

Aan de gemeenteraad

Behandeld door	T. Brouwer	Datum	16 januari 2018
Doorkiesnummer	06 43553875	Ons kenmerk	4099407
E-mail	ton.brouwer@utrecht.nl	Onderwerp	Vaststelling reparatie bestemmingsplan Lage Weide
Bijlage(n)		Beleidsveld	Ruimtelijke ordening
Uw kenmerk			
Uw brief van			Bij antwoord datum, kenmerk en onderwerp vermelden

Geachte leden van de raad,

Op 17 juli 2014 heeft de raad het bestemmingsplan Lage Weide vastgesteld. Tegen dit besluit hebben de Stichting Milieugroep Zuilen, enkele in het plangebied gevestigde bedrijven en een bewoner van een woning aan de Kantonnaleweg beroep ingesteld bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State. Bij uitspraak van 29 juni 2016 heeft de Raad van State dit besluit vernietigd en de raad opgedragen een nieuw plan vast te stellen. Hoewel het plan op een aantal onderdelen gebreken bevat, heeft de Raad van State het plan, gelet op de systematiek en de aard en omvang van de geconstateerde gebreken, geheel vernietigd.

In voorliggende brief gaan wij kort in op enkele belangrijke onderdelen van de uitspraak en op de wijze waarop wij het bestemmingsplan hebben gerepareerd.

Uitspraak Raad van State

Het plangebied is het bedrijventerrein Lage Weide, dat in de loop van de jaren 40–50 van de vorige eeuw is ontstaan. Op ongeveer 216 hectare terrein is een groot aantal bedrijven uit verschillende sectoren gevestigd. Vooral de maakindustrie, bouw, handel en de zakelijke dienstverlening zijn sterk vertegenwoordigd op Lage Weide. Het bedrijventerrein is uniek in de zin dat het multimodaal is ontsloten per weg, water en spoor. Daarnaast biedt het terrein vestigingsmogelijkheden voor zowel lichte als zwaar milieuhinderlijke bedrijven. Het vervoer over water is de afgelopen jaren sterk gegroeid. Het bedrijventerrein biedt werkgelegenheid aan ongeveer 16.700 werknemers en is daarmee van groot belang voor de stad, regio en ook daarbuiten. In dat kader heeft het college in 2002 besloten dat Lage Weide als bedrijventerrein behouden moet blijven en dat het daarbij noodzakelijk is dat stevig geïnvesteerd gaat worden in de kwaliteit van het bedrijventerrein. Ook is in 2007 gestart met de uitvoering van het Havenproject: het versterken/verzwaren van de kademuuren, het plaatsen van nieuwe en diepere damwanden, het vergroten van toegang naar het Uraniumkanaal en de aanleg van wachtplaatsen. Daarnaast wordt geïnvesteerd in de infrastructuur, verkeersveiligheid, parkeren, groen en promotie.

Het vernietigde bestemmingplan uit 2014 voorzag in een actualisatie van vorige bestemmingsplannen en voorzag in een regeling die toekomstbestendig moest zijn voor zowel de bedrijven (ontwikkelingsruimte voor (zware) bedrijven) als de omwonenden (goed woon- en leefklimaat). Om

Burgemeester en Wethouders

Datum 16 januari 2018
Ons kenmerk 4099407

hierin een goede balans te vinden heeft de totstandkoming van het bestemmingsplan dat u in 2014 vaststelde, een flink aantal jaren geduurd.

Bij de vaststelling is ervan uitgegaan dat bestaande bebouwing en bestaand gebruik worden bestemd en dat bedrijven uitbreidingsmogelijkheden krijgen. Om een goede kwaliteit van het leefmilieu in omliggende woonwijken te behouden, is bij het toestaan van bedrijfsactiviteiten uitgegaan van een inwaartse milieuzonering. De onderlinge afstand tussen woningen en bedrijven moet groter zijn naarmate de milieubelastende functie het milieu sterker belast. Door het opnemen van een geurregeling wordt onnodige overlast voor de omliggende woonwijken voorkomen. De Raad van State vond deze milieuzonering aanvaardbaar (<http://www.raadvanstate.nl/uitspraken/zoeken-in-uitspraken/tekst-uitspraak.html?id=88199>).

