

Vaststellingsrapport bestemmingsplan "Lage Weide"

december 2017

Hoofdstuk 1 Algemeen

1.1 Bestemmingsplan Lage Weide

Op 17 juli 2014 heeft de gemeenteraad het bestemmingsplan “Lage Weide” vastgesteld. Dit bestemmingsplan voorziet in een regeling die toekomstbestendig moet zijn voor zowel de bedrijven (ontwikkelingsruimte voor (zware) bedrijven) als de omwonenden (goed woon- en leefklimaat). Tegen dit besluit hebben de Stichting Milieugroep Zuilen, bewoners van woningen aan de Kantonnaleweg en enkele op Lage Weide gevestigde bedrijven beroep ingesteld.

Blijkens de uitspraak van de Raad van State van 29 juni 2016 bevat het plan op een aantal onderdelen gebreken. Gelet op de systematiek van het plan en de aard en omvang van de gebreken heeft de Raad van State het plan geheel vernietigd. De Raad van State heeft de gemeente de gelegenheid gegeven de gebreken te herstellen door een nieuw bestemmingsplan vast te stellen met een verbeterde motivering en inhoudelijke aanpassing op onderdelen. In dit vaststellingsrapport worden de door de Raad van State genoemde gebreken besproken en wordt aangegeven hoe het bestemmingsplan Lage Weide is aangepast.

1.2 Proces

Met de uitspraak is de procedure bij de Raad van State beëindigd. De gemeenteraad heeft de opdracht gekregen om een nieuw bestemmingsplan vast te stellen. Uit jurisprudentie volgt dat indien de aard van het bestemmingsplan niet wijzigt de gemeenteraad het bestemmingsplan direct kan vaststellen, zonder eerst een ontwerpbestemmingsplan ter inzage te leggen. Met de nieuwe vaststelling van het bestemmingsplan Lage Weide wordt de aard van het bestemmingsplan niet gewijzigd, zodat het bestemmingsplan in dit geval niet eerst in ontwerp ter inzage hoeft. Voorafgaande aan de vaststelling is met de appellanten besproken hoe het bestemmingsplan is aangepast.

Tegen het besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan staat voor belanghebbenden beroep open. Een belanghebbende in deze procedure betreft:

1. degene die tegen het ontwerpbestemmingsplan zienswijzen heeft ingediend en tegen het eerdere besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan beroep heeft ingesteld dan wel
2. degene die door het nieuwe vaststellingsbesluit in een nadeliger positie is komen te verkeren ten opzichte van de positie waarin hij zich bevond na de vaststelling van het eerdere besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan, alsmede
3. degene die voor zover het bestemmingsplan afwijkt van het ontwerpbestemmingsplan (derhalve bij gewijzigde vaststelling van het bestemmingsplan) in een nadeligere positie is komen te verkeren.

Ambtshalve is het plangebied ter plaatse van de Demkabocht in geringe mate verkleind, waardoor de plangrens één op één aansluit bij het eerder vastgestelde bestemmingsplan Demkabocht. Het betreft een deel van het water van het Amsterdam Rijnkanaal. Daarnaast is de bestemmingsgrens ter hoogte van Elektronweg 16A gecorrigeerd, zodat het volledige bedrijfsperceel hier de bestemming “Bedrijventerrein” heeft.

In het vaststellingsrapport wordt in hoofdstuk 2 ingegaan op algemene thema's die in de beroepsprocedure aan de orde zijn geweest. In hoofdstuk 3 worden specifieke aanpassingen behandeld aan de hand van individuele beroepsgronden.

Hoofdstuk 2 Algemene aanpassingen

Een aantal onderwerpen komt terug in de beroepen van verschillende appellanten. Deze onderdelen worden in dit hoofdstuk beschreven.

2.1. Geur (Uitspraak rechtsoverwegingen 4.26, 5.34 en 9.6)

Verschillende appellanten hebben beroepsgronden aangevoerd tegen de in het plan opgenomen regeling voor de oprichting, uitbreiding en wijziging van bedrijven waarvoor een richtafstand van 100 meter of meer voor geur wordt aangehouden.

Volgens de Afdeling maakte de planregeling niet duidelijk wat onder de totale geurbelasting op woningen, niet zijnde bedrijfswoningen, moest worden verstaan, zodat deze regeling in zoverre in strijd was met het rechtszekerheidsbeginsel. Nu de regeling reeds hierom is vernietigd, is de Afdeling niet meer toegekomen aan bespreking van de overige beroepsgronden tegen deze planregeling.

Wijziging:

Naar aanleiding van de uitspraak heeft LBP Sight alle bedrijven binnen het plangebied geïnventariseerd en beoordeeld of ze als geurrelevant moeten worden aangemerkt. Met behulp van een geurzonemodel is de bestaande cumulatieve geurbelasting berekend als 98 percentielwaarde. De resultaten van dit onderzoek zijn neergelegd in het rapport "Berekening cumulatieve geurbelasting BP Lage Weide" van 3 december 2017. Uit dit rapport blijkt dat de cumulatieve geurbelastingcontouren vanwege bedrijven op Lage Weide (deels) over de woonwijk Zuilen liggen. De cumulatieve geurbelastingscontour die overeenkomt met maximaal $H=-1$ (lichte hinder), ligt vrijwel geheel buiten de woonwijk Zuilen.

Voor de beoordeling van de cumulatieve geurbelasting vanwege de bedrijven op Lage Weide is afzonderlijk geurbeleid vastgesteld. Dit beleid is vastgelegd in de "Beleidsregels geur bestemmingsplan Lage Weide" van @@@. Belangrijke uitgangspunten van dit beleid zijn dat bestaande bedrijven op Lage Weide hun bedrijfsvoering moeten kunnen voortzetten en dat nieuwe onaanvaardbare hinder bij geurgevoelige objecten buiten het plangebied moet worden voorkomen. Gezien de ligging van de contour, waarbuiten de bestaande cumulatieve geurbelasting niet meer bedraagt dan $H=-1$ (lichte hinder), achten wij een cumulatieve geurbelasting bij geurgevoelige objecten buiten het plangebied aanvaardbaar die overeenkomt met maximaal $H=-1$ (lichte hinder) als 98 percentiel. De in de planregels opgenomen regeling voor geurhinder is in verband hiermee zodanig aangepast dat nieuwe geurrelevante inrichtingen alleen zijn toegestaan, wanneer geen aantoonbare overschrijding van de aanvaardbare cumulatieve geurbelasting optreedt. Hiermee is geborgd dat de in de afgelopen jaren bereikte verbetering van de geursituatie in Zuilen niet opnieuw zal verslechteren. De toelichting van het bestemmingsplan (hoofdstuk 4.5) is op dit onderdeel aangepast. De artikelen 1, 3.5 en 3.6.1 zijn als volgt gewijzigd:

Artikel 1 Begrippen

In dit plan wordt verstaan onder:

(...)

1.5 aanvaardbare cumulatieve geurbelasting:

de cumulatieve geurbelasting van $H=-1$ zoals weergegeven in een in bijlage 5 van de planregels vastgelegde geurcontour, waarbuiten de cumulatieve geurbelasting vanwege de in het plangebied gevestigde bedrijven niet meer mag bedragen dan $H=-1$ (lichte hinder) als 98 percentiel, alsmede de cumulatieve geurbelasting buiten deze contour en buiten het plangebied voor zover deze ter plaatse van een geurgevoelig object niet meer bedraagt dan $H=-1$ (lichte hinder) als 98 percentiel.

(...)

1.36 cumulatieve geurbelasting van $H=-1$:

de hedonisch gewogen geurbelasting met een hedonische waarde van -1 als gevolg van alle geurrelevante inrichtingen gezamenlijk die gevestigd zijn binnen het plangebied. Deze wordt bepaald conform de methodiek zoals beschreven in de Beleidsregels geur bestemmingsplan Lage Weide van @@@.

(...)

1.45 geurgevoelig object:

gebouw, bestemd voor en blijkens aard, indeling en inrichting geschikt om te worden gebruikt voor menselijk wonen of menselijk verblijf en die daarvoor permanent of een daarmee vergelijkbare wijze van gebruik, wordt gebruikt, waarbij onder «gebouw, bestemd voor menselijk wonen of menselijk verblijf» wordt verstaan: gebouw dat op grond van het bestemmingsplan, bedoeld in artikel 3.1 van de Wet ruimtelijke ordening, een inpassingsplan als bedoeld in artikel 3.26 of 3.28 van die wet daaronder mede begrepen, de beheersverordening, bedoeld in artikel 3.38 van die wet, of, indien met toepassing van artikel 2.12, eerste lid, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht van het bestemmingsplan of de beheersverordening is afgeweken, de omgevingsvergunning, bedoeld in artikel 1.1, eerste lid, van laatstgenoemde wet, mag worden gebruikt voor menselijk wonen of menselijk verblijf.

