bouwhoogten. Reclamant vindt dit te fors en wel om de volgende redenen:

a. de huidige bomenrij langs het kanaal (zijde Lage Weide) staat erg onder druk vanwege meerdere kapaanvragen van Rijkswaterstaat. Hoewel de gemeente deze aanvragen meerdere keren heeft afgewezen, dreigt er een moment te komen dat deze bomenrij gekapt moet gaan worden, ten opzicht van de huidige bouwhoogten zal het al enkele jaren duren voordat er dan weer een afdoende groene afscheiding zal zijn. Bij bouwhoogten tot 24–30 meter zal dit enkele tientallen jaren duren. Reclamant vindt dit onacceptabel.

b. nieuw groen zal zich slecht ontwikkelen bij bouwhoogten van 24–30 meter, vanwege schaduwwerking en ongunstige ligging ten opzichte van de zon.

c. enige visie op dit gebied ontbreekt. De strook vormt een belangrijke beeldbepalende strook voor de entree van Utrecht vanaf weg, water en spoor. Verzoek om een visie met beeldkwaliteitsplan.

d. effecten op bezonning/schaduwwerking op woningen aan de Amsterdamsestraatweg zijn niet beoordeeld.

e. enige economische analyse ontbreekt waarom bouwhoogten tot 24–30 meter wenselijk zouden zijn (art. 3.6.1. lid 2 Bro).

d. een algemene bouwhoogte van 24–30 meter strookt niet met het uitgangspunt zoals verwoord in de kadernota van het bestemmingsplan en sluit niet aan bij de bestaande situatie. De gemeente heeft geen zwaarwegende redenen aangegeven waarom een hogere bouwhoogte wel noodzakelijk zou zijn.

Reclamant verzoekt om een bouwhoogte van maximaal 10 meter toe te staan voor gebouwen en bouwwerken zolang er geen goede visie ligt.

Reactie:

De maximale bouwhoogte van 24 meter is ook nu mogelijk op basis van de Bouwverordening. Een van de uitgangspunten van het bestemmingsplan (zoals bij alle actualiseringplannen) is dat bestaande rechten waar mogelijk worden gerespecteerd.

De strook is vooral vanaf het spoor en het water goed zichtbaar. Omdat het stedelijk gebied niet ophoudt bij de gemeentegrens maar doorloopt in Maarssen, kan niet werkelijk van een entree gesproken worden. Niettemin wordt het gebied door veel passanten gezien.

Er is echter geen aanleiding voor een beeldkwaliteitsplan. De functie is bedrijvigheid en industrie en dit wordt in de toekomst gecontinueerd. Een beeldkwaliteitsplan zou de bedrijfsvoering belemmeren. Wel houdt het bestemmingsplan terdege rekening met de specifieke ligging van de strook. Aan de kant van het Amsterdam Rijnkanaal is er sprake van een grens tussen het industrieterrein en woongebieden. Daarom is de bomenrij langs het water hier belangrijk. Bovendien is het belangrijk om een goede balans te vinden tussen de belangen van de ondernemers en de bewoners, door middel van de milieuzonering, het aanhouden van de bestaande maximale bouwhoogte en een relatief laag bebouwingspercentage. Vanaf het spoor wordt de reiziger direct geconfronteerd met het bedrijventerrein. Dit is een gegroeide situatie en een gegeven. Het is in de ogen van de gemeente niet wenselijk om dit, tegen hoge kosten, te veranderen. De bomenrij is belangrijk voor het beeld van Lage Weide als geheel. In het bestemmingsplan is de bomenrij waar mogelijk als groen bestemd, en is rekening gehouden met de bomen door de bebouwing afstand te laten houden. Binnen de bestemming bedrijventerrein is het bouwvlak teruggelegd. Dit is onder andere gedaan om de bestaande bomen voldoende ruimte (licht en lucht) te kunnen geven. Het weghalen van bouw mogelijkheden zal financiële consequenties in de vorm van planschade voor de gemeente kunnen hebben.

Het belang van de bewoners aan de Amsterdamsestraatweg moet worden afgewogen tegen dat van de ondernemers. Hierbij speelt ook mee dat het voor de stad als geheel belangrijk is om de beschikbare grond zo efficiënt mogelijk te benutten. Het verder beperken van de bedrijfsbebouwing is daarom niet wenselijk.

Bovendien is de maximale toename van het bouwvolume in het bestemmingsplan beperkt. Per bedrijf mag bij recht maximaal 10% van het bestaande aantal vierkante meters bruto vloeroppervlakte worden bijgebouwd. Via een binnenplanse afwijkmogelijkheid is het mogelijk om voor geheel Lage Weide in totaal 170.000 m² bvo toe te voegen. Verwezen wordt naar paragraaf 5.2 van de toelichting. Het is daarom niet waarschijnlijk dat de 24 meter over de gehele strook gebouwd gaat worden.

Ondanks het feit dat er nu ook al 24 meter hoog gebouwd mag worden en er derhalve geen sprake is van een planologische verslechtering is er een bezonningsstudie uitgevoerd voor de woningen aan de Amsterdamsestraatweg. Hierbij is geen rekening gehouden met het maximale bebouwingspercentage van 60%. In de studie is ook geen rekening gehouden met bestaande bomen of bebouwing die dichterbij gelegen is en daarom al schaduw veroorzaken.

De studie laat zien dat de schaduwwerking ten gevolge van de bouwhoogte van 24 meter hoog beperkt is. In de zomer is er geen sprake van schaduwwerking door de potentiële bebouwing aan de Sophialaan. In de lente en herfst is er beperkte toename van schaduw aan het eind van de dag (18.00 uur). In de winter geeft de potentiële bebouwing in de tweede helft van de middag schaduw. Al met al zijn deze gevolgen in een stedelijke situatie aanvaardbaar.

Omgevingsvergunning aspect geur

3. Reclamant kan zich niet vinden in de uitzonderingsbepaling van artikel 3.6.1.

De gemeente stelt hiermee een 'stand still' voor. Hoewel de geurbelasting niet verder kan toenemen ten opzichte van februari 2014 kan vrijkomende geurruimte ook weer worden opgevuld door nieuwe bedrijven. Pleiten voor verdere geurreductie heeft voor reclamant dan geen zin meer. Ook geeft de gemeente aan dat de gemeente de huidige situatie acceptabel vindt. Reclamant heeft een analyse gemaakt uit de buurtmonitor en daaruit blijkt dat de geurhinder de afgelopen jaren is afgenomen, maar zeker nog niet op het gewenste acceptabele niveau is (geen ernstig geurgehinderden, overeenkomend 2-3% vaak overlast).

De gemeente verlaat hiermee de eerder vastgestelde uitgangspunten (sanering van geurhinder waarbij in het jaar 2010 het aantal ernstig geurgehinderden tot nul is teruggebracht). Daarbij ontbreekt enige milieuhygiënische onderbouwing waarom de huidige situatie acceptabel is. Verzoek artikel 3.6.1. te wijzigen door de zinsnede 'bestaand ten tijde van de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan' te laten vervallen.

Reactie:

Uitgangspunt voor het bestemmingsplan Lage Weide is het voorkomen van (nieuwe) hinder door middel van een optimale scheiding tussen milieubelastende en milieugevoelige functies, waarbij bestaande rechten van gevestigde bedrijven uitdrukkelijk worden gerespecteerd. Bedrijven met een vergunde geurruimte worden niet wegbestemd dan wel gesaneerd. Bij uitbreiding van deze bedrijven dient te worden voldaan aan de vergunde ruimte. Bij nieuwvestiging vindt een toets plaats op het woon- en leefklimaat. Het op voorhand uitsluiten van uitbreiding of nieuwvestiging van geurrelevante bedrijven is niet aan de orde en ook niet noodzakelijk. Bij toetsing geldt een aanvaardbaar hinderniveau gebaseerd op de geurconcentratie met een hedonische waarde $H = -1/2$, waarbij sprake is van een goed woon- en leefmilieu ten aanzien van geur, waarbij het optreden van geurhinder onwaarschijnlijk is.

Functieaanduiding spoor

4. Voor het terrein van Bonder is een functieaanduiding 'spoorweg' opgenomen. Voor het hele terrein van Bonder worden dergelijke voorzieningen toegestaan. In de omgeving wordt regelmatig overlast ondervonden van activiteiten van Bonder. Spooractiviteiten zijn belangrijke geluidsbronnen en kunnen leiden tot meer geluidsoverlast. Enige milieuhygiënische onderbouwing van de gevolgen van deze bestemming voor de omgeving ontbreekt evenals de al dan niet mogelijke inpassing daarvan in de geluidzone. Onderbouwing voor de uitvoerbaarheid van deze bestemming ontbreekt en motivering aangaande de vereisten van artikel 3.1.6. lid 2 Bro. Tevens is onvoldoende onderbouwd dat belangrijke nadelige milieugevolgen kunnen worden voorkomen. Toename van geluid strookt niet met het uitgangspunt van de kadernota. Ook binnen de bestemming Groen en Verkeer zijn spoorvoorzieningen toegestaan.

Reclamant verzoekt de aanduidingen 'spoorweg' nader te onderbouwen en wanneer uit deze onderbouwing blijkt dat er sprake is van toename van geluidhinder of overige vormen van overlast of

anderszins niet voldoet aan de eisen van een 'goede ruimtelijke ordening' deze functieaanduiding te verwijderen dan wel nader te beperken.

Reactie:

De geluidsemissie van Bonder wordt beperkt door de geluidsruimte die de zone en de grenswaarden bij de woningen toelaat. De geluidsruimte ter plaatse van de eerstelijnsbebouwing aan de Amsterdamsestraatweg is vrijwel geheel gevuld waardoor significante toename van geluid niet mogelijk is. Een mogelijke uitbreiding van geluidsemissie gekoppeld aan de spooractiviteiten zal moeten worden gecompenseerd door een vermindering van de emissie van andere geluidsbronnen. Voor een toename van het geluid hoeft dan ook niet te worden gevreesd.

Bestemming bomen als Groen

5. De huidige groenstrook tussen beide havens langs het Amsterdam-Rijnkanaal heeft niet de bestemming "Groen" gekregen. Reclamant verzoekt dit als nog te doen. De gemeente heeft hier vorig jaar een kapvergunning geweigerd omdat deze strook beeldbepalend zou zijn van uit het Utrechtse bomenbeleid. Ook zijn de bomen een belangrijk fourageergebied voor vleermuizen.

Reactie:

De bomen langs het Amsterdam Rijnkanaal staan deels op grond van Rijkswaterstaat, deels op grond van bedrijven. Alleen in het eerste geval hebben de bomen de bestemming Groen gekregen. Om te bevorderen dat de bomen op de terreinen van bedrijven blijven staan is de bouwgrens niet direct aan de kade gelegen, maar ligt deze een stuk terug. Op de gronden waar nu de bomen staan mag derhalve niet gebouwd worden. Voor het kappen van bomen is een omgevingsvergunning nodig indien de boom een stamdoorsnede heeft van meer dan 15 cm (gemeten op 130 cm hoogte) of op een perceel staat dat kleiner is dan 300 m² en waarbij de boom niet ouder is dan 50 jaar.

Havens langs de ARK

6. In de bestemming Water zijn lig-, laad- en losplaatsen en andere water- en havengebonden voorzieningen toegestaan. Toestaan van nieuwe laad- en losplaatsen langs het Amsterdam-Rijnkanaal of uitbreiding van de huidige acht reclamant ongewenst:

- Aanleggen en wegvaren zal leiden tot meer kans op aanvaringen en daarmee risico's voor de omgeving;
- Activiteiten verbonden met laden en lossen zullen leiden tot meer geluidsoverlast en andere vormen van overlast (luchtverontreiniging, stof).
- Reclamant verzoekt lig-, laad en losplaatsen en andere water- en havengebonden voorzieningen, m.u.v. huidige voorzieningen, niet toet te staan langs het Amsterdam-Rijnkanaal.

Reactie:

Verwezen wordt naar de reactie 17 van zienswijze 10.

Bevi-inrichtingen

7. De gemeente biedt de mogelijkheid om via een omgevingsvergunning (binnenplans) Bevi-inrichtingen alsnog toe te staan op Lage Weide. Reclamant verzoekt de afwijkingsbepaling te laten vervallen, dan wel te beperken. De binnenplanse afwijking is onvoldoende onderbouwd. Zo is het groepsrisico hiervan niet nader berekend, beoordeeld en verantwoord en houdt de gemeente geen rekening met zgn. 'domino effecten' ten gevolge van meerdere risicobronnen.

De afwijkingsbevoegdheid kan volgens reclamant niet gebruikt worden in de zone tussen spoor en Amsterdam-Rijnkanaal en voor het overige alleen wanneer de 10⁻⁶/jr risicocontour binnen de eigen inrichtingsgrens blijft.

Reactie:

In de toelichting bij het Bevi van 2004 is over het doel van dat besluit het volgende vermeld: "Dit besluit heeft tot doel de risico's waaraan burgers in hun leefomgeving worden blootgesteld door activiteiten met gevaarlijke stoffen in inrichtingen tot een aanvaardbaar minimum te beperken." Dat aanvaardbare minimum is in het Bevi vertaald naar concrete milieukwaliteitseisen, waaronder eisen voor het plaatsgebonden risico (door reclamant aangeduid als risicocontour).

Op een topografische ondergrond, zoals de verbeelding van een bestemmingsplan, manifesteert het plaatsgebonden risico zich als een contour rond een risicobedrijf. Binnen die contour mogen zich geen kwetsbare objecten bevinden (hiervoor geldt een grenswaarde) en mogen in principe geen nieuwe beperkt kwetsbare objecten (hiervoor geldt een richtwaarde) worden bestemd. Dat de risicocontour van nieuwe bedrijven binnen de inrichtingsgrens moet vallen is geen doelstelling uit het Bevi, maar komt voort uit het feit dat het bestemmingsplan het mogelijk maakt dat op of vlakbij de grens van een perceel, dus ook de perceelsgrens met een risicobedrijf, gebouwd mag worden. Zonder de voorwaarde dat de risicocontour binnen de inrichtingsgrens moet vallen, zou een directe strijdigheid ontstaan met het Bevi. De directe doelstelling van het Bevi is en blijft het aanvaardbare minimum ten aanzien van de risico's bij (geprojecteerde) objecten in de omgeving. Of een (beperkt) kwetsbaar object direct grenst aan het risicobedrijf of dat daar nog een weg of kanaal tussen ligt maakt geen verschil voor die doelstelling. Het gemeentelijk beleid past het wettelijke kader toe en voorziet niet in verdergaande ambities. Er is dus geen aanleiding om voor dit bestemmingsplan hiervan af te wijken.

Het groepsrisico is in het kader van dit bestemmingsplan niet berekend omdat niet bekend is of er zich in de toekomst Bevi-inrichtingen willen vestigen en zo ja, wat voor soort Bevi-inrichtingen. Artikel 3.6.3 voorziet erin dat het afwijken van artikel 3.5, onder c. alleen mogelijk is nadat een aanvraag voor een omgevingsvergunning is ingediend. Bij een dergelijke aanvraag moet conform het Bevi inzicht worden gegeven in de hoogte van het groepsrisico. Indien een omgevingsvergunning wordt verleend zal conform het Bevi het groepsrisico worden beoordeeld en verantwoord. Voor het rekening houden met domino effecten bestaat geen wettelijke grondslag. Ook bestaat hiervoor geen gemeentelijk beleid.

Conclusie: de zienswijze leidt tot een aanpassing van het bestemmingsplan.

Aan artikel 10.1 (Water) wordt een nieuw sub d toegevoegd:

d. in afwijking van het bepaalde onder c. ter hoogte van het Amsterdam-Rijnkanaal verkeer te water, met inbegrip van bestaande lig-, laad- en losplaatsen en andere water- en havengebonden voorzieningen;

3.21. Reclamant 21

1. Vanwege de toegestane bouwhoogte tussen de Sophialaan en het kanaal is er nog maar een kleine strook groen van Rijkswaterstaat over waar bomen kunnen groeien. Reclamant betwijfelt of bij een bouwhoogte van 24 meter nog wel iets wil groeien. Het woongenot zal ernstig bedorven worden en de volgende hinder zal ontstaan:

- Visuele hinder, uitzicht op blinde muren van 24 meter hoog;
- Geluidhinder door reflecties van geluid op harde, vlakke oppervlaktes (scheepvaartgeluid en verkeersgeluid);
- Geluidhinder door industriële activiteiten;
- Verpietering van de bestaande groenvoorziening.

Reclamant stelt voor om in het plan een brede en goed gevulde groenvoorziening in te tekenen aan de westzijde van het Amsterdam-Rijnkanaal. De groenstrook zal aanzienlijk moeten worden uitgebreid om zo tot een echte buffer te komen tussen bestemming wonen en industrie.

Deze strook zal zorgen voor een visuele buffer maar kan ook de sterke windbeweging vanaf het industrieterrein tegenhouden en zodanig het transport van stank, stof en geluid tegenhouden.

Reactie:

Aangesloten is bij de bestaande bouw mogelijkheden. Ook volgens de voorheen geldende regeling was een bouwhoogte van 24 meter hoog mogelijk. Daarbij is het maximale bebouwingspercentage 60%. Van een lange wand van 24 meter hoog zal dan ook geen sprake zijn. Daarbij is de afstand tussen de bouw grens en de bomen 10 meter.

Het bestemmingsplan gaat uit van inwaartse milieuzonering. Dit betekent dat de lichtere bedrijven aan de rand van het bedrijven terrein komen. Ook is het bedrijventerrein een gezoneerd industrieterrein. Dit betekent dat het bestemmingsplan uitgaat van het voorkomen van geluidhinder voor de dichtbijgelegen woningen. Verwezen wordt verder naar de reactie bij punt 2 van zienswijze 20.

2. Reclamant vindt het belangrijk dat college en raad het industrieterrein in zijn huidige context beschouwen, oftewel een gebied met de functie zware industrie dat tegenwoordig aan vier zijden direct door de woonfunctie wordt omsloten. Deze context moet duidelijk in de plannen te zien zijn oftewel voldoende buffers aanbrengen tussen bestaande woningbouw en eventuele nieuwe industrie. Het kan niet zo zijn dat er door de afdeling Milieu aan een actieplan geluid wordt gewerkt en aan de andere kant door de afdeling Bouwen en Wonen nieuwe overlast wordt geïntroduceerd.

Reactie:

Het bestemmingsplan gaat uit van het systeem van inwaartse milieuzonering. Dit betekent dat bij de wijze van bestemmen juist rekening wordt gehouden met het feit dat er woningen en woonwijken om het industrieterrein gelegen zijn.

Daarnaast zijn de woningen beschermd doordat het bedrijventerrein een gezoneerd terrein is. Industrielawaai is geen onderwerp in het Actieplan Geluid. De geluidsemissie van de industrie vormt geen knelpunt binnen onze stad en is door middel van vergunningverlening, handhaving en de geluidszonering goed beheersbaar. Het Actieplan geluid ziet vrijwel alleen op het aspect wegverkeerslawaai. De groei van deze geluidsbron is hardnekkig en lastig aan te pakken. Voor wat betreft het bestemmingsplan Lage Weide hebben berekeningen echter laten zien dat dit plan niet tot een onaanvaardbare toename van het wegverkeerslawaai leidt.

Conclusie: de zienswijze leidt niet tot een aanpassing van het bestemmingsplan.

3.22. Reclamant 22a

Bestemming Leisure

1. Reclamant wil graag op de locatie Elektronweg 10 en 10a in Utrecht een leisurebestemming met ondergeschikte horecafunctie, conform de door hem reeds geleverde en door het college geaccordeerde ruimtelijke onderbouwing. Reclamant verwijst naar de brief van het college van 10 november 2010, BV21002479, waarin in principe reeds toestemming is gegeven voor de ontwikkeling van een centrum voor sportactiviteiten, ontspanning, vermaak en bedrijfsevenementen op dit adres. Genoemde panden zijn door reclamant aangekocht voor de ontwikkeling van deze leisure-activiteiten.

Reactie:

In 2010 heeft de gemeente aangegeven in principe medewerking te willen verlenen aan de ontwikkeling van een dergelijke leisure functie. Echter, destijds is ook aangegeven dat een dergelijke aanvraag integraal moet worden getoetst. Dit geldt vooral voor de verschillende milieu- en verkeersaspecten. Het bestemmingsplan heeft echter reeds als ontwerpbestemmingsplan ter inzage gelegen. Het toevoegen van leisure in deze fase van het bestemmingsplanproces is niet aan de orde. De maatschappelijk uitvoerbaarheid van het plan kan niet worden aangetoond. Ook hebben de milieuonderzoeken die ten grondslag hebben gelegen aan het bestemmingsplan geen rekening gehouden met een dergelijke toevoeging.

Met reclamant heeft inmiddels een gesprek plaatsgevonden waarin is aangegeven dat de plannen van reclamant in een apart proces zullen worden beoordeeld.

BEVI-zone

2. De plannen van reclamant worden momenteel tegengehouden door de aanwezigheid van een BEVI-zone in het plan. Deze is volgens reclamant niet meer actueel doordat de Wet milieubeheervergunning voor de LPG-activiteit ingetrokken is. Reclamant geeft tevens aan dat de BEVI-cirkel, zoals die door zijn panden loopt niet meer actueel is, omdat in zijn plan de sloop van dit pand is voorzien.

Volgens reclamant is het ontwerpbestemmingsplan op alle aspecten, waarin de aanwezigheid van een LPG-tankstation genoemd wordt op de locatie Atoomweg niet correct. Dat geldt ook voor de BEVI-cirkel op de verbeelding.

Hierdoor klopt ook de redenering over de vestigingsmogelijkheden van leisurebedrijven niet meer. Dat gaat vooral over de tekst op de pagina's 82 en 83 van de planbeschrijving. Ingeval de ontwikkeling op de Elektronweg is sprake van een reeds uit 2011 daterend initiatief, waarvan de ruimtelijke onderbouwing reeds gereed- en geaccordeerd is.

Reclamant verzoekt aanpassing van het bestemmingsplan en de verbeelding betreffende de BEVI-zone en de bestemming leisure en wil graag de tekst onder 2.4.4.6 van de planbeschrijving aangepast zien.

Reactie:

Zoals reclamant stelt is het LPG-tankstation aan de Atoomweg inmiddels opgeheven en is de milieuvergunning inmiddels ambtshalve ingetrokken. De verwijzingen naar dit LPG station in de plantoelichting, de regels, alsmede BEVI-cirkel op de verbeelding kunnen dan ook verwijderd worden. Verwezen wordt naar de reactie bij punt 10 van zienswijze 17.

Conclusie: de zienswijze leidt tot een aanpassing van het bestemmingsplan.

Nu het LPG verkooppunt is opgeheven en de milieuvergunning daarvoor is ingetrokken kan het gestelde in de toelichting over dit LPG verkooppunt in paragraaf 4.6.4 van de toelichting verwijderd worden.

Ook zullen de Bevi-contouren van het betreffende LPG verkooppunt van de verbeelding verwijderd worden.

De wijzigingsbevoegdheid op het perceel Atoomweg 2 wordt verwijderd.

3.23. Reclamant 22b

Detailhandelsdoeleinden

1. Reclamant wil graag op de locatie Maarssenbroeksedijk 59 een werkplaats vestigen, waar (zelfredzame) arbeidsgehandicapten werken aan het opknappen en wederverkopen van tweedehands goederen. Reclamant wil graag de mogelijkheid krijgen voor detailhandelsdoeleinden, anders dan volumineus.

Reactie:

Verwezen wordt naar de reactie bij zienswijze 9. Wij achten de betreffende functie van re-integratiebedrijf passend op de aangegeven locatie, met dien verstande dat het vloeroppervlak detailhandel ter plaatse maximaal 2.000 m² bvo mag bedragen. Ten behoeve van dit bedrijf zal daarom een specifieke bestemming opgenomen worden.

Reclamezuil

2. Reclamant wil graag de mogelijkheid hebben om een reclamezuil met een hoogte van 30 meter op bovengenoemd pand te plaatsen. In de directe omgeving van de locatie staan meerdere hoge gebouwen en ook is in de directe nabijheid de reclamezuil (Mc. Donald) aanwezig.

Reactie:

Het is niet wenselijk om op particuliere grond grootschalige masten toe te voegen, dit zou een precedent scheppen dat kan leiden tot een grote toename van grootschalige reclame en een negatief stedenbouwkundig beeld.

Voor op het bedrijf gerichte reclame zijn in het ontwerpbestemmingsplan mogelijkheden opgenomen.

In dit deel van Lage Weide is de maximale bouwhoogte 15m, de gewenste hoogte van de mast past hier dus niet binnen. Overigens zou de mast als gevolg van de dichte begroeiing slecht zichtbaar zijn vanaf de NRU, en zou de grote hoogte daarom zijn doel missen.

Tot slot is de situatie niet vergelijkbaar met de bestaande mast aan de Computerweg 13. Dit betreft namelijk een reclamemast die vergund is door gemeente Maarssen op 3 mei 1988 onder nummer 31/88.

Binnenplanse afwijkingsvergunning

3. Reclamant verzoekt een binnenplanse afwijkingsvergunning mocht deze nieuwe ontwikkeling(en) eerst ruimtelijk nader onderbouwd moeten worden.

Reactie:

De ontwikkeling wordt positief bestemd.

Conclusie: de zienswijze leidt tot een aanpassing van het bestemmingsplan.

Aan artikel 3.1 lid b wordt toegevoegd:

een kringloopwinkel behorend bij een re-integratiebedrijf tot een maximum van 2000 m ² verkoopvloeroppervlak	'specifieke vorm van bedrijf- kringloopwinkel'
---	--

3.24. Reclamant 22c (De Fabrique, Westkanaaldijk 5 en 7)

Bestemming 'gemengd 1'

1. Reclamant heeft bezwaar tegen de bestemming "gemengd-1". op de locaties Westkanaaldijk 5 en 7.

In het ontwerpplan is volgens reclamant geen enkele relatie gelegd met het werkelijke gebruik van het perceel: grootschalige leisure.

Met de brief van uw college van burgemeester en wethouders van 21 september 2009, kenmerk BV2085441, (zie bijlage) heeft reclamant een vrijstelling gekregen voor het gebruik van bovenstaand perceel ten behoeve van sport, recreatie, ontspanning en vermaak voor bedrijfsevenementen met bijbehorende horeca-activiteiten. De Wet ruimtelijke ordening verplicht wat planologisch is vrijgesteld (artikel 19 Wet op de ruimtelijke ordening, oud) op te nemen in de eerstvolgende herziening van het bestemmingsplan. Reclamant verzoekt in de begripsomschrijving en in de planbeschrijving op pagina 22 van het bestemmingsplan ook de bestemming "leisure" te omschrijven voor Westkanaaldijk 7.

Reactie:

In het bestemmingsplan heeft het perceel Westkanaaldijk 7 van reclamant de bestemming de bestemming Bedrijventerrein met daarop een functieaanduiding "specifieke vorm van gemengd - gemengd 1". In artikel 3 onder b staat dat ter plaatse van deze aanduiding de gronden tevens bestemd zijn voor bedrijven en activiteiten op het gebied van: sport, recreatie, ontspanning en vermaak alsmede voor evenementen met horeca-activiteiten behorend tot categorie C van de Lijst van Horeca-activiteiten. Anders dan reclamant stelt is er dus wel degelijk een rechtstreekse relatie gelegd met de activiteiten die thans ter plaatse plaatsvinden dan wel worden uitgeoefend en waarvoor destijds vrijstelling is verleend.

2. Gezien het feitelijk gebruik en het feit dat het houden van evenementen in zijn algemeenheid zijn corebusiness is, vindt reclamant de beperking tot het houden van bedrijfsevenementen niet meer actueel. Hij verzoekt dit te vervangen door "evenementen" in zijn algemeenheid. Ook de door het college verleende afwijkingsvergunning van 23 oktober 2013, kenmerk: HZ-WABO-13-15685 (zie bijlage) heeft hierop betrekking. Daarin worden publiektoegankelijke evenementen toegevoegd. Het onderscheid sluit niet aan bij de praktijk en reclamant wenst dan ook aansluiting te krijgen op de begripsomschrijving op pagina 113 van de planregels.

Reactie:

In de omschrijving genoemd in het hierboven beschreven artikel worden evenementen beperkt tot "bedrijfsevenementen", wat overeenkomstig is met wat is vergund voor het perceel. De uitvoerbaarheid voor evenementen in meest brede zin is voorsnog niet aangetoond.

3. Het is verder de Wet milieubeheer en het Activiteitenbesluit milieubeheer, die eventuele extra geluidruimte reguleren ingeval er bij een evenement onvoldoende akoestische ruimte zou zijn. Dientengevolge vindt reclamant de redenering betreffende de vestigingsmogelijkheden van leisurebedrijven niet meer kloppen. Vooral de tekst op de pagina's 82, 83 en 93 van de planbeschrijving. Ook de tekst onder 2.4.4.6 van de planbeschrijving ziet hij graag aangepast aan genoemde actualiteit. Dat geldt ook voor artikel 5 van de planregels, waarin zijn specifieke horeca-activiteit niet is benoemd.

Reactie:

Voor het aanpassen van paragraaf 5.12.1 en de tekst op blz. 93 wordt geen aanleiding gezien. Leisurevoorzieningen worden op dit moment niet meegenomen in bestemmingsplan Lage Weide maar zullen via een aparte planologische procedure, indien gewenst, vergund worden. In paragraaf 2.4.4.6 wordt het Ontwikkelings- en toetsingskader grootschalige leisurevoorzieningen toegelicht. Ook voor het aanpassen van deze tekst bestaat geen aanleiding. De horeca-activiteit van reclamant vloeit voort, c.q. behoort tot zijn specifieke bedrijf. Daarom is deze Horeca genoemd in artikel 3, onder de specifieke functieaanduiding zoals hierboven onder 1 beschreven is. Op zijn perceel is dus horeca in de categorie C toegestaan.

Parkeren

4. In de brief van burgemeester en wethouders van 21 september 2009, kenmerk BV2085441, geldt één voorwaarde, namelijk dat bezoekers noch personeel op de openbare weg mogen parkeren.

Het kan binnen deze planperiode gebeuren dat reclamant volledig gebruik gaat maken van het benutten van de 70% bebouwingsdichtheid. Parkeren op eigen terrein komt dan onder druk te staan.

Reclamant wil dan graag in zijn pand aan de Westkanaaldijk 5 de mogelijkheid hebben tot het bouwen van een parkeergarage. Hierover heeft hij een brief (zie bijlage) gestuurd waar niet op gereageerd is en zijn wens is niet opgenomen in het ontwerpbestemmingsplan. Reclamant heeft de locatie juist aangekocht in verband met de toekomstige mogelijkheid tot parkeren en verzoekt deze mogelijkheid op te nemen in het bestemmingsplan zodat hij blijft voldoen aan eis tot het parkeren op eigen terrein.

Reactie:

Het is een goede zaak dat reclamant ook voor de toekomst wil voorzien in zijn eigen parkeerbehoefte. Het gaat in het kader van dit actualiseringplan op dit moment echter te ver om nu reeds de betreffende mogelijkheid in het bestemmingsplan op te nemen. Er zijn ook geen onderzoeken of concrete plannen overlegd op basis waarvan de inpassing nu beoordeeld kan worden en in het bestemmingsplan zou kunnen worden opgenomen. De gemeente treedt graag in overleg met reclamant over dit initiatief.

Bedrijfswoning

5. Reclamant wil de vigerende bestemming "bedrijfswoning" op Westkanaaldijk 6 en 7 behouden conform artikel 25 resp. 26 van de planregels. Door de ligging van het bedrijf en de kwetsbaarheid daarvan is de locatie meer dan gemiddeld gevoelig voor inbraak en vernieling. Er is daarom vrijwel permanent bewaking op het terrein in combinatie met cameratoezicht en inbraaksignalering. Omdat een snelle opkomst van de bewakers en toezichthouders gewenst is verblijven zij 's nachts, in het weekend en tijdens evenementen op deze twee locaties. Deze mensen verblijven hier uitsluitend tijdens diensttijden en wonen elders.

Er is volgens reclamant geen enkele nabijgelegen bedrijfsvoering, die door deze bestemming zou worden belemmerd. De BEVI-contour van Straatweg 1 in Maarssen is opgeheven, doordat het LPG-deel van het tankstation is gesaneerd.

Reactie

Het is vast beleid van de gemeente om uitsluitend bestaande bedrijfswoningen positief te bestemmen. Verwezen wordt naar de reactie 5 bij zienswijze 1.

Een dergelijke bestemming is ook ongewenst omdat bedrijfswoningen beperkingen kunnen opleggen aan omringende bedrijven.

Het toezicht zoals door reclamant wordt beschreven kan plaatsvinden binnen de bedrijfsvoering zoals beschreven in het plan en valt onder het bestaande gebruik. Daarvoor is geen specifieke bestemming als bedrijfswoning nodig.

Conclusie: de zienswijze leidt niet tot een aanpassing van het bestemmingsplan.

3.25. Reclamant 23 (Somerset Real Estate A XL BV betreft Atoomweg 111 en 115)

Zelfstandig kantoor

1. Reclamant geeft aan dat Atoomweg 111 op Google maps op een andere locatie ligt dan op de website van reclamant is aangegeven. Op de website blijkt namelijk dat, daar waar gesproken wordt over Atoomweg 111, het gaat om gronden op of nabij Atoomweg 115. Op deze gronden is een bestaand kantoorgebouw gesitueerd aan Atoomweg 111 bestaande uit 6 bouwlagen, waarvan er 5 zijn ingericht als kantoorruimte. Op de begane grond is een kantine gesitueerd.

Drie verdiepingen staan te huur. Reclamant verhuurt de verdiepingen bij voorkeur in combinatie met het nog te bouwen (omgevingsvergunning voor verleend) distributiecentrum op Atoomweg 115. Gezien het economische tij kan dat echter problematisch zijn. Reclamant verzoekt om deze drie verdiepingen ook eventueel als zelfstandige kantoorruimte te mogen verhuren. Reclamant verzoekt dan ook de functie aanduiding 'kantoor' op het bestaande kantoorgebouw aan Atoomweg 111 op te nemen.

De in artikel 3.6.4. opgenomen binnenplanse afwijkingsbevoegdheid kan reclamant niet baten, gelet op de gestelde voorwaarden. Reclamant kan niet voldoen aan sub b (1500 m²) aangezien de verdiepingen in totaal een bvo van 2630 m² hebben.

De gemeente wil verkantorisering tegengaan maar uit de toelichting blijkt ook dat de bestaande, geïnventariseerde zelfstandige kantoren wel bij recht worden toegestaan. Atoomweg 111 is een bestaand kantoorgebouw.

Reclamant is gebaat bij een zo optimaal mogelijke planologische regeling waarmee kantorenleegstand en daarmee verpaupering kan worden voorkomen wat ook in het algemene publieke belang is,

Reactie:

Verwezen wordt naar de reactie onder punt 3 van zienswijze 6. De kavel Atoomweg 111-115 heeft als totaal een bedrijvenbestemming, het kantoor maakt daar deel van uit. Het kantoor apart bestemmen en afsplitsen van de kavel is niet aan de orde. Dit is in strijd met het Utrechts en regionale kantorenbeleid. Zie paragraaf 2.4.4.3. van de toelichting.