Uitbreidingsmogelijkheden bedrijven

In het vernietigde bestemmingsplan uit 2014 was voor in het plangebied gevestigde bedrijven een algemene uitbreidingsmogelijkheid opgenomen van 10% van het bestaande brutovloeroppervlak van een bedrijf. Bovenop deze algemene uitbreidingsmogelijkheid kon via een afwijkingsbevoegdheid extra worden uitgebreid tot maximaal 170.000 m² brutovloeroppervlak voor het gehele bedrijventerrein. Deze beperking tot 170.000 m² is ingegeven door de bereikbaarheid van het bedrijventerrein. De Raad van State vond het bieden van deze uitbreidingsmogelijkheden op zichzelf aanvaardbaar. De keuze om de extra uitbreidingsruimte te beperken met het oog op de bereikbaarheid van het bedrijventerrein, vond de Raad van State alleen niet voldoende gemotiveerd.

Geurhinder

Sinds 2008 is de geurhinder in de woonwijk Zuilen aanzienlijk verminderd. Om ervoor te zorgen dat de totale geurbelasting op de woonwijk niet toe zou toenemen ten opzicht van de situatie ten tijde van de vaststelling van het bestemmingsplan in 2014, was in het bestemmingsplan een geurregeling opgenomen die gold naast de bestaande eisen vanuit de milieuwetgeving. De Raad van State achtte deze geurregeling niet aanvaardbaar, omdat niet duidelijk was wat moest worden verstaan onder de totale geurbelasting op de woonwijk Zuilen. Daarbij heeft de Raad van State meegenomen dat de afzonderlijke geuren van de bedrijven op Lage Weide sterk van karakter verschillen en daarom geen eenduidige totale geurbelasting op woningen kan worden bepaald.

Maximale bouwhoogte

Binnen het plangebied liggen globaal vijf gebieden waar verschillende maximale bouwhoogten gelden. Bij het bepalen van deze verschillende maximale bouwhoogten is aansluiting gezocht bij de regeling uit de eerder geldende bestemmingsplannen.

Het gebied tussen het Amsterdam Rijnkanaal en het spoor is de zichtbare rand van Lage Weide naar Zuilen toe. Gezien de afstand tussen het plangebied en Zuilen (ongeveer 130 meter) is voor dit gebied gekozen voor een maximale bouwhoogte van 24 respectievelijk 30 meter. Daarbij is niet beoogd het zicht op de bedrijfsbebouwing volledig weg te nemen. De Raad van State vond deze keuze redelijk. In onder meer het gebied tussen het Amsterdam Rijnkanaal en het spoor waren er concrete bouwplannen van bedrijven die niet pasten binnen de toegestane maximale bouwhoogte. Gezien deze bouwplannen vond de Raad van State de beperking van maximale bouwhoogten in zoverre onvoldoende gemotiveerd.

Reparatie

Naar aanleiding van de uitspraak van de Raad van State zijn verschillende aanvullende onderzoeken uitgevoerd (verkeers-, geur- en luchtkwaliteitsonderzoek) om de onderbouwing van het bestemmingsplan te verbeteren. Daarnaast is de geurregeling waar nodig aangepast aan de uitspraak

Burgemeester en Wethouders

Datum 16 januari 2018
Ons kenmerk 4099407

van de Raad van State . Aan een groot deel van de bezwaren van de bedrijven wordt tegemoet gekomen. De concrete bouwplannen worden grotendeels mogelijk gemaakt. De doelstelling en de uitgangspunten van het bestemmingsplan blijven echter gelijk. Gezien de uitkomsten van deze onderzoeken en de overwegingen in de uitspraak , zijn wij van mening dat voor de reparatie van het bestemmingsplan geen wezenlijke wijzigingen van het bestemmingsplan dat door uw raad in 2014 is vastgesteld, nodig zijn. Er is veel jurisprudentie die laat zien dat als een bestemmingsplan naar aard en omvang niet zodanig afwijkt, dat er geen sprake is van een wezenlijk ander bestemmingsplan er niet opnieuw een ontwerpbestemmingsplan ter inzage hoeft te worden gelegd, maar kan direct het aangepaste bestemmingsplan worden vastgesteld. Voor de reparatie van het bestemmingsplan Lage Weide is dit ook aan de orde.