1.46 geurrelevante inrichting:

Alle inrichtingen met uitzondering van niet-geurrelevante inrichtingen.

(...)

1.48 hedonisch gewogen geurbelasting:

geurbelasting op basis van hedonisch gecorrigeerde geuremissies, met als eenheid $ou_E(H)/m^3$.

(...)

1.62 Lijst van Niet-geurrelevante inrichtingen:

de 6 die onderdeel uitmaakt van deze regels, die de categorieën van inrichtingen aangeeft die niet geurrelevant zijn.

(...)

1.64 : nieuwe geurrelevante inrichting:

a. *geurrelevante inrichting, met uitzondering van de geurrelevante inrichting zoals die ten tijde van de inwerkingtreding van dit plan in overeenstemming met het Activiteitenbesluit milieubeheer (zoals geldend op de dag van inwerkingtreding van dit plan) dan wel in overeenstemming met de omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 2.1, eerste lid, onder e Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (zoals geldend op de dag van inwerkingtreding van dit plan) in werking was;*

b. *de verandering van (de werking van) de geurrelevante inrichting sinds de inwerkingtreding van dit plan, met uitzondering van de verandering die niet tot enige geuremissie leidt;*

c. *de wijziging van een niet-geurrelevante inrichting in een geurrelevante inrichting sinds de inwerkingtreding van dit plan.*

(...)

1.67 Overschrijding van de aanvaardbare cumulatieve geurbelasting:

een zodanige toename van de cumulatieve geurbelasting dat geen sprake meer is van aanvaardbare cumulatieve geurbelasting.

(...)

3.5 Specifieke gebruiksregels

Met betrekking tot het gebruik gelden de volgende regels:

- a. (...);*
- b. Nieuwe geurrelevante inrichtingen zijn niet toegestaan*
- c. (...);*
- d. (...);*

3.6 Afwijken van de gebruiksregels

3.6.1 Omgevingsvergunning aspect 'geur'

- a. Burgemeester en wethouders kunnen door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 3.5 onder b en een nieuwe geurrelevante inrichting toestaan, mits daarmee geen aantoonbare overschrijding van de aanvaardbare cumulatieve geurbelasting optreedt. Bij de beoordeling of geen aantoonbare overschrijding van de aanvaardbare cumulatieve geurbelasting optreedt, wordt getoetst aan het bepaalde in de Beleidsregels geur bestemmingsplan Lage Weide van @@@.*
- b. De in sub a bedoelde geurruimte wordt gereserveerd op volgorde van binnenkomst van een ontvankelijke aanvraag om omgevingsvergunning. Na onherroepelijk worden van de omgevingsvergunning wordt de extra geurruimte als definitief toegevoegd beschouwd. Bij een onherroepelijke weigering van de omgevingsvergunning vervalt de reservering.*

2.2. Begrenzing uitbreidingsruimte (Uitspraak rechtsoverweging 5.14)

Versillende appellanten hebben aangevoerd dat de in het plan opgenomen maximale uitbreidingsmogelijkheden voor bedrijfsbebouwing te beperkt zijn en dat de keuze voor de opgenomen begrenzing onvoldoende is onderbouwd.

Volgens de Afdeling is in het verkeersonderzoek van oktober 2013 niet inzichtelijk gemaakt welke gegevens zijn gebruikt om de verkeerseffecten van een bepaalde toename van het brutovloeroppervlak bedrijfsruimte te bepalen en is niet inzichtelijk gemaakt dat daarbij rekening is gehouden met situaties als door appellanten genoemd (bijvoorbeeld een situatie waarin een terrein voor opslag van materialen wordt overkapt). Uit het verkeersonderzoek blijkt verder niet dat bij een uitbreiding van het brutovloeroppervlak met meer dan de 170.000 m² extra uitbreidingsruimte sprake zal zijn van een onaanvaardbare verkeerssituatie. Gelet hierop is de keuze naast een uitbreidingsruimte van 10% een extra uitbreidingsruimte toe te staan die is beperkt tot 170.000 m² brutovloeroppervlak niet voldoende gemotiveerd.

Wijziging:

Naar aanleiding van de uitspraak heeft Royal HaskoningDHV de effecten in beeld gebracht van de uitbreidingsmogelijkheden voor bedrijfsbebouwing voor het aspect verkeer (autobereikbaarheid). De resultaten van dit onderzoek zijn neergelegd in het rapport "Rapportage Bestemmingsplan Lage Weide, Verkeersonderzoek BP Lage Weide" van 7 november 2017 (bijlage 3 bij de plantoelichting). Uit dit rapport volgt dat het toestaan van meer dan 16,8% uitbreidingsruimte aantoonbaar negatieve gevolgen zal hebben voor de verkeersafwikkeling rond Lage Weide. Deze negatieve gevolgen doen zich vooral

voor op de afrit van de rijksweg A2 (terugslag). Gezien deze negatieve gevolgen achten wij een uitbreidingsmogelijkheid van meer dan 16,8% niet aanvaardbaar voor de bereikbaarheid van Lage Weide.

Er zijn op Lage Weide bedrijfssituaties waarop op onbebouwd terrein opslag of productieactiviteiten plaatsvinden. De planregels zijn naar aanleiding van de beroepen zodanig aangepast dat het uitsluitend overkappen van onbebouwde terreinen geen extra brutovloeroppervlakte met zich brengt. Het brutovloeroppervlak ziet namelijk uitsluitend op gebouwen. Een gebouw is een overdekt, geheel of gedeeltelijk met wanden omsloten, voor mensen toegankelijk bouwwerk. Een overkapping is veelal niet met wanden omsloten. In het geval dat men een overkapping met een of meer wanden wil omsluiten, geldt wel de regeling uit het bestemmingsplan voor de maximale toename van het brutovloeroppervlak. In dat geval is er namelijk sprake van een gebouw.

De regels zijn daarnaast verduidelijkt op het punt van de procedure: extra brutovloeroppervlak wordt gereserveerd op volgorde van binnenkomst van een ontvankelijke aanvraag om omgevingsvergunning. Na het onherroepelijk worden van de omgevingsvergunning wordt het extra bruto vloeroppervlak als definitief toegevoegd beschouwd. Bij de bevoegde afdeling van de gemeente wordt een boekhouding bijgehouden. Een initiatiefnemer kan vooraf bij deze afdeling informeren of er nog uitbreidingsruimte beschikbaar is.

Gelet hierop en bij afweging van alle betrokken belangen zijn wij van mening dat bij een toegestane groei van 16,8% brutovloeroppervlak voldoende uitbreidingsruimte wordt geboden.

De toelichting van het bestemmingsplan (paragrafen 4.2.2 en 5.2) is op dit onderdeel aangepast. De artikelen 3.2.1 en 3.4.4. zijn als volgt gewijzigd:

3.2.1 Gebouwen

- a. gebouwen mogen uitsluitend binnen het op de verbeelding aangegeven bouwvlak worden gebouwd;*
- b. de inhoud van een bedrijfswoning zoals bedoeld in artikel 3.1 onder e. mag niet meer dan 600 m³ bedragen;*
- 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;*
- e. 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.;*
- f. het bepaalde onder d. voor wat betreft de bouwhoogte geldt niet voor schoorstenen die op een dak van een gebouw worden gebouwd;*
- g. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding 1' mag, met inachtneming van het bepaalde genoemd onder d., de genoemde bouwhoogte worden verhoogd tot maximaal 45 meter onder de voorwaarden dat:*
 - 1. de verhoging van de bouwhoogte tot maximaal 45 meter slechts mogelijk is voor maximaal 50% van het onder c. genoemde toegestane bebouwingspercentage, en;*
 - 2. het gedeelte van het gebouw waarvan de bouwhoogte wordt verhoogd tot maximaal 45 meter moet minimaal op 20 meter afstand van de zijdelingse perceelsgrenzen worden gesitueerd;*
- h. Het realiseren van een gebouw ter plaatse van bestaand bij het betreffende bedrijf behorende bedrijfsoppervlak aan buitenopslag en/of – productie, wordt niet aangemerkt als een toevoeging van bruto vloeroppervlak zoals genoemd onder sub e, mits:***

1. *het gebouw uitsluitend bedoeld is voor het overbouwen van de buitenopslag in 1 bouwlaag;*
 2. *de bebouwing een positieve bijdrage levert aan een efficiënt productieproces of een positieve bijdrage levert aan de milieuhygiënische uitstraling van het bedrijf;*
 3. *voldaan wordt aan sub c en d.*
- i. *bestaande bouwwerken die niet voldoen aan het bepaalde genoemd onder a. t/m h., mogen worden gehandhaafd en vernieuwd, maar de afwijking mag niet worden vergroot.*

3.4.4 Omgevingsvergunning extra vierkante meters brutovloeroppervlak

- a. *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' niet wordt overschreden.*
- b. *het in sub a genoemde extra brutovloeroppervlak wordt gereserveerd op volgorde van binnenkomst van een ontvankelijke aanvraag om omgevingsvergunning. Na onherroepelijk worden van de omgevingsvergunning wordt het extra bruto vloeroppervlak als definitief toegevoegd beschouwd. Bij een onherroepelijke weigering van de omgevingsvergunning vervalt de reservering.*

Hoofdstuk 3 Specifieke aanpassingen

In dit hoofdstuk worden alleen de onderdelen van het beroep behandeld die hebben geleid tot aanpassing van de toelichting en/of regels het bestemmingsplan, Beroepsgronden die ongegrond zijn verklaard worden hier vanzelfsprekend niet besproken. De aanpassingen worden – in aanvulling op hoofdstuk 2 – per appellant besproken.