In de Kantorenstrategie Utrecht is specifiek aangegeven dat het toevoegen van vierkante meters kantoor of kantoorbestemmingen buiten de kantoorgebieden (Utrecht stationsgebied, Papendorp, Leidsche Rijn centrum) niet wenselijk is.

Kantine/catering

2. Reclamant vraagt zich af of de kantine met keukenfaciliteit optimaal positief is bestemd.

Uit de begrippen kantoor en kantoorruimte kan reclamant niet afleiden of daaronder ook kantines worden geschaard. Indien dit zo is verzoekt reclamant de activiteit bedrijfskantine met keukenfaciliteit expliciet op te nemen bij de begrippen kantoor en/of kantoorgebouw. Reclamant zou de bedrijfskantine ook los van de kantoorfunctie willen kunnen gebruiken als restaurant en/of cateringbedrijf, welk cateringbedrijf bijvoorbeeld de catering kan verzorgen op het bedrijventerrein. Reclamant verzoekt dan ook de functieaanduiding 'specifieke vorm van horeca-1' op te nemen op de verbeelding.

Reclamant verzoekt hetzij de activiteiten genoemd in de categorieën B en D in de Lijst van Horeca-activiteiten uit te breiden met de activiteit cateringbedrijven hetzij de activiteit cateringbedrijven op te nemen in de Lijst van Bedrijfsactiviteiten. Volgens reclamant is dit laatste aanvaardbaar aangezien ook al de vervaardiging van snacks en vervaardiging van kant-en-klare maaltijden met productieoppervlak kleiner dan 2000 m² bij recht mogelijk is. Een dergelijk bedrijf is min of meer vergelijkbaar met een cateringbedrijf.

Reactie:

In de huidige situatie betreft het zogenaamde additionele horeca ondergeschikt aan en ten dienste van de bedrijvenfunctie. Dat past binnen de bestemming. Additionele horeca is als begripsbepaling opgenomen in artikel 1 van de regels. Op grond van vaste jurisprudentie is een dergelijke vorm van horeca toegestaan.

Met betrekking tot het zelfstandig gebruik van de kantine wordt opgemerkt dat catering (= bezorgen van eten) een bedrijf is. Dat kan op een bedrijventerrein en is passend binnen de bestemming Bedrijventerrein.

Catering met een afhaalfunctie is echter een specifieke vorm van detailhandel en is niet toegestaan op een bedrijventerrein.

Op bedrijventerreinen kan – op grond van het gemeentelijk beleidskader – middels een buitenplanse ontheffing medewerking worden verleend aan de vestiging van horeca categorie D.

Binnen een horecabestemming D is een afhaalfunctie toegestaan in combinatie met het ter plekke nuttigen van consumpties. Zie de toelichting in de bijlagen van de regels.

Bebouwingspercentage

3. Reclamant verzoekt voor Atoomweg 111 en 115 een bebouwingspercentage van 70% op te nemen in plaats van 60% daar het thans geldende bestemmingsplan Lage weide Noord naar verwachting hiervoor ook al een bebouwingspercentage van 70% geldt.

Reactie:

Hieraan kan worden tegemoet gekomen, ook omdat nu voor Lage Weide als geheel het maximum aan extra bebouwing is begrensd. In principe is overal waar het maximale percentage 60% was, dit verhoogd naar 70% (met uitzondering van de zone gelegen tussen het spoor en het Amsterdam Rijnkanaal). De voorwaarde om te voorzien in voldoende parkeerruimte blijft ongewijzigd en kan in de praktijk bepalend zijn voor de bouwmogelijkheden.

Het kaartje in paragraaf 5.2 van de toelichting zal hierop worden aangepast net als de verbeelding.

Conclusie: de zienswijze leidt tot een aanpassing van het bestemmingsplan.

Het bebouwingspercentage zal worden verhoogd naar 70%.

3.26. Reclamant 24 (Bonder, Kanaaldijk 15)

Bonder huurt grond van Meijbon Vastgoed BV. Van Nieuwpoort Betonmortel BV huurt eveneens grond. Alle drie de partijen dienen apart een zienswijze in.

1. Reclamant schetst in zijn brief de voorgeschiedenis van het ontwerpbestemmingsplan. Het ontwerpbestemmingsplan betekent volgens reclamant een grote stap achteruit voor de bedrijvigheid in Lage Weide. Op grond van inspraakreacties heeft het college de strekking van het bestemmingsplan weer volledig ingestoken op het beteugelen van de bedrijvigheid, kennelijk geschrokken door ongefundeerde kritiek en opmerkingen over milieuoverlast uit de omgeving van het industrieterrein. De insprekers wekken de indruk een te hoge verwachting te hebben van het gebruik van bestemmingstechniek van de inwaartse zonering. Kennelijk verwacht men dat zware bedrijven actief naar het midden van het bedrijventerrein worden verplaatst. Volgens reclamant doet de Stichting Milieugroep Zuilen louter aan beeldvorming door ongefundeerd te stellen dat er door de bewoners continue veel geluidsoverlast wordt ervaren van het industrieterrein. Reclamant wordt enkele keren genoemd als veroorzaker van veel geluid en overlast.

Reclamant is zeer stellig dat de veronderstelde overlast niet plaats heeft kunnen vinden daar het industrieterrein en derhalve ook Bonder qua geluidsproductie gehouden zijn aan de geluidszone. Deze geluidzone verplicht de geluidsproductie te beperken tot 55 dBA op de gevel van de dichtstbij gelegen woning. Voor Bonder ligt de meest dichtbijgelegen woning direct aan de overzijde van het Amsterdam-Rijnkanaal. Deze woning is solitair gelegen aan de Amsterdamsestraatweg en op ruime afstand van de wijken Op Buuren, Oud- Zuilen, Zuilen en Noord-Zuilen. Deze woning is bepalend voor de geluidsgrens van het industrieterrein en zorgt ervoor dat alle verder van het industrieterrein gelegen woningen relatief rustig liggen althans voor wat betreft het legaal door Lage Weide te produceren geluid.

Het belang van omwonenden wordt thans voldoende gediend door de bestaande geluidzone en door bedrijven te houden aan goede en actuele milieuvergunningen, wat onder andere inhoudt dat de 'best beschikbare technieken' gestimuleerd worden.

Reclamant acht het wonderlijk dat de milieugroep de mogelijkheid benut om in te spreken over de bouwhoogtes; deze zijn niet van invloed op het leefklimaat in de op afstand gelegen woonwijken die de stichting vertegenwoordigt.

Volgens reclamant is de situatie in de aangehaalde uitspraak betreffende gemeente Zwarte Waterland (RvS 31 augustus 2005) niet vergelijkbaar met die van Lage Weide. Er is hier sprake van een bestaand bedrijventerrein dat reeds door de instelling van een geluidzone en vigerende milieuvergunningen beheersbaar is gebleken en waarvoor het bestemmingsplan geactualiseerd wordt.

Volgens reclamant is er derhalve geen objectieve reden het bestemmingsplan nadeliger vast te stellen dan het voorontwerp van medio 2012. Er zijn de laatste jaren weinig klachten ontvangen en er zijn geen overtredingen geconstateerd.

Reclamant meent onvoldoende zorgvuldig behandeld te zijn, daar de gemeente geen overleg heeft gezocht over de invulling van het terrein van reclamant, alwaar vorig jaar nog een biomassacentrale gepland stond en waarvoor de omgevingsvergunning onherroepelijk was.

Reactie:

De gemeente hecht – ook zoals blijkt uit de toelichting van het bestemmingsplan – net als reclamant aan het goed economisch functioneren van het bedrijventerrein Lage Weide. De gebruiksmogelijkheden worden in het plangebied bepaald door de (capaciteit van de) bestaande infrastructuur en de toegepaste inwaartse milieuzonering. Uit een studie naar de verkeerseffecten van het bestemmingsplan is gebleken dat het geven van ongelimiteerde uitbreidingsmogelijkheden leidt tot een bestemmingsplan waarvan de uitvoerbaarheid in juridische zin niet kan worden aangetoond. Om die reden zijn de bouwmogelijkheden gelimiteerd waarbij nog voldoende ruimte voor groei wordt geboden binnen de komende planperiode. Voor wat betreft de inwaartse milieuzonering wordt verwezen naar de reactie bij zienswijze 16 en paragraaf 2.2. van dit vaststellingsrapport. De woningen aan de Amsterdamsestraatweg (op circa 100 meter afstand) zijn bepalend voor de gebruiksmogelijkheden op het perceel aan de Kanaaldijk. De constatering van reclamant ten aanzien van de geluidzone industrielawaai is juist. Deze zone begrenst de geluidruimte van alle bedrijven op het bedrijventerrein Lage Weide.

2. De planologische gebruiks- en bouwmogelijkheden worden drastisch ingeperkt. Deze inperking ziet op het terugbrengen van categorie 5 bedrijvigheid naar categorie 4.1. bedrijvigheid en het opleggen van een 'maatbestemming' voor het bestaande recyclebedrijf. Alleen een recyclebedrijf mag ter plaatse nog categorie 5.2. activiteiten uitvoeren, die bovendien beperkt worden door een krappe geluidszone.

De keuze voor het verlagen van de milieucategorie staat haaks op het vorig jaar vergunnen van de biomassacentrale, levert de grondeigenaar een aanzienlijke schadepost op en zolang Bonder gevestigd is verandert er feitelijk niets voor de omgeving.

Strikt genomen is er, naast de eis te komen tot 'goede ruimtelijke ordening' geen wettelijke verankerde verplichting om gebruik te maken van milieuzonering. De VNG publicatie is indicatief en de schaarse wetgeving die dwingt tot milieuzonering heeft doorgaans een beperkt bereik. Aangezien de gemeente niet tijdig een bestemmingsplan heeft vastgesteld is het oude bestemmingsplan vervallen. Meer nog dan voorheen kan er dus planologisch gezien 'alles' en is ieder gebruik toegestaan. Het had voor de hand gelegen de belangenpuzzel niet ingewikkelder te maken en de huidige situatie waar mogelijk positief te bestemmen en de gewenste milieuzonering slechts toe te passen waar het daadwerkelijk nut heeft zoals een nieuw industriegebied of bij een nieuwbouwontwikkeling die geld genereert om bedrijven te kunnen verplaatsen.

Reactie:

Verwezen wordt naar de reactie bij zienswijze 16. Met de nodige flexibiliteit wordt een methode van inwaartse zonering geïntroduceerd, waarbij bestaande rechten worden gerespecteerd.

Het gebruik van de VNG-handreiking is op zichzelf niet verplicht. Uit jurisprudentie blijkt echter dat in een bestemmingsplan ook de mogelijke gevolgen voor het milieu dienen te worden meegewogen. Ten minste dient aannemelijk te zijn dat ten aanzien van het milieu geen onoverkomelijke problemen zijn te verwachten op de omgeving. De milieuzonering op basis van de VNG-handreiking is een landelijk toegepaste en beproefde, en door de Raad van State getoetste systematiek, die ook in de gemeente Utrecht sinds jaar en dag als principe wordt toegepast.

Milieuzonering zorgt op een objectieve manier voor een voldoende afstand tussen milieubelastende activiteiten (zoals bedrijven) en milieugevoelige functies (zoals woningen) in ruimtelijke plannen. Het doel hiervan is om reeds in ruimtelijke plannen milieuhinder bij woningen (en andere gevoelige functies) te voorkomen, maar tegelijkertijd aan bedrijven voldoende milieuruimte te bieden voor het uitoefenen van hun bedrijfsactiviteiten. Verwezen wordt verder naar paragraaf 2.2. van dit vaststellingsrapport.

Op Buuren

3. De wijze waarop het voor Op Buuren benodigde bestemmingsplan Maarssen-Zuid in de jaren 2005-2007 tot stand gekomen is, is nog altijd met veel onduidelikheden omgeven. De gemeente Utrecht heeft beroep aangetekend tegen het goedkeuringsbesluit, maar dit later weer ingetrokken. Had gemeente Utrecht dit niet gedaan dan had het volgens reclamant voor de hand gelegen dat de woonwijk Op Buuren geschrapt of aangepast had moeten worden vanwege de nabijheid van Lage Weide.

Reactie:

Het geldende bestemmingsplan voor Op Buuren is een gegeven.

Milieucategorieën en Staat van Bedrijven

4. De gemeente schermt met het gegeven dat de voorzieningenrechter van de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State een standpunt over de indeling van milieucategorieën heeft geaccepteerd. Bedrijfsfuncties die vroeger in categorie 5 vielen, zouden nu allemaal in 4.1. en 4.2 vallen waardoor er met het nieuwe bestemmingsplan feitelijk geen sprake zou zijn van een achteruitgang. Volgens reclamant zou men inderdaad tot die conclusie kunnen komen, ware het niet dat dit vooral de vraag oproept hoe dit kan en welke consequenties dit heeft.

Is deze inhoud van de Staat van Bedrijven het gevolg van de komst van de nieuwe woonwijk Op Buuren dat planologisch niet zo dichtbij gebouwd had mogen worden en waarvoor Lage Weide nu de facto de prijs betaalt? Utrecht schijnt daarvoor te zijn gecompenseerd maar Lage Weide en Bonder hebben daar geen enkele tegemoetkoming voor ontvangen,

Ofschoon veelal geldt dat als bedrijven en kwetsbare functies, zoals woningen, dicht bij elkaar mogen staan dan voorheen het geval was, is dit doorgaans minder gunstig voor de bedrijven.

Nadere beschouwing van de vraag hoe het kan dat bedrijfsfuncties, die voorheen in categorie 5 vielen thans allemaal in milieucategorie 4.1 en 4.2 vallen, levert een verrassend antwoord op. Dit komt gewoon vanwege het feit dat alle categorie 5 activiteiten bewust uit de Staat van Bedrijven (behorend bij het bestemmingsplan) zijn gehaald, dat wil zeggen ten opzichte van de VNG-richtlijnen.

Dit betekent mogelijk dat bedrijfslocaties waar het ontwerpbestemmingsplan categorie 5 activiteiten toelaat, daar niets aan zullen hebben omdat de Staat van Bedrijven geen categorie 5 activiteiten bevat.

Tevens is onduidelijk hoe de categorie 5 vrije Staat van Bedrijven zich verhoudt tot de bestaande milieuvergunning met de diverse categorie 5.2. activiteiten daarin genoemd, alsmede het voorontwerp plan dat uitging van een categorie 5.2 bedrijfsbestemming.

Tot slot is in de beantwoording van de inspraakreacties van de door bewoners ingediende inspraakreacties door de gemeente gesteld dat de aanduiding 'gemengd gebied' van toepassing is voor de wijze waarop de afstandsrichtlijnen toegepast kunnen worden. Dit lijkt reclamant onjuist maar het is wel wonderlijk om op pagina 151 van het bestemmingsplan te lezen dat 'bij deze invulling zijn de volgende afstandscategorieën gehanteerd voor omgevingstype rustige woonwijk en rustig buitengebied'.

Reactie:

Bij de start van het opstellen van het onderhavige plan was voor het gebied langs de West Kanaaldijk het Uitbreidingsplan in hoofdzaak Lageweide uit 1962 van toepassing. Het plan kent een overzicht van toegelaten bedrijfstypen, maar in dat plan zijn geen afstandstabellen opgenomen.

Met de komst van de algemene Wet milieubeheer (80-er jaren van de 20 e eeuw) zijn milieueisen, mits ruimtelijk relevant, vertaald in afstanden ten behoeve van bestemmingsplannen. Sinds 1986 geeft de VNG een publicatie uit over bedrijven en milieuzonering. De gemeente Utrecht hanteerde een eigen lijst van bedrijfsactiviteiten, zoals toegelicht in paragraaf 4.6.2 van het plan. Vanwege de landelijke standaardisering van bestemmingsplannen is overgestapt naar de veelal landelijk gehanteerde VNG brochure 'Bedrijven en milieuzonering'. De VNG editie van 2009 sluit bovendien beter aan bij de praktijk. De opgenomen lijst van bedrijfsactiviteiten gaat uit van richtafstanden, het zijn geen vaste afstandeisen.

Sinds het uitbreidingsplan in hoofdzaak en de eerste versie van milieuzonering heeft de ontwikkeling van de industrie niet stilgestaan. Ook hebben zich ontwikkelingen voorgedaan op het gebied van de technische mogelijkheden tot bescherming van het milieu en ontwikkelingen met betrekking tot de kwaliteit van het milieu. Veel bedrijfstypen uit de Lijst van 1962 (Uitbreidingsplan) komen anno 2014 niet meer voor, anderen bestaan nog, maar geven door nieuwe – standaard – bedrijfsprocessen minder belasting voor het milieu. Zo geldt in zijn algemeenheid dat een bedrijf dat voorheen als categorie 5 was aan te merken, nu kan worden aangemerkt als een categorie 4 bedrijf. Daar waar voorheen de begrenzing van de bedrijfsvoering (in het milieuspoor) werd bepaald door de dichtstbij gelegen gevoelige functie – zo blijkt ook uit de milieuvergunning(en) van het bedrijf – , te weten de woningen aan de Amsterdamestraatweg (op circa 100 meter), wordt de begrenzing nu ook in het ruimtelijk spoor door middel van zonering aangegeven.

Op basis van argumenten kan afgeweken worden van de richtafstand, bijvoorbeeld omdat sprake is van een ander referentiekader (zie ook hieronder). Uiteraard kan op basis van onderzoek aangetoond worden dat een bedrijf kan functioneren binnen kleinere afstanden, bijvoorbeeld door het treffen van emissiebeperkende maatregelen of indeling van het inrichtingsterrein. De regels van het bestemmingsplan bieden hiervoor nadrukkelijk mogelijkheden (artikel 3.6.2).

Zoals eerder opgemerkt worden bedrijven die zwaarder zijn dan op grond van de inwaartse zonering, aangeduid op de verbeelding door middel van een maatbestemming. Vergunde activiteiten zijn daarmee positief bestemd (zie ook paragraaf 2.2. van dit vaststellingsrapport).

Ten aanzien van het ontbreken van categorie 5 bedrijven in de Lijst van Bedrijfsactiviteiten hebben wij geconstateerd dat deze ten onrechte niet in de bedrijvenlijst van het ontwerpbestemmingsplan zijn opgenomen. Gebruik is gemaakt van de standaard Lijst van Bedrijfsactiviteiten voor bedrijventerreinen van de VNG. deze lijst wordt vervangen door Lijst 1 van de VNG-handreiking Bedrijven en milieuzonering. Deze lijst wordt daarbij aangepast, activiteiten die niet passend zijn binnen de bestemming Bedrijventerrein worden eruit gehaald. Dit betreft bijvoorbeeld de activiteiten landbouw, bosbouw, kantoren, onderwijs etc.

Archeologie

5. De percelen van reclamant zijn grotendeels aangewezen als 'gebied van archeologische verwachting'. Het is reclamant onduidelijk waar de betreffende waardering op gebaseerd is. De indicatieve waardenkaart waarnaar wordt verwezen is veel te grof en ongedetailleerd om na te gaan of de toekenning al dan niet terecht is.

De cultuurhistorische kaart uit de provinciale structuurvisie wijst het noordelijk deel van Lage Weide in zijn geheel niet aan als interessant gebied en de bijlage van de provinciale ruimtelijke verordening biedt evenmin aanknopingspunten voor de stelling dat er sprake zou zijn van archeologische waarden.

Tot slot verwijst de Provinciale ruimtelijke verordening naar de cultuurhistorische atlas van de provincie Utrecht, maar ook daarop zijn geen archeologische waarden terug te vinden die een onderbouwing kunnen vormen.

Reactie:

De cultuurhistorische kaart van de provinciale structuurvisie bevat gebieden die op provinciaal niveau van belang zijn. De gemeente Utrecht kent een zeer rijk bodemarchief en heeft ook een eigen archeologische waardenkaart. Deze kaart is gebaseerd op kenmerken van de bodem en vondsten die in de omgeving zijn gevonden. Verwezen wordt verder naar reactie 8 van zienswijze 7.

In de begripsbepalingen wordt een begripsomschrijving van de verordening opgenomen.

1.69 Verordening op de Archeologische Monumentenzorg:

de sedert 22 december 2009 van kracht zijnde Verordening op de Archeologische Monumentenzorg van de gemeente Utrecht.

Exploitatieplan

6. Het ontwerpplan ontbeert een exploitatieplan en een gedegen financiële onderbouwing waardoor de economische uitvoerbaarheid van het plan onvoldoende aannemelijk is. Volgens reclamant heeft het bestemmingsplan grote financiële gevolgen.

Reactie:

Artikel 6.12 lid 2 We ruimtelijke ordening bepaald wanneer een exploitatieplan verplicht is. Van een dergelijke situatie als genoemd in dit artikel, is hier geen sprake. In de toelichting van het bestemmingsplan wordt ingegaan op de economische uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan. Hierbij wordt ingegaan op de verschillende kosten die met het opstellen en uitvoeren van het bestemmingsplan zijn gemoeid. Niet wordt ingezien op welk onderdeel de uitvoerbaarheid onvoldoende aannemelijk is.

Bonder Recycling en Overslag

7. Flexibiliteit is een noodzakelijk goed voor de levensvatbaarheid van een recyclebedrijf anno 2014. Een modern recycling bedrijf is niet meer alleen op zoek naar het terugwinnen van grondstoffen maakt pakt door op het maken van nieuwe hoogwaardige producten. Dit wordt ook wel aangeduid als 'circulaire economie'. Dit is bedoeld om herbruikbaarheid van producten en grondstoffen te maximaliseren en waardevernietiging te minimaliseren: anders dan in het huidige lineaire systeem waarin grondstoffen worden omgezet in producten die na verbruik worden vernietigd. Het ligt meer in de rede dat de gemeente het bestemmingsplan aanwendt om een duidelijke keuze te maken voor de bedrijvigheid en het op gepaste afstand houden van nieuwe stadswijken. Nieuwe ontwikkelingen en groei van de werkgelegenheid worden nu ernstig bedreigd door een qua milieuzonering te ambitieus bestemmingsplan. In het beleidsstuk 'De juiste koers: Utrechtse bedrijventerreinen 2006–2020' wordt Lage Weide aangeduid als 'Industrieel en multimodaal hart van Nederland' en duurzaam productieknooppunt van nationale allure' alwaar vanwege de ligging, ontsluiting en vooral multimodaliteit het terrein in een specifieke behoefte voor categorie 4 en 5 bedrijven voorziet althans zo wordt dit aangegeven. Voor elders in Utrecht te verplaatsen bedrijven zal Lage Weide een belangrijke opvangrol kunnen vervullen'.

Daarnaast verwijst reclamant naar het rapport 'Lage Weide en het Klooster' waarin diverse partijen in maart 2010 een lange termijnvisie hebben geformuleerd op de multimodale toekomst van de Port of Utrecht.

Als men weet dat de binnenvaart steeds schoner en stiller wordt en dat het Amsterdam–Rijnkanaal qua capaciteit nog maar voor 50% gebruikt wordt, is dat een zeer voor de hand liggende stelling die reclamant van harte onderschrijft.

Reactie:

Verwezen wordt naar de reactie onder sub 4. De gemeente faciliteert de economische ontwikkeling van het terrein door binnen de milieugrenzen ruimte te bieden voor groei en vernieuwing.

8. Benodigde wijzigingen

Primair wenst reclamant te houden wat er op grond van de huidige milieuvergunning en het vervallen uitbreidingsplan in planologisch opzicht was toegestaan, zoals defacto in het voorontwerpbestemmingsplan het geval was. Dit houdt in een reguliere bedrijfsbestemming voor categorie 5.2 activiteiten, het maximaal bebouwen van 60% van de percelen met een maximale bouwhoogte van 24 meter alsmede de mogelijkheid voor op- en overslag in de buitenlucht. Secundair verzoekt reclamant, voor zover de raad de maatbestemming 'recyclebedrijf' toch wenst vast te stellen, om een nadere invulling van dit begrip.

Als definitie van recyclebedrijf is het wenselijk het volgende op te nemen:

Een bedrijf dat vanuit afvalstoffen grondstoffen produceert en deze ter plaatse door middel van up-cycling tot fabricaten en halffabricaten produceert c.q. vervaardigt.

Reactie:

De gemeente wenst vast te houden aan het systeem van inwaartse zonering, met de daarbij behorende flexibiliteitsbepalingen en maatbestemmingen. Ruimere bebouwingsmogelijkheden leiden tot een bestemmingsplan waarvan de uitvoerbaarheid niet is aan te tonen (zie verder ook paragraaf 2.4 van dit vaststellingsrapport). Binnen de uitbreidingsruimte is overigens geen sprake van het verlagen van de maximale bouwhoogte voor het perceel.

Aan het verzoek om het begrip 'recyclebedrijf' invulling te geven, kan tegemoet worden gekomen. Daarbij kiest de gemeente voor een iets ruimere formulering (zie hiervoor zienswijze 16 onder punt 1).

Conclusie: de zienswijze leidt tot een aanpassing van het bestemmingsplan.

De Lijst van Bedrijfsactiviteiten wordt vervangen door Lijst 1 uit de VNG brochure Bedrijven en milieuzonering.

In artikel 1 is een definitie van recyclebedrijf opgenomen.

3.27. Reclamant 25 (Atoomclub, Atoomweg 50/52 en Reactorweg 47)

Square One stuurt de zienswijzen tevens namens Square 2 en Square 3 (i.o.).

Atoomweg 52

1. Het gebouw Atoomweg 52 is in november 2013 in gebruik genomen als kantoor. De aanleiding voor de ingebruikname is dat het gebouw aan Atoomweg 50 nagenoeg volledig is verhuurd voor solitair kantoorgebruik aan een 25-tal kleine bedrijven en dependances van grotere bedrijven. Om te kunnen voldoen aan de groeiende ruimtevrage heeft reclamant Atoomweg 52 ook in gebruik genomen voor hetzelfde gebruik. De Atoomclub blijkt een goed antwoord te zijn op de behoefte van kantoorgebruikers en is een mooie aanwinst voor Lage Weide.

Ten tijde van de ingebruikname was er geen bestemmingsplan van kracht. Het Uitbreidingsplan in hoofdzaak Lage Weide is per 1 juli 2013 van rechtswege vervallen. Vanaf dat moment is er geen planologisch toetsingskader meer van kracht. Reclamant heeft in november 2013 zelf moeten beoordelen of het beoogde solitaire kantoorgebruik gerechtvaardigd was. Elke vorm van gebruik was in november toegestaan volgens reclamant.

Nu duidelijk is dat kantoorgebruik op basis van het overgangsrecht is toegestaan en dat gebruik waarschijnlijk langer zal voortbestaan dan de 10-jaarstermijn van het bestemmingsplan, verzoek om het kantoorgebruik positief te bestemmen.

Secundair beroept reclamant zich op de precedentwerking die uit gaat t.a.v. het kantoorgebruik van Atoomweg 50. Dit perceel had in het oude bestemmingsplan dezelfde bestemming en het betreft tevens een pand dat uitsluitend voor kantoorfuncties is gebouwd.

- Het gebouw is een 100% kantoorgebouw. De bedrijvigheid vond plaats op de achtergebleven kavel aan de Reactorweg, welk perceel door de vorige eigenaar kadastraal is afgesplitst. De bijbehorende bedrijfsfuncties zijn niet meer in gebruik.
- Door de fysieke kenmerken is het gebouw uitsluitend geschikt voor de vestiging van kantoren.
- Het niet toestaan van kantoorruimte leidt tot leegstand en minder efficiënt grondgebruik.
- Strikte handhaving zal door het ontstaan van leegstand leiden tot verpaupering van het bedrijventerrein.
- De planologische impact van het toestaan van kantoorruimte is een bedrijfsbestemming is beperkt.
- Qua intensiteit bij zelfstandige kantoorruimte is er geen verschil met kantoorgebruik ondergeschikt aan een bedrijf. Het aantal kantoorwerkers wordt immers niet groter.
- Er is behoefte aan kleinschalige kantoorruimte aan de onderkant van de kantoorruimte. Dit wordt onderschreven in de nota 'Strategisch kader kleinschalige bedrijfshuisvesting' april 2000.
- De kantoorruimte zal niet concurreren met de in ontwikkeling zijnde kantorenlocaties in Papendorp, Leidsche Rijn e.d.
- De zelfstandige kantoorruimte vormt slechts een zeer ondergeschikt deel van het totaal op de bedrijfsbebouwing op Lage Weide.
- Een van de belangrijkste elementen van het Utrechtse startersbeleid is het aanbieden van voldoende geschikte huisvestingsmogelijkheden. Dit wordt geconcretiseerd door het realiseren en in stand houden van bedrijfsverzamelgebouwen.

Reactie:

Verwezen wordt naar de reactie bij zienswijze 18 en de reactie bij punt 3 van zienswijze 6. Op Lage Weide is een aantal kantoorpanden (met Kantoorbestemming of aanduiding kantoor) waar kantoorgebruik of een kantoorverzamelgebouw als de Atoomclub direct mogelijk is.

Milieucategorie

2. De maximaal toegestane milieucategorie voor de locaties Atoomweg 50, 52 en Reactorweg 47 valt in de categorie 5.1. Gelet op de aanwezigheid van gevoelige functies (kantoorgebruik) op deze locaties lijkt reclamant een dergelijk zware categorie niet wenselijk. Een milieucategorie 4.2 is maximaal acceptabel, conform de milieucategorie die geldt op de aangrenzende percelen ten zuiden van de locaties.

Reactie:

Verwezen wordt naar de reactie bij punt 1 van zienswijze 6. De milieucategorie wordt niet aangepast.

Uitbreidingsmogelijkheden

3. Er is een maximum bebouwingspercentage van 80% opgenomen met de aanvullende bepaling dat per bedrijf maximaal 10% aan bebouwing mag worden toegevoegd. Aangezien de locaties momenteel zeer extensief zijn bebouwd (circa 20%) en er concrete plannen worden uitgewerkt voor herontwikkeling werkt deze bepaling erg belemmerend.

Reclamant begrijpt het belang van de gemeente dat niet meer dan 170.000 m² wordt toegevoegd met oog op bereikbaarheid. Voor reclamant is aanvaardbaar als het bestemmingsplan zou toestaan dat kavels 80% dichtheid kunnen worden bebouwd, met een bovengrens van 170.000 m² voor het totale plangebied. De gemeente zou in dat geval nieuwe bouwaanvragen moeten kunnen weigeren wanneer reeds 170.000 m² is vergund binnen de 10–jaarstermijn van het bestemmingsplan en er geen bereikbaarheidsmaatregelen zijn getroffen.

Reactie:

Verwezen wordt naar de reactie bij punt 2 van zienswijze 6.

Conclusie: de zienswijze leidt niet tot een aanpassing van het bestemmingsplan.

3.28. Reclamant 26

Richtafstanden milieucategorie Sophialaan

1. De milieucategorie op de strook Sophialaan–Amsterdam Rijnkanaal is gemaximeerd op categorie 4.1, de aangevoerde reden is dat de Amsterdamsestraatweg gezien wordt als een ‘drukke weg en overeenkomt met een gemengd gebied.’ Reclamant vindt deze redenering vreemd en staat in contrast met ‘goede ruimtelijke ordening’ om de volgende redenen:

- a. er is nu al veel overlast in de woningen aan de Amsterdamsestraatweg van het industrieterrein;
- b. door middel van de beheersverordening Zuilen worden beperkingen opgelegd aan de woningen aan de Amsterdamsestraatweg Noord vanwege overlast op het industrieterrein (aan de ene kant beperkingen en aan de andere kant verruimen);
- c. in vergelijkbare situaties in Utrecht wordt wel de milieucategorie 3.2. als afstand aangehouden tot gevoelige bestemmingen;
- d. er is geen onderzoek gedaan naar de gevolgen van de hogere milieucategorie op de woningen aan de Amsterdamsestraatweg: een hogere categorie zal leiden tot meer overlast van geluid, stof, luchtverontreiniging, emissies van vermestende, verzurende stoffen.

Verzoek om de gehele strook aan de Sophialaan op milieucategorie 3.2. te stellen waarbij de mogelijkheid blijft om bestaand bedrijven door middel van een maatwerkbepemming een hogere milieucategorie te geven. Hierdoor zal een echte inwaartse zonering van het industrieterrein ontstaan, bestaande bedrijven kunnen blijven bestaan en deels uitbreiden en op de Amsterdamsestraatweg vermindert de overlast.

Reactie:

Verwezen wordt naar de reactie bij punt 1 van zienswijze 20.

Bouwhoogte en bebouwingspercentage Sophialaan

2. De voorstelde bouwhoogte heeft ernstige invloed op de woonomgeving:

In het bestemmingsplan wordt de bomenrij langs het kanaal ‘een karakteristiek element, dat, bij het kanaal hoort en tegelijkertijd de bedrijfsbebouwing visueel afschermt’ genoemd en dat ‘de bebouwingsmogelijkheden hierop zijn afgestemd’. Het is wachten op een aanvraag om een kapvergunning voor de bomen. Dat de bomen een visuele afscherming gaan vormen voor hogere bebouwing is dus niet juist. Ook bij herplant zal het decennia duren voordat er weer een visuele afscherming is ontstaan.

Door hogere bebouwing zal er met name in het voor- en najaar ernstige schaduwwerking ontstaan op de woningen langs de Amsterdamsestraatweg.

Een bouwhoogte van 24–30 meter langs het kanaal zal op langere delen een wand creëren die gaat werken als een klankbord waarbij het geluid van het scheepsverkeer harder en verder de woonwijk in zal reiken.

Reclamant verzoekt de gehele strook ene maximale bouwhoogte op te nemen van 10 meter.

Reactie:

Verwezen wordt naar reactie 2 van zienswijze 20.

Laad- en loskade Amsterdam–Rijnkanaal

3. Verzoek om bij het toestaan van meer of uitbreiding van de twee bestaande laad- en loskades weloverwogen en terughoudend te zijn, aangezien:

- er overlast door geluid, geur en stof kan ontstaan;
- er een verhoogde kans op aanvaringen door aanleggende en afvarende schepen ontstaat.

Reactie:

Verwezen wordt naar reactie 17 van zienswijze 10.

Conclusie: de zienswijze leidt tot een aanpassing van het bestemmingsplan.

Aan artikel 10.1 (Water) wordt een nieuw sub d toegevoegd:

- e. in afwijking van het bepaalde onder c. ter hoogte van het Amsterdam–Rijnkanaal verkeer te water, met inbegrip van bestaande lig-, laad- en losplaatsen en andere water- en havengebonden voorzieningen;

3.29. Reclamant 27 (Ontwikkelingsmaatschappij Utrecht)

1. Nieuwe ondernemingen zijn niet meer eenduidig te vangen onder de omschrijving kantoor, bedrijf, assemblage of logistiek. Het is meestal een menging van functies. Aangezien de grootste economische

dynamiek op dit moment juist op de oplevende bedrijfslocaties als Lage Weide te vinden zijn, zou het uiterst contraproductief zijn als er onnodige beperkingen aan de vestigingen van bedrijven worden gesteld.