Hieronder lichten wij enkele belangrijke onderdelen van het voorliggende reparatiebestemmingsplan nader toe.

Uitbreidingsmogelijkheden bedrijven

Uit een door Royal HaskoningDHV uitgevoerd verkeersonderzoek volgt dat het toestaan van meer dan in totaal 170.000 m² brutovloeroppervlak extra uitbreidingsruimte aantoonbaar negatieve gevolgen zal hebben voor de verkeersafwikkeling rond Lage Weide. Deze negatieve gevolgen zullen zich vooral voordoen op de afrit van de rijksweg A2 (filevorming). Wij vinden deze negatieve gevolgen niet aanvaardbaar voor de bereikbaarheid van Lage Weide, zodat wij een beperking van de extra uitbreidingsruimte tot in totaal 170.000 m² brutovloeroppervlak hier redelijk vinden. Daarbij hebben wij in de planregels verduidelijkt dat een eventuele overkapping van een bestaand opslagterrein geen extra brutovloeroppervlak oplevert waarvoor uitbreidingsruimte nodig is, zolang geen extra bouwlaag wordt gerealiseerd.

Met deze nadere onderbouwing van de keuze om de extra uitbreidingsruimte te beperken, leidt de reparatie niet tot een wijziging van de eerder in het bestemmingsplan geboden uitbreidingsmogelijkheden.

Geurhinder

Naar aanleiding van de uitspraak heeft LBP Sight de totale (cumulatieve) geurbelasting van de bedrijven op Lage Weide in beeld gebracht. Uit het rapport "Berekening cumulatieve geurbelasting BP Lage Weide" volgt dat de cumulatieve geurbelastingcontouren (deels) over de woonwijk Zuilen liggen. Met de geurregeling die is opgenomen wordt niet uitsluitend gekeken naar de individuele geurbelasting van een bedrijf vanuit de milieuwetgeving, maar wordt tevens de cumulatie van de geuremissie van alle bedrijven samen beoordeeld.

Voor de beoordeling van de cumulatieve geurbelasting van de bedrijven op Lage Weide, hebben wij afzonderlijk geurbeleid vastgesteld. 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 (veelal woningen) buiten het plangebied moet worden voorkomen.

De cumulatieve geurbelastingcontour die overeenkomt met lichte hinder (maximaal H=-1), ligt vrijwel geheel buiten de woonwijk Zuilen. Wij achten een cumulatieve geurbelasting die overeenkomt met lichte hinder (maximaal H=-1), aanvaardbaar. In het bestemmingsplan is aangesloten bij dit beleid. Met het inzichtelijk maken van de totale geurbelasting en het handhaven van een afzonderlijke geurregeling in het bestemmingsplan, leidt de reparatie ook in zoverre niet tot een wezenlijke wijziging van het bestemmingsplan uit 2014.

Burgemeester en Wethouders

Datum 16 januari 2018
Ons kenmerk 4099407

Maximale bouwhoogte

Naar aanleiding van de uitspraak hebben wij de genoemde concrete bouwplannen alsnog beoordeeld. Deze beoordeling heeft onder meer voor twee concrete bedrijfspercelen geleid tot een aanpassing van de maximaal toegestane bouwhoogte in afwijking van de algemeen voor het gebied tussen het Amsterdam Rijnkanaal en het spoor gekozen maximale bouwhoogten (maatwerk). Wij zijn van mening dat deze reparatie evenmin leidt tot een wezenlijke wijziging van het eerdere bestemmingsplan.

Communicatie met appellanten

In de tijd na de uitspraak van de Raad van State zijn er verschillende gesprekken geweest met de appellanten. De voorgestelde wijzigingen zijn besproken. Tevens hebben wij geïnformeerd naar de plannen van de appellanten. Deze plannen hebben wij onderzocht en waar mogelijk meegenomen in het bestemmingsplan. Onze indruk is dat een aantal appellanten om zakelijke redenen positie zal blijven innemen. Onze inschatting is dat wij zorgvuldig gehandeld hebben bij de reparatie van het bestemmingsplan uit 2014 en dat de reparatie niet leidt tot een wezenlijke wijziging van dit bestemmingsplan. Wij zijn van mening dat het proces zorgvuldig verlopen is.

Hoogachtend,
Burgemeester en wethouders van Utrecht,

de secretaris,

de burgemeester,