3.1. Appellant Milieugroep Zuilen

3.1.1 Spoorweg (Uitspraak rechtsoverweging 4.3)

Appellant kan zich niet verenigen met de aanduiding 'spoorweg', die aan een gedeelte van de gronden tussen de spoordijk en het Amsterdam Rijnkanaal is toegekend.

De Afdeling stelt vast dat de aanduiding 'spoorweg' is toegekend aan een aantal gronden grenzend aan het Amsterdam-Rijnkanaal met de bestemming "Bedrijventerrein". Deze gronden grenzen aan de bestemming Verkeer-Railverkeer, die onder meer zijn bestemd voor railverkeer en goederenspooren, zodat een aansluiting kan worden aangelegd en het goederenvervoer van de bedrijven haar route via het hoofdspoor kan vervolgen. Gelet hierop en op het feit dat binnen de aanduiding "spoorweg" geen nadere beperking is opgenomen wat betreft het aantal, de situering en het gebruik van spoorwegen, staat, naar het oordeel van de Afdeling, niet vast dat deze spoorwegen onderdeel zijn van één of meer van de ter plaatse aanwezige inrichtingen. Hiermee staat evenmin vast dat het geluid vanwege deze spoorwegen wordt genormeerd door de maximale geluidgrenswaarden vanwege de geluidzone rond het industrieterrein. Het betoog van appellant dat de gemeente onvoldoende heeft onderbouwd dat het opnemen van de aanduiding 'spoorweg' uit ruimtelijk oogpunt aanvaardbaar is, slaagt, zodat de aanduiding 'spoorweg' binnen de bestemming Bedrijventerrein in strijd met artikel 3:2 en 3:46 van de Awb.

Wijziging:

De percelen waar in de bestaande situatie in de bedoelde zone grenzend aan het Amsterdam-Rijnkanaal spoor aanwezig is, zijn in het bestemmingsplan voorzien van de aanduiding 'spoorweg'. Het betreft het perceel van Bonder Recycling BV. Dit spoor maakt deel uit van de ter plaatse gevestigde bedrijven. Het geluid van het spoor wordt – als onderdeel van de gehele bedrijfsvoering – genormeerd door de maximale geluidgrenswaarden vanwege de geluidzone rond het industrieterrein Lage Weide. Deze zone bepaalt de hoeveelheid spoor en de intensiteit van het gebruik. Door het gebruik van het spoor in de regels expliciet te koppelen aan de bedrijfsvoering wordt het toegelaten gebruik verduidelijkt.

Artikel 3.1. onder f is als volgt gewijzigd:

*ter plaatse van de aanduiding 'spoorweg', een spoorweg met bijbehorende voorzieningen **als onderdeel van één of meer van de ter plaatse aanwezige bedrijven, een spoorwegemplacement daaronder niet begrepen.***

3.1.2 Luchtkwaliteit (Uitspraak rechtsoverweging 4.8 en 4.8.1)

De Afdeling geeft aan dat het standpunt van de gemeente dat uit het luchtkwaliteitsonderzoek blijkt dat vanwege de wegen in Lage Weide ruimschoots wordt voldaan aan de grenswaarden voor stikstofdioxide en fijn stof en dat mede gelet op de zeer beperkte uitbreidingsmogelijkheden in het bestemmingsplan niet aannemelijk is dat vanwege de emissies van (toekomstige) bedrijven sprake zal zijn van een overschrijding van de grenswaarden voor stikstofdioxide en fijn stof, ontoereikend is gemotiveerd. Een nadere onderbouwing is noodzakelijk. Uit het onderzoek blijkt volgens de Afdeling ook niet of en zo ja, op welke wijze de effecten van het scheepvaartverkeer in het onderzoek is betrokken.

Wijziging:

Naar aanleiding van de uitspraak heeft Arcadis de effecten in beeld gebracht van de uitbreidingsmogelijkheden voor bedrijfsbebouwing voor het aspect luchtkwaliteit. Daarbij zijn ook de effecten van de emissies van (toekomstige) bedrijven en van het scheepvaartverkeer betrokken. De resultaten van dit onderzoek zijn neergelegd in het rapport "Luchtkwaliteitsonderzoek industrieterrein Lage Weide" van 16 november 2017. Uit dit rapport volgt dat de grenswaarden uit de Wet milieubeheer niet zullen worden overtreden, zodat het aspect luchtkwaliteit geen belemmering vormt voor de planvorming. De toelichting van het bestemmingsplan (paragraaf 4.7) is aangepast aan de conclusie van dit nadere onderzoek.

3.1.3 Vergelijkbare installaties (Uitspraak rechtsoverweging 4.23)

In artikel 3.4.3. van de regels is een afwijkingsbevoegdheid opgenomen om silo's en vergelijkbare installaties op te richten tot maximaal 45 meter hoog. De gemeente heeft met de term 'vergelijkbare installaties' beoogd installaties die vergelijkbaar zijn met of verband houden met de werking van silo's, zoals transportbanden. Volgens de Afdeling volgt uit artikel 3.4.3. niet dat installaties een (functionele) verbinding moeten hebben met de toegestane silo's en ook anderszins is niet duidelijk wat onder 'installaties vergelijkbaar met een silo' moeten worden verstaan. Artikel 3.4.3. biedt daardoor volgens de Afdeling onvoldoende rechtszekerheid.

Wijziging:

Artikel 3.4.3. is als volgt gewijzigd:

3.4.3 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 **voor de werking daarvan verband houdende vergelijkbare installaties zoals transportbanden** met een bouwhoogte tot maximaal 45 meter onder de voorwaarde dat **de silo en daarmee verband houdende installatie** ~~dit noodzakelijk is voor en de silo/installatie~~ deel uitmaakt van de bedrijfsvoering van het betreffende bedrijf.*

3.1.5 Risicovolle inrichtingen (Uitspraak rechtsoverweging 4.31)

Het externe veiligheidsonderzoek bespreekt de twee bestaande Bevi-inrichtingen in het plangebied Lage Weide. De Afdeling geeft aan dat in het onderzoek evenwel niet is ingegaan op de mogelijkheid om na afwijking van het bestemmingsplan nieuwe Bevi-inrichtingen toe te staan. Op basis van artikel 3.5 van de regels van het bestemmingsplan Lage Weide zijn Bevi-inrichtingen niet toegestaan, behoudens de bestaande Bevi-inrichtingen. Nieuwe Bevi-inrichtingen zijn alleen toegestaan na gebruikmaking van een afwijking van de gebruiksregels. In artikel 3.6.3 van de regels is deze bevoegdheid omschreven en zijn de voorwaarden voor nieuwvestiging aangegeven. In artikel 1 zijn Bevi inrichtingen omschreven als 'een bedrijf als bedoeld in artikel 2 lid 1 van het Besluit externe veiligheid inrichtingen'.

De Afdeling is van oordeel dat de raad bij het opnemen van de afwijkingsbevoegdheid in artikel 3 (lid 3.6.3) van de planregels niet heeft afgewogen of deze in het algemeen op een ruimtelijk aanvaardbare wijze kan worden toegepast. Het plan is in zoverre vastgesteld in strijd met artikel 3:2 van de Awb. Als de gemeenteraad in een nieuw bestemmingsplan ontwikkelingen mogelijk wilt maken met toepassing van een afwijkingsbevoegdheid, zal de raad bij de vaststelling daarvan deze afwijkingsbevoegdheid moeten beoordelen. Bij algemene afwijkingsbevoegdheden die geen betrekking hebben op specifieke locaties, zoals hier het geval is, kan de raad volstaan met een afweging of deze in het algemeen op een ruimtelijk aanvaardbare wijze kunnen worden toegepast.