Door de verminderende milieubelasting van bedrijven is de nabijheid van verschillende functies minder bezwaarlijk. Kantoorfuncties en ambachtelijke bedrijven schurken graag tegen elkaar aan. Reclamant signaleert een toenemende vraag naar kantoorachtige ruimten op bedrijventerreinen. De waarde van het vastgoed is daar dusdanig laag dat er juist voor startende ondernemingen een rendabele bedrijfsvoering mogelijk is.

Reactie:

Verwezen wordt naar de reactie onder punt 3 van zienswijze 6.

Gezien het feit dat de kantorenleegstand de laatste jaren is toegenomen en in Utrecht vooral op bedrijventerreinen (panden met een kantoorbestemming of kantoor aanduiding) blijkt in de praktijk dat de vraag naar kantoorruimte op bedrijventerreinen juist af is genomen.

Op Lage Weide is voldoende aanbod van kantoorruimte die geschikt is voor startende ondernemingen. Het is in strijd met het Utrechtse en regionale kantorenbeleid om solitaire kantoren toe te voegen door kantoorruimtes gelieerd aan bedrijfsruimtes om te zetten naar solitaire kantoren.

2. Er is volgens reclamant behoefte aan het afdwingen van architectonische en stedenbouwkundige kwaliteit. Reclamant wil over een periode van 10 jaar een proces van organische verbetering van de kwaliteit van de leefomgeving op Lage Weide stimuleren. Dit begint bij de inrichting en onderhoud van de publieke ruimte, maar juist ook door van de gebruikers kwaliteit op de eigen kavel en in de gebouwen te vragen. Daartoe zijn nu onvoldoende instrumenten aanwezig. Het is niet eenvoudig het een en ander in een bestemmingsplan vast te leggen, daarom zou een ruimere bevoegdheid moeten komen bij het college van B&W om afhankelijk van de vraag maatregelen te nemen om enerzijds een breder scala aan functionele combinaties mogelijk te maken en tegelijk instrumenten te ontwikkelen om architectuur, stedenbouw op niveau te krijgen. Stel werkbare richtlijnen op, maak duidelijk wat je niet wilt en hoe het proces loopt om gezamenlijk tot een hogere inrichtingskwaliteit te komen. Waar nodig zou B&W actief moeten kunnen ingrijpen als verwaarlozing van de gebouwde omgeving op treedt.

Via een wijzigingsbevoegdheid voor de aspecten functie, bebouwingspercentage, bouwhoogte, architectonische richtlijnen kan het college bij de implementatie en uitvoering van het bestemmingsplan de lange termijn economische doelen voor Lage Weide ondersteunen.

Verzoek aan te geven wat de belangrijkste dragers van het gebied zijn en hoe daar op de diverse kavels op gereageerd kan worden.

In de dagelijkse praktijk loopt reclamant vaak aan tegen onnodige regulering die nieuwe ontwikkelingen en transformatie blokkeren.

Reactie:

In het bestemmingsplan is gekozen voor een globale bestemming 'Bedrijventerrein'. Daarbinnen is beperkte ruimte voor daaraan gelieerde functies. Juist voor Lage Weide geldt dat dit een vestigingsplaats is en moet zijn voor zwaardere bedrijven. In het bestemmingsplan worden de stedenbouwkundig toelaatbare grenzen – zowel functioneel als ruimtelijk – bepaald. Daarnaast vormt het gemeentelijke welstandsbeleid een toetsingskader bij concrete ontwikkelingen. Voor aanvullende richtlijnen wordt geen ruimte gezien.

Conclusie: de zienswijze leidt niet tot een aanpassing van het bestemmingsplan.

3.30. Reclamant 28 (Nuon, Keulsekade 181))

1. De paragrafen 2.4.3., 2.4.8.1., 4.3.3. (MTG Schepenbuurt), 4.6.1., 4.14.3 en 5.12.2 uit de toelichting zijn verouderd.

Reactie:

In paragraaf 2.4.3 wordt de zinsnede 'de energiecentrale aan het Merwedekanaal' verwijderd.

In paragraaf 2.4.8.1. wordt de zin en een aantal wordt binnenkort voorgedragen om een gemeentelijke monumentenstatus te krijgen' gewijzigd in 'een aantal hebben de gemeentelijke monumentenstatus verkregen'.

De hogere grenswaarden genoemd in paragraaf 4.3.3. zijn door het vastgestelde bestemmingsplan Cartesiusweg inmiddels verleend. de tekst wordt hierop aangepast.

Paragraaf 4.6.1 wordt aangepast. Doordat de NUON-locatie uit het plan gehaald is, is er nog slechts 1 gasontvangststation aanwezig in het plangebied.

Paragraaf 4.14.3 en 5.12.2 (windenergie) wordt aangepast aan de laatste besluitvorming over windmolens op Lage Weide: zie de zienswijze van reclamant 17 onder punt 3.

2. De milieuzonering zoals weergegeven op pagina 49 loopt ook over de NUON-locatie Lage Weide. Aangezien de locatie geen onderdeel uitmaakt van het ontwerpbestemmingsplan verzoekt reclamant het perceel wit te maken.

Reactie:

Het kaartje in de toelichting geeft aan hoe de milieuzonering tot stand is gekomen. Het betreft slechts een toelichtend kaartje. Op de verbeelding is de NUON locatie er uit gelaten. Voor de duidelijkheid laten we de NUON-locatie in het kaartje staan. Dit kaartje heeft geen gevolgen voor de toekomstige planologische regeling voor de NUON-locatie.

3. In paragraaf 4.12 worden kabels, leidingen en straalpaden genoemd die een dubbelbestemming krijgen. Reclamant verzoekt ook de primaire warmtetransportleiding van Nuon op te nemen (incl. artikel en tracé op de kaart). Het betreft een aanvoerleiding met water van 100 °C en een retourleiding met water 70 °C. Deze leidingen staan onder druk en zijn cruciaal voor de levering van stadswarmte. De leidingen met een doorsnee van 0,6 meter liggen in hetzelfde tracé.

Reactie:

De warmtetransportleidingen zullen worden toegevoegd aan paragraaf 4.12. Aan weerszijden zal een zone van 5 meter worden opgenomen. Tevens wordt in de regels de volgende bestemming opgenomen:

Artikel 13 Leiding

13.1 Bestemmingsomschrijving

De voor "Leiding" aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming, primair bestemd voor een warmtetransportleiding en daarbij behorende voorzieningen.

13.2 Bouwregels

- a. *Binnen deze bestemming mogen, in afwijking van het bepaalde ten aanzien van de overige bestemmingen, uitsluitend bouwwerken geen gebouwen zijnde ten dienste van de bestemming worden gebouwd ten behoeve van de in 13.1 genoemde doeleinden.*
- b. *In geval van strijdigheid van bepalingen gaan de bepalingen van dit artikel voor de bepalingen die op grond van andere artikelen op de desbetreffende gronden van toepassing zijn.*

13.3 Afwijken van de bouwregels

Burgemeester en wethouders kunnen door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 13.2, ten behoeve van het bouwen overeenkomstig de andere bestemmingen van deze gronden met inachtneming van de desbetreffende regels, mits:

- a. *De veiligheid met betrekking tot de warmtetransportleiding niet wordt geschaad en geen kwetsbare objecten worden toegelaten, en*
- b. *Ter zake daarvan vooraf schriftelijk advies van de beheerder van de betreffende leiding is ingewonnen.*

13.4 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

- a. *Het is verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning op of in de in 13.1 bedoelde gronden, de volgende werken en/of werkzaamheden uit te voeren of uit te doen voeren:*
 - *het wijzigen van het waterbodemniveau door vergraving of demping;*
 - *het indrijven van voorwerpen in de bodem.*
- b. *Burgemeester en wethouders geven slechts toepassing aan hun bevoegdheid tot het verlenen van de onder 1. bedoelde vergunning, indien geen schade ontstaat aan de warmtetransportleiding. Hiertoe winnen zij schriftelijk advies in bij de leidingbeheerder over de vraag of door de voorgenomen werken of werkzaamheden de belangen in verband met de warmtetransportleiding niet onevenredig worden geschaad, alsmede welke voorwaarden in acht dienen te worden genomen ter voorkoming van eventuele schade aan de warmtetransportleiding.*
- c. *Het onder 1. bedoelde verbod is niet van toepassing op werken en werkzaamheden die:*
 - *het normale onderhoud betreffen;*
 - *noodzakelijk zijn in verband met de aanleg van de warmtetransportleiding of het op de warmtetransportleiding gerichte beheer of gebruik van de gronden;*
 - *reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het in werking treden van dit plan.*

4. De begrenzing van de locatie Lage Weide is niet correct weergegeven op de plankaarten (reclamant verwijst naar een kaart in de brief).

Reactie:

De gehele locatie van de NUON zal uit het bestemmingsplan worden gehaald. De verbeelding wordt aangepast conform het verzoek.

Conclusie: de zienswijze leidt tot een aanpassing van het bestemmingsplan.

In paragraaf 2.4.3 wordt de zinsnede 'de energiecentrale aan het Merwedekanaal' verwijderd.

In paragraaf 2.4.8.1. wordt de zin en een aantal wordt binnenkort voorgedragen om een gemeentelijke monumentenstatus te krijgen' gewijzigd in 'een aantal hebben de gemeentelijke monumentenstatus verkregen'.

De hogere grenswaarden genoemd in paragraaf 4.3.3. zijn door het vastgestelde bestemmingsplan Cartesiusweg inmiddels verleend. de tekst wordt hierop aangepast.

Paragraaf 4.6.1 wordt aangepast. Doordat de NUON-locatie uit het plan gehaald is, is er nog slechts 1 gasontvangststation aanwezig in het plangebied.

Paragraaf 4.14.3 (windenergie) wordt aangepast: zie de zienswijze van reclamant 17 onder punt 3 en paragraaf 5.12.2 wordt geschrapt.

De verbeelding wordt aangepast: de gehele locatie van de NUON zal uit het bestemmingsplan worden gehaald.

De warmtetransportleidingen worden op de verbeelding met de bestemming leiding opgenomen. In de regels wordt een artikel Leiding toegevoegd.

3.31. Reclamant 29 (Amres Kantorenfonds BV, Savannahweg 17)

Het perceel Savannahweg 17 blijft de bestemming Kantoor houden, maar de mogelijkheden van de bestemming worden beperkt. In 5.8. staat dat de bestaande kantoren niet groter mogen worden, het bestaande bedrijfsoppervlak is het maximum. Verder staat er dat het bouwvlak maximaal 60% bebouwd mag worden en dat de bouwhoogte wordt gemaximaliseerd.

Reclamant is het niet eens met deze beperking. Een uitbreiding van kantoren langs de A2 zou juist een zeer goede zaak zijn voor Lage Weide en de gemeente Utrecht. Tevens leiden de wijzigingen tot waardevermindering van het perceel.

Reactie:

Verwezen wordt naar de reactie bij 3 van zienswijze 6. Het voorheen geldende bestemmingsplan kende ter plaatse geen kantoorbestemming. Van behoud van een kantoorbestemming is derhalve geen sprake. Wel van het positief bestemmen van het bestaande gebruik.

Op Lage Weide is voldoende aanbod van kantoorruimte (met kantoorbestemming of kantoor aanduiding). Het is in strijd met het Utrechtse en regionale kantorenbeleid om solitaire kantoren toe te voegen door kantoorruimtes gelieerd aan bedrijfsruimtes om te zetten naar solitaire kantoren

Het bebouwingspercentage wordt verhoogd naar 70%. In het voorheen geldende bestemmingsplan was dit ook al mogelijk. Daarnaast wordt de maximale toename aan vierkante meters bvo beperkt op Lage Weide. De maximale toename bvo is 10% bij recht en via een afwijkingsbevoegdheid kan er daar bovenop maximaal 170.000 m² op heel Lage Weide worden gerealiseerd. Verwezen wordt naar paragraaf 5.2 van de toelichting van het bestemmingsplan en paragraaf 2.4 van dit vaststellingsrapport.

Conclusie: de zienswijze leidt tot een aanpassing van het bestemmingsplan.

Het maximale bebouwingspercentage wordt verhoogd naar 70%.

3.32. Reclamant 30

1. Om een duurzame ontwikkeling en exploitatie van de locatie Sterrebaan 2 te kunnen nastreven het verzoek om een bestemmingsverruiming. Hiervoor dient onder andere de mogelijkheid voor een verkooppunt van motorbrandstoffen met en zonder lpg en een ruimer kantoorgebruik mogelijk te zijn. Op het perceel is een VW onderhoudspunt gerealiseerd en een brandstofpunt is hiervoor een belangrijke toevoeging. In het huidige bestemmingsplan worden momenteel ruimere gebruiksmogelijkheden voorgeschreven.

Reactie:

Een verkooppunt van motorbrandstoffen met of zonder lpg wordt door middel van maatwerk met een aparte functieaanduiding op de verbeelding weergegeven. Vanwege dat maatwerk moet duidelijk zijn op welke plek een dergelijk verkooppunt wordt geprojecteerd. Voor lpg moet bovendien, volgens het Bevi, een toets plaats kunnen vinden aan de plaatsgebonden risicocontour. Dit kan alleen indien de ligging van de relevante installatieonderdelen (LPG-vulpunt, LPG-opslagtank en LPG-afleverzuilen) op basis van een aanvraag van een omgevingsvergunning zijn vastgelegd. De genoemde duidelijkheid is er nu niet omdat er geen aanvraag voor een omgevingsvergunning is aangevraagd noch verleend. Het mogelijke voornemen van reclamant kan daarom niet worden meegenomen in het bestemmingsplan Lage Weide. Indien er een concreet plan is kan er via een aparte planologisch procedure medewerking worden gevraagd.

2. Voor de locatie Sterrebaan 2 is een oude digitale onderlegger gebruikt. Op dit moment is op de locatie slechts 50% van het totale plan gerealiseerd, de andere helft van het ontwikkelingsplan is in voorbereiding. Reclamant verwacht op korte termijn met de ontwikkeling van de bouwvlek te starten. Dit zou in strijd zijn met artikel 3.2.1.a. Binnen het vigerende bestemmingsplan heeft reclamant de mogelijkheid om een extra gebouw en oppervlakte toe te voegen. In het nieuwe plan wordt deze mogelijkheid ontnomen omdat er minder vierkante meters gerealiseerd kunnen worden. Reclamant wil graag de juiste onderlegger opgenomen zien met een ruimer bouwvoorschrift.

Reactie:

Er wordt gebruik gemaakt van de topografische ondergrond. De topografische ondergrond maakt echter geen onderdeel uit van het bestemmingsplan en daarom kunnen er ook geen rechten aan ontleend worden.

Voor het perceel van reclamant geldt een maximum bebouwingspercentage van 70%.

De maximale toename bvo is 10% bij recht en via een afwijkingsbevoegdheid kan er daar bovenop maximaal 170.000 m² op heel Lage Weide worden gerealiseerd. Verwezen wordt naar paragraaf 5.2 van de toelichting en paragraaf 2.4 van dit vaststellingsrapport. Er zijn derhalve nog voldoende uitbreidingsmogelijkheden op het perceel van reclamant.

3. Reclamant wil graag een reclamezuil hoger dan 6 meter.

Reactie:

De maat van 6 meter wordt in het gehele plan aangehouden. Het is niet wenselijk om hiervan af te wijken. Verwezen wordt naar reactie 2 bij zienswijze 22b.

Reclamant wil graag een algemene kwalitatieve regeling zien voor beheer en onderhoud van de groenzones voor de omliggende openbare ruimte om te kunnen streven naar een meer ruimtelijke kwaliteit en samenhangende gebiedsopzet aan de Atoomweg en Lage Weide in het algemeen.

Reactie:

Het beheer en onderhoud van groenzones wordt niet geregeld in een bestemmingsplan. Een bestemmingsplan regelt slechts de bouw- en gebruiksmogelijkheden van de gronden gelegen in het bestemmingsplangebied.

Conclusie: de zienswijze leidt niet tot een aanpassing van het bestemmingsplan.

3.33. Reclamant 31

Milieuzonering

1. Ondanks dat de zone direct achter het spoor nu milieucategorie 4.2. heeft, kan reclamant nog niet echt spreken van een inwaarts gezonde industrie-terrein. Verzoek om aan de zone van het Amsterdam-Rijnkanaal tot aan het spoor een lagere milieucategorie (3.2) en op basis van maatwerk voor specifieke kavels uitzonderingen te maken, waarbij voor elke uitzondering goed onderzocht moet worden of deze opwaardering nadelige (gezondheids) aspecten kan hebben op woonwijken als gevolg van stof, geluid en luchtverontreiniging.

Reactie:

Verwezen wordt naar de reactie bij punt 1 van zienswijze 20.

Maximale bouwhoogte

2. De maximale bouwhoogte is verlaagd van 30 meter naar 24 meter. Dit is een verbetering maar 24 is nog steeds enorm hoog. Een gebouw van een dergelijke hoogte heeft een enorme impact, ondanks de bomen, op het uitzicht en lichtinval. Reclamant stelt voor om voor de bouwhoogte een soort inwaartse zonering te gebruiken.

De afstand van de woningen langs de Amsterdamsestraatweg tot de overkant van het kanaal is ongeveer 120 meter. Direct op de rand van het kanaal mag, voorstel reclamant, met een maximale hoogte van 12 meter gebouwd worden. Daarna stijgt de maximale bouwhoogte op de kavels elke 10 meter met 1 meter. Dus op een afstand van 120 meter van het Amsterdam-Rijnkanaal, 240 meter van de huizen langs de Amsterdamsestraatweg, mag men 24 meter hoog bouwen. Dit is tevens de maximale bouwhoogte. Aangezien de kavels tussen het kanaal en het spoor ongeveer 150 meter diep zijn (gemeten vanaf de rand van het kanaal) heeft de eigenaar van een kavel dus 30 meter ruimte om een gebouw van 24 meter hoog neer te zetten. Wil de eigenaar een gebouw van 20 meter hoog dan heeft hij hier zelfs al 70 meter ruimte voor. Op deze manier hebben de eigenaren van de kavels weinig last van de beperking. En voor reclamant heeft het als voordeel dat de kijkhoek min of meer gelijk blijft aan de huidige situatie.

Reactie:

De bestaande bouw mogelijkheden kunnen niet zonder financiële gevolgen worden afgenomen. De bomenrij is belangrijk voor het beeld van Lage Weide als geheel. In het bestemmingsplan is de bomenrij waar mogelijk als groen bestemd, en is rekening gehouden met de bomen door de bebouwing afstand te laten houden. De bouwhoogte uit het voorheen geldende bestemmingsplan is, op basis van inspraakreacties, bewust teruggebracht naar 24 meter.

Verwezen wordt verder naar reactie onder punt 2 van zienswijze 20.

De groenstrook langs het Amsterdam-Rijnkanaal

3. Recht tegenover de woning van reclamant is geen groenstrook en staan er ook geen bomen. Reclamant begrijpt dat deze grond niet van de gemeente of Rijkswaterstaat is en dat daarom de grond niet als groen is bestemd. De gemeente gebruikt de bomenrij als argument om hogere bouwhoogtes toe te staan. Verzoek daarom om op plekken waar geen ruimte voor een bomenrij is de maximale bouwhoogte voor het hele kavel te reduceren naar 10 meter. De eigenaar van het kavel kan dan zelf ook kiezen om een (hoge) bomenrij te plaatsen aan de rand van het kanaal en daarmee de maximale bouwhoogte te verhogen naar 12 meter direct aan het kanaal en daarna oplopend met 1 meter per 10 meter extra afstand vanaf het kanaal, gelijk aan de situatie zoals bij punt 2.

Reactie:

Volgens de bestemming mag er niet direct op de rand van het kanaal worden gebouwd. Op een aantal plaatsen is een bestemming Groen opgenomen. Ook is binnen de bestemming Bedrijventerrein het bouwvlak teruggelegd. Dit is onder andere gedaan om de bestaande bomen voldoende ruimte te kunnen geven.

Conclusie: de zienswijze leidt niet tot een aanpassing van het bestemmingsplan.

3.34. Reclamant 32 (De Heus, Voeders BV, Uraniumweg 63)

Kantoorruimte

1. Binnen de inrichting van reclamant is een los staand kantoorgebouw aanwezig met een brutovloeroppervlak van minder dan 1500 m². Het gebouw is volledig als kantoorruimte ingericht, maar is niet bestemd als kantoor. Dit betekent dat verhuur van het kantoorgebouw als zelfstandig niet mogelijk is. Dit is in tegenspraak met wat in paragraaf 5.8 en paragraaf 5.9 van de toelichting op het bestemmingsplan staat vermeld.

Het is niet geheel duidelijk hoe de situatie van reclamant moet worden geïnterpreteerd in het licht van het bestemmingsplan. Valt het onder paragraaf 5.8 of 5.9 en hoe moet de 70% in paragraaf 5.9 worden gelezen? Wordt daar 70% van het losstaand kantoorgebouw bedoeld dan verzoek om de aanduiding 'zelfstandig kantoor toegestaan' op te nemen.

Reactie:

Het kantoor is onderdeel van het ter plaatse gevestigde bedrijf. Van een zelfstandig kantoor is geen sprake. Om leegstand van overtollig geworden kantoorruimte te voorkomen en investeringen te stimuleren, wordt via een afwijking door B&W onder voorwaarden beperkte vestiging van zelfstandige kantoren in bestaande bedrijfsgebouwen mogelijk gemaakt. Het gaat om maximaal 70 % van een aan de bedrijfsactiviteiten ondergeschikte en daarmee samenhangende kantoorruimte. Dit deel mag – onder voorwaarden – worden ingevuld als zelfstandig kantoor tot een maximale oppervlakte van 1.500 m². Deze voorwaarde voorkomt dat volledige afsplitsing van kantoor en bedrijfspand ontstaat en er dus een volledig solitaire kantoorgebruik ontstaat.

Voor de bovengenoemde situatie betekent dit dat 70% van het bij het bedrijf behorende kantoor van 1500 m² bij gebruikmaking van de afwijkingsbevoegdheid – mag worden doorverhuurd aan derden en 30% van de kantoorruimte gelieerd moet blijven aan de ter plaatse aanwezige bedrijfsfunctie. Afsplitsing en geheel doorverhuren van het pand als kantoor is uitgesloten.

Toename brutovloeroppervlak

2. In regel 3.2.1. wordt gesteld dat het brutovloeroppervlak met maximaal 10% mag worden verhoogd. Bovendien geldt de algemene afwijkingsregel van 10% hier niet voor. Dit is een forse beperking voor reclamant die bovendien onnodig is. Mocht reclamant bijvoorbeeld het productiegedeelte uitbreiden dan zal dit door de diverse verdiepingsvloeren tot een relatief hoge toename van het brutovloeroppervlak leiden. Maar een dergelijke uitbreiding leidt niet of nauwelijks tot meer arbeidsplaatsen en dus ook niet tot extra verkeersbewegingen.

Uit paragraaf 5.2 van de toelichting kan worden opgemaakt dat de bereikbaarheid van het industrieterrein de reden is voor het opnemen van deze extra beperking. Volgens reclamant is het beperken van alle bedrijven in hun bouw mogelijkheden niet de manier waarop de bereikbaarheid van het industrieterrein moet worden geborgd. Bovendien bestaat er geen harde relatie tussen toename bvo en toename van het aantal arbeidsplaatsen. Een kleine toename van het bvo bij arbeidsintensieve bedrijven of van kantoorruimtes zal tot veel meer extra verkeersbewegingen leiden dan een grote toename van het bvo van geautomatiseerde productieprocessen.

Begrenzing door bouwvlak, bouwhoogte en bebouwingspercentage is afdoende om ongewenste bebouwing te voorkomen. Verzoek om lid f van regel 3.2.1 te verwijderen en de bereikbaarheid van het industrieterrein op een andere wijze te borgen.

Reactie:

Uitbreiding van de afgelopen 10 jaar is in beeld gebracht. Met de nu opgenomen ruimte kan de verwachte ontwikkeling van het terrein worden gefaciliteerd. Op voorhand kan daarom niet worden gesteld dat een eventuele ruimtebehoefte van reclamant niet kan worden gefaciliteerd.

Bij het niet toepassen van dit systeem van ruimteverdeling, zou op basis van een goede ruimtelijke ordening een zeer laag bebouwingspercentage per perceel moeten worden opgenomen om het beoogde effect te verkrijgen. Hier is reclamant niet mee gediend.

Verwezen wordt verder naar paragraaf 2.4 van dit vaststellingsrapport.

Opgemerkt wordt dat de basis voor de verkeersgeneratie wordt gevormd door het verkeersmodel VRU 3.1u. De vulling van het model bestaat uit het bestaande bedrijventerrein Lage Weide. Het kenmerk van het bedrijventerrein is de grote diversiteit aan bedrijven, met een accent op logistiek, zwaardere industrie, kantoorgebouwen en een beperkt aantal volumineuze detailhandelsvestigingen. Op basis hiervan kan theoretisch een berekening worden gemaakt van de relatie tussen het aantal vierkante meters bvo en het aantal verkeersbewegingen dat dit met zich meebrengt.

Voor meer informatie zie de bijlage van de toelichting "Verkeersonderzoek". Bij het verkeersonderzoek is uitgegaan van een model met gemiddelden.

3. In regel 3.4.4 staat een foute verwijzing (c moet f zijn). Er is als voorwaarde opgenomen dat in totaal voor het hele plangebied niet meer dan 170.000 m² brutovloeroppervlak mag worden toegevoegd. Reclamant heeft grote vraagtekens bij de borging van deze regel. Er wordt bijvoorbeeld steeds meer vergunningvrij gebouwd en er zijn altijd wel bouwplannen die worden aangevraagd maar uiteindelijk niet worden gerealiseerd. Hoe wordt daar mee omgegaan? Daarnaast is niet duidelijk in hoeverre bedrijven inzicht hebben in de nog beschikbare m² bvo en hoe dit wordt bijgehouden.

De totale pot van 170.000 m² is gebaseerd op wat er de laatste 10 jaar op het industrieterrein is bijgebouwd. In de toelichting is de verwachting opgenomen dat dit voor de komende 10 jaar voldoende zal zijn maar dat is niet nader onderbouwd. Verzoek de bereikbaarheid van het industrieterrein op een andere wijze te borgen en de beperkingen m.b.t. brutovloeroppervlak uit het bestemmingsplan te halen.

Reactie:

De verwijzing in artikel 3.4.4. wordt aangepast.

De mogelijkheden voor vergunningvrij bouwen bij bedrijven zijn beperkt.

Indien er een vergunning verleend wordt, maar er wordt vervolgens geen gebruik van gemaakt kan de gemeente de vergunning intrekken. Hiermee wordt voorkomen dat bedrijven alvast ruimte claimen voor de toekomst maar geen concrete plannen hebben.

De 170.000 m² is een optelsom van het aantal vierkante meters dat de afgelopen 10 jaar is bijgebouwd op Lage Weide (7%). Lage Weide kan bijna 2,5 keer zoveel doorgroeien als de afgelopen 10 jaar (17%) is gebeurd. Daarbij komt dat meer toestaan op dit moment niet mogelijk is aangezien er problemen ontstaan voor wat betreft de bereikbaarheid van het bedrijventerrein. Verwezen wordt verder naar paragraaf 2.4 van dit vaststellingsrapport.

Verbeelding geluidzone

4. Er is opgenomen dat Wgh-inrichtingen (zogenaamde grote lawaaimakers) uitsluitend zijn toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'industrieterreinzone'. Deze aanduiding is niet goed terug te vinden op de digitale kaart. Verzoek een duidelijke en correcte begrenzing van het gezoneerde industrieterrein op te nemen op de planverbeelding.

Reactie:

In het akoestisch onderzoek in de bijlage bij het bestemmingsplan is de aanduiding terug te vinden. Op de digitale kaart is deze abusievelijk weggevalen. Dit zal in het definitieve plan worden aangepast.

Verbeelding ontheffingsgebied I

5. In regel 3.6.5 is vermeld dat binnen ontheffingsgebied-1 een ontheffing voor volumineuze detailhandel mogelijk is. Dit kunnen beperkt geurgevoelige bestemmingen zijn en indien gebruik wordt gemaakt van deze ontheffingsmogelijkheid kan reclamant beperkt worden in zijn bedrijfsvoering. In de uitsluitinggronden moet worden opgenomen dat b&w alleen een omgevingsvergunning kunnen verlenen als dit niet tot beperking van de in de omgeving aanwezige bedrijven kan leiden. Verzoek dit toe te voegen aan regel 3.6.5.

Reactie:

Een dergelijke bepaling is niet nodig, nu het bestemmingsplan geen nieuwe geurgevoelige functies mogelijk maakt.

Conclusie: de zienswijze leidt tot een aanpassing van het bestemmingsplan.

De verwijzing in artikel 3.4.4. wordt aangepast.

De aanduiding Overig-industrieterreinzone wordt op de verbeelding op het gezoneerde bedrijventerrein gelegd.

3.35. Reclamant 33 (Van Nieuwpoort Betonmortel BV, Kanaaldijk 15)

1. Van Nieuwpoort is een bouwgrondstoffen bedrijf dat de hele keten, van het (terug)winnen van grondstoffen tot het monteren van onder andere betonproducten, beheerst. Reclamant verwijst naar de zienswijzen die door Bonder Recycling en Overslag BV (zie reclamant nummer 24) zijn ingediend, deze zienswijze kan als herhaald en ingelast worden beschouwd daar Van Nieuwpoort zich onverkort daarbij aansluit.

Reactie:

Verwezen wordt naar de reactie op de zienswijze van genoemde reclamant.

Betoncentrale

2. De betonfabriek van reclamant is niet in het bestemmingsplan opgenomen en staat niet op de plankaart. Een andere betoncentrale is wel als zodanig bestemd en op de plankaart weergegeven. Reclamant wordt aldus feitelijk wegbestemd, temeer nu tevens is gebleken dat de maximaal te vestigen milieucategorie lager is dan de categorie waaronder reclamant thans valt (categorie 4.1 bestemd, voor minimaal 4.2 benodigd is).

Voorts is er voor Bonder Recycling een uitzondering gemaakt om zolang als dit bedrijf blijft bestaan betreffende activiteiten (zgn. categorie 5.2 bedrijvigheid) te mogen blijven uitvoeren. Indien Bonder Recycling stopt daalt ook dienaangaande de bedrijvigheid naar categorie 4.1. en betekent dit feitelijk dat reclamant zijn activiteiten eveneens dient te staken. Reclamant maakt daartegen dan ook bezwaar. Een betoncentrale past niet op ieder bedrijventerrein, waardoor reclamant afhankelijk is van een correcte opname in het bestemmingsplan Lage Weide. Om die reden wenst reclamant een zelfstandige bestemming te verkrijgen althans de uitdrukkelijke bevestiging dat haar activiteiten (de betoncentrale) onder de maatbestemming "recyclebedrijf vallen.

Reclamant stelt op voorhand de gemeenteraad aansprakelijk voor iedere schade die reclamant hierdoor loopt.

Reactie:

De (uitbreidings)vergunning en melding (Activiteitenbesluit) van Bonder omvat tevens het vervaardigen van cement- of betonwaren (en halffabricaat) met behulp van persen en triltafels. Deze activiteit wordt positief bestemd via de aanduiding specifieke vorm van bedrijf – recyclebedrijf. Verwezen wordt naar reactie 1 van zienswijze 16.

Spooraanduiding

3. De spooraanduiding op de plankaart staat op plek van een gebouw. Het is wenselijk dat deze fout hersteld wordt.

Reactie:

De aanduiding spoorweg geldt voor het gehele terrein en niet alleen daar waar de lijn is gelegen. De lijn geeft de grens aan waarbinnen een spoorweg mogelijk is. De verbeelding wordt niet aangepast.

4. Onduidelijk is of de huidige buiten op- en overslag in het ontwerpbestemmingsplan is toegestaan. Hieromtrent dient duidelijkheid te worden verstrekt.

Reactie:

Bestaande vergunde activiteiten kunnen worden voortgezet.

Verkeersonderzoek

5. De inperking van de bouw mogelijkheden is ingegeven door een verkeersonderzoek dat de groei van het aantal verkeerbewegingen (ten onrechte) 1 op 1 verbindt met de bebouwde oppervlakte. Die bebouwde oppervlakte kan echter ook bedoeld zijn voor gebruik ten behoeve van per spoor of over het kanaal aangevoerd materiaal. Reclamant acht het verkeersonderzoek dan ook onvoldoende om de daarop gebaseerde conclusies ten aanzien van de beperking van de bouw mogelijkheden te kunnen dragen.

Reactie:

De basis voor de verkeersgeneratie wordt gevormd door het verkeersmodel VRU 3.1u. De vulling van het model bestaat uit het bestaande bedrijventerrein Lage Weide. Het kenmerk van het bedrijventerrein is de grote diversiteit aan bedrijven, met een accent op logistiek, zwaardere industrie, kantoorgebouwen en een beperkt aantal volumineuze detailhandelsvestigingen. Op basis hiervan kan theoretisch een berekening worden gemaakt van de relatie tussen het aantal vierkante meters bvo en het aantal verkeersbewegingen dat dit met zich meebrengt.

De basis van het verkeersmodel is gebaseerd op werkelijke tellingen. Het gedeelte van materiaal c.q. goederen dat via water en/of spoor wordt aan (of af)gevoerd zit dus impliciet verwerkt in het verkeersmodel, want alle goederen die niet over de weg gaan, zijn ook niet als vrachtwagen geteld. Wanneer er dus geen vervoer over water/spoor was geweest, waren de tellingen hoger uitgevallen en waren de modelintensiteiten voor het wegvervoer hoger uitgekomen).

Omdat de prognosejaren voortbouwen op het basisjaar, kan gesteld worden dat in de prognosejaren rekening wordt gehouden met het aandeel dat over water en/of via spoor wordt aangeleverd. Verwezen wordt verder naar paragraaf 2.4 van dit vaststellingsrapport.

Voor meer informatie zie de bijlage van de toelichting "Verkeersonderzoek". Het verkeersonderzoek gaat uit van een model met gemiddelden.

6. Het ontwerpbestemmingsplan geeft blijk van de intentie van de gemeente Utrecht tot beperking van de bestaande gebruiks- en bouwmogelijkheden, hetgeen tegenstrijdig is met het beleid van de afgelopen jaren.

Reactie:

Verwezen wordt naar de reactie bij zienswijze 24. De gemeente deelt de zienswijze van reclamant niet.

Conclusie: de zienswijze leidt tot een aanpassing van het bestemmingsplan.

Aan artikel 1 wordt een definitie toegevoegd:

'recyclebedrijf: een bedrijf gericht op het vervaardigen van cement- en betonwaren, alsmede betonmortel met behulp van persen, triltafels of bekistingstrillers, het opnieuw verwerken van afvalmaterialen voor het oorspronkelijke doel of voor andere doeleinden, en op- en overslag van goederen'.