Wijziging:

Het onderzoek Externe veiligheid (bijlage 7 van de toelichting van het bestemmingsplan) is naar aanleiding van het beroep aangevuld met een nieuwe paragraaf 1.3.7. (zie bijlage). Deze nieuwe paragraaf beschrijft de mogelijkheden van nieuwvestiging van Bevi-inrichtingen en gaat daarbij ook in op cumulatieve en domino-effecten. Uit de nadere analyse kan worden geconcludeerd dat nieuwvestigingen in het algemeen op een ruimtelijk aanvaardbare wijze kunnen worden ingepast. De toelichting van het bestemmingsplan (paragraaf 4.6.4) is eveneens aangevuld met de conclusie van dit nadere onderzoek.

Naast een aanvulling van de bijlage en de toelichting zijn daarnaast aanvullende voorwaarden opgenomen in artikel 3.6.3. Dit artikel is als volgt gewijzigd:

3.6.3 Omgevingsvergunning Bevi- inrichtingen

Burgemeester en wethouders kunnen door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 3.5, onder c., ten behoeve van het vestigen van Bevi-inrichtingen, mits

- a. per geval van de betreffende Bevi-inrichting de 10⁻⁶-contour voor het plaatsgebonden risico of, indien van toepassing, de afstand zoals bedoeld in artikel 5, lid 3 van het Besluit externe veiligheid inrichtingen juncto artikel 2, lid 1 van de Regeling externe veiligheid inrichtingen, is gelegen:*
 - 1. binnen het bouwperceel van de Bevi-inrichting, of*
 - 2. **buiten het bouwperceel van de Bevi-inrichting** ~~daarbuiten~~ uitsluitend op gronden met de bestemming Groen, Verkeer, Verkeer – Verblijfsgebied of Water en gelegen binnen het grondgebied van gemeente Utrecht, en*
- b. in de omgevingsvergunning voor het afwijken:*
 - 1. het groepsrisico wordt verantwoord en als aanvaardbaar wordt beschouwd;*
 - 2. **cumulatieve effecten zijn beschreven en als aanvaardbaar worden beschouwd, en***
 - 3. **domino-effecten zijn beschreven en als aanvaardbaar worden beschouwd.***

Paragraaf 4.6.4. wordt aangevuld met de volgende paragraaf:

'De regels van het bestemmingsplan maken nieuwe Bevi-inrichtingen uitsluitend mogelijk na gebruikmaking van een afwijkingsbevoegdheid onder voorwaarden. Uit een analyse van de ruimtelijke inpasbaarheid kan worden geconcludeerd dat de afwijkingsbevoegdheid in het algemeen op een ruimtelijk aanvaardbare wijze kan worden toegepast.'

3.2. Appellant Theo Pouw B.V., Isotopenweg 15 tot en met 43

3.2.1 Toegestane bedrijfsactiviteiten (Uitspraak rechtsoverweging 5.5 en 5.7)

a. Op het perceel Isotopenweg 15 zijn Sita Recycling en Pothuizen gevestigd. Volgens het bestemmingsplan is maximaal milieucategorie 4.2. toegestaan. Volgens de Afdeling heeft de gemeente miskend dat op het bedrijfsterrein van Pothuizen bedrijfsactiviteiten plaatsvinden die een groothandel in afval en schroot en een vuiloverslagstation overstijgen, gelet op de op de verwerking van metalen en schroot met behulp van een schrootschaar. Deze laatstgenoemde activiteit is een activiteit binnen de categorie 'metaal- en autos shredders' die onder milieucategorie 5.1. valt.

b. Op het perceel Isotopenweg 33 is een containerterminal gevestigd. In het bestemmingsplan zijn op dit perceel bedrijven toegestaan tot maximaal milieucategorie 4.1. Het gebruik van deze gronden voor op- en overslag van containers is echter volgens de Afdeling een activiteit die valt onder milieucategorie 4.2.

Wijziging:

a. Op het perceel Isotopenweg 15 wordt een specifieke aanduiding op de verbeelding opgenomen: 'specifieke vorm van bedrijf – metaal- en autos shredder'.

In artikel 3 lid 3.1. sub b is toegevoegd:

<i>een bedrijf dat metalen en schroot verwerkt met behulp van een schrootschaar behorend tot maximaal milieucategorie 5.1</i>	<i>'specifieke vorm van bedrijf – metaal en autos shredder'</i>
---	---

b. Op het perceel Isotopenweg 33 wordt een specifieke aanduiding op de verbeelding opgenomen: 'specifieke vorm van bedrijf- containerterminal'.

In artikel 3 lid 3.1. sub b is toegevoegd:

<i>een bedrijf voor de op- en overslag van containers behorend tot maximaal milieucategorie 4.2</i>	<i>'specifieke vorm van bedrijf – containerterminal'</i>
---	--

3.2.3. Maximale bouwhoogte bouwwerken, geen gebouwen zijnde (Uitspraak rechtsoverweging 5.19)

In artikel 3 lid 3.2.2. onder a van de regels van het bestemmingsplan zijn bouwwerken, geen gebouwen toegestaan van maximaal 15 meter hoog. Dit is een algemene bouwregel voor het gehele bedrijventerrein. De Afdeling acht de keuze voor deze bouwhoogte onvoldoende onderbouwd, zeker in het licht van de omstandigheid dat het bedrijventerrein is bedoeld voor grootschalige, zwaardere bedrijvigheid waarbij vaak hogere bouwwerken worden gebruikt en dat op het bedrijventerrein de bouw van aanmerkelijk hogere gebouwen bij recht is toegestaan.

Wijziging:

Stedenbouwkundig is het aanvaardbaar wanneer de maximale bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde dezelfde maximale bouwhoogte hebben als de ter plaatse maximale toegestane bouwhoogte van gebouwen. Hier zijn een aantal uitzonderingen op. Kranen en schoorstenen zullen soms hoger zijn dan de ter plaatse maximale bouwhoogte. Voor deze bouwwerken wordt een uitzondering gemaakt. Voor bepaalde bouwwerken geen gebouw zijnde, zoals erfafscheidingen en palen en masten geldt dat deze een beperkte hoogte mogen hebben gezien hun functie. Voor deze bouwwerken wordt ook een uitzondering gemaakt.

Artikel 3, lid 3.2.2. is als volgt gewijzigd:

3.2.2 Bouwwerken, geen gebouwen zijnde

- a. **de bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag niet meer bedragen dan de ter plaatse geldende maximale bouwhoogte van gebouwen:**
- b. het bepaalde onder a. geldt niet voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ter geleiding, begeleiding en regeling van het verkeer;
- c. In afwijking van het bepaalde onder a., mag de bouwhoogte van palen en masten niet meer dan 6 meter bedragen;
- d. in afwijking van het bepaalde onder a., mag de bouwhoogte van schoorstenen niet meer dan 30 meter bedragen **indien de maximale bouwhoogte ter plaatse lager is;**
- e. in afwijking van het bepaalde onder a., mag de bouwhoogte van antennemasten niet meer dan 55 meter bedragen;
- f. in afwijking van het bepaalde onder a., mag de bouwhoogte van ~~haven~~kranen niet meer dan 30 meter bedragen, **indien de maximale bouwhoogte ter plaatse lager is;**
- g. in afwijking van het bepaalde onder a., mag de bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen niet meer dan 2 meter bedragen.
- h. bestaande bouwwerken die niet voldoen aan het bepaalde genoemd onder a. t/m g., mogen worden gehandhaafd, **verplaatst** en vernieuwd, maar de afwijking mag niet worden vergroot.

3.2.4 Uitsluiting bepaalde m.e.r. (beoordelings)plichtige activiteiten (Uitspraak rechtsoverweging 5.31)

Artikel 3 lid 3.5 onder e is onvoldoende rechtszeker. Het is mogelijk dat gedurende de planperiode een wijziging wordt aangebracht in de bijlagen bij het besluit m.e.r. Door de directe koppeling in de planregels met de drempelwaarden uit het Besluit m.e.r. kan dat met zich brengen dat de planologische mogelijkheden van gronden in het plangebied gedurende de planperiode worden gewijzigd of beperkt. Dit had volgens de Afdeling voorkomen kunnen worden door in de planregel duidelijk te maken van welke drempelwaarden moet worden uitgegaan, bijvoorbeeld door te verwijzen naar de drempelwaarden uit de bijlagen bij het Besluit m.e.r. zoals die op een bepaalde datum golden.

Wijziging:

Artikel 3.5. is als volgt gewijzigd:

3.5 Specifieke gebruiksregels

Met betrekking tot het gebruik gelden de volgende regels:

- a. (...);
- b. (...);
- c. (...);
- d. (...);
- e. **inrichtingen en/of installaties als bedoeld in bijlage C of D van het Besluit milieueffectrapportage, zoals geldend ten tijde van het vaststellen van het bestemmingsplan, waarbij de betreffende drempelwaarde genoemd in kolom 2 van de betreffende onderdelen worden overschreden, zijn niet toegestaan.**

3.3. Appellant Van Heezik Beheer B.V., locaties Ruimteweg, Atoomweg/Neutronweg

3.3.1 Locatie Ruimteweg (Uitspraak rechtsoverweging 7.3)

Van Heezik B.V. kan zich niet verenigen met de in het bestemmingsplan voor haar bedrijfslocatie aan de Ruimteweg opgenomen regeling. Op dat perceel had bij recht een grotere maximale bouwhoogte moeten worden toegestaan dan in het plan is opgenomen. Weliswaar is in de planregels een afwijkingsbevoegdheid opgenomen, waarmee op die locatie een grotere maximale bouwhoogte kan worden toegestaan, maar de voorwaarden die aan deze afwijkingsbevoegdheid zijn verbonden zijn volgens haar onduidelijk en onnodig beperkend. Ook is de noodzaak van deze voorwaarden onvoldoende onderbouwd.