3.36. Reclamant 34 (Actacom Nederland B.V. , Maarssenbroeksedijk 51 en 49)

Het ontwerpbestemmingsplan wijkt af van het feitelijk gebruik. Het gebouw is sinds de oprichting in gebruik als bedrijfsruimte (30%) en (zelfstandige) kantoorruimte (70%). Reclamant wil graag in aanmerking komen voor de bestemming bedrijventerrein, zelfstandig kantoor toegestaan. De mogelijkheid als bedoeld in artikel 3.6.4. kan als zodanig direct worden toegepast. Er is dan ook geen sprake meer van overgangsrecht als bedoeld in artikel 25.2 van de regels.

Reactie:

Beide percelen behouden de bestemming Bedrijventerrein en krijgen geen aanduiding zelfstandig kantoor. Het afsplitsen van het kantoor van de bedrijvenbestemming is in strijd met het Utrechtse en regionale kantorenbeleid.

Bedrijven met een kantoorruimte van meer dan 80% van het bvo hebben in het bestemmingsplan een aanduiding 'zelfstandig kantoor toegestaan' gekregen.

Aan de regels wordt overigens een regel toegevoegd waarmee bestaande afwijkende verhoudingen positief worden bestemd.

Er wordt in artikel 3.1 onder c een punt 4 toegevoegd.

4. voor reeds bestaande gebouwen waarvan de verhouding kantoorruimte en bedrijfsruimte afwijkt van het bepaalde onder 1., 2. en 3. mag de bestaande verhouding worden gehandhaafd;

Conclusie: de zienswijze leidt tot een aanpassing van het bestemmingsplan.

Er wordt in artikel 3.1 onder c een punt 4 toegevoegd.

4. voor reeds bestaande gebouwen waarvan de verhouding kantoorruimte en bedrijfsruimte afwijkt van het bepaalde onder 1., 2. en 3. mag de bestaande verhouding worden gehandhaafd.

3.37. Reclamant 35 (Trion BV, Maarssenbroeksedijk 41)

Het ontwerpbestemmingsplan wijkt af van het feitelijk gebruik. Het gebouw is sinds de oprichting in gebruik als bedrijfsruimte (52%) en (zelfstandige) kantoorruimte (48%). Reclamant wil graag in aanmerking komen voor de bestemming bedrijventerrein, zelfstandig kantoor toegestaan.

De locatie aan de Maarssenbroeksedijk heeft in totaal een bebouwd oppervlak van 3100 m². Het gebouw bestaat uit drie bouwlagen aan de voorzijde met een totaal bvo van circa 15.000 m² waarvan circa 100% wordt gebruikt als kantoorruimte en het gebouw aan de achterzijde bestaat uit een bouwlaag en wordt voor 100% als bedrijfsruimte gebruikt.

De mogelijkheid als bedoeld in artikel 3.6.4. kan als zodanig direct worden toegepast. Er is dan ook geen sprake meer van overgangsrecht als bedoeld in artikel 25.2 van de regels.

Reactie:

Het perceel behoudt de bestemming Bedrijventerrein en krijgt geen aanduiding zelfstandig kantoor. Het afsplitsen van het kantoor van de bedrijvenbestemming is in strijd met het Utrechtse en regionale kantorenbeleid. Aan de regels wordt een regel toegevoegd waarmee bestaande afwijkende verhoudingen positief worden bestemd.

Er wordt in artikel 3.1 onder c een punt 4 toegevoegd.

4. voor reeds bestaande gebouwen waarvan de verhouding kantoorruimte en bedrijfsruimte afwijkt van het bepaalde onder 1., 2. en 3. mag de bestaande verhouding worden gehandhaafd;

Conclusie: de zienswijze leidt tot een aanpassing van het bestemmingsplan.

Er wordt in artikel 3.1 onder c een punt 4 toegevoegd.

4. voor reeds bestaande gebouwen waarvan de verhouding kantoorruimte en bedrijfsruimte afwijkt van het bepaalde onder 1., 2. en 3. mag de bestaande verhouding worden gehandhaafd.

3.38. Reclamant 36 (Fuwell Energie Group B.V., Sterrebaan 2)

Fuwell Energy Group B.V. heeft al geruime tijd het plan een nieuw verkooppunt voor motorbrandstoffen te realiseren aan de Sterrebaan 2 te Utrecht. Het plan bestaat uit een onbemand openbaar verkooppunt voor duurzame brandstoffen als Groengas (CNG) en BlueOne 95 naast de traditionele brandstoffen. Verzoek de functie aanduiding 'Verkooppunt voor motorbrandstoffen' inclusief verkoop van duurzame brandstoffen als Groengas (CNG) en BlueOne 95 alsnog toe te voegen overeenkomstig het bouwplan van de Fuwell Energy Group B.V.

Reactie:

Een verkooppunt van motorbrandstoffen met of zonder CNG wordt door middel van maatwerk met een aparte functieaanduiding op de verbeelding weergegeven. Vanwege dat maatwerk moet duidelijk zijn op welke plek een dergelijk verkooppunt wordt geprojecteerd. Voor CNG moet bovendien een toets plaats kunnen vinden aan de veiligheidsafstand, genoemd in het Besluit algemene regels voor inrichtingen milieubeheer. Dit kan alleen indien de ligging van de relevante installatieonderdelen (CNG-bufferopslag en CNG-afleverzuilen) op basis van de aanvraag van een omgevingsvergunning zijn vastgelegd. De genoemde duidelijkheid is er nu niet omdat er geen aanvraag voor een omgevingsvergunning is aangevraagd en verleend. Het plan van reclamant wordt daarom niet meegenomen in het bestemmingsplan Lage Weide. Indien er een concreet plan is kan er via een aparte planologische procedure medewerking worden verleend.

Conclusie: de zienswijze leidt niet tot een aanpassing van het bestemmingsplan.

3.39. Reclamant 37 (Theo Pouw Beheer BV, Isotopenweg 29)

Reclamant dient de zienswijze in als drijver van de inrichting gevestigd aan de Isotopenweg 21 t/m 43 en als eigenaar van de percelen Isotopenweg 15 t/m 21 die verhuurd zijn aan Sita Recycling BV en Pothuizen BV.

Bestaand gebruik wordt weg bestemd

1. In voorschrift 3.1 wordt verder verwezen naar bijlage 2 zijnde de staat van bedrijfsactiviteiten (boven deze lijst staat "bijlage 1", maar verondersteld wordt dat dit abusievelijk is geschied).

De aanduiding van categorieën komt niet overeen met het bestaand gebruik, dat wil zeggen dat niet alle bestaande activiteiten zijn terug te vinden op de staat van bedrijfsactiviteiten. De activiteiten die wel worden vermeld op de lijst zijn te laag gecategoriseerd en in omvang gemaximeerd.

Uitgangspunt in de jurisprudentie is dat bestaand gebruik in beginsel positief moet worden bestemd. Uit de toelichting op het bestemmingsplan komt naar voren dat dit ook de bedoeling is geweest van de planwetgever. Het bestaand gebruik reikt verder dan enkel het feitelijk gebruik. Immers bij bestaand gebruik moet ook de ruimte die de huidige milieuvergunning biedt (bijvoorbeeld de vergunde omvang c.q. capaciteit) positief worden bestemd. Hier voldoet het ontwerpbestemmingsplan duidelijk niet aan. Niet alleen zet het ontwerpbestemmingplan toekomstige uitbreiding van de inrichting op slot, ook het bestaand gebruik (waaronder de reeds bij milieuvergunning toegekende rechten) is niet meer toegestaan. Vergunde activiteiten zijn weg bestemd en onder het overgangsrecht gebracht. Het bestemmingsplan is sanerend van aard.

Reactie:

Er is gebruik gemaakt van de standaard bedrijvenlijst van de VNG voor bedrijventerreinen. In deze lijst zijn slechts bedrijven tot en met milieucategorie 4.2 opgenomen en milieucategorie 6. De categorieën 5.1, 5.2 en 5.3 zijn niet opgenomen.

Besloten is deze lijst te vervangen door lijst 1 van de VNG-handreiking Bedrijven en milieuzonering. De categorie 5 bedrijven zijn hierin wel genoemd.

Deze lijst wordt wel aangepast. Bedrijven die niet passen binnen de bestemming bedrijventerrein, zoals landbouw, bosbouw, kantoren, onderwijs, zijn verwijderd uit deze Lijst van bedrijfsactiviteiten.

De aanduiding Bijlage 1 wordt van de Lijst van bedrijfsactiviteiten verwijderd om onduidelijkheid te voorkomen.

De aanduiding minmaal milieucategorie 3.2 en maximaal milieucategorie 5.2 wordt van de verbeelding gehaald conform de inspraaknota blz. 12. Deze aanpassing was per abuis nog niet verwerkt. Voor het perceel Isotopenweg 21-29 geldt daarmee de maximale milieucategorie 4.2

Voor Pouw (Isotopenweg 21 t/m 29) wordt een maatbestemming opgenomen:

het puinbreken en het reinigen van afvalstoffen zoals verontreinigd grond en afvoeren ervan behorend tot maximaal 5.2	'specifieke vorm van bedrijf – puinbreker'
---	--

Met deze aanpassingen is het gebruik op de percelen van reclamant positief bestemd.

Sita BV (afvalscheidinginstallatie, SBI 372) en Pothuizen BV (metaalinzamelaar en sorteerder, SBI 5157) passen binnen de aangegeven maximale milieucategorie 4.2.

Bouwmogelijkheden ingeperkt

2. De bebouwingsmogelijkheden zijn behoorlijk ingeperkt, zowel in bouwvlak als in bebouwingspercentage. De gemeente meent dat de bebouwingsmogelijkheden wel ingeperkt moeten worden om hinder aan omliggende omgeving te beperken en te voorkomen dat het industrieterrein op slot komt te staan. Dit neemt niet weg dat het plan wel degelijk een sanerend karakter heeft.

Reactie:

In de toelichting in hoofdstuk 5 is beschreven hoe de bebouwingsmogelijkheden zijn opgebouwd. In de toelichting van het bestemmingsplan is tevens het economisch beleid van de gemeente en Lage Weide verwoord. Van een sanerend karakter is geen sprake. In het bestemmingsplan is nu één samenhangende, actuele regeling voor Lage Weide opgenomen. Reclamant kan nog gebruik maken van de mogelijkheid om het brutovloeroppervlak met 10% uit te breiden. Hetzelfde geldt voor de afwijkingsbevoegdheid van 170.000 m² bvo voor heel Lage Weide. Hiermee wordt uitbreidingsruimte gefaciliteerd.

*Het gehele bestemmingsvlak is voor de percelen van reclamant het bouwvlak. Er is daardoor geen sprake van een beperking van het bouwvlak.
Het bebouwingspercentage wordt verhoogd naar 70% conform het voorheen geldende bestemmingsplan.*

Indeling categorieën onduidelijk en in strijd met VNG model

3. Onduidelijk is hoe de indeling van de categorieën inrichtingen tot stand is gekomen. In de plantoelichting is aangegeven dat de Lage Weide voornamelijk in gebruik als bedrijventerrein. Het is de bedoeling van de planwetgever om deze functie in de toekomst te behouden en waar mogelijk te versterken.

In de plantoelichting lijkt naar voren te komen dat de planwetgever zowel heeft aangesloten bij het VNG model 'voorbeeldstaat van bedrijfsactiviteiten voor bedrijventerreinen' en het model 'voorbeeldstaat van bedrijfsactiviteiten functiemenging'. Hiervan lijkt een soort van combinatie te zijn gemaakt, waarop vervolgens nog weer aanpassingen zijn gemaakt.

Reclamant meent dat, nu de zonering afwijkt van de VNG standaarden er sprake is van strijd met een goede ruimtelijke ordening. De Afdeling Bestuursrechtspraak erkent deze publicatie als basis voor de afweging die gemaakt moet worden.

Reactie:

De VNG-handreiking kent twee lijsten. Gebruik is gemaakt van de lijst specifiek voor industrieterreinen. Deze lijst was één op één overgenomen.

Wel is geconstateerd dat de gebruikte lijst uit de VNG-handreiking geen categorie 5 bedrijven bevat. De lijst wordt daarom vervangen door lijst 1 van de VNG brochure. Zie ook het antwoord onder punt 1.

De lijst bedrijven functiemenging die de gemeente Utrecht hanteert is gebaseerd op de tweede Voorbeeld Staat in de VNG-handreiking Bedrijven en milieuzonering (2009). Deze is gericht op gebieden waar bedrijven of andere milieubelastende functies verspreid zijn gelegen tussen woningen en/of andere gevoelige functies. Het gaat in dergelijke gebieden in het algemeen om relatief kleinschalige bedrijvigheid die in of op korte afstand van woningen kunnen worden toegestaan. In het kader van dit bestemmingsplan is deze lijst alleen van toepassing bij een beroep of bedrijf aan huis bij de woningen in het plangebied. Dit is uit de regels op te maken.

Zie voor een motivering over de werkwijze van deze lijst de toelichting in de bijlage bij de planregels en de toelichting in paragraaf 2.1 van dit rapport.

Zonering onjuist toegepast; althans onvoldoende gemotiveerd

4. De gemeente heeft de toegestane categorieën bedrijven naar beneden bijgesteld ten opzichte van de vigerende plannen. Deze ruimtelijke keuze is onbegrijpelijk in het licht van de plantoelichting, zie in dit verband 4.4 van de plantoelichting, waarin het volgende is vermeld:

"Vergelijking van beide tabellen laat zien dat er een verfijning in de milieucategorieën 3 en 5 is gemaakt. Gemeente Utrecht had categorie 4 al verfijnd om de afstandstappen niet te groot te maken. De verfijning van afstandstappen sluit beter aan bij de praktijk. Waar voorheen in een bestemmingsplan bij een richtafstand van 100 meter milieucategorie 4 was toegestaan, in een nieuw bestemmingsplan bij een afstand van 100 meter categorie 3.2 wordt. De bestaande bedrijven worden door deze nieuwe aanduiding niet in hun bedrijfsvoering geschaad. Zij zijn zodanig bestemd dat zij langdurig kunnen doorfunctioneren, omdat de richtafstand gekoppeld is aan hun bedrijfsactiviteit."

"De bedrijven die behoorden tot klasse 5 (in het oude bestemmingsplan) komen tegenwoordig vaak niet meer voor of de mate van hinder is minder geworden. Andere bedrijven of bedrijfsactiviteiten worden nog steeds beschouwd als een categorie S. Bij het beoordelen van de inpasbaarheid van een bedrijf op een locatie wordt in de eerste plaats gekeken om welke milieubelastende activiteiten het gaat. Vervolgens wordt gekeken naar de toelaatbaarheid van die activiteiten in relatie tot wat is vastgelegd in het bestemmingsplan."

De gemeente constateert dat categorie 5 inrichtingen feitelijk niet meer zoveel hinder opleveren als voorheen wegens verbeterde bedrijfsvoering, maar stelt de toegestane categorieën toch naar beneden bij. Men zou verwachten dat bij dezelfde afstanden juist zwaardere categorieën activiteiten kunnen worden toegestaan in plaats van lichtere. Immers het is de gemeente te doen om het doel dat de hinder om de omliggende omgeving niet toeneemt. In ieder geval zou dezelfde categorie als voorheen moeten kunnen worden bestemd. Ondanks dat de hinder is afgenomen worden toch striktere richtafstanden opgelegd.

Reactie:

Het voorheen geldende bestemmingsplan kent eigen bedrijfscategorieën, die afwijken van de categorieën van de VNG-handreiking. Bedrijven die in het voorheen geldende bestemmingsplan behoorden tot milieucategorie 5, zouden nu behoren tot milieucategorie 4.2 (zie hiervoor ook de uitspraak Raad van state van 15 oktober 2012, 201207286/2/R2 betreffende het bestemmingsplan Leidsche Rijn centrum kern en zuid). Dit betekent dat de bedrijven die volgens het voorheen geldende bestemmingsplan konden worden gevestigd (categorie 5) in een aantal gevallen nog steeds kunnen worden gevestigd omdat ze in de nieuwe lijst van bedrijfsactiviteiten onder een lagere categorie vallen (categorie 4.2).

Bedrijven die onder een hogere milieucategorie vallen op basis van de VNG-handreiking kunnen toch toelaatbaar zijn op een bepaalde locatie, omdat de mate van hinder vergelijkbaar is met de lagere categorie (dit geldt bijvoorbeeld voor de maatbestemmingen). Voor die situaties biedt het bestemmingsplan flexibiliteit via een afwijkingsbevoegdheid.

5. de bestemming is afhankelijk van toepassing bijlage 2 en 3, en afhankelijk van de omgeving van het plangebied en daarmee onzeker en in strijd met de Wro en de rechtszekerheid. Ondanks dat op de bestemmingsvlakken de categorieën bedrijven en activiteiten zijn aangegeven, is nog steeds onzeker wat op deze percelen is toegestaan. Dat wat planologisch wordt toegestaan lijkt afhankelijk van toekomstige ontwikkelingen buiten het plangebied.

In voorschrift 3.1 worden de categorieën bedrijven en activiteiten aangewezen, waarbij wordt verwezen naar de bijlage 2 de staat van bedrijfsactiviteiten. In bijlage 3 waarin de toepassing van bijlage 2 nader wordt toegelicht staat het op pagina 151 volgende vermeld:

"Mocht een bedrijf meerdere SBI-codes kennen, dan moet voor elk aspect de grootste afstand worden genomen. Dat geldt ook voor de gebruikte installaties en opslagen. Opgemerkt dient te worden dat de methodiek in eerste plaats is ontwikkeld om in nieuwe situaties een vestigingsplaats voor een bedrijf vast te stellen en niet voor toetsing van bestaande situatie. Daarom wordt bij bestaande situaties uitgegaan van de maatregelen, die voor een nieuwe vestiging van een dergelijk bedrijfsactiviteit type redelijkerwijs kunnen worden verwacht. Verder gelden de afstanden alleen in relatie tot rustige woonwijken gelegen in zuivere woongebieden. dus niet voor woningen die in gebieden liggen met een andere bestemming of kwalificatie. Voor de toepassing van deze methodiek in bestaande situaties is het zeker niet zo dat elk bedrijf, dat is gevestigd op kortere afstand tot aaneengesloten woonbebouwing dan de wenselijk zonder meer onaanvaardbaar is. Wel geeft de gewenste afstand een maat voor potentiële hinder, gevaar of schade.

Reclamant benadrukt dat met deze toelichting nog steeds volstrekt onduidelijk is wat op een betreffende bestemmingsvlak wel of niet is toegestaan. Uit de toelichting van de planwetgever blijkt dat bijlage 2 niet als concreet onderdeel van de planvoorschriften te moeten worden beschouwd. De opgenomen afstanden gelden kennelijk niet absoluut en worden afhankelijk gesteld van de omgeving, waarbij aan de beoordeling van het bevoegd gezag wordt overgelaten of een activiteit al dan niet geoorloofd is. Het wijzigen van de toepassing van bijlage 2 dan wel het wijzigen van omgeving van het plangebied kan in dat geval leiden tot een wijziging van de onder 3.1 genoemde bestemming zelf, zonder daarvoor de geëigende planologische procedure is gevolgd, wat in strijd is met de Wro en Wabo.

Onduidelijk is evenzeer de betekenis die aan de zinsnede "Daarom wordt bij bestaande situaties uitgegaan van de maatregelen, die voor een nieuwe vestiging van een dergelijk bedrijfsactiviteittype redelijkerwijs kunnen worden verwacht", moet worden toegekend. Immers een bestemmingsplan geeft in beginsel slechts een verbodsbepaling en kan niet zelfstandig verplichten tot gebruikswijziging aan de gebruiker. Het verplichte overgangsrecht van artikel 3.2.2 Bro staat hieraan in de weg.

Reactie:

Op de verbeelding van het bestemmingsplan is een koppeling gelegd tussen het perceel dan wel de locatie en de toegestane bedrijfscategorie. In de regels staat vervolgens vermeld welke bedrijven binnen de genoemde categorie vallen en dus ter plekke zijn toegestaan. Naar onze mening is het dan ook volstrekt helder welke bedrijfscategorie waar is toegestaan. De toelichting geeft uitsluitend een uitleg hoe een bepaalde bedrijfscategorie tot stand is gekomen en welke omgevingsfactoren daarbij worden gewogen. De toelichting hoort niet tot het juridische deel van het bestemmingsplan.

Dat een bedrijf in een bepaalde bedrijfscategorie valt neemt niet weg dat vanuit de milieuwetgeving nadere eisen kunnen worden gesteld aan een bedrijf om er voor te zorgen dat het bedrijf inderdaad voldoet en blijft voldoen aan de milieunormen die passen bij dat bedrijf in die milieucategorie.

Dit staat echter los van het bestemmingsplan en betekent niet dat een en ander kan leiden tot een wijziging van de bestemming zelf, zonder dat de geëigende planologische procedures daarvoor zijn gevolgd.

In het bestemmingsplan wordt het bestaande "legale", dat wil zeggen het vergunde, gebruik in principe bestemd. Het bestemmingsplan verplicht niet tot gebruiksveranderingen, tenzij het gebruik illegaal is.

Bouwvoorschriften innerlijk tegenstrijdig en in strijd met rechtszekerheid

6. Op de digitale plankaart lijkt een bouwvlak te ontbreken. Pouw wenst hierover graag duidelijkheid, aangezien is bepaald dat gebouwen uitsluitend op de verbeelding aangegeven bouwvlak mogen worden gebouwd.

Voorschrift 3.2.1 is daarnaast innerlijk tegenstrijdig. Voor Pouw geldt over het gehele terrein een bebouwingspercentage van 60 %. Dit houdt in dat in beginsel 60% van het bouwvlak mag worden bebouwd. Onder f is echter bepaald dat het aantal bestaande bvo per bedrijf met maximaal 10% mag worden vergroot met inachtneming van het bepaalde onder c. en e.

Uit de redactie van het voorschrift volgt dat er geen uitbreidingsmogelijkheden bestaan wanneer het maximum bebouwingspercentage reeds is benut (of het volledige bouwvlak reeds is benut indien geen bebouwingspercentage geldt). Dit is in strijd met bestaande jurisprudentie waarin is opgenomen dat rekening moet worden met uitbreidingsmogelijkheden van een bedrijf.

Uit het voorschrift volgt eveneens dat wanneer een bedrijf nog wel ruimte heeft in haar bouw mogelijkheden, dit bedrijf als gevolg van sub f juist in haar uitbreidingsmogelijkheden wordt beperkt. Stel dat een bedrijf slechts 40% van haar bouw kavel heeft bebouwd, terwijl 60% is toegestaan op grond van voorschrift 3.1. In dat geval mag het bedrijf op grond van voorschrift 3.2.1 sub f evengoed met maar slechts 10% uitbreiden.

Voorschrift 3.2.1 levert daarom geen mogelijkheden op om uit te breiden zoals wordt gesuggereerd, maar betekent feitelijk een verdere inperking op van de bouw mogelijkheden. Opmerkelijk is ook dat onder voorschrift 3.2.1 onder i is opgenomen dat bestaande bouwwerken die niet voldoen aan het bepaalde genoemd onder a tot en met h, mogen worden gehandhaafd en vernieuwd, maar dat de afwijking niet mag worden vergroot. Dit voorschrift impliceert een overgangsrechtelijke bepaling, wat niet overeenstemt met het uitgangspunt in jurisprudentie dat bestaand gebruik in beginsel positief dient te worden bestemd.

De rechtsonzekerheid ten aanzien van de geldende bouwvoorschriften wordt nog eens vergroot doordat de planwetgever in artikel 19 'algemene bouwregels' heeft opgenomen waarbij overschrijding van de bouw grenzen is toegestaan zonder dat hiervoor een omgevingsvergunning is vereist (terwijl voor het afwijken van dit voorschrift wel weer een omgevingsvergunning is vereist) en tenslotte in artikel 23 ook nog eens 'algemene afwijkingsbevoegdheden' zijn opgenomen.

Reactie:

Het volledige grondgebied van reclamant is opgenomen in een bouwvlak met een bebouwingspercentage. Wij zien dan ook niet in dat er een bouwvlak ontbreekt.

Met de regeling zoals deze is opgenomen in het bestemmingsplan heeft elk bedrijf bij recht ruimte om uit te breiden (10%). Wil men meer dan 10% dan is het mogelijk om tot het totale bebouwingspercentage dat aan het perceel gegeven is, een beroep te doen op de binnenplanse afwijkingsmogelijkheid zoals opgenomen in artikel 3.4.4 van het bestemmingsplan. Deze binnenplanse afwijkingsbevoegdheid maximeert de totale uitbreidingsruimte van het industriegebied Lage Weide tot 170.000m², omdat dat de maximale uitbreiding is die milieu- en verkeerstechnisch nog te verantwoorden is.

In het ontwerpbestemmingsplan was op de gronden van reclamant een bebouwingspercentage van 60% opgenomen. Deze is verruimd, zie voor een toelichting de beantwoording op de zienswijze van reclamant 23 onder 3. Reclamant kan 70% van het perceel bebouwen mits hij gebruik maakt van deze afwijkingsbevoegdheid.

De zienswijze leidt tot een aanpassing van het bestemmingplan. Ter verduidelijking wordt in artikel 3.2.1 onder c en d nadrukkelijk verwezen naar sub e.

Verwezen wordt verder naar paragraaf 2.4 van dit vaststellingsrapport.

In artikel 23 is overigens expliciet opgenomen dat dit niet van toepassing is op de regeling genoemd in artikel 3.2.1. onder e.

Voorschrift 3.2.2 in strijd met voorschrift 3.1

7. Voor reclamant geldt een maximum bouwhoogte van 45 meter, ongeacht of er sprake is van gebouwen! of andere bouwwerken. Zie in dit verband ook voorschrift 3.2.1 onder e van het plan waarbij is bepaald dat de maximum bouwhoogte niet mag worden overschreden.

Voorschrift 3.2.2 beperkt echter de onder voorschrift 3.1 toegekende bouw mogelijkheden voor bouwwerken in het algemeen naar 15 m, en voor specifiek aangeduide bouwwerken naar 30, 6 en 2 meter, hetgeen in strijd is met de aanduiding op de plankaart en een goede ruimtelijke ordening. De beperking in bouwhoogte verhoudt zich niet met de bestaande industrie en de aangewezen bestemming en maakt bestaande activiteiten onmogelijk.

Reactie:

Voor reclamant geldt een maximale bouwhoogte van 45 meter voor gebouwen. De maximale bouw hoogten van bouwwerken geen gebouwen zijnde zijn inderdaad beperkt in artikel 3.2.2. Wel is er een afwijkmogelijkheid opgenomen voor silo's. Deze afwijkmogelijkheid wordt verruimd voor silo's en vergelijkbare installaties. Deze kunnen vergund worden tot de maximale hoogte van 45 meter (dit was 30 meter in het ontwerpbestemmingsplan).

Voorschrift 3.3: bevoegdheid stellen van nadere regels in strijd met de bestemming en de rechtszekerheid

8. Voorschrift 3.3 is in strijd met voorschrift 3.2.1 en in strijd met een goede ruimtelijke ordening en rechtszekerheid. Met het aanwijzen van bouwvlakken is de locatie van gebouwen reeds bepaald. Andere bouwwerken, geen gebouwen zijnde mogen op grond van voorschrift 3.2.1. ook buiten het bouwvlak worden opgericht.

Het voorschrift creëert een bevoegdheid voor het college van B&W zonder dat aan deze bevoegdheid voorwaarden en beperkingen zijn gesteld. Wat zoal onder 'samenhangend straatbeeld' en 'sociale veiligheid' moet worden verstaan op een industrieterrein is een raadsel. Ook de andere gronden zijn vaag en worden niet nader omschreven. Voorschrift 3.3 impliceert dat het college feitelijk te allen tijde tijden nadere eisen kan stellen zonder dat deze 'nadere regels' zijn begrensd. Zodoende kan het college alle door de raad in het plan toegekende bouw mogelijkheden alsnog beperken. Feitelijk maakt voorschrift 3.3 alle hiervoor gestelde bebouwingsvoorschriften inhoudsloos.

Reactie:

Op hoofdlijnen is de gewenste ruimtelijk inrichting van een perceel vastgelegd onder andere door de opname van bouwvlakken, toch kan er echter op detailniveau aanleiding zijn of behoefte bestaan om specifieke ruimtelijke belangen op een juiste manier af te stemmen. Hiervoor is het instrument van nadere eisen in de wet gegeven: artikel 3.6, lid 1, onder d, van de Wet ruimtelijke ordening. Nadere eisen dienen ervoor om binnen de toegekende bestemming en bouw mogelijkheden maatwerk te kunnen leveren op perceelsniveau. De noodzaak voor dit maatwerk is gelegen in de specifieke ruimtelijke omstandigheden van het betreffende perceel, die niet op voorhand te regelen zijn in de bestemmingsregeling. In dit bestemmingsplan is van deze mogelijkheid gebruik gemaakt. In de toelichting van het plan zal in paragraaf 6.5 worden beschreven wat er onder de in artikel 3.3 gestelde nadere eisen wordt verstaan.

Voorschrift 3.4.3: voorwaarden bouw silo in strijd met limitatief imperatief stelsel bouwvergunning.

9. Voorschrift 3.4.3 is in strijd met voorschrift 3.1 en de aanduiding op de plankaart. Het college mag de bouw van een silo niet weigeren wanneer de categorie van bedrijfsactiviteiten waarvoor de bouw van de silo wordt aangevraagd planologisch zijn toegestaan. De voorwaarde dat een silo slechts is toegestaan indien deze noodzakelijk is voor de bedrijfsvoering kan daarom niet worden voorgeschreven en is in strijd met het limitatief imperatief stelsel van de bouwvergunning.

Daarnaast staat de bestemming op grond van artikel 3.2.1 onder e een maximum bouwhoogte toe van 45 meter. Een beperking van de bouwhoogte in het algemeen tot 15 meter en in dit geval tot maximaal 30 meter verhoudt zich niet met het huidige gebruik en de aangewezen bestemming. Maximering van de bouwhoogte betekent dat bepaalde activiteiten binnen de inrichting en op de overige percelen worden weg bestemd. Benadrukt moet worden dat in de gevestigde industrie ter plaatse veelvuldig gebruik wordt gemaakt van hoge silo's.

Reactie:

Eén van de toetsingskaders voor een omgevingsvergunning is dat een activiteit niet strijdig mag zijn met het bestemmingsplan. In het bestemmingsplan worden ruimtelijk relevante zaken geregeld, zoals het onder voorwaarden toestaan van de bouw van silo's. Er is dan ook geen strijd met het limitatief imperatief stelsel, de bestemmingsplanregels waaronder de bouwregels, maken hier onderdeel van uit. In het ontwerpbestemmingsplan was in artikel 3.4.3. een afwijkmogelijkheid opgenomen voor silo's met een bouwhoogte van 30 meter. De maximale bouwhoogte van silo's wordt verhoogd van

30 meter naar 45 meter. Deze afwijkingsbevoegdheid zal tevens worden uitgebreid zodat ook vergelijkbare installaties met deze afwijkingsbevoegdheid kunnen worden vergund.

Voorschrift 3.4.4. toetsing bouwaanvragen aan milieuregels in strijd met limitatief imperatief stelsel

10. Onduidelijk is welke bouwvoorschriften gelden, nu voorschriften onderling tegenstrijdig zijn. Voor zover de gemeente met dit voorschrift heeft beoogd eveneens de uitbreidingsmogelijkheden van die inrichtingen te beperken die nog niet aan het maximum van hun bebouwingspercentage zitten, moet worden benadrukt dat in strijd is met voorschrift 3.1 en voorschrift 3.2.1 onder c en d, en de rechtszekerheid. Zie in dit verband de zienswijze gericht tegen voorschrift 3.1.1 onder f.

Reactie:

Er zit geen tegenstrijdigheid in de planregels. Er is een samenhang tussen de bouwregels en de afwijkingsmogelijkheid van de bouwregels. Zie voor een toelichting ook de reactie onder punt 6 van deze zienswijze. De uitbreidingsmogelijkheden bovenop de standaard 10% regeling is beperkt tot maximaal 170.000 m² bvo in de afwijkingsregeling. Hierdoor staat inderdaad niet vast of het maximale bebouwingspercentage en de maximale bouwhoogte ook daadwerkelijk gerealiseerd kan worden.

Voorschrift 3.4.

11. Met dit voorschrift heeft de planwetgever een 'binnenplanse afwijkingsbevoegdheid' van de bouwregels opgenomen waarbij aan het college van B&W het recht is voor behouden om bij elke bouwaanvraag de milieugevolgen opnieuw te beoordelen.

Naast het feit dat een dergelijk voorschrift in strijd is met de rechtszekerheid (onduidelijk is wat onder 'nadelige beïnvloeding van de normale afwikkeling van verkeer' moet worden verstaan dan wel als 'milieuhygiënische bezwaren' moet worden aangemerkt), meent reclamant dat een dergelijk binnenplanse afwijking in strijd is met de wet en een ongeoorloofde doorkruising oplevert van de wetssystematiek.

In de plantoelichting staat vermeld dat aan uitbreiding van de bestaande situatie enkel wordt meegewerkt wanneer dit niet leidt tot toename in hinder van geluid, geur etc. Het voorgaande impliceert dat elke bouwaanvraag niet alleen op ruimtelijke aspecten wordt beoordeeld maar tevens aan milieurechtelijke aspecten. Dit is een ongeoorloofde doorkruising van het limitatief imperatieve stelsel van de bouwvergunning en daarom in strijd met de wet. Volgens vaste jurisprudentie dient bij het opnemen van een binnenplanse afwijkingsmogelijkheid de gevolgen voor de omgeving reeds bij het moederplan in kaart te worden gebracht, waarbij de aanvraag om een bouwvergunning enkel ruimtelijk kan worden getoetst.

De ontoelaatbaarheid van de doorkruising blijkt eveneens als een inrichting onder provinciaal bevoegd gezag valt en als gevolg van de actualisering van haar milieuvergunning hogere of andere grenswaarden opgelegd krijgt, direct in haar bouw mogelijkheden kan worden beperkt terwijl de bestemmingscategorie inrichting niet is gewijzigd.

De afwijkingsbevoegdheid voor het toestaan van extra bruto vloeroppervlak ziet op voorschrift 3.2.1 onder c dat bepaalt dat het maximum bebouwingspercentage niet mag worden overschreden. Nu voorschrift 3.4.4 lid 5 bepaalt dat extra vloeroppervlak enkel kan worden toegestaan met inachtneming van voorschrift 3.2.1 onder c (naast a, b, d, e) komt het voorgaande neer dat er geen toestemming kan worden gegeven wanneer het maximum bebouwingspercentage reeds is bereikt, wat het voorschrift volstrekt inhoudsloos maakt. Immers de planwetgever beoogt het afwijken van het maximum bebouwingspercentage mogelijk te maken terwijl dit in hetzelfde voorschrift juist direct wordt uitgesloten. Voorschrift 3.4.4 is daarnaast tevens in strijd met voorschrift 3.2.1. In dit voorschrift is onder f bepaald dat per bedrijf het aantal vierkante meters vloeroppervlak met maximaal 10% mag worden vergroot.

Voorschrift 3.4.4.1 is in strijd met dit voorschrift nu hierin is bepaald dat extra bruto vloeroppervlak enkel mag worden gerealiseerd indien in het gehele plangebied niet meer dan 170.000 m² is toegevoegd. Met andere woorden: de uitbreidingsmogelijkheid betreft niet 10% per bedrijf maar is onzeker en afhankelijk van de ontwikkeling van het plangebied Het voorschrift is dan ook in strijd met bestaande jurisprudentie de Wro en rechtszekerheid.

Benadrukt moet worden dat de inhoud van het voorschrift eveneens niet overeenstemt met de bedoeling van de planwetgever. Zie pagina 89 van de toelichting. Hieruit blijkt dat de planwetgever elke inrichting 10% uitbreidingsruimte heeft willen toekennen, en boven op deze 10% extra uitbreidingsruimte heeft willen reserveren van 170.000 m², dus in totaal 38,60 hectare (uitgaande van 10% over de bestaande 216 hectare) in plaats van maximaal 17 hectare.

Reactie:

De begrippen milieuhygiënische bezwaren en normale afwikkeling van het verkeer spreken voor zich. Het gaat om een afweging van milieubezwaren in de breedste zin van het woord die worden getoetst bij het bepalen van een goede ruimtelijke ordening, onder andere de aspecten geur, geluid en lucht. Milieurechtelijke aspecten zijn een belangrijk onderdeel van de ruimtelijke ordening. Milieuaspecten kunnen worden opgenomen als voorwaarden in de planregels voor zover deze ruimtelijk relevant zijn, zoals hier het geval is. Hierdoor is er geen sprake van een doorkruising in de wetsystematiek. Zoals bij punt 9 is aangegeven maken de planregels onderdeel uit van het toetsingskader voor de omgevingsvergunning.

Zie verder paragraaf 2.4 van dit rapport.

Voorschrift 3.5: gebruiksregels in strijd met toegekende bestemming en een goede ruimtelijke ordening.

12. Ten aanzien van sub a: Pouw meent dat het voorschrift onjuist is geredigeerd. Bedoeld is dat Wgh-inrichtingen niet zijn toegestaan binnen de geluidzone industrielawaai.

Ten aanzien van sub b.

Door dit voorschrift worden de percelen van reclamant feitelijk in een lagere categorie bestemd dan de aanduiding op grond van voorschrift 3.1. Mochten reclamant of zijn huurder hun activiteiten staken dan is het perceel niet meer verkoopbaar of te verhuren als een perceel met de categorie 4.2 of meer, gelet op de beperking in de afstandsnormen met betrekking tot geur. Het bestaand gebruik wordt daarmee wel degelijk wegbestemd en onder het overgangsrecht gebracht.

De zinsnede dat voor medewerking aan nieuwvestiging de totale geurbelasting op woningen, bestaand ten tijde van de ter inzage legging van het plan, niet mag toenemen is in strijd met de wetsystematiek zoals onder voorschrift 3.4.4 reeds is aangegeven. Het is niet toegestaan om dergelijke milieuvoorschriften op te nemen in het bestemmingsplan.

Overigens wordt in het voorschrift verwezen naar bijlage 3, wat weer een toelichting is op bijlage 2. Dit terwijl in het voorschrift ook is aangegeven dat voorschrift 3.6.1 in acht moet worden genomen wat weer verwijst naar bijlage 2. Nu beide voorschriften verwijzen naar andere bijlagen en de status van de bijlagen niet helder is gelet op de toelichting opgenomen in bijlage 3 is volstrekt onduidelijk wat is en zal worden toegestaan en hoe dit wordt getoetst. Zie in dit verband ook de plantoelichting onder paragraaf 4.5: "Er is geen eenduidige regel te geven voor hoeveel geur of geurhinder aanvaardbaar is; het bevoegd gezag besluit hierover. Het bevoegd gezag kan kiezen voor een verschil in aanvaardbaar hinderniveau tussen bestaande en nieuwe situaties en tussen aaneengesloten en verspreid liggende woonbebouwing. Veel provincies (nb: reclamant valt onder het bevoegd gezag van de provincie) hebben een eigen geurbeleid opgesteld; de gekozen toetsingskaders kunnen uiteen lopen". Tenslotte is ook begrip nieuwvestiging onduidelijk nu niet wordt aangegeven wat hieronder precies wordt verstaan.

Ten aanzien van sub c en d: de uitsluiting van Bevi-inrichtingen acht reclamant ongeoorloofd, in strijd met bijlage 2 en in strijd met de toegekende bestemming. Reclamant merkt in dit verband op dat binnen de containerterminal gevaarlijke goederen kunnen worden op- en overgeslagen. Het voorschrift stemt bestaande activiteiten weg en plaats deze onder het overgangsrecht, hetzelfde geldt voor voorschrift sub d. Ten aanzien van sub e: Door inrichtingen en/of installaties niet toe te staan die zijn genoemd in bijlage C of D van het besluit milieueffectrapportage waarbij de betreffende drempelwaarde genoemd in kolom 2 wordt overgeschreven, worden bestaande activiteiten wegbestemd en onder het overgangsrecht gebracht. Voor bepaalde activiteiten binnen de inrichtingen geldt immers een MER beoordelingsplicht nu wordt gewerkt met afvalstoffen. Daarnaast verhoudt dit voorschrift zich eveneens niet met de bestemming bedrijfsactiviteiten tot en met categorie 5.2 en bijlage 2. Ten onrechte worden daarom de toekomstige gebruiksmogelijkheden beperkt.

Reactie:

Rond het industrieterrein is een "geluidzone industrielawaai" vastgesteld. Op grond van de Wet geluidhinder behoort tot deze geluidzone het gebied tussen het industrieterrein en de buitengrens van de geluidzone industrielawaai. Het industrieterrein maakt dus zelf geen deel uit van de geluidzone. Buiten de geluidzone mag de geluidbelasting als gevolg van het betreffende industrieterrein niet meer bedragen dan 50 dB(A). Voor het industrieterrein en de daarop aanwezige woningen gelden geen geluidsnormen. Daarom is er een gebruiksregel opgenomen dat Wgh-inrichtingen in het plangebied zijn toegestaan op het industrieterrein binnen de aanduiding Overig-industrieterreinzone.

Bevi bedrijven worden niet uitgesloten. In artikel 3.6.3 is namelijk een afwijkingsmogelijkheid op artikel 3.5 sub c. opgenomen. Vestiging van Bevi-inrichtingen is daarmee dus niet uitgesloten, zij het wel dat er randvoorwaarden aan gesteld zijn.

Reclamant stelt tevens dat opslagen van meer dan 10.000 kg consumentenvuurwerk zijn uitgesloten en dat dit ongeoorloofd is. De conclusie van reclamant ten aanzien van het uitsluiten is juist en de uitsluiting is in tegenspraak met de Lijst van bedrijfsactiviteiten. Tevens is een beperking op 10.000 kg niet passend in verband met de aard van het bedrijventerrein. De regels zullen aangevuld worden met een afwijkingsmogelijkheid voor opslagen van meer dan 10.000 kg, volgens eenzelfde methodiek als voor Bevi-inrichtingen is gedaan.". Er wordt een lid 3.7 toegevoegd.

3.7 Omgevingsvergunning - opslag vuurwerkbedrijf

Burgemeester en wethouders kunnen door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 3.5, onder d., ten behoeve van het vestigen van opslagen van meer dan 10.000 kg consumentenvuurwerk, mits per geval van de betreffende opslag de veiligheidsafstand volgens het Vuurwerkbesluit is gelegen:

- a. binnen het bouwperceel van de betreffende inrichting waartoe de opslag behoort, of*
- b. daarbuiten uitsluitend op gronden met de bestemming 'Groen', 'Verkeer', 'Verkeer - Verblijfsgebied' of 'Water' en gelegen binnen het grondgebied van gemeente Utrecht, en mits voldaan wordt aan het Vuurwerkbesluit."*

Met artikel 3.5 sub e van de planregels zijn inrichtingen en/of installaties als bedoeld in de onderdelen C en/of D van de bijlage bij het Besluit milieueffectrapportage niet toegestaan, voor zover de betreffende drempelwaarde in kolom 2 van de betreffende onderdelen wordt overschreden. Uit de redactie van de omschrijvingen in kolom 1 van de onderdelen C en D van de bijlage bij het Besluit milieueffectrapportage volgt dat deze onderdelen uitsluitend betrekking hebben op de oprichting, wijziging of uitbreiding van een installatie of inrichting. Bestaande inrichtingen en/of installaties worden derhalve niet begrepen onder de regeling in artikel 3.5 sub e van de planregels en worden dus niet wegbestemd. Daaraan doet niet af dat er thans inrichtingen en/of installaties op het bedrijventerrein Lage Weide zijn gehuisvest waarvoor in het verleden een milieueffect-(rapportage) is gemaakt. Artikel 3.5 sub e van de planregels heeft uitsluitend betrekking op nieuwe situaties waarin sprake is van de aanleg, wijziging of uitbreiding.

Toekomstige gebruiksmogelijkheden worden niet onevenredig en/of ontoelaatbaar beperkt. De oprichting, wijziging of uitbreiding van inrichtingen en installaties op gronden met de bestemming "Bedrijventerrein" zijn mogelijk voor zover passend binnen de doeleindenomschrijving. Zeker niet iedere oprichting, wijziging of uitbreiding van een op onderdeel C of D van de bijlage bij het Besluit milieueffectrapportage genoemde activiteit overschrijdt de desbetreffende drempelwaarde in kolom 2. Uit bestendige jurisprudentie van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State volgt dat een wijziging of uitbreiding van een inrichting of installatie als zodanig de desbetreffende drempelwaarde in kolom 2 dient te overschrijden, wil er sprake zijn van een m.e.r.-(beoordelings)plicht.

Voor wat betreft het aspect geur wordt verwezen naar paragraaf 2.3 van dit vaststellingsrapport.

Voorschrift 3.6.1 t/m 3.6.6

13. De binnenplanse afwijking leidt tot bestemmingswijziging en is onverbindend.

Reactie:

Binnen de bestemming is een afwijkingsmogelijkheid opgenomen in waarmee onder bepaalde voorwaarden een bedrijf die 1 of 2 milieucategorieën hoger is gewaardeerd in de Lijst van Bedrijfsactiviteiten toch toegestaan kan worden. Het gaat hier om een algemeen geaccepteerde flexibiliteitsbepaling. Daarnaast zijn ondergeschikte activiteiten toegestaan. De regeling leidt niet tot een bestemmingswijziging.

14. Uit de toelichting op de planvoorschriften komt naar voren dat ook hier de planwetgever een binnenplanse afwijkingsbevoegdheid heeft willen opnemen, maar dan ten aanzien van het gebruik. Op grond van bestaande jurisprudentie kan een in het bestemmingsplan opgenomen mogelijkheid tot afwijken van de regels niet zover gaan dat de bestemming zelf wordt gewijzigd, wat hier wel het geval is. Zo kan niet alleen de aard van de inrichtingen met 2 categorieën worden verhoogd ook kan op grond van dit voorschrift alsnog een Bevi inrichting, kantoor of detailhandel worden gevestigd. Zie in dit verband vooral ook voorschrift 3.6.2 onder b.

Dit voorschrift staat feitelijk alle mogelijke bedrijfsactiviteiten toe zonder dat aan deze afwijkingsbevoegdheid concrete voorwaarden zijn gesteld, en zonder dat hiervoor een planologische procedure hoeft te worden gevolgd. Wat zoal kan worden toegestaan is slechts ter beoordeling van het college van B&W. Reclamant meent dan ook dat deze voorschriften onverbindend zijn.

Reactie:

Zoals aangegeven bij punt 13 zorgt de regeling niet voor een bestemmingswijziging. Ook zijn er voldoende voorwaarden aan de bevoegdheid opgenomen om dit middels de Waboprocedure af te kunnen handelen. In de toelichting in hoofdstuk 6.4 is een nadere uitleg opgenomen wat er onder de planregels moet worden verstaan. Wij delen de mening niet dat deze onverbindend zijn.

Voorschrift 3.7: wijzigingsbevoegdheid onverbindend

15. Voorschrift 3.7 bevat evenals voorschrift 3.6 een algemene bevoegdheid van het college om de bestemming te wijzigen en is daarom onverbindend.

Reactie:

De wijzigingsbevoegdheid komt te vervallen. Voor een nadere motivatie wordt verwezen naar reactie 3 van reclamant 38.

Voorschrift 20. Algemene gebruiksregels in strijd met bestemming

16. De algemene gebruiksregels verbieden dat onbebouwde gronden als opslagplaats mogen dienen voor onder andere 'puin' (onder f en g). Door dit verbod niet nader te specificeren en inrichtingen waarvan op en overslagactiviteiten onder de bedrijfsactiviteiten valt niet van dit verbod uit te sluiten, worden deze bedrijfsactiviteiten feitelijk weg bestemd. Immers Pouw heeft ook puin opgeslagen op onbebouwde gronden die behoren tot de inrichting.

Reactie:

De regeling is inderdaad beperkend voor de uitoefening van de bedrijfsmatige activiteiten van reclamant. Het bestemmingsplan wordt hierop aangepast. In artikel 20 Algemene gebruiksregels wordt onder sub f en g toegevoegd 'tenzij dit passend is binnen de in artikel 3 genoemde bedrijfsmatige activiteiten'.

Mer-beoordeling

17. Ten onrechte wordt geconcludeerd dat van een formele MER (beoordelings)plicht geen sprake is. Wanneer met het bestemmingsplan MER(besluitings)plichtige activiteiten mogelijk gemaakt worden geldt er wel degelijk een MER (beoordelings)plicht. In het bestemmingsplan zijn categorieën activiteiten tot en met 5.2 opgenomen, wat met zich mee kan brengen dat zich activiteiten kunnen ontwikkelen, waarvoor een MER(besluitings)plicht geldt. Dat dit zou zijn ondervangen door onder voorschrift 3.5 onder e op te nemen dat inrichtingen en/of installaties genoemd in bijlage C of D van het Besluit milieueffectrapportage 1994 niet zijn toegestaan gaat niet op, nu onder voorschrift 3.6 en 3.7 is opgenomen dat het college middels een omgevingsvergunning af kunnen wijken van voorschrift 3.1. Deze bevoegdheid is in de voorschriften 3.6. tot en met 3.7 zo ruim geformuleerd, dat het college van B&W feitelijk alle bestemmingen kunnen toestaan zonder het volgen van de daartoe geëigende planologische procedure.

Reactie:

Deze zienswijze mist feitelijke grondslag. De planregels 3.6 en 3.7 maken het niet mogelijk om af te wijken van planregel 3.5 sub e.

Financiële haalbaarheid van het plan

18. Uitgebreid is toegelicht dat in het ontwerpplan het bestaand gebruik en de bestaande bebouwingsmogelijkheden worden weg bestemd. Ten onrechte is in het ontwerpplan geen rekening gehouden met verhaal van schade waaronder planschade, van de betreffende inrichtingen waarvan het bestaand gebruik wordt weg bestemd. Ten onrechte is niet ingegaan op de financiële haalbaarheid van het plan.

Reactie:

Deze zienswijze is voor wat betreft planschade gelijklopend aan de zienswijze van reclamant 16. Onder punt 4 van reclamant 16 is hierover een reactie opgenomen. Korthedshalve wordt hiernaar verwezen.

Conclusie: de zienswijze leidt tot aanpassingen van het bestemmingsplan.

De Lijst van Bedrijfsactiviteiten wordt vervangen door lijst 1 van de VNG-handreiking Bedrijven en Milieuzonering, met dien verstande dat alleen de bedrijven die passend zijn binnen de bestemming bedrijventerrein zijn toegestaan.

Voor Isotopenweg 21–29 (Pouw) wordt een maatbestemming opgenomen:

het puinbreken en het reinigen van afvalstoffen zoals verontreinigd grond en afvoeren ervan behorend tot maximaal 5.2	'specifieke vorm van bedrijf – puinbreker'
---	--

De aanduiding Bijlage 1 wordt van de Lijst van bedrijfsactiviteiten verwijderd om onduidelijkheid te voorkomen.

In de toelichting van het plan zal in paragraaf 6.5 worden beschreven wat er onder de in artikel 3.3 gestelde nadere eisen wordt verstaan.

Het bebouwingspercentage wordt verhoogd naar 70% .

In artikel 3.2.1 onder c en d wordt verwezen naar sub e (voorheen f).

Artikel 3.4.3. wordt aangepast:

de maximale bouwhoogte van silo's wordt verhoogd van 30 meter naar 45 meter. Deze afwijkingsbevoegdheid zal tevens worden uitgebreid zodat ook vergelijkbare installaties met deze afwijkingsbevoegdheid kunnen worden vergund.

Artikel 3.2.1. sub e wordt aangepast. In plaats van dat gesproken wordt over 'per bedrijf' zal worden opgenomen: het bestaande aantal vierkante meters brutovloeroppervlak van op het bouwperceel aanwezige gebouwen mogen met maximaal 10% worden vergroot.

In artikel 20 Algemene gebruiksregels wordt onder sub f en g toegevoegd 'tenzij dit passend is binnen de in artikel 3 genoemde bedrijfsmatige activiteiten'.

Er wordt een lid 3.7 toegevoegd:

3.7 Omgevingsvergunning – opslag vuurwerkbedrijf

Burgemeester en wethouders kunnen door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 3.5, onder d., ten behoeve van het vestigen van opslagen van meer dan 10.000 kg consumentenvuurwerk, mits per geval van de betreffende opslag de veiligheidsafstand volgens het Vuurwerkbesluit is gelegen:

- a. binnen het bouwperceel van de betreffende inrichting waartoe de opslag behoort, of
- b. daarbuiten uitsluitend op gronden met de bestemming 'Groen', 'Verkeer', 'Verkeer – Verblijfsgebied' of 'Water' en gelegen binnen het grondgebied van gemeente Utrecht, en mits voldaan wordt aan het Vuurwerkbesluit.”

3.40. Reclamant 38 (Van Heezik, Ruimteweg 1t/m 8, Atoomweg 51, Neutronweg 10-20, Kernkade 2t/m 12, Kernkade 18 e.v. Neutronweg 5)

Parkeren

1. In artikel 21 van de planregels is een rechtsonzekere bepaling opgenomen. Er moet klaarblijkelijk ook in bestaande situaties, worden voorzien in voldoende ruimte voor parkeren op het eigen terrein. Wat voldoende is of zal zijn, is echter niet bepaald. Een dergelijke bepaling hooguit toelaatbaar als deze – slechts – zou zien op nieuwe situaties en indien vooraf vaststaat welke norm zal worden gehanteerd bij het beoordelen of sprake is van voldoende parkeermogelijkheden.

Reactie:

Verwezen wordt naar reactie 7 bij zienswijze 7.

Ruimteweg 1 t/m 8

2. Indien de VNG-handreiking al kan worden toegepast, dan meent reclamant dat de maximale milieucategorie te laag is vastgesteld. Het aspect geluid is niet bepalend omdat een toereikend beschermingsniveau reeds is verzekerd (in milieu- en in RO spoor) op grond van de Wet geluidhinder, milieuvergunningen en het Activiteitenbesluit.

Daarnaast gaat de gemeente ten onrechte uit van het gebiedstype 'rustige woonwijk', wat niet in overeenstemming is met de werkelijkheid en de VNG-handreiking. Ter nadere toelichting verwijst reclamant naar de zienswijze die is of nog zal worden ingediend namens de Industrievereniging Lage Weide, welke inhoud hier als herhaald en ingelast moet worden beschouwd.

Reactie:

De toegestane milieucategorie in het oude bestemmingsplan is beperkt tot milieucategorie 4. De afstand tot gevoelige bestemmingen die volgens de oude Staat van bedrijfsactiviteiten moet worden aangehouden bedraagt 100-200 meter. Dit staat in de nieuwe Lijst van bedrijfsactiviteiten die gekoppeld is aan het bestemmingsplan Lage Weide, gelijk aan milieucategorie 3.2 of 4.1.

Met de toegestane milieucategorie 4.2. is daardoor een verruiming mogelijk gemaakt ten opzichte van het oude bestemmingsplan.

De inwaartse zonering wordt bepaald door de wijken die grenzen aan het industrieterrein Lage Weide.

Verwezen wordt naar paragraaf 4.4.3 van de toelichting van het bestemmingsplan.

Tevens wordt verwezen naar reactie 9 van zienswijze 40.

3. Op de locatie is een (legale) dieselpompinstallatie aanwezig voor het tanken van de vrachtwagens. Reclamant gaat er van uit dat het bestemmingsplan zich daartegen niet verzet en in het bijzonder, dat de installatie niet maakt dat sprake is van een (in beginsel niet toegelaten) Bevi-inrichting. Voorts ontvangt Van Heezik graag de bevestiging dat de dieselpomp een ondergeschikte bedrijfsactiviteit betreft en derhalve niet relevant is dat deze activiteit niet is vermeld in de bedrijvenlijst.

Reclamant is ter plaatse actief als logistiek dienstverlener betreffende internationale transporten en de op- en overslag van goederen en services. De voorgestane bestemmingsregeling biedt onvoldoende uitbreidingsmogelijkheden. De uitbreidingsmogelijkheden zijn onnodig en vergaand beperkt door de beperking van het bouwvlak, het te lage bebouwingspercentage, de te lage maximale bouwhoogte en de beperking van de metrage waarmee mag worden uitgebreid.

Ter nadere toelichting verwijst reclamant naar de zienswijze die is ingediend namens de Industrievereniging Lage Weide, welke inhoud hier als herhaald en ingelast moet worden beschouwd.

Reactie:

De dieselpompinstallatie is mogelijk volgens de bedrijvenlijst. Het betreft geen verkooppunt voor motorbrandstoffen maar is uitsluitend voor eigen gebruik. Dit past binnen de bestemming Bedrijventerrein.

De bouwmogelijkheden op het terrein worden verruimd. De maximale bouwhoogte wordt verhoogd naar 15 meter en het bebouwingspercentage wordt verhoogd naar 70%. Daarnaast zal de wijzigingsbevoegdheid vervallen en daarvoor in de plaats komt een binnenplanse afwijkingsbevoegdheid voor het gedeeltelijk verhogen van de bouwhoogte naar 30 meter. Deze verhoging wordt niet voor het hele terrein toegestaan omdat er anders een massieve wand ontstaat die een visuele barrière vormt.

Er wordt een lid 3.4.5 toegevoegd:

3.4.5 Wetgevingszone – afwijkingsgebied – 2

Burgemeester en wethouders kunnen ter plaatse van de aanduiding 'wetgevingszone – afwijkingsgebied– 2' door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 3.2.1, onder d. voor het toestaan van een hogere bouwhoogte, onder de volgende voorwaarden:

- 1. de bouwhoogte mag voor maximaal 30% worden verhoogd naar 30 meter;*
- 2. voldaan wordt aan het bepaalde genoemd onder lid 3.4.4 onder 1, 2 en 3.*

4. Aan het terrein is een bebouwingspercentage toegedicht van slechts 50%. Daarnaast geldt een maximale bouwhoogte van slechts 8 meter. De huidige bebouwing is reeds hoger dan 8 meter (zonder dat het plan voorziet in relevante flexibiliteitsbepaling) en het bebouwingspercentage van 50 is reeds overschreden. Een dergelijke planregeling is al niet acceptabel, maar leidt er ook nog eens toe dat er geen enkele uitbreidingsruimte resteert. Er kan zelfs geen gebruik worden gemaakt van de zogenaamde 10%-regeling, waarover nota bene uw gemeente in de plantoelichting zegt dat die ruimte bedrijven minimaal moet worden geboden.

Deze regeling staat in ieder geval aan een goede bedrijfsvoering in de weg. De bestaande bebouwing (uit de jaren '80) staat namelijk op de nominatie voor herontwikkeling. Heden ten dage is voor opstellen ten behoeve van de logistieke dienstverlening een bouwhoogte nodig van minimaal 25 meter. Dat houdt verband met de moderne interne vervoersmiddelen en opslagsystemen. Ook dient het bebouwingspercentage minimaal op 75 te worden gesteld. Op deze wijze, zoals nu in het plan is opgenomen, is een goede exploitatie niet mogelijk. Reclamant begrijpt niet wat uw gemeente voorstaat met de wijzigingsbevoegdheid ex artikel 3.7 van de planregels, behalve dan dat ook hieruit kan worden afgeleid dat de gemeente klaarblijkelijk helemaal geen bezwaar heeft tegen een hogere maximale bouwhoogte.

Reactie:

Verwezen wordt naar het antwoord onder punt 3.

5. Het bouwvlak is te krap ingetekend op de verbeelding. Een deel van de bestaande legale bebouwing valt buiten het bouwvlak. Dit deel van het bestaande, legale gebouw wordt ten onrechte en onbedoeld onder het overgangsrecht gebracht. Hiervoor geldt weliswaar een zogenaamde bestaande matenregeling, maar deze regeling geeft wel minder mogelijkheden dan in het geval het bouwvlak juist zou zijn bepaald.

Reactie:

Bij Ruimtweg 1 is inderdaad het een deel van het gebouw van het tankstation buiten het bouwvlak geplaatst. Dit zal worden hersteld. De overkapping bij het tankstation is een bouwwerk geen gebouw zijnde en deze mag ook buiten het bouwvlak worden geplaatst. Deze overkapping wordt daarom niet binnen het bouwvlak gebracht.

6. Het voorheen geldende planologische regime maakte het mogelijk om 2 bedrijfswoningen te realiseren. Het bestemmingsplan zoals dat thans voorligt, maakt dat niet meer mogelijk. Er is derhalve sprake van een planologische verslechtering. Reclamant erop, dat het gelet op de huidige wet- en regelgeving (ter zake de verplichte rusttijden tussen diensten) noodzakelijk is te beschikken over overblijfsruimtes met slaapplekken e.d. voor chauffeurs. De gemeente zet met dit bestemmingsplan in op het zijn/worden van een distributieknooppunt, maar voorziet anderzijds niet in de daarvoor benodigde randvoorwaarden.

Reactie:

In het bestemmingsplan zijn alleen de bestaande bedrijfswoningen als zodanig bestemd. Nieuwe bedrijfswoningen worden niet toegestaan. Bedrijfswoningen zijn bedoeld in gevallen waar het wonen bij het bedrijf strikt noodzakelijk is vanwege bijvoorbeeld veiligheid. Gelet op de stand van de techniek (camera's, meldkamers etc.) zal – anders dan enkele decennia geleden – niet snel tot strikte noodzaak voor een bedrijfswoning worden geconcludeerd. In zijn algemeenheid geldt dan ook dat een bedrijfswoning al geruime tijd niet meer in Utrechtse bestemmingsplannen mogelijk wordt gemaakt bij bedrijven. Daarnaast kan een bedrijfswoning voor de nabijgelegen bedrijven een beperking opleveren voor de bedrijfsvoering. Dit is niet wenselijk. Rustplaatsen voor vrachtwagenchauffeurs vallen niet onder de definitie van bedrijfswoning. In een bedrijfswoning wonen werknemers het hele jaar. Een dergelijke rustplaats past binnen de bedrijfsbestemming.

Atoomweg 51/Neutronweg 10-20

7. Ook voor deze locatie(s) geldt de zienswijze over de maximaal toelaatbare milieucategorie. Iets anders is dat hier ook een minimale milieucategorie zal gaan gelden. Ter plaatse zijn activiteiten toegelaten in milieucategorie 3.2 t/m 5.1. Er is echter niet voorzien in een draagkrachtige motivering voor het niet toelaten van milieucategorie 3.1 en lager en ook niet over de uitvoerbaarheid van de wens om ter plaatse alleen zware industrie toe te laten.

Bovendien durft reclamant niet direct uit te sluiten dat al haar activiteiten, afzonderlijk of in onderlinge samenhang bezien, vallen binnen de toegelaten milieucategorieën. Indien dat niet het geval zou zijn, zou het gevolg zijn dat deze activiteiten zijn wegbestemd c.q. onder het overgangsrecht zijn gebracht. Dat zou ontoelaatbaar zijn en –blijkens de plantoelichting –ook niet zijn beoogd.

Reactie:

Ter plaatse is een bedrijf gevestigd met als belangrijkste activiteit: goederenvervoer over de weg met een bvo > 1000 m² (3.2) en afleveren LPG met < 1000 m³ (= 3.2). Het bedrijf, inclusief eventuele lagere ondergeschikte bedrijfsactiviteiten, past derhalve binnen de aangegeven minimale milieuzonering.

Lage weide is een van de weinige bedrijventerreinen in Utrecht en omstreken dat nog geschikt is voor zware industrie. Vooral het havengebied is vanwege de ligging uitermate geschikt voor zwaardere bedrijven. De minimale milieucategorie is opgenomen om te verhinderen dat vestiging van lichtere bedrijven ervoor zorgen dat zware bedrijven worden beperkt in hun vestigingsmogelijkheden. Hierdoor zouden de havens minder geschikt kunnen worden voor zware bedrijven.

8. Voor de gehele locatie is een milieuvergunning verleend. Dat vanwege de aanwezige snijmachines voor het converteren van rollen paperboard/papier naar vellen en de aanwezigheid van een diepvrieshuis met een automatisch opslagsysteem. Niet duidelijk is of het bestemmingsplan voldoende ruimte geeft voor het uitvoeren van de vergunde activiteiten. De vrees bestaat dat voor het overgrote deel sprake is van logistieke activiteiten die mogelijk vallen binnen categorie 3.1.

Reactie:

Verwezen wordt naar de reactie bij punt 7.

9. Verzoek om de bevestiging dat het bestemmingsplan niet in de weg staat aan de voorgenomen wijziging van het bedrijf. Deze zal inhouden dat de bestaande spooraansluiting zal worden uitgebreid en het voorste deel van de loodsen zal worden herontwikkeld, waardoor het mogelijk is om treinwagons in de loodsen te kunnen laden en lossen.

Reeds de huidige activiteiten kwalificeren als 24/7-activiteiten. Voor de goede voortgang van de bedrijfsprocessen is direct toezicht steeds noodzakelijk. Dat ook in het kader van veiligheid en beveiliging. Bijvoorbeeld in verband met brandgevaar bij de papierverwerking. Het lijkt er echter op dat alleen een bedrijfswoning is toegelaten aan de Atoomweg, terwijl er ook 2 inpandige bedrijfswoningen nodig zijn aan de Neutronweg 18 en 20. Het is noodzakelijk te kunnen en mogen beschikken over overblijfplaatsen met slaapgelegenheid.

Reactie:

Verwezen wordt naar de reactie bij punt 7.

Een bedrijfswoning kan in verband met milieuaspecten belemmerend zijn voor bedrijfsontwikkelingen op het bedrijventerrein in de toekomst. Voorkomen moet worden dat de aanwezigheid van een bedrijfswoning als milieugevoelig object beperkend is voor de bedrijfsvoering van bestaande bedrijven of de vestiging van nieuwe bedrijven.

Kemkade 2-12, Kemkade 18 e.v. en Neutronweg 5

10. Ook voor deze locatie(s) geldt de zienswijze die hierboven is opgenomen over de maximaal en minimaal toelaatbare milieucategorie.

Reclamant wil de bevestiging krijgen dat de bedrijfsactiviteiten passen binnen de toe te laten milieucategorieën. Temeer daar uit de bedrijvenlijst valt op te maken dat distributiecentra en koelhuizen onder milieucategorie 3.1 zouden vallen. Een categorie die niet bij recht zou zijn toegelaten. Ook neemt reclamant aan dat het koelhuis geen Bevi-inrichting in de zin van het bestemmingsplan is.

Daarbij is ook nog van belang dat er voornemens bestaat om het bestaande vrieshuis aan de Neutronweg 5 uit te bereiden ter plaatse van de opstallen aan de Kernkade 18 e.v. Het zal toch niet zijn dat het bestemmingsplan daaraan in de weg staat?

Reactie:

De afbakening van welke inrichtingen onder het Bevi vallen is opgenomen in artikel 2, lid 1 van het Bevi. Onder sub g van dat artikel is aangegeven dat een koelhuis onder het Bevi valt indien de koelinstallatie een inhoud heeft van meer dan 1500 kg ammoniak. Voor zover bekend bij het bevoegd gezag voor de omgevingsvergunningen bevindt zich op het bedrijventerrein Lage Weide op geen enkele plek een inrichting met een dergelijke koelinstallatie.

De systematiek van het bestemmingsplan staat een eventuele uitbreiding van het bestaande vrieshuis aan de Neutronweg 5 niet in de weg zolang er minder dan 1500 kg ammoniak in de koelinstallatie aanwezig is. Indien de hoeveelheid ammoniak boven de 1500 kg komt en de inrichting bij gevolg onder het Bevi valt, is vestiging volgens artikel 3.5 sub c in beginsel niet toegestaan, maar kan daarvan worden afgeweken volgens artikel 3.6.3 van de regels. In een procedure voor een omgevingsvergunning zal vervolgens conform het Bevi getoetst worden of uitbreiding/vestiging mogelijk is.

11. Het kantoor aan de Kernkade 2-12 heeft terecht de aanduiding "kantoor" gekregen. Het hele gebouw mag derhalve worden gebruikt als zelfstandig kantoor. Het lijkt er echter op dat niet het hele gebouw valt onder de aanduiding. Met andere woorden: dat de omvang van het 'aanduidingsvlak' te klein is. De aanduiding lijkt niet te zien op de noordelijke en oostelijke zijde c.q. rand van het gebouw (bijlage 2). Dat zou maken dat het bestaande legale gebruik is wegbestemd c.q. onder het overgangsrecht is gebracht. Dat is ontoelaatbaar en is volgens de plantoelichting ook niet beoogd.

Reactie:

De kantooraanduiding ligt over het gehele kantoor. Reclamant heeft in de bijlage een kaartje van de luchtfoto gevoegd. Bij luchtfoto's is er sprake van "omvalling". Dit betekent dat aan de randen van de genomen foto het lijkt alsof ze omvallen. Hierdoor is de nauwkeurige begrenzing van het gebouw niet te bepalen. Daarvoor zijn speciale ontschranke luchtfoto's nodig. De luchtfoto's van Google hebben dit niet. Alle gebouwen worden buiten ingemeten en op de grootschalige basis kaart aangegeven. Bij het tekenen van bouwvlakken wordt gekeken naar deze Grootschalige basiskaart.

Conclusie: de zienswijze leidt tot een aanpassing van het bestemmingsplan.

Artikel 21 wordt aangepast. De zinsnede 'binnen die bestemming' wordt geschrapt.

De maximale bouwhoogte wordt verhoogd naar 15 meter en het bebouwingspercentage wordt verhoogd naar 70%.

De wijzigingsbevoegdheid voor Ruimtweg 1 t/m 8 wordt gewijzigd in een binnenplanse afwijkingsbevoegdheid:

3.4.5 Wetgevingzone – afwijkingsgebied – 2

Burgemeester en wethouders kunnen ter plaatse van de aanduiding 'wetgevingszone – afwijkingsgebied– 2' door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 3.2.1, onder d. voor het toestaan van een hogere bouwhoogte, onder de volgende voorwaarden:

1. de bouwhoogte mag voor maximaal 30% worden verhoogd naar 30 meter;
2. voldaan wordt aan het bepaalde genoemd onder lid 3.4.4 onder 1, 2 en 3.