Van Heezik wil op afzienbare termijn de hele bedrijfslocatie kunnen herontwikkelen. Daarvoor is op de gehele bedrijfslocatie een hogere maximale bouwhoogte noodzakelijk.

De Afdeling stelt dat de raad niet heeft gemotiveerd waarom het bij recht toestaan van dergelijke bebouwing op deze locatie stedenbouwkundig niet aanvaardbaar zou zijn. Hierbij betreft de Afdeling dat in de omgeving van de locatie Ruimteweg slechts andere bedrijfsbebouwing en een hotel aanwezig zijn. Van een negatieve uitstraling voor het zicht vanaf een woonwijk kan dan ook geen sprake zijn. Bovendien is in het plan voor het nabijgelegen hotel bij recht een bouwhoogte van 30 meter toegestaan. Voorts ligt de locatie Ruimteweg naast een verhoogde weg, die bebouwing op die locatie deels aan het zicht onttrekt.

Wijziging:

Na de uitspraak in beroep heeft Van Heezik B.V. het initiatief voor de Ruimteweg verder geconcretiseerd (bijlage). Het betreft de bouw van een opslag – en distributiebedrijf. In het initiatief heeft de nieuwe bebouwing een bouwhoogte van maximaal 35 meter. Het betreft grotendeels sloop- en nieuwbouw op de locatie.

Vanuit economisch perspectief geldt, dat er veel vraag is naar logistiek en dat een herontwikkeling van panden die minder in de markt liggen, gewenst is. Vestiging van deze functie wordt vanuit dit beleid in beginsel gestimuleerd. Onder de voorwaarde dat het bouwvlak aan de Ruimteweg wordt gerespecteerd en de zone rondom het perceel een groene inrichting krijgt die aansluit op de overige groenzone om het perceel, kan met een hogere bouwhoogte voor het perceel worden ingestemd. Van belang is dat er een goede erfgrens wordt gerealiseerd die de groene kwaliteit van de omgeving versterkt. Hiervoor kan de erfgrens die bij het hotel is gemaakt, als referentie dienen. Vanwege de afstand tot andere bedrijfsperven is van negatieve effecten op de omgeving geen sprake.

Realisering van het initiatief betekent een toename van het bestaande bruto vloeroppervlak met meer dan 10%. In de bestaande situatie is sprake van circa. 14.000 m² bvo. Het initiatief leidt tot circa 19.000 m² bvo. Dit betekent dat gebruikmaken van de 10% uitbreidingsruimte niet volstaat en gebruik moet worden gemaakt van de in het bestemmingsplan opgenomen extra vierkante meters bvo van lid 3.4.4. van de regels van het bestemmingsplan. Wanneer Van Heezik B.V. een ontvankelijke aanvraag omgevingsvergunning indient, kan er voorlopig een claim worden gelegd op een gedeelte van de 170.000 m² bvo uit artikel 3.4.4. Deze ruimte is nog beschikbaar (peildatum december 2017).

De verbeelding is aangepast. Op het perceel aan de Ruimtweg 1 is rechtstreeks een maximale bouwhoogte toegestaan van 35 meter. Daarnaast is een voorwaardelijke verplichting opgenomen om een groene inpassing van de bebouwing te waarborgen.

Aan artikel 3.2 is een sublid 3 toegevoegd:

3.2.3 Voorwaardelijke verplichting

Een omgevingsvergunning voor het bouwen op het perceel Ruimtweg 1 dat voorziet in een bouwhoogte van 35 meter en/of uitbreiding van de bestaande gebouwen, wordt niet verleend dan nadat een inrichtingsplan door de aanvrager is overlegd dat voorziet in de realisering en instandhouding van groen ter begeleiding van de perceelgrens.

3.3.2 Locatie Atoomweg/Neutronweg (Uitspraak rechtsoverweging 7.8)

Op het perceel rust een aanduiding 'bedrijf van categorie 3.2 tot en met categorie 5.1'. Op het perceel zijn bedrijven van Van Heezik B.V. gevestigd en verhuurt appellant enkele gebouwen aan derden. Een aantal van deze bedrijven valt onder een lagere milieucategorie dan de minimale milieucategorie 3.2 die volgens het plan is toegestaan.

Volgens de Afdeling heeft de gemeente zich niet in redelijkheid op het standpunt kunnen stellen dat doorslaggevend betekenis toekomt aan het feit dat de verschillende bedrijfsactiviteiten organisatorisch gezien deel uitmaken van één overkoepelende groep. De gemeente miskent hiermee dat de verschillende bedrijfsactiviteiten behoren tot individuele gevestigde bedrijven die elk zelfstandig hun specifieke activiteiten ontplooiën en waarvoor in sommige gevallen aparte vergunningen zijn verleend. Ook heeft de gemeente miskent dat ook bedrijven van derden op de locatie activiteiten in lagere milieucategorieën ontplooiën. Door het opnemen van een minimale milieucategorie zijn de bedrijven van appellant en van derden niet als zodanig bestemd, terwijl de gemeente niet heeft beoogd deze activiteiten niet langer toe te staan. Op een gedeelte van de locatie Atoomweg/Neutronweg kan, gezien de ligging van woonwijken, een hogere milieucategorie dan 5.1. worden toegestaan, namelijk 5.2.

Wijziging:

Op een deel van het schiereiland Atoomweg/Neutronweg kan inderdaad gezien de afstand tot omliggende woonwijken een hogere milieucategorie dan 5.1 worden toegestaan. Tevens is geconstateerd dat op het perceel ook bedrijven in bedrijfscategorie 2 zijn gevestigd.

Op de verbeelding wordt op het perceel Neutronweg 5 de aanduidingen '2 tot en met 5.1' of '2 tot en met 5.2' gelegd.

Daarnaast is een nieuwe afwijkingsbevoegdheid opgenomen in de regels. In het havengebied is er voor gekozen om vooral de wat zwaardere bedrijven die gebruik maken van de havens, toe te laten. In de toelichting van het bestemmingsplan is dit beschreven. Vandaar dat op deze percelen in het havengebied oorspronkelijk een minimale milieucategorie van 3.2. is opgenomen. Er zijn echter percelen in dit gebied die geen gebruik kunnen maken van de havens omdat ze niet aan een laad- en loskade gelegen zijn. Voor deze situaties is het mogelijk om, onder voorwaarden, gebruik te maken van een afwijkingsbevoegdheid voor het vestigen van een bedrijf met een lagere milieucategorie.

Er is een nieuw sublid toegevoegd aan lid 3.6 van artikel 3 dat als volgt luidt:

3.6.7 Omgevingsvergunning lagere milieucategorie

Burgemeester en wethouders kunnen door middel van het verlenen van een omgevingsvergunning afwijken van de minimale milieucategorie 3.2 zoals genoemd in de regel in 3.1 onder a en toestaan dat er een bedrijf in milieucategorie 3.1. of lager wordt gevestigd, mits:

- a. de gronden waarop het bedrijf zich wil vestigen niet direct liggen aan een laad- en loskade of het goederenspoor, en*
- b. de vestiging van het bedrijf op deze gronden gebruik van een laad- en loskade of het goederenspoor op naburige kavels niet onmogelijk maakt.*

3.3.3. Bouwplan Van Heezik Neutronweg/Kernkade

Van Heezik heeft na vaststelling van het bestemmingsplan, in 2016, aangegeven dat hij bouwplannen heeft voor de huidige bebouwing aan Kernkade 7, 13, 15, 17, 21, 23, 53 en Kernkade 18, 22, 24, 26, 28, 30, 34, 36.

Het betreft de bouw van een vrieshal met daaronder een expeditie ruimte met daarbij behorende kantoorruimte. Het bouwplan dat als schetsplan is toegestuurd is beoordeeld en is passend binnen de regeling zoals deze in het bestemmingsplan Lage Weide is opgenomen. Voor een definitieve toets is het noodzakelijk dat Van Heezik een formele aanvraag om omgevingsvergunning indient.

Er is in zoverre geen wijziging van het bestemmingsplan nodig.