Bij Ruimtweg 1 wordt het gehele gebouw van het tankstation binnen het bouwvlak gebracht.

3.41. Reclamant 39 (Van den Heerik, verschillende percelen aan de Sophialaan (zie bijlage))

Beperkend bebouwingspercentage

1. Voor wat betreft de onderhavige percelen stelt reclamant dat de beperking van het bebouwingspercentage maakt dat in feite geen uitbreidingsruimte bestaat. Het beperkte bebouwingspercentage is door de gemeente verdedigd door te stellen dat het voormalige planologisch kader zelfs nog minder bebouwing zou toelaten. Waar dat standpunt op is gebaseerd maakt de gemeente echter niet duidelijk. Dit volgt dat niet uit de Bouwverordening.

Reactie:

In het oude bestemmingsplan was geen bebouwingspercentage opgenomen. Indien een bestemmingsplan een bepaald onderdeel niet regelt werkt de Bouwverordening van de gemeente Utrecht aanvullend. Berekend is wat er op basis van de Bouwverordening zou mogen worden gebouwd. Op grond van de Bouwverordening zou op het perceel slechts 14% mogen worden bebouwd.

Het ontwerpbestemmingsplan biedt daarmee voldoende ruimte voor reclamant.

Indien er nu reeds meer staat dan de aangegeven 60% mag uitgegaan worden van dat meerdere als maximum bebouwingspercentage. Dit is geregeld in artikel 3.2.1 onder e.

Het meerdere aan bebouwing is daarmee positief bestemd. Overigens geldt dit alleen voor legale bebouwing.

Lage maximale bouwhoogte

3. De maximale bouwhoogte voor gebouwen is volgens de planregels 24 meter. Ook dat geeft te weinig uitbreidingsmogelijkheden. Juist is, zoals de gemeente naar aanleiding van de inspraak tegen het voorontwerp heeft gesteld, dat ook het voormalige uitbreidingsplan en de gemeentelijke Bouwverordening een maximale hoogte van 24 meter toelieten. Er is echter wel degelijk sprake van een planologische verslechtering. Immers, in de Bouwverordening is een ontheffingsregeling opgenomen die in het algemeen, en zonder beperkende voorwaarden, een grotere bouwhoogte mogelijk maakt (vgr. artikel 2.5.28 aanhef en onder sub c van de Bouwverordening), namelijk voor gebouwen die –zoals in casu –zijn bestemd voor het uitoefenen van een bedrijf op een handels- en industrieterrein. De planregels kennen in feite geen enkele relevante flexibiliteitsbepaling.

Reactie:

De bouwhoogte van de meeste gebouwen aan de Sophialaan zijn laag (9 meter). Het ophogen van de bouwhoogte tot 24 meter geeft voor reclamant een zeer ruime uitbreidingsmogelijkheid. Zoals reclamant aangeeft bestond deze uitbreidingsruimte er de afgelopen decennia al en is daar geen gebruik van gemaakt.

In het bestemmingsplan worden geen afwijkingsbevoegdheden opgenomen zonder beperkende voorwaarden zoals in de Bouwverordening het geval is. Dit zou voor een rechtsonzekere situatie kunnen leiden. Bij een bestemmingsplan moeten de maximale toegestane bouwmogelijkheden op verschillende milieuaspecten onderzocht worden. Het opnemen van een dergelijke bepaling zou dit in feite onmogelijk maken.

Slechts 10% uitbreiding

4. De maximale uitbreidingsruimte van 10%, indien dat al mogelijk is binnen het beperkte bebouwingspercentage en de maximale bouwhoogte, is van toepassing per bedrijf en niet per perceel of locatie. Naast dat niet duidelijk is wat uw gemeente verstaat onder een bedrijf, komt het Van den Heerik voor dat een bedrijf als Van den Heerik, dat beschikt over afzonderlijke locaties, daardoor in nog verregaande mate wordt benadeeld.

De mogelijkheid om door middel van een omgevingsvergunning meer te mogen uitbreiden, namelijk 170.000 m² bvo voor het plangebied in totaliteit, is ontoereikend en rechtsonzeker. Het is niet duidelijk of deze metrage aanvullend is op de voornoemde 10%-regel. Voorts zal voor niemand duidelijk zijn hoeveel metrage nog zal resteren. De bouwmogelijkheden dus ten onrechte afhankelijk van gebruik ervan door derden.

Bovendien is in de bewuste planregel (en wel 2x) bepaald dat (o.a.) het bebouwingspercentage niet mag worden overschreden. Nu dit bebouwingspercentage reeds zeer beperkend is, heeft de –aanvullende uitbreidingsmogelijkheid maar weinig waarde.

Daarenboven zijn de voorwaarden voor het toepassen van de binnenplanse afwijkingsmogelijkheid ook nog eens onbepaalbaar, bijvoorbeeld de voorwaarde dat geen sprake mag zijn van: 'nadelige beïnvloeding van de normale afwikkeling van verkeer'.

De afwijkingsbevoegdheid ex artikel 3.4.4 van de planregels ten onrechte (alleen maar) verwijst naar het bepaalde in artikel 3.2.1 onder c van de planregels.

Het gevolg hiervan is dat Van den Heerik beschikt over circa 40.500 m² aan grond. Het nu bebouwde gedeelte ervan bedraagt circa 17.588 m². Het voorgenomen bebouwingspercentage van 60 (dat al te laag is) kan niet eens worden gehaald. Immers er is maar 10% uitbreiding toegelaten. Derhalve slechts een schamele 1.759 m². En dat op een perceel van meer dan 4 ha. Dat is een onevenredige verspilling van ruimte en kapitaal. Door middel van (eerst) een omgevingsvergunning kan ook maar weinig uitbreiding worden gerealiseerd. Al was het maar vanwege het feit dat het te lage bebouwingspercentage niet mag worden overschreden en ook de maximale lage bouwhoogte niet mag worden overschreden, waarvan ook niet eens binnenplannen kan worden afgeweken.

Voor Van den Heerik leveren deze beperkingen, ook in onderlinge samenhang bezien, een ernstige belemmering op voor de continuïteit van haar bedrijfsvoering. Gelijk het in de plantoelichting tot uitdrukking gebrachte gemeentelijke streven, inhoudende de doelstelling het industrieterrein zich te laten ontwikkelen tot een multimodaal distributieknooppunt, heeft reclamant er groot belang bij om moderne opslag- en distributiegebouwen op te kunnen richten. Met deze planregeling is dat niet mogelijk.

De toelichting geeft daarvoor geen draagkrachtige motivering. Voor de gemeente is slechts verwezen naar een verkeersonderzoek. Naast het feit dat aan dat onderzoek de nodige gebreken kleven, overtuigen de conclusies niet. Het is bijvoorbeeld onzinnig uit te gaan van een rechtevenredig verband tussen een toename aan metrage en een beweerdelijke toename van verkeer. Juist door het realiseren van een geconcentreerde metrage kan meer volume worden verwerkt op één locatie. Dat scheelt veel lokale verkeersbewegingen en heeft gunstige milieueffecten.

Reactie:

De regeling genoemd in artikel 3.4.4. komt bovenop de 10% toename die bij recht is toegestaan zoals genoemd in artikel 3.2.1. onder e (voorheen f). Zie hiervoor paragraaf 5.2 van de toelichting. De verwijzing in artikel 3.4.4. wordt gewijzigd.

De metrages die worden toegestaan via de afwijkingsbevoegdheid van artikel 3.4.4. worden bij vergunningverlening bijgehouden.

Artikel 3.2.1. onder e (voorheen f) worden gewijzigd in:

Het bestaand aantal vierkante meters brutovloeroppervlak van op het bouwperceel aanwezige gebouwen mag met maximaal 10% worden vergroot met inachtneming van het bepaalde genoemd onder c en d.

Hiermee is de term 'per bedrijf' vervallen.

Met de regeling zoals opgenomen in het bestemmingsplan zijn er op het perceel van reclamant voldoende bouwmogelijkheden, waarbij het maximale bouwhoogte van 24 meter en het maximale bebouwingspercentage van 60% de begrenzing is.

Op het gehele bedrijventerrein zijn voldoende bouwmogelijkheden opgenomen om Lage Weide zich te laten ontwikkelen tot een multimodaal distributieknooppunt, dat bovendien ook nog bereikbaar is en blijft. Zie verder ook paragraaf 2.4 van dit vaststellingsrapport.

De verwijzing in 3.4.4. naar lid 3.2.1. onder c wordt gewijzigd naar 3.2.1. onder e. Tevens vervalt de bepaling genoemd in lid 3.4.4. onder 5.

De basis voor de verkeersgeneratie wordt gevormd door het verkeersmodel VRU 3.1u. De vulling van het model bestaat uit het bestaande bedrijventerrein Lage Weide. Het kenmerk van het bedrijventerrein is de grote diversiteit aan bedrijven, met een accent op logistiek, zwaardere industrie, kantoorgebouwen en een beperkt aantal detailhandelsvestigingen. Op basis hiervan kan theoretisch een berekening worden gemaakt van de relatie tussen het aantal vierkante meters bvo en het aantal verkeersbewegingen dat dit met zich meebrengt.

Voor meer informatie zie de bijlage van de toelichting "Verkeersonderzoek". Bij het verkeersonderzoek is uitgegaan van een model met gemiddelden.

Bestemmings- en bouwvlak

5. Het bestemmingsvlak ten aanzien van de bestemming Bedrijventerrein is op een bepaalde locatie te beperkt van omvang, dan wel het bestemmingsvlak ten aanzien van de bestemming "Groen" van te grote omvang is. Een deel van het bestaande gebouw lijkt opeens te vallen in het bestemmingsvlak voor de bestemming "Groen" (bijlage 2). Voor wat betreft het overschrijden van bestemmingsvlakken geldt bovendien geen "bestaande matenregeling". Dit deel van het bestaande legale gebouw is ten onrechte en onbedoeld onder het overgangsrecht gebracht.

Het lijkt erop dat het bestaande gebouw ook gedeeltelijk buiten het bouwvlak valt. Dit deel van het bestaande, legale gebouw wordt ten onrechte en onbedoeld onder het overgangsrecht gebracht. Juist is dat hiervoor (wel) een 'bestaande maten-regeling' geldt, maar deze regeling geeft minder mogelijkheden dan in het geval het bouwvlak juist zou zijn bepaald.

Reactie:

Naar de mening van de gemeente ligt het gehele pand ligt binnen het op de verbeelding opgenomen bouwvlak.

Parkeren

6. In artikel 21 van de planregels is een rechtsonzekere bepaling opgenomen. Er moet, klaarblijkelijk ook in bestaande situaties, worden voorzien in voldoende ruimte voor parkeren op eigen terrein. Wat voldoende zou zijn, is niet bepaald. Naar het oordeel van Van den Heerik is een dergelijke bepaling alleen toegelaten als deze ziet op nieuwe situaties en vooraf vaststaat welke norm zal worden gehanteerd bij het beoordelen of sprake is van voldoende parkeermogelijkheden.

Reactie:

Verwezen wordt naar reactie 7 bij zienswijze 7.

Archeologie

7. Het is in strijd met de rechtszekerheid dat de gebruiksregels voor wat betreft de bestemming – Archeologie – niet in de planregels zijn opgenomen, maar in een verordening. Daarbij is ook niet duidelijk op welke verordening de verwijzing ziet. Ook op een toekomstige regeling?

Reactie:

Verwezen wordt naar reactie 8 bij zienswijze 7.

Conclusie: de zienswijze leidt tot een aanpassing van het bestemmingsplan.

Artikel 3.4.4. onder punt 5 vervalt. In de aanhef van het artikel wordt verwezen naar lid 3.2.1. onder e.

Artikel 3.2.1. onder e (voorheen f) worden gewijzigd in:

Het bestaand aantal vierkante meters brutovloeroppervlak van op het bouwperceel aanwezige gebouwen mag met maximaal 10% worden vergroot met inachtneming van het bepaalde genoemd onder c en d.

In artikel 21 wordt de zinsnede 'binnen die bestemming' verwijderd.

In de begripsbepalingen wordt een begripsomschrijving van de verordening opgenomen.

1.69 Verordening op de Archeologische Monumentenzorg:

de sedert 22 december 2009 van kracht zijnde Verordening op de Archeologische Monumentenzorg van de gemeente Utrecht.

3.42. Reclamant 40 (Industrievereniging Lage Weide)

Inleiding

1. ILW was reeds van oordeel dat het eerdere voorontwerpbestemmingsplan "Lage Weide, Cartesiusweg e.o." niet voldoende tegemoet kwam aan de doelstelling van het bestemmingsplan en er sprake was van een onwenselijke en onnodige beperking van de bestaande en benodigde bouw- en gebruiksmogelijkheden. In dat kader verwijst ILW naar haar ingediende reacties op het voorontwerpbestemmingsplan en wat in overleg met de gemeente door ILW is aangevoerd. Het betreft de volgende stukken (bijlage 1);

- de notitie namens ILW over een Milieuruimteplan;
- het verslag van de zogenaamde "Miniconferentie" met de gemeente;
- delen van de inspraak en reactie aangaande het voorontwerp.

De inhoud van die stukken dient hier als herhaald en ingelast te worden beschouwd.

Volgens reclamant voldoet het ontwerpbestemmingsplan zelfs nog minder aan de doelstelling. Sterker nog: staat daar haaks op. Ten opzichte van het voorontwerp is sprake van een nog verdergaande planologische verslechtering. De bouw- en gebruiksmogelijkheden zijn namelijk nog verder beperkt, en wel door:

- beperking door definitiebepalingen;
- beperking van de toegelaten milieucategorieën;
- beperking door de bedrijvenlijst;
- beperking door het aanmerken van gebieden als "rustige woonwijk";
- beperking door onjuiste zonering ongeacht het gebiedstype;
- beperken van geurrelevante bedrijven;
- beperken van niet EV-relevante bedrijven;
- beperken van kantoren;
- beperken van de uitbreidingsmogelijkheden;
- laag bebouwingspercentage;
- lage maximale bouwhoogte;
- beperken van de metrage;
- beperking bouwhoogte bouwwerken, geen gebouwen zijnde;
- beperking door een parkeereis;
- beperking door de (dubbel)bestemming Archeologie.

Deze beperkingen liggen niet alleen niet in lijn met de doelstellingen van het bestemmingsplan. De beperkingen zijn tevens onnodig en onevenredig en zijn niet in het belang van een goede ruimtelijke ordening.

Beperking door definitiebepalingen

2. In artikel 1 van de planregels zijn definitiebepalingen opgenomen. Een aantal van die bepalingen is onduidelijk en lijken –onbedoeld– een beperking op te leveren voor bedrijfsactiviteiten. Dat terwijl de gemeente heeft aangegeven dat één van de doelen van dit bestemmingsplan is het aantal regels te verminderen en te komen tot een eenduidige en heldere plansystematiek. Voorbeelden zijn:

1.17 en 1.52: bedrijfsruimte: indien het een (onnodige) limitatieve opsomming betreft, dan is deze onvolledig;

1.50: kantoor- en bedrijfsverzamelgebouw: waarom slechts voor 50% en met maximale units van 250 m²?

Reactie:

De definitie van bedrijfsruimte (en kantoorruimte) wordt standaard gebruikt binnen de gemeente Utrecht en is gebaseerd op regionale afspraken. Dit betreft geen beperking maar geeft een opsomming welke ruimte als bedrijfsruimte wordt gezien in de regio en welke ruimte als kantoorruimte. Er is geen aanleiding om deze definitie aan te passen.

Het kantoor- en bedrijfsverzamelgebouw is geschikt voor startende ondernemingen die een zelfstandige kantoorruimte nodig hebben. De panden die deze aanduiding hebben gekregen zijn geschikt voor startende ondernemingen. Om te voorkomen dat grote kantoren zich op deze locaties vestigen, is de maximale maat van 250 m² per unit aangehouden.

Dit is een op ervaring gebaseerde maat. Overigens is er slechts een beperkt aantal panden aangewezen in het bestemmingsplan als kantoor- en bedrijfsverzamelgebouw.

Beperking milieucategorieën

3. In het overgrote deel van het plangebied waren alle soorten inrichtingen toegelaten. Ook inrichtingen in de hoogste milieucategorie. Het is in Utrecht, en zelfs daar buiten, ook het enige terrein dat geschikt is voor de vestiging van relatief zwaardere industrie. Dit bestemmingsplan maakt daaraan een einde. De gemeente wenst te komen tot een nieuwe milieuzonering voor het (klaarblijkelijk: nog verder) scheiden van de functies industrie en wonen. Dat op basis van de VNG-handreiking.

Het gevolg is een planologische verslechtering. En zonder dat de noodzaak om daartoe over te gaan is onderbouwd. Temeer daar de gemeente eraan voorbij gaat dat de VNG-handreiking is opgesteld voor nieuwe situaties, en niet zonder meer voor bestaande situaties (zoals in casu). De brochure kan in bestaande situaties slechts worden gebruikt ter indicatie van mogelijke anderszins. Dan kan aan de hand van onderzoek worden gezien of daadwerkelijk maatregelen of zonering nodig is. De gemeente heeft dat achterwege gelaten, maar heeft in afwijking van het bestaande regime gewoonweg een strikte milieuzonering in het bestemmingsplan opgenomen.

De stelling van de gemeente, dat de nu toe te laten milieucategorieën in feite overeen zouden komen met de oude milieucategorieën, bijvoorbeeld dat de oude categorie 5 nu categorie 4 zou zijn, is voor het overgrote deel van de activiteiten in de bedrijvenlijst onjuist. En een onderbouwing van de stelling is door de gemeente nimmer verschaft.

Reactie:

Zie paragraaf 2.2 van dit rapport voor een toelichting op de bestemmingssystematiek.

Het voorheen geldende bestemmingsplan kent eigen bedrijfscategorieën, die afwijken van de categorieën van de VNG-handreiking. Bedrijven die in het voorheen geldende bestemmingsplan behoorden tot milieucategorie 5, zouden nu behoren tot milieucategorie 4.2 (zie hiervoor ook de uitspraak Raad van state van 15 oktober 2012, 201207286/2/R2 betreffende het bestemmingsplan Leidsche Rijn centrum kern en zuid). Dit betekent dat de bedrijven die volgens het voorheen geldende bestemmingsplan konden worden gevestigd (categorie 5) in nog steeds kunnen worden gevestigd omdat ze in de nieuwe lijst van bedrijfsactiviteiten onder een lagere categorie vallen (categorie 4.2).

Beperking bedrijven

4. In het plangebied zijn alleen die bedrijven toegelaten die zijn vermeld op de bedrijvenlijst. De planregels verwijzen naar bijlage 2 voor de lijst van bedrijfsactiviteiten. Deze bijlage kent echter als opschrift –Bijlage 1 en LIJST 1–ACTIVITEITEN. Dat zou kunnen leiden tot verwarring.

Reactie:

Het opschrift 'bijlage 1', wordt van de Lijst van bedrijfsactiviteiten verwijderd.

5. Reclamant stelt vast dat de bewuste bedrijvenlijst niet de standaard bedrijvenlijst betreft. Het is een aangepaste lijst, zonder dat daar in de toelichting aandacht aan is geschonken, laat staan dat draagkrachtig is gemotiveerd waarom gebruik wordt gemaakt van een uitgeklede bedrijvenlijst. Het hanteren van deze lijst vormt (wederom) een onnodige beperking voor bedrijven. Het bestaan van de binnenplanse afwijkingsbevoegdheid ex artikel 3.6.2 van de planregels doet daaraan niet af. Bedrijven zijn –onnodig –afhankelijk van het verlenen van planologische medewerking. Opvallend is voorts dat het lossen van zeeschepen is beperkt, namelijk slechts bepaalde goederen zijn vermeld in de bedrijvenlijst, terwijl uw gemeente er juist naar zegt te streven de havenactiviteiten te optimaliseren.

Reactie:

Zie de beantwoording onder punt 1 van reclamant 37.

Beperking door rustige woonwijk

6. Een volgende beperking betreft het feit bepaalde gebieden ten onrechte beoordeeld zijn als 'rustige woonwijk' in plaats van 'gemengd gebied' in de zin van de VNG-handreiking. De toelichting is op dit punt onvoldoende duidelijk. In feite zijn alleen de woningen aan de Kantonaleweg en aan de Amsterdamsestraatweg door de gemeente zijn aangemerkt als 'gemengd gebied'.

Dat maakt dat Leidsche Rijn Centrum Noord, de Schepenbuurt, Zuilen en Maarssenbroek ten onrechte zijn aangemerkt als –rustige woonwijk". Gelet op de inhoud van de brochure en de rechtspraak dienen (ook) die gebieden te worden aangemerkt als "gemengd gebied" en is in de omgeving ervan een hogere milieucategorie toelaatbaar. In deze gebieden is er sprake van functiemenging, van een hoge geluidbelasting ten gevolge van verkeer en de gebieden zijn gelegen langs de hoofdinfrastructuur. In voorkomende gevallen zijn gebieden zelfs aan meerdere zijden omsloten door industrie, (Rijks)wegen, spoor en waterwegen. Saillant is voorts dat het plangebied Leidsche Rijn Centrum (Kern en Zuid I Noord) eerder door uw gemeente wel is aangemerkt als "gemengd gebied".

Dat volgt uit de uitspraak van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State van 15 oktober 2012 (201207286) en uit het door uw raad recent vastgestelde bestemmingsplan "Leidsche Rijn Centrum Noord".

Ook voor wat betreft Zuilen is er sprake van een inconsequentie. Uit de "Beheersverordening Zuilen volgt dat sprake is van functiemenging, van een hoge geluidbelasting ten gevolge van verkeer en in de stukken is bovendien expliciet gesproken over het aanmerken van het gebied als "gemengd gebied".

Voor een nadere toelichting op het standpunt dat ook Zuilen moet worden aangemerkt als –gemengd gebied verwijst reclamant naar de notitie van zijn adviseur DGMR van 18 maart 2014 (bijlage 2).

Verzoek het bestemmingsplan aan te (laten) passen teneinde te voorkomen dat ten onrechte en onnodig lagere maximale milieucategorieën worden toegelaten.

Reactie:

Uit de beheersverordening Zuilen blijkt dat deze wijk voor het grootste deel is aangemerkt als woongebied. Er zijn inderdaad drukke stukken en delen met functiemenging. Functiemenging is echter iets anders dan "gemengd gebied". In het gebied komt slechts verspreid of in delen bedrijvigheid voor. Voor een groot deel is Zuilen te karakteriseren als rustige woonwijk.

In het kader van het windmolenplan zijn geluidsmetingen verricht in deze wijk. In bijvoorbeeld de Minister Visserstraat, in het midden van Zuilen, zijn in respectievelijk de dag-, avond- en nachtperiode achtergrondniveaus gemeten van 42, 40 en 36 dB(A). Dit sluit aan bij de karakterisering van rustige woonwijk.

In de notitie van DGMR wordt verwezen naar de geluidsbelastingkaarten. De daarin gepresenteerde geluidsmaat Lden voor het gemiddelde geluidsniveau kan echter niet worden vergeleken met de maat voor het achtergrondniveau L95. Een paar auto's over een klinkerweg kunnen gemiddeld dan misschien een hoog geluidsniveau veroorzaken; voor de bepaling of sprake is van rustige of drukke woonwijk geldt het achtergrondniveau. Dat is het niveau dat nog aanwezig is bij afwezigheid van voorgrondbronnen zoals een auto in de straat.

De geluidskaarten geven bovendien contouren (in de straten) aan en dat wil nog niet zeggen dat de geluidsbelasting op de gevel ook hoger is dan 55 dB. Dat is in grote delen van Zuilen namelijk niet het geval.

Verder wordt in de notitie ten onrechte beweerd dat de maximale ontheffingswaarde voor industrie zou worden overschreden. De industrielawaaikaart van de EU-kartering laat de woningen zie waar de geluidsbelasting precies 55 dB(A) is; niet hoger. Ook de bewering dat er in de nachtperiode sprake is van geluidsbelastingen hoger dan de wettelijke voorkeurswaarde voor wegverkeer klopt niet. Een geluidsbelasting is een gemiddelde over het etmaal (en geldt dus niet alleen voor de nacht) en bovendien gelden er geen wettelijke grenswaarden voor een bestaande situatie voor wegverkeer.

Uit metingen en berekeningen blijkt dat grote delen van Zuilen de kenmerken hebben van een rustige woonwijk.

De notitie sluit af met de bewering dat de inzet moet zijn om zoveel als mogelijk bedrijven te faciliteren en dat de gemeente hiervoor de wettelijke speelruimte en mogelijkheden moet opzoeken. Een gemeente heeft echter de taak om een afweging te maken tussen ruimte voor bedrijven en het bescherming van woonmilieu.

Verwezen wordt verder naar paragraaf 2.2 van dit vaststellingsrapport.

Onjuiste zonering ongeacht het gebiedstype

7. Voorts heeft ILW moeten vaststellen dat nabij bepaalde gebieden de beperking van de toegelaten milieucategorieën nog verder is doorgevoerd. Met andere woorden: dat zelfs indien uitgegaan zou worden van een "rustige woonwijk", de toegelaten maximale milieucategorie lager is bepaald dan op grond van de VNG-handreiking mogelijk is.

Voorbeeld: delen van het plangebied Lage Weide in de omgeving van Maarssenbroek. Daar is de maximale milieucategorie bepaald op 4.1, terwijl zelfs als al sprake zou zijn van een "rustige woonwijk", milieucategorie 4.2 toelaatbaar is. ILW verzoekt uw raad dat aan te (passen).

Reactie:

Naar aanleiding van de zienswijze is de verbeelding nogmaals gecontroleerd op gehanteerde afstanden, uitgaande van de hiervoor genoemde omgevingstypen.

Op een aantal plekken heeft dat geleid tot aanpassing van de milieucategorie. Op een aantal plekken is de milieucategorie omhoog gegaan en op paar plaatsen juist omlaag gegaan.

Wijzigingen:

- 1. Percelen tussen de Maarssenbroeksedijk- Energieweg het spoor en de watergang zijn gewijzigd: van categorie 4.2 naar categorie 4.1.*
- 2. Westkanaaldijk, ter plaatse van het bedrijf Strukton is gewijzigd: van maximaal categorie 4.2 naar maximaal categorie 4.1. Daarnaast wordt een specifieke aanduiding opgenomen dat een betonfabriek in categorie 4.2 is toegelaten.*
- 3. Rutherfordweg 103 wijzigt van categorie maximaal 4.2 naar maximaal categorie 3.2.(naar aanleiding van zienswijze 10 en 11).*
- 4. Zonnebaan 20 tot en met 28 wijzigt van maximaal categorie 4.2 naar maximaal categorie 5.1.*
- 5. Sterrebaan 2 tot en met 14 wijzigt van categorie maximaal 4.1 naar maximaal categorie 4.2.*
- 6. Sterrebaan 3 tot en met 11 wijzigt van categorie maximaal 4.1 naar maximaal categorie 4.2.*
- 7. Percelen tussen Atoomweg tot en met Atoomweg 85- Fermiweg tot aan Fermiweg 43 - Niels Bohrweg tot Niels Bohrweg 101 van categorie maximaal 4.1 naar maximaal categorie 4.2.*
- 8. Atoomweg 81 tot Otto Hahnweg tot Fermiweg van maximaal categorie 4.1 naar maximaal categorie maximaal 5.1.*
- 9. Perceel gelegen tussen Atoomweg - Otto Hahnweg - Fermiweg van maximaal categorie 5.1 naar maximaal categorie 5.2.*
- 10. Otto Hahnweg 4 van categorie maximaal 4.2 naar maximaal categorie 5.1.*
- 11. Isotopenweg 21- 29 (strook tussen spoor en water) van categorie 3.2 tot en met 5.2 naar categorie maximaal 4.2. Daarnaast wordt een specifieke aanduiding opgenomen dat een puinbreker is toegelaten in categorie 5.2.*
- 12. Uraniumweg 25 het achterste gedeelte dat grenst aan het Amsterdam Rijnkanaal wordt gewijzigd van maximaal categorie 5.1 naar maximaal categorie 5.2.*
- 13. Atoomweg 1 en 3 zijn gewijzigd van maximaal categorie 4.1 naar 4.2.*

8. Gebleken is dat bij de zonering is gewerkt met relatief grote vlakken die dezelfde maximale milieucategorie toelaten. Veelal komt slechts een deel van een dergelijk vlak in de nabijheid van woningen, waardoor ten onrechte dan voor het gehele vlak een lagere maximale milieucategorie is bepaald. ILW wijst u er nog op dat ter plaatse van enkele percelen aanduidingen voor de toegelaten milieucategorie ontbreken. Ook zijn er percelen (bijvoorbeeld nabij het Uraniumkanaal) welke twee (verschillende) categorieaanduidingen kennen. Dat behoeft onderzoek en aanpassing.

Reactie:

Het is onjuist dat er ten onrechte lagere milieucategorieën worden opgenomen, doordat er gewerkt is met relatief grote vlakken. De milieuzonering is bepaald op basis van de kaart die is opgenomen in de toelichting van het bestemmingsplan. Daarop is te zien dat relatief grote vlakken in de zelfde milieucategorie zitten. De afstanden tussen een milieucategorie en de daaropvolgende categorie is vaak ook groot (200 meter).

Reclamant heeft niet aangegeven op welke percelen aanduidingen ontbreken. Ons inziens valt elk perceel binnen een bepaalde milieucategorie.

Voor wat betreft het perceel aan het Uraniumkanaal is gelegen en in twee categorieën valt, wordt verwezen naar reactie 8 van zienswijze 14. Het is niet de bedoeling dat grenzen van milieucategorieën dwars door percelen of inrichtingen lopen. In dat geval wordt gekozen voor de hoogste milieucategorie als het perceel bijvoorbeeld voor meer dan 50% in die hoogste categorie is gelegen.

Daarnaast geldt ook de flexibiliteitsbepaling van artikel 3.6.2. onder a. voor het onder voorwaarden toestaan van bedrijven in een hogere (of lagere) milieucategorie. Verwezen wordt ook naar paragraaf 2.2 van dit vaststellingsrapport.

De gehele verbeelding is, zoals gezegd, gecontroleerd op de maximaal toegestane milieucategorie. Op een aantal plekken heeft dat geleid tot aanpassing van de milieucategorie. Op een aantal plekken is de milieucategorie omhoog gegaan en op een aantal juist omlaag gegaan. Zie hiervoor ook de reactie onder punt 7.

Alternatief ILW' zonering

9. ILW heeft bij herhaling een alternatief voorgesteld. Een alternatief dat wel in lijn ligt met de doelstelling van het bestemmingsplan. Het alternatief voorkomt dat het reeds door de Wet geluidhinder geregelde beschermingsniveau, nog eens onnodig en verdergaand wordt verzwakt. Met andere woorden: het voorkomt een onevenredige verdubbeling.

Nu er sprake is van een gezoneerd industrieterrein, is er al sprake van een afdoende wettelijke bescherming tegen geluid. Dat zowel in het milieuspoor als in het ruimtelijke spoor. Uit de rechtspraak volgt dat in een dergelijk geval kan worden afgeweken van de indicatieve afstanden die zijn opgenomen in de VNG-handreiking.

Reactie:

Lage Weide is maar voor een deel gezoneerd, de aangehaalde voorbeelden van andere industrieterreinen zijn niet vergelijkbaar. Verder is het juist in het belang van het industrieterrein dat lichtere bedrijven aan de rand zorgen voor meer ruimte voor zwaardere bedrijven in het midden. Een zwaar geluidbelastend bedrijf aan de rand kan zorgen voor een onevenredige beperking van de beschikbare geluidsruimte en kan het industrieterrein "op slot" zetten. Het kan overigens ook leiden tot meer klachten aangezien de bron van het geluid duidelijk is aan te wijzen.

10. Zoals ook veel andere gemeenten overwegen of reeds hebben gedaan, kan voor het bepalen van de indicatieve afstanden, en derhalve voor het toelaten van de maximale milieucategorieën, er voor worden gekozen het aspect geluid niet bepalend te laten zijn.

Daar bij het merendeel van de activiteiten die zijn opgenomen in de bedrijvenlijst voor het aspect geluid de grootste (deel)afstand geldt, kunnen hogere milieucategorieën worden toegelaten door dat aspect buiten toepassing te laten, zonder het reeds bestaande en adequate beschermingsniveau tegen geluidhinder aan te tasten.

Voor een nadere toelichting op een alternatieve systematiek met voorbeelden van de toepassing ervan door andere gemeenten, verwijst reclamant naar de notitie van haar adviseur DGMR van 18 maart 2014 (bijlage 2).

De gemeente heeft dit alternatief naar het oordeel van ILW niet serieus (genoeg) in overweging genomen. Daardoor rust het plan niet op een draagkrachtige motivering en is er sprake van strijd met de in acht te nemen zorgvuldigheid. Verzoek het alternatief alsnog over te nemen in het bestemmingsplan.

Reactie:

Zie hiervoor het antwoord bij punt 9.

Het bestemmingsplan wil flexibel zijn, ook naar de toekomst. Door vooraf te selecteren op hinderaspecten beperk je de vestigingsvoorwaarden voor het bedrijventerrein. Aan de andere kant is een goede leefomgevingkwaliteit van belang. Uit dat oogpunt worden alle hinderaspecten, dus ook geluid, meegenomen in de afweging of een bedrijf leidt tot onaanvaardbare hinder.

Beperking voor geurrelevante bedrijven

11. ILW kan zich niet verenigen met de regeling ex artikel 3.5 aanhef en onder sub b juncto artikel 3.6.1 van de planregels. Nieuwe geurrelevante bedrijven zouden eerst lijn toegelaten op grond van een binnenplanse afwijkingsbevoegdheid.

De regeling is onnodig en onevenredig. Uit niets blijkt dat, en waarom, het noodzakelijk is om geurrelevante bedrijven niet zonder meer toe te laten op het industrieterrein. Een toereikende onderbouwing ontbreekt. De gemeente verwijst slechts naar een summier geuronderzoek. Dat ziet echter alleen op een geurhindercontour van twee diervoederinrichtingen. Naast dat dit onderzoek is gegrond op verouderde omstandigheden, is daarmee geen adequate onderbouwing gegeven voor de nut en noodzaak (wederom) belemmeringen op te werpen voor alle, dus niet alleen voor diervoeder, geurrelevante inrichtingen.

Temeer daar reeds de milieuzonering rekening houdt met het aspect geur. Indien de VNG-afstanden in acht worden genomen mag (in ieder geval) uitgegaan worden van een milieuhygiënisch acceptabele situatie. Daar komt bij dat voor het aspect geur meestal niet de grootste indicatieve afstand geldt, waardoor het beschermingsniveau (door het houden van afstand) in de praktijk nog hoger is.