3.4. Appellant Van den Heerik B.V., Sophialaan 5

3.4.1 Concreet bouwplan (Uitspraak rechtsoverweging 8.3)

Van den Heerik B.V. kan zich niet verenigen met de in het plan voor haar bedrijfslocatie aan de Sophialaan opgenomen regeling. Bij de vaststelling van het plan is ten onrechte geen rekening gehouden met een concreet bouwplan. Van den Heerik B.V. wijst erop dat zij voornemens is twee nieuwe hallen voor de distributie van goederen te bouwen op haar bedrijfslocatie, maar dat het bestemmingsplan onvoldoende mogelijkheden biedt om dit bouwplan te realiseren. De gewenste hallen zijn volgens Van den Heerik B.V. noodzakelijk voor haar bedrijfsvoering en dienen ter overkapping van de opslag van goederen die op haar terrein reeds plaatsvindt. In dit verband betoogt zij voorts dat het plan voorziet in een te laag maximaal uitbreidingspercentage voor uitbreidingen van het brutovloeroppervlak van bedrijfsbebouwing en dat het maximale bebouwingspercentage van 60%, dat geldt voor haar perceel, te laag is.

De raad had bij de vaststelling van het bestemmingsplan rekening moeten houden met het initiatief van Van den Heerik B.V. en had daarbij ook het op genoemd perceel toegestane bebouwingspercentage moeten betrekken.

Wijziging:

Na de uitspraak in beroep heeft Van den Heerik B.V. het initiatief voor de Sophialaan verder geconcretiseerd (bijlage). Het betreft de bouw van twee nieuwe bedrijfshallen ten behoeve van opslag en distributie. De twee nieuwe bedrijfshallen hebben een bouwhoogte van 30 meter. De nieuwe bebouwing wordt deels gerealiseerd op de plek waar voorheen sprake was van buitenopslag. Op een ander deel vindt sloop en nieuwbouw plaats. Van den Heerik BV is op dit moment reeds op het perceel Sophialaan 5 gevestigd, en is een bedrijf dat zich richt op transport en logistiek.

Vervolgens is in augustus 2017 een vergunningaanvraag ingediend voor de bouw van een nieuwe hal op het perceel met een maximale hoogte van 12 meter. Deze initiatieven zijn met appellante besproken. Tenslotte is door appellante in oktober 2017 aangegeven dat rekening moet worden gehouden met nieuwbouw op het perceel met een bouwhoogte van 36 meter, hetgeen afwijkt van eerder aangeleverde informatie ter beoordeling van het initiatief.

In het bestemmingsplan Lage Weide (2014) is voor de zone langs het Amsterdam Rijnkanaal op deze plek (zuidelijk deel ten zuiden van de Niels Bohrweg) een maximale bouwhoogte van 24 meter en bebouwingspercentage 60% opgenomen mede om de ruimtelijke impact voor Zuilen beperkt te houden. In deze zone speelt de bestaande bomenrij een belangrijke rol; er wordt daarom ook een strook van 10 meter vrijgehouden van bebouwing aan de zijde van het kanaal. De afstand tussen de grens van het bedrijfsperceel en de eerste woonbebouwing in Zuilen en het Springerpark bedraagt circa 140 meter.

Bedrijventerrein Lage Weide is op basis van gemeentelijk economisch beleid geschikt voor distributiebedrijven. Vestiging van deze functie wordt vanuit dit beleid gestimuleerd.

Gelet op de afstand tot de woonbebouwing kan worden ingestemd met een hogere bouwhoogte voor dit perceel en een hoger bebouwingspercentage. Door bebouwing tot 30 meter uitsluitend vanaf een afstand van 50 meter vanaf het Amsterdam Rijnkanaal toe te laten is er voor de woonbebouwing aan de

overzijde van het kanaal en de omliggende bebouwing geen sprake van een onaanvaardbare situatie. De hogere bebouwing is vanaf de overzijde van het kanaal beperkt zichtbaar en er zijn geen negatieve effecten op bezonning aan de Amsterdamsestraatweg (zie bijlage). Een hogere bouwhoogte op dit perceel aan de zijde van de Sophialaan heeft ook geen onaanvaardbaar negatief effect op de gebruiksmogelijkheden van omliggende bedrijfspanden (zie bijlage). Dit is anders voor een bedrijfsbebouwing van hoger dan 30 meter. Hieraan kan niet tegemoet worden gekomen.

Het nu voorliggende initiatief leidt tot een bebouwingspercentage van meer dan 60%. Gezien het nu voorliggende initiatief wordt een maximum bebouwingspercentage van 70% in dit geval aanvaardbaar geacht.

Realisering van het initiatief betekent een toename van het bestaande bruto vloeroppervlak met meer dan 10%. In de bestaande situatie is sprake van circa. 18.620 m² bvo bedrijfsbebouwing. Het initiatief leidt tot minimaal 25.370 m² bvo. Dit betekent dat gebruikmaken van de 10% uitbreidingsruimte niet volstaat en gebruik moet worden gemaakt van de in het bestemmingsplan opgenomen extra m² bvo van 170.000 m². Wanneer Van den Heerik B.V. een ontvankelijke aanvraag omgevingsvergunning indient, kan er voorlopig een claim worden gelegd op een gedeelte van de 170.000 m² bvo uit artikel 3.4.4. Deze ruimte is nog beschikbaar (peildatum december 2017).

De verbeelding is aangepast. Op het perceel Sophialaan 5 is een maximale bouwhoogte opgenomen van 30 meter vanaf een afstand van 50 meter van het Amsterdam Rijnkanaal en een maximum bebouwingspercentage van 70%.

3.5. Appellant Oskam en anderen, Uraniumweg 25, 27, Elektronweg 24, Niels Bohrweg 201

3.5.1 Uraniumweg 25 en 27

3.5.1.1. Garagebedrijf en verhuurbedrijf (Uitspraak rechtsoverweging 9.2)

Het garagebedrijf en het verhuurbedrijf op het perceel Uraniumweg 25 en 27 zijn volgens de Afdeling ten onrechte niet in zijn geheel bestemd omdat de toegekende functieaanduidingen ('specifieke vorm van bedrijf – garagebedrijf' en 'specifieke vorm van bedrijf – verhuurbedrijf') zich niet geheel uitstrekken over het noordelijke deel van de percelen.

Wijziging:

De functieaanduidingen 'specifieke vorm van bedrijf – garagebedrijf' en specifieke vorm van bedrijf – verhuurbedrijf' zijn niet over het gehele terrein van Uraniumweg 25 en 27 gelegd. In het bestemmingsplan waren de genoemde bedrijven specifieke bestemd. Besloten is om deze 3.1 bedrijven op dit perceel in het algemeen toe te staan. Op het gehele perceel wordt daarom de aanduiding specifieke vorm van bedrijf – 3.1 tot en met 5.2 gelegd.

3.5.1.2. Kantoorruimte (Uitspraak rechtsoverweging 9.4)

Op het perceel Uraniumweg 27 is het hoofdkantoor van Oskam gevestigd. De bebouwing heeft een brutovloeroppervlak van 2500 m², daarvan is 1700 m² kantoorruimte verhuurd aan derden. Deze kantoorruimte is niet als zodanig bestemd. Verhuur van kantoorruimte aan derden valt niet onder artikel 3 lid 3.1 onder c., de termen 'ondergeschikt en daarmee samenhangend' impliceren immers dat het gebruik een functionele verbinding heeft met de bedrijfsactiviteiten die op het perceel door Oskam B.V. en anderen worden verricht. De verwijzing naar artikel 3 lid 3.6.4., waarin voorzien wordt in een afwijkingsbevoegdheid voor een zelfstandig kantoor leidt niet tot een ander oordeel nu daarmee het bestaande gebruik afhankelijk is gesteld van een andere toestemming.

Wijziging:

Uit dossieronderzoek is gebleken dat eerder een (tijdelijke) vergunning is verleend voor het gebruik als kantoor op het adres Uraniumweg 27. De verbeelding is hierop aangepast door de aanduiding 'kantoor' op het pand toe te voegen, met de toevoeging dat ten hoogste 1.700m² bvo voor deze functie mag worden gebruikt, zijnde de bestaande omvang van het kantoorgebruik. Artikel 3.1 onder d is als volgt gewijzigd:

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Bedrijventerrein' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. (...);
- b. (...);
- c. (...);
- d. *zelfstandig kantoor, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'kantoor', tot maximaal de bestaande brutovloeroppervlakte van het gebouw dat een kantoor aanduiding heeft, met dien verstande dat de maximale omvang van de zelfstandige kantoorfunctie voor Uraniumweg 27 ten hoogste 1.700m² bvo bedraagt;*

3.5.1.3. Stiho (Uitspraak rechtsoverweging 9.5)

Op het perceel Uraniumweg 27 is een loods gevestigd die door Stiho wordt gebruikt als opslag voor een hout- en bouwmaterialenhandel. In de loods worden activiteiten uitgevoerd die vallen onder milieucategorie 3.1. Op het perceel rust de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf – bedrijf van

categorie 3.2. tot en met categorie 5.2'. Het gebruik van de loods is volgens de Afdeling niet als zodanig bestemd (zie ook onder 3.3.2).

Wijziging:

Op het perceel Uraniumweg 27 is op de verbeelding de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf -3.1 tot en met 5.2 gelegd. Hiermee is het gebruik van de loods positief bestemd.

3.5.3 Elektronweg 24 (Uitspraak rechtsoverweging 9.11)

De bedrijfshal op het perceel Elektronweg 24 wordt gebruikt als oefenijsbaan en de opslag ten behoeve van dit gebruik. Dit gebruik is ten onrechte niet bestemd.

Wijziging:

Op het perceel Elektronweg 24 wordt op de verbeelding de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - ijsbaan' gelegd.

In artikel 3 lid 3.1. sub b is toegevoegd:

<i>de bestaande ijsbaan, in bestaande omvang en functie, met de daarbij behorende opslag</i>	<i>'specifieke vorm van bedrijf - ijsbaan'</i>
--	--

3.5.4 Niels Bohrweg 201 (Uitspraak rechtsoverweging 9.16)

Op het perceel is een maximum bebouwingspercentage opgenomen van 60%. Voor het overige deel van het bedrijventerrein geldt een bebouwingspercentage van 70% of hoger. De gemeente heeft gekozen voor een bebouwingspercentage van 60% vanwege de ligging tegenover de wijk Zuilen. Beoogd is te voorkomen dat langs het Amsterdam-Rijnkanaal aaneengesloten bebouwing ontstaat. Dit acht de Afdeling op zichzelf redelijk maar een bebouwingspercentage van 60% kan op zichzelf niet voorkomen dat de bebouwing zich concentreert langs de rand van het bouwvlak van het Amsterdam Rijnkanaal waardoor vanuit de wijk Zuilen zicht bestaat op aaneengesloten bebouwing. Gelet hierop heeft de gemeente zich in redelijkheid niet op het standpunt kunnen stellen dat een lager bebouwingspercentage gerechtvaardigd is, om te voorkomen dat ter plaatse sprake zal zijn van een aaneengesloten bebouwing langs het Amsterdam Rijnkanaal.

Wijziging:

Op het perceel Niels Bohrweg 201 wordt een maximum bebouwingspercentage opgenomen van 70%.

3.6. Appellant: Uithoek B.V., Sophialaan 7

3.6.1 Maximale milieucategorie (Uitspraak rechtsoverweging 10.6)

De gemeenteraad is er ten onrechte van uitgegaan dat op het perceel Sophialaan 7 een gipsfabriek behorend tot milieucategorie 4.1. gevestigd was. Op het perceel is een bedrijf gevestigd waar producten van gips worden vervaardigd. Een dergelijk bedrijf valt volgens de Raad van State onder milieucategorie 4.2.

Wijziging:

Alleen bestaande bedrijven in de zone langs het ARK die afwijken van milieucategorie 4.1 en hoger in categorie zijn, hebben een maatbestemming gekregen in die hogere milieucategorie zodat bestaande bedrijfsactiviteiten kunnen worden voortgezet. Een maatbestemming betekent dat alleen dat specifieke bedrijf ter plaatse gevestigd mag zijn of een rechtsopvolger met eenzelfde soort bedrijf.

Op de verbeelding is op het perceel Sophialaan 7 een aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf – gipsproducten' gelegd. In artikel 3.1 onder b wordt aan de tabel toegevoegd:

<i>een bedrijf waar producten van gips worden vervaardigd behorend tot maximaal milieucategorie 4.2</i>	<i>'specifieke vorm van bedrijf – gipsproducten'</i>
---	--

3.7. Appellanten: Meijbon B.V., Van Nieuwpoort B.V. en Bonder B.V., Kanaaldijk 15

3.7.1 Definitie recyclebedrijf (Uitspraak rechtsoverweging 11.17)

In artikel 1 lid 1.73 staat de volgende definitie:

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.

De Afdeling overweegt hierover dat de definitie te onbepaald is met betrekking tot de verhouding tussen de recyclewerkzaamheden en de betonmortelcentrale. De gemeenteraad heeft immers beoogd te regelen dat de betonmortelcentrale ook zelfstandig- dus los van de recyclewerkzaamheden- is toegestaan. De definitie is volgens de Afdeling in strijd met artikel 3:2 Awb.

Wijziging:

Op de verbeelding zijn op het perceel Kanaaldijk 15 de aanduidingen 'specifieke vorm van bedrijf - betonmortelcentrale en/of betonwarenbedrijf' en 'specifieke vorm van bedrijf - recyclebedrijf' gelegd. In artikel 3.1 onder b wordt aan de tabel toegevoegd:

<i>betonmortelcentrale en/of betonwarenbedrijf behorend tot maximaal milieucategorie 5.2</i>	<i>'specifieke vorm van bedrijf - betonmortelcentrale en/of betonwarenbedrijf'</i>
--	--

Artikel 1 lid 1.73 is als volgt gewijzigd:

Een bedrijf gericht op het opnieuw verwerken van afvalmaterialen voor het oorspronkelijke doel of voor andere doeleinden, en op- en overslag van goederen.

3.8. Appellant Strukton N.V. en anderen

3.8.1 Hoofdkantoor (Uitspraak rechtsoverweging 12.7)

De gemeente heeft ten onrechte het hoofdkantoor van Strukton aangemerkt als aan de bedrijfsactiviteiten op Lage Weide ondergeschikte en daarmee samenhangende kantoorruimte en is er ten onrechte van uitgegaan dat het hoofdkantoor als zodanig is bestemd.

Daarnaast is artikel 3 lid 3.1. aanhef en onder c van de regels, welke voorziet in regels over de verhouding tussen kantoorruimte en bedrijfsruimte in bestaande en nieuwe bedrijfsgebouwen, volgens de Afdeling onvoldoende rechtszeker. Bijvoorbeeld als Strukton voor een deel van het bedrijfsterrein de huur opzegt, zou de verhouding tussen bedrijfsruimte en kantoorruimte drastisch veranderen (zonder kantoorruimte uit te breiden) en een van de opgenomen hoofdregel afwijkende verhouding daartussen zou niet langer worden beschermd door de in artikel 3 lid 3.1. onder c, onder 4 regeling voor bestaande situaties.

Wijziging:

De kantoren op de percelen Westkanaaldijk 2 en Kanaaldijk 18 worden voor meer dan 80% gebruikt voor kantoordoeleinden. Het beleid zoals geformuleerd in paragraaf 5.8 van de toelichting van het bestemmingsplan geeft aan, dat indien kantoren voor 80% of meer worden gebruikt voor kantoordoeleinden, deze een kantoor aanduiding krijgen. Zo zijn er op Lage Weide meerdere kantoren als zodanig aangeduid. Voor Strukton is dit in het verleden niet gedaan. Dit wordt als nog aangepast. Op de zwart omliggende panden in onderstaande luchtfoto is op de verbeelding de functieaanduiding 'kantoor' opgenomen.

In de overige bedrijfspanden van Strukton vinden ook deels kantooractiviteiten plaats, echter deze activiteiten zijn ondergeschikt aan de bedrijfsactiviteiten (minder dan 80%).



Artikel 3.1. sub c onder 4. is naar aanleiding van de uitspraak van de Raad van State als volgt gewijzigd:

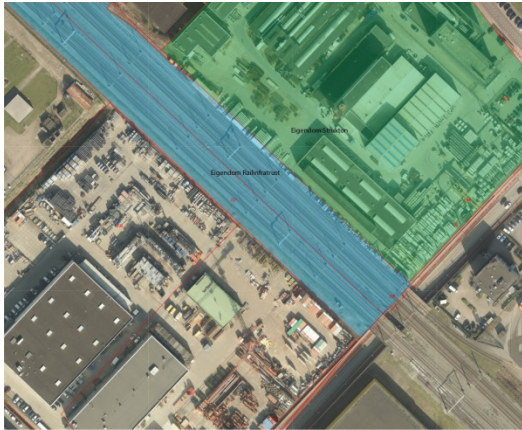
*'Voor reeds bestaande gebouwen waarvan de verhouding kantoorruimte en bedrijfsruimte afwijkt van het bepaalde onder 1, 2 en 3 mag de bestaande verhouding worden gehandhaafd **en worden gewijzigd voor zover het deel bedrijfsruimte wordt vergroot.***

Met deze aanpassing kan de verhouding bedrijfsruimte/kantoorruimte worden gewijzigd.