Reactie:

Verwezen wordt naar het paragraaf 2.3 van dit vaststellingsrapport. De in de toelichting opgenomen cumulatie contour voor diervoederinrichtingen is de vergunde contour en derhalve actueel.

12. Er is sprake van het stapelen van beperkingen: een beperking (zonering) met daar bovenop een volgende beperking (het niet toelaten van geurrelevante bedrijven). Daarenboven wordt het aspect geur ook nog eens beoordeeld en gereguleerd in het kader van de milieuvergunning.

Niet duidelijk is wat met het voorschrift is beoogd. Gezien de bij de plantoelichting gevoegde onderzoeken lijkt de gemeente slechts het oog te hebben op de cumulatieve geurbelasting van diervoederinrichtingen. De gemeente doet het daardoor ten onrechte voorkomen alsof elke geur cumulatieve gevolgen heeft. Dat is evident niet het geval. Daarnaast is de voornoemde regeling onduidelijk en rechtsonzeker. Wat dient onder "nieuwvestiging van bedrijven" te worden begrepen? Geldt de beperking ook voor bestaande bedrijven in het plangebied die nieuwe activiteiten gaan ontplooiën? Bovendien is de uitkomst van de (onnodige) extra beperking en beoordeling onvoorspelbaar en onzeker. Wat is de "totale bestaande geurbelasting"? Wat moet worden verstaan onder een toename daarvan (in omvang en ongeacht de hedonische waarde)? En waarom ziet de beperking ook op geur –binnen het plangebied"?

Verzoek deze regeling te schrappen.

Reactie:

Verwezen wordt naar het paragraaf 2.3 van dit vaststellingsrapport.

Beperking niet EV-relevante bedrijven

13. Er is voor gekozen Bevi-inrichtingen niet bij recht toe te staan. Reclamant meent dat de definitiebepaling ten aanzien van "Bevi-inrichtingen te ruim is geformuleerd.

Onder de definitie vallen nu alle bedrijven ex artikel 2 lid 1 Bevi. Dat terwijl er een aantal uitzonderingen geldt voor bedrijven die (alsnog) niet relevant zijn in het kader van de externe veiligheid. Verzoek de planregels aan te passen.

Reactie:

De definitiebepaling ten aanzien van Bevi-inrichtingen in artikel 1.26 van de planregels verwijst naar artikel 2, lid 1 van het Bevi. In dat laatste artikel is de reikwijdte van het Bevi weergegeven voor wat betreft de bedrijven die onder de werkingssfeer vallen. Dit is gedaan door soorten bedrijven en/of typen installaties aan te wijzen in combinatie met criteria voor hoeveelheden aanwezige gevaarlijke stoffen. Zo valt een inrichting waarin een koel- of vriesinstallatie aanwezig is met een inhoud van minder dan 1500 kg ammoniak niet onder het Bevi, met meer dan 1500 kg wel. De definitiebepaling ziet uitsluitend op bedrijven die vallen onder de werking van het Bevi. Alle inrichtingen die onder de reikwijdte van het Bevi vallen moeten worden beschouwd als relevant in het kader van de externe veiligheid. Wij kunnen de redenering van reclamant niet volgen. Van een te ruime formulering is geen sprake.

Beperking kantoren

14. De planregels staan kantoren in beginsel niet toe. Kantoren zijn alleen toegelaten met een aanduiding op de verbeelding, indien sprake is van een kantoor- en bedrijfsverzamelgebouw, kantoorunits van maximaal 250 m² of zelfstandige kantoren. Er zijn weinig kantoren die beschikken over een aanduiding. Voorts is de definitiebepaling in artikel 1.50 van de planregels (verzamelgebouw) onnodig beperkend.

Voor het overige laten de planregels alleen "ondergeschikte" kantoorruimte toe. Niet duidelijk wat daaronder moet worden verstaan.

Nu de kantoorruimte bovendien samen moet hangen met de bedrijfsactiviteiten (derhalve: onzelfstandig) is het volgens reclamant niet nodig, en derhalve onnodig beperkend, om bij nieuwbouw (nieuwvestiging) te verlangen dat de kantoorruimte maximaal 30% van de bedrijfsgebouwen bedraagt, welk percentage eerst na gebruik te maken van een binnenplanse afwijkingsbevoegdheid kan worden verhoogd, en dan nog slechts tot 50%.

Wat is de toegevoegde waarde van een dergelijke beperking? Daarnaast maken de planregels onderscheid tussen nieuwbouw en bestaande bouw. Waaronder moet een verandering of een uitbreiding worden begrepen? Bovendien geldt de regeling voor bestaande gebouwen alleen voor een verhouding van 50-50%. Wat nu als die bestaande verhouding anders is, bijvoorbeeld 60-40% of 40-60%? De planregels voorzien daar ten onrechte niet in. Daarenboven geldt de regeling per bedrijf. Voor bedrijven die beschikken over meerdere locaties met kantoor, hetgeen op Lage Weide veel voorkomt, leidt de regeling tot rechtsonzekerheid. Verzoek de regeling aan te passen.

Reactie:

Met de term ondergeschikte kantoorruimte wordt bedoeld dat de kantoorruimte qua functie gelieerd en ruimtelijk qua metrage ondergeschikt moet zijn aan de bedrijfsfunctie. Voor nieuwe ontwikkelingen wordt hierbij ingezet op een verhouding van maximaal 30% kantoor en 70% bedrijfsruimte. Dit vanwege het feit dat in de praktijk niet of nauwelijks vraag is naar kantoorruimte gelieerd aan bedrijfsruimte in een verhouding 50/50. Op Lage Weide staan verschillende panden waar in het verleden in de 50/50 verhouding is gebouwd en waar nu een deel van die kantoorruimte leeg staat.

Overigens wordt aan de regels een regel toegevoegd waarmee bestaande afwijkende verhoudingen positief worden bestemd.

Er wordt in artikel 3.1 onder c een punt 4 toegevoegd.

4. voor reeds bestaande gebouwen waarvan de verhouding kantoorruimte en bedrijfsruimte afwijkt van het bepaalde onder 1., 2. en 3. mag de bestaande verhouding worden gehandhaafd;

De bestemming geldt per kavel. Zo heeft bijv. Jongeneel aan de Uraniumweg een bedrijvenbestemming. Het kantoor aan de Atoomweg heeft een k- aanduiding gekregen. Dit naar aanleiding van een eerdere inventarisatie waarbij panden die voor meer dan 80% in gebruik en uitstraling hebben als kantoor maar in het voorheen geldende bestemmingsplan nog een bedrijvenbestemming hadden ook als kantoor worden aangeduid.

Beperken van uitbreidingsmogelijkheden

15. Ook voor uitbreidingsmogelijkheden is sprake van een stapeling van beperkingen. Er geldt een laag bebouwingspercentage en een lage maximale bouwhoogte. Daar bovenop geldt de beperking dat het bestaande aantal vierkante meters bvo per bedrijf slechts met maximaal 10% mag worden vergroot, mits met in achtneming van het bebouwingspercentage en de maximale bouwhoogte. Daarbij kan op grond van artikel 3.4.4 van de planregels een omgevingsvergunning worden verleend voor een extra 170.000 m² bvo. Dat voor het hele plangebied. Met deze bepalingen, ook in onderlinge samenhang bezien, kan reclamant zich niet verenigen.

Reactie:

Voor wat betreft de opmerking over het lage bebouwingspercentage en lage bouwhoogte wordt verwezen naar reactie 16 en 17. Verwezen wordt naar paragraaf 5.2. van de toelichting van het bestemmingsplan en paragraaf 2.4 van dit vaststellingsrapport. Van lage bebouwingspercentages en bouwhoogten is geen sprake.

Beperkend bebouwingspercentage

16. De beperking van het bebouwingspercentage maakt reeds dat in feite geen reële uitbreidingsruimte bestaat. Het beperkte bebouwingspercentage is door de gemeente, dat in reactie op de inspraak tegen het voorontwerp, verdedigd door te stellen dat het voormalige planologisch kader zelfs nog minder bebouwing zou toelaten. Waar dat standpunt op is gebaseerd maakt de gemeente echter niet duidelijk.

Reactie:

Welk bebouwingspercentage geldt in de voorheen geldende planologische regeling is verschillend per locatie. Voor het overgrote deel is het bebouwingspercentage overgenomen uit het voorheen geldende bestemmingsplan. Voor een aantal locaties is een hoger percentage opgenomen. In een aantal voorheen geldende bestemmingsplannen was geen bebouwingspercentage opgenomen. Daar gold in aanvulling de regeling van de Bouwverordening. Voor een aantal percelen is in de inspraakronde berekend wat het bebouwingspercentage op basis van de regeling van de Bouwverordening is dat concrete geval zou kunnen zijn. Deze bebouwingspercentages waren laag, veel lager dan wat op basis van het nieuwe bestemmingsplan voor die locaties wordt toegestaan.

Overigens is voor het gehele plangebied het bebouwingspercentage waar dat in het ontwerpbestemmingsplan op 60% gesteld was, opgehoogd naar 70%. Een uitzondering hierop is gemaakt voor de zone langs het Amsterdam-Rijnkanaal, daar blijft 60% het maximale bebouwingspercentage.

Lage maximale bouwhoogte

17. De maximale bouwhoogte voor gebouwen is erg laag. Het lijkt erop dat grotendeels is aangesloten bij de bestaande hoogte van gebouwen. Dat geeft dus nog minder uitbreidingsmogelijkheden. Juist is, dat het voormalige planologische kader een beperking bevatte voor de bouwhoogte. Er is echter wel degelijk sprake van een planologische verslechtering.

Zo is in de Bouwverordening ten minste nog een ontheffingsregeling opgenomen die in het algemeen, en zonder beperkende voorwaarden, een grotere bouwhoogte mogelijk maakt (vgl. artikel 2.5.28 aanhef en onder sub c van de Bouwverordening), namelijk voor gebouwen die –zoals in casu– zijn bestemd voor het uitoefenen van een bedrijf op een handels- en industrieterrein. De planregels kennen in feite geen enkele relevante flexibiliteitsbepaling.

Reactie:

Er is niet aangesloten bij de bestaande hoogte van gebouwen. De bestaande bouwhoogten op het bedrijventerrein zijn over het algemeen laag. De maximale toegestane bouwhoogte is juist veel hoger dan de bestaande bouwhoogte. Ook hier geldt dat voor het grootste deel van het plangebied hogere bouwhoogten zijn opgenomen dan het voorheen geldende planologisch kader toeliet (bijvoorbeeld in het havengebied). Op andere gebieden is vastgehouden aan de bouwhoogte zoals opgenomen in het voorheen bestemmingsplan (rondom de Kantonaleweg, de zone langs het Amsterdam-Rijnkanaal).

Slechts 10% uitbreiding

18. De maximale uitbreidingsruimte is beperkt tot 10% van de bestaande metrage aan bebouwing. En waarbij ook nog eens het lage bebouwingspercentage en de lage maximale bouwhoogte niet mag worden overschreden. Dat is niet toereikend. Temeer daar het percentage door uw gemeente is gekozen op basis van de uitbreidingen die de laatste jaren hebben plaatsgevonden. Naast dat onvoldoende rekening is gehouden met het feit dat een groot deel van die uitbreiding is gerealiseerd in slechts enkele projecten, is de gedurende de crisisjaren gerealiseerde uitbreiding, onvoldoende representatief te noemen voor een beperking van uitbreidingsmogelijkheden in de toekomst.

Daarenboven is de maximale uitbreidingsruimte van 10%, indien al mogelijk is binnen het beperkte bebouwingspercentage en de maximale bouwhoogte, van toepassing per bedrijf en niet per perceel of locatie. Niet duidelijk is wat onder een bedrijf wordt verstaan. Er zijn bedrijven die beschikken over meerdere afzonderlijke locaties, die daardoor in nog verregaande mate worden benadeeld.

De regeling staat, bij (bijna) lege kavels volledig in de weg aan het überhaupt kunnen realiseren van de bestemming.

Reactie:

Zie paragraaf 2.4 van dit rapport, waarin de uitbreidingsmogelijkheden uitgebreid worden toegelicht.

19. De mogelijkheid om door middel van een omgevingsvergunning meer te mogen uitbreiden, namelijk 170.000 m² bvo voor het plangebied in totaliteit, is ontoereikend en rechtsonzeker. Het is niet eens duidelijk of deze metrage aanvullend is ten opzichte van de voornoemde 10%-regel.

Voorts zal voor niemand duidelijk zijn hoeveel metrage nog zal resteren. Voorts zijn de bouwmogelijkheden ten onrechte afhankelijk van gebruik ervan door derden.

Bovendien is in de bewuste planregel (en wel 2x) bepaald dat (o.a.) het bebouwingspercentage niet mag worden overschreden. Nu dit bebouwingspercentage reeds zeer beperkend is, heeft ook de aanvullende uitbreidingsmogelijkheid maar weinig waarde.

De voorwaarden voor het toepassen van de binnenplanse afwijkingsmogelijkheid zijn ook nog eens onbepaalbaar, bijvoorbeeld de voorwaarde dat geen sprake mag zijn van: –nadelige beïnvloeding van de normale afwikkeling van verkeer.

De afwijkingsbevoegdheid ex artikel 3.4.4 van de planregels verwijst ten onrechte (alleen maar) naar het bepaalde in artikel 3.2.1 onder c van de planregels.

Reactie:

Van op het bouwperceel aanwezige gebouwen mag bij recht 10% extra bvo worden toegevoegd. Indien een bedrijf meer wil uitbreiden kan gebruik gemaakt worden van de afwijkingsbevoegdheid zoals genoemd onder lid 3.4.4. Deze afwijkingsbevoegdheid komt daarmee bovenop de 10% bvo die bij recht is toegestaan. Artikel 3.4.4 zal worden verduidelijkt. Het bepaalde genoemd onder punt 5 van lid 3.4.4. zal worden verwijderd, de dubbeling voor wat betreft het bebouwingspercentage is daarmee verwijderd. De verwijzing in 3.4.4. naar lid 3.2.1. sub f zal worden gewijzigd naar 3.2.1. sub e.

De vergunde metrages worden door de gemeente bijgehouden. Het is gebruikelijk dat een initiatiefnemer zich bij de gemeente meldt om plannen van enige omvang door te nemen. Op dat moment kan een toets plaatsvinden.

Ontoereikende motivering

20. Uit de plantoelichting valt op te maken dat de beperkingen nodig worden geacht ter voorkoming van een onwenselijke verkeerssituatie.

Gelijk het in de plantoelichting tot uitdrukking gebrachte gemeentelijke streven, inhoudende de doelstelling het industrieterrein zich te laten ontwikkelen tot een multimodaal distributieknooppunt, is het onbegrijpelijk dat de gemeente deze keuze zou maken. Het is temeer onbegrijpelijk dat de gemeente, indien het verkeer al een probleem zou zijn, dan geen verkeerverbeterende maatregelen onderzoekt, maar gewoonweg over wenst te gaan tot het vaststellen van het bestemmingsplan.

Klaarblijkelijk is de snelheid tot het vaststellen van een bestemmingsplan van groter belang, dan het voor de bedrijven (en de economie) treffen van een adequate regeling voor de toekomst.

De gemeente komt niet met een oplossing, maar legt gewoonweg de pijn bij de bedrijven. Daarbij miskent uw gemeente dat als de verkeerssituatie al aandacht zou behoeven, dit het gevolg is van verkeersmaatregelen door uw gemeente met negatieve gevolgen voor Lage Weide (het door Lage Weide leiden van verkeer) en door het vanwege tunnelveiligheid maar beperkt beschikbaar laten zijn van de tunnelbuis op de A2. Het heeft derhalve weinig van doen met de uitbreiding van bedrijven binnen Lage Weide. En ook uw gemeente weet dat de verkeersaantallen ten gevolge van Lage Weide (mede door de automatisering) eerder afnemen dan toenemen. ILW heeft uw gemeente ook daarop gewezen. ILW heeft zelfs voorstellen gedaan ter verbetering van de verkeerssituatie (bijlage 3). Ten onrechte is door uw gemeente aangegeven dat het bestemmingsplan echter geen vertraging zou mogen oplopen. Naar het oordeel van ILW vraagt het vereiste van een goede ruimtelijke ordening echter om een andere benadering.

En dat alles zonder dat de toelichting een draagkrachtige motivering geeft voor de opgenomen beperking van de uitbreidingsmogelijkheden. Door uw gemeente is slechts verwezen naar een verkeersonderzoek. Naast het feit dat aan dat onderzoek de nodige gebreken kleven, overtuigen de conclusies reclamant niet. Het is naar het oordeel van reclamant bijvoorbeeld onzinnig uit te gaan van een rechtevenredig verband tussen een toename aan metrage bebouwing en een beweerdelijke toename van het verkeer. Een voorbeeld dat tegen de argumentatie van de gemeente pleit is, dat op het industrieterrein Lage Weide een groot aantal onbebouwde percelen aanwezig is waarop op- en overslag plaatsvindt. Het laten plaatsvinden van die activiteiten in gebouwen, hetgeen steeds vaker noodzakelijk is, zal echter niet leiden tot meer verkeersbewegingen, laat staan tot een toename van verkeersbewegingen met onaanvaardbare gevolgen.

Reactie:

In 2.4 van dit vaststellingsrapport wordt de achterliggende gedachte en de noodzaak van de regeling nogmaals uitgelegd. Verwezen wordt naar deze paragraaf.

Buiten kijf staat dat bedrijventerrein Lage Weide als bedrijventerrein behouden moet blijven, waarbij het terrein zich kan ontwikkelen tot een multimodaal distributieknooppunt. Essentieel bij een goed functionerend bedrijventerrein is dat de bereikbaarheid van het terrein voldoende is. Dit bepaald mede de waarde van het terrein. Met het voorliggende bestemmingsplan is er sprake van een bestemmingsplan waarmee Lage Weide de komende 10 jaar zeer goed kan functioneren als bedrijventerrein en dat daarmee sprake is van een goede ruimtelijke ordening.

Het alternatief van reclamant is niet voldoende concreet en de uitvoerbaarheid is niet aangetoond.

De basis voor de verkeersgeneratie wordt gevormd door het verkeersmodel VRU 3.1u. De vulling van het model bestaat uit het bestaande bedrijventerrein Lage Weide. Het kenmerk van het bedrijventerrein is de grote diversiteit aan bedrijven, met een accent op logistiek, zwaardere industrie, kantoorgebouwen en een beperkt aantal detailhandelsvestigingen. Op basis hiervan kan theoretisch een berekening worden gemaakt van de relatie tussen het aantal vierkante meters bvo en het aantal verkeersbewegingen dat dit met zich meebrengt.

Voor meer informatie zie de bijlage van de toelichting "Verkeersonderzoek". Bij het verkeersonderzoek is uitgegaan van een model met gemiddelden.

Alternatief verkeer

21. In een poging de bovenstaande planregeling te voorkomen, heeft ILW (vrijblijvend en subsidiair) een alternatief voorgesteld. Deze is verwoord in de notitie van Boot Haeser Walraven advocaten d.d. 16 juni 2013 (bijlage 4). Ten eerste is aangegeven dat het ondoenlijk is te komen tot een goede bestemmingsregeling als niet duidelijk is of er een probleem bestaat of gaat ontstaan en als niet duidelijk is waardoor, wanneer en waar.

Ten tweede is in de notitie gesteld, dat als al sprake zou zijn van een (toekomstig) probleem ten gevolge van het vrachtverkeer van en naar Lage Weide, het dan eerder in de rede zou liggen slechts nieuwe bedrijven met grote verkeersaantrekkende werking (zogenaamde 3G bedrijven in de zin van de VNG-handreiking) niet reeds bij recht toe te laten, maar eerst na gebruikmaking van een binnenplanse afwijkingsbevoegdheid. Daardoor zou dichter (en gericht) bij het beweerdelijke probleem gebleven kunnen worden en zou wel door middel van maatwerk gekomen kunnen worden tot een evenwichtige oplossing.

De gemeente heeft (ook) dit alternatief naar het oordeel van ILW niet serieus (genoeg) in overweging genomen. Daardoor rust het plan niet op een draagkrachtige motivering en is er sprake van strijd met de in acht te nemen zorgvuldigheid.

Reactie:

Ook met betrekking tot de afwikkeling van het verkeer van en naar de A2 (richting Den Bosch) vanaf Lage Weide zijn plannen om van de huidige enkele baan voor linksaf twee banen voor linksaf te maken. Ook deze maatregel is onvoldoende concreet op dit moment.

De gemeente zal reclamant over genoemde bereikbaarheidsmaatregelen nader informeren in een apart verkeersoverleg.

Het alternatief van reclamant is overwogen, maar voor de gemeente geen reëel alternatief. Naast het feit dat het op voorhand uitsluiten van een bepaald soort bedrijven niet onze voorkeur heeft, temeer daar het bedrijven betreft waarvoor Lage Weide geschikt is, is het de vraag of de oplossing van reclamant wel een echte oplossing is. Het is namelijk maar de vraag of het effect van het weren van vrachtverkeer aantrekkende bedrijven invloed heeft op de gemiddelde verkeersbewegingen die aan het verkeersonderzoek ten grondslag liggen.

Om te voorkomen dat het bedrijventerrein overwegend of uitsluitend gevuld wordt met bedrijven met een bovengemiddelde verkeersaantrekkende werking en dat daardoor het bedrijventerrein alsnog onbereikbaar wordt, wordt de voorwaarde in artikel 3.4.4. onder 2. vervangen door onderstaande bepaling:

'2. er geen onaanvaardbare aantasting van de bereikbaarheid van het bedrijventerrein of de daar gevestigde bedrijven plaatsvindt door de vestiging van bedrijven die volgens de Lijst van Bedrijfsactiviteiten een indicatie 3G of 3P voor verkeer hebben;'

Dit betekent dat bedrijven die geen indicatie 3G of 3P voor verkeer hebben zonder verkeersonderzoek kunnen uitbreiden, uiteraard alleen als ze voldoen aan de overige voorwaarden. Verwezen wordt verder naar paragraaf 2.4 van dit vaststellingsrapport.

Beperking maximale bouwhoogte bouwwerken, geen gebouwen zijnde

22. Voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde is een specifieke maximale bouwhoogte opgenomen in de planregels. ILW meent dat deze minimale en limitatieve opsomming van specifieke bouwwerken met bouwhoogtes ontoereikend is.

Temeer daar er slechts beperkte binnenplanse afwijkmogelijkheden in het plan zijn opgenomen. Ook deze zien slechts op een aantal specifieke bouwwerken.

Het ligt in de rede voor een industrieterrein als het onderhavige, dat ook nadrukkelijk plaats wil bieden aan zware en middelzware industrie, in het algemeen een hogere maximale bouwhoogte voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde, te bepalen. Het kan toch niet de bedoeling zijn dat in het kader van het realiseren van de bestemming uitgebreide (buitenplanse) procedures moeten worden doorlopen voor het realiseren van benodigde installaties. ILW ziet niet in waarom een ruime regeling, mede gelet op de aard van het (industrie)terrein, bezwaarlijk zou zijn. Daarvoor ontbreekt elke motivering.

Reactie:

In het ontwerpbestemmingsplan was in artikel 3.4.3. een afwijkingsbevoegdheid opgenomen voor silo's met een bouwhoogte tot 30 meter. De maximale bouwhoogte van silo's wordt verhoogd van 30 meter naar 45 meter. Deze afwijkingsbevoegdheid zal tevens worden uitgebreid zodat ook vergelijkbare installaties met deze afwijkingsbevoegdheid kunnen worden vergund.

Tevens zal er voor bestaande bouwwerken die niet voldoen aan de maatvoering zoals opgenomen in lid 3.2.2. een regeling worden opgenomen in het bestemmingsplan zodat deze bouwwerken positief bestemd worden.

Op deze wijze wordt aan de zienswijze van reclamant tegemoet gekomen

Artikel 3.2.2. sub h wordt toegevoegd en luidt als volgt:

Bestaande bouwwerken, die niet voldoen aan het bepaalde genoemd onder a t/m g mogen worden gehandhaafd en vernieuwd, maar de afwijking mag niet worden vergroot.

Beperking door een parkeereis

23. In artikel 21 van de planregels is een rechtsonzekere bepaling opgenomen. Er moet, klaarblijkelijk ook in bestaande situaties, worden voorzien in voldoende ruimte voor parkeren op het eigen terrein. Wat voldoende is of zal zijn, is echter niet bepaald. Een dergelijke bepaling is hooguit toelaatbaar als deze · slechts · zou zien op nieuwe situaties en indien vooraf vaststaat welke norm zal worden gehanteerd bij het beoordelen of sprake is van voldoende parkeermogelijkheden.

Reactie:

Het college heeft in bijlage 1 van de Nota Stallen en Parkeren voor uiteenlopende functies normen vastgesteld die aangeven wat als 'voldoende' moet worden beschouwd. De normen worden gehanteerd voor toetsing aan ruimtelijke ontwikkelingen. In een bestaande (legale) situatie wordt de bestaande parkeergelegenheid voor auto's en fietsen als voldoende beschouwd. Deze bestaande parkeergelegenheid moet op grond van dit artikel wel in stand worden gehouden, een en ander conform het geldende gemeentelijk beleid.

Overigens is de strekking van het parkeerbeleid dat parkeren in principe op eigen terrein moet worden opgelost; dat kan niet altijd en betekent ook niet altijd dat het parkeren binnen dezelfde bestemming hoeft te worden opgelost. Het onderdeel in de regel dat 'binnen die bestemming' het parkeren moet worden opgelost is te rigide en wordt dan ook geschrapt.

Beperking door de bestemming "Archeologie"

24. Reclamant acht het in strijd met de rechtszekerheid dat de gebruiksregels voor wat betreft de bestemming Archeologie niet in de planregels zelf zijn opgenomen, maar (blijkbaar) in een separate verordening. Daarbij is niet eens duidelijk op welke verordening de verwijzing ziet. Ook op een toekomstige verordening?

Reactie:

Archeologie is in Utrecht geregeld via de 'Verordening op de Archeologische Monumentenzorg'. De aanleiding om deze verordening op te stellen is dat de gemeente steeds meer ruimte en verantwoordelijkheid heeft gekregen ten aanzien van het gemeentelijke archeologiebeleid.

De bekende of te verwachten archeologische resten zijn terug te vinden op de gemeentelijke archeologische waardenkaart, die behoort bij de Verordening op de Archeologische Monumentenzorg. Deze kaart is een verfijning van de Indicatieve Kaart van Archeologische Waarden van de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed en de Cultuurhistorische kaart van de Provincie Utrecht, op basis van gemeentelijke kennis en onderzoeksresultaten.

Op grond van artikel 38a van de Monumentenwet 1988 moet een bestemmingsplan rekening houden met de archeologische resten in de grond. Om te kunnen bepalen op welke wijze de bestemmingsregeling rekening moet houden met de archeologie (artikel 38a Monumentenwet 1988), wordt onderzoek (veelal archiefonderzoek) gepleegd. De resultaten daarvan worden beschreven in de toelichting van het bestemmingsplan, waarbij wordt aangegeven hoe het bestemmingsplan bij moet dragen aan de bescherming van de archeologie.

Aan de hand van het onderzoek en van de archeologische waardenkaart wordt bezien of het nodig is om in het bestemmingsplan een dubbelbestemming Waarde- archeologie - op te nemen. Dat is doorgaans het geval op plaatsen die op de archeologische waardenkaart gemarkeerd zijn als waarde of verwachting. De bestemmingsregeling, met een bestemmingsaanduiding op de plankaart (verbeelding) en een specifieke gebruiksbepaling in de regels (voorschriften) is erop gericht om werking van de Verordening op de Archeologische Monumentenzorg te versterken en waar nodig aan te vullen.

Door op deze manier in bestemmingsplannen rekening te houden met archeologie wordt voldaan aan de Monumentenwet en wordt tevens bereikt dat handelen in strijd met de specifieke gebruiksbepaling een handelen is dat in strijd is met de bestemming.

In de 'Verordening op de Archeologische Monumentenzorg' is een vergunningenstelsel opgenomen voor archeologie. Door de verordening en de daarbij behorende archeologische waardenkaart is de bescherming van de archeologische waarden en verwachtingen in de bodem van de gemeente Utrecht gewaarborgd.

In de regels ontbreekt een begripsbepaling met een nadere omschrijving. De regels zullen hierop als volgt worden aangepast:

1.69 Verordening op de Archeologische Monumentenzorg:

de sedert 22 december 2009 van kracht zijnde Verordening op de Archeologische Monumentenzorg van de gemeente Utrecht.

Beperking van het plangebied

25. Er is geen toereikende motivering gegeven over het feit dat de NUON-locatie opeens buiten het plangebied is gelaten. Deze locatie is echter relevant voor geur en geluid. Temeer daar het voornemen bestaat daar een biomassacentrale te vestigen. Het lijkt erop dat zodoende geen sprake is geweest van een vereiste integrale afweging. Daarbij lijkt sprake te zijn van een inconsequentie. Bij een door de gemeente gewenste ontwikkeling wordt, anders dan voor alle andere bestaande en toekomstige bedrijven op Lage Weide, de plansystematiek klaarblijkelijk als te beperkend gezien.

Reactie:

De locatie van NUON aan het Merwedekanaal is inderdaad uit het bestemmingsplan gehaald. De reden hiervoor is dat deze locatie in het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) is aangewezen als een locatie voor grootschalige elektriciteitsvoorziening. Volgens het Barro mogen er in het bestemmingsplan geen beperkingen aan een dergelijke locatie worden verbonden. Wat de consequenties hiervoor zijn moet nader onderzocht worden en het bestemmingsplan kan hier niet op wachten. Voor de NUON-locatie zal een aparte planologische procedure worden gevoerd.

Conclusie: de zienswijze leidt tot aanpassingen van het bestemmingsplan.

Het opschrift 'bijlage 1', wordt van de Lijst van bedrijfsactiviteiten verwijderd.

De lijst van bedrijfsactiviteiten wordt vervangen door Lijst 1 van de VNG-handreiking bedrijven en milieuzonering met dien verstande dat bedrijven die niet passen binnen de bestemming bedrijventerrein uit de lijst worden verwijderd.

Artikel 21 is aangepast: de zinsnede 'binnen die bestemming' vervalt.

Lid 3.4.3 is gewijzigd: Omgevingsvergunning silo's en vergelijkbare installaties
Burgemeester en wethouders kunnen door middel van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 3.2.2, onder a. voor de bouw van silo's en vergelijkbare installaties met een bouwhoogte tot maximaal 45 meter onder de voorwaarde dat dit noodzakelijk is voor en de silo/installatie deel uitmaakt van de bedrijfsvoering van het betreffende bedrijf.

Artikel 3.2.2. sub h wordt toegevoegd:

Bestaande bouwwerken, die niet voldoen aan het bepaalde genoemd onder a t/m g mogen worden gehandhaafd en vernieuwd, maar de afwijking mag niet worden vergroot.

Er wordt in artikel 3.1 onder c een punt 4 toegevoegd:

4. voor reeds bestaande gebouwen waarvan de verhouding kantoorruimte en bedrijfsruimte afwijkt van het bepaalde onder 1., 2. en 3. mag de bestaande verhouding worden gehandhaafd;

Punt 5 van lid 3.4.4. zal worden verwijderd.

De verwijzing in 3.4.4. naar lid 3.2.1. sub f zal worden gewijzigd naar 3.2.1. sub e.

De voorwaarde in artikel 3.4.4. onder 2. vervangen door onderstaande bepaling:

' 2. er geen onaanvaardbare aantasting van de bereikbaarheid van het bedrijventerrein of de daar gevestigde bedrijven plaatsvindt door de vestiging van bedrijven die volgens de Lijst van Bedrijfsactiviteiten een indicatie 3G of 3P voor verkeer hebben;'

Er wordt een begripsbepaling toegevoegd:

1.69 Verordening op de Archeologische Monumentenzorg:

de sedert 22 december 2009 van kracht zijnde Verordening op de Archeologische Monumentenzorg van de gemeente Utrecht.

3.43. Reclamant 41 (Bewonersplatform en Vereniging Buren van Lage Weide)

Milieucategorie spoor en kanaal

1. In het ontwerp bestemmingsplan kiest de gemeente met betrekking tot de strook spoor–Amsterdam–Rijnkanaal voor de gehele strook voor milieucategorie 4.1. Het omhoog bijstellen van de milieucategorie wordt onder meer gemotiveerd vanuit de bestaande (verkeers)druk op de Amsterdamsestraatweg. Historisch gezien is de verkeersdruk op het noordelijke Utrechtse deel van de Amsterdamsestraatweg juist afgenomen, of heeft de gemeente zich hier in relatieve zin uitdrukkelijk voor ingespannen. Zo zijn er onder meer enkele rijstroken gekomen en is de Norbruislaan als uitvalsweg gekozen voor gemotoriseerd verkeer naar de ring. De (her)ontwikkeling van de woongebieden Groen Zuilen en Op Buuren sluiten bij deze ruimtelijke logica aan. Ook de aanpassingen in 2013 aan de Amsterdamsestraatweg zijn gericht op het handhaven van een normale stedelijke norm van 50 km/uur omdat er druk bezochte woon- en sport/recreatiegebieden naast de weg liggen. Kortom, reclamant mag verwachten dat de keuze/motivatie voor de locatie van zware milieucategorie bedrijven bij de aard van die woon- en leeffuncties aansluiten. Deze bedrijven kunnen conform de door de gemeente geuite visie in de kadernota uit 2005 beter naar het midden van Lage Weide worden verplaatst. Daarmee komen ze verder van de woningen te liggen en worden eventuele nadelige effecten voor gevoelige bestemmingen gereduceerd. Uiteraard moet dit in afstemming gebeuren met de betreffende bedrijven en met de bewoners aan de Kantonnaleweg.

Een bijkomende reden om deze bedrijven (van categorie 3.2 naar 4.1) niet direct langs het kanaal te situeren is dat u de mogelijkheid voor ontwikkelruimte aan de Amsterdamsestraatweg Noord zo inperkt. Die is in de bestaande situatie al gelimiteerd. Zie de beheersverordening Zuilen. Kortom, de voorgestelde trend is vanuit ontwikkeloogpunt en mogelijke opwaardering van panden langs de Amsterdamsestraatweg en in de achterliggende wijken onwenselijk.

Andere argumenten:

- In vergelijkbare situaties met industrieterreinen in de stad Utrecht (Overvecht, Demkahoek. De Wetering) wordt ook een lagere milieucategorie gehanteerd, dat wil zeggen maximaal 3.2.
- Op dit moment ondervinden de woningen langs de Amsterdamsestraatweg al regelmatig overlast van bedrijven. Het toelaten van bedrijven uit een hogere milieucategorie maakt deze overlast alleen maar groter.
- Er is nog geen onderzoek gedaan naar de uitvoerbaarheid van zwaardere bestemmingen. Onduidelijk is ook of in dat geval normen overschreden gaan worden.

Reclamant denkt dat de genoemde keuze van de gemeente in ieder geval minder duurzaam zal uitpakken. Bestaande normen hoeven niet per se opgerekt. Voor een duurzame economische ontwikkeling kan een uitgebreidere duurzaamheidsvisie de kaders aan geven. Verzoek om maximaal milieucategorie 3.2 toe te staan. Voor huidige bedrijven die in een hogere milieucategorie zitten kan een maatbestemming worden opgenomen.

Reactie:

Verwezen wordt naar de beantwoording bij punt 1 van zienswijze 20.

Bouwhoogten

2. In het gebied tussen kanaal en spoor bedraagt de maximale bouwhoogte tot en met 24–30 meter toe. Reclamant vindt dit te fors, om de volgende redenen:

De huidige bomenrij langs het kanaal (zijde Lage Weide) staat onder druk vanwege meerdere kapaanvragen van Rijkswaterstaat (die geweigerd zijn). Er komt een moment dat (delen van) deze bomenrij gekapt moeten worden. Ten opzichte van de huidige bouwhoogte zal het dan enkele jaren duren voordat er weer een afdoende groene afscheiding zal zijn tot de woningen. Bij bouwhoogten tot 24–30 meter zal dit enkele tientallen jaren duren.

Daarbij zal nieuw groen zich naar verwachting ook slecht ontwikkelen bij bouwhoogten van 24–30 meter, vanwege de schaduwwerking en de ongunstige ligging ten opzichte van de zon.

De strook tussen kanaal en spoor is beeldbepalend voor de entree van de stad en onze wijken, Reclamant vraagt een betere visie, inclusief beeldkwaliteit;

De nieuwe (zout)loods op terrein van Bonder werd in een mum van tijd geplaatst. Met een hoog punt dak neemt dit object in voor- en najaar de zon weg uit de woningen. Veel omwonenden betreuren dit. Bij de voorgestelde verhoging van de bouwhoogte worden effecten op zon- en schaduwwerking voor de woningen aan de overzijde van het kanaal niet beoordeeld.

Een economische analyse ontbreekt waarom bouwhoogten tot 24-30 meter wenselijk zouden zijn, en wel op de aangeduide strook (zie hiervoor ook de vereisten van art. 3.6.1 lid 2 van het Bro).

Een algemene bouwhoogte tot 24-30 meter sluit niet aan bij de bestaande situatie. De gemeente maakt ook niet duidelijk met zwaarwegende redenen waarom een hogere bouwhoogte anderszins noodzakelijk zou zijn.

Verzoek af te zien van hogere bouwhoogten en in het nieuwe bestemmingsplan en aan te sluiten bij de huidige hoogten. Wij verzoeken daarnaast om een bredere visie te ontwikkelen voor de ontwikkeling van de strook langs het kanaal, die ook overgangsgebied is naar woningen, alvorens ruime(re) bestemmingsmogelijkheden toe te staan. Zolang deze visie er niet ligt, verzoek om tussen het kanaal en het spoor een bouwhoogte van maximaal 10 meter toe te staan voor gebouwen en andere bouwwerken.

Reactie:

Verwezen wordt naar de beantwoording bij punt 2 van zienswijze 20.

Geur

3. Reclamant heeft nauw overleg met de Milieugroep Zuilen en sluit op dit punt aan bij hun bijdrage en beschouwen die integraal onderdeel van dit document.

Reactie:

Verwezen wordt naar de beantwoording bij punt 3 van zienswijze 20.

Functieaanduiding spoor

4. Op het terrein van Bonder is de aanduiding 'spoorweg' opgenomen voor het gehele terrein. Er wordt in de directe woonomgeving regelmatig hinder en overlast ondervonden van activiteiten bij Bonder. Spooractiviteiten (remmen, laden, lossen) zijn belangrijke geluidsbronnen en kunnen leiden tot nog meer geluidsoverlast. Hoe deze nieuwe bestemming past in de geldende geluidszonering is nu totaal onduidelijk. Daarnaast ontbreekt uitleg over de uitvoerbaarheid van de spoorbestemming, als ook een motivering aangaande de vereisten van art 3.1.6 lid 2 Bro.

In algemene zin is de spoorbestemming, en daarmee een waarschijnlijke toename van geluid, in strijd met het uitgangspunt van de kademota; daarin wordt sanering van geluidshinder genoemd als doelstelling.

Verzoek de aanduidingen 'spoorweg' nader te onderbouwen en wanneer uit deze onderbouwing blijkt dat er sprake is van toename van geluidshinder of overige vormen van overlast of anderszins niet voldoet aan de eisen van een 'goede ruimtelijke ordening', deze functieaanduiding te verwijderen dan wel nader te beperken.

Reactie:

Verwezen wordt naar de beantwoording bij punt 4 van zienswijze 20.

Laad -en loskaden langs het kanaal

5. In het ontwerp wordt de mogelijkheid geboden voor extra laad en loskaden langs het Amsterdam-Rijnkanaal. Ook hier wordt in de visie of beschrijving geen rekening gehouden met de overlast die door geluid, geur en stof voor de omgeving (Zuilen noord) gaat ontstaan. Overlast die in de bestaande situatie of in het verleden reeds is gebleken. Vooral wat betreft geluid(trilling) ervaren de bewoners langs de straatweg, vanaf ongeveer de Praxis tot aan Maarssen, op dit moment al behoorlijk wat hinder van scheepvaart en zwaar autoverkeer.

Een ander punt van verruiming van laden en lossen in het kanaal is de veiligheid. Mogelijk is er een verhoogde kans op aanvaringen door aanleggende en afvarende schepen. Dat wordt nu onvoldoende belicht.

Advies met het oog op de reeds bestaande laad- en losplekken, zeer terughoudend te zijn met het bestemmen van nieuwe. Als nieuwe nodig mochten zijn, advies eerst naar de effecten op de woonomgeving onderzoek te doen.

Reactie:

Verwezen wordt naar reactie 17 van zienswijze 10.

Bevi-Inrichtingen

6. Wij hebben nauw overleg met de Milieugroep Zuilen. Reclamant sluit zich op dit punt aan bij hun bijdrage en beschouwen die integraal onderdeel van dit document.

Reactie:

Verwezen wordt naar de beantwoording bij punt 7 van zienswijze nummer 20.

Windenergie

7. Verzoek de windparagraaf radicaal te herschrijven, met het oog op het raadsbesluit van 31 januari 2014. In het bestemmingsplan mag voorts de behoefte en de bereidheid bij omwonenden en ondernemers genoemd worden om tot andere mogelijkheden voor duurzame besparing en opwekking te komen. Het gaat dan om alternatieven met een grotere duurzame impact dan windenergie.

Reactie:

De tekst in de toelichting wordt aangepast aan de laatste besluitvorming.

Verwezen wordt naar de beantwoording bij punt 3 van zienswijze 17.

Conclusie: de zienswijze leidt tot een aanpassing van het bestemmingsplan.

Paragraaf 4.14.3 (windenergie) wordt aangepast: zie de zienswijze van reclamant 17 onder punt 3 en paragraaf 5.12.2 wordt geschrapt.

Aan artikel 10.1 (Water) wordt een nieuw sub d toegevoegd:

d. in afwijking van het bepaalde onder c. ter hoogte van het Amsterdam-Rijnkanaal verkeer te water, met inbegrip van bestaande lig-, laad- en losplaatsen en andere water- en havengebonden voorzieningen;

3.44. Reclamant 42 (IVG Institutional Funds GmbH, Zonnebaan 35)

Hel perceel Zonnebaan 35, heeft de functieaanduiding "kantoor" . Reclamant gaat ervan uit dat de gemeente met deze planregeling heeft beoogd (onder meer) de in het verleden overeengekomen afspraken over de verhouding kantoor/bedrijfsruimte voor de bebouwing op het perceel Zonnebaan 35 gestand te doen. Reclamant verwijst naar de collegebrieven van 26 september 2007 (bijlage 1) en van 18 september 2009(bijlage 2), waarbij expliciet is toegezegd dat $4.600 + 700 \text{ m}^2 = 5.300 \text{ m}^2$ blijvend als kantoor mag worden gebruikt (ook door huurders na de huidige huurder Pepsico).

Van leegstand van het kantoordeel van het gebouw aan de Zonnebaan 35 is nooit sprake geweest.

Voor de goede orde, het in voornoemde brieven goedgekeurde bestaande gebruik van het gebouw aan de Zonnebaan 35 in het plangebied betreft:

- 700 m² voor bedrijfsruimte (zijnde onder meer laboratorium, magazijn en werkplaatsen) en
- 5.300 m² als kantoor.

Graag verneemt reclamant dat dit bestaande gebruik met de planregeling daadwerkelijk positief is bestemd. Daarbij vragen wij uw aandacht voor de slotzinsnede "daaronder ... plan." van artikel 1.21 (definitie bestaand).

Overigens, omdat de planregel algemeen is geformuleerd voor alle als "kantoor" aangeduide locaties is een zienswijze ten aanzien van deze planregel niet uit te sluiten. Als dat het geval zou zijn, verwacht reclamant dat in ieder geval specifiek voor de Zonnebaan 35 (zo nodig) alsnog de overeengekomen verhouding kantoor/bedrijfsruimte anderszins bij dit bestemmingsplan wordt vastgesteld.

Reactie:

In artikel 3.1 onder d is aangegeven dat ter plaatse van de aanduiding zelfstandig kantoor, tot maximaal de bestaande brutovloeroppervlakte van het gebouw dat een kantooraanduiding heeft gebruikt mag worden voor een zelfstandig kantoor. Dit betekent ook dat opvolgende huurders het als zodanig mogen gebruiken.

Daarnaast geldt dat het gehele gebouw (bestaande brutovloeroppervlak) als kantoor mag worden gebruikt. Dus de door reclamant aangegeven bedrijfsruimte in het gebouw mag ook eventueel worden omgezet naar kantoorruimte.

Het bijbouwen van extra ruimte die vervolgens gebruikt wordt als kantoorruimte is niet toegestaan. Het gaat namelijk om het bestaande brutovloeroppervlak.

Conclusie: de zienswijze leidt niet tot een aanpassing van het bestemmingsplan.

3.45. Reclamant 43 (Kennemer Haeve, Ambachtsweg 7, 29 en 31 Utrecht)

De percelen Ambachtsweg 7, 29 en 31 worden al sinds zeer lange tijd, in ieder geval meer dan 10 jaren, gebruikt als zelfstandige kantoorruimte en zijn daar krachtens hun inrichting ook voor bestemd. Het kantoor is dus niet ondergeschikt aan en hangt niet samen met andere, ter plaatse uitgeoefende bedrijfsactiviteiten.

Reclamant ziet niet in wat er op tegen is om de percelen de bestemming zelfstandige kantoorruimte te geven. Het bedrijfsterrein waar de kantoren gerealiseerd zijn, verzet zich evenmin tegen het gebruik als zelfstandige kantoorruimte.

Reactie:

Het betreft hier een combinatie van geschakelde bedrijfsunits aan de achterzijde en kleine kantoor-tjes aan de voorzijde (allen met een eigen ingang dus geen centrale voorzieningen) .

De aanduidingbestemming kantoor- en bedrijvenverzamelgebouw (zie begrippen 1.50) komt overeen met het huidige gebruik. De kantoorfuncties aan de voorzijde zouden gelieerd zijn aan de bedrijvenfunctie aan de achterzijde (laad- en losdeuren). Dit is nu niet (meer) het geval.

Conclusie: de zienswijze leidt tot een aanpassing van het bestemmingsplan.

Op het pand gelegen op Ambachtsweg 7, 29 en 31 wordt de aanduiding specifieke vorm van bedrijventerrein 'kantoor- en bedrijfsverzamelgebouw' opgenomen.

4. Overzicht van de wijzigingen in het bestemmingsplan

4.1. Wijzigingen naar aanleiding van de ingebrachte zienswijzen

Wijzigingen in de toelichting van het bestemmingsplan

- a. In de toelichting van de Lijst van bedrijfsactiviteiten is het volgende toegevoegd; een verklaring van de gebruikte afkorting C (continu) en D (divers);
- b. de volgende tabel is in de toelichting van de Lijst van bedrijfsactiviteiten toegevoegd:

	<i>Rustige woonwijk</i>	<i>Gemengd gebied</i>
<i>Milieucategorie</i>	<i>Grootste afstand</i>	<i>Grootste afstand</i>
1	10 m	0 m
2	30 m	10 m
3.1	50 m	30 m
3.2	100 m	50 m
4.1	200 m	100 m
4.2	300 m	200 m
5.1	500 m	300 m
5.2	700 m	500 m
5.3	1.000 m	700 m
6	1.500 m	1.000 m

- c. In paragraaf 6.5 is beschreven wat er onder de in artikel 3.3. gestelde nadere eisen wordt verstaan.
- d. In paragraaf 6.4 is aangegeven dat zowel uitbreiding als sloop/nieuwbouw mogelijk is indien gebruik wordt gemaakt van de mogelijkheid om het brutovloeroppervlak uit te breiden.
- e. De tekst Bijlage 1 wordt van de Lijst van Bedrijfsactiviteiten afgehaald.
- f. De nota van inspraak en overleg is in de bijlagen van de toelichting bijgevoegd.
- g. De tekst in paragraaf 4.13.3 wordt aangepast:
Op 30 januari 2014 heeft de gemeenteraad besloten voorlopig nog geen windmolens te plaatsen. De toelichting met dit besluit in overeenstemming gebracht worden. Daartoe wordt in paragraaf 4.14.3 de tekst "Het college van B&W heeft d.d. 7 december 2010 gekozen voor windenergie [...]" tot en met "Visuele effecten voor de omgeving kunnen inzichtelijk worden gemaakt met visualisaties." Vervangen door de volgende tekst:

'Het college van B&W heeft op 7 december 2010 gekozen voor windenergie als één van de manieren om te komen tot het verduurzamen van de energievoorziening in de stad. Tevens is besloten om op Lage Weide initiatieven hiertoe te willen faciliteren. Daartoe heeft het college in 2013 de ontwerpstructuurvisie Windmolens Lage Weide met bijbehorende stukken, zoals een milieueffectrapport, ter inzage gelegd en na beantwoording van de inspraakreacties en zienswijzen ter vaststelling aan de gemeenteraad aangeboden.

Op 30 januari 2014 heeft de gemeenteraad besloten om de structuurvisie niet vast te stellen. Het college heeft toegezegd om nader te onderzoeken hoe aan ruimte gegeven kan worden aan maatschappelijke initiatieven voor verduurzaming van energieopwekking (zie motie 2014 / M09). Uit dat onderzoek zal blijken in hoeverre windenergie op Lage Weide nodig of wenselijk is.'
- h. Paragraaf 5.12.2 (windmolens) wordt geschrapt.
- i. Paragraaf 2.4.5.5. is aangepast: de tekst over de Spoorlaan is verwijderd.
- j. Paragraaf 4.6 en 4.6.4 van de toelichting (externe veiligheid) en paragraaf 5.9 wordt aangepast aan de actuele stand van zaken (LPG verkooppunt Atoomweg 2 is weg en vergunning ingetrokken.)

- k. In paragraaf 2.4.3 wordt de zinsnede 'de energiecentrale aan het Merwedekanaal' verwijderd. In paragraaf 2.4.8.1. wordt de zin en een aantal wordt binnenkort voorgedragen om een gemeentelijke monumentenstatus te krijgen' gewijzigd in 'een aantal hebben de gemeentelijke monumentenstatus verkregen'.
- l. De hogere grenswaarden genoemd in paragraaf 4.3.3. zijn door het vastgestelde bestemmingsplan Cartesiusweg inmiddels verleend. de tekst wordt hierop aangepast.
- m. In paragraaf 2.2.5. is de Ladder van Duurzame verstedelijking opgenomen.

Wijzigingen in de regels

- a. En is een lid toegevoegd: 3.4.5 Wetgevingszone – afwijkingsgebied – 2
Burgemeester en wethouders kunnen ter plaatse van de aanduiding 'wetgevingszone – afwijkingsgebied– 2' door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 3.2.1, onder d. voor het toestaan van een hogere bouwhoogte, onder de volgende voorwaarden:
 - i. de bouwhoogte mag voor maximaal 30% worden verhoogd naar 30 meter;
 - ii. voldaan wordt aan het bepaalde genoemd onder lid 3.4.4 onder 1, 2 en 3.
- b. Artikel 3.2.1. onder e. is gewijzigd in:
Het bestaand aantal vierkante meters brutovloeroppervlak van op het bouwperceel aanwezige gebouwen mag met maximaal 10% worden vergroot met inachtneming van het bepaalde genoemd onder c en d.

- c. Er is een begripsomschrijving toegevoegd:

1.69 Verordening op de Archeologische Monumentenzorg:
de sedert 22 december 2009 van kracht zijnde Verordening op de Archeologische Monumentenzorg van de gemeente Utrecht.

- d. Aan artikel 3.1 lid b is toegevoegd:

een kringloopwinkel behorend bij een re-integratiebedrijf tot een maximum van 2000 m ² verkoopvloeroppervlak	'specifieke vorm van bedrijf– kringloopwinkel'
een reparatie –en servicebedrijf t.b.v. auto's (garagebedrijf) minimaal behorend tot milieucategorie 3.1	'specifieke vorm van bedrijf – garagebedrijf'
verhuurbedrijven voor machines en werktuigen/transportmiddelen (exclusief personenauto's) minimaal behorend tot milieucategorie 3.1	'specifieke vorm van bedrijf – verhuurbedrijf'
het vervaardigen van en bewerken van producten van beton behorend tot maximaal milieucategorie 4.2	'specifieke vorm van bedrijf– betonfabriek'
het puinbreken en het reinigen van afvalstoffen zoals verontreinigd grond en afvoeren ervan behorend tot maximaal 5.2	'specifieke vorm van bedrijf – puinbreker'

- e. Artikel 10.2 is gewijzigd. In sub a wordt de term 'bruggen' verwijderd. In sub b. wordt aangegeven dat de bouwhoogte van bruggen niet meer mag bedragen dan de bestaande bouwhoogte.
- f. Artikel 3.2.2. sub h is toegevoegd:
Bestaande bouwwerken, die niet voldoen aan het bepaalde genoemd onder a t/m g mogen worden gehandhaafd en vernieuwd, maar de afwijking mag niet worden vergroot.
- g. Artikel 3.2.1. onder e. is gewijzigd in:
Het bestaand aantal vierkante meters brutovloeroppervlak van op het bouwperceel aanwezige gebouwen mag met maximaal 10% worden vergroot met inachtneming van het bepaalde genoemd onder c en d.
- h. De verwijzing in artikel 3.4.4 is aangepast in artikel 3.2.1 onder e.

- i. In artikel 3.1 sub c is een punt 4 toegevoegd:
voor reeds bestaande gebouwen waarvan de verhouding kantoorruimte en bedrijfsruimte afwijkt van het bepaalde onder 1., 2. en 3. mag de bestaande verhouding worden gehandhaafd;
- j. De verwijzing in artikel 3.2.1. onder sub g. is aangepast naar d.
- k. Artikel 21 is aangepast: de zinsnede 'binnen die bestemming' vervalt.
- l. lid 3.4.3 is gewijzigd: Omgevingsvergunning silo's en vergelijkbare installaties
Burgemeester en wethouders kunnen door middel van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 3.2.2, onder a. voor de bouw van silo's en vergelijkbare installaties met een bouwhoogte tot maximaal 45 meter onder de voorwaarde dat dit noodzakelijk is voor en de silo/installatie deel uitmaakt van de bedrijfsvoering van het betreffende bedrijf.
- m. aan artikel 10.2 is een nieuw sub d. toegevoegd:
d. in afwijking van het bepaalde onder c. ter hoogte van het Amsterdam-Rijnkanaal verkeer te water, met inbegrip van bestaande lig-, laad- en losplaatsen en andere water- en havengebonden voorzieningen.
- n. In artikel 3.1 onder g. is opgenomen:
ter plaatse van de aanduiding 'spoorweg', een spoorweg ten dienste van goederenvervoer met bijbehorende voorzieningen niet zijnde een spoorwegemplacement.
- o. Artikel 3.1. sub b is aangepast:
ter plaatse van de aanduiding Gemengd-1 is toegelaten: sport, recreatie, ontspanning en vermaak alsmede voor bedrijfsevenementen met horeca-activiteiten behorend tot categorie C van de Lijst van Horeca-activiteiten.
- p. Lid 3.7 (wijzigingsbevoegdheid) is vervallen.
- q. Artikel 1.41 (erfzone) is aangepast:
de zone van 4 meter direct grenzend aan de achterkant en de zijkant van een hoofdgebouw op het achtererfgebied.
- r. Artikel 11.2.2. sub g is gewijzigd:
indien het achtererfgebied een oppervlakte heeft van 300 m² of minder, mag maximaal 50% van het achtererfgebied met bijbehorende bouwwerken worden bebouwd, met een maximum van 60 m² naast hetgeen is toegestaan in de erfzone;
- s. Artikel 3.1 onder f (detailhandel als nevenactiviteit) is geschrapt.
- t. In artikel 1 is een begripsomschrijving recyclebedrijf toegevoegd:
een bedrijf gericht op het vervaardigen van cement- en betonwaren, alsmede betonmortel met behulp van persen, triltafels of bekistingstrillers, het opnieuw verwerken van afvalmaterialen voor het oorspronkelijke doel of voor andere doeleinden, en op- en overslag van goederen.
- u. Artikel 3.2.1 sub c en d zijn gewijzigd:
c. het bebouwingspercentage ter plaatse van de aanduiding 'maximum bebouwingspercentage' mag niet worden overschreden, met inachtneming van het bepaalde genoemd onder e;
d. de bouwhoogte ter plaatse van de aanduiding 'maximum bouwhoogte' mag niet worden overschreden, met inachtneming van het bepaalde genoemd onder e;
- v. In artikel 20 (Algemene gebruiksregels) wordt onder sub f en g toegevoegd 'tenzij dit passend is binnen de in artikel 3 genoemde bedrijfsmatige activiteiten.

- w. Artikel 3.4.4. onder punt 5 vervalt. In de aanhef van het artikel wordt verwezen naar lid 3.2.1. onder e.
- x. De lijst van bedrijfsactiviteiten wordt vervangen door Lijst 1 van de VNG-handreiking Bedrijven en milieuzonering met dien verstande dat bedrijven/activiteiten die niet passen binnen de bestemming bedrijventerrein uit de lijst worden geschrapt.
- y. Artikel 3.4.4. onder 2. is gewijzigd:
er geen onaanvaardbare aantasting van de bereikbaarheid van het bedrijventerrein of de daar gevestigde bedrijven plaatsvindt door de vestiging van bedrijven die volgens de Lijst van Bedrijfsactiviteiten een indicatie 3G of 3P voor verkeer hebben;
- z. Er wordt een lid 3.7 toegevoegd:

3.7 Omgevingsvergunning – opslag vuurwerkbedrijf

Burgemeester en wethouders kunnen door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 3.5, onder d., ten behoeve van het vestigen van opslagen van meer dan 10.000 kg consumentenvuurwerk, mits per geval van de betreffende opslag de veiligheidsafstand volgens het Vuurwerkbesluit is gelegen:

- a. binnen het bouwperceel van de betreffende inrichting waartoe de opslag behoort, of
- b. daarbuiten uitsluitend op gronden met de bestemming 'Groen', 'Verkeer', 'Verkeer – Verblijfsgebied' of 'Water' en gelegen binnen het grondgebied van gemeente Utrecht, en mits voldaan wordt aan het Vuurwerkbesluit.”

aa. Artikel 3.6.1. wordt aangepast:

3.6.1 Omgevingsvergunning aspect 'geur'

Burgemeester en wethouders kunnen door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning medewerking verlenen aan het bepaalde in lid 3.5, onder b., ten behoeve van de oprichting, uitbreiding of wijziging van bedrijven waarbij in de Lijst van bedrijfsactiviteiten voor het aspect 'geur' een afstand van 100 meter of meer is aangegeven, mits daardoor de totale geurbelasting op woningen, niet zijnde bedrijfswoningen, bestaand ten tijde van de terinzaggelegging van het ontwerpbestemmingsplan, binnen en buiten het plangebied niet toeneemt.

Ab. Artikel 3.5 onder b wordt aangepast:

oprichting, uitbreiding en wijziging van bedrijven waarbij in bijlage Lijst van bedrijfsactiviteiten voor het aspect 'geur' een afstand van 100 meter of meer is aangegeven, is slechts toegestaan met inachtneming van het bepaalde in regel

3.6.1. Wijzigingen op de verbeelding

- a. Het bouwvlak aan de voorzijde van het gebouw aan de Kantonnaleweg 30–34 is aangepast zodat het gehele bestaande gebouw binnen het bouwvlak past.
- b. Op het perceel Maarssenbroeksedijk 1a en Kantonnaleweg 29 is een aanduiding 'bedrijfswoning' geplaatst.
- c. Aan de voorzijde is het bouwvlak van Kantonnaleweg 29 op de verbeelding aangepast conform het voorheen geldende bestemmingsplan.
- d. De verbinding vanaf Kantonnaleweg 29 naar de Ambachtsweg heeft de bestemming Bedrijventerrein gekregen.
- e. Perceel Zonnebaan 18–20 heeft een maximum bebouwingspercentage van 70% gekregen.
- f. De aanduiding 'Overig-industrieterreinzone' is op de verbeelding op het gezoneerde industrieterrein aangebracht.
- g. Op het perceel Niels Bohrweg 201, Kantonnaleweg en Westkanaaldijk (Strukton) is een aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf – betonfabriek toegevoegd.
- h. Op het perceel Maarssenbroeksedijk 59 is een aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf – kringloopwinkel' opgenomen.
- i. Rutherfordweg 103 wijzigt van categorie maximaal 4.2 naar maximaal categorie 3.2.
- j. De maximale toegelaten hoogte op de hoek Niels Bohrweg/Rutherfordweg is verlaagd van 45 meter naar 30 meter (met daarbij de standaard hoogte zonering (eerste 10 meter vanaf de weg maximaal 15 meter).

- Het talud van de spoordijk in het zuiden van het plangebied krijgt de bestemming Verkeer–Railverkeer.
- k. De functieaanduiding voor de toegestane milieucategorie op het perceel Uraniumkanaal 27 over het gehele terrein gelegd.
 - l. De bestemming bedrijventerrein wordt op gehele bedrijvenpercelen gelegen aan Uraniumkanaal gelegd.
 - m. Het achterste gedeelte van Uraniumkanaal 25 krijgt de aanduiding minimaal milieucategorie 3.2 en maximaal milieucategorie 5.2.
 - n. De twee Bevi-contouren nabij Atoomweg 2 zijn verwijderd.
 - o. De wijzigingsbevoegdheid is verwijderd bij Atoomweg 2.
 - p. Het maximale bebouwingspercentage bij Atoomweg 111 en 115 is gewijzigd naar 70%.
 - q. Op de verbeelding is een dubbelbestemming Leiding opgenomen voor de warmtetransportleidingen.
 - r. Twee klein delen van de NUON-locatie wordt uit het plan gehaald, zodat de hele NUON-locatie uit het bestemmingsplan is. Het plangebied wordt daarmee gewijzigd.
 - s. Voor Savannahweg 17 is het maximale bebouwingspercentage gewijzigd naar 70%.
 - t. Voor de strook bedrijventerrein gelegen aan de Isotopenweg (ten zuiden van het spoor) is het maximum bebouwingspercentage gewijzigd naar 70%.
 - u. Voor Pouw BV (isotopenweg 29–33) wordt een maatbestemming opgenomen 'specifieke vorm van bedrijf – puinbreker'.
 - v. Voor Ruimteweg 1 t/m 8 is het maximum bebouwingspercentage verhoogd naar 70% en de maximale bouwhoogte naar 15 meter. Tevens is de wijzigingsbevoegdheid verwijderd. Het gebouw van het tankstation is volledig onder het bouwvlak gebracht.
 - w. Op het pand gelegen op Ambachtsweg 7, 29 en 31 wordt de aanduiding specifieke vorm van bedrijventerrein 'kantoor- en bedrijfsverzamelgebouw' opgenomen.

4.2. Ambtshalve wijzigingen

Wijzigingen toelichting

1. Paragraaf 4.4. (bedrijven en milieuzonering) wordt gewijzigd en de tekst zoals opgenomen in paragraaf 2.2 van dit vaststellingsrapport wordt overgenomen.
2. De kaart milieuzonering is aangepast.
3. Paragraaf 5.2 wordt deels aangepast en vervangen door de tekst zoals opgenomen in paragraaf 2.4 van dit vaststellingsrapport.
4. Paragraaf 7.4 (resultaten terinzagelegging ontwerpbestemmingsplan) is ingevuld.
5. De bijlage Luchtrapportage wordt vervangen door de definitieve versie.
6. Het bezonningsonderzoek voor de woningen aan de Amsterdamsestraatweg wordt als bijlage toegevoegd.
7. De modelkaarten voor de verkeerstoename op grond van de voorheen geldende bestemmingsplannen worden als bijlage toegevoegd.
8. De artikelsgewijze toelichting wordt aangepast aan de wijzigingen in de regels.
9. Paragraaf 4.5 (geur) wordt gewijzigd en de tekst zoals opgenomen in paragraaf 2.3 van dit vaststellingsrapport wordt overgenomen. Tevens wordt paragraaf 5.6 aangepast aan paragraaf 2.3 van dit vaststellingsrapport.

Wijzigingen in de regels

1. Het bebouwingspercentage is op een groot aantal plekken verhoogd van 60% naar 70% deels naar aanleiding van zienswijzen. Maar omdat we het op een aantal plekken omhoog doen vanwege een zienswijze is besloten dit op meerdere plekken te verhogen. Overal waar in het ontwerpbestemmingsplan 60% bebouwingspercentage was toegestaan, is dit nu gewijzigd naar 70%. Een uitzondering is gemaakt voor de strook gelegen aan de Sophialaan en het Amsterdam-Rijnkanaal. Deze strook blijft (conform het ontwerpbestemmingsplan) gezien de ligging ten opzichte van Zuilen op 60%.
2. Artikel 3.1 sub c onder 3 wordt ter verduidelijking gewijzigd:
voor overige nieuwbouw, inclusief uitbreidingen, geldt dat minimaal 70% van de brutovloeroppervlakte gebruikt moet worden voor bedrijfsruimte en niet meer dan 30% van de brutovloeroppervlakte van de bedrijfsgebouwen voor ondergeschikte en daarmee samenhangende kantoorruimte mag bedragen, doch ter plaatse van de aanduiding 'veiligheidszone – bevi', met een maximum van 1500 m²;
3. Uit artikel 3.1 sub b is het volgende verwijderd, omdat dit niet voorkomt op de verbeelding:
horeca uit de categorie A2 zoals opgenomen in de 4 'horeca'
4. Uit artikel 3.1 sub b is het volgende verwijderd, omdat deze niet voorkomt op de verbeelding:
3.2 tot en met 4.2 'specifieke vorm van bedrijf – bedrijf van categorie 3.2 tot en met categorie 4.2'
5. Artikel 3.1 lid b wordt gewijzigd op verzoek van HDSR ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf– rioolwaterzuiveringsinstallatie':
RWZI met SBI code 9001 A1 waarbij geldt dat maximaal het via de riolering ter plaatse aangeboden hoeveelheid water mag worden verwerkt.
6. In artikel 3.5 sub e wordt het Besluit milieu-effectrapportage 1994 vervangen door het Besluit milieueffectrapportage. Tevens wordt de zinsnede 'die zijn genoemd in' vervangen door de zinsnede 'als bedoeld in'.

Wijzigingen op de verbeelding

1. Westkanaaldijk, ter plaatse van het bedrijf Strukton is gewijzigd: van maximaal categorie 4.2 naar maximaal categorie 4.1. Daarnaast wordt een specifieke aanduiding opgenomen dat een betonfabriek in categorie 4.2 is toegelaten.
2. Percelen tussen de Maarssenbroeksedijk– Energieweg het spoor en de watergang zijn gewijzigd: van categorie 4.2 naar categorie 4.1.
3. Rutherfordweg 103 wijzigt van categorie maximaal 4.2 naar maximaal categorie 3.2.(naar aanleiding van zienswijze 10 en 11).
4. Zonnebaan 20 tot en met 28 wijzigt van maximaal categorie 4.2 naar maximaal categorie 5.1.
5. Sterrebaan 2 tot en met 14 wijzigt van categorie maximaal 4.1 naar maximaal categorie 4.2.
6. Sterrebaan 3 tot en met 11 wijzigt van categorie maximaal 4.1 naar maximaal categorie 4.2.

7. Percelen tussen Atoomweg tot en met Atoomweg 85- Fermiweg tot aan Fermiweg 43 – Niels Bohrweg tot Niels Bohrweg 101 van categorie maximaal 4.1 naar maximaal categorie 4.2.
8. Atoomweg 81 tot Otto Hahnweg tot Fermiweg van maximaal categorie 4.1 naar maximaal categorie maximaal 5.1.
9. Perceel gelegen tussen Atoomweg – Otto Hahnweg – Fermiweg van maximaal categorie 5.1 naar maximaal categorie 5.2.
10. Otto Hahnweg 4 van categorie maximaal 4.2 naar maximaal categorie 5.1.
11. Isotopenweg 21– 29 (strook tussen spoor en water) van categorie 3.2 tot en met 5.2 naar categorie maximaal 4.2. Daarnaast wordt een specifieke aanduiding opgenomen dat een puinbreker is toegelaten in categorie 5.2.
12. Uraniumweg 25 het achterste gedeelte dat grenst aan het Amsterdam Rijnkanaal wordt gewijzigd van maximaal categorie 5.1 naar maximaal categorie 5.2.
13. Atoomweg 1 en 3 zijn gewijzigd van maximaal categorie 4.1 naar 4.2.
14. De bestaande weg Nouw 2 krijgt de bestemming Verkeer. In het ontwerpbestemmingsplan viel deze weg onder de bestemming Groen. Dit is niet correct en wordt hersteld.

5. Conclusie

Op grond van de hoofdstukken 1 en 2, 3 en 4 wordt voorgesteld:

Het college van burgemeester en wethouders besluit het volgende voor te leggen aan de gemeenteraad:

1. naar aanleiding van de zienswijzen van reclamant 1 t/m 5, 7, 9 t/m 17, 19, 20, 22a, 22b, 23, 24, 26, 28, 29, 32 t/m 35, 37 t/m 41, 43 het bestemmingsplan te wijzigen;
2. De ambtshalve wijzingen uit hoofdstuk 4. van het vaststellingsrapport in het bestemmingsplan aan te brengen;
3. Geen exploitatieplan op te stellen;
4. Het bestemmingsplan Lage Weide dat is vastgelegd in het digitale bestand NL.IMRO.0344.BPLAGEWEIDE-VA01.gml met ondergrond NL.IMRO.0344.BPLAGEWEIDE-VA01.dgn vast te stellen, met de wijzigingen ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan die op grond van de beslispunten 10 en 20 zijn aangebracht.

Het college besluit:

5. De wethouder ruimtelijke ordening te mandateren om het vast te stellen bestemmingsplan en het vaststellingsrapport op punten te verbeteren en aan te vullen (voor verzending naar de raad).

6. Integraal overzicht van de zienswijzen