3.8.2 Begrenzing bestemmingsvlak (Uitspraak rechtsoverweging 12.10)

Aan een strook grond ten noorden van het spoor zijn niet de bestemming en aanduidingen toegekend die ook zijn toegekend aan de rest van het noordelijk deel van het bedrijfsterrein. De gemeente heeft de stelling dat dit gebruik niet als zodanig kon worden bestemd, omdat voor dit gebruik van de

gronden (gronden niet in eigendom van Strukton maar in eigendom van eigenaar van het spoor) naast een hoofdspoorweg een vergunning op grond van de Spoorwegwet noodzakelijk is, volgens de Afdeling onvoldoende onderbouwd. Evenmin heeft de gemeente aannemelijk gemaakt dat deze vergunning niet zou kunnen worden verleend als Strukton die zou aanvragen, zodat deze vergunningplicht niet aan de uitvoerbaarheid van het plan in de weg staat.



Het gaat om de strook grond aan de noordkant van het blauwe vlak.

Wijziging:

Het betreft gronden die in eigendom zijn van ProRail. Strukton kan niet zonder meer over deze gronden beschikken. Met de eigenaar van de grond, ProRail, is overleg gevoerd. ProRail heeft ook overleg gehad hierover met Strukton. ProRail geeft aan geen bezwaar te hebben tegen de bestemming Bedrijventerrein op haar gronden.

De gronden hebben op de verbeelding de bestemming Bedrijventerrein gekregen.

ProRail geeft aan bezwaar te hebben tegen een muur van 5 meter hoog op haar gronden. Deze muur, niet zijnde een erf- of terreinafscheiding, past binnen de bestemming Bedrijventerrein. Als eigenaar van de grond kan ProRail de bouw van deze muur tegenhouden.

3.8.3 Maximale bouwhoogte bouwwerken, geen gebouwen zijnde (Uitspraak rechtsoverweging 12.13)

a. Er is volgens de Afdeling onvoldoende onderbouwd dat bouwwerken, geen gebouwen zijnde op grond van artikel 3 lid 3.2.2. onder a, maximaal 15 meter mogen bedragen. Op grote delen van het bedrijventerrein zijn hogere gebouwen toegestaan dan 15 meter.

b. De regeling voor havenkranen als bedoeld in artikel 3, 3.2.2. aanhef en onder f is tevens bedoeld voor reguliere kranen. Dit heeft de gemeente aangegeven ter zitting.

c. Bestaande bouwwerken, geen gebouwen zijnde die afwijken van de regeling zoals opgenomen in artikel 3 lid 3.2.2. van de regels van het bestemmingsplan mogen worden gehandhaafd en vernieuwd zolang de afwijking niet wordt vergroot. Volgens de gemeente zou hieronder ook moeten worden verstaan het verplaatsen van dergelijke bouwwerken, geen gebouwen zijnde. De Afdeling heeft geoordeeld dat onder deze bestaande matenregeling niet de mogelijkheid kan worden verstaan bouwwerken te verplaatsen, nu dat artikellid alleen spreekt over handhaven of vernieuwen en niet over verplaatsen.

Wijziging:

a. *Zie hiervoor de beantwoording bij punt 3.2.3.*

b. *Artikel 3, 3.2.2. onder f is als volgt gewijzigd:*

in afwijking van het bepaalde onder a., mag de bouwhoogte van ~~haven~~kranen niet meer dan 30 meter bedragen.

c. Artikel 3, lid 3.2.2. onder h is als volgt aangevuld:

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

3.9. Appellant Jongeneel B.V. , Uraniumweg 1

3.9.1 Milieucategorie (Uitspraak rechtsoverweging 13.3 en 13.4)

Op het perceel Uraniumweg 1 kan gelet op de afstand tot woongebied milieucategorie 5.2 worden toegekend. De op het perceel aanwezige groothandel in bouw- en houtmaterialen behorend tot milieucategorie 3.1, is volgens de Afdeling niet als zodanig bestemd (zie ook 3.3.2).

Wijziging:

Op het perceel Uraniumweg 1 lag de aanduiding bedrijf van categorie '3.2. tot en met 5.1'. Deze aanduiding is aangepast. Op het perceel Uraniumweg 1 is op de verbeelding de aanduiding bedrijf van categorie '3.1. tot en met 5.2' toegekend. Hiermee is de groothandel in bouw- en houtmaterialen positief bestemd.

3.10. Appellant [REDACTED] bewoner [REDACTED]

3.10.1 Aan huis gebonden beroep of bedrijf (Uitspraak rechtsoverweging 13.14)

Appellant is het niet eens met de regeling aan huis verbonden beroep of bedrijf zoals opgenomen binnen de bestemming Wonen. De gemeente heeft aangegeven dat niet is beoogd andere activiteiten toe te staan dan die zijn genoemd in de Lijst van bedrijven functiemenging. De term 'en bedrijfsactiviteiten waarvoor geen omgevingsvergunning inzake milieu noodzakelijk is' wekt verwarring op. De Afdeling oordeelt dat de zinsnede 'en bedrijfsactiviteiten' in artikel 11.3.1. onder c is in strijd met artikel 3:2 Awb.

Wijziging:

Lid 11.3.1., onder c, wordt als volgt aangepast:

11.3.1 Aan-huis-verbonden beroep of bedrijf

De uitoefening van een aan-huis-verbonden beroep of -bedrijf in samenhang met wonen is uitsluitend toegestaan indien:

- i. de vloeroppervlakte ten behoeve van de uitoefening van een aan-huis-verbonden beroep of -bedrijf niet groter is dan 1/3 deel van het vloeroppervlak van de woning, tot een maximum van 40 m², inclusief aangebouwde bijbehorende bouwwerken;*
- j. de vloeroppervlakte ten behoeve van een aan-huis-gebonden beroep of bedrijf, maximaal 40 m² bedraagt, indien het beroep of bedrijf aan huis in een vrijstaand bijbehorend bouwwerk wordt uitgeoefend;*
- k. het, in geval van bedrijfsactiviteiten, bedrijfsactiviteiten betreft in maximaal categorie A of B1 van de Lijst van Bedrijven functiemenging ~~en bedrijfsactiviteiten~~ waarvoor geen omgevingsvergunning inzake het aspect milieu is vereist;*
- l. er geen sprake is van verkeersaantrekkende activiteiten die kunnen leiden tot een nadelige beïnvloeding van de normale afwikkeling van het verkeer dan wel tot een onevenredige parkeerdruk op de openbare ruimte;*
- m. in afwijking van het gestelde onder a. mag, indien de vloeroppervlakte van de woning groter is dan 150 m², de vloeroppervlakte ten behoeve van de uitoefening van een aan-huis-verbonden beroep of -bedrijf maximaal 60 m², inclusief aangebouwde bijbehorende bouwwerken, bedragen; in afwijking van het gestelde onder b. mag, indien de vloeroppervlakte van het vrijstaande bijbehorende bouwwerk groter is dan 100 m², de vloeroppervlakte ten behoeve van de uitoefening van een aan-huis-verbonden beroep of -bedrijf maximaal 60 m² bedragen.*

3.10.2 Consumentenvuurwerk (Uitspraak rechtsoverweging 14)

In de Lijst van bedrijven functiemenging, die als bijlage bij de regels is toegevoegd, is de opslag van consumentenvuurwerk met een omvang van minder dan 10 ton volgens de Afdeling ten onrechte aangemerkt als een bedrijf behorend tot categorie B. Een dergelijk bedrijf valt onder categorie C.

Wijziging:

In bijlage 1 van de regels van het bestemmingsplan wordt de Lijst van bedrijven functiemenging als volgt aangepast:

5148.7	46499	1	- consumentenvuurwerk, verpakt, opslag < 10 ton	B C
--------	-------	---	---	----------------

3.10.3 Betonfabriek Kantonaleweg 1 (Uitspraak rechtsoverweging 14.10)

Aan het perceel Kantonaleweg 1, eigendom van Strukton B.V., is de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf-betonfabriek' opgenomen. Ter zitting heeft Strukton aangegeven dat ter plaatse geen

betonfabriek aanwezig is en dat gezien de huidige bedrijfsvoering het ook geen reëel scenario is dat een betonfabriek op deze locatie zal komen. Strukton heeft aangegeven te kunnen instemmen met een aanpassing van de aanduiding op het perceel, in die zin dat het geheel aan activiteiten ten behoeve van een betoncentrale mogelijk is, met uitzondering van de betoncentrale zelf.

Wijziging:

Strukton ziet af van de mogelijkheid ter plaatse een betonfabriek te vestigen, ondanks dat Strukton hier wel een milieuvergunning voor heeft. Voorgesteld wordt de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf – betonfabriek' te verwijderen van het perceel Kantonnaleweg 1. Op het perceel blijven bedrijfsactiviteiten tot ten hoogste milieucategorie 3.2 mogelijk. Binnen deze categorie zijn de activiteiten ten behoeve van een betoncentrale wel mogelijk, zoals bijvoorbeeld het laten drogen van betondelen of opslag van materialen